

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2025/22 מתאריך 10/12/2026 – כ בכסליו 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: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 1 : 1338862

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1338862
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה, הגבהת הבניין ותוספת בריכה אצ"ג 32
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

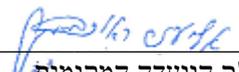
החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיפים 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לועדה המקומית לקבל חלקית את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות לחריגה מקווי בניין ומיקום המעלית.** המעלית מתוכננת במרחק של כ-1 מ' מקווי הבניין לכיוון בית המתנגדים. המיקום חורג מקו הבניין, יוצר בינוי צפוף ומטרדי רעש בשל שימוש אינטנסיבי, ואינו תואם את אופי השכונה של בתים חד משפחתיים. אישור מעלית בהיתר בניה דורש הסכמת שכנים והחלטת ועדה מחוזית. לא ביקשו הקלה מקווי בניין ולכן השינוי אינו חוקי – הבניין הקיים בנוי במרחק של כ- 2 מ' מגבול החלקה הצפוני. תוספת המעלית בחזית זו לכונן חלקת המגורים בה גרים המתנגדים מצמצמת את המרחק ל- 1.4 מ' מגבול החלקה. בית המתנגדים נמצא במרחק של כ- 2.5 מ' מגבול החלקה, כך שבפועל המרחק בין המעלית המוצעת לבית המתנגדים יהיה כ- 4 מ' ולא 1 מ' כפי שנטען. בנוסף, תוספת של מעלית אינה יוצרת ציפוף או פגיעה באופי השכונה ואין הכרח לקבל הסכמת שכנים, שאינם בעלים בקרקע בתחום התכנית. ניתן לשנות קווי בניין בתכנית בניין עיר. עם זאת, לאור ההתנגדות והחשש להפרעה לבית המתנגדים ומטרדי רעש כתוצאה מהקמת המעלית במיקום זה, יש לשנות את המיקום של המעלית באופן שקו הבניין לא יחרוג מקיר הבניין הקיים בצד הצפוני, בהתאם למצב הקיים היום. יש לציין כי המעלית לא פותרת את הכניסה לבניין אלא היא מעלית פנימית בין הקומות בלבד וניתן למקם אותה בכל מקום בתוך הבית.
2. **לדחות את ההתנגדות בדבר הגבהת הגג ויצירת קומה שלישית ופגיעה באור השמש.** ההגבהה יוצרת בפועל קומה שלישית ופוגעת באור ואוויר אשר יגרמו להרס הגינה - ההגבהה המבוקשת היא כ-80 ס"מ בלבד בגובה הכללי ומעט יותר עבור משטח הגג החדש, אינה יוצרת קומה נוספת ואינה משנה את המסה הבנויה בצורה אשר תסתיר אור ואוויר ותפגע בגינת השכנים.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדות בדבר רעש ופרטיות.** הבריכה תגרום למטרדי רעש ופגיעה בפרטיות והיזק ראייה ופגיעה בצניעות - מדובר בבריכה פרטית לשימוש דיירי הבית ולא בריכה ציבורית לשימוש מסחרי. בשל הקרבה בין הבתים, ניתן לשלב בהוראות התכנית פתרונות אדריכליים להפחתת מבטים ורעש, כגון מעקה גבוה ואטום לכונן צפון, וכד'. פתרונות אלה ייבחנו במסגרת ההיתר. בדיון הוצג פתרון כזה והיזם הסכים לכך.

4. לדחות את ההתנגדות בדבר שינוי הכניסה ופגיעה בנגישות ומחסור בחניה. שינוי מיקום הכניסה יפגע בנגישות של השכן אשר הוא אדם עם מוגבלות. השינוי יגרום למחסור בחניה, בפרט שיש ברחוב 4 הוסטלים שחונים ברחוב - שינוי הכניסה אל הבית והעתקתו מהצד המזרחי של הבית אל הצד המערבי של הבית, אינו משפיע על החניה ברחוב. התכנית אינה מוסיפה יח"ד ולכן אין תוספת של מקומות חניה ברחוב כתוצאה מהשינויים המוצעים בתכנית. לא ברורה הטענה לפגיעה בנגישות של השכן.
5. לקבל את ההתנגדות בדבר הגישה אל החניה המאושרת בהיתר. אין גישה אל המגרש מהחניה שאושרה בהיתר כיוון שבתכנון המוצע הורסים את המדרגות המגשרות על הפרש הגובה בין הרחוב אל הכניסה המגרש והגישה המקורית לבית – לא ניתן לבטל חניה מאושרת בלי להציע חניה חדשה בתחום המגרש. ולכן, יש להשאיר את המדרגות המובילות מהחניה הפרטית המאושרת בהתאם להיתר המקורי אל המגרש באופן שיאפשר גישה אל הבית או לייצר מדרגות אחרות, יזם התכנית הסכים לכך בדיון
6. לקבל חלקית את ההתנגדות בדבר הצגת המצב הקיים. נספחי התכנית אינם מציגים במדויק את הבינוי הקיים, לרבות פתחים קיימים, כניסת מרתף קיימת ועבירות בנייה בקומת המרתף שלא סומנו - יש לתקן את כל המסמכים לרבות נספחי הבינוי וחישוב שטחים, כך שישקפו את מצב השטח במלואו, לרבות סימון עבירות בנייה להכשרה או להריסה, והצגת חישוב שטחים מעודכן. יש לתקן את המסמכים בתיאום מחלקת תכנון.
7. לדחות את ההתנגדות בדבר ירידת ערך כתוצאה מתוספת הבניה המוצעת. הוועדה סבורה כי התכנית ראויה מבחינה תכנונית ותואמת למדיניות. ככל שיש למתנגדים טענות בנוגע לירידת ערך, באפשרותם להגיש תביעה, בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
8. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 2 : 1257633

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1257633
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות לשם תוספת 8 יח"ד חדשות, רחוב דרך חברון 39
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית סותרת את תכנית האב העתידי ואת מרקם הבנייה בשכונה ובפרט במקטע זה של דרך חברון:** במשך שנים רבות המדיניות הקיימת אכן קבעה כי הבינוי בשכונה יהיה בינוי של עד 4 קומות, תכנית האב המקודמת באזור הציעה מס' חלופות למקטע דרך חברון אשר ממוקם בשולי השכונה ובקרבה לציר מרכזי. בין החלופות על מקטע זה, הוצעו מספר חלופות, לאחר בחינה כללית של כל השכונה הוחלט כי יש מקום להתייחס באופן שונה לציר של דרך חברון מאשר ליתר השכונה. מאחר והבניינים על דרך חברון לרבות תכנית זו נמצאים בקרבה לציר רק"ל עתידי הנמצא בשלבי בנייה. וכן בקרבה לתחנת הרכבת הכבדה הנמצאת בשלבי תכנון, ולאור הבינוי שאושר במתחם התחנה שממול הוחלט לאפשר תוספת של 2 קומות על ציר זה. מאחר ותכנית אב מתעכבת ולא הסתיימה עדיין, מהנדס העיר והוועדה רואים לנכון לאשר את תוספת 2 הקומות ויח"ד שבתכנית.
2. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות כי תוספת יח"ד דורשות מענה פרוגרמטי:** מדובר בתוספת מינורית של יח"ד קטנות ב-2 קומות בלבד, כאשר גודל של כל יחידה קטן מ-70 מ"ר, אשר לא ישפיעו על המענה הפרוגרמטי בשכונה.
3. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא מקובל להגיש תוכנית לתוספת זכויות ושינוי יעוד לאחר שאושר בפרויקט תכנית תמ"א וכעת בשלבי אכלוס.** וכי התכנית מכשירה ונותנת תקדים לשיטת הסלמי של היזמים: התכנית הוגשה לפי חוק התכנון והבניה, וכי כל אדם רשאי בכל שלב להגיש תוכנית לתוספת זכויות וקומות אשר נבחנות על ידי וועדות התכנון. כאמור לעיל, הוועדה רואה לנכון לקדם תכנית זו ולאשרה במתכונתה.
4. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.**


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 3 : 1226851

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1226851
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הפיכת שטחי מחסנים מאושרים בהיתר ליח"ד חדשה רחוב קציעה 2
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית בתנאים הבאים:

1. **לדחות את ההתנגדות כי מוגשת ללא הסכמת בעלי הקרקע:**
התכנית עמדה בתנאי הסף לאחר בחינה של הנושא על ידי המחלקה המשפטית ונראה על פי היקף ההתנגדות שרוב הדיירים אינם מתנגדים לכך, בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 28/9/2025 היועצת המשפטית של הוועדה בחנה שוב את נושא ההסכמות וקבעה:
בחנתי את נסח הטאבו והחתימות שהוגשו ונמצא כי הוגשו חתימות של 60% מבעלי הדירות.
2. **לדחות את ההתנגדות כי הועדה נותנת יד לעברות בנייה, ללא הסכמת בעלי הקרקע:**
הדרך להכשיר עבירות בנייה הינה על ידי הגשת תכנית – כפי שמתבצע במקרה זה. ישנן מגבלות במסגרת תמ"א 38 – ותכנית זו מהווה תכנית משלימה לתמ"א. כמו כן, תכנית דגן נבדקה ונמצאה ראויה תכנונית. מדובר בשטחים מעל פני הקרקע, מאזוריים ועיקריים במהותם, על כן הוחלט לאפשר הכשרה זו ולהפוכה לדירה.
3. **לדחות את ההתנגדות כי ע"פ הסעיפים שבמסגרתם התכנית מקודמת אין לוועדה סמכות לדון בתכנית:**
מדובר בהפיכת מחסנים מעל פני הקרקע ליח"ד, וסה"כ תוספת של יח"ד אחת, בבניין אשר עבר חיזוק. התכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 13 תחת סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.
4. **לדחות את ההתנגדות כי התכנית מבקשת לבטל מחסנים שיועדו לבעלי הדירות: מדובר בטענה קניינית סביב נושא ההסכם אשר נחתם מול היזם, הועדה אינה דנה בטענות קנייניות, אלא תכנוניות בלבד.**
5. **לדחות את ההתנגדות כי אישור התכנית ייצור מעמסה של מחסור בחניה על המצוקה הקיימת. בנוסף, לא בוצעו מכפילי החניה שנדרשו ע"פ היתר הבניה.**
הוועדה סברה כי במקרה זה נכון לתת פטור מחנייה לדירה והתנתה אישור זה בשלב היתר הבניה מול הוועדה המחוזית.

6. לדחות את ההתנגדות כי התכנית מבקשת להוסיף יח"ד מעבר למספר היח"ד המירבי שאושר בהיתר.

אכן התכנית מוסיפה יח"ד נוספת מעבר למאושר בהיתר – כפי שתב"ע נקודתית רשאית לבקש. התכנית נבחנה ונמצאה ראויה ועל כן הומלץ על הפקדת התכנית.

7. לדחות את ההתנגדות כי אישור התכנית ייצור תקדים לבניינים באיזור, דבר היפגע במרקם העירוני.

כל מקרה תכנוני וכל תכנית נבחן לגופו של עניין. ככל והתכנון נמצא ראוי יתכן וגם תכניות בעתיד יאושרו. כל מקרה ייבחן כאמור על פי ההצעה התכנונית הרלוונטית.

8. לדחות את ההתנגדות כי אישור היח"ד יגביר את העומס על התשתיות העירוניות.

מדובר תוספת מינורית של יח"ד אחת בלבד על גבי התכנית המאושרת. התכנית נבחנה ונמצא כי אין יצירת עומס על התשתיות הקיימות.

9. לדחות את יתר ההתנגדויות לתת תוקף לתכנית.

חיים חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 4 : 1236876

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1236876
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	נופי גילה - מתחם אונטרמן, ירושלים
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי התנהלות הרשויות הייתה פגומה:**
מבדיקה עולה כי פרסום התכנית בוצע כחוק בילקוט הפרסומים והעיתונים השונים, ונעשה שיתוף ציבור ב- Zoom לבעלי הדירות ומשפחותיהם. על פי חוק התכנון והבניה אין חובה לערוך הליך שיתוף ציבור.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות כי שטח התכנית יועד ונבנה עבור דיור מוגן, ביטול הייעוד תסיר שירות חיוני מהשכונה:**
ראשית יש לציין כי מדובר על מגרש בבעלות פרטית והבעלים רשאים להגיש תכניות לשינוי ייעוד או שימוש.
יחד עם זאת מכיוון שהוועדה רואה חשיבות בנושא הפתרונות לדיור מבוגר בעיר ושמירה על המוסדות הקיימים בעיר ומכיוון שהמגרש דנן הינו המגרש היחיד בגילה בו מוצעים שירותי דיור מוגן לרבות שירותי סיעוד, יש לקבוע במסמכי התכנית כי במגרש המגורים המיוחד יש להקצות שטחים על חשבון שימושים אחרים של מסחר תעסוקה או דירות להשכרה עבור שימוש של דיור מוגן בהיקף של 120 יחידות דיור לפחות עם השטחים עבור שימוש זה, לרבות השטחים הנדרשים להפעלתו, הנגשה מלאה, שטחים משותפים ושירותי סיעוד, ככל ויוחלט להקצות את השטח ע"ח שטחי תעסוקה, יש לשמור על לפחות 4,000 מ"ר לשטחי התעסוקה.
המשמעות היא כי יהיו כ 100 יחידות דיור להשכרה ו 120 דירות לדיור מוגן
3. **לקבל את ההתנגדות לעניין משך התקופה של הדירות להשכרה – לאר חשיבות הנושא של הגדלת ההיצע של יחידו דיור להשכרה והיות ועל פי המצב המאושר ייעוד הקרקע הוא מוסד ולא הופקעו בתכנית 60 אחוז קרקע לצורכי ציבור, הוועדה סבורה כי יש להגדיל את משך התקופה לדיור להשכרה ל 25 שנה.**
4. **לקבל חלקית את ההתנגדות כי החתמת בעלי הדירות נעשה בדרך פסולה:**
היות והתכנית בסמכות הוועדה המחוזית, הנושא ייבדק ע"י היועץ המשפטי לוועדה המחוזית.

5. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין הסכמת השכנים:**
 הנושא ייבדק ע"י היועץ המשפטי לוועדה המחוזית.
6. **לדחות את ההתנגדות שהתכנית המוצעת חורגת מהמדיניות המאושרת בשכונה:**
 המגרש נשוא התכנית דנן נמצא במרחק של כ-70 מטרים מציר רק"ל – הקו הכחול והקו הירוק, מרחק סביר המאפשר את קידום התכנית במסגרת מדיניות ציר הרק"ל. מבדיקת אחוזי הבניה המוצעים עולה כי התכנית מציעה אחוזי הבניה בהיקף של 1,200% - תואמים מדיניות רק"ל. יש לציין מעבר לכך כי על פי מדיניות רק"ל הרגילה ניתן היה להציע את כל 1200 אחוזי הבניה עבור מגורים רגילים, לאור העובדה שבמצב הנכנס ייעוד הקרקע הוא מוסד המשמש כדיור מוגן החליטו הוועדות כי להציע בתכנית מגרש שלום עבור שימושים הנצרכים בשכונה – דירות להזכרה ותעסוקה, שהיכולת לייצר אותם בתכנית אחרות בשכונה הוא מוגבל, כך שהתרומה הכללית של הפרוייקט היא בנושאים רבים מעבר להפרשות המוצעות לצורכי ציבור.
7. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי היוזמים משתלטים על נכסי תושבים חלשים והתכנית מקודמת ללא הסכמת השכנים:**
 הטענה לא לגמרי ברורה, כאמור מדובר על מוסד פרטי ולא ציבורי.
8. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית קודמה ללא בחינת חלופות תכנוניות:**
 במסגרת הכנת התכנית נבחנו חלופות תכנון רבות ושונות והפערים בין התכנית שהוגשה לתכנית שהופקדה הם משמעותיים ורבים. התוצאה התכנונית שהופקדה בסוף על פי החלופה שנבחרה היא חלופה ראויה התואמת למדיניות ויש בה תרומה משמעותית לשכונה.
9. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי התכנית אינה מציעה מרפסות סוכה:**
 יש לכלול בתכנית הוראה שיוצעו מרפסות סוכה בהיקף של לפחות 30 אחוז מהדירות יש לקבוע קווי בניין למרפסות סוכה.
10. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי מגדלי המגורים יפגעו במרקם החברתי הקיים:**
 התכנון המוצע משפר את המרחב הציבורי, מציע שצ"פ, מסחר, תעסוקה, מבנים לשימוש גני ילדים ומעונות יום, ושטחים ציבוריים לקהילה. כל הנ"ל מאפשר חידוש של המרקם הקיים ותורם לשלד הציבורי אשר ייטיב וישפר את המרקם החברתי בשכונה בהתאם לעקרונות עירוב השימושים במסגרת התחדשות עירונית.
11. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי הבינוי המוצע מהווה חריגה ממרקם הבינוי הקיים בשכונה:**
 התכנון המוצע משפר את המרחב הציבורי, מאפשר חידוש של המרקם הקיים ומהווה בניה חדשה האופיינית לבניה מוצעת במסגרת התחדשות עירונית בשכונה.
12. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי אין תכנית על ותכנון מסודר לשכונה:**
 התכנית דנן, ככלל התכניות המקודמות בעיר נבחנה על ידי וועדות התכנון אשר בחנו את התכנון המוצע והשפעותיו בראייה רחבה ומקיפה. התכנית נבחנה ועל פי הצרכים העירוניים נקבעה הפרשה מבונה הכלולה בתכנית אשר מוסיפה כיתות גן, מעונות יום, שטחים ציבוריים לקהילה, שטחי תעסוקה ועוד.
13. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי הבינוי המוצע יגרום לנטל כלכלי על האוכלוסייה הקיימת ויגרום לעזיבה של תושבים מקומיים:**
 בהתאם להחלטה תובטח האפשרות להמשך של הדיור מהמוגן הקיים כיום.
14. **לדחות את ההתנגדות שהתכנית תחמיר את מצוקת התחבורה:**

- שטח התכנית נמצא בקרבת ציר הרק"ל ועל כן ההנחה היא שבעתיד מרבית הדיירים ישתמשו באמצעי התחבורה ולא ברכב. עם זאת, במסגרת הליך התכנון נערך תיאום מול תושבי"ה תוך בחינה של נושאי התנועה והתקבל אישור על התכנון ע"י יועץ התנועה של הוועדה המחוזית.
- 15. לקבל חלקית את כי התכנית מציעה את הסבת החניון הקיים לאולמות סחירים, דבר המשמש לצרכי הדיור המוגן ואשר יפגע בתפקודו.**
- התכנית מציעה הריסה של הבינוי הקיים על מנת לאפשר חידוש המרחב הציבורי, הבינוי ועוד. יחד עם זאת כפי שצויין לעיל – יעוגן בתכנית המשך של השימוש עבור דיור מוגן לרבות המתקנים המשמים אותו.
- 16. לדחות את ההתנגדות לעניין תרומת התכנית לשלד הציבורי:**
- התכנית נבחנה ע"י מחלקות התכנון ונמצאה הולמת ובעלת תרומה לשלד הציבורי כדוגמת גני ילדים ומעונות יום, שצ"פ ושטחי תעסוקה החסרים בשכונה. כמו כן, כפי שצויין לעיל – ייקבע בתכנית כי היקף הדיור המוגן הקיים יוחזר בדיור המוצע בתכנית.
- 17. לדחות את ההתנגדות לטענה כי המבנה המצרני לא יוכל להתחדש:**
- ככל ותקודם תכנית להתחדשות עירונית במגרש המצרני מצפון היא תיבחן מול מחלקת התכנון ככלל התכניות המקודמות בעיר.
- 18. לקבל את ההתנגדות לחשש מפגיעה בדיירי הדיור המוגן בעקבות התהליך:**
- ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה אישור המחלקות העירוניות הרלוונטיות למציאת פתרון דיור לדיירים הקיימים תוך מתן שירות ליווי מסודר לדיירים ומשפחותיהם הן לדיור כללי והן למחלקה הסייעודית הקיימת במתחם.
- 19. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה שתנאי להריסת המבנה הקיים יהיה תב"ע לדיור מוגן:**
- ניתן מענה בסעיף הקודם.
- 20. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה שהתכנית מקודמת ללא בית ספר ציבורי וצריכה לספק מענה לצרכי ציבור:**
- התכנית נבחנה על ידי אגף התכנון בעירייה, והתקבלו המלצות של מחלקת מדיניות תכנון בנוגע להפרשות המבונות הנדרשות לצרכי הציבור לפרוגראמה השכונתית. בשל מיקומה של התכנית וקרבתה לתחנת הדלק – לא ניתן היה לתכנן בית ספר יסודי אך כפי שצויין לעיל, התכנית תורמת לשלד הציבורי ע"י הפרשות מבונות לשטחי ציבור ושטחי תעסוקה אשר חסרים בשכונה.
- היקף יחידות הדיור המוצע לא מצריך תוספת בית ספר על פי תדריך הקצאת קרקע לצורכי ציבור.
- 21. לקבל את ההתנגדות לטענה שלא ניתן לבחון כיצד תבצע הגישה לגני הילדים ומעונות היום:**
- נספח הבינוי בשלב זה הינו מנחה ועל כן ייקבע בהוראות התכנית כי מיקום מעונות היום יהיה גמיש והגישה למעונות היום וגני הילדים תהיינה מונגשת וישירה מהמרחב הציבורי, והשטחים יהיו מיטביים, מוארים, נגישים ומחוברים למרחב הציבורי ולקומת הקרקע. החצרות ינתנו בהתאם להנחיות מנח"י ובתאום מלא מול מהנדס העיר, מבני ציבור ומנח"י. המיקום הסופי ישאר גמיש ויבחן בשלב היתר הבנייה.
- 22. לדחות את ההתנגדות כי התכנית מציעה פחות מ-1 מ"ר שצ"פ לנפש:**
- השצ"פ המוצע מהווה כרבע משטח המגרש, והינו הפרשה ציבורית אחת מתוך שלל דרישות נוספות להפרשה ציבורית כגון מעונות יום, גני ילדים ושטחי קהילה. לכן אמנם מדובר בשטח מצומצם יחסית, אך משמעותי ביחס לגודל המגרש וביחס לעובדה שישנן הפרשות מבונות נוספות לצרכי הציבור.

23. לקבל חלקית את ההתנגדות לצורך בבחינה בטיחותית בנוגע לקיום שצ"פ במרחק פחות מ-40 מטרים מתחנת דלק:
- התכנון המוצע נבחן ע"י המחלקה לאיכות הסביבה אשר נתנה הנחיות בהתאם לתכנית תמ"א 18/4/2 לענין מרווחי בינוי מתחנות דלק. יחד עם זאת, מכיוון שנספח הבינוי הינו מנחה והנחיות אלה לא עוגנו בהוראות התכנית, תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהנחיות בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
24. לדחות את ההתנגדות להגדרת המגרש כאינו תואם מדיניות רק"ל:
- המגרש נשוא התכנית במרחק של כ-70 מטרים מצומת משמעותית אשר עוברים בה 2 קווי רק"ל – הקו הכחול והקו הירוק. בנוסף, התכנית מציעה שיפור המרחב הציבורי ומרקם הבינוי התואם התחדשות עירונית ועל כן אין מניעה להכליל את המגרש כתואם מדיניות ציר הרק"ל.
25. לקבל את ההתנגדות כי יש למצוא פתרון ייעודי עבור הדיירים הקיימים במתחם הדיור המוגן:
- תנאי להיתר בנייה יהיה תאום מול מנהל קהילה ואישור המחלקות העירוניות הרלוונטיות למציאת פתרון דיור קבוע לדיירים הקיימים תוך מתן שירותי ליווי רווחה מסודר לדיירים ומשפחותיהם הן לדיור כללי והן למחלקה הסיעודית הקיימת במתחם.
26. לדחות את ההתנגדות לבקשה שהדיור המיועד לגיל השלישי יוגדר כדיור להשכרה לצמיתות: בעקבות ההמלצה לקבוע כי 120 יח"ד יהיו בשימוש דיור מוגן, היות ומדובר בהגדרת שימוש, בתב"ע, השימוש הינו לצמיתות, מכאן שהצורך בהגדרה של שכירות לצמיתות מתייתר.
27. לדחות את הטענה לענין הפגיעה בזכויות הקניניות:
- הועדה אינה עוסקת בנושאים אשר אינם תכנוניים. נושא ההסכמות, הבעלויות והקניין ייבחן על ידי היועצת המשפטית של הועדה המחוזית.
28. קיימת סתירה במסמכי התכנית בין המסמכים לעניין החניה מתחת לשצ"פ, על פי נספח התנועה לא מוצעת חניה מתחת לשצ"פ ואין קווי בניין בתשריט, לעומת זאת התכנית כן מציעה תלת מימד בשטח עבור חניה פרטית- ככול וניתן להימנע מחניה מתחת לשצ"פ כפי שמופיע בנספח התנועה יש לתקן זאת במסמכי התכנית ולא להציע חניה מתחת לשצ"פ ועל ידי כך להפוך אותו לשצ"פ אפקטיבי שיאפשר נטית עצים.
29. ככול ואין ברירה יש לשמור על לפחות חצי מהשצ"פ ללא בינוי תת קרקעי מאותם נימוקים.
30. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 5 : 1190362

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1190362
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד בגילה רח' לשם
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. **לדחות את הטענה בהתנגדות לעניין החלת המדיניות של ציר הרק"ל על התכנית:**
המגרש נשוא התכנית אמנם אינו גובל בציר הרק"ל, אך מרחק המגרש מהציר כ- 100 מטרים. התכנית נבחנה ע"י מחלקת התכנון העירונית ונמצאה הולמת. בשל העובדה כי מוצע דיור להשכרה ארוכת טווח כמענה להתחדשות העירונית המקודמת בשכונה, ובשל העובדה כי התכנית מציעה מסחר והפרשה מבונה משמעותית (כ 1,130 מ"ר), ושטח ציבורי פתוח הוחלט כי התכנית ראויה ומעבה את השלד הציבורי.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תרומת התכנית לשלד הציבורי:**
התכנית מוסיפה 600 מטרים להפרשה הקיימת כהפרשה מבונה (סה"כ 1,130 מ"ר) בהתאם לדרישה מהמחלקה למדיניות התכנון והצורך בהיצע בשכונה של דיור להשכרה, לאור העובדה כי מקודמות תכניות התחדשות רבות.
יחד עם זאת, התכנית מציעה שטחי ציבור ב-2 מפלסים, כאשר המפלס התחתון הנו חזית ראשית לרחוב לשם – רחוב ראשי אשר יועד בתיאום התכנון שנעשה לקבל חזית מסחרית. יש להחליף את השטחים הציבוריים הפונים לרחוב לשם לשטחי מסחר ולהעלות את השטחים הציבוריים לקומה העליונה מעל שטחי הציבור המוצעים בקומת הכניסה מרחוב השליו (הקומה מעל מפלס ה-0.00). יש לעדכן את טבלה 5 בהוראות התכנית בהתאם. ראוי כי רחוב ראשי יקבל חזית פעילה מסחרית ולא כניסה אחת לשימוש ציבורי.
3. **לקבל את ההתנגדות לעניין החריגה במספר הקומות המוצע ביחס למדיניות המאושרת:**
בהחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 9.2.2025 נקבע כי מס' הקומות במבנה A יהיה 30 ובמבנה B יהיה 10. יש לקבוע בהוראות התכנית את מס' הקומות בהתאם להחלטת הוועדה הנ"ל בסך הכל ללא חריגות והשגות.
4. **לקבל את ההתנגדות לטענה בעניין תוספת הקומות לקרן התחזוקה:**
כפי שצוין לעיל, בהחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 9.2.2025 נקבע כי מס' הקומות במבנה A יהיה 30 ובמבנה B יהיה 10. תכנית דנן מכפילה את מספר היח"ד המאושר על מגרש ריק מבינוי- תוספת משמעותית ומספקת דיה על מנת לאפשר את קרן התחזוקה למבני המגורים ללא תוספת של קומות נוספות לצורך מימונה. בנוסף וכפי שצוין לעיל, ייקבע בהוראות התכנית כי מס' הקומות המקסימלי יהיה בהתאם להחלטת הוועדה.

5. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין הטבת תכנון שיפוע השטח הציבורי:**
התכנית מציעה מעבר במרווחי הבינוי המקשר את רחוב לשם לרחוב השליו והבינוי המוצע
 נבחן ע"י מחלקות התכנון העירוני ונמצא הולם. יחד עם זאת, שיפוע הכביש הקיים מרחוב
 לשם לרחוב השליו אינו מיטבי ולכן יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ואישור
 התכנית ע"י תושייה.
6. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין השצ"פ המוצע ונספח הפיתוח:**
השצ"פ המוצע נבחן ונמצא הולם ומשפר את המרחב הציבורי.
 יחד עם זאת, בתחום השצ"פ מסומן תא שטח 106 – אשר מיועד לשפ"פ ובו מתקן טכני
 עבור צובר גז – לא מקובל.
 יש להעביר את צובר הגז למיקום חלופי שאינו בתחום השצ"פ הציבורי וללא פגיעה
 במעברים והשטחים הציבוריים המוצעים בתכנית. יקבע בהוראות התכנית כי מיקום
 המערכות יהיו בתת"ק בלבד בתאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו. תנאי למתן תוקף יהיה
 תאום נספח פיתוח נופי ושצ"פ מול מהנדס העיר או מי מטעמו, תוך ציון גבהים ומיקום
 בורות שתילה בעומק של מטר וחצי לפחות, על מנת להבטיח תכנון של שצ"פ איכותי ויעיל.
7. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית אינה מציעה גני ילדים או מעונות יום:**
התכנית נבחנה ע"י מחלקת התכנון העירונית בראיה רחבה ומספקת את הצרכים
 הנדרשים באזור ברמה השכונתית. התכנית מציעה שטח ציבורי בהיקף של כ- 1,130 מ"ר
 מתוכם 530 מ"ר לשימוש תרבות ופנאי ו 600 מ"ר עבור רווחה וחינוך אשר חסרים בשכונת
 גילה.
8. **לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין נפח הבינוי ע"פ מדיניות ציר הרק"ל:**
מאחר והמגרש נמצא בסמיכות לציר הרק"ל (כ-100 מטרים) ומכיוון שמוצע דיור להשכרה
 ארוכת טווח בהיקף של 50% מכלל הדירות החדשות, כמענה להתחדשות העירונית
 המקודמת בשכונה ותרומת התכנית לשלד הציבורי בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית,
 ניתן לאפשר את היקף הבינוי המוצע.
9. **לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין השטחים הציבוריים בתכניות עיבוי:**
כלל התכניות המקודמות ברחבי העיר נבחנות ע"י אגף התכנון העירוני והמחלקות השונות.
 הצרכים העירוניים לשלד הציבורי נבחנים ומותאמים לכל תכנית ברמתה ע"פ הפרוגרמה
 המסופקת ע"י המחלקה למדיניות התכנון.
10. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית לא מייצרת פתרונות חניה ותחמיר את מצוקת
 התחבורה:**
מיקום התכנית בינו כ-100 מטרים מציר רק"ל. בנוסף, במסגרת התכנית מוצעים פתרונות
 חנייה בחניון תת קרקעי הן לשימושי המגורים והן לשטח למבני הציבור, מקומות חניה
 אשר לא קיימים באזור כיום ולא מוצעים "על חשבון" מקומות חניה קיימים.
11. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית פוגעת באופי הבינוי בשכונה:**
התכנון המוצע משפר את המרחב הציבורי ומאפשר חידוש של המרקם הקיים, תורם
 לשלד הציבורי ומהווה בניה חדשה האופיינית לבניה מוצעת במסגרת התחדשות עירונית.
12. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי גובה הבינוי יחסום נוף, אור ואוויר:**
מגדלים הינם חלק בלתי נפרד מתכניות להתחדשות עירונית וזאת לאור הצפיפות
 המתקבלת והרצון לייצר שטחים לטובת השלד הציבורי – מדובר בשינוי משמעותי לעומת

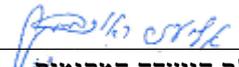
- הבינוי הקיים כיום בשכונה, אך מדובר בהליך המתרחש בכל רחבי העיר ולאור העובדה שלא מדובר בשכונה היסטורית אין מניעה באישור בניה לגובה.
- 13. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין פגיעה בשלד הציבורי:**
- כפי שצוין לעיל, הצרכים העירוניים לשלד הציבורי נבחנים ומתאמים לכל תכנית ברמתה ע"פ הפרוגרמה המסופקת ע"י המחלקה למדיניות התכנון. הפרוגרמה עבור תכנית זו תואמה ע"י המחלקה והשטחים הנדרשים בה סופקו בתכנית.
- 14. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין פגיעת ערך הדירות ברחוב השליו:**
- הבינוי המוצע נבחן ונמצא משפר את המרחב הציבורי ותואם את עקרונות הבינוי להתחדשות העירונית. יחד עם זאת, מתנגד הרואה עצמו נפגע יכול למצות את טענותיו ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- 15. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין הפגם בהליך שיתוף הציבור:**
- הפרסום בוצע בהתאם לנוהל וכחוק בכל מקרה, היות והתכנית בסמכות הועדה המחוזית בנושא ייבחן ע"י היועץ המשפטי לועדה.
- 16. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין תקנות איכות הסביבה:**
- בהתאם להערות התכנית סעיף 6.11 רשום כי תנאי למתן היתר יהיה תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- 17. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין חוסר התאמת התכנית לעקרונות תכנית המתאר הארצית לתכנון עירוני ותחבורה:**
- התכנית נבחנה על ידי מוסדות התכנון ונמצאה תואמת לתמ"א 35. האיזור נמצא בסמוך לציר רק"ל. פתרונות החנייה יבחנו בהתאם לתקן ובתאום מול מחלקת תוש"ה בשלב הקבלת ההיתר.
- 18. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין הפגיעה בבטיחות ואיכות חיי התושבים:**
- הוטמעו בהוראות התכנית תנאים למתן היתר בניה תאום ואישור המחלקה לאיכות סביבה, בנושא ייבחן בשלב היתר הבניה.
- 19. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין הסכנה להצפות:**
- בהוראות התכנית סעיף 6.1.3 הוטמעו תנאים לניהול מי נגר. כמו כן, בהתאם להוראות התכנית, נושא זה יעבור המשך תאום מול מחלקת איכות הסביבה בשלב מתן היתר הבניה.
- 20. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין פגיעה במרקם החברתי והקהילה המקומית:**
- התכנון המוצע משפר את המרחב הציבורי, תורם לשלד הציבורי, מאפשר חידוש של המרקם הקיים, מציע 50% מכלל הדירות החדשות כדירות להשכרה ומהווה בניה חדשה האופיינית לבניה מוצעת במסגרת התחדשות עירונית.
- 21. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין מדיניות ציר הרק"ל:**
- ראה המענה לעיל.
- 22. לדחות את ההתנגדות לטענה כי שטח אתר הבניה לקח שטח מהשצ"פ ברחוב:**
- היות ומיקום הגדר נקבע בהתאם לביצוע העבודות בשטח לפי היתר הבניה והטענה לא קשורה לתכנית המופקדת יש לפנות בעניין טענה זו לגורמים הרלוונטיים ברישוי / פיקוח.
- 23. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין הנזקים לרכוש ולחץ המים:**

הטענה לא קשורה לתוספת המוצעת בתכנית. מתנגד הרואה עצמו נפגע מהליך ביצוע התכנית המאושרת רשאי לפעול בהליכים המשפטיים המקובלים. יחד עם זאת, חלק מהתפתחות העיר זה תוספת יח"ד. התשתיות נמצאות בתאום ועדכון מתמיד לשאת את העומסים הנדרשים. ככל והמתנגד רואה עצמו נפגע, יש לפנות לגורמים הרלוונטיים לנושא לחץ המים.

- 24. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין העומס על מערכות הביוב:**
במסגרת פיתוח המגרש והוצאת היתרי הבנייה יתוכננו התשתיות בהתאם להיקף הדיור המוצע. על מנת לאפשר התחדשות עירונית והתפתחות העיר כל נושא תאום תשתיות בעיר מתבצע בשלב ההיתר על מנת ליישם את התוספות המוצעות בצורה מיטבית.
- 25. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין מכירת הדירות:**
הטענה לא רלוונטית להליך התכנון.
- 26. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין תכנון קומות 10-12:**
כפי שצוין לעיל, יש להתאים את גובה הקומות המוצע ע"פ החלטת הועדה מתאריך 9.2.2025 כי מס' הקומות במבנה A יהיה 30 ובמבנה B יהיה 10 ולהציג את התכנון במסמכי התכנית – אכן לא מופיע בנספח הבינוי פירוט לגבי קומות 10-12 – יש לפרט.
- 27. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין מפגע הרוחות:**
בהוראות התכנית, סעיף 6.1.1 יש הוראה כי לעת תכנון מפורט, בהתאם לדרישת מחלקת איכות הסביבה, יוגש נספח רוחות למען מתן פתרונות לרוחות חורגות.
- 28. לדחות את הטענה בעניין חוקיות החפירה והחריגה מהיתר הבניה הקיים:**
הטענה אינה קשורה לתכנית דנן אלא להיתרי הבניה שהופקו מכח התכנית המאושרת. יש לפנות למחלקות הפיקוח ורישוי הבניה.
- 29. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין סמכות ועדת המשנה הנקודתית:**
הליך הפקדת התכנית בוצע כדין ובהתאם לנוהל כמקובל, הטענה תיבחן ע"י היועץ המשפטי לוועדה המחוזית.
- 30. לדחות את הטענה בעניין ניגוד העניינים של חברי הוועדה:**
– חברי הוועדה המחוזית ממונים על פי ההליכים, 5 מחברי הוועדה המחוזית הם נציגי ציבור של הרשויות הקיימות במחוז ואין כל מניעה שישתתפו בדיונים להפקדה של תכניות.
- 31. לדחות את ההתנגדות לטענה כי גודל הדירות הקטנות אינו תואם את החלטת הוועדה המקומית:**
התמהיל שהומלץ בהחלטת הוועדה המקומית מתאריך 22.1.2025 הינו ש- 20% מהדירות יהיו עד 55 מ"ר ולא פחות מ-40 ולא עד 80 מ"ר כקבוע בתקנון התכנית היום.
- 32. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין צמצום הדירות להשכרה ארוכת טווח:**
–לאור העובדה שהמגרש אינו מציע הפקעה של 40 אחוז בהתאם למדיניות רקל הוועדה חוזרת על החלטתה להפקדה על כך שהדירות להשכרה יהיו למשך של 20 שנה.
- 33. לדחות את התנגדות לטענה בעניין קרן התחזוקה:**
קרן תחזוקה לטווח ארוך נועדה לשרת את כלל הדיירים במבנה היות והנהלים לא מאפשרים לחייב דירות אלה ולאור החשיבות שרואה העירייה בקרן תחזוקה לטווח ארוך – ניתן להשאיר כמבוקש.
- 34. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי דו"ח השמאי פגום וכלכליות הפרוייקט לזים:**
הטענה אינה תכנונית, הנושא ייבדק ע"י שמאי הוועדה.

35. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית קודמה ע"י מסמכים ונתונים לא נכונים:
התכנית וכלל המסמכים והנספחים הנדרשים הוגשו ע"פ הנוהל, בבחנו ע"י מחלקת
התכנון השונות ונמצאו תואמים.
36. לדחות את ההתנגדות לטענה כי היזם קיבל "פרס" על בנייה לא היתר:
במגרש נשוא התכנית אושרה תכנית מס' 11382 בשנת 2015 והופק היתר בניה מס'
אין 2016/1164.00 בשנת 2022, תהליך החפירה בחל לאחר מכן ע"פ חוק. כפי שצוין לעיל,
הבינוי המוצע נבחן ונמצא כתורם לשלד הציבורי ומשפר את המרחב ונמצא תואם.
37. לדחות את ההתנגדות לטענה כי הנספח הסביבתי לוקה בחסר:
בהוראות התכנית, סעיף 6.1.1 יש הוראה כי לעת תכנון מפורט, בהתאם לדרישת מחלקת
איכות הסביבה, יוגש נספח רוחות למען מתן פתרונות לרוחות חורגות.
38. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי אין הגבלת גובה וקומות במסמכי התכנית:
טבלה 5 בהוראות התכנית מגבילה את גובה המבנה ל- 125 מטרים ב-32 קומות, אך כפי
שצוין לעיל, היות ומדובר במגרש ריק מבינוי יש להגביל את גובה הבניה ל- 30 קומות בסך
הכל.
39. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי אין הגבלת גובה למבנה המרקמי (מבנה B):
אין התייחסות בטבלה 5 בהוראות התכנית לגובה מבנה B. יש להוסיף הערה כי מבנה B
יהיה מבנה מרקמי בן 10 קומות כפי שצוין לעיל.
40. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי התקנון אינו מציין מספר יח"ד סופי:
מסמכי התכנית טרם הדיון בהפקדה ציינו את מספר יח"ד המוצע כ"180 יח"ד מינימלי",
לאחר ההחלטה להפקדה בוועדה המקומית המספר עודכן ל-211- חריגה מ-204 יח"ד כפי
שהוחלט. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הוועדה ל-204 יח"ד בסך הכל
ללא תוספת הדיור מותנה. בנוסף, בהערות התקנון בטבלה 5 ישנה קיימת ההערה "תותר
תוספת של עד 5% מהיקף יח"ד לעת מתן היתר בניה ללא שינוי בסך זכויות הבניה ובהתאם
להוראות הבינוי" – לא מקובל. יש להסיר הערה זו.
41. לדחות את ההתנגדות לטענה כי חוסר הגישה ברכב להפרשה הציבורית פוגע בתפקודה:
התכנית ממוקמת כ-100 מטרים מציר הרק"ל מרחק סביר לשימוש כפתרון תחבורי לשכונה
בפרט ולעיר בכלל. בנוסף, התכנית מציעה 10% מקומות חניה ממס' החניות הנדרש ע"פ
התקן לחניות אורחים שלא יהיה ניתן להצמיד לבעלים פרטיים לשימוש הציבור.
42. יש לכלול בתכנית הוראה שיוצעו מרפסות סוכה בהיקף של לפחות 30 אחוז מהדירות
בעיקר בבניין הנמוך יש לקבוע קווי בניין למרפסות סוכה.
43. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 6 : 1164854

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1164854
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מנחת מסוקים - מובילאיי, הר חוצבים
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית להקמת מנחת פרטי למסוקים היא תקדימית בישראל. כיום אין אף מנחת מסוקים המיועד לשימוש מסחרי-פרטי (להבדיל מצבאי או רפואי). בדיונים בוועדה המחוזית, נציגי המשרד להגנת הסביבה, מתכנן התכנית ואף הוועדה עצמה ציינו כי יש צורך בהכנת מדיניות ברמה הארצית או לפחות המחוזית טרם קידום תכנית נקודתית- ראשית יש לציין כי החוק אינו מונע מהוועדה המחוזית לאשר תכנית למנחת פרטי שנית הוועדה המחוזית פעלה בצורה מסודרת הן בפניה למועצה הארצית והן בגיבוש עקרונות למנחתים טרם קבלת החלטה בתכנית כפי שבא לידי ביטוי בהחלטת הוועדה להפקדה:
2. בדיון מיום 24.07.2024 החליטה הוועדה לפנות למינהל התכנון ולמשרד להגנת הסביבה לקדם מדיניות מחוזית לעניין מנחתים פרטיים. הוועדה תציין כי מטעם מינהל התכנון נמסר כי בשלב זה מקודמת תכנית מתאר ארצית למנחתי מסוקים שמטרתה להימנע ממצב בו המנחתים באתרים למוסדות בריאות שאותרו בתמ"א יהפכו לבלתי שמישים, עקב בנייה בקרבה יתרה אליהם. התכנית הארצית לא כוללת בחינה של הצורך במנחתי מסוקים ציבוריים ופרטיים מעבר לנדרש עבור מוסדות הבריאות. במחוז ירושלים (בתחום או בסביבת עיר הבירה) אין כיום תשתית רלוונטית לפעילות מסוקים פרטיים או מסחריים, ובהעדר זה אין תשתית ראויה לצרכים ציבוריים נוספים. בהתאם לכך הוחלט לבחון צורך זה ברמה מחוזית.
3. בהמשך לכך, גובש מסמך עקרונות לבחינת תכניות למנחתי מסוקים. המסמך הוצג לוועדה ביום 30.09.2024 והוחלט להעבירו להערות הציבור. בדיון שהתקיים ביום 04.11.2024 קיימה הוועדה דיון נוסף במסמך העקרונות, והחליטה לאמצו בכפוף למספר תיקונים, בהמשך להערות שהתקבלו.
4. בהמשך לאמור, נבחן המנחת המוצע בתכנית שבענייננו בהתאם לאמות המידה שנקבעו במסמך העקרונות.
5. הוועדה תציין, כי מדובר במנחת המוצע במתחם עירוני שייעודו תעסוקה עתירת ידע, ובריחוק של כ-170 מ' מבתי המגורים הקרובים ביותר. בנוסף, המנחת מוצע על גג המבנה,

- בבעלות מגישי התכנית וללא מכשולים בטיחותיים, ולא צפוי להגביל פיתוח של שימושי קרקע סמוכים או תכניות התחדשות עירונית המקודמות או צפויות להיות מקודמות בעתיד.
6. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי התכנית שבענייננו עומדת באמות המידה שבמסמך העקרונות, וכי ניתן לקדמה בכפוף להערות ספציפיות שהתקבלו למנחת המוצע בתכנית מאגף מניעת חשיפה לרעש במשרד להגנת הסביבה.
7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבהתאם לחוק התכנון והבנייה (סעיף 49(3)), תכנון שדות תעופה ודרכי גישה אווירית נדרש להיקבע בתכנית מתאר ארצית (דומה לתמ"א 15 ולתמ"א 2/4). הפסיקה תומכת בכך שכאשר נושא יועד לצו ארצי ולא הוסדר – אין לאשרו ברמה מקומית. גם אם קיימת סמכות – נטען כי הפעלתה כאן בלתי סבירה, בהיעדר דחיפות או בחינה אסטרטגית- הסעיף בחוק מתייחס לתשתיות ברמה הארצית ומפרט את סוגם, הקמת מנחת מסוקים אינה הקמת שדה תעופה והסעיף לא מגביל או מונע הגשת תכנית בסמכות הוועדה המחוזית להקמת מנחתי מסוקים כפי שנעשה בתכניות רבות ברחבי הארץ וגם בירושלים, במנחתים בתכניות להרבת בתי חולים.
8. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיוודגש כי מסמך "עקרונות מדיניות" שאושר לאחרונה אינו מסמך סטטוטורי, לא עבר בחינת ציבור, אינו מחייב, ואינו מחליף תכנית מתאר- מסמך המדיניות שגובש אומנם לא מחליף תכנית מתארית, אבל כאמור אין כל מניעה בוק לקדם מדיניות מסוג זה כפי שמקודמות תכניות רבות בירושלים לקביעת מדיניות בנושאים שונים.
9. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שנתיבי הטיסה – נקבעו ללא בסיס תכנוני וללא חקיקה מתאימה- כאמור אין צורך בחקיקה מתאימה ונתיבי הטיסה נבחנו בתיאום עם ראש אגף רעש למניעת חשיפה לרעש במשרד להגנת הסביבה ורת"א, לרבות הצורך בהתאמת תחומה של התכנית בהתייחס למסלולים אלה ולנתיבי הנחיתה וההמראה. ממצאי בחינה זו הוצגו לוועדה במסגרת הדיון להפקדה והחלטת הוועדה התייחסה לכך באופן מפורש.
10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתסקיר מבסס את ניתוח ההשפעה האקוסטית על נתיבי גישה והמראה מסוימים בלבד. אולם, נתיבים אלה נמצאים מחוץ לקו הכחול של התכנית, ולכן לא ניתן לכפותם מבחינה תכנונית. בית המשפט העליון קבע כי תכנית אינה יכולה להטיל הוראות על שטחים שאינם בתחומה. בהתאם, גם התסקיר וגם ההוראות שנשמכות על נתיבי טיסה אלה אינם תקפים. - התכנית המופקדת קובעת באופן מפורש כי התכנית אינה מגבילה את סביבתה וככול ויקודמו בעתיד תכניות אחרות במרחב הם לא יושפעו מהמנחת עד לביטולו, הוועדה התייחסה לכך במסגרת ההחלטה להפקדה:
11. הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול השיקולים בענייננו של מנחת זה, סבורה כי נכון להמשיך ולקדם את המנחת המוצע, וזאת ללא הכללת מישורי ההמראה והנחיתה המטילים מגבלות בניה בתחומה של התכנית, באופן שהמנחת לא יטיל מגבלות על סביבתו. הוועדה סבורה כי בעת הזו אין כל מניעה לאשר את קיומו של המנחת אשר כאמור, תועלתו לעיר רבה. עם זאת, אין זה נכון שמנחת לשימוש פרטי, על אף חשיבותו הרבה, יסכל את המשך התפתחות העיר העתידית, ועל כן נכון לאפשר תכנונית את המנחת כל עוד אין בקיומו כדי לייצר הגבלה על הפיתוח בסביבתו.
12. לפיכך, הוועדה מחליטה לעדכן את החלטתה בעניינה של התכנית, ולהפקיד את התכנית בכפוף למפורט להלן:
13. מישורי הנחיתה וההמראה לא יסומנו במסמכי התכנית, והתכנית לא תטיל מגבלות בניה על סביבתה. הוועדה תצוין, כי ככל שתקודם תכנית לבינוי במגרשים סמוכים לתחומה של תכנית זו, אשר תהיה בקונפליקט עם פעילות המנחת, תוגבל פעילות המנחת, לרבות האפשרות להשבתה מלאה של פעילותו. עקרון זה יוטמע בהוראות התכנית ויקבע כי המנחת ימשיך לפעול כל עוד לא תאושר על ידי הוועדה המחוזית, בהנחיית לשכת התכנון, תכנית אחרת אשר לא תעלה בקנה אחד עם המשך השימוש במנחת.

14. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין שתדירות השימוש – חוסר הלימה בין ההצגה לבין ההוראות בתכנית מובילאיי הציגה בדיונים כי המנחת ישמש "במקרים חריגים בלבד" וכי מדובר לכל היותר בשתי פעולות ביום (בממוצע). אך התכנית שהופקדה מאפשרת: עד 4 פעולות ביום, ובשני ימים נוספים כל שבוע – עד 6 פעולות, ללא הגבלה ברורה של תדירות לאורך זמן. התסקיר בוצע לפי הנחה של "2 פעולות ביום", ולכן אינו משקף את המצב המוצע בתכנית. לא נוספו נתונים או תיעוד של ביקורי בכירים בעבר, ולא בוצעה בדיקה על מספר הפעולות בפועל. קיים חשש שהמנחת ישמש לתנועת הנהלה בכירה באופן שוטף ("תחנת מוניות אוויריות"), ולא רק לאורחים בכירים מהארץ ומהעולם-
הוועדה סבורה כי ההחלטות שהתקבלו והוטמעו במסמכי התכנית בהתאם לתסקיר הם נכונות וראויות ואין מקום לאפשר גמישות בסעיפים אלה בסמכות של המשרד להגנת הסביבה ולכן יש לבטל את סעיפי הגמישות הקבועים בתקנון לעניין האפשרות של המשרד לאיכות הסביבה לקבוע חריגות מההוראות הקבועות בתקנון:
 יש לבטל את הסעיפים הבאים: (מודגשים)
 א. בסעיף 6.3 יבוטלו כל סעיפי הגמישות הבאים:
הוראות למניעת רעש:
 א. היקף הפעילות - יבוצעו עד 4 פעולות אוויריות ביום. פעמיים בשבוע, בימים בלתי רציפים,
יותר עד 6 פעולות ביום, כל זאת כל עוד לא עוברים את כמות הפעולות השנתיות בסך 2 פעולות ביום כפול ימי הפעילות השנתית לא כולל שבתות וחגים. חריגה מהנ"ל תותנה באישור המשרד להגנת הסביבה.
 ב. האגף למניעת חשיפה לרעש במשרד להגנת הסביבה יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו ובהתבסס על ממצאי הניטור, לאשר חריגה ממגבלות היקף הפעילות הנ"ל.
 ג. נתיב הגישה ונתיב ההמראה יהיו בהתאמה לנתיבים שהוצגו בתסקיר ההשפעה על הסביבה. תנאי להפעלת נתיב הוא שיוצב תחתיו מד רעש במקום הרלבנטי לפוטנציאל רעש למגורים, כפי שיאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
 ד. שעות הפעילות תהיינה בין 07.30 ל-19.30. חל איסור על ביצוע פעולות כלשהן בשעות הלילה, כמו כן לא יבוצעו פעולות כלשהן בסוף השבוע (משעה לפני כניסת שבת/חג עד שעה אחרי יציאת שבת/חג). הרחבת שעות הפעילות תותנה באישור המשרד להגנת הסביבה.
 ב. . המשרד יהיה רשאי לגרוע מהוראות אלו או להוסיף עליהן, על פי שיקול דעתו ובהתבסס על ממצאי הניטור.
15. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שבתכנית נכלל סעיף המאפשר למשרד להגנת הסביבה לאשר חריגה מהיקף הפעילות המותרת, בהתאם לניטור עתידי. בהתאם לפסיקת בית המשפט ("חוף הכרמל"), סעיפי גמישות אינם יכולים לשנות מהותית את אופייה של תכנית או לאפשר חריגות שלא נבחנו בהליך תכנוני. רפאל דורשת ביטול מוחלט של הסעיף או קביעת חובה לפרסום ומתן אפשרות התנגדות לפני כל חריכה. . הוועדה קובעת כי יש לבטל סעיפי גמישות אלה.
16. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שאין בתכנית חובת דיווח על המראות/נחיתות. ללא מנגנון פיקוח שוטף – אין דרך לוודא התאמה להוראות. ההתנגדות מבקשת לחייב את היזם לדווח לוועדה המקומית על כל פעולה ולפרסם את הנתונים לציבור- תקנון התכנית קובע כי הפיקוח על המנחת יהיה באחריות המשרד להג"ס, וכי כתנאי להפעלת המנחת לראשונה,

תאושר מדיניות אכיפה על ידי המשרד להגנת הסביבה- מדובר על הגוף הרלוונטי והנכון לפקח על נושא בתחום אחריותו.

17. בחינת חלופות – לא בוצעה כראוי

הבדיקה נעשתה רק ביחס לאזור "צפון ירושלים". לא נכללו: מנחת בבית חולים הרצוג (כ" 3-4.5 ק"מ מהאתר), מנחת הכנסת, שדה תעופה עטרות – אף שהתכנית להקמת שכונה במקום טרם הופקדה, ולכן ניתן להשתמש בשטח זמנית, נדרש תסקיר חלופות מלא לפני קידום התכנית- במסגרת החלופות אשר הוצגו לוועדה המחוזית על ידי מובילאיי, נבחנו גם המנחתים שאליהם מתייחסת רפאל, והם נמצאו כלא רלוונטיים לצורך שהוצג ע"י מגישת התכנית

18. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שנושא הבטיחות – לא נבדק כלל

לא נערך ניתוח סיכונים הנובע מהקמת מנחת בלב אזור בנוי. חלופה בעלת תועלת ציבורית (כמו בתי חולים) שונה מהותית ממנחת פרטי לנוחות גורמים עסקיים. לא בוצעה בחינת סיכון מול תועלת. נושא בטיחות התעופה במסגרת התכנית לווה ונבחן באופן צמוד על ידי רת"א. כידוע, רת"א היא הרגולטור האחראי לנושא בטיחות טיסה. למרות שהבחינה על ידי רת"א נעשית בהתאם לדין בשלבי רישוי המנחת, קידום התכנית דנן לווה בתיאום הדוק מול רת"א, בהסכמתה ובהתאם להוראותיה.

למותר לציין, כי גם הוועדה המחוזית לא הקלה ראש בנושאי בטיחות טיסה ודרשה בחינה מול רת"א כתנאי להפקדת התכנית, זימנה את נציגי רת"א לדיון מולה, דרשה חוות דעת רת"א והטמיעה אותה בהוראות התכנית (ראו סעיף 6 בעמ' 12 למסמך החלטות הוועדה המחוזית בדיון מיום 4.11.2024 וכן סעיפים 1-2, 7-8 ו-13 בעמ' 9-10 למסמך החלטות הוועדה המחוזית בדיון מיום 17.2.2025).

בהתאם לכך, התכנית כוללת במסגרת הוראותיה הוראות נוקשות ביותר בדבר בטיחות טיסה, לרבות הוראות המפסיקות פעילות המנחת במקרה שבו מישורי ההמראה והנחיתה אינם מאפשרים זאת, הגבלת פעילות המנחת במקרה בו תקודם בניה שסותרת את הפעילות בו במגרשים הסמוכים – עד להשבתו המלאה, התכלות התכנית במקרה שלא יתאפשר שימוש במנחת, ניטור מכשולים בסביבת המנחת כתנאי בהליך הרישוי ועוד (ור' סעיפים 6.1(2-4), 6.2(1) ו-7.2 לתקנות התכנית).

19. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שההשפעה אקוסטית תגרום פגיעה ממשית בפעילות רפאל חוות דעת אקוסטית של מומחה (ערן יופה) קובעת: רעש עד 50 דציבל בחזיתות המבנה, לפרקי זמן ממושכים.

הפגיעה תקטין את יכולת הריכוז והתפקוד של העובדים. התסקיר, שנערך בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית ואושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, כולל ניתוח חלופות מקיף, מדידות רעש שדה בשכונות הגובלות, חישובים אקוסטיים ובחינה מול הוראות הדיון הרלוונטיות. ממצאי התסקיר קובעים חד-משמעית כי רעש הכבישים הוא המקור הדומיננטי באזור וכי רעש המסוק הממוצע (Leq) לשתי פעולות יומיות נמוך משמעותית מרעש רקע זה.

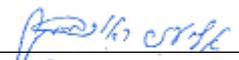
אשר למתחם רפאל, התסקיר מוכיח כי מפלסי הרעש ממעבר המסוק אינם עולים על רעש הרקע מהכבישים. חוות הדעת מטעם רפאל, שהתמקדה ברעש סרק, התעלמה מהמגבלה של עד 5 דקות סרק ומרעש הרקע העירוני הגבוה. התכנית עומדת בקריטריון המשרד להגנת הסביבה האוסר "רעש חזק" (עלייה של מעל 5 dBA מרעש הרקע). אישור המשרד מיום 28.5.2024 מאשר עמידה מלאה בדרישות. מנגנוני הבקרה כוללים ניטור רציף, דיווח תקופתי, הגבלה ל-4 פעולות יומיות, פעילות בשעות 7:00-20:00 בלבד, וסמכות המשרד להטיל מגבלות נוספות.

20. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהפעלת המנחת עשויה להגביל פיתוח עתידי במגרש רפאל ולהצריך שיפורים יקרים בבידוד המבנה. הפעילות עלולה לשבש את מטרות התכנית המאושרת (2022), ולפגוע בהשקעה משמעותית שבוצעה במבנה- התכנית קובעת באופן מפורש שהיא לא תשפיע על תכניות עתידיות במתחם.
21. לעניין ההתנגדות של המועצה הציבורית למניעת רעש וזיהום אויר בישראל (מלר"ז) (ע"ר) – עמותה ציבורית מוכרת, הפועלת מאז 1961 למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש, זיהום אוויר, מים, קרקע וקרינה- יש לבחון מוך היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית אם העמותה רשאית להגיש התנגדויות.
22. **לדחות** את ההתנגדות בעניין היעדר פרסום מלא של מסמכי התכנית לפי סעיפים 44, 83 ו-96 לחוק – לא פורסמו כל המסמכים הרלוונטיים לציבור. מצב זה מנע אפשרות להגיש התנגדות מלאה ומושכלת, פגע בחובת השקיפות ושיתוף הציבור. – מסמכי התכנית פורסמו כדין באתר האינטרנט של הוועדה המחוזית, לרבות הוראות התכנית, התשריט, תסקיר ההשפעה על הסביבה, נספח הבינוי וחוות דעת המשרד להגנת הסביבה. התנגדות מלר"ז עצמה מפנה למסמכים אלה ומצטטת מהם, דבר המוכיח כי המסמכים היו נגישים למתנגדים במלואם. יצוין, כי מלר"ז במסגרת טענתה זו מתייחסת גם למסמכים שאין כל חובה לפרסמם בהתאם לדיון, לרבות "כל הגרסאות של מסמכי התכנית שהוגשו" ומסמכים נוספים שאינם כלולים במסמכי התכנית.
23. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמגישת התכנית – אין לה מעמד כדין הקו הכחול כולל רק את המגרש, בעוד שהפעילות התפעולית והבטיחותית של המנחת משתרעת למרחק של לפחות 1.2 ק"מ לכל כיוון. לכן, לא הוגשה התכנית ע"י כל בעלי הזכויות בשטח התכנית האמיתי, בניגוד לסעיף 61א(ב) לחוק- התכנית לא קובעת כל הוראות הנוגעות לשטחים מחוץ לתחומה. נהפוך הוא – התכנית מצהירה למעלה מן הצורך ובאופן המפורש ביותר, כי התכנית אינה מטילה כל מגבלה על סביבתה וכי מנחת המסוקים יפעל רק בתנאי שהבינוי סביבו יאפשר זאת (סעיף 6.1 לתכנית). התכנית אינה קובעת הוראות לגבי מקרקעין מחוץ לתחומה – לא מגבלות בינוי, לא הגבלת גובה, לא זכויות בניה, לא שימושים ולא כל הוראה אחרת הנוגעת למקרקעין מחוץ לתחומה.
24. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית אינה בשלה להפקדה בגלל שלא התקבלו חוות דעת הוועדה המקומית לתסקיר הסביבתי כנדרש. ההחלטות התקבלו טרם השלמת מכלול המסמכים. – התכנית היא תכנית בסמכות הוועדה המחוזית וההחלטה על הכנת תסקיר התקבלה על ידי הוועדה המחוזית לאחר קבלת ההחלטה להפקדה בוועדה המקומית יש לציין בנוסף כי חלוקת התפקידים בין המשרד להגנת הסביבה לבין המחלקה לאיכות הסביבה היא כי המחלקה בודקת חוות דעת סביבתיות ואילו המשרד מנחה ובודק תסקירי השפעה על הסביבה. יחד עם זאת המשרד להגנת הסביבה ערך תיאומים עם המחלקה לאיכות הסביבה בבדיקות של התסקיר השפעה על הסביבה שהוגש, מעבר לכך כהכנה לדיון בהתנגדויות המחלקה לאיכות הסביבה בחנה את תסקיר ההשפעה על הסביבה וגם את חוות הדעת הסביבתית שהוגשה על ידי רפאל והמסקנות של הדוח מקובלים על המחלקה לאיכות הסביבה.
- הוועדה מקבלת את העמדה המקצועית בעניין זה של המחלקה לאיכות הסביבה.
- הוועדה המקומית דנה בהתנגדויות שהוגשו לתכנית ומקבלת החלטה למתן תוקף לתכנית בהתבסס על כל המסמכים וההתנגדויות שהוגשו.
25. **לדחות** את ההתנגדות בעניין ששטח המנחת נמצא באזור אסור לטיסה (LLP13) כל אזור ירושלים מוגדר "אין לטוס" מגובה הקרקע ועד 4000 רגל לפי תקנות הטיס ופרסום פמ"ת.

לא ניתן לקבל אישור סטטוטורי למנחת במקום הנוכחי- נושא זה נמצא באחריות של רת"א המנפיקה רישיון למנחת חדש (דוגמת המנחת בתכנית דנן) ופועלת בהתאם להנחיות בעניין.

26. לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה ביכולת הציבור לתבוע פיצויים (ס' 197 לחוק) הקו הכחול הוצר באופן מלאכותי? בעלי מקרקעין מחוץ למגרש יפגעו בפועל אך יתקשו להוכיח קשר לתכנית ולהגיש תביעה- בהתאם לחוק התכנון והבנייה מתנגד רשאי לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה ככול והוא סבור כי הוא נפגע מהתכנית, הקו הכחול של התכנית נקבע בהתאם להחלטות הוועדה המחוזית.
27. לדחות את ההתנגדות לעניין תכנון נקודתי, ללא תכנית כוללת – יוצר תקדים מסוכן- תכניות רבות בעיר מקודמות באופן נקודתי בהתאם למסמכי המדיניות השונים, גם תכנית זו מקודמת בהתאם לעקרונות כללים שנקבעו בנושא על ידי הוועדה המחוזית וככול ויהיו תכניות דמות בעתיד הם ייבחנו בהתאם לאותה מדיניות ולגופו של עניין.
28. לדחות את ההתנגדות בעניין קביעת מנגנון "השמדה עצמית" – לא חוקי ולא אפקטיבי, סעיף בהוראות קובע שהתכנית תתבטל אם תוגש תכנית הסותרת את פעילות המנחת. מנגנון לא אפשרי משפטית – עשוי להפוך את ההיתר לשימוש חורג ולחייב הליכים נוספים- התכנית קובעת הוראות המחמירות על אלה הקבועות בחוק. מיותר לציין, כי כל היתר שיוצא מכוח התכנית כפוף להוראותיה וככל שהתגבש מצב דברים שבו נכנסת לתוקף הוראת תכנית שאינה מאפשרת שימוש במנחת, השימוש במנחת יאסר. פרק ז' לחוק שאליו מפנה מלר"ז, אינו סותר את האמור, ואף עולה בקנה אחד איתו.
29. לדחות את ההתנגדות בעניין שיש לבטל את הארנונה למתנגדים בסביבה או להקטין אותה- אין קשר בין תשלומי ארנונה לבין חוק התכנון והבנייה.
30. לדחות את ההתנגדויות של התושבים בסביבה לעניין הפגיעה המשמעותית של התכנית במגורים ובבתי אבות בסביבה- הוועדה השתכנעה על פי מסקנות תסקיר ההשפעה על הסביבה כי התכנית לא מייצרת פגיעה לתושבי הסביבה, ציין כי התרומה של המנחת בהתאם למגבלות שנקבעו היא לא משמעותית בציר ראשי.
31. לדחות את ההתנגדות בעניין שעדיפה החלופה של ביטול המנחת והגעה דרך הכבישים כפי שנעשה מקרים רבים לאחרונה גם בהגעה של אישים בכירים לארץ כגון נשיא ארה"ב- הוועדה השתכנעה כי אין מניעה לאפשר את המנחת בהתאם למגבלות שנקבעו והיא לא תגרום למטרדים לסביבה.
32. לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית נותנת העדפה למפעל על פני התושבים- הוועדה בוחנת את התכנית בצורה אובייקטיבית על בסיס חוות דעת מקצועיות ומקבלת את החלטתה בהתאם.
33. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 7 : 1427525

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1427525
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	"רובע צפון" - מתחם עירוני מעורב בכניסה הצפונית לעיר ירושלים
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. במסגרת תיאומים עם מהנדס העיר הוחלט לאפשר את קידום התכנית לתוספת שימושים בהתאם למדיניות רקל וזאת לאור קרבת המתחם לצומת הגבעה הצרפתית ולציר הרכבת הקלה.
2. הוגשו מסמכים חלקים מתוקנים הכוללים 4 מגדלים בגבהים של עד 40 קומות ושטחי בניה בהיקף של כ 10400 מ"ר ו 320 יחידות דיור.
3. מכיוון שמדובר על מגרש הצמוד לציר רקל יש לקבוע את זכויות הבניה ל 1200 אחוז לכל שטחי הבניה הסחירים שהם מעל מפלסי הקרקע ולא כולל שטחי ציבור.
4. מעבר לשטחים אלה ניתן יהיה להוסיף שטחי מסחר תת קרקעי כמבוקש.
5. מכיוון שהתכנית מציעה את רוב שטחי הבניה עבור מסחר ותעסוקה (בניגוד למדיניות רק"ל שקובעת 75 אחוז מגורים ו 25 אחוז עבור שימושים אחרים) ולאור מיקום התכנית על כביש ראשי הוחלט כי אין מקום להפרשת קרקע לצורכי ציבור אלא לתת מענה לצורכי ציבור על ידי הפרשות מבונות לצורכי ציבור.
6. היקף שטחי המגורים מתוך זכויות הבניה יהיה 35 אחוז משטחי הבניה מעל הקרקע.
7. הוועדה קובעת שניתן לאפשר בשטחי התעסוקה :
 א. שימוש עבור דיור מוגן בהיקף של עד 10000 מ"ר.
 ב. שימוש של מעונות סטודנטים.
 ג. שימוש עבור דירות להשכרה בהיקף של עד 80 יחידות דיור בשטח ממוצע כפי שמוצע בתכנית לתקופה שלא תפחת מ 20 שנה .
 ד. מרכז רפואי
8. השימוש למלונאות שאינו מוצע בתכנית יבוטל
9. כדי להפחית את החריגה בגובה ביחס למדיניות של 30 קומות וכדי לתת מגוון של גבהים יש להציע 4 מגדלים בגבהים משתנים עד לגובה של 35 קומות.
10. יש לאפשר מרפסות סוכה ככול הניתן
11. בתכנית המאושרת קיימת זיקת הנאה במרכז המתחם שמחבר בין הרחוב האחורי לרחוב הראשי (צפון – דרום), יש להציע מעבר זה בזיקת הנאה גם בתחום התכנית החדשה.

12. התכנית מציעה קווי בניין היקפים על כל המגרש, יש לצמצם את קווי הבניין מעל לקרקע ל קו בניין של 5 מטר מגבולות המגרש.
13. יש לקבוע הוראות בתקנון התכנית למרחק מינמלי של 15 מטר בין המגדלים.
14. התכנית מציעה גשר להולכי רגל מעל כביש יגאל ידין כחיבור לחניון חנה וסע.
15. יש לצרף לקוו הכחול את התוואי המוצע של הגשר ואת הפתרונות לירידת הגשר במגרש מדרום.
16. יש לקבל אישור של תכנית אב לתחבורה ואגף תושיה לגובה הגשר וההיתכנות שלו.
17. התכנית מציעה כיכר מסחרית משמעותית בחזית הדרומית של המתחם, יש לסמן שטח עם זיקת הנאה לציבור.
18. במסגרת היתר הבניה יהיה ניתן לשנות את מיקום השטח עם זיקת הנאה תוך שמירה על היקפו בתיאום עם מהנדס העיר.
19. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית.
20. במסגרת תכנית הבינוי יש להציג את פיתוח השטח, מפלסים, חיבור למרחב הציבורי ואת תכנון ועיצוב הבניינים.
21. התכנית המאושרת קובעת שטח עבור מתקני הנדסאים בפינה הדרום מערבית של החלקה עבור חשמל, יש לבחון צירוף שטח זה לקוו הכחול של התכנית, ביטול המגרש והטמנת שטחים אלה בתוך החניונים לצורך השיפור של המרחב הציבורי והטמנת תשתיות בתת הקרקע.
22. יש להשלים תיאום עם חברת חשמל בעניין זה ובעניין פתרונות החשמל הנדרשים לפרוייקט.
23. יש לקבוע במסגרת התכנית את שלביות הביצוע הקבועה בתכנית המאושרת:
1. תנאי למתן היתר בניה יחל רק עם פינוי השטח, אשר שימש כשטח התארגנות להקמת המנהרות וסיום עבודות ההכנה של הקמת התכנית להפרדה מפלסית (תכנית מס' 362400).
 2. תנאי למתן היתר אישור תכנון מפורט לביצוע הדרכים והשבילים בתחום התכנית המאושרת.
 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון דרכי הגישה בתאי שטח 3, 4, 5 תוך תיאום עם מערכות התשתיות העוברות בתת הקרקע.
 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום העבודות הסמוכות לתחנת המשטרה עם מהנדס העיר, לרבות מול גורם משטרת.
 5. תנאי לביצוע עבודות בשטח : בעת ביצוע עבודות בשטח, יובטח מעבר חופשי להולכי רגל וכלי רכב לכיוון תחנת המשטרה ממזרח.
 6. תנאי לטופס 4 יהיה סיום ביצוע בפועל של כל הדרכים והשבילים כולל הדרכים והשבילים בתאי שטח 3, 4, 5 על פי התכנית המאושרת בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו וסיום של הקמת של השטחים המבונים לצורכי ציבור.
24. התכנית המאושרת קיבלה את אישור משרד הביטחון לגובה המוצע, יש לערוך תיאום עם משרד הביטחון לעניין הגבהת הבניינים.
25. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון יש לקבוע את הפרשות המבונות הבאות:
- a. 5 כיתות גני ילדים – כל כיתה בגודל 130 מ"ר בנוי עיקרי עם חצר של 175 מ"ר
 - i. סה"כ 650 מ"ר עיקרי + 875 מ"ר חצרות.
 - b. 2 אשכולות מעונות יום (6 כיתות) – כל אשכול בגודל 510 מ"ר בנוי עיקרי עם חצר

- i. של 305 מ"ר -סה"כ 1,020 מ"ר עיקרי + 610 מ"ר חצרות.
- c. 750 מ"ר בנוי עיקרי עבור שימוש כלל עירוני – השימוש הספציפי ייקבע בהמשך
- i. על ידי מחלקת מדיניות התכנון, בעת מתן היתר בניה, ובה תאם לאופי האוכלוסייה
- ii. שתתגורר בפרויקט.
- d. 500 מ"ר עבור 2 בתי כנסת של 250 מ"ר כל אחד.
1. בהתאם לחוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה, יש להרחיק את השימושים הציבוריים
 2. המבונים ככל הניתן מהכביש הראשי, כך שיהיו בחלק הצפוני של הפרוייקט.
 3. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטחים הציבוריים מול המח' לתכנון מבני ציבור
 4. ולשביעות רצונה של המחלקה הרלבנטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים
 5. ועם כניסה נפרדת וככל הניתן שתהיה עצמאית מבחינת חיבור למערכות הבניינים. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטחים הציבוריים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
- דרכים וחניה:
26. מבנה היררכי: התכנית מציעה כניסה ימינה-ימינה מיגאל ידן. הכניסה בירידה עם רדיוס גדול, יש להציג מהירות תכן וכן מרחקי ראות ועצירה – ביחס למדרכה וביחס לשביל האופניים שהכניסה חוצה. במקרה הצורך ניתן להוסיף כלי מיתון נוספים לכניסה לחניון (שינוי ריצוף, עמודונים לפני החציה וכדומה)
 27. תקן החניה: התב"ע דורשת עד 25% מעל לתקן הקיים. מדובר במקום סמוך לרק"ל. ניתן לבחון התאמה לסופר מרקט (שעתיד לשמש גם גורמים שאינם במתחם) ולהקצות חניות בהתאם.
 28. תקן החניה ייקבע על פי העקרונות הבאים:
 1. מגורים – ללא שינוי מהצעת התכנית (1:1 +10% חניות אורחים)
 2. תעסוקה – התכנית מציעה 1:70 (766) חניות, התקן באזור עתיר תחצ מציע 1:280 (191 חניות), ניתן להציע 250 חניות לתעסוקה (במקום 766 מוצעות), שכן האזור סמוך מאוד לרקל, למתחם דירות גדול וכן עם גשר מתוכנן לחניון חנה וסע.
 3. מסחר – הוצע בתכנית 1:50 למסחר רגיל ו-1:25 לסופרמרקט. ניתן לאשר 1:35 לסופרמרקט (172 חניות לסופר מרקט בסך הכל) ועוד חניה על פי התקן למסחר של 166 חניות.
 4. סה"כ 338 חניות למסחר במקום 420 שהוצעו
 5. גן + מעון: הוצע 1 לכל אחד, יש להציע 2 לגן ילדים + 2 למעון, כולל מפרצי העלאה והורדה
 6. בית כנסת: הוצעו 5 מקומות חניה. יש לבטל חניה לבית כנסת בכלל, לא סביר שמישהו יגיע מבחוץ דווקא עבור בית הכנסת במקום שהוא עם עירוב שימושים (או שיגיע גם למסחר או שיגיע גם לתעסוקה)
 7. סך החניות המוצעות בתכנית: 1633, סך החניות המוצעות בחוו"ד: 1032 חניות- יש לצמצם בהתאם.

29.	חניה נגישה (נכים): יש להציג חניות נכים בתשריט וכן בנספח התנועה, כרגע לא ניתן לראות זאת
30.	רכב שיתופי: יש להקצות מקומות חניה לרכב שיתופי על חשבון חניות קיימות, בעיקר על חשבון חניות לדירות (2:1 לרכב שיתופי עבור דירות)
31.	רכב חשמלי: יש לוודא כי לפחות ל-35% מהחניות במתחם, כולל החניות לסופר מרקט (בספירה נפרדת) ישנה אפשרות להטענה. בנוסף, תוכן תשתית בבניין להרחבה של מספר זה עד לפחות 60% מהרכבים.
32.	פריקה וטעינה: התכנית מציעה פיתרון טוב למשאיות לפריקה וטעינה ומפרידה אותן מהחניון מפלסית, יש לוודא כי אם קיים מחסום הוא מורחק מהכניסה לחניון המכוניות מרחק של לפחות 40 מטרים (2 משאיות עם מרווח ביניהם)
33.	נקודות הורדה והעלאת נוסעים: יש להציג מפרצי הורדה והעלאת של נוסעים בהתאם לשימושים בעיקר בסמוך למבנה C שבו יהיו מבני הציבור. מומלץ את הקומה הראשונה בחניון להקדיש למטרה זו כדי למנוע תנועה מיותרת בשעות העומס.
34.	השפעה תנועתית: התכנית הקיימת מציגה מחסנית סבירה להשתלבות ביחס להשתלבות לימינה בלבד. עם זאת התנועה מובילה לרמזור עם 3 פאזות כאשר אחת מהן היא התנועה ימינה משולבת עם ישר, שמאפשרת לרכבים לצאת מהמתחם (ימינה, ימינה ברמזור, פרסה בכיכר, שמאלה ברמזור). הוצג בה"ת המציג כי אין השפעה תנועתית חריגה בשעות השיא, אך עם זאת, יש לשקול ימינה חופשי ברמזור זה (מס' 1) שכן החשש מכשל מקומי הוא קיים – המחסנית לכיכר קצרה, כל התנועה היוצאת מהמתחם עוברת במחסנית זו, בנוסף ישנה התנועה המגיעה משועפאט. תנועה תגיע מהמתחם (משתי הכניסות) תתנקז לרמזור אחד עם 3 פאזות, ומשם לעוד רמזור נוסף שבו התנועה היא משנית מאוד, עם 2 נתיבים ליציאה כאשר אחד מהם הוא גם לימין.
35.	קיבולת צמתים: לפי הבה"ת מוזכרת רמת שירות A-C. עם זאת בשועפאט תהיה רמת שירות D. יש צורך בבחינה נוספת לאור הגיאומטריה המתגרת
36.	תרחישי פיתוח: יש לוודא השלמת הכיכר והצמתים בטרם בניית המבנים עצמם (כחלק מהשלמת השלב הראשון של בניית החניון)
37.	יבוטל סעיף 6.1.2.3 – כל החניה תהיה בתת הקרקע בלבד.
38.	סעיפים 6.1.2.7 ו 6.1.2.6 יבוטלו – לא יותר להגדיל את תקן החניה מעבר לאמור.
39.	יש לקבוע שלביות ביצוע שתבטיח את בניית בנייני התעסוקה בד בבד עם בנייני המגורים- תנאי להיתר בניה של כל אחד מבנייני המגורים יהיה היתר בניה לאחד מבנייני התעסוקה, ותנאי לטופס 4 של כל בניין מגורים יהיה קבלת טופס לבניין תעסוקה.
40.	לתכנית לא הוגש סקר עצים והם אינם מסומנים בתשריט כנדרש. לכשיוכן הסקר, יש לראות בעצים הקיימים תשתית חיונית ולשלב אותם בתכנית המוצעת. את העצים הקיימים בשולי התכנית יש להותיר אף במחיר של צמצום חנייה התת-קרקעית.
41.	בהמשך לסעיף הקודם, יש לצמצם את קו הבניין התת-קרקעי ולהותיר שטחים ריקים מבינוי גם עבור חלחול והחדרת מי נגר. שטח תכנית הוא בעל חשיבות גבוהה להחדרה ואף מסומן בתכנית האב למרחב ציבורי כתחום הזנה של מעיינות.
42.	בשטח התכנית קיים פתח ניקוז האוסף את מי הנגר משכונת שועפאט ומעביר אותם דרך צינור אל נחל צופים. התכנית נדרשת להתייחס למוצא הניקוז ולאפשר לנגר מהשכונה להיכנס לתכנית באמצעות מובלי מים ולהתחבר לצינור הקיים ולא לסמן חנייה תת קרקעית במיקום הצינור הקיים וצינור/ות עתידיים.

43.	בנספח הבינוי מוצעות ההפרשות הציבוריות הבנויות בדרום התכנית סמוך לכביש יגאל ידין ולפורטל המנהרה ועלול להיות בקונפליקט עם חריגה מתקני רעש ואיכות אוויר. יש לתכנן את מבני הציבור רחוק מהכביש ובהתאם לממצאי המסמך הסביבתי לכשיושלם.
44.	המסמך הסביבתי שהוכן לתכנית, הוגש בראשי פרקים בלבד ולוקה בחסר. יש להתייחס לכלל השפעות הסביבתיות של רעש, איכות אוויר, מיקרו-אקלים וכו'.
45.	יש להגיש נספח ניהול נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1/8, הנספח נדרש להתייחס גם לנחל צופים שעובר בשטח התכנית.
46.	התכנית חלה באתר טבע עירוני: שדות שועפט ועל כן, בהתאם לתכנית מתאר טבע עירוני 292870, יש למלא סקר טבע מקדמי ולהגיש לבדיקה ואישר הרשות לאיכות הסביבה.
47.	ההתייחסות לאתר הטבע שהוגשה במסגרת המסמך הסביבתי, אינה מציגה מצב קיים אלא מסתמכת על סקר כלל עירוני שנערך לפני שבוצעו עבודות והפרות באתר ואינו רלוונטי.
48.	כחלק מסקר הטבע המקדמי נדרש לפרט האם תועדו בשטח התכנית ערכי טבע מוגנים/ייחודיים, מינים פולשים, מפגעים וכדומה, כל זאת לשם הטמעת הנחיות רלוונטיות במסמכי התכנית.
49.	יש להכין דוח אנרגיה כולל המתייחס לנושאי ייצור, אגירה, התייעלות וניהול בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור.
50.	יש להגיש סקר עצים לתכנית.
51.	התקבל מסמך סביבתי מאת חב' יוזמות. המסמך נתן רקע כללי אך לא בחן בצורה פרטנית את משמעות והשלכות הכבישים סביב צומת הגבעה הצרפתית והפורטלים של המנהרות על הרעש ואיכות האוויר בתכנית, מיקרו-אקלים ועוד ונדרש להשלים את הבדיקה.
52.	כמו כן, התכנית מציעה שימושים רבים אשר נדרשים להיות מתוכננים באופן מיטבי על מנת לאפשר את עירוב השימושים באופן שלא יפגע בתכנית. כך יש להרחיק את מוקדי הרעש וכלל המערכות של המסחר והתעסוקה מהמגורים ומבני הציבור.
53.	יש לערוך את הבחינה הסביבתית כבר בשלב זה ולקבוע עקרונות להיתר.
54.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה במינימום 3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
55.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי לכל מבנה יהיה b והדרוג המינימאלי ליחידת דיור חדשה יהיה c.
56.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשיית מי נגר, פוטו-וולטאים.
57.	בהתאם לממצאי דוח האנרגיה (הנדרש כתנאי להפקדת התכנית), יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים ואת היקף האגירה הנדרש.
58.	היות ולא הוגדרו בתכנית השימושים המתוכננים לתעסוקה בסמיכות למגורים ומבני ציבור, על מנת למנוע קונפליקטים פוטנציאליים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי הפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת.
59.	הרשות מתנגדת להוראות התכנית בסעיף 4.1.2א(ס"ק 7) המאפשר מתקנים טכניים וחדרי טרפו מחוץ לגבולות המגרש, במדרכה בשצ"פ וכו'. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.

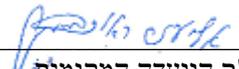
60. הוראות התכנית מאפשרות שימושי בריכה ועל כן יש לקבע כי:
מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבורי וימוקם במרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון.
61. מיקום פתח פיר/ארובת האוויר של חלל הבריכה, יהיה מעל גג מבנה המגורים הגבוה.
62. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
63. עבור שימושי התעסוקה והמרכז הרפואי, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
64. מיקום ההפרשות הציבוריות בתכנית ייקבע בתיאום הרשות לאיכות הסביבה ולאחר מדידות רעש ואיכות אוויר אשר יציגו את המיקום האופטימלי.
65. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוויר והמיזוג, מערכות אלקטרו-מכניות, שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, אצירת אשפה, מחזור ועוד יהיו בקומת החניון בתת הקרקע.
66. 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, היבטי אקולוגיה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
67. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום מול האקולוג העירוני ברשות לאיכות הסביבה בהיבטי אקולוגיה כגון: שמירה והעתקה של ערכי טבע ככל ויידרש, הסרת מינים פולשים ומניעת התבססותם בתום העבודות ועוד.
68. 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.
69. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
70. בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'... בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון).
71. איחוד ו/או חלוקה
72. 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.
73. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הציבוריים המבונים.
74. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:
75. הפקעה
76. 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.
77. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
78. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
79. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית

80.	יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
81.	תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
82.	ביצוע השטחים הציבורים המבונים יאושרו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
83.	יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:
84.	איחוד וחלוקה:
85.	תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
86.	השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.
87.	לחילופין ניתן להכניס את ההוראות שפורסמו ע"י לשכת ירושלים:
88.	איחוד וחלוקה:
89.	התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש של השטחים הכלולים בתחומה, אשר ירשמו בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.
90.	יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים כיון שהתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים
91.	השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד!
92.	סעיף 1.7.2 נדרש להוסיף בסוג מסמך: טבלת איזון והקצאה ועל ה'תחולה' להיות מחייב.
93.	סעיף 5 טבלת זכויות בניה - נדרש להכניס שטח בגודל מגרש מוחלט.
94.	יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
95.	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.
96.	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.
97.	תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
98.	יש להציע במגדלי המגורים 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.
99.	יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
100.	גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
101.	לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
102.	תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
103.	

104. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
105. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
106. 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'.
107. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
108. 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.
109. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לשימושים הציבוריים.
110. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.
111. תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.
112. 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.
113. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
114. 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).
115. 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.
116. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
117. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות למגדלים בעיר.
118. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
119. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
120. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
121. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
122. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת הודעות לבעלי העניין בבבניינים הקיימים ממזרח.

123. 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.
124. הערה:
125. לידעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
126. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 8 : 996140

פרטי התכנית	
996140	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
עיבוי בינוי לאורך ציר רק"ל ברחוב יקותיאל אדם פסגת זאב ירושלים	מהות הבקשה
2025/22	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית תקודם כתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה בשטחים מוסדרים בתאום עם אגף נכסים. גבולות איחוד וחלוקה מחוץ לקו הכחול יבוטלו.
 2. יש לבחון בתאום אגף התכנון את נחיצות הכללת שטחים ללא שינוי סטטוטורי בתחום התכנית.
- תכנון-**
- 3.
 4. יש להציע במסגרת התכנית כביש חדש שיחבר בין רחוב עוזי נרקיס לרחוב משה דיין שיהווה כניסה ויציאה חדשה לפרויקט כדי לאפשר גישה חדשה לפרוייקט ולהקל על התנועה בצומת, הכביש יהיה דו סיטרי ויתחיל לפני תחילת הרמפת יציאה של רחוב עוזי נרקיס.
 5. יש לתקן את קווי הבניין של תא שטח 2, כך שיהיה אך ורק בתחום תא השטח ולא מחוצה לו. יקבע קו בניין 0 כלפיי צפון – יקותיאל אדם, וכלפיי מערב. קו בניין של 5 מטר כלפיי דרום, ו-8 מ' כלפיי מזרח (השטח החום).
 6. יש לקבוע במסגרת התכנית כי התכנית תכלול מרפסות סוכה ככול הניתן ולא פחות מ 30 אחוז מהדירות, יש להוסיף קוו בניין לצורך זה.
 7. השטח החום, תא שטח 11, יקבע קו בניין 0 צפון ודרום, קו בניין 5 מ' מזרח מערב.
 8. בכל תאי השטח והיעודים בתוכנית לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לגבול המגרש הסחיר. יש לתקן את התכנית בהתאם.
 9. יש להשלים סימון עצים בוגרים בהתאם לסדר בחלק הדרומי של התכנית.
 10. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.

11. יש לקבוע אפשרות להנגשה מכנית באזור הגשר המחבר בין שמואל תמיר ורצף השצ"פים ליקותיאל אדם. מיקום ההנגשה ייבחן בשלב התכנון המפורט להיתר.
12. מדובר על תכנית גדולה ומורכבת יש לקבוע שלביות ביצוע נפרדת למתחמים כמפורט:
1. למתחם המערבי שמואל תמיר- בהינף אחד.
 2. למתחם הדרומי, מזרם ליקותיאל אדם וממערב למשה דיין- בהינף אחד, לרבות הגשר המחבר בין שמואל תמיר ליקותיאל אדם, חניון חנה וסע והעתקת התחמ"ש בתאום עם חח"י.
 3. למתחם הדרום מזרחי- בהינף אחד לרבות הקירו מעל משה דיין.
 4. תא שטח 10 בהינף נפרד, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
 5. לאור המורכבות יש להותיר גמישות בשלבויות למהנדס העיר או מי מטעמו.
 6. תנאי להיתר יהיה אישור התכנון עבור כל השטחים הציבורים במסגרת המתחם לתכנון- דרך, שביל שצ"פ, כיכר, מבני ציבור, הפרשה מבונה וכדומה לאישור הגורמים הרלוונטיים- תושי"ה, שפ"ע, אדריכל העיר, מבני ציבור וכדומה. תנאי לטופס אכלוס יהיה השלמת בנייתם לשביעות רצון האגף הרלוונטי והאמון על הפעלתם ותחזוקתם.
- שטחי ציבור- יש להציע את הגדלת השטחים הציבוריים בתכנית בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות תכנון, כמפורט:**
13. יש לחלק את הפרשות לצורכי ציבור בכל המגרשים כולל המגרש הצפוני.
 14. לאור ביטול הדרך ללא מוצא, והסבתה לשביל והגדלת תא שטח 1 המיועד למגורים, ועפ"י הדרישות הפרוגרמטיות בתכנית, יש להציע את הגדלת השטח למבני ציבור (תא שטח 11) מ-3.6 דונם ל-5 דונם לטובת בי"ס יסודי (עבור בי"ס בן 18-24 כיתות). התכנית לא תציין מספר כיתות.
 15. 3 אשכולות מעונות יום (סה"כ 9 כיתות) כל אשכול יהיה בגודל של 440 מ"ר בנוי + 305 מ"ר חצר (סה"כ 1,320 מ"ר בנוי + 915 מ"ר חצרות).
 16. 11 כיתות גני ילדים – כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם שטח חצר בגודל 175 מ"ר (סה"כ 1,430 מ"ר בנוי + 1,925 מ"ר חצרות).
 17. הפרשות מבונות עבור 4 בתי כנסת כ"א בגודל 450 מ"ר (סה"כ 1,800 מ"ר)
 18. הפרשות המבונות הנ"ל
 19. מועדון נוער בגודל 400 מ"ר – ימוקם בתא שטח 11.
 20. הפרשה מבונה בגודל 400 מ"ר עבור שימושי חברה/תרבות ופנאי כגון: אולם רב תכליתי, תמוקם בתא שטח 11, בצמוד לשטח הפתוח.
 21. תא שטח 10 לבחון את האפשרות לתוספת כיתות גן נוספות.
 22. חצר גני הילדים הממוקמת מעל חניון/ גג תתוכנן עם אדמה בעומק 50 ס"מ לפחות.
 23. התכנית תותיר גמישות למיקום הפרשות 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 הבינויים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
26. יש להציג בנספח הבינוי והתנועה את דרכי הגישה לכל השטחים הציבוריים ואת מפרץ העלאה והורדה המתוכנן.
27. התכנית תאפשר גמישות גובה קומה ציבורית לאור המורכבות ותכנון של תקרות מונמכות.
28. חצרות גני"/ מעונות יום יהיו ברובן המוחלט לא מקורות בקירוי קבע. הקירוי ומיקומו יתואם בשלב התכנון המפורט להיתר עם מחלקת מבני ציבור.

תנועה וחניה-

29. יש להוסיף בשלביות הביצוע כי תנאי להיתר בניה ליחידת הדיור ה 600 ומעלה יהיה הגשת תכנון לכבישים החדשים המוצעים בתכנית ותנאי לטופס 4 של בניינים אלה יהיה השלמת הכבישים בפועל.
30. בימים אלו יוצאים לביצוע חניון חנה וסע בצמוד למשה דיין. החניון המתוכנן הינה מעל פני הקרקע. יש לתאם חניון חנה וסע בתת הקרקע בתאום עם צתא"ל ולהטמיע הנחיות לכך לרבות שטחי שרות במסמכי התכנית.
31. תתאפשר גמישות במיקום רמפות הכניסה לחניונים. ובכל מקרה הרמפות ישולבו בבינוי ויתוכננו כחלק מנפח הבניה ועיצוב החזית, בתאום אדריכל העיר.
32. יש לקבוע כי החניה תהיה תת קרקעית בלבד בכל חתך, תקבע על כך סטיה נכרת.
33. התכנית תציג שטח עבור חניית אופניים עפ"י התקן הארצי.
34. יש לתאם את התכנית עם אגף תוש"יה וכל הנדרש בהתאם לחוות הדעת שלהם, ובעיקר את היציאה משמואל תמיד לכביש ראשי, ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית כתנאי להפקדה.
35. יש להציג פתרון לחניה תפעולית למסחר, פתרון פינוי אשפה למתחם בתחום החניה התת קרקעית.
36. יש לסמן בתכניות ובחתכים את תחום תכנית הרק"ל תכנית 8000 ולוודא שאין חדירה לתחום תכנית רצועת המסילה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי אלא באישור צתא"ל.
37. לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות רק"ל וכן שינויים אלא באישור צתא"ל. שינויים, ככל שידרשו ע"י הרשות המוסמכת, ויאושרו ע"י צתא"ל, יהיו על חשבון הזים. יש לוודא שכל פעילות קונסטרוקטיבית כולל עוגנים קבועים וזמניים להקמת המבנים הגובלים בדרך לא תפגע בתוואי המסילה ומתקניה.

38. לא תותר הקמת רחבות כיבוי אש בתחום תכנית הרק"ל. לא תתאפשר הקמת רחבות כיבוי אש בתוואי הרק"ל ולא תתאפשר פגיעה בתשתיות החשמולת (כבלי מתיחה, עמודים וכו') ולאיתאפשר סימון על תוואי הרק"ל.
39. מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.
40. יש לאשר היתרים גובלים בתוואי הרק"ל עם צתא"ל.
41. הערות לשינוי בתוואי המסילה והוספת תחנה:
42. תוספת תחנת רק"ל בתחומי התכנית ושינוי בתוואי המסילה מחייב את ההוראות הבאות:
- א. בתחום המסילה יחולו הוראות תכנית 8000.
- ב. יש לשמור את רצועת המסילה כרצועת מתע"ן ללא סימוני השצ"פ ולהוסיף סימבול לתחנה המוצעת על פי המסומן בתכנית 8000.
- ג. הוספת תחנה בתחומי רצועת המתע"ן מחייבת אישור צתא"ל ומת"ח ובדיקת תיפקודה לפני תכנונה.
- ד. עלויות הוספת התחנה והפעולות הנילוות יהיו ע"ח יזם התכנית ויחייבו אישור צתא"ל ומת"ח.
- ה. יש להגיש נספחי ביצוע לשלב הקמה והפעלה לאישור רשויות התכנון כתנאי לביצוע עבודות שינוי במסילה, הקמת התחנה והפעלתה.
43. הערות להזזת תחנת המישרים:
44. התכנית מציעה הקמת מבנה חדש לתחנת המישרים מצפון לרחוב וביטול התחנה הקיימת.
45. יש להוסיף בתקנון את ההערות הבאות:
46. אופן הטיפול בתחנת המישרים (הריסה והקמה מחדש במקומה המוצע) יוכרע לעת מתן היתר בניה / חפירה/ פיתוח, לאחר תיאום מלא עם חברת חשמל, העירייה והגעה להסכם מסודר עם הזכייין ובאישור צתא"ל.
47. זכויות הבניה לתחנת המישרים המוצעת מסומנת כמתקן הנדסי יהיו על פי המאושר בתכנית 8,000 יש להוסיף אותם בטבלה 5 ולהוסיף הוראות תקנון מתאימות על פי תכנית 8000.
48. תנאי למתן היתר בניה / חפירה/ פיתוח בסביבת התחנה יהיה עריכת התיאומים הנדרשים עם חברת חשמל, העירייה, הגעה להסכם מסודר עם הזכייין ובאישור צתא"ל, וכן הגשת כלל המסמכים הנדרשים להקמת התחנה כולל נספחי פיתוח, סביבה (למזעור השפעות הסביבתיות), הסדרים נכסיים וכו' לאישור הרשויות המוסמכות (עיריית ירושלים, המשד להגנת הסביבה, המחלקה לאיכות הסביבה וכו').
49. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנה מעל תחנת המישרים המאושרת או המוצעת יהיה תאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לרבות לנושאי קרינה, רעש וכו'.

50. הריסת התחנה המאושרת תהיה רק לאחר הקמת תחנת מיישרים החדשה הפעלתה לשביעות רצון צתא"ל וזכיין הרק"ל ורק לאחר מכן ניתן יהיה להרוס את התחנה הקיימת.
51. עלויות הריסת התחנה המאושרת פיתוח והקמת התחנה החדשה וכל הוצאה שתגרם בשל כך לזכיין הרכבת הקלה, הינן באחריות מגיש התכנית.
52. תחנת המיישרים תרשם כנכס בבעלות עיריית ירושלים.
53. הנחיות בנושא הליכות/ שבילי אופניים ותחבורה ציבורית .
54. יש לשמור על שבילי אפניים על פי השרטוט המצ"ב: נבקש לוודא שבתכנית מלבד השביל בצד הדרומי של יקותיאל אדם (קו ירוק) ישמרו גם השבילים הקיימים בצד הצפוני (אדום), יש להשלים תאום עם הנת"צ שבהכנה בתוואי יקותיאל אדם.

3

איכות הסביבה

56. יש להגיש נספח הליכתיות ושבילי אופנים אשר יחברו בין מוקדים משמעותיים בתוך ומחוץ לשכונה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר.
57. יש להגיש נספח ניהול נגר
58. יש להגיש משולב בנספח הנופי או בנספח נפרד, רחובות מאוקלמים הקובעים רוחב מדרכות המאפשר נטיעת עצים כל 5-7 מטר משני צידי המדרכה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר.
59. השלמה של נושא קרינה
60. השלמת תשריט סקר עצים
61. אקוסטיקה: על פי החיזוי שנערך לתכנית בתאי שטח רבים קיימת חריגה מהקריטריון, בחזית המבנים בעלי החזית המערבית הפונים לכיוון עוזי נרקיס החריגות המקסימליות מגיעות לעד 3.4 דציבל ובחזית הצפונית של המבנים הפונים ליקותיאל אדם החריגות המקסימליות מגיעות לעד 2.4 דציבל.
62. בכל תאי השטח המיועדים למגורים, מתאפשר שילוב של שימוש ציבורי (כגון גני ילדים) אשר הקריטריון שלהם מחמיר יותר. ויש להציג את המקום שלהם המרוחק ממוקדי הרעש.
63. המסמך מציע פתרון לחריגה מהרעש באמצעות מיגון אקוסטי דירתי. ההצעה הזאת בעייתית בכל הנוגע למבני חינוך בשל עלות הגבוהה של המיגון שאינה ממומנת על ידי משרד החינוך, בשל חוסר יכולת למגן את החצרות ובשל הצורך באוורור הכיתות ופתיחת החלונות. על כן, יש לחשוב על פתרון תכנוני שיפחית את הרעש.
64. בנוגע לרעידות אפשריות מהרכבת הקלה, יש לבחון לעת היתר בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה ואדריכל העיר.
65. איכות אוויר- לעת מתן היתר בנייה יש לחזור על הבדיקה ובמידת הצורך להתאים את התכנון המפורט לממצאי הבדיקה.
66. רוחות- המסמך נדרש להשלים את הבדיקה ולבחון בנוסף את מפלסי הגגות שאמורים להיות בשימוש כפי שמפורט בהוראות התכנית בסעיף 4.6.2 כי גגות מבני הציבור יתוכננו

- כגגות פעילים וכן גגות מרקמים אשר ישמשו את הציבור. כמו כן יש לבחון את הגשר המוצע מעל רח' יקותיאל אדם המחבר בין תא שטח 11 לתא שטח 22. תנאי להיתר יהיה שילוב אלמנטים אדריכליים בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה ואדריכל העיר למיתון הרוח.
67. ניקוז - הנספח הסביבתי מציין כי במרכז התכנית עובר ערוץ ניקוז טבעי שמתנקז מזרחה. בתכנית האב מרחב ציבורי מוצג אותו ערוץ כנחל ענתות המתנקז ומתחבר לנחל לזמרי. כמו כן משער הנספח כי קיימים קווי ניקוז שהמוצא שלהם הוא לכיוון הוואדי מדרום.
68. על פי הנספח מתוכננים איגומים במגרשים במעלה התכנית על מנת להקטין את הספיקות בעיקר באירועי שיא. כמו כן, ממליץ הנספח על התקנת מתקנים שוברי אנרגיה במוצאי הניקוז למניעת התחתרות.
69. **פרק הניקוז בנספח אינו מספק ויש להגיש נספח ניהול נגר אשר יתייחס לשיפועים התלולים בשטח התכנית, להצגת תוואי ערוץ הנחל ואמצעים לניהול מי נגר ושימור קרקע לשם מניעת סחף. הנספח יפרט אמצעים לניהול נגר בתוך הקו הכחול של התכנית, וכן בגבול התכנית עם השטח הפתוח.**
70. ממשק עם הוואדי יתואם בשלב התכנון המפורט להיתר עם הרשות לאיכות הסביבה ואדריכל העיר, לרבות ריכוך קירות התמך.
71. לתכנית הוגש סקר עצים ללא תשריט עצים המסמן את מס' העץ. יש להשלים.
72. **על פי המסמך מיועדים 153 עצים לכריתה המהווים מעל 30% מסך כל 449 העצים הקיימים בתכנית וכן 52 עצים המיועדים להעתקה. יש לבחון בשנית את מסקנות הסקר המציעות כאמור עצים רבים לכריתה ולשלב את העצים הקיימים בתכנית עד כמה שניתן.**
73. לאור רגישות וערכיות השטח הטבעי במערב התכנית, מוצע להגדיר תא שטח המיועד לשימור בתוך השצ"פ המוצע (תאי שטח 20,44,48) ובהתאם להגדיר את השימושים המותרים. יש לסמן בתשריט התכנית את השטח שיוגדר לשימור.
74. יש להוסיף בהוראות בטבלה 1.7.2 של מסמכי רקע בהוראות התכנית, את המסמך הסביבתי ואת הסקר האקולוגי.
75. הוראות התכנית בסעיף 4.7 מייצרות הפרדה בין תאי השטח המיועדים לשצ"פ על מנת להגדיר את השימושים המותרים והמותאמים לכל תא שטח. בתאי שטח 20,44,48 ישנה הנחיה כי נקודת המוצא תהייה שימורית לערכי טבע וישנן הנחיות שתומכות בנקודת מוצא זו, אך קיימות גם הוראות המאפשרות בפועל פיתוח אינטנסיבי ושימושי ספורט.
76. על כן, ממליצה המחלקה לייצר חלוקה שונה לתאי שטח עבור השטחים הפתוחים- לייצר רצועת שצ"פ צרה סמוכה לבינוי שתאפשר שימוש אינטנסיבי ולשמור על יתרת השטח הירוק היורד לכיוון הוואדי כשטח לשימור אקסטנסיבי.
77. יש להטמיע בהוראות התכנית את ההמלצות וההנחיות המפורטות במסמך סקר הטבע העירוני, לרבות אמצעים להגנה על ערכי טבע, שימור ושיקום בתי גידול, טיפול במינים פולשים, צמצום השפעות שוליים ועוד.
78. יש להטמיע את ההמלצות להוראות התכנית מתוך המסמך הסביבתי
79. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה

80. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי יהיה B. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
81. עקב חיזוי לחריגה באיכות האוויר, יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 1 יהיה ביצוע בדיקת חיזוי של איכות אוויר ובהתאם לממצאי הבדיקה, ייקבעו ההנחיות לבינוי בתא שטח.
82. יש לערוך חו"ד לבחינת נושא הרעידות מהרכבת הקלה ובמידת הצורך לנקוט באמצעים להפחתת הרעידות.
83. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. יש לקבוע תנאים עבור גגות חיים וירוקים, בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ ויש להציג שימוש במיני צומח מקומי ושילוב גיאופיטים שהועתקו טרם תחילת העבודות באתר.
84. בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים סולרים בחזיתות בתאום על אדריכל העיר.
85. כיוון שהתכנית סמוכה לציר רק"ל, מבקשת המחלקה לקבוע בהוראות התכנית כי תקן החנייה במבני המגורים יהיה בתקן של רכב אחד ליחידת דיור וכן שתקן החנייה למשרדים יפחת עד למינימום ההכרחי.
86. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה
87. עבור בריכות שחייה- יש לקבוע כי מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור ובמרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון. מיקום פתח פיר/ארובת האוורור של חלל הבריכה, יהיה מעל הגג הגבוה.
88. לקבוע כי לשטח התכנית תהייה חברת ניהול אחת שתרכז את כל המבנים המוצעים ואת המרחב הציבורי בשכונה המתוכננת.
89. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה.
90. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
91. יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
92. 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.
93. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית ובשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות בליווי ופיקוח אקולוג. אין להציב גידור מעבר לשטח התוכנית.

94. לא תתאפשר פריצת דרכים או כל פגיעה בשטחים טבעיים אשר נמצאים מחוץ לתחום התכנית ו/או שטחים שסומנו לשימור בתוך גבול התכנית.
95. לאור רגישות וערכיות אקולוגית בחלק המערבי של התכנית, יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון/תיאום תשתיות יהיה ליווי ופיקוח צמוד של אקולוג בשטח העבודות בתאי שטח 20,44,48 לרבות ליווי תכנית השצ"פ וכן עבודות הפיתוח והשיקום בקרבתו.
96. קבלת היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים על ידי רשות הטבע והגנים.
97. אין להציב תשתיות איסוף אשפה מחוץ לגבול השטח המיועד לפיתוח אינטנסיבי. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי-חיים.
98. התכנית המפורטת תופקד לאחר ביצוע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור. טרם תחילת העבודות, יש לוודא העתקת צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום.
99. יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיזיים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי להיתר חפירה ראשון יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך.
100. ייעשה שימוש באדמת חישוף, מעומק של עד 20 ס"מ. האדמה תילקח מהשטח המיועד לפיתוח מהמקומות המרוחקים לפחות 10 מ' מפרטים של מינים פולשים.
101. אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים. אין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים (עד 10 מ') כקרקע לחיפוי. יש לקבור אותה בעומק העולה של 2 מ' או לפנותה למתקן המוסמך לטפל בקרקע מאולחת בזרעים של מינים פולשים. יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם תחילת העבודות ובמהלכן. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים.
102. יש להגיש את תכנית הטיפול במי נגר לאישור המחלקה. יש לתכנן אלמנטים לטיפול והשהיית נגר טרם זרימתו לעבר השטחים הפתוחים הצמודים לשם מניעת סחף וצמצום הפגיעה בשטח הטבעי.
103. יש להטמיע הנחייה להתקנת אמצעים למניעת התנגשות בעלי כנף בקירות מבודדים שקופים וחלונות משקפים.
104. לא תותר תאורה אל עבר השטחים הפתוחים. במידה שיש צורך בתאורה בקצה השטח בינוי, היא תכוון לשטחים הבנויים, תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח וייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (full-cutoff).
105. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/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.

106. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה סקר טבע מפורט הכולל ליווי ופיקוח צמוד של היועץ האקולוגי לאורך כל התהליך ולא רק במסירת סקר מפורט בתחילתו.

נגישות

107. לאורכן של המדרכות המאושרות והמוצעות, תהא מדרכה רציפה.
108. 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.
109. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

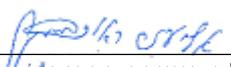
נכסים-

110. חלקה 130 תא שטח 10 נכס עירוני 6198 – שלוש כיתות גן בפסגת זאב מערב מג' 893, מסומן להריסה. יש לקבוע בהוראות כי תנאי להיתר יהיה אישור מיקום חלופי לגן הילדים בתאום ואישור מנח"י ונכסים. תנאי לטופס 4 יהיה השבת גן הילדים למיקומו החדש לשביעות רצון מנח"י ונכסים.
111. עוגנים בתאי שטח גובלים- לא יותר כל שימוש בקרקע עירונית ללא אישור אגף הנכסים יש לתקן את הוראות התכנית ולמחק סעיף זה בכל היעודים.
112. בכל תאי השטח והיעודים בתוכנית לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי המגרש לשטח בבעלות או שירשם לבעלות עיריית ירושלים יש לתקן את מסמכי התוכנית.
113. תנאי להפקדת התוכנית יהיה הגשת טבלאות איזון לאישור אגף הנכסים.
114. תנאי להיתר יהיה אישור אגף נכסים.
115. לתקן בהוראות התכנית: הפרשת קרקע + הפרשה מבונה לצרכי ציבור- הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.
116. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן: תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'.... בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון). בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן
- 117.
118. איחוד ו/או חלוקה- השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הציבוריים.

119. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי במפורט: 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.
120. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר ואישור אגף הנכסים.
- כללי:**
121. יש לקבוע בהוראות כי 20% יח"ד יהיו עד 55 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
122. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת
123. תותר גמישות בהעברת שטחים מתחת לכניסה קובעת למעל- כל עוד מדבר על שטחים מעל פני הקרקע.
124. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתאיסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
125. יש לקבוע בהוראות התכנית שתאיסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.
126. **עצים:** התכנית מציעה עשרות עצים לעקירה, כפי שנכתב בחלק איכות הסביבה יש לבחון צמצום של עקרית העצים בתכנון המפורט להיתר. ובכל מקרה לקבוע רדיוס של 3.5 מ' לפחות לצורך שמירת עצים בוגרים קיימים.
127. יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.
128. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים
129. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ' ובשטח ממוצע של עד 12 מ"ר בלבד ליה"ד.
130. 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.
131. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב במגרשים **הסחירים הבניה ובתת הקרקע בלבד, תקבע על כך סעיף סטייה נכרת.**
132. תנאי לפתיחת תיק בקשה 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.

133. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
134. **תברואה** - פינוי האשפה יתבצע באמצעות מערכת פנאומטית- תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקמו עם אגף תברואה
135. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
136. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס
137. להוסיף הוראות וזכויות ככל הנדרש, לקרן תחזוקה לטווח ארוך עבור המגדלים.
138. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
- 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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 9 : 1266014

פרטי התכנית

מספר תכנית	1266014
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת שטחי בניה ותוספת יח"ד חדשה ברח' נופי מדבר 18, ירושלים
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תכנית להכשרת יח"ד. תוספת דיורית ותוספת בניה באזור ללא ציפוף הוגשה בסמכות הוועדה המקומית ואושרה להפקדה. כיוון שהיקף העבירות ומועד הביצוע לא אפשר לקדם את התכנית בסמכות הועדה המקומית, התכנית עברה לסמכות הוועדה המחוזית.
2. התכנית גובלת באתר טבע עירוני נחל זמרי. בשטח הגובל בתכנית מצפון מזרח לחלקה יצקו משטחי בטון עבור חניה. יש לסמן במסמכי התכנית להריסה שטח זה הפולש לתחום אתר טבע עירוני. תנאי לטופס 4 יהיה הריסת השטח בפועל.
3. כל שטחי הבניה המוצעים הם שטחי בניה עיקריים למגורים ומעל הקרקע. יש לסמן קו בניין אחד שכולל את הבניין המאושר וכל הבינוי המוצע בתכנית. אין לסמן קו בניין תת קרקעי.
4. לציון דיורית אחת בהערות מתחת לטבלה 5 בהוראות התכנית.
5. לתקן סעיף 4.1.2ב' חניה – החניה תהיה בהתאם לתקן התקף ובתחום המגרש.
6. תנאי להיתר יהיה אישור מהנדס לחפירה מתחת לבניין קיים.
7. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
8. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. יש לסמן על גבי נספח הבינוי מידות.
9. לזוודא התאמה בין היתר הבניה המאושר ביחס לבנוי בפועל ושכל הבניה הקיימת מסומנת להכשרה או הריסה.
10. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים המצרניים לתכנית שהינם בעלי העניין, ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
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.

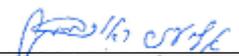
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית:

- 12. סעיף 1.6 – לשנות ליחס החלפה לתכנית 8150.
 - 13. אין התאמה בשטח התכנית בין סעיפים 1.2, 3.2 מצב מאושר ומצב מוצע וטבלה 5.
 - 14. לתקן זמן משוער למימוש התכנית בסעיף 7.2 לחמש שנים.
- נספח בינוי:
- 15. להשמיט סימון קו בניין בנספח הבינוי.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

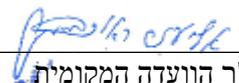
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 10 : 921510

פרטי התכנית	
מספר תכנית	921510
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	איחוד וחלוקת שטחים למבני דת ברחוב לייב יפה, ארנונה
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

<p align="center">מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p> <p align="center">1. יש לבטל את הצורך בתיאום עם אגף שפ"ע. 2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.</p>
--


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 11 : 1424993

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1424993
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת מבנה מגורים חדש ברח' אליעזר ארגוב
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. **מפלס הקרקע ביחס לרחוב** – התכנית מציעה הפרש של 1.1 מ' בין מפלס הרחוב למפלס הכניסה/ הקומה הפונה לרחוב. אין לכך הצדקה מדובר על מגרש ריק מבינוי ויש להתאים את מפלסי הכניסה לרחוב. על כן יש לתקן את התכנית כך שמפלס הקומה הפונה הן מרחוב ארגוב והן מרחוב זילברג יהיו באותו מפלס הרחוב, קרי 795.50 רחוב זילברג ו- 799.20 רחוב ארגוב. תקבע הוראה בתכנית כי מפלסי המבנה יותאמו למפלסי הרחוב, ותותר גמישות של עד חצי מטר בלבד. יש לתקן את נספח הבינוי ולהציע אחידות בגודל פתחים.
2. **חזיתות ומרפסות** – מדובר על קרקע ריקה מבינוי ונספח הבינוי הינו מנחה, יש לקבוע הוראה בתכנית כי הבינוי ועיצוב החזיתות, לרבות מיקום המרפסות ייבחן עם אדריכל העיר כתנאי להיתר.
3. **חניה** – התכנית מציעה מתקן חניה, יש להותיר גמישות לשלב התכנית המפורט למתקן חניה ולרמפה, תנאי להפקדה יהיה תאום התכנית עם אגף תושי"ה.
4. יש לקבוע בהוראות כי החניה תוצע בתת הקרקע במלואה. לא תותר הבלטת קומת החניה מעל פני הקרקע.
5. יש לקבוע תכסית מקסימלית בתת הקרקע של 80%.
6. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'
7. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
8. יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון מעל החניון התת קרקעי, של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע.
9. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
10. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
11. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבינוי

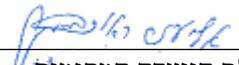
13. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס
14. יש להשלים את הנדרש עפ"י חו"ד מחלקת מידע תכנוני.
15. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
16. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות 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 תוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

17. יש לתקן יעוד מאושר לאזור מגורים 5 בסעיף 3.2 בהוראות התוכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 12 : 1258763

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1258763
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	צ"לה 9
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. החניות המוצעת חוצות את המדרכה ופוגעות בחנית קיימות ברחוב ובנוסף החלקה קרובה מאוד לציר רק"ל, יש לתת פטור למגרש מהתקנת מקומות חנייה.
 2. הגדרות של החלקה פולשות מעבר לחלקה, מכיוון שמדובר בגדר רציפה לכל החלקות ונראה כי עבודות שיפוץ הרחוב הסתיימו יש לקבוע כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של הגדרות הקיימות בתחום הדרך ובנייה של גדר חדשה בתחום חלקת המגורים.
 3. יש לסמן בתשריט עצים קיימים לשימור לפי נוהל מבא"ת.
 4. יש לקבוע יחס החלפה לתוכניות במקום.
 5. גובת גדרות יהיה בהתאם להנחיות מרחביות ולא יעלה על גובה 1.20.
 6. סעיף 7.2 מימוש תוכנית להעביר לסעיף 7.1 שלביות ביצוע.
 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. 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

9. יש לתקן מספר הקומות בהוראות טבלה 5 (3 קומות ולא 2).
10. יש לדייק בהוראות סעיף 2.2 שתוכנית מציעה תוספת יח"ד חדשה ע"י פיצול דירה 3 קיימת.
11. יש לסמן בנספח בינוי כל התוספות בקוו אדום אחיד ומה בהכשרה בקוו אדום מקווקו.
12. יש לסמן קוו בניין בנספח הבינו.

רפ"ר חיים
מנהלת הוועדה המקומית

רפ"ר חיים
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 13 : 890426

פרטי התכנית	
מספר תכנית	890426
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם מנחת הדסה, הר הצופים
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :

1. ע"פ 'תכנית המתאר הארצית למוסדות בריאות' (תמ"א 49) שנמצאת בהתהוות, יש צורך בשמירה על עתודת קרקע זו לטובת התפתחות עתידית של בית החולים, אשר קרוב לוודאי תידרש עם תוספת האוכלוסייה המסיבית שצפויה בעתיד.
2. הוועדה מודעת לעובדה כי על פי התכנית המתקדמת שטח התכנית נגרע משטח בית החולים אך היא סבורה כי לטווח הרחוק יש לשמור על עתודה זאת להרחבה של בית החולים בעתיד.
3. בית חולים, מעצם טבעו וקיומו, מייצר מטרדים סביבו. הפעילות הדינמית של בית החולים 24 שעות ביממה ולאורך ימי השנה כולה, לא יכולה להיות מוגבלת ולהידרש לשינויים בשל הכנסת שימושי מגורים בסמיכות לבית החולים ולכן לא נכון לקדם תכנית הכוללת מגורים בצמידות לבית החולים.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 14 : 1319672

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1319672
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיוור ברח' אבא אחימאיר 11-9 נווה יעקב, ירושלים
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש להסיר סעיף סטיה ניכרת לקווי בניין מתקנון התכנית.
2. יש להבהיר בסעיף שקובע הריסה של עברות בניה, כי תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסת עברות הבניה באותה דירה.
3. תוספת הבניה תהיה במרחק שלא יקטן מ – 3 מ' מגבול החלקה. יש לסמן בתשריט קו בניין לבינוי המוצע וקו בניין עילי למרפסות.
4. ניתן לראות בתכנית המדידה כי קיימים מחסנים וסככות בשטח התכנית. יש לסמן להריסה, תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה עברות בניה של כל מגיש בקשה להיתר
5. יש לוודא ששטח הדירות אינו עולה על 140 מ"ר, כולל שטח מרפסות מקורות. נראה שבמספר דירות יש חריגה מהשטחים שניתן לקבל בסמכות הוועדה המקומית.
6. מוצעת תוספת מחסנים מעבר למספר הדירות הקיימות. מוצעים מחסנים בשטח גדול מהמקובל, מעל מפלס הקרקע, ועם פתחים. לא יוצעו מחסנים מעל הקרקע ועם חלונות. לא יותרו מחסנים מעבר למספר יח"ד בבניין. יש למספר את כל המחסנים כנדרש. שטח מחסן יהיה 8% משטח הדירה ועד 20 מ"ר ליחידה.
7. במסגרת תכנית זו לא ניתן להגדיל שטח לובי הכניסה לבניין בקומה ד'. יש לתקן בתיאום מול מחלקת תכנון. - למה?
8. יש לבטל את המרפסת הפינתית המוצעת במפלס +7.00. יש להציע מרפסות זיז בצורה מסודרת ובקו אחד. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון.
9. לא תותר בניית מרפסות עם עמודים. יש להשמיט סעיף 6.א.4.1.2.
10. לא יותר ניווד שטחי בניה בין הצד לגג בדירות הגג ובכלל. יש להשמיט סעיף 7.א.4.1.2.
11. לא תותר בניית עמודים / חיזוק מעבר לקווי הבניין. יש להשמיט סעיף 8.א.4.1.2. במקומו, יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף חיזוק מבנים ת"י 413 כמקובל.
12. ככל ומבוקש להוסיף בתכנית דוירות, יש לציין את מיקומן בנספח הבינוי והמספר המבוקש בהוראות. הדוירות יהיו בהתאם לנוהל מינהל התכנון. יש להשמיט סעיף 8.א.4.1.2.
13. לא תותר תוספת 25 מ"ר על הגג ליח"ד בבניין מכוח תכנית 3907, היות והתכנית המוצעת מבקשת להרחיב את הדירות עד 140 מ"ר מכוח סעיף 12. הדירות בקומה העליונה מקבלות

הרחבה עד 140 במסגרת התכנית המוצעת, ולא ניתן יהיה להרחיב מעבר לזה מכוח תכנית 3907. ככל ותכנית 3907 חלה במקום, יש לציין יחס ביטול בתכנית המוצעת בסעיף 1.6. יש לבטל סעיף 4.1.2 א.9.

14. להשמיט סעיף חניה 4.1.2ה' מהוראות התכנית, היות והתכנית אינה מציעה תוספת של יח"ד.
15. תנאי להיתר בניה לתוספת המחסנים בקומת המרתף יהיה קבלת אישור מהנדס.
16. יש לציין בנספח הבינוי ובהוראות התכנית כי לאחר הקמת הממ"דים, יוסב שטח המקלטים לשטח שירות משותף לטובת הדיירים (כגון חדר עגלות, אופניים וכדומה).
17. יש להבהיר את התכנון המוצג בנספח הבינוי באופן שניתן יהיה להבין במדויק את ההרחבות המוצעות והשטחים המוצעים להכשרה.
18. יש לסמן את התוספת המאושרת בהיתר 2023.00034.00 כשטח קיים (כלומר בצבע קירות אפור)
19. יש להציג בנספח הבינוי תכנית פיתוח המציגה את הכניסות אל הבניין מהרחוב ומפלט החצרות.
20. יש לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר. יש לסמן להכשרה או להריסה בצורה גרפית ומילולית את כל הבינוי שקיים בפועל ללא היתר, בתכנית, חתכים וחזיתות.
21. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
22. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
23. לחלק הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
24. 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

נספח הבינוי

25. יש להשמיט קו בניין בתכניות.
26. יש להשמיט את חישוב השטחים הרבובטי מנספח הבינוי ולצרף כנספח נפרד.
27. אין לסמן כמוצע ריצוף חצרות אלא רק השטחים הבנויים.

הוראות תכנית

28. סעיף 4.1.1 – לציין שימוש למגורים.
29. סעיף 7.2 – זמן מימוש התכנית יקבע ל-10 שנים מיום אישורה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 15 : 1411420

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1411420
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבות בינוי ברח' הרב זווין 6, ירושלים
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. יש לשנות את יעוד הקרקע בחלקה 83, בחלק הצמוד לשטח התכנית ממזרח, מאזור מגורים מיוחד, לדרך מוצעת, בהתאם למצב הקיים בפועל.
2. גבול התכנית יורחב מזרחה בהתאמה למגרש המאושר בתכנית 6125 ביעוד אזור מגורים מיוחד. מסמכי התכנית יתוקנו, לרבות תיקון המצב המאושר במסמכי התכנית, בתיאום עם מחלקת התכנון.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריכים 18.6.25, 4.8.25 ימשיכו לחול.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 16 : 1143122

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1143122
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	פיצול יחידות דיור בבניין קיים רח', עזרת ישראל ירושלים
מספר ועדה	2025/22
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. במקום הסעיפים הבאים בהחלטת הוועדה הקובעים כי:

" **קומת הגג** – אין להציע יחידות נפרדות בגג הרעפים מהסיבות הבאות:
 נדרש מרווח עבור מתקנים בחלל הגג על מנת שלא ימוקמו ע"ג החזיתות או הגג. מכיוון שמבוקשות 4 יח"ד מדובר בחלל לא מבוטל שיקטין את שטח יחידות הדיור בגג.
 אין היתכנות למיקום 2 מרחבים מוגנים בקומת הגג.
 ניתן להציע שטח בקומת הגג עבור הרחבת היחידות בקומה תחתיו.
מספר יח"ד - לפיכך יש לצמצם את מספר יחידות הדיור ל-3 לכל היותר – יח"ד אחת בכל קומה או 2 דופלקסים בקומה א' והגג.
מיגון - בתכנית לא מוצעים פתרונות מיגון, למעת ממ"ד שנבנה במסגרת ההיתר שהופק ב 1994. יש להציג פתרון מיגון לכל אחת מיחידות הדיור. המרחב המוגן לא ימוקם בחזית לרחוב או בחזיתות הצד במחצית הקרובה לרחוב ולא מחוץ לקווי הבניין או הגג. יש לציין זאת באופן ברור בהוראות התכנית ולהציג בנספח הבינוי. "

יבוא הסעיף הבא:

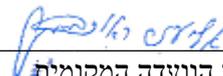
יש להציע 3 יח"ד לכל היותר, אחת בכל קומה ובתנאי שלא יוצע מרחב מיגון בקומה האחרונה על מנת לא לפגוע בגג הרעפים.

ניתן יהיה להציע מקלט משותף לכלל הדיירים בקומת הקרקע כפי שהוצע בגרסה שהוגשה (תאריך 26/11/2025). יש לציין "מקלט" במקום "ממ"ד משותף", ולקבל אישור הג"א לעת מתן היתר בניה.

לחילופין ניתן יהיה להציע שני דופלקסים בקומה א' והגג, כאשר הממ"ד/חדר מחוזק ישב בקומה א' ולא בקומת הגג.

2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15/05/2024 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

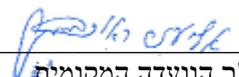
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 17 : 1199777

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1199777
סוג דיון	תיקון החלטה להתנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג רעפים רחוב ניסן ב"ק 22
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

<p>מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט ההא:</p>	
1.	לקבל את ההתנגדות לעניין מספר יחידות הדיור ולקבוע את מספר יחידות הדיור ל 9 דירות בהתאם לבקשת היזם ולתכנית שהוצגה לוועדה.
2.	יתר ההחלטות יותרו בעינם.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

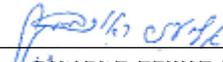
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 18 : 1255397

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1255397
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	הוספת בינוי לבנין קיים, שכ בית צפפה
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית שובצה בטעות ועל כן יורדת מסדר היום


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 19 : 848440

פרטי התכנית	
מספר תכנית	848440
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	רכבת קלה ירושלים - קו תכלת
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

1.	תכנית לרכבת קלה נועדה ליותר ממטן מענה תנועתי לתושבי ירושלים הגדלה.
2.	התכנית מעודדת שימוש בתחבורה ציבורית, לטובת צמצום פערים חברתיים בעיר, דרך הפחתת התלות והשימוש ברכב פרטי.
3.	התכנית מסייעת להקטנת השטח הנדרש לרכב הפרטי, הפחתת זיהום האוויר והרעש, לטובת בריאות התושבים ושיפור איכות הסביבה בה אנו חיים.
4.	עקרונות התכנון של כל התכניות של הרק"ל הם:
5.	הקמת רכבת קלה מסילתית על פי עקרונות תממ/1/29 ותממ/1/30.
6.	השתלבות הרכבת הקלה במערכת התחבורה הציבורית העירונית (ממשקים עם קווי רק"ל נוספים ומרכז תחבורה ג. התחמושת).
7.	הקטנת הגודש בדרכים, הפחתת שימוש ברכב פרטי.
8.	הגברת הנגישות בין חלקי העיר השונים לכלל אוכלוסיית העיר.
9.	מתן שרות רכבת קלה יעיל בטיחותי וזמין למירב המשתמשים בה
10.	צמצום החדירה לשטחים פרטיים ופגיעה בנכסים סמוכים לתוואי הרק"ל.
11.	שיפור באיכות הסביבה העירונית ומזעור מפגעים סביבתיים נקודתיים.
	להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:
1.	לדחות את ההתנגדות לעניין בחירת החלופה של קרל נטר - <u>במסגרת הדיונים בוועדות נבחנו לעומק חלופת התכנון השונות למעבר הרכבת באזור זה כפי שב לידי ביטוי בהחלטות הוועדה המחוזית להפקדה:</u>
	<u>"הוועדה בחנה את שתי החלופות שהוצגו בפניה. הוועדה תציין כי חלופת שמעון הצדיק היא החלופה המסומנת בתמ"מ 1/29, אך בהתאם להוראות התמ"מ בסמכות הוועדה לאשר תוואי נוסף, שלא סומן בתמ"מ. לאחר בחינת שתי החלופות, בהתייחס להיבטים סביבתיים, תחברתיים ועירוניים, הוועדה השתכנעה כי קיימת עדיפות לחלופת קרל נטר, וזאת בהתאם למפורט להלן:</u>
2.	<u>בהיבט הסביבתי, הוועדה תציין כי, כפי שאף נמסר על ידי נציג המשדך להגנת הסביבה, לשתי החלופות קיימות השפעות סביבתיות מסוימות, ובשתי החלופות ניתן להציע</u>

פתרונות על מנת לצמצם את ההשפעות הסביבתיות תוך עמידה בתקנות הרלוונטיות. עוד יצוין כי שתי החלופות מציעות פורטל במיקום דומה ועל כן אין הבדל מהותי בין החלופות בעניין זה. בנוסף, ובהינתן שהתכנית מוצעת במרקם עירוני קיים, ההשפעות הנפיות שלה אינן משמעותיות בשתי החלופות. בהמשך לאמור, הוועדה תציין כי רחוב קרל נטר הוא רחוב צר יותר מרחוב שמעון הצדיק, ועל כן ההשפעות בנושאי רעש וקרינה משמעותיות יותר בחלופת רחוב קרל נטר לעומת חלופת שמעון הצדיק. עם זאת, וכפי שצוין לעיל, בהתאם לתסקיר ההשפעה על הסביבה קיימים אמצעים לצמצום ההשפעות הנובעות מכל אחת מהחלופות, ובהתאם לכך, גם חלופה זו עומדת בדרישות התקנות הרלוונטיות.

הוועדה תציין כי מאחר שרחוב קרל נטר צר יותר מרחוב שמעון הצדיק, היקף ההפקעות המוצע בחלופת קרל נטר נרחב יותר, וזאת על מנת לייצר חתך רחוב הכולל הן את תוואי הרק"ל והן מדרכות רחבות.

3. בהיבט התנועתי, הוועדה תציין כי לחלופת קרל נטר השפעה משמעותית יותר על תנועת הרכבים הפרטיים, מאחר שחלופה זו מחייבת הפיכת רחוב קרל נטר מדו-סיטרי לחד-סיטרי.

עם זאת, הוועדה סבורה כי בראייה התנועתית הכוללת, המתייחסת למערכת הרק"ל כולה, קיימים יתרונות משמעותיים לחלופת קרל נטר. ובתנאי שהרחוב ישאר דו סיטרי.

4. ראשית, מבחינת יעילות התפקוד של מערכת הרק"ל, ובהמשך להסברים שניתנו על ידי צוות התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה התרשמה כי לחלופת קרל נטר יתרון משמעותי. בהקשר זה הוועדה תציין כי לאופן מעבר הרק"ל בצומת שרגאי השפעה משמעותית על תפקוד מערכת הרק"ל כולה. בהיבט זה, חלופת שמעון הצדיק יוצרת פנייה של 90 מעלות בתוואי הרק"ל מכיוון שד' בר לב לרחוב קלרמון גנו, דבר המצריך האטה משמעותית של נסיעת הרק"ל והארכת זמן פינוי צומת שרגאי. לעומת זאת, חלופת קרל נטר המאפשרת נסיעה ישירה עבור הרק"ל מרחוב שרגאי לרחוב קלרמון גנו, ופינוי מהיר יותר של הצומת לטובת יתר התנועות העוברות בה. הוועדה תציין כי לקריטריון זה השפעה משמעותית על תפעול הרק"ל בשל מורכבות הצומת והצורך לסנכרן בין נסיעת הרכבות השונות העוברות בו, הכוללות את הקו האדום, הקו הירוק והקו התכלת, ובעתיד גם את הקו החום, כאשר לכל קו רק"ל צפויה להיות תדירות שונה

5. שנית, חלופת קרל נטר מאפשרת שירות טוב יותר למשתמשי התחבורה הציבורית. חלופה זו מציעה פריסה רחבה יותר של קווי הרק"ל במרחב, תוך מתן מענה להיקף רחב יותר של משתמשים. בנוסף, חלופה זו יוצרת ממשק מיטבי בין תחנת הרק"ל לבין מתחם גבעת התחמושת, העתיד לשמש כמרכז תחבורתי מטרופוליני, שצפוי לשלב גם תחבורה ציבורית בינעירונית וחניון חנה וסע. מרכז התחבורה האמור צפוי לשמש מעין "תחנה מרכזית" למעבר בין תחבורה ציבורית בין עירונית לתחבורה ציבורית עירונית. בשל כך ישנה חשיבות רבה ליצירת ממשק מיטבי בין מרכז התחבורה לבין רשת הרק"ל.

6. בנוסף, ובהיבט העירוני, הוועדה סבורה כי לחלופת קרל נטר צפויה להיות תרומה משמעותית בהיבט של התחדשות עירונית. בהקשר זה הוועדה תציין כי תרומתה של הרק"ל לעיר ירושלים ניכרת לא רק בהיותה מערכת להסעת המונים אלא גם בשל תנופת

ההתחדשות העירונית הכרוכה בה, הן מבחינת המרחב הציבורי והן מבחינת פוטנציאל הפיתוח של המגרשים לאורכה. בהיבט זה, הוועדה סבורה כי לחלופת קרל נטר יתרון ניכר על פני חלופת שמעון הצדיק, בשל הפוטנציאל העירוני המשמעותי הקיים ברחוב זה, וכי הוספת תחנת רק"ל במיקום זה תאפשר ניצול יעיל של הקרקע העירונית, בעוד פוטנציאל ההתחדשות לאורך רחוב שמעון הצדיק מצומצם יותר.

7. בנכח האמור, בשל היתרונות של חלופת קרל נטר בהיבטים התנועתיים והעירוניים, מאחר שלשתי החלופות פתרונות מספקים בהיבטים הסביבתיים, ועל אף שחלופת קרל נטר מבוססת על היקף הפקעות גדול יותר, הוועדה סבורה כי קיימת עדיפות בחלופה זו. בהקשר זה הוועדה תבהיר פעם נוספת כי על אף ההפקעות בחלופה זו, התוויית הקו התכלת כרוכה גם בתוספת משמעותית של אפשרויות פיתוח והתחדשות עירונית, אשר צפויים להיטיב על בעלי הזכויות והתושבים לאורך התוואי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה על קידום חלופת קרל נטר והפקדת התכנית בהתאם למפורט להלן. יציין כי הן הוועדה המקומית והן הוועדה המחוזית בחרו לקדם חלופה זו.

8. לדחות את ההתנגדות שהשיקול של טיוב התכנון בצומת בר-לב – שרגאי - גאנו אינו גובר על שיקול של בריאות וטובת תושבי השכונה ולכן בחירת החלופה היא לא נכונה- במסגרת תסקיר ההשפעה על הסביבה נבחנו שתי החלופות ובהתאם לבדיקות ולמסקנות קיימים אמצעים לצמצום ההשפעות הנובעות מכל אחת מהחלופות, ובהתאם לכך, גם חלופה זו עומדת בדרישות התקנות הרלוונטיות.

מעבר לכך יש לציין כי למעבר של רכבת קלה ברחוב יש יתרונות רבים בנושאים שונים כולל

סביבתיים:

9. שילוב רכבת קלה בשכונה משפר את איכות חיי התושבים:
10. יותר שקט
11. פחות רכבים עוברים - הפחתה בזיהום אוויר
12. הגדלת נגישות לרחבי העיר
13. חידוש הרחוב וסביבתו
14. בטיחות גשר הולכי הרגל יוקם מחדש, נגיש וכולל שביל אופניים.
15. ניתן לשקול הסטת הכניסה לבי"ס בנות לדופן הצפונית.
16. עמדות הורדת תלמידים – התכנית מסדירה עמדות להורדת תלמידים/ ות בסמוך למוסדות הלימוד ובצורה בטוחה כפי שהוסבר בהרחבה. מספר העמדות, המידות, שעות ההורדה והעלאה ועוד, ייקבעו בתכנון המפורט.
17. תחנה במרכז השכונה תספק שירות מצוין לתושבי השכונה ולמוסדות החינוך הקרובים.
18. יזמות ההתחדשות המקודמות בשכונה (שאמורות להטיב עם תושבי השכונה) נתמכות ע"י תחנת הרק"ל.
19. מבחינת היבטים סביבתיים :
20. קרינה - נשמרו לפחות 5 מ' בין המסילה למגורים. אין בעית קרינה.
21. רעש – ניתן להפחית עוצמות רעש של צלצול פעמון ומערכות כריזה באמצעות תכנון של תחנה שקטה.
22. חריקות – לאורך התוואי קיימים שני עיקולים בהם קיים פוטנציאל ליצירת חריקות. לנושא זה ניתן משקל רב על ידי צוות תכנית אב לתחבורה, המשרד להג"ס ועיריית

ירושלים, הפועלים לצמצום תופעת החריקות. הפתרונות כוללים שימון הממשק בין גלגלי הרכבת והפסים ויישום אמצעים טכנולוגיים נוספים.

23. **לקבל** את ההתנגדויות בעניין פגיעה בתחבורה המקומית ובתנועת התושבים רחוב קרל נטר יהפוך מדו־סיטרי לחד־סיטרי, מה שיגרום לשיבושי תנועה חמורים. חסימת צירי תחבורה קיימים לשכונה ולשכונות סמוכות. פגיעה ביכולת רכבי חירום והצלה להיכנס במהירות לשכונה- הוועדה סבורה כי הפיכת הרחוב לחד סיטרי מהווה פגיעה קשה ובלתי מידתית בתושבים ולכן יש להותיר את הרחוב כרחוב דו סיטרי.
- מאחר וזו ההתנגדות ה כי משמעותית ומהותית המהווה פגיעה קשה בתושבים יש לקבוע כי רחוב קרל נטר ישאר דו סיטרי והדבר יהיה תנאי להוצאת היתר לקוו התכלת.
- הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
24. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שפורטל יציאת הרק"ל ברחוב שמעון הצדיק יכביד על שכונות סמוכות בזמן עבודות ובזמן ההפעלה- הכנסת רכבת קלה לתוך רחוב עירוני מביאה תמיד לשינויים הכרחיים ברחוב הקיים.
- הפורטל החדש לרכבת אינו משנה מהותית את תנועת הולכי הרגל ברחוב.
- התנועה מזרח-מערב נשמרת במדרכה הדרומית ובמדרכה הצפונית.
- בנוסף, מתאפשרת תנועה לצפון וכך גם מזרח מערב על בסיס מעברי החצייה.
- בתקופת הבנייה יהיו הפרעות כמו כל בנייה אחרת בעיר והיא תעשה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים ומתוך מטרה לצמצם ככול הניתן את ההפרעה לתושבים.
25. **לקבל חלקית** את ההתנגדויות לעניין הפקעת שטחים ציבוריים פתוחים מפותחים הפקעת כ־ 3.8 דונם מתוך 15.7 דונם שצ"פים קיימים – כ־20% מהשטחים הירוקים.
- גן רובינס (מעלות דפנה): נגרעים כ־1.2 דונם, כולל כריתת 129 עצים בוגרים מתוך 288.
- שצ"פ ארץ חפץ (שמואל הנביא): הפקעת 2.6 דונם נוספים, פגיעה קשה בילדי השכונה- התכנית מציעה שיפור משמעותי של המרחב הציבורי על ידי הכנסה של רכבת קלה לרחוב כחלק ממערך התנועה הכללית בעיר, פועל יוצא של הכנסת הרכבת הקלה לשכונה משפרת בצורה משמעותית את המרחב הציבורי הכללי.
- כפועל יוצא של התכנית יש הקטנה של השטח הציבורי הפתוח המאושר וזאת בעיקר בגלל שינוי התווית הדרכים בחלק הדרומי של התכנית.
- בגן רובינס השטח שנגרע מגן רובינס הינו כ-330 מ"ר.
- השטח מגונן ואינו רחבת משחק. השטח ברובו ישמש כרציף תחנת הרק"ל.
- הנגישות לשצ"פ מהרחוב תשמר.
- יתרת השטח המסומן בגן (תא שטח 402) הינו עבור חידוש גשר הולכי הרגל ועתיד להיוותר בפיתוח של שצ"פ.
- הוועדה סבורה כי למרות ההקטנה בשטח השצ"פ מבחינה מספרית איכות כל המרחב הציבורי בתכנית ישתפר באופן משמעותי.
- יש לקבוע בתקנון כי תנאי להריסת השצ"פ המערבי עבור אתר התארגנות יהיה פיתוח של השצ"פ מדרום לתכנית – מגרש 7 על פי תכנית 476713 לשביעות רצון של מהנדס העיר.
26. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הדרישה להשתמש בשטחים לא מפותחים כאתרי התארגנות במקום פגיעה בשצ"פים פעילים- נבחנו מספר חלופות לשטח התארגנות.
- החלופות שאותרו לאורך רח' שמעון הצדיק, הן כולן על שטח ביעוד קרקע ציבורי.
- בחירת החלופות הסתמכה על:

27.	<u>מידת קרבה למגורים</u>
28.	<u>מידת הקרבה לפיר השילוח של המנהרה (צמצום חיכוך רכבי עבודה עם רכבים אחרים)</u>
29.	<u>מידת ההפרה של השטח כיום</u>
30.	<u>יעוד הקרקע המוצע בסיום הקמה הרק"ל</u>
31.	<u>בסיום השימוש בשטח ההתארגנות, חלקו המזרחי יפותח כשצ"פ.</u>
	<u>הוועדה סבורה כי המיקום המוצע נכון וראוי בהתחשב בכל השיקולים.</u>
32.	<u>לדחות את ההתנגדות בעניין ביטול מקומות חניה, גריעת מספר רב של מקומות חניה לאורך קרל נטר.</u>
	<u>השכונה כבר סובלת ממחסור חמור בחניה, ובנוסף משמשת חניון למשתמשי קווי רק"ל אחרים. פגיעה בתושבים, בעסקים ובמוסדות ציבור ללא חלופה מספקת- ראשית יש לציין כי קו רק"ל העובר בסמוך למגורים עשוי להפחית את הביקוש למקומות החניה.</u>
	<u>מעבר לכך אין כיום חניה מוסדרת לאורך רוב הרחוב. החניה אסורה בתמרוך 818 (צבע אדום לבן על אבן השפה) כך שאין פגיעה בחניה על הרחוב עצמו.</u>
	<u>בסמוך לרחוב קיימת חניה במגרשים הסמוכים למגורים. התכנית שומרת על מספר חניות קרוב למספר הקיים היום.</u>
	<u>יצוין כי בתכניות קודמות לקווי רכבת קלה שאושרו בירושלים, התכנון נדרש לשמירה על 50% של היקף החניה ברחוב.</u>
	<u>לצורך קבלת מידע מדויק יותר על הביקוש ועל המצאי הקיים לחניה בוצע סקר חניה. תוצאות הסקר הושוו למצב המתוכנן ונמצא כי הפגיעה בביקושים לחניה נמוכה.</u>
	<u>מעבר לכך יש לציין כי מקודמות תכניות לפינוי בינוי ברחוב, בחלק הצפוני כבר נדונה תכנית בוועדה המקומית והוחלט להפקיד אותה וגם בחלק הדרומי מקודמת תכנית לפינוי בינוי.</u>
	<u>במסגרת התכניות מוצעת חניה תת קרקעית מלאה בתחום מגרשי המגורים.</u>
33.	<u>לדחות את ההתנגדות בעניין סמיכות למוסדות חינוך וציבור, מאות ילדים יאלצו לעבור ליד מסילות הרק"ל מדי יום.</u>
	<u>סיכון ממשי לחיי תלמידים, במיוחד בגילאי יסודי. חשש לפגיעה במוסדות תלמידות בית יעקב לבנות ופגיעה בנגישות לסניף "טיפת חלב" עם עגלות ותינוקות-</u>
	<u>הורדה והעלאה בסמוך לטיפת חלב תתאפשר במפרץ הורדה סמוך.</u>
	<u>התכנון לתב"ע מסדיר מקומות להורדה והעלאה. נדרשת גם חציה של המסילות, החציה מוסדרת ובטוחה. תדירות הרכבת אחת ל-7-8 דקות לכל כיוון ובדר"כ לא תעכב את חצית התלמידים.</u>
	<u>בזמן העבודות תידרש שמירה על גישה מוסדרת ובטוחה, בדומה לשמירה על גישה לכל מבנה סמוך. קיימות אפשרויות רבות והנושא יתוכנן ויאושר בעתיד, כפי שמתחייב.</u>
	<u>מעבר לכך יש לציין כי קיימים יתרונות רבים של רכבת מבחינת בטיחות הולכי הרגל:</u>
34.	<u>הפחתת תאונות בין כלי רכב</u>
	<u>כאשר יש רכבת קלה, נפח התנועה הפרטית קטן כי אנשים עוברים לתחבורה ציבורית.</u>
	<u>פחות רכבים על הכביש = פחות נקודות חיכוך בין כלי רכב, פחות תאונות חזיתיות ועקיפות מסוכנות.</u>
35.	<u>תנועה צפויה ומבוקרת רכבת קלה פועלת לפי לוח זמנים ובנתיב מוגדר, מה שמאפשר תכנון טוב יותר של רמזורים ומעברי חציה.</u>

36.	<p><u>הפרדה בין סוגי תנועה</u> <u>זה יוצר סביבה תחבורתית צפויה יותר, עם פחות הפתעות לנהגים ולהולכי רגל.</u></p>
37.	<p><u>לרוב, תוואי הרכבת מופרד פיזית מהכביש (מסילות, אי תנועה), מה שמקטין סיכוי להתנגשות עם רכבים.</u> <u>הולכי רגל מקבלים מעברים מוסדרים, מה שמפחית חציות לא מבוקרות.</u> <u>הפחתת מהירות ממוצעת בציב</u></p>
38.	<p><u>תכנון ציר עם רכבת קלה כולל לרוב הוספת רמזורים חכמים.</u> <u>זה מוריד את מהירות הנסיעה הממוצעת ומקטין חומרת תאונות.</u> <u>שיפור נראות והסדר</u></p>
39.	<p><u>תחנות רכבת קלה מייצרות מוקדי פעילות עם תאורה, מצלמות ושילוט ברור.</u> <u>זה משפר את תחושת הביטחון ומקטין סיכוי לתאונות עם הולכי רגל.</u> <u>לדחות את ההתנגדות בעניין פגיעה נגישות לקבוצות מוחלשות, הקו יחצה את השכונה ויקשה על מעבר קשישים ובעלי מוגבלויות.</u> <u>דרישה להוסיף מעברים נגישים בתכיפות לאורך הרחוב, ולא רק בקצותיו- התכנית מאפשרת חציה מוסדרת במספר מקומות לאורך הרחוב, יותר מהאפשרויות הקיימות היום.</u> <u>ניתן לעדכן עוד בתכנון מפורט.</u> <u>מעבר לכך תחנות רכבת קלה מתוכננות לפי תקני נגישות: מעליות, רמפות, שילוט ברור, רציפים בגובה מתאים.</u> <u>זה קריטי עבור אנשים עם מוגבלות, קשישים והורים עם עגלות.</u></p>
40.	<p><u>לדחות את ההתנגדות בעניין תחבורה פנימית : ביטול קווים פנימיים קיימים (34, 39, 52) ללא חלופה, דרישה להציג פתרונות תחבורה משלימים בתוך השכונה.- באופן כללי יצויין כי נושא של קווי תחבורה הוא נושא שאינו מוסדר במסגרת תכנית כי מדובר על הסדרי תנועה שייקבעו בפועל לאחר הקמת הרכבת .</u> <u>יחד עם זאת נתייחס לגופו של עניין .</u> <u>מסלולי קווי האוטובוס ייקבעו בעתיד – לאחר הפעלת קו התכלת.</u> <u>המסלולים יקבעו ע"י משרד התחבורה, בהתאם לתמונת הרשת, האילוצים התפעוליים והתשתיתיים והמדיניות באותה התקופה.</u></p>
41.	<p><u>לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין קשיים בזמן הקמת הקו ובעת הפעלתו עבודות יגרמו לרעש, אבק, זיהום אוויר, חסימות כבישים ופגיעה בתשתיות.</u> <u>זהו הקו השלישי שנבנה בגבולות השכונה – עומס בלתי אפשרי על התושבים.</u> <u>לאחר ההפעלה – רעש מתמשך של רכבות, קרבה לבנייני מגורים צפופים.- עיריית ירושלים וצוות תוכנית אב לתחבורה ערים מאד לנושא השפעת העבודות על איכות חיי התושבים ופועל לצמצום מפגעים אלו ככל הניתן, תנאי לתחילת העבודות הינו הגשת נספח ביצוע למניעת מפגעים לשלב ההקמה ולשלב ההפעלה לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה / המשרד להג"ס.</u> <u>בנספח יפורטו העבודות, לוחות הזמנים וכו', ובעיקר הפתרונות הנדרשים אשר יכללו לפי הצורך, שימוש בציוד שקט, הגבלת שעות עבודה, הקמת מתרסי רעש זמניים ואף מיגון דירתי, ככל שיהיה בו צורך.</u> <u>יקבעו מנגנונים לתיאום הקישור בין המתכנן/קבלן ונציגי הציבור בשכונה (דרך מנהל הקהילתי/ועדה פיזית או נציגות שתבחר ע"י התושבים לפרויקט).</u></p>

מוצע לקבוע בהוראות התכנית כי המנגנון יהיה חלק מדרישות לנספח למניעת מפגעים שלב ההקמה.

42. **לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין גשר הולכי רגל התוכנית כוללת הריסת הגשר המחבר בין שני חלקי השכונה.**
 הגשר משמש מעבר בטוח לילדים למוסדות חינוך.
 אין סעיף המחייב בנייה מחדש – דרישה להוספה כתנאי להפעלת הקו. - גשר הולכי הרגל הינו חלק מהפרויקט.
בשיחות של צוות התכנון עם התושבים, האחרונים הבהירו את חשיבותו לבטיחות הילדים.
43. **מוצע להתנות את פתיחת הקו בהקמת הגשר החדש.**
לדחות את ההתנגדות בעניין פגיעה במרקם השכונתי-קהילתי
 רחוב קרל נטר יהפוך מציר שכונתי שקט לציר רכבת פעיל.
 הכנסת זרם גדול של אנשים מחוץ לשכונה תפגע בצביון הקהילתי.
 חשש לשינוי אורח החיים השקט והקהילתי של התושבים. - בתחבורה ציבורית (אוטובוס ורק"ל) אנו פוגשים את כלל תושבי העיר ומבקריה. זה חלק מבורך מהחיים בעיר.
אנשים שאינם מתגוררים בשכונה או קשורים אליה לא צפויים לרדת בתחנת קרל נטר ולטייל בשכונה.
44. **לדחות את ההתנגדות לעניין מיקום התחנה, תחנה יחידה במרכז הרחוב – רחוקה מדי מהבתים.**
 מיקום סמוך לבתי ספר – סיכון נוסף לתלמידים., דרישה לשיתוף ציבור בכל שינוי תוואי או מיקום תחנה. - על פי הקריטריונים לתכנון רק"ל, המגבלות למיקום תחנת נוסעים הן:
45. **מבחינה גיאומטרית - תחנה תמוקם על קו ישר או ברדיוס אופקי הגדול מ- 1000 מ'**
46. **מבחינה אלטימטרית - תחנה תמוקם בקו ישר או ברדיוס אנכי הגדול מ- 1500 מ'**
47. **ברחוב קרל נטר ניתן למקם תחנה בקטע שבין רחוב שמעון הצדיק לרחוב מח"ל.**
48. **מיקום תחנות האוטובוס לכיוון דרום שומר בקירוב על המיקומים הקיימים.**
49. **תחנות הרכבת הקלה אכן במרחקים גבוהים יותר, ע"פ כללי תכנון נהוגים.**
50. **ביסוסי התחנות לאוטובוסים ורכבת גדל (ולא קטן), זאת יחד עם אפשרות לבחור בשני סוגים של אמצעי תחבורה ציבורית.**
51. **מיקום תחנות האוטובוס לכיוון דרום שומר בקירוב על המיקומים הקיימים. תחנות הרכבת הקלה אכן במרחקים גבוהים יותר, ע"פ כללי תכנון.**
52. **ביסוסי התחנות לאוטובוסים ורכבת מוצג בתרשים. התחנות נמצאות במרחקי הליכה טובים אל המבנים בשכונה.**
53. **לדחות את ההתנגדות לעניין מאפייני הרחוב – רחוב קרל נטר הוא רחוב צר משמעותית לעומת רחוב שמעון הצדיק- הוועדה הייתה ערה לכך שהרחוב צר יותר אך המסגרת כלל השיקולים החליטה לבחור בחלופה זאת, לכל אורך הרחוב מקודמות תכניות להתחדשות עירונית וגם במסגרתם תדרוש הוועדה המקומית הרחבת הרחוב**
54. **לדחות את ההתנגדות לעניין שחלופת קרל נטר מצריכה הפקעות של שטחים פרטיים וביטול חניות בהיקף גדול יותר בהשוואה לחלופת שמעון הצדיק- היקף ההפקעות בחלופת קרל נטר אכן גדול יותר מחלופת שמעון הצדיק.**
יחד עם זאת, ההפקעות כוללות שטחי חניה בלבד ולא נדרשת הריסת מבנים פרטיים.
חלופת שמעון הצדיק מבטלת את כל החניות הניצבות בחלקו המזרחי של הרחוב (26).
לעומתה חלופת קרל נטר שגורעת פחות חניות מוסדרות.

חשוב לציין כי לאורך רח' קרל נטר לא מוסדרות חניות, כך שאין גריעת חניות על הרחוב. כמו כן, צריך לזכור שלאורך רח' קרל נטר מקודמות יוזמות רבות להתחדשות עירונית. בכל מתחם שכזה פתרון החניה יהיה תת"ק.

55. לדחות את ההתנגדות לעניין שקרבה למבני מגורים של התוואי תיצור מפגעי רעש וקרינה. התוואי בשמעון הצדיק רחוק יותר ממגורים - התוואי בחלופת שמעון הצדיק אכן רחוק יותר ממבני מגורים.

יחד עם זאת התוואי בחלופת קרל נטר אינו צפוי ליצור מטרדי רעש או קרינה. קרינה נמדדת מקו החשמול הנמצא בציר המרכזי של רצועת הרכבת.

תסקיר ההשפעה על הסביבה כלל נספח נרחב אשר ניתח את השפעות האלמ"ג (נספח 9 בתסקיר).

בכל הקולטים שנבדקו המרוחקים כ- 6-11 מ' מן המסילה שטף השדה המגנטי היה נמוך מן המותר. לא נמצאו השפעות שלילות נוספות על בטיחות אדם וציבור ומערכות. בתמונה רואים כי הקוים הצהובים, המראים היסט של 5 מטרים מציר האמצע רחוקים מהמבנים הקיימים.

המבנה הקרוב ביותר נמצא במרחק נקודתי של 7 מ' מציר החישמול – בו רמת הקרינה נמוכה בהרבה מהמותר.

56. לדחות את ההתנגדות של המתנגד שמתגורר בקרל נטר 135 ורתוק לכיסא גלגלים - בניגוד לגשר הקיים, הגשר החדש המוצע במסגרת התכנית יהיה נגיש.

באמצעותו יוכל האדון להגיע מביתו לבית הכנסת בכסא הגלגלים בבטחה וללא צורך בחציית כביש.

התכנון המוצע אינו חוסם כניסה לחניה מרח' מח"ל.

להבנתנו, זאת הכניסה בה האדון משתמש, שום שהיא היחידה שמובילה לפתח הבניין ללא מדרגות.

57. לדחות את ההתנגדות בעניין שבחניון המיועד למבנה המתנגדים (קרל נטר 18 - כניסה 128) קיימת כיום מצוקת חניה. והתכנית צפויה להחמירה - מעבר לתשובות הכלליות בנושא היקפי החניה והמדיניות בעניין בתכניות של רק"ל בעיר, בתחום מגרש החניה נשמרות ע"פ התכנון כ- 90 חניות מוסדרות. במצב הקיים יש 103 מקומות חניה, מדובר בהפחתה לא משמעותית וסבירה.

58. לדחות את ההתנגדות בעניין שהעברת תנועה דרך השכונה - שינוי אופי השכונה משקטה לסואנת - הרכבת הקלה תגרום לכך שלרכב הפרטי לא יהיה צורך ולא יהיה כדאי לעבור דרך השכונה וכך תפחת תנועת הרכבים הפרטיים.

הרכבת גם מפחיתה את השימוש ברכב פרטי, מה שיתרום עוד להפחתת שאון התנועה.

כמו כן, סביר להניח ששילוב הרכבת יוביל גם להפחתת תנועת האוטובוסים ברחוב, פעולה שגם תתרום להפחתת הרעש וההמולה.

צפי הביקושים יחלק את הרכבות הנוסעות במרכז העיר באופן הבא:

על כל 2 רכבות לכיוון רמות, רכבת 1 לכיוון הר הצופים.

משמע הרכבת צפויה לעבור בשכונה אחת ל-7 עד 8 דקות לכיוון (סה"כ בשעה יעברו בשכונה 15 רכבות בשני הכיוונים יחדיו).

זאת לא נחשבת תנועה סואנת. לשם השוואה במרכז העיר תעבור רכבת כל 3 דק' לכיוון

59. לדחות את ההתנגדות לפגיעה בתשתיות ציבוריות קיימות בשכונה- ראשית יש לציין כי רכבת קלה היא תשתית ציבורית ראויה וחשובה התואמת למדיניות של הגברת השימוש בתחבורה ציבורית והקטנה של תחבורה פרטית בעיר.

מעבר לכך:

תוואי המסילה הוא בצמוד למוסדות הציבור באזור, מתוך מטרה לאפשר גישה נוחה, יעילה ובטוחה לכלל המשתמשים. התכנון שם דגש על יצירת רצף תנועתי נגיש בין המסילה, תחנת הרכבת והמוסדות הציבוריים, באופן המקל על ההגעה בתחבורה ציבורית ומצמצם את הצורך בשימוש ברכב פרטי.

בנוסף, תוכנן שטח ייעודי ומוסדר לעצירת רכבים פרטיים לצורך הורדת נוסעים בצורה בטוחה, נוחה ומבוקרת.

תחנת הרכבת עצמה ממוקמת מול בית הספר, ומהווה נקודת, נגישה ונוחה אל המוסד החינוכי ואל המרחב הציבורי הסמוך.

לצורך מיקום התחנה נלקחו בחשבון רוחב הרציפים, מרחב ההמתנה לנוסעים, וכן רוחב המדרכה הצמודה לה, על מנת להבטיח תנועה בטוחה, רציפה ונעימה של הולכי הרגל.

חידוש גשר הולכי הרגל נועד לאפשר מעבר מעל תוואי הכביש והרכבת, תוך שילוב פתרונות נגישות, להולכי רגל וגם לרוכבי אופניים.

חידוש ונגישות הגשר יסייעו בחיזוק הקשר בין דפנות הרחוב.

תכנון מבנה הגשר נעשה בהתאם לעצים הקיימים, תוך התאמת תוואי הגשר למפלסי הגן במטרה לצמצם הפגיעה בסביבה.

הגשר משתלב בגן וכמעט שאינו גורע ממנו שטח.

60. לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין מטרדי רעש בתקופת ההקמה ובתקופת ההפעלה עקב הקרבה הגדולה בין המסילה לבין מגורים ומבני ציבור-

צוות תכנית אב לתחבורה ער מאד לנושא השפעת העבודות על איכות חיי התושבים ופועל לצמצום מפגעים אלו ככל הניתן.

בשלב עבודות ההקמה:

תנאי לתחילת העבודות הינו הגשת נספח ביצוע למניעת מפגעים לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריה. בנספח זו יפורטו העבודות, לוחות הזמנים וכו', ובעיקר הפתרונות הנדרשים אשר יכללו לפי הצורך, שימוש בציווד שקט, הגבלת שעות עבודה, הקמת מתרסי רעש זמניים ואף מיגון דירתי, כלל שיהיה בו צורך.

יקבעו מנגנונים לתיאום הקישור בין המתכנן/קבלן ונציגי הציבור בשכונה (דרך מנהלך קהילתי/ועדה פיזית או נציגות שתבחר ע"י התושבים לפרויקט).

מוצע כי בהוראות התכנית יקבע כי המנגנון יהיה חלק מדרישות לנספח למניעת מפגעים שלב ההקמה.

בשלב ההפעלה

רעש מתנועת כלי הרכב ברחוב קרל נטר

הרחוב אינו שקט כיום. לפי התסקיר עוברת כיום ברחוב תנועה ערה של כלי רכב ואוטובוסים (כ-40 אוטובוסים לשעה בשעת שיא ברחוב קרל נטר). מפלסי הרעש הקיימים נעים ע"פ רוב בין 65-70 דצ' בשעות היום, לבין 60-63 דצ' בשעות הלילה.

לאחר הפעלת הרכבת הקלה

מטבע הדברים תנועת האוטובוסים עשויה להצטמצם ומפלסי הרעש ירדו כפי שקרה ברחובות אחרים בעיר. ברחוב קרל נטר תתקיים תנועה מעטה של אוטובוסים.

מפלסי הרעש החזויים מהרכבת הקלה יהיו נמוכים בשיעור ניכר ממפלסי הרעש הקיימים.

טווח מפלסי הרעש הצפוי מהרכבת ינוע ע"פ רוב בין 55-62 דצ' בשעות היום, לבין 52-60 דצ' בשעות הלילה

רעש מתנועת הרכבות

רכבות: על פי התסקיר לא צפויה חריגה מהקריטריון. בכל מקרה, אם תמצא חריגה קלה במפלסי הרעש מהקריטריונים המותרים, בעיקר עקב עיקולי המסילה, ינתנו פתרונות לרבות מיגון דירתי.

תחנת רכבת: בסמוך לבית הספר מתוכננת תחנת רכבת. בתכנון המפורט יושם דגש על מניעת מטרדי רעש מהתחנה, עקב מערכות כריזה, הפעלת גונג וכו'.

בתכנון המפורט ישקל גם הצורך בהצבת מחסום אקוסטי בעורף התחנה.

חריקות

לאורך התוואי קיימים שני עיקולים בהם קיים פוטנציאל ליצירת חריקות. לנושא זה ניתן משקל רב על ידי צוות תכנית אב לתחבורה, המשרד להגנת הסביבה ועיריית ירושלים, הפועלים יחד עם הזכייין לצמצום תופעת החריקות.

הפתרונות כוללים שימון הממשק בין גלגלי הרכבת והפסים וישום אמצעים טכנולוגים נוספים

61. לדחות את ההתנגדות בעניין ש זהו הקו השלישי שיוקם בסביבת השכונה. כתוצאה תושבי השכונה יסבלו במצטבר מעשור של מטרדי רעש ואבק.

זאת בנוסף לסיכון הבטיחותי לילדים הפוקדים את מוסדות החינוך הצמודים לתוואי- צוות תוכנית אב לתחבורה ער מאד לנושא השפעת העבודות על איכות חיי התושבים ופועל לצמצום מפגעים אלו ככל הניתן, תנאי לתחילת העבודות הינו הגשת נספח ביצוע למניעת מפגעים לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה. בנספח זו יפורטו העבודות, לוחות הזמנים וכו', ובעיקר הפתרונות הנדרשים אשר יכללו לפי הצורך, שימוש בציוד שקט, הגבלת שעות עבודה, הקמת מתרסי רעש זמניים ואף מיגון דירתי, כלל שיהיה בו צורך.

יקבעו מנגנונים לתיאום הקישור בין המתכנן/קבלן ונציגי הציבור בשכונה (דרך מנהלן קהילתי/ועדה פיזית או נציגות שתבחר ע"י התושבים לפרויקט).

מוצע כי בהוראות התכנית יקבע כי המנגנון יהיה חלק מדרישות לנספח למניעת מפגעים שלב ההקמה.

לא אמור להיווצר סיכון בטיחותי לילדים הפוקדים את מוסדות החינוך הצמודים לתוואי, שכן אזור העבודה מגודר ונגיש רק לבנאים.

בכל עת תשמר מדרכה מספקת למעבר הולכי רגל וישמרו מפרצי עצירה עבור הסעות תלמידים

62. לדחות את ההתנגדות בעניין שהרכבת תחלק את השכונה לשני אזורים.

הדבר יורגש ביתר שאת בתקופת ההקמה- התכנית שומרת על כל החיבורים הקיימים בין שני צדי הכביש, ואף מנגישה את גשר הולכי הרגל.

גם בתקופת העבודות ישמרו פתחים לחציית האתר, כמקובל בעבודות בזכות הדרך.

לאחר השלמת ההקמה לאורך רח' קרל נטר יהיו 6 מעברי חציה, לעומת 4 כיום.

63. לדחות את ההתנגדות בעניין שקו התכלת אינו משפר את השירות החזוי לתושבי השכונה (על המוצע באדום ושיוצע בירוק). על כן, קו התכלת אינו נדרש- הקו התכלת מציע

תחנת רק"ל במרכז השכונה, ובכך מאפשר לתושבי השכונה להשתמש במערכת

הרכבות הקלות במינימום מאמץ ובנגישות טובה יותר בהשוואה למרבית תושבי העיר.

קרבת השכונה לתחנות הקו הירוק והאדום ידועה ואכן אלו יספקו שירות מצוין לתושבי השכונה והקו התכלת ישפר עוד יותר את השירות.

64. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שהתכנית מציעה גריעה משטח בי"ס לטובת הרק"ל- הרחבת רח' קרל נטר גורעת כ-365 מ"ר (לאורך כ-75 מ' ועומק משתנה בין 3 ל-7 מ') ממגרש בית הספר.

צמצום מגרש בית הספר נעשה בלית ברירה.

משמעות החלופה של הרחבת הרחוב מזרחה (במקום מערבה) הינה הריסה של מבני מגורים. גריעת השטח מחצר בית הספר אינה פוגעת מהותית בתפקודו. מרבית השטח שנגרע הינו רצועה צרה בחזית המבנה לרחוב. מגרש הספורט יוקם מחדש ע"י צתא"ל עם מימוש הפרויקט, יש לבחון את האפשרות שבמסגרת שלביות הביצוע ייקבע כי במקום החצר שנגרעת מבית הספר, תינתן חצא חליפית על גג הבניין של בית הספר או כל פתרון אחר בתיאום עם בית הספר אחריות ומימון של תכנית אב לתחבורה..

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 20 : 1274265

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1274265
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה לבניין קיים ברחוב יצחק חי טייב 2, ירושלים
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

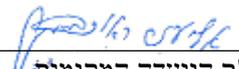
מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

תוספת ממ"דים

1. יש לתאם את תוספות הבניה הפונות לרחוב חי טייב ולחזית המערבית עם מחלקת תכנון כך שיוצעו ככל הניתן באחידות.
2. יש לבחון פתרונות מיגון לכל דירות בתאום מחלקת תכנון. לא תותר הרחבת יח"ד ללא תוספת ממ"ד.
3. יש להוריד סעיף סטיה ניכרת לקווי בניין וגובה.
4. לא ניתן להחריג רק את מסתורי הכביסה בחזית הקדמית בשלבויות הביצוע, ויש להתייחס למסתורי הכביסה כמו לכל תוספת בניה. יש לתקן את התכנית בהתאם.
5. **חניה** – התכנית מציעה שינוי במערך החניה הקיים במגרש. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תוש"ה לנושא חנייה.
6. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
7. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
8. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שניתן.
9. תנאי לטופס אכלוס הינו נטיעת שלושה עצים בוגרים בתחום מגרש המגורים בתיאום עם אגף שפ"ע.
10. יש להשלים את הנדרש עפ"י חו"ד מידע תכנוני וככל הנדרש להטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.
11. 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.
12. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 21 : 1290105

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1290105
סוג דיון	תיקון החלטה להתנגדויות
מהות הבקשה	ביטול בינוי מאושר מהיתר וקביעת בינוי חדש ברחוב הנביאים 22, י-ס.
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

הוועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שלא לאשר את התוכנית עד שלא יימצא פתרון להנגשה לנכים, תברואה ופינוי. התכנית המאושרת כבר מציעה מעלית אשר מנגישה את הגישה למבנה וכל מיקום חדר אשפה בתוך תחום הבינוי המוצע.
- 2.
3. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שיש להגיש תכנית תנועה כוללת לסביבה, לרבות פתרון הנגשה מוטורית לחלקה 13 – דבר שנחתם אף בין הצדדים. התכנית הנ"ל עוסקת בהגבהת הבניין, שינויים פנימיים ומרפסות בלבד ואינה עוסקת בהסכמים בין בעלי הקרקע השונים. נושא תנועה נבחן בשלב היתרי בניה קיימים.
4. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית תייצר מפגע באור, באוויר, בנוף, רעש לאחר האכלוס. התכנית אינה מוסיפה קומות, אלא מציעה הגבהה מידתית וסבירה של הבניין אשר לא משנה באופן משמעותי כיווני אוויר ואור. לעניין הרעש, התכנית אינה מוסיפה יח"ד ביחס למאושר לתכנית הקודמת על כן נושא הרעש אינו רלוונטי לקידום התכנית אשר מטרתה שינויים בגובה, שינויים פנימיים וכו'.
5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין רעש במהלך העבודות. המבנה נמצא בשלבי סיום הבניה, התכנית אינה מוסיפה בינוי מאסיבי חדש אלא מציעה שינויים מידתיים תוך כדי הבנייה המתבצעת וסבירים ביחס לבינוי שכבר בוצע.
6. **לדחות** את ההתנגדות לעניין תוספת יח"ד. התכנית אינה משנה מס' יח"ד מאושר בתכנית הקיימת.
7. **לדחות** את ההתנגדות לעניין עומס על התנועה הקיימת וכן לחוסר במקומות חניה. כאמור, התכנית אינה מוסיפה יח"ד ואינה משנה את נושא התנועה והחניה.
8. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שהתכנית מבקשת לבנות מרפסות בסמוך ומעל למבנה לשימור, ומרפסות הפונות לחלקות הסמוכות ממערב לתכנית:
9. **המרפסת מעל למבנה לשימור מאושרת בהיתר 17-60.2**. יש להסיר צבע של המרפסת המוצעת במפלס +9.88 שכן מאושרת בהיתר. לא ניתן להציע מרפסות נוספות בעמודה זו מעבר למאושר בהיתר לאור קרבה יתרה לחלקה 219.
10. התכנית מציעה הרחבה של מרפסות זיו מאושרות בהיתר בחלק המערבי הפונות לחלקה 13 אשר חורגות מקו בניין של 3 מ'. ההרחבה של המרפסות לא מקובלת. ניתן לאפשר הרחבת מרפסות אלה בכפוף לשמירה על 3 מטרים מגבול החלקה בשטח שגובל בחלקה 13, ניתן להציע מרפסות זיו נוספות כפי שהוצע בדיון בקו שמדרום לחלקה 13 בתחום החלקה בתיאום עם מחלקת התכנון.

11. לדחות את ההתנגדות לעניין שיש להמציא אישור עדכני של אדריכל/מחלקת שימור. התקבל אישור מח' השימר לקידום תכנית זו.
12. לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית צריכה לכלול בהוראותיה מפרט מסוכם וסופי של חומרים העונים לצרכים של הישיבה. הישיבה אינה חלק המתכנית הנידונה ולכן אינה צריכה לכלול פתרונות לטיפול בצרכים של הישיבה הקיימת. כל שכן שיפוץ מבנה הישיבה אינו תכנוני ורלוונטי להליך רישוי נפרד שהישיבה צריכה לדאוג לה בכוחות עצמה.
13. לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית תגרום לירידך ערך הדירות בעקבות תוספת הקומות וצפיפות שתיווצר בשכונה. התכנית אינה עוסקת בתוספת קומות או יח"ד. יחד עם זאת, תהליכי הציפוף הם חלק מההליך אשר מתרחש במסגרת המדיניות הכוללת של העיר, ככל והמתנגדים סבורים שהם נפגעים מהתכנית, הם יוכלו להגיש תביעת פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
14. לדחות את ההתנגדות לעניין כך שאין לאשר את התכנית אלא אם יסומן בתוכניות רחבת כיבוי אש שתשמש את חלקות 13, 274, ו-226 בזמן חירום. נושא רחבת כיבוי אש נבחן בשלב היתרי בניה וכחלק מהליך טופס 4 ולא בשלב התב"ע.
15. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית משנה את אופי השכונה העתיקה. התכנית מציעה שינויים מינוריים לתכנית מאושרת קיימת. התכנית שומרת על עקרונות תכנית מתאר לשימור השכונה לעניין שימור הציר המסחרי, שימור המבנה הקיים. היקפי הבינוי תואמים את אופי השכונה לשימור אשר אינה מאופיינת ע"י בניה לגובה.
16. לדחות את ההתנגדות לעניין השימושים כי שטחי מסחר יפגעו בצביון האזור, בתשתיות ובתנועה. התכנית הנ"ל אינה מוסיפה או משנה שטחי מסחר מאושרים ואף תומכת בתכנית מתאר לשכונה אשר מגדירה את הציר כציר מסחרי.
17. לקבל את ההתנגדות העצמית לעניין צמצום המסחר – הוועדה סבורה כי ניתן לצמצם את שטחי המסחר כמבוקש תוך שמירה על חזית מסחרית לרחוב.
18. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 22 : 516

פרטי התכנית	
מספר תכנית	516
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בשכונת עיסוויה
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. גבול ההתכנית

הקו הכחול של התכנית נמצא בתחום שני תאי שטח שנקבעו בתכנית מתאר עיסוויה תא שטח 1671 בשלמותו ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור וחלק מתא שטח 182 ביעוד מגורים מעורב .

סעיף 4.1 יג' להוראות תכנית מתאר עיסוויה קבע גמישות באזור מגורים מעורב, כי הועדה המחוזית רשאית לאפשר חריגה או צמצום בתחום תא שטח בשיעור של 15% לטובת חלקה מצרנית. צמצום תא שטח 182 לטובת הרחבה של תא שטח 1671 מקובלת וזאת בכפוף להוכחת בעלות והסכמות בהתאם לנדרש לחוק בשלב ההיתר.

ההרחבה של תא שטח 1671 מקובלת והגיונית ומאפשרת ניצול יעיל יותר של השטחים לטובת הקצאת שטחים לצורכי ציבור.

התכנית תציג חישוב כי צמצום תא שטח 182 לטובת תא שטח 1671 הינו בשיעור של 15% בהתאם לקבוע בהוראות התכנית.

2. מדיניות

התכנית מציגה הקצאת קרקע ביחס של 100:40 בהתאם לקבוע בהוראות תכנית מתאר עיסוויה בתא שטח 1671. דהיינו 40% הפרשת קרקע לטובת מבנים ומוסדות ציבור – שהם 544 מ"ר ו813 מ"ר מגורים, מקובל.

שטח מירבי המוצע בתכנית הוא 3,653.49 מ"ר אשר מהווים 449% מירביים. יש לצמצם את השטח המירבי לזכויות המותרים עפ"י תכנית המתאר 410%.

3. קווי בניין

התכנית מציעה קווי בניין עליים של 3 מ' לכל חזית בהתאם להוראות תכנית מתאר עיסוויה. יחד עם זאת, בתת הקרקע מציעה קווי בניין אפס – תכנית בינוי מלאה אשר לא משאירה חלחול מי נגר טבעיים ואינה מאפשרת התפתחות מלאה של עצים חדשים. יש לצמצם את התכנית התת קרקעית כך שתשאיר שטח של 20% מהקרקע הטבעית הפנויה מבינוי.

4. **עצים**

בתחום התכנית קיימים שני עצים בוגרים, בתחומם מוצעת רמפת חניה. יש לסמן את העצים להעסקה/ עקירה בהתאם למצב הבריאותי. יש להציע שתילת עצים חדשים, על כל עץ בוגר שנעקר לפחות עץ 1 חדש לשתילה.

5. **מחסנים**

6. התכנית מציעה כמות גדולה של מחסנים תת קרקעיים. מס' המחסנים יהיה כמניין יח"ד בבניין.
7. יש למספר את המחסנים.
8. יש לצמצם את גובה קומת המחסנים ל 2.20 מ'.
9. כניסה למחסנים תהיה דרך מעבר משותף ולא דרך מחסן, יש לתקן את שני מפלסי קומות המחסנים בהתאם.

10. **מרפסות**

התכנית מציעה מרפסות זיז באופן רנדומלי, יש להציע חזיתות עם מרפסות מסודרות, אין סיבה להציע בדירה אחת 3 מרפסות זיז קטנות, ניתן להציע מרפסת אחת גדולה ומסודרת תוך עמידה בתקנות לעניין שטחי מרפסות זיז. לדוגמא, מרפסות פינתיות בחזית הצפון מערבית לבטל ולהעביר לחזית הקדמית ולהציע מרפסת אחת ארוכה או 2 קטנות. בקומה האחרונה במפלס +18.72, מוצעת מרפסת זיז בחזית הצפון מזרחית מעל מרפסות גג, לא מקובל תכנונית, יש לבטל מרפסות הנ"ל.

11. **הערות טכניות**

12. במפלס 0.00 בחזית הקדמית יש לסמן מפלס כניסה על הגשרון ולהתייחס למפלסים בצידי הגשרון. לא ברור מה קורה בצידי הגשרון.
13. יש להציג תכנית פיתוח מסודרת עם מפלסי פיתוח, לסמן עצים חדשים בחזיתות הבניין.
14. יש לסמן מפלס של גדרות פיתוח, גדרות יהיו עד 1.2 מ' כלפי הרחוב וכלפי החלקות השכנות.

15. **קירות תמך**

התכנית מציעה קירות תמך בתחום התכנית בגובה של כ 6 מ', יש לדרג את קירות התמך לגובה של 3 מ' תוך שמירה על טראסות בעומק של 1 מ' באמצע ושתילת עצים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 23 : 1294016

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1294016
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת דיור רח' ישראל זרחי 9 רמות, ירושלים
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנון המוצע חורג בהיקף גדול מהמדיניות באזור ללא ציפוף בו ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. יש לצמצם את הבינוי המוצע במסגרת התכנית בהתאם למדיניות.
2. בהוראות התכנית מצוין כי תותר תוספת דיורית, סעיף 4.1.2 ד4 (ה). יש להבהיר במסמכי התכנית כי מבוקשת דיורית ולהציג בנספח הבינוי. הדיורית תהיה בהתאם להנחיות מינהל התכנון. שטחה לא יעלה על 50 מ"ר.
3. מבוקשת הכשרה בהיקף נרחב של שטחי מגורים בקומת המרתף. תנאי בהיתר בניה יהיה עמידה בתקנות לעניין אור ואוויר.
4. לא ניתן לאשר מחסן מעל מפלס הקרקע הכולל פתחים או חלונות, יש להציע את המחסן בצד הדרומי, בקומת המרתף, למגורים כשטח עיקרי היות ונמצא בצד המאוורר, ולהציע מחסן כשטח שירות בצד הפנימי של הדירה.
5. בהמשך לנ"ל, שטח המחסן המוצע להכשרה בנוי במרחק של 1.20 מגבול החלקה בצמוד למגרש 5א ביעוד דרך פרטית, המאושר כחניה למגורים ניתן לאשר קו בניין של 1.2 מ' בצד זה כיוון שלא פונה למגרש מגורים.
6. יש לסמן קו בניין בלבד ולבטל את קו הבניין העילי. קו הבניין יסומן בקונטור הבניין הקיים והבניה המוצעת בתכנית.
7. לא תותר הכשרת בנייה קלה. עיצוב המבנה יהיה בהתאם להוראות תכנית 3162. יש לקבוע יחס כפיפות בתכנית לעניין זה.
8. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של עבירות בניה של מגיש הבקשה להיתר שלא יוכשרו במסגרת תכנית זו.
9. יש לוודא שהקו הכחול של התכנית תואם לגבולות חלקה 5 ואינו חודר לחלקות 4, 31.
10. בצד הדרום מזרחי לכונן חלקת החניה קיימים פתחים בגדר. במידה וקיימות חריגות בניה בגבול החלקה, יש לסמן אותן להריסה / אטימה. לא תותר בניה בקו בניין אפס, למעט בקיר המשותף עם הבניין הקיים מצפון.
11. יש לקבוע הוראות מחייבות לעניין גג הרעפים, בהתאם למאושר בתכנית 3162, והוראות להריסה והתאמת גגות הרעפים אחרי הגבת הגג.

12. יש לקבוע את שלביות הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית בהינף אחד, היות ומדובר בהכשרת בניה. ניתן לקבוע כי הממ"ד יוקם ללא תלות בשאר הבניה.
13. לתקן את סוג הגוש בסעיף 1.5.5 בהוראות התכנית ללא מוסדר.
14. יש לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר. יש לסמן להכשרה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות.
15. 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.
16. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
17. 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**
- הוראות תכנית**
18. סעיף 1.6 – יש לקבוע יחס כפיפות לתכנית 3162 לעניין עיצוב המבנה, חניה, למשל.
19. טבלה 5 זכויות והוראות בניה – להוסיף קומת חלל גג רעפים בהערה מתחת לטבלה.
20. סעיף 7.2 - מימוש תכנית 5 שנים מיום אישור התכנית.
- תשריט**
21. יש לסמן מידות לקוי הבניה ברורות בתשריט.
- נספח הבינוי**
22. יש להסיר מהנספח סימונים ומסגרות צבעוניות של תב"עות שאינם בתוך תחום התכנית המוצעת.
23. יש לסמן גבהים אבסולוטיים על גבי החזיתות והתכניות.
24. לסמן את הממ"ד כמוצע בתכניות הקומות.
25. יש להשמיט מסגרת אדומה מחצרות, מסגרת אדומה תהיה על בינוי חדש מבוקש.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 24 : 1307032

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1307032
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברחוב העילוי 2-10
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

1. התוכנית מציעה התחדשות עירונית במתחם המצוי בצמידות לתוואי הרכבת קלה, במיקום מרכזי בעיר ובסמיכות למוקדי תעסוקה משמעותיים – אזור תעשייה גבעת שאול והכניסה לעיר, ומהווה תשתית עתידית לשלד עירוני אינטנסיבי ומעורב שימושים תוך הגדלת מלאי היחידות הדיור וניצול מיטבי של הקרקע, לאור זאת מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים אשר יבטיחו את איכות התכנון והמענה לצרכי ציבור :
2. הוועדה רואה חשיבות רבה לעבודה בהתאם לנוהל החברתי העירוני ואי עמידה בו אינו מקובל- יש להגיש את כלל החומרים החברתיים בהתאם להנחיות המחלקה לעבודה קהילתית ללא דיחוי, ולהקפיד לעבוד בהתאם ללוחות הזמנים ולדרישות הנוהל החברתי העירוני בפרויקט זה ובכל פרויקט אחר בעיר.
3. ישנה חשיבות רבה להמשיך פיתוח רחוב העילוי , כציר המשכי לשדרות המאירי, אשר מתוכנן לשמש כציר מרכזי מסחרי- תרבותי באזור. ציר זה מהווה חיבור משמעותי בין כניסה לעיר לבין השכונה, על כן יש לפתח את הרחוב ולהמשיך מאפייני שדרות המאירי על מנת לעודד הלכתיות לאורך מרחבים היסטוריים, אורבניות עכשוויות, תרבותיים.
4. בהמשך לעבודה שנעשתה באגף תכנון בשיתוף מתכנן הרובע ותכנון יזום נקבעו עקרונות תכנוניות הבאות :
5. על מנת לממש את החזון שדרת העילוי ולאחר בדיקה מול מחלקת תושי"ה יש להפקיע 5 מ' לאורך רחוב העילוי לטובת יצירת המשך לשדרות המאירי.
6. הוועדה קובעת שיש לשמור על חתך רחוב דו סיטרי ברחוב העילוי.
7. בהתאם לתוספת יחידות הדיור המוצעות בפרויקט וגידול השכונה, ועל מנת לתת מענה לשטחים ציבוריים פתוחים הנגזרים מכך, יש להפריש כ- 0.5 דונם שצ"פ ברחוב העילוי אשר יתחבר לשצ"פ הפנימי הקיים פתוחים הנגזרים מכך, יש להפריש כ- 0.5 דונם שצ"פ ברחוב העילוי אשר יתחבר לשצ"פ הפנימי הקיים ברחוב קורא העיתים (חלקה 111). באמצעות מהלך זה ייווצר חיבור בין שדרות המוצעות בין השצ"פ הכלוא הקיים כיום, כך שהשניים יפתחו ויתפקדו כמרחב ציבורי אחד רציף, בעל נגישות מלאה משדרות המוצעות, ויאפשרו מענה איכותי לצורכי הציבור.

8. על השצ"פ להיות "נקיי" ממערכות ותשתיות, וללא בינוי תת קרקעי.
9. בצד הדרומי כלפי רחוב צבי יהודה וצד מערבי כלפי רחוב העילוי יותר קו בניין 0.
10. הבניינים המוצעים ייסוגו בהתאם להרחבה המוצעת
11. בצד הצפוני של התוכנית נדרש להציעה מעבר להולכי רגל רציף ונגיש להולכי רגל, שיקשר בין שצ"פ המוצע – תא שטח 6 לבין שצ"פ המוצע בתוכנית 1471838. מהלך תכנוני זה ישפר את הנגישות, יאפשר גישה ישירה אל המבנים הפנימיים ומוסדות הציבור הקיימים/מתוכננים, ויחזק את הרציפות הלכתיות במתחם ומציריים ראשיים. המעבר יפותח כמעבר נגיש ויכלול נטיעת עצים, רוחב מעבר יהיה לפחות 3.5 מ'
12. קו הבניין של המגדל לכיוון מזרח ישמור על 5 מטרים כולל עבור מרפסות, לא ניתן להציע קו בניין של 4 מטר למגדל של 27 קומות ו 2 מטר למרפסות למגדל כלפי שכונת מגורים.
13. ככול ובגלל השינויים בקו הבניין ובהפקעת השדרה יהיה צורך להגביה את המגדל, ניתן להציע זאת לאור החשיבות של יצירת השדרה.
14. התוכנית קובעת היקף של 212 יח"ד (202 יח"ד רגילות ועוד 10 יח"ד בזכויות מותנות), ואפשרות לתוספת של 10% יח"ד נוספות ללא תוספת שטחים, משמע 232 יח"ד, דבר שמוביל למכפיל גבוה לאזור של 5.27 (מכפיל 4.8 כאשר מדובר ב212 יח"ד ואך הוא מכפיל גבוה לאזור. יש לבחון את הדוח השמאי ולצמצם את היקף יח"ד למכפילים המתאימים לאזור, יש לצמצם את זכויות הבניה מהמגדל.
15. הדוח השמאי מציג מחיר דירות של 32000 שקל למטר, בפני הוועדה הוצגו טבלאות המציגות שמחירי דירות באזור הם כ 40000 שקל למטר ויותר ולכן יש לבחון את הדוח בהתאם.
16. יש להסיר את סעיף ב בהוראות טבלה 5: "תותר תוספת של עד 10% ממספר יחידות הדיור לעת מתן היתר הבניה, ללא שינוי בשטחי הבניה העיקריים, בהתאם להוראות הבינוי וללא צורך בהליך נוסף"- התכנית מבוססת על בדיקה שמאית וצריכה להציג את כל יחידות הדיור המבוקשות ולתת פרוגרמה בהתאם.
17. יש לקבוע מרחק מינימלי של 8 מ' בין מבנים של 12 קומות.
18. לפי הוראות הבינוי התכנית מאפשרת תכסית תת קרקעית של 100% משטח הקרקע. יש לקבוע בהוראות התוכנית תכסית תת קרקעית של 80% בלבד. 20% הפנויים מבינוי ימוקמו בתחום דרך/ שצ"פ כך שניתן יהיה לאפשר פיתוח ונטיעות של עצים בוגרים וחלחול טבעי של מי נגר. בנוסף צמצום קו בניין התת קרקעי ממערב יאפשר את הותרת העצים הקיימים בגבול התוכנית.
- עצים**
19. לפי סקר עצים מה-9.04.2024 בתחום התוכנית וגבולותיה קיימים עצים לשימור/ העתקה. יש לארגן את התכנון המוצע כך שתתאפשר שימור עצים, בכפוף לאישור פקיד

היערות. יש להציג בתשריט את כלל העצים קיימים ולכלול בהוראות התוכנית הנחיות ברורות לשימור ולהעתקה של העצים.

20. עצים מס' 19, 20, 21, 12 הינם עצים בגבול התכנית אשר ניתן לשמר ע"י צמצום קווי הבניין במעט או ע"י תכנון מחדש של השדרה המתוכננת.
21. יש לקבוע חובת נטיעה של עצים בוגרים – עץ בוגר על כל 50 מ"ר פנוי מבינוי. יש לשמור על אדמה גננית מעל חניון בעומק מינימלי של 1.5 מ'. ביתרת השטח יש להותיר שטח לפיתוח ואדמה גננית בעומק של 50 ס"מ.

פרוגרמה וצרכי ציבור

22. בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון - נדרש להציע את ההפרשות המבונות כמפורט: 2: גני ילדים בגודל של 130 מ"ר כל כיתת גן תכלול חצר צמודה של 175 מ"ר לכל כיתת גן, ושני בתי כנסת בגודל של 250 מ"ר כל אחד יש לאפשר קו בניין לארון קודש
23. 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.
24. 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."
25. יש לקבוע הוראות לשלביות ביצוע להבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים- תנאי להיתר יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון ההפרשות המבונות והרחבת הדרך והשצ"פ/ מבנה ציבור והשביל. תנאי לטופס 4 יהיה פיתוחם בפעול לשביעות רצון הגורמים הרלוונטים).
26. בצד הצפוני של התוכנית הפונה לצומת רחובות העילוי ובן ציון יש להציע שטחי מסחר נוספים בהיקף קטן, בדומה למסחר הקיים כיום.
27. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
28. בחזית המזרחית של המגדל, לאורך חזית מסחרית מוצעת גינה פרטית. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי השטחים הגובלים במסחר ישמשו כמרחב ציבורי פתוח ונגיש לכלל הציבור, ללא תחימה או ייעוד לשימוש פרטי.

נכסים

29. בתחום התוכנית במצ"ב הנכנס קיים מקלט ציבורי- יש לקבל חו"ד חירום וביטחון לעניין נחיצות המקלט. ככל והמקלט נדרש יש לכלול אותו בפיצוי הנכסים העירוניים הבנויים.
30. יש להסדיר רישום המקלט מול מחלקת רישום והפקעות באגף הנכסים

31. יש לשנות את נוסח הפקעת הפרשות מבונות המופיע בסעיף 23 בהמלצות הוועדה לנוסח הבא:
32. ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. וכן סעיף הפקעה בנוסח מטה:
33. הפקעה
34. לא הוכח 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.
35. יש לקבל אישור תושי"ה לשינוי היעוד מדרך לשצ"פ.

נגישות

36. 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.
37. 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.
38. 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.
39. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

תנועה וחניה

40. חשוב לציין כי התוכנית לא הוצגה בפני אגף תושי"ה, יש לתאם ולקבל את חווי"ד מלאה תוך התייחסות לתב"ע הסמוכה מס' 1471838.
41. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים.
42. פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלב ד, בתאום אגף תושי"ה.
43. פתרונות החנייה ושטחי השרות מחסנים וכדומה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
44. יש להציג 10% חניית אורחים בחניון התת קרקעי.

בינוי, אדריכלות ופיתוח

45. במגדל 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.
46. 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.
47. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים :
48. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
49. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
50. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
51. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
52. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
53. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה תותר גמישות של עד 50 ס"מ. יש לעדכן הוראות טבלה 5 תת סעיף (א) בהתאם.
54. גובה קומות המגורים ייקבע בהתאם להנחיות מרחביות ויעמוד על 3.5 מ' נטו (ריצפה-ריצפה). כמו כן, לא תותר תוספת קומות מעבר לקבוע בטבלה 5, לרבות במקרים שבהם מוצעת גלריה בקומות הפנטהאוז.
55. תוכנית חדשה נדרשת להגדיר במפורש את היקפי הבנייה המרביים, לרבות שטחי שירות כגון ממ"דים, ואינה יכולה להותירם כנגזרת נוספת מעבר לשטחים המותרים לבניה בטבלה 5. יש להסיר את הוראה (ו) מתחת לטבלה 5.
56. יש לציין כי קומה טכנית עבור מגדל תותר כתוספת קומה מעל הגג.
57. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות ו/או גדרות.
58. יש לאפשר מרפסות סוכה לכל הדירות בבניינים הנמוכים ובמגדל ככול הניתן.
- איכות הסביבה**
59. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת נספח סביבתי הכולל בחינת מיקרו-אקלים לאישור הרשות לאיכות הסביבה לבחינת משטר רוחות והצללות.
60. מיקום ההפרשה הציבורית של גני הילדים והחצר, יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה ויהיו תלויים בממצאי המסמך הסביבתי.
61. יש לתקן את הכתוב בסעיף 6.1.1. בהוראות התכנית ולהבהיר כי רוב הטיפול בנגר נדרש להיות מטופל בתחום שטח התכנית ולא להפנות את כל הטיפול לשצ"פ.
62. המבנים בעלי 11 קומות יחויבו בציון 2 כוכבים לבנייה ירוקה ומבנה בעל 27 קומות יחויב ב3 כוכבים לבנייה ירוקה ע"פ ת"י 5281.
63. הדירוג האנרגטי הממוצע למבנה מגורים בתכנית יהיה B והמינימום ליחידת דיור במבנה יהיה C ע"פ ת"י 5282.

64. כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים וישמשו עבור 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.
65. על פי נספח הבנוי מתוכנת חצר משק במפלס הרחוב. יש לקבוע כי החצר תהייה מקורה וינקטו אמצעים לצמצום המפגעים.
66. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה יהיה הכנת דוח אקוסטי ורעידות לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, בדגש על הקרב לרכבת, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

תשתיות

67. 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.
68. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד, ולא בשטחים ציבוריים.
69. 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.
70. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

כללי:

71. בהוראות התוכנית יש להסיר הוראה (ח) מתחת לטבלה 5 לעניין חישוב שטחי בניה
72. בהוראות התוכנית יש להסיר הוראה (י) מתחת לטבלה 5 לעניין תוספת שטחים עיקריים עבור הקמת מועדוני הדיירים מעבר לשטחים מבוקשים בטבלה 5.
73. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.
74. יש לקבוע כי 20% מיחיד יהיו בשטח של עד 55 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
75. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.

76. יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.
77. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
78. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
79. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
80. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
81. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
82. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
83. **איחוד וחלוקה:** יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
84. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
85. השטחי הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או חולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו.
86. השטחים המוקצים יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד
87. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר
88. תנאי למתן טופס 4/תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר.
89. יש לעדכן את החלקות החדשות שנרשמו בתצ"ר 2774/2021 במפת המדידה ולהקים את גבולות חלקות 192-193 לפיה וכן החלקות החדשות שנוצרו במקום חלקות 108 ו107 בתצ"ר זו.
90. **לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.**
91. יש להשמיט את חלקה 109 מגוש 30157 ובמקומה לרשום את חלקות 192-193.
92. 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, תנועה, שפ"ע עצים גננות,
93. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
94. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים -

המחלקה

להיטל השבחה.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 25 : 1326552

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1326552
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הגבעה הצרפתית- הגדלת זכויות בניה ב"ס דקלים
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

<p>מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p>	
1.	לאור אילוצים תכנוניים, עץ מס' 23 יסומן לעקירה.
2.	ירשם בהוראות התכנית, כי הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחזית הרחוב ייבחן בשלב ההיתר.
3.	יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/09/2025 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 26 : 1398544

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1398544
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	יחזקאל 11 - תוספת שטח עיקרי למסחר בקומת המרתף
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. קו הבניין בתשריט מצב מוצע יסומן בהתאם למצב המאושר. קו הבניין התת"ק יסומן בקונטור הבינוי המוצע בתת"ק.
2. יש לבצע תיאום מול צתא"ל לעניין מנהרת רק"ל מתוכננת בתת הקרקע בסמוך לבניין.
3. תנאי להיתר הבנייה יהיה אישור מהנדס קונסטרוקציה לשינוי מתחת לבניין קיים.
4. כתנאי למתן היתר בניה יש להציע פתרונות לאורור בשטחי תת"ק בהתאם לתקנות.
5. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
6. לקבוע סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".
7. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: מידע תכנוני.
8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 27 : 1400043

פרטי התכנית	
1400043	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
הגדלת אחוזי בנייה בשכונת בית חנינא - ירושלים	מהות הבקשה
2025/22	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית כוללת הפרשה של קרקע עבור שטח ציבורי פתוח בשיעור של כ- 17.50% משטח התכנית. בנוסף, מבוקש שינוי יעוד לדרך מוצעת, בהתאם לתוואי הדרך שבוצע בפועל. היות ומדובר בשטח ביעוד שביל ויעוד מגורים במצב המאושר, לא ברור שיעור הפרשה בקרקע בתכנית.
2. בהמשך לכ"ל, על פי המדיניות במגרשים ריקים מבינוי בין 4-2 דונם, שיעור ההפקעה יהיה 30% משטח המגרש, ניתן יהיה לבנות מבנה מגורים עד 10 קומות, 320% בניה, ב – 45% תכסית. יש לתקן את מסמכי התכנית, ושיעור ההפקעה בהתאם למדיניות.
3. היקף ההפרשה צריך להיות מחושב משטחים סחירים ועליהם יש להוסיף את השטחים הציבוריים המאושרים.
4. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ בתיאום ואישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס 4 יהיה הקמתו בפועל לרבות נטיעות מחייבות בתאום אגף שפ"ע.
5. יש לקבוע בהוראות כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
6. על מנת להימנע ממופע של קירות תמך לאורך הכביש, הבינוי יהיה מלווה רחוב ויגשר על הטופוגרפיה. יש להנמיך את הקומה המסחרית המוצעת בתא שטח 2 למפלס הרחוב.
7. יש לשמור על מדרכה של 3.5 מ' לפחות.
8. לא תותר הקמת מחסנים מעל הקרקע. יש לבטל את המחסנים המוצעים במפלס 0.00.
9. התכנית מציעה 2-3 קומות חניה מעל הקרקע, ראו חתכים ב-ב, ג-ג. לא יותרו קומות חניה מעל הקרקע.
10. מוצעים קירות תמך עד 9 מ', כפי שניתן לראות בחזית דרומית. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
11. מוצעת כניסה אל שני החניונים מהדרך הראשית, כביש 21. יש לבחון אפשרות לכניסה אל החניה מתחום הדרך המוצעת בתכנית על מנת לצמצם את ההפרעה לתנועה בכביש הראשי.

12. חניה תוצע בתת הקרקע במלואה לא תותר חניה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטייה נכרת. חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובתחום המגרש. לתקן סעיף 6.1.2 חניה.
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 בהוראות התוכנית שתאיסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
15. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
16. 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.
17. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטייה ניכרת.
18. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
19. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
20. יש לקבוע שלביות ביצוע: בכל תא שטח תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
21. להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין עתיקות, הפקעה.
22. התכנית בתחום מגבלות טיסה שדה תעופה עטרות. יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר אישור רשות התעופה האזרחית.
23. המבנים בשטח התכנית יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות, בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
24. לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
25. חלק משטח התכנית מדרום חוזר לתוך גבולות גוש בהסדר מספר 31620. יש לתאם גבולות התכנית מול פקיד ההסדר.
26. יש להוסיף להוראות התכנית סעיפי רישום הפקעה ותנאי להיתר במפורט
27. חלוקה ו/או רישום
28. 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.
29. 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.
30. 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.
31. הפקעה

32. 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.
33. תנאי להיתר- אישור אגף הנכסים.
34. זמן משוער למימוש התכנית יהיה 10 שנים. יש לתקן סעיף 7.2.
35. יש להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, חברת חשמל, רשות העתיקות.
36. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים המצרניים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
37. 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.

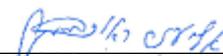
הערות טכניות הוראות התכנית

38. לתקן דברי הסבר. התכנית חלה על מגורים ושביל להולכי רגל.
39. סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166 ב' ב"כפיות".
40. סעיף 2.2 – לבטל קביעת זיקת הנאה למעבר רכב.
41. סעיף 3.2. לתקן את שטח התכנית ויעודי הקרקע במצב המאושר ולהוסיף שביל להולכי רגל למצב מאושר.
42. טבלה 5 : לתקן מספר קומות, וגבהים של המבנים.

נספח הבינוי

43. יש להוסיף במסמך נספח הבינוי חתכים דרך המבנים ומפגש עם הרחוב הקיים והמוצע וחתך הרחוב.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

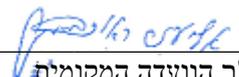
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 28 : 517

פרטי התכנית	
מספר תכנית	517
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תכנית בינוי ברחוב אל נאדי - ג'בל מוכבר
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הועדה

<p>הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים :</p> <p>1. יש לתכנן את קומת החנייה כולה בתת הקרקע, לא תותר הבלטת קומת החניון כפי שמוצע.</p> <p>2. רוב קירות התמך המוצעים בשטח המגרש הינם עד 3 מ'. יש להנמיך את קיר התמך המוצע במפלס 687.1 ויורד עד לגובה 683.00 ולהציעו עד לגובה של 3 מ'.</p>
--


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 29 : 1430339

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1430339
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	פינוי בינוי ניקנור 30
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. במסגרת התכנית מוצעת חריגה מהמדיניות בהיקף של כ-20% הבנייה ובחריגה של קומה לאור העובדה שבניין כולל 14 יחידות דוור במצב הנכנס לעומת רוב הבניינים בשכונה הכוללים 4 או 8 יחידות דוור , ניתן לאשר חריגה זו.
 2. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי ומס' קומות.
 3. בתחום התכנית בחזית צפונית-מערבית קיימת דרך מאושרת שטרם נרשמה לבעלות עיריית ירושלים. (והתכנית מציעה לשנות את ייעודה למגורים), יש לסמן שטח זה בתשריט כדרך מאושרת ולהוסיף סעיף הפקעה
 4. יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.
- פרוגרמה לצרכי ציבור :**
5. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון יש להציע כיתת גן ילדים בגודל 130 מ"ר וחצר צמודה בגודל 200 מ"ר כהפרשה מבונה. על הגן ילדים להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת וברמת גמר.
 6. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור כתנאי להפקדת התכנית וכתנאי למתן היתר בנייה.
 7. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
 8. התכנית כוללת בתחומה שטח ביעוד דרך מאושרת יש לעדכן תשריט מצב מאושר וסעיף 3.2 בהוראות התכנית, בהתאם.
 9. יש להוסיף להוראות התכנית סעיפי רישום, הפקעה ותנאי להיתר כמפורט מטה :
 10. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.
 11. חלוקה ו /או רישום
 12. 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.
 13. 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.

14. 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.
15. הפקעה
16. 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.
17. בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.
18. בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:
19. בתא שטח מספר 1 תבנה כיתת גן בהיקף 130 מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה 200מ"ר
20. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים: גן הילדים, החצר ושטח לשימושי קהילה/רווחה.
21. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה
22. להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.
23. רישום שטחים מבונים
24. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי חינוך בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
25. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
26. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
27. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
28. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן (בתכנית דנן כבר מופיע בשל הדרך המאושרת אין צורך לרשום שנית):
29. הפקעה
30. 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.
31. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
32. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין הפרשות המבונות.
בינוי ופתוח:
33. מפלס הכניסה הקובעת יוצע בהתאם למפלס רחוב ניקנור. תותר גמישות ממפלס זה בהיקף של עד 0.5 מ'. בהתאם לכך, יש לציין על גבי התוכניות והחתכים את המפלס יחסי והמפלס אבסולוטי.
34. מיקום חדר האשפה בעומק החלקה - אינו מקובל. תנאי להיתר בנייה יהא תיאום וקבלת אישור אגף תברואה.
35. בתכנית קומת הקרקע מוצעים מחסנים בחלק האחורי, חלקם עם חלונות וחלקם עם מילוי אדמה, כאשר מתחת מוצע חניון בתכסית מלאה. יש להציע את המחסנים בתת הקרקע בלבד, ובשטח של עד 8% משטח יח"ד.

36. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
37. גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש לקבוע בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
38. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה בתיאום עם אגף שפ"ע- מח' תחזוקה כבישים ומדרכות. תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע הנ"ל בפועל.
39. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות בחזית קדמית.
40. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות.
41. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
- תנועה וחניה:**
42. יש להשלים את התיאום מול אגף תוש"ה ולהטמיע את הערות האגף במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
43. מס' יחידות המוצע לא מאפשר רמפה חד סטרית, יש לבחון על פי עפ"י הנחיות התכנון ולתאם זאת מול אגף תוש"ה.
44. בסעיף 6.1.1, יש לציין כי פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן. ולהסיר את החלוקה ביחס לגודל הדירות.
- עצים:**
45. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
46. נראה כי קיימים מספר עצים בחלקה שלא סומנו לשימור/עקירה/העתקה, יש לסמן על גבי תשריט מצב מוצע את העצים לשימור/עקירה/העתקה.
47. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע.
48. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.
49. כתנאי למתן היתר, יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן .
- איכות הסביבה:**
50. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
51. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c .
52. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
53. 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 ובתיאום עם חברת החשמל .
54. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
55. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים

לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה.

נכסים:

56. התכנית כוללת בתחומה שטח ביעוד דרך מאושרת יש לעדכן תשריט מצב מאושר וסעיף 3.2 בהוראות התכנית, בהתאם.
יש להוסיף להוראות התכנית סעיפי רישום, הפקעה ותנאי להיתר כמפורט מטה:
57. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.
58. חלוקה ו/או רישום
59. 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.
60. 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.
61. 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.
62. הפקעה
63. 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.
64. בהתאם לחו"ד מדיניות התכנון על פיה נדרשת הפרשה כיתת גן ילדים בגודל 130 מ"ר בנוי וחצר בגודל 200 מ"ר.
65. בהתאמה יתווספו להוראות התכנית הסעיפים מטה:
66. בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.
67. בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:
68. בתא שטח מספר 1 תבנה כיתת גן בהיקף 130 מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה 200מ"ר
69. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים: גן הילדים, החצר ושטח לשימושי קהילה/רווחה.
70. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.
72. רישום שטחים מבונים
73. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: ציבור
74. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
75. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
76. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
77. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.

כללי:

78. יש לקבוע את שטחי הבנייה בטבלה שבסעיף 5 כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה של עיקרי ושירות, תוך חלוקה לשטחי הבנייה המוצעים מעל ומתחת לקרקע.
79. יש לציין בהערות לטבלה 5 כי לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
80. תנאי לתחילת עבודות יהא ביצוע הריסה בפועל של הבינוי המוצע להריסה בתכנית.
81. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
82. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
83. לאור החשיבות של הקמת ממד"ים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
84. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: תושי"ה- צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, חברת החשמל, רשות העתיקות.
85. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
86. 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

87. מופיע כי שטח התכנית הינו 1.3 דונם – יש לתקן ל- 1 דונם.
88. סעיף 4.1 – חסר הוראות תכנוניות, בינוי, שימוש שטחי ציבור נדרשים כמו גם רישום השטחים ע"ש הרשות המקומית וסעיף הפקעה, תנאים למתן היתרים, דרישות של המחלקות השונות כתנאי למתן היתר ואכלוס ויתר הוראות תכנוניות.
89. טבלה 5 – שטחי שירות על קרקעי מבוקש הינו 195 מ"ר עבור 39 יח"ד, מחישוב מהיר עולה כי מדובר על שטח שירות של 5 מ"ר לכל יח"ד כאשר לא מובן עבור מה מבוקש שטחי השירות. יש לבחון את היקף שטחי השירות
90. אין התייחסות בתכנית למרפסות מקורות – ככול ומבקשים יש להתייחס בטבלה
91. בטבלת השטחים סעיף 3.2 - יש לתקן ולהשוות את סך השטחים במצב המוצע למצב הקיים.
92. בתשריט מצב מוצע, מאחר ומדובר בבניין חדש כולל הפיתוח שטח, יש לסמן להריסה את כל הקירות, מדגרות וכדומה בתחום הקו הכחול.
93. לפי הנחיות מבא"ת ובהתאם לנוהל - על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. יש לתקן את הצהרת המודד. כמו"כ, 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: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 30 : 1434968

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1434968
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה ברחוב קואינקה 14, ירושלים
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

מדיניות ובינוי

1. המדיניות במגרשים הקטנים מ"ר 400 היא ללא תוספות זכויות בנייה מעבר למאושר, התוכנית מוסיפה 2 קומות והרחבות ליח"ד קיימות, סה"כ מוצעות 5 קומות ב-318 אחוזי בניה, בחריגה מהמדיניות. עם זאת, בסביבה הקרובה אושרו תב"עות המתירות בינוי של עד 5 קומות, ואף מבנים בני 5 קומות בשטח גודל מגרש דומה, כגון מבנה במגרש 70. בהתאם לכך, ניתן לאשר סטייה ממדיניות, ובלבד שהבינוי לא יחרוג מ-5 קומות וללא תוספת יחידות דיור חדשות (קיימות 3 יח"ד).
2. בהתחשב לכך שהתכנון המוצע כולל מדרגות ומעלית חיצוניות עד קו מגרש 0 ובצמוד למבנה חזית קיים בחלקה מצרנית, אינו עומד במדיניות מהנדס העיר, יש לבחון מחדש את הפתרון התכנוני.
3. יש לשקול הריסת המבנה המבנה הקיים והקמת מבנה חדש, אשר יאפשר מיקום תקין של מערכי אנכי תנועה ויוביל לתכנון מיטבי. כל עוד הבינוי המוצע לא יוצע להריסה. תנאי להפקדת התוכנית יהיה תיאום מיקום מדרגות ומעלית מול מהנדס העיר, תוך דגש על כך שהמדרגות ימוקמו בתוך גבולות המבנה ולא כאלמנט חיצוני החורג מקווי הבניין
4. יש להציע פתרון מיגון לכלל יח"ד בתיאום מול מחלקת תכנון לעניין מיקום.
5. תוכנית קומת קרקע- במצב הנכנס קיים מחסן בעל חזית דרומית גלויה במלואה. יש לשים לב לפי תשריט בית משותף מדובר בחזית אטומה ככל הנראה שטחי השירות. התוכנית מציעה פתיחת חזית דרומית וגובה השטח זה הינו עולה על 2.20 על כן יש לסוג את השטח כשטח עיקרי.
6. מוצע מחסן מעל הקרקע בצמוד לבינוי בחלקות מצרניות עד קו מגרש- אין להציע מחסן מעל הקרקע, יש לבטל. ניתן לאשר מחסנים בתת הקרקע במלואם. במקום המחסן המוצע יוצע שטח מגון כולל נטיעות.
7. מעקות לא יעלו גובה 1.1 מ' עדיפות ללא גדרות כלפי רחוב, האזור אינו מעופיין בגדרות כלפי רחוב.
8. יש להציג פתרון פינוי אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה.

9. 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.
10. 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.

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

11. נספח בינוי - התוכנית מציע מחסן בחזית אחורית במפלס 779.60 כאשר הכניסה עליו מהמפלס 776.45, ככל הנראה מדובר בטעות. יש להסיר את המחסן כלל.
12. יש להסיר את הסיף 4.1.2 א (5) לעניין מיקום מדרגות ומעלית כמו כן תת סעיף קטן (6) לעניין המחסן.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

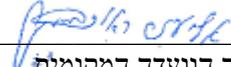
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 31 : 1446319

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1446319
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	המשתלה - צמת אורנים
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום על פי בקשת היזם


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 32 : 1452143

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1452143
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	ביבאס 30 הרחבות בנייה, תוספת קומה, תוספת 5 יח"ד ומרפסות קונזוליות
מספר ועדה	2025/22
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. סביבה היסטורית ומדיניות תכנון

התוכנית מצויה בשכונת נחלאות, שכונה היסטורית רגישה, בעלת ערכים היסטוריים, אדריכליים ונופים מובהקים. מדיניות הוועדות לאזור זה הינה היצמדות לתוכנית השכונתית התקפה ושמירה על גובה, דירוג ואופי הבינוי הקיים.

2. הוועדה סבורה כי אין הצדקה להגביה את הבניין בחלקה 407 שכבר היום הוא גבוהה בצורה משמעותית מיתר הבניינים בשכונה .

3. ניתן לאשר את ההגבה של הבניין בחלקה 406 כפי שמוצע.

4. יש לתאם את הגג בתיאום עם מחלקת התכנון בהתאמה לגגות בשכונה.

5. לא ניתן לאשר הוצאת מרפסות או חלקי מבנה מעל שטחים ביעוד ציבורי, בהתאם למגבלות תכנוניות וקנייניות בהתאם לעמדת מחלקת נכסים.

6. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.

7. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.

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

הערה:

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

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 33 : 1464726

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1464726
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי קוי בניין לתוספת מרפסות זיז ברחוב הרב שמואל ברוך 51, ירושלים
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

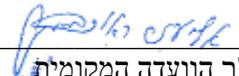
החלטת הוועדה

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

1. קו הבניין הכללי יסומן בהתאם לקונטור הבינוי שאושר בתמ"א 38.
2. קו בניין עילי למרפסות יסומן בהתאם להנחיות למטה:
3. יש לצמצם את עומק המרפסות המוצעות בחזית הצפונית הפונה לרחוב שמואל ברוך לעומק של 1.20 מ' בהתאם לסגנון המרפסות ועומקן המאפיין אזור זה. ניתן יהיה להרחיב את המרפסות לרחוב החזית ובתיאום מול מח' תכנון.
4. יש לסמן את המרחק בין המרפסות בחזית האחורית הדרומית לגבול המגרש ולוודא כי נשמר לפחות 3 מ'.
5. מאחר והתכנית אינה משנה בשטחים המאושרים ומוסיפה אך ורק מרפסות, יש להוציא את זכויות הבניה מטבלה 5 ולרשום " עפ"י תכנית מאושרת".
6. לתקן סימון "אתר לשימור" בתשריט מצב מוצע ל"מבנה לשימור". הנחיות שימור ייקבעו בהתאם בהוראות התכנית ובתאום מול מח' שימור.
7. בהתאם לחו"ד מידע תכנוני, בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מוזד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מוזד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת, ולהגיש למח' מידע תכנוני לאישורם.
8. 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.
9. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

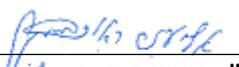
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 34 : 453ב

פרטי התכנית	
מספר תכנית	453ב
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תכנית בינוי - גבעת גונן - הקמת ב"ס לבנות ות"ת
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 35 : 1489251

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1489251
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת שטחים בקומת הפנטהאוז ותוספת מחסנים, מעלות דפנה 122, ירושלים
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. סמכות

יש לתקן את הטבלה לבדיקת התאמה לסעיף 62(א) בהתאם לנדרש. להוכיח כי התכנית עומדת בסמכות מקומית.
 השטחים שבטבלה יהיו תואמים לשטחים בטבלה 5.
 בטבלה 5 יש להציג שטחי שירות מתחת לקרקע.

2. קווי בניין

יש לקבוע קו בניין תת קרקעי לטובת מחסנים מוצעים בתת הקרע, לסמן בתשריט מצב המוצע.

3. תכנון

4. התכנית מציעה חדר מדגות יציאה לגג מתוך דירה צפון מזרחית ובצמוד לחדר מדרגות משותף. מאחר וחדר המדרגות מוצע עם נצפות לרחוב הראשי, יש לצמצמו ככל הניתן למינימום.

5. התכנית מציעה הרחבה של חדר מדרגות המאושר העולה לגג מתוך דירה מס' 40, לא מקובל. מאושר חדר מדרגות בגודל סביר ומינימלי, אין סיבה להרחיבו.

יצויין כי על גג הבניין קיימים 3 גרעינים של חדרי מדרגות משותפים, יצירת חדרי מדרגות פרטיים בנוסף למשותפים, מייצרים מופע מאסיבי של הגרעינים. על כן חדרי מדרגות העולים מתוך הדירות יהיו מינימליים כאמור בסעיפים א' וב'.

6. התכנית מציעה הרחבות לתכנית שינויים בת.ב.1.20/557 שהוגשה לאחר קבלת היתר לתמ"א 38 וטרם יצא עבודה היתר, התכנית בשלבים אחרונים לקבלת היתר. על כן תנאי להפקדת התכנית דנן יהיה היתר בניה חתום.

7. 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.

8. 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.
9. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 36 : 1493196

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1493196
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד, שרי ישראל 14, רוממה, ירושלים.
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדיניות רק"ל קובעת :
מטרת מדיניות זו היא לעודד התחדשות עירונית ויצירת מרחב ציבורי ראוי לאורך צירי הרק"ל תוך מתן מענה לצרכים פרוגרמטיים ויצירת חזית עירונית פעילה. לפיכך מדיניות זו מכוונת להריסת המבנים הקיימים ובניית חדשים תחתם. עם זאת, תשקול הוועדה החלת המדיניות גם במקרים של הרחבות ותוספות למבנה בכפוף ליישום המדיניות בדבר שילוב חזית מסחרית/תעסוקה וצרכי ציבור במבנה, הרחבת מדרכה, יצירת מעברים לציר הרק"ל וכו' ובתוך התחשבות במצבו של המבנה הקיים ובשיקולים הנדסיים, אדריכליים, שימוריים וכו'.
2. התכנית מציעה תוספת של 7 קומות על בניין הכולל 4 קומות בלבד תוך חריגה בקווי הבניין האחוריים ללא עמידה בסעיף לעיל.
3. .
4. להציע נסיגה בקומה האחרונה בדומה לבניין סמוך .
5. בהמשך לנ"ל, קווי הבניין יהיו בהתאם למדיניות - קדמי 0 עבור חזית מסחרית לכיוון רחוב שרי ישראל. קו בניין אחורי יהיה בהתאם לבניו הקיים למעט תוספת ממדים בקומות הקיימות, קווי בניין צידיים יהיו לפי הבניין הקיים כולל עבור מרפסות.
6. התכנית תציע הרחבת הדרך הקיימת לאורכו של רחוב שרי ישראל, באופן שתהיה מדרכה רציפה ברוחב של 3.5 מ' לפחות.
7. יש להוסיף בתשריט חזית מסחרית בחלק הדרומי של התכנית בהתאם למוצע.
8. קומת הקרקע תהיה בקו אפס לרחוב ותיועד לשימוש מסחר ושימושים ציבוריים וכניסה לגרעינים. יש לבטל סעיף 4.2.2 א(2).
9. יש לסמן את העצים המיועדים לשימור בתכנית המאושרת על גבי התשריט ולהוסיף הוראות בתקנון.
10. עבור תוספת 38 יח"ד המוצעת בתכנית, יש להפריש שטח בנוי 200 מ"ר נטו, עבור חברה, , קהילה, רווחה, חינוך
11. השימוש הציבורי יתואם מולאגף מבני ציבור , ותכנון השטחים ומיקומם יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים בשלב תנאים להיתר הבניה.
12. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
13. היות והתכנית כוללת דרך מוצעת יש להוסיף סעיפי רישום והפקעה כמפורט מטה:
14. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.

15. חלוקה ו/או רישום
16. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
17. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
18. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
19. הפקעה
20. 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.
21. השטחים המבונים אשר ייחודו לרשות המקומית יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
22. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
23. התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
24. לא יותרו הבלטות של קרניזים, ארקדים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבניין, יש להשמיט סע' 4.2.2 א(6). עיצוב המבנה יתואם מול מהנדס העיר בשלב היתר הבניה.
25. יש להשמיט סע' 4.2.2 א(8) – לא תותר שימושים עיקריים למגורים בתת הקרקע.
26. להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין מתקנים משותפים על הגג וכי תישמר גישה חופשית אל הגג לכל הדיירים.
27. תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.
28. הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
29. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול אגף התברואה לגבי פינוי אשפה.
30. יש להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, חברת חשמל, הגיחון,
31. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים המצרניים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
32. 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

תשריט:

33. יש לסמן מידות קו בניין על גבי התשריט.

הוראות תכנית:

34. סעיף 1.2 שטח התכנית - אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן.
35. סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר מגורים ג' - בהתאם לרשום בנסח: 505 מ"ר.
36. סעיף 5 מדובר בחלקה בשלמות עם נסח - יש לתקן את גודל מגרש מוחלט בהתאם לשטח הרשום.
37. יש להתאים את שטח המגרש בסעיף 3.2 וטבלה 5.
38. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין כי ניתן יהיה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 37 : 1506633

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1506633
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	שינוי שימושים מגרש 12 בתוכנית 101-233965
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת לשנות את שימוש המבנה הקיים עבור מינהל קהילתי עקב צורך קהילתי עכשווי בשכונה, תוך שימור מבנה היסטורי בעל חשיבות גבוהה וללא כל שינוי בזכויות הבניה הקיימות ובהוראות השימור הקיימות בתכנית התקפה 101-0233965.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 38 : 1356526

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1356526
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית במתחם כא', ארמון הנציב, ירושלים
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. במסגרת ההחלטה של הוועדה המקומית על הצטרפות להגשת התכנית החליטה הוועדה המקומית לאור חוות הדעת של מחלקת נכסים כי תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת הסכמות מחלקת נכסים לתכנית – לא נערך תיאום בעניין זה עם מחלקת נכסים שעל לפי חוות דעתה יש נושאים רבים בלתי פתורים בתכנית מבחינה נכסית וללא הסדרתם לא יהיה ניתן להפקיד את התכנית.
2. יצוין כי מדובר בתכנית המציעה שיפור של המרחב הציבורי ביחס לקיים וניצול טוב של הקרקע ע"י התחדשות עירונית לצד הרחבת השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים הקיימים.
3. חלופת התכנון שעמדה בתנאי סף אינה כוללת את השטח המסחרי הקיים ברחוב קשאני בדופן המזרחי של התכנית, יש לכלול שטח זה בקו הכחול של התכנית על מנת לאפשר התחדשות כוללת ללא מגרעות. – אין כל הגיון תכנוני להשאיר את הבניין הקיים בחלקה זו ללא הכללתו בתכנית.
4. התכנית מציעה מכפיל של 5.9, מדובר על מכפיל מאוד גבוה וחריג ביחס לשכונה, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ולצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם. הוועדה סבורה כי יש לצמצם את המכפיל למכפיל המקובל בשכונה של כ 4.7 .
5. התכנית מציעה להשאיר את תחילת הדרך הקיימת בדרומה ולבטל את המשכה , ת.ש 404, יש ליעד שטח זה לשצ"פ/ מבנים ומוסדות ציבור ולאחד כניסות וציאות למגרשי המגורים מדרכים קיימות בדפנות המזרחית והמערבית, ברחובות קאשני ורזיאל בהתאמה. החלטה זו דומה להחלטה של הוועדות בתכנית דומה , מספר 993907 ומטרת הביטול הוא לשפר את המרחב הציבורי.
6. יש לקבוע שטח של כ 2500 מ"ר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בדרום התכנית לטובת בניית בייס יסודי על דופן רחוב קשאני ולהעביר את גני הילדים הקיימים בחלק משטח זה לשטחים בהפרשות מבונות. - השטח יוצר מהמגרש החום הקיים, ביטול הדרך וצירוף המגרש המסחרי וחלק מהשצ"פ המוצע.
7. לאור הפרשי הטופוגרפיה בין רח' דוד רזיאל לרח' אליעזר קשאני, יש להציע הנגשה מכנית לצד מעבר לא מכני בין שני הרחובות וזאת במטרה להנגיש את מערב השכונה לוואדי קאשני אשר מהווה את מרכז החיים של השכונה ובעתיד גם תעבור בו רכבת קלה. השבילים המוצעים כלפי מזרח יוצעו ברחוב של לפחות 6 מ'.

8. בהמשך לסעיף קודם יש להציע מעבר ציבורי להולכי רגל לשצ"פ המוצע במרכז התכנית בין חלקה 104 לשטח בית הספר המוזכר בסעיף 4 לעיל ברוחב של לפחות 6 מ'.
9. היקף הבינוי בשטח למבני הציבור ייקבע לעד 240% בנייה ב-6 קומות. קווי הבניין יסומנו כדלקמן: אפס כלפי שטחים ציבוריים ו-3 מ' כלפי שטחים פרטיים.
10. קווי הבניין יסומנו במרחק של 5 מ' כלפי השטח החום. קווי הבניין יסומנו במרחק של 3 מ' מתחום עצים לשימור. כל הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות מרפסות. מרפסות זיזיות עבור סוכות יוצעו עד מרחק של 3 מטרים מגבולות המגרש.
11. תמהיל דיור: 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.
12. מוצעות יח"ד גדולות מהמקובל, כ-98 מ"ר עיקרי ליח"ד ממוצעת, שטח דירה ממוצעת בתחום התכנית יהא עד 100 מ"ר בממוצע עיקרי + ממ"ד (ללא דירות ה 55 מ"ר).
13. יש להוסיף מרפסות סוכה ככול הניתן.

פרוגרמה לצורכי ציבור:

14. בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון נדרשות הפרשות מבונות עבור:
1. מעון יום - אשכול של 4 כיתות, בשטח בנוי בסך 649 מ"ר, ושטח חצרות בסך 440 מ"ר. מעון היום ייבנה בשטח אחד ורציף בשל הצורך במטבח ופונקציות משותפות אחרות עבור כיתות המעון;
 2. גן ילדים - 6 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א - סה"כ 780 מ"ר בנוי ו-1,050 מ"ר חצרות. רצוי שכיתות הגן ייבנו בבנייני המגורים בצמידים או בשלשות;
 3. 3 בתי כנסת בשטח כולל של 900 מ"ר, יש להוסיף קוו בניין לארון קודש.
15. יש להצריח שטח חום קיים לגני ילדים בתא שטח 203 ולהציעו בהפרשה מבונה ובתאום עם מהנדס העיר לקבוע הוראה לפיה בטרם ייחרס המבנה של הגן, ייבנו 2 כיתות גן במסגרת ההקצאות המבונות המוצעות כפי שיפורטו בהמשך.
16. הקמת הבניין בו ישולבו כיתות הגן הנ"ל תהיה בשלב הראשון של יישום התכנית, באופן כזה שלאחר הקמת כיתות הגן החדשות ניתן יהיה להרוס את כיתות הגן הקיימות ע"מ להקים את ביה"ס הנזכר לעיל. כלומר, השלב הראשון של הבינוי בשטח התכנית יכלול גם את הבניין בו יוחלט בתיאום עם אגף מבני ציבור להקצות את שתי כיתות הגן הראשונות וגם את תא השטח המוצע בחו"ד זו לייעוד של מבנים ומוסדות ציבור כמתואר בסעיף 8 לעיל.
17. 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.
18. בהוראות התכנית לגבי תאי השטח בייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ובייעוד שצ"פ (סעיפים 4.3 ו-4.4), וכך ע"פ הערה (7) לטבלה 5 מצוין כי תאי שטח אלה יכללו גם "מרתפים עבור תאי השטח למגורים (חניה, אחסון, ומתקנים טכניים והנדסיים)". בהליך הרישוי יש לתאם מול מהנדס העיר ואגף שפ"ע.

בינוי ופיתוח:

19. 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.
20. תכסית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.
21. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
22. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
23. 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.
24. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.

25. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות כקומות בגובה כפול.
26. גובה קומות המסחר יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.
27. יש לקבוע שטחי בנייה כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושרות תוך הבחנה ביחס לשטחי הבנייה הכוללים מעל ומתחת לקרקע.
28. במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל לקרקע מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד או בניצול הפרשי הטופוגרפיה בדופן אחורית.
- נכסים :**
29. יש לתקן את מסמכי התוכנית ייעודי קרקע יקבעו לפי תוכניות בניין עיר מאושרות בלבד ולא לפי תרש"צ.
30. לעירייה קרקע ביעוד מגורים בהיקף של כ-720 מ"ר בתחום התוכנית שכן ייעודי הקרקע לא יקבעו מייעודי התרש"צ אלא מתוכניות בניין עיר מאושרות בלבד. יש להגיש לאגף הנכסים לאישור טבלת איזון לאיחוד והחלוקה בה העירייה נמצאת "מעל לקו" עבור שטחים אלו.
31. יש לציין שנושא המטלות וההפרשות אינן מתקזזות מול זכויות אלו ונובעות מתוספת יחידות הדירור שמציאה התוכנית ואין לראות בהן תמורה הולמת לזכויות אלו.
32. גושים 30206 ו-30757 הינם גושי שומה לא מוסדרים, יש לתקן את מסמכי התוכנית. לא ניתן לבצע רישום בתלת ממד בגושים לא מוסדרים יש לתקן את מסמכי התוכנית כך שלא תהיה תוכנית תלת ממדית ולמחוק התייחסות לרישום תלת ממדי בקרקע. התרת הוראות אלו תמנע את מימוש התוכנית.
33. בתחום התוכנית העירייה הינה בעלים בשטח היקף של כ-9,878 מ"ר, אך מכוח תוכנית זו ירשמו לזכותה בשלמות רק 6,384.89 מ"ר. התוכנית נמצאת בחוסר גדול בשטחים שירשמו במלואם לזכות העירייה. יש להשלים את התיאום עם מחלקת נכסים ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
34. היקף הקרקע הציבורית בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת זהה או גדול במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית בתאי שטח נקיים מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין.
35. יש להגיש לאגף לאישור טבלת איזון המציגה את כל השטח בבעלות העירייה שחוזר לבעלתה בתאי שטח נקיים.
36. תנאי להפקדת התוכנית יהיה אישור אגף הנכסים לטבלאות האיזון.
37. בשטח התוכנית קיים נכס מבונה 4090 - גן תקשורת וגן רחל (טרום חובה) ממ"ד, יש לקבל אישור מנח"י לפינוי נכס זה.
38. סעיף 4.1.2 א' כל הוצאות היתר בנפרד או בשיתוף תהיה כרוכה בהסדרת הרישום והמטלות הציבוריות של כלל הפרויקט.
39. למחוק בסעיפים 4.3 ו-4.4 את הוראות הרישום בתלת ממד והשימושים לזכות המגרשים הסחירים.
40. יש להוסיף/לשנות את הוראות הרישום הפקעה שלביות בתהליך ורישום השטחים הציבוריים המובנים לפני הנוסח הבא :
- הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.
- סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן :
41. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

42. בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים
43. בסעיף 4.1.2 יש לפרט את השטחים המוצעים לפרשה מבונה.
44. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותר התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
45. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.
46. 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.
47. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:
- לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
48. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף הנכסים.
49. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
50. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
51. השטחים הציבוריים בקרקע+ הפרשות מבונות יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.
- תנועה וחנייה:**
52. יש לקבוע תקן חנייה מלא ללא הפחתה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
53. יש להשלים את חוות דעת תושי"ה ולהטמיע במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
- איכות הסביבה:**
54. תנאי להפקדה יהא תכנון החצרות במרחק מצירי תנועה על מנת למנוע חשיפת הילדים לרעש מהכביש. יש למקם חצרות המשחקים של גני הילדים ובתי הספר בחלל הפנימי בין המבנים כך שאלו ישמשו מחסום טבעי נגד רעש וחשיפה לאיכות אוויר לקויה.
55. רוחות: יש להציע פתרונות אדריכליים ע"מ למתן את הרוחות באזורים שחורגים מקריטריון נוחות לאזורי שהות בישיבה ואזורי מסחר מגורים וכניסות לבניינים.
56. יש להציג ניתוח אקוסטי מהכבישים כתנאי להפקדה, כולל הצעת פתרונות תכנוניים ולהימנע ככל הניתן מפתרון של מיגון דירתי במיוחד במבני חינוך ומגורים.
57. איכות אוויר – יש להציג ניתוח תחבורתי ובהתאם ניתוח איכות אוויר בגלל שהרחובות הסובבים הם רחובות פנים שכונתיים ואליהם הולכים להתווסף מספר רב של רכבים (ורעש כאמור בסעיף 2.3.3). כתנאי לפקדה.
58. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
59. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
60. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים,
61. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

62. 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.
63. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
64. 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.
65. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרואקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
66. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה.

נגישות:

67. 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.
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.

עצים:

70. יש להציג סקר עצים מתוקן הכולל את העצים בגבול התכנית, לרבות החורשה המוצעת לשימור מחוץ לגבולות התכנית מצפון.
71. לפי סקר העצים התכנית מציעה כריתה של 33 עצים בוגרים ומציעה שימור של 310 עצים. כאשר העצים שהתכנית מציעה לשימור נמצאים בעיקר בשטחים עירוניים או בשטח חורשה מחוץ לגבולות התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לצמצם כריתה עצים ככל הניתן. ולקבוע לשימור את העצים בעלי הערכיות הגבוהה הנמצאים בגבולות התכנית.
72. 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.
73. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

תשתיות:

74. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
75. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת יש להציג פתרון חניות העלאה והורדה לטובת כיתות הגן המוצעות למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
76. 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.

77. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
- תברואה :**
78. יש להשלים חוות דעת מחלקת תברואה כתנאי להפקדת התכנית.
79. 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 :**
80. יש להסיר את סעיף ט' לטבלה 5 המציע להוסיף 10% יח"ד ללא שינוי בסך השטחים. הערה זו מבקשת להוסיף כ 77 יח"ד ללא מתן מענים ופתרונות לצרכי ציבור ויש להסירה- מספר יחידות הדיור ייקבע בהתאם לתקן השמאי .
81. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן :
82. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
83. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
84. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
85. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
86. חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
87. חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
88. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה :
89. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
90. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
91. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
92. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים :
93. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
94. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
95. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
96. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
97. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
98. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
99. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
100. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
101. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
102. יש ללקבוע הוראות לעניין הקמת קרן תחזוקה לטווח ארוך למגדלים כפי שמקובל.
103. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
104. יש להשלים את התיאום עם המחלקה לעבודה קהילתית בהתאם לנהלים
105. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע :
1. תנאי להריסת גני ילדים בת.ש 203 יהא השלמת העברתם למקום חלופי בתיאום ובאישור מהנדס העיר והאגף למבני ציבור.
2. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה הראשון יהיה הכנת תכנית פיתוח לכל השטחים הציבורים ותנאי למתן טופס יהיה השלמת כל הפיתוח של השטחים הציבורים

- הכלולים בתכנית. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
106. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף בעניין פקיעת תוקף התכנית ל- 7 שנים.
107. לאור החשיבות של הקמת ממדים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
108. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: המחלקה לעבודה קהילתית, איכות הסביבה. חח"י, תברואה, תושי"ה, שפ"ע גננות, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות וכבאות ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
109. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
110. 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.

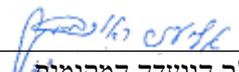
הערות טכניות

111. יש להסיר הערה ד' לטבלה 5 הקובעת כי תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין, לא תותר הבלטת מרפסות, כלל הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין.
112. יש להסיר הערה ח' לטבלה 5. לא תותר תוספת גלריות למסחר ללא הכללתן במניין השטחים המוצעים.
113. יש להסיר את סעיף ט' לטבלה 5 המציע להוסיף 10% יח"ד ללא שינוי בסך השטחים. הערה זו מבקשת להוסיף כ 77 יח"ד ללא מתן מענים ופתרונות לצרכי ציבור ויש להסירה.
114. הערה מספר 4 לטבלה 5- יש לתקן לעד 12 מ"ר גודל מרפסת ליח"ד.
115. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות הבאות:
1. התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד.
 2. היות וגושים 30206,30757 הינם גושי שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקות התלת ממדיות, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את כל ההוראות הנוגעות לתלת ממד בתקנון וכן בתשריט המוצע משום שאין ברות ביצוע.
 3. לידיעה – תמ"ר אשר תוגש בגוש לא מוסדר תדחה היות ואינה ניתנת לרישום.
 4. בטבלה שבסעיף 1.5.5 לתקנון יש לשנות את סוג הגוש בגושים 30206 ו30757 מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.
116. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לתקן/לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:

איחוד וחלוקה:

- יש להשמיט את ההוראות תחת פרק זה ולהכניס את ההוראות הבאות:
117. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
118. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו.
119. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
120. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד!
121. תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
122. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.
123. 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.
124. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת למחלקת מידע תכנוני.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 39 : 1380047

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1380047
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	מרחב זיו
מספר ועדה	2025/22
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום לצורך בחינה של שלושת הנושאים הבאים:

- א. הוועדה סבורה כי נכון לקדם את התכנית בהינף אחד או מקסימום בשני הינפים- מבקשים מצוות התכנון ומהנדס העיר להתייחס לכך. - כדי לא להפוך את האתר לאתר במנייה למשך שנים רבות באופן שייפגע אנושות בציבור המקיף את הפרויקט.
- ב. הוועדה מבקשת לבחון את היקף הדירות המיוחדות המוצעות ולשקול צמצום להיקף של כ 200 יחידות לכל היותר.
- ג. יש לבחון אפשרות לשמירה על מגרשי הטניס הקיימים כיום בשטח התכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית