

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/01/2026 - ג שבט תשפ"ו
תכנית מספר 1 : 1293554

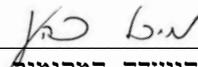
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1293554
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה וקומות חדשות ותוספת 7 יח"ד, בן גמלא 14
מספר ועדה	2026/2
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי במסגרת מיקום החניה בגבול חלקות -49 ו 50 בשטח הכולל עצים לשימור וללא הצגת חלופות חניה חלופיות מיטביות, מתנגדים לכך שמתקן החניה על קו חלקה אפס תוך שיש בכך שינוי קיצוני באופי הסביבה וגרימת נזק שאינו בר תיקון ומטרד קבוע ומתמשך לעוררים: במסגרת תיאום התכנית נבחנו מספר חלופות למיקום החנייה המוצעת שעליה להיות בתחום גבול מגרש התכנית והחלופה שהופקדה נבחרה בשל המיקום הפנימי של החנייה ולא בחזית הרחוב והן בשל טענת המגיש כי העצים בחזית האחורית מתים. כמו כן, פתרון זה נבחן ע"י הגורמים ונמצא ראוי תכנונית. ביחס לבנייה בקו אפס, קווי הבנייה עונים לדרישות תכנית האב ובנייה תת"ק אפשרית בקו אפס.**
2. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי סמטת רבי חייא אינה מתאימה להגדלת נפחי תנועה – מדובר על שביל פנימי צר תוך שהבקשה פוגעת בדרך גישה לחלקה 49: סמטה זו בייעוד דרך, כמו כן מדובר על כניסה של 16 רכבים בלבד, לא מדובר על כמויות רבות של כלי רכב ולכן ניתן לאשר את הפתרון המוצע דרכה.**
הוצג במסגרת הדיון חוות דעת של יועץ תנועה שנראה שהתייחס לבניין לא נכון והציע בניה של חניה וטומטית בחזית המגרש, נראה כי אין מקום למקם חניה כזאת בתחום החלקה כפי שהוצע בהתנגדות.
3. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לתכנן תכנית כוללת למתחם כפי שבוצע במסגרת תכנית 4044 ונספח תנועה כולל: תכנית 4044 הינה תכנית לשינוי הוראות לתכנית מתאר מקומית וקובעת הוראות ביחס לזכויות בניה ותנאים נוספים. בשטח התכנית וסביבתה חלות הוראות תכנית מתחם ברוריה הכוללת הוראות תכנון ובינוי עבור המתחם כולו, אך כיוון שתכנית זו קודמה בהליך תמ"א טרם החלטת ועדה מחוזית בנושא מיום 6/3/23 היא לא חלה עליה. יצויין כי ביחס לקידום תכנית תנועה כוללת לבקשת המתנגדים, תכנית ברוריה נותנת מענה בנושא ומאפשרת קידום תכנית מתחמית, בין היתר בשל העדר פתרונות חניה בתחום המגרש בנוסף לחידוש ושיפור המרחב הציבורי בשכונה ובמיוחד דורשת התייחסות להרחבת דרכים צרות, ליצירת מדרכות המאפשרות הליכה, לחיזוק הנגישות הרגלית בשכונה בהתייחס לציר הרק"ל, ולתוספת שטחים ציבוריים.**
4. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה כי יש לתת מענה לכל הדירות המוצעות בתכנית בחזית החלקה לרחוב ריש לקיש, כאמור התכנית הינה תב"ע משלימה תמ"א 1/38 שבוצעה במבנה: כאשר מדובר בתכניות של תמ"א 38 תוספות ניתן לקדמן ללא מתן פתרון חנייה מלא ליח"ד הקיימות שאין להן חנייה, זאת לאור החשיבות בחיזוק הבניין. עם זאת התכנית מבקשת תוספת יח"ד מעבר למאושר בתמ"א בתכנית דנן וכתנאי לכך עליה להציע פתרון חנייה בתחום המגרש כפי שמוצע. פתרון חנייה בחזית הרחוב נבחנה ואינה מקובלת תכנונית.**

5. לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי מתקן החנייה הינו בנייה לכל דבר ועניין ולא רק פיתוח שטח ומהווה סטיה ניכרת. מתקן החנייה הינו מבנה אשר יבנה בעומק תוך חפירה לעומק של 6 מ' ויתרומם ממפלס רצפתו 10.65 מ', ומעבר ה 0.00 לגובה של 6 מ' (כאשר עליו מכונית) וביחס לטענה כי מתקן החנייה המתרומם יוריד את ערך הדירות, יגרם למטרד קבע ואסטטי. סלון הדירות של העוררים פונה לשטח החנייה וגם חדרי השינה של העוררים פונים לשטח זה: פתרון החנייה המוצע נבחן ע"י הגורמים הרלוונטיים במתקן ונמצא ראוי תכנונית. היות והמתקן הינו תת קרקעי אינו נחשב כבינוי ולכן אין חשיבות לגובהו, זאת מאחר והוא מתרומם לרגעים ספורים באופן נקודתי וכאשר אינו בשימוש הוא נסתר. כמו כן, ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. ביחס לטענה בנושא מטרד הרעש, ככל ותהיה טענה עתידית על רעש, יש לפנות לגורמים העירוניים הרלוונטיים לצורך טיפול נקודתי.
6. לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי מתקן החניה דורש תחזוקה, אינו מתאים לכל כלי רכב ויגרום למפגע רעש ומפגע אסטטי מובהק ומתמשך ויש לדרוש ערבות לתחזוקת המתקן כי ככל שהמתקן יתקלקל יגרם עומס נוסף על התשתית הציבורית: פתרונות כאלה הם ראויים ומקובלים בניה בעיר מצטופפת במיוחד בבניינים שמבקשים תוספות ולא בניה חדשה, בכל הנוגע לטענות בנושא אחריות לנזקים ככל וייגרמו, יש לפנות לגורמים המוסמכים לכך. לא מדובר בנושא תכנוני שאין מקומה של התכנית לעסוק בו.
7. בדיון ביקש היזם לפצל את שלביות הביצוע בין שני המתנגדים – יש לאפשר את שלביות הביצוע לכל אגף בנפרד.
8. לדחות את כל יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/01/2026 - ג שבת תשפ"ו
תכנית מספר 2 : 1319805

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1319805
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מורדות גילה - מגורים בפארק
מספר ועדה	2026/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

<u>להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת מתן תוקף לתכנית ע"פ הפירוט הבא:</u>	
1.	לדחות את ההתנגדות לטענה כי ישנה סתירה בין התכנית המוצעת לעמדת רמ"י: <u>על פי כתב ההתנגדות שהוגשה ע"י רמ"י, נכתב במפורש כי זאת איננה מתנגדת לתכנית המוצעת אלא לסעיף אחד הנוגע לרישום תלת מימד.</u>
2.	לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית חורגת מתכנית סטטוטורית מאושרת מס' 13157 ללא סיבה או צידוק: <u>התכנית אמנם חורגת מהמדיניות שנקבע בשכונה במסגרת התכנית המאושרת לפיה מפלס הגגות בבניינים הנמוכים לא יעברו את מפלס קומת הקרקע של הבניינים ברחוב מעליהם, אך יחד עם זאת כפי שפורט בהחלטת הוועדה להפקדה במיקום זה הסיטואציה שונה מיתר הבניינים הגובלים בתכנית המאושרת מכיוון שהבניינים ממערב פונים לשני כיוונים והחזית הראשית של הבניינים פונה לכיוון מערב שם נשמר עיקרון זה, וההפניה של הבניינים לכיוון התכנית הם של החזית האחורית של חדרי שניה והמרחק עד לפרוייקט הוא של כמה עשרות מטרים.</u>
3.	לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית קודמה ללא תסקיר סביבתי: <u>מדובר על חלקות המיועדות כבר לבניה על פי תכנית מאושרת והתכנית רק מוסיפה קומות וזכויות באותו מגרש ולכן לא נדרש תסקיר שכזה.</u>
4.	לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית המוצעת מהווה סטייה ניכרת מהתכנית המאושרת "מורדות גילה מערב": <u>הטענה נכונה לעניין היתרי בניה המופקים מכח התכנית המאושרת 13157. היות ותכנית דן מקודמת כתכנית חדשה בסמכות הוועדה המחוזית ומשנה את התכנית התקפה בכוחה לקבוע הוראות חדשות ולשנות את התכנית המאושרת, התכנית המוגשת היא תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המחוזית בדיוק כמו התכנית המאושרת ולכן היא אינה סותרת תכנית סטטוטורית גבוהה ממנה.</u>
5.	לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית חורגת מתכנית האב לעניין תכסית הבנייה: <u>ראה המענה לסעיף 4 לעיל.</u>
6.	לקבל את ההתנגדות לטענה לעניין הקמת החניון הפרטי מתחת לחורשה הקיימת (ממערב): <u>בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 13.11.2024, לאור חוות דעת מחלקת נכסים (היות וגוש 30962 הינו גוש שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקה התלת</u>

ממדית, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד משום שאינן ברות ביצוע (לא ניתן להציע רישום בשכבות ולכן יש לצמצם את הקוון הכחול ולא לכלול את השטח הציבורי הפתוח בחלק המערבי של התכנית.

7. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית מקודמת ללא מגבלת גובה:**
מבדיקה שנערכה עולה כי מס' הקומות מצויין בטבלה 5 בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית.
8. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית אינה מציעה מספר יח"ד חד משמעי:**
התכנית קובעת את מספר יחידות הדיור ומאפשרת גמישות של 10 אחוז לשלב היתר הבניה כפי שמקובל.
9. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי הכניסה הקובעת המוצעת בתכנית תהווה מטרד לדיירים הקיימים:**
התכנון המוצע משפר את המרחב הציבורי ומאפשר חידוש של המרקם הקיים, תורם לשלד הציבורי ומהווה בניה חדשה האופיינית לבניה מוצעת במסגרתבניה חדשה בעיר. בנוסף, הכניסה המוצעת מהשצ"פ המערבי לתכנית תורם לקישוריות מיטבית של הפרוייקט לסביבתו.
10. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית תחמיר את מצוקת החנייה ברחוב:**
שטח התכנית נמצא בקרבת ציר הרק"ל העובר ברח' המרגלית במרחק של כ-300 מ'. על כן, הוחלט לאפשר הפחתה של תקן החנייה.
11. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי מרחק התכנית ביחס לציר הרק"ל אינו מצדיק את גובה הבניה המוצע:**
כפי שצוין בהחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 26.1.2025 "בהתייחס לבינוי מעל מפלס רחוב ברוכי הוועדה, לאחר שבחנה את החתכים המוצגים בנספח הבינוי, סבורה כי בשל חשיבות הבינוי למגורים בעיר, הרי שמן הנכון להציע ניצול והעצמה של זכויות הבניה. הוועדה תציין כי הבינוי המוצע פונה אל החזיתות האחוריות של הבניינים הקיימים, ומרוחק מהם עשרות מטרים.
12. **לדחות את ההתנגדות לטענה לעניין גובה הבינוי המוצע:**
התכנית נבחנה ע"י מוסדות התכנון והמחלקות הנדרשות, ובעקבות מיקומה של התכנית והשימושים היא מציעה הוחלט כי הגובה המוצע ראוי ומקובל.
13. **לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין הפגם בהתנהלות הרשויות בקידום התכנית:**
הליך קידום התכנית והפרסום בוצע בהתאם לנוהל וכחוק ובכל מקרה, היות והתכנית בסמכות הועדה המחוזית הנושא ייבחן ע"י היועץ המשפטי לוועדה.
14. **לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין הפגיעה בערך הדירות הקיימות:**
כאמור לעיל התכנית מקובלת מבחינה תכנונית על מוסדות התכנון, וצפויה לתרום לשלד הציבורי בשטחי מסחר ותעסוקה. יחד עם זאת, ככל שימצא לנכון, המתנגד רשאי לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
15. **לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין הפגיעה באיכות החיים:**
התכנון המוצע משפר את המרחב הציבורי, תורם לשלד הציבורי, מאפשר חידוש של המרקם הקיים ומציע תוספת של שטחי מסחר ותעסוקה אשר יתרמו לכלל התושבים בשכונה בכלל ובאיזור התכנית בפרט.
16. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי התכנית תייצר פגיעה בפרטיות:**

אמנם ישנם פתחים הפונים לחזית האחורית של המבנים ברח' יהושע ברוכי, אך מרחק הבינוי המוצע של כ-30 מטרים נבחן ונמצא תואם.

17. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית מייצרת טשטוש בין גבולות המרחב הציבורי למרחב הפרטי:

התכנון המוצע נבחן ע"י מוסדות התכנון השונים ונמצא תואם. יתרה מכך, מדובר במרחק בינוי של כ-25 מטרים בין הבינוי הקיים לבינוי המוצע – מרחק סביר התואם את עקרונות התכנון בהתחדשות עירונית.

18. לדחות את ההתנגדות לפגיעה במרקם הבינוי הקיים ובהות השכונה:

התכנון המוצע נבחן ע"י מוסדות התכנון השונים ונמצא תואם ומשפר את המרחב הציבורי, מאפשר חידוש של המרקם הקיים ומהווה בנייה חדשה האופיינית לבינוי חדש.

19. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית מקודמת ללא בסיס תכנוני וראייה כוללת של צרכי השכונה:

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 נקבע כי התכנית תציע שב"צ בשטח של 400 מ"ר כהפרשה מבונה. בנוסף, התכנית מציעה שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 2,700 מ"ר אשר יתרמו לאיזור.

20. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי התכנית מציעה כריתה של עצים:

בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 26.1.2025, צוין כי "הוועדה תציין כי התכנית כלולה באתר טבע עירוני יער גילה. עם זאת, התכנית כלולה בתכנית לשוכנת מורדות גילה – מערב, אשר כללה סקר טבע עירוני ומצאה את שטח התכנית ברובו – חלקות מס' 77, 76 ו-95 - כמתאים לפיתוח". אף על פי כן, ייקבע בהוראות התכנית כי כמות ומיקום שתילת עצים חדשים ייקבע בשלב היתר הבניה בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. יש לבחון בשלב היתר הבניה צמצום בפגיעה של העצים ככול הניתן.

21. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי ישנו חוסר בהירות תכנוני בעניין המרפסות:

התכנית מתירה תחת טבלה 5 כי תותר הבלטת מרפסות בעומק 1.5 מ'. בנוסף, התכנית קובעת שטחים עבור מרפסות מקורות בלבד כנדרש. הנושא ייבחן בשלב היתר הבניה.

22. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין היעדר השקיפות והליך התכנון:

הפרסום בוצע בהתאם לנוהל וכחוק בכל מקרה, היות והתכנית בסמכות הוועדה המחוזית הנושא ייבחן ע"י היועץ המשפטי לוועדה.

23. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין "דין גילה כדין מלחה":

הטענה אינה תכנונית. התכנית דנן, ככלל התכניות המקודמות בעיר נבחנה על ידי וועדות התכנון אשר בחנו את התכנון המוצע והשפעותיו בראייה רחבה ומקיפה ונמצא תואם, ראה המענה בסעיף 2 לעיל.

24. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי ביצוע התכנית תיפגע באיכות החיים:

הבנייה תבוצע בהתאם לתקנות למניעת מפגעים בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה במטרה לצמצם ככול הניתן את ההפרעה לשכנים בתקופת הבנייה.

25. לדחות את ההתנגדות בעניין הפגיעה ביציבות המבנים הסמוכים:

הנושא ייבחן בשלב היתר הבניה.

26. לדחות את ההתנגדות לטענה כי אין תכנון 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 ונקבע לאור תוספת יחידות הדיור המוצעת כי התכנית תציע שב"צ בשטח של 400 מ"ר ושטחי מסחר ותעסוקה בגובה של כ- 2,700 מ"ר אשר יתרמו לרחובות הגובלים בתכנית בפרט ולשכונה בכלל.

.27 לדחות את ההתנגדות לטענה כי תוואי הטיילת יפגע באיכות חיי הדיירים הקיימים:
התכנון המוצע נבחן ע"י מוסדות התכנון השונים ונמצא תואם ומשפר את המרחב הציבורי, מאפשר חידוש של המרקם הקיים ומהווה בנייה חדשה האופיינית לבינוי מוצע במסגרת בנייה חדשה.

.28 לדחות את ההתנגדות לטענה כי הבניה תיצור עומס על הכבישים:
הנושא ייבחן בשלב היתר הבניה.

.29 לקבל את התנגדות רמ"י לטענה שהתכנית מציעה שטח תת קרקעי מעבר לגבולות החכירה שהוקצו ליזם (מגרשי התלת מימד):
כפי שצוין לעיל, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 13.11.2024, יש לצמצם את הקו הכחול של התכנית, לא לכלול את השצ"פ ממערב (חלקה 92) ולהסיר את הבינוי המוצע בתחום החלקה מתחת לקרקע.

.30 לקבל את התנגדות רמ"י כי יש לתקן את המסמך "טבלת איזון והקצאה":
לאור צמצום הקו הכחול כאמור לעיל הטענה מתייתרת.

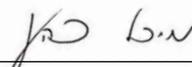
.31 לדחות את ההתנגדות העצמית של היזם לבקשה לשנות את תוואי המעבר לשצ"פ מצפון:

בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 26.1.23025, יש להציע מעבר הולכי רגל לרבות אפשרות לאמצעי שינוע מכני בין רחוב ברוכי לרחוב חי שאקי. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת תכנית לפיתוח המעבר ותנאי לאכלוס יהיה ביצוע המעבר בפועל. בנוסף, היות והתכנית מציעה שטחי מסחר, תעסוקה ושב"ץ יש להציע את המעבר בתחום גבולות התכנית ובחיבור מיטבי לכיכר העירונית המוצעת ע"מ לייצר קישוריות מיטבית של הפונקציות המבונות המוצעות בתכנית לרחוב העילי.

.32 לבקשת המחלקה לאיכות הסביבה יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה השלמה של מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס, המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית.

.33 להוסיף בשימושים הציבורים שימוש של דת מעבר לשימושים הקיימים בתכנית.

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


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/01/2026 - ג שבט תשפ"ו
תכנית מספר 3 : 1363290

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1363290
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	שינוי קווי בנין ותוספות ברח' עזה 29 בירושלים.
מספר ועדה	2026/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית פוגעת בתכנית 9988 ומשנה את ייעוד הקרקע, גובה הבינוי ואחוזי הבנייה :** נושא מס' הקומות ואחוזי הבנייה המוצעים נבחנו ע"י ועדות התכנון. החלטת הוועדה מתאריך 18/05/2025 הייתה לצמצם את גובה הבינוי מ-7 קומות ל-5 קומות מרחוב עזה ובכך יצומצמו אחוזי הבנייה. התכנית אכן תוקנה כאמור ומציעה 4 קומות מרחוב האר"י ו-5 קומות מרחוב עזה. תכנון זה מקובל. יצוין כי גובה הבינוי המוצע בתכנית תואם לגובה הבינוי שאושר במסגרת תכניות סמוכות ואף נמוך מהם. כאמור, החריגה בזכויות הבנייה צומצמה בהתאם להחלטת הוועדה.
2. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש מספר עצים לכריתה אשר מסומנים בתכנית האגרונום, וכי לא סומנו עצים לשימור מחוץ לגבול החלקה ובסמיכות לתכנית :** התכנית מסמנת כראוי את הטיפול בעצים.
3. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש להסיר תוספות בנייה על החזית לשימור :** כאמור לעיל, התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית.
4. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי קיים פער בגבולות החלקה במדידה ביחס למערכת העירונית :** מבדיקה במערכת גבול התכנית נמצא תואם לגבול החלקה. בכל מקרה, נושא זה ייבחן בשלב הרישוי מול מח' מידע תכנוני.
5. **לבטל את סעיף 1.2.4.א.20 לעניין מרפסות – סעיף קטן 1 .**
6. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/01/2026 - ג שבת תשפ"ו
תכנית מספר 4 : 1187269

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1187269
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית רחוב בוליביה 5-7, ירושלים
מספר ועדה	2026/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות את התנגדות לעניין העמסה על שלד ציבורי** - התכנית ממוקמת בשכונת קריית יובל שעוברת בשנים האחרונות תהליך מואץ של התחדשות עירונית בהיקפים משמעותיים מאוד בכל קנה מידה.

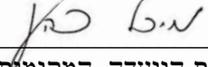
ההתחדשות מבוססת על סימון השכונה בתכנית המתאר החדשה של ירושלים כשכונה המיועדת להתחדשות עירונית ועל תכנית האב שקודמה ואושרה בשכונה בשנת 2015, ובשנים האחרונות עוברת עדכונים כחלק מהליך של עדכון ובקרה שוטף ודינמי אשר מוביל מהנדס העיר ומוצגת באופן שוטף בוועדה המחוזית, שמטרתו הבטחה כי לתהליכי ההתחדשות העירונית ניתן המענה הנדרש למכלול ההיבטים הציבוריים במרחב, וכי ההתחדשות תקודם בלבד עם ההתחדשות הנדרשת של השלד הציבורי.

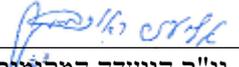
בנוסף כ תכנית נותנת את המענה הנדרש מבחינה פרוגרמטית - התוכנית מציעה שטחי ציבור בשטח כ-1130 מ"ר ושטחי שצ"פ משמעותיים אשר נותנים מענה פרוגרמטי הנדרש.
2. **לדחות את התנגדות לעניין היעדר רציפות התחדשות עירונית** - המתחם שסובב את המתחם נמצא בהליכי תכנון על ידי מספר יזמים עבר שנים רבות ותכניות עוכבו במטרה לתכנן את כל המתחם בצורה כוללת, התכנית המוצעת תואמת לתכנון כללי שאושר לכל המתחם כתבנית צל על ידי מהנדס העיר ומתכנן המחוז מתוך ראייה רחבה של צורכי הציבור, מיקום השטחים הציבוריים ומיקום הכניסות לחניות לצורך תכנון מיטבי של כל המתחם. התכנית המוצעת נגזרת מתוך עקרונות התכנון הכלליים שנקבעו.
3. **לדחות את התנגדות לעניין היעדר פתרון תחבורתי מספק** - התכנית אושרה על ידי גורמי התחבורה, התכנית מציעה הרחבה של זכות הדרך הסדרת מדרכות רחבות כמקובל.
4. **לדחות את התנגדות לעניין קיבולת מוגבלת של רק"ל הקו האדום** - הנושא הוצג במסגרת עדכון תכנית האב ונמצא כעונה על הדרישות, העיר משקיעה רבות המערך הרכבות הקלות בשלב הראשון וקוויים נוספים שיעברו כולל בשכונה וגם מתכננת לעתיד הרחוק יותר את המטרו.
5. **לקבל חלקית את התנגדות לעניין הפרדת מקומות חניה בין השימושים השונים**. יש להוסיף להוראות התוכנית חיוב להפרדת מקומות החניה המיועדות לשטחי המגורים לבין

לשימושים אחרים, כמו כן יש לקבוע כי תוסף תשתית לחלק מהחניות עבור רכבים חשמליים. לדחות את הבקשה להקצאות חניות להשכרה, התוכנית מציעה 10% לטובת חניות אורחים, על כן אין צורך להקצאות מקומות חניה מיועדים אך ורק להשכרה.

6. **לקבל את התנגדות למקום חניית אופניים במקום נגיש ליציאה לרחוב בוליביה וזאת על מנת לעודד תחבורת אופניים בשכונה.** קיימת חשיבות רבה רשת ורציפות שבילי אופניים בשכונה ובעיר בכלל. יוציין כי התוכנית המוצעת אינה כוללת שבילי אופניים. לפיכך יש לקבוע בהוראות התוכנית כי תותר הקמת שביל אופניים לאורך רחוב בוליביה ו/או במסגרת הפיתוח המוצע, בכפוף לרוחב מדרכה מתאים ובהתאם לכל דין. בנוסף יקבע בהוראות התוכנית כי המיקום, הכמות והפריסה של חניית אופניים יקבעו בשלב ההיתר, בהתאם לתכנון המפורט ובאישור הגורמים העירוניים המוסמכים.
7. **יש לדחות את התנגדות לעניין גובה בינוי:** הקמת המגדל נוגד את העקרונות תכנית האב יובלים-גנים המתירים בניה עד 12 קומות. בהתאם לתכנית האב של השכונה, המתחם כולל בקבוצת המתחמים הכתומים בהם ניתן לשלב בניה מעל 12 קומות בכפוף לשיפור משמעותי של השלד הציבורי לרבות הפרשה בקרקע. הוועדה סבורה כי החלופה המציעה הנמכה של שני מבנים לגובה 10 קומות והגבהה של מבנה אחד לגובה של כ-16 קומות, לצד הפרשה בקרקע עבור דרכים ושצ"פ גדול ומשמעותי היא מיטבית מקובלת. הוועדה תציין כי חלופה זו מציעה מגוון גדול יותר של סוגי דיור ומענה למגוון רחב יותר של סוגי אוכלוסייה וגם בהיבט זה כוללת תועלת ציבורית.
8. **לדחות חלקית את התנגדות לעניין תוספת דיורית תעמיס על השלד הציבורי, חניות וכו'.** יוציין כי אין מניעה להוספת דיוריות בתוכניות חדשות, וזאת בהתאם לנוהל דיורית תקף. והרצון לייצר תמהיל דירות מגוון.
9. **לקבל את התנגדות כי יש לעגן הוראות לעיצוב חזית פעילה,** פתוחה ושקופה התומכת בחיי רחוב תקינים. אומנם בהוראות התוכנית קיימת הוראה כי תוצע חזית מסחרית פעילה כלפי רחוב בוליביה, יש לקבוע בהוראות התוכנית כי תנאי לקבלת ההיתר יהיה תיאום עיצוב חזיתות כולל חזית מסחרית.
10. **לקבל חלקית את התנגדות לעניין מיקום הפרשות מבונות-** יש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום סופי של הפרשות מבונות יתואם מול מבנה ציבור בשלב ההיתר עדיפות למיקום גן הילדים במפלס רחוב שטרן ובקרבה לפארק שטרן
11. **לדחות את התנגדות לעניין ניגוד שימושים עם חזית מסחרית-** התוכנית מציעה הרחבת זכות הדרך ברחוב בוליביה להבטחת מדרכות ברוחב של 3.5 מטרים לפחות, אשר יבטיחו מעבר בטיחותי להולכי רגל. כמו כן הוצג נספח תנועה המפורט.
12. **יש לקבל את התנגדות לעניין מיקום פריקה וטעינה לטובת המסחר-** יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.
13. **יש לקבל חלקית את התנגדות לתפקוד מוגבל של שצ"פ מעל חניון-** אין צורך להגיש תוכנית מפורטת של הפיתוח בשלב התב"ע, יש לקבוע בהוראות התוכנית כי יוצע עומק מילוי אדמה לפחות 1.5 מ' לנטיעת עצים בוגרים ולהציע תכנון מיטבי בשלב ההיתר.
14. **לדחות את התנגדות כי התוכנית אינה מציעה קישורים מספקים בין הרחובות-** התוכנית מציעה 2 מעברים מצפון ומדרום לתוכנית, וקובעת כי בתא שטח מספר 202 יובטח מעבר מכני נגיש ברחובות בוליביה למפלס השצ"פ.

15. **לקבל חלקית את התנגדות לעניין כריתת עצים בוגרים** - יש לפעול לשימור העצים בוגרים בעלי ערכיות בשולי המגרש, כמו למשל הברושים הקיימים בחלק הדרומי של המגרש מגורים, יש לקבוע קו בניין תת קרקעי במרחק של 3 מ' מהגזע.
16. **לקבל את התנגדות כי התוכנית נשענת על כניסה יחידה לחניון התת הקרקעי** לכלי רכב, המשמשת אך כל השימושים הן ציבורים והן פרטיים המוצעים בגבולות התוכנית. מצב זה פוגע ברמת הבטיחות והתפקוד בעת אירועי חירום- תוצע כניסה נוספת במידה ויידרש בשלב ההיתר. מיקום הכניסה יותאם מול הגורמים הרלוונטים.
- ככול ויקודמו תכניות בחלק הדרומי וניתן יהיה לאפשר מעבר לחניון דרך רחוב שטרן הנמוך משמעותית זה ייקבע באותם תכניות.
17. **לדחות את התנגדות לעניין בחינת מיקום כניסת החניון התת-קרקעי**- בהוראות התוכנית קיימת הוראה אשר מאפשרת גמישות למיקום כניסה לחניה, בשלב הגשת בקשה להיתר בניה, במידה וקיימת אפשרות לכניסה לחניה רחוב שטרן (על ידי תכנית אחרת) תבחן האפשרות הזאת, ואם כן תותר כניסה לחניה /איסוף אשפה מרחוב שטרן.
18. **לדחות התנגדות היעדר תכנון מסודר לתנועת כבאית** ורכבי חירום- תנאי להפקדת התוכנית אישור כיבוי אש לבחינה מפורטת לעניין מיקום או כל דרישה אחרת יבחן בשלב היתר.
19. **לקבל את התנגדות לעניין חניון תת קרקעי כמרחב מוגן לשהייה ארוכה**- הנושא יבחן בשלב התר הבניה.
20. **על פי בדיקה של מחלקת נכסים** חלק מחלקה 246 בגוש 30415 (כ 148.95 מ"ר- מדוד ע"ג GIS) אשר בבעלות עיריית ירושלים הנה ביעוד מגורים ע"פ תב"ע מאושרת 2795.
21. החלקה מצויה כולה מתחת לקו – יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולהתייחס לחלקה כחלקת מגורים על כל המשתמע מכך.
22. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה במחוזית לתת תוקף לתכנית**.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/01/2026 - ג שבת תשפ"ו
תכנית מספר 5 : 1070911

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1070911
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית במתחם חסבון, ירושלים
מספר ועדה	2026/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

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

- לדחות** את ההתנגדות בעניין חריגה מהותית ממדיניות התכנון החלה על האזור: התכנית מציעה בינוי בהיקף ובגובה החורגים באופן קיצוני מכל מסמך מדיניות רלוונטי: תכנית מתאר ירושלים 2000 (מנחה) – קובעת 8–10 קומות באזור זה. מדיניות הרק"ל – מגבילה את הבנייה לגובה של עד 30 קומות לאורך ציר הרק"ל. מדיניות היסטורית רבת שנים – איסור בנייה לגובה מזרחית לרחוב המלך ג'ורג', לשם שמירה על נצפות העיר העתיקה. המדיניות הקיימת בעיר מעודדת פרויקטים של התחדשות עירונית ברחבי בעיר וגם במרכז העיר, התכנית המוצעת כוללת פינוי בינוי של מספר בניינים בתחום התכנית ובנייה של בניינים חדשים במקומם, תכנית מתאר 2000 לא קבעה תכנית בנייה או מספר קומות עבור תכניות להתחדשות עירונית ולכן התכנית אינה סותרת אותה, לגבי מדיניות רכבת קלה, התכנית אינה מקודמת מכוח מדיניות רכבת קלה אלא מקודמת כתכנית להתחדשות עירונית המבוססת על בדיקה שמאית שנבחנת על ידי השמאים של הוועדות והיא זו שקובעת את היקפי הבינוי שנקבעו בתכנית. קיימות כבר מספר תכניות ברחבי העיר שבעקבות הבדיקות השמאיות הוחלט על בנייה של מגדלים הגבוהים מ 30 קומות על פי מדיניות רקל ועד 50 קומות. גם בתכנית זו גובה הבניינים נובע מכוח הבדיקה השמאית והחלטות הוועדה בהתאם ולא על פי המדיניות של הרק"ל המגבילה ל 30 קומות.

לגבי איסור הבנייה לגובה ממזרח לרחוב המלך גורג- הייתה בעבר מדיניות שקבעה זאת אך המדיניות שונתה במסגרת מדיניות הרקל שקבעה שניתן לקדם תכניות למגדלים גם בחלק המזרחי של רחוב המלך גורג, בהתאם לכך קודמו כבר מספר תכניות למגדלים בצד זה של הרחוב – לדוגמא תכניות מאושרות : 86652, 914507, 666669 ותכנית 555011 שנמצאת בשלב התנגדויות.

תכניות אלה כבר קבעו מגדלים בחלק המזרחי של הרחוב ולכן לא מדובר בתקדים לעניין זה, ככון שגובה הבניינים המוצע הוא גבוה יותר והוא פועל יוצא של הבדיקות השמאיות והוועדה סברה כי החריגה בגובה מקולבת וניתן לקדם את התכנית.
- לדחות** את ההתנגדות בעניין שהבינוי המוצע (41–48 קומות בפועל) מהווה סטייה תכנונית חמורה, בלתי סבירה ובלתי מידתית, הפוגעת בעקרונות יסוד של תכנון במרחב ההיסטורי של ירושלים- המרחב ההיסטורי של ירושלים הוגדר במסגרת תכנית מתאר 2000 כעיר היסטורית שיש לה גבולות ברורים במרכז העיר, שטח התכנית הוגדר כבר בתכנית מתאר

- 2000 כאזור מע"ר ומקודמות ברחבי העיר בתחום המער תכניות רבות הכוללות בנייה של מגדלים כפי שמוצע גם בתכנית זו.
3. לדחות את ההתנגדות לעניין שאישור בניינים של 50 קומות יהווה תקדים לאישור תכניות נוספות באזור בגובה זה- כל תכנית נבחנת לגופו של עניין ובהתאם נקבע מספר הקומות.
4. לדחות את ההתנגדות בעניין שמעבר לקומות הגבוהות המוצעות יש תוספת של קומות טכניות גבוהות בגובה של 10 מטר נוספים- בכל בניין שנבנה בעיר קיימות קומות טכניות שיש בהם צורך לתפעול המגדל, הוועדה הגבילה את גובה הקומות הטכניות ל 10 מטר שזה גובה סביר ומקובל לקומות טכניות במגדלים וקומות אלה לא נספרות כחלק מקומות הבניין.
5. לדחות את ההתנגדות בעניין שהיקף הבנייה המוצע יוצר דומיננטיות ויזואלית חריגה, שתאפיל על העיר העתיקה ותשנה באופן בלתי הפיך את קו הרקיע של ירושלים- קו הרקיע של ירושלים הולך להשתנות בצורה משמעותית בשנים הבאות וזאת לאור גידול האוכלוסייה הקיים בעיר והצורך לתת לכך מענה ובהתאם למגמות תכנון של ניצול הקרקע ובנייה אינטנסיבית ויעילה, המגדלים המוצעים משתלבים במגדלים נוספים הנמצאים באזור על רחוב המלך גורג וברחוב רבי עקיבא, הוועדה בחנה את המגדלים המוצעים בהתחשב במגדלים אחרים בסביבה והן במרחקים מהעיר העתיקה ולאחר הבחינה סברה כי ראוי לקדם את התכנית.
6. לדחות את ההתנגדות בעניין שהמגדלים ייראו בבירור מנקודות תצפית מרכזיות (ארמון הנציב, הר הצופים, מרכז העיר- בנייה של מגדלים בעיר הוא לא דבר שניתן להסתיר וברור שהמגדלים יראו מנקודות רבות בעיר, הוועדה בחנה כאמור את המקום של המגדלים מנקודות שונות בעיר ואף ציינה את איכות התכנון המוצעת של המגדלים שהיא גבוהה וסברה כי נכון לאשר מגדלים אלה.
7. לדחות את ההתנגדות בעניין שמדובר בפגיעה ישירה בערכי מורשת, בנוף העירוני ובחווית המבקרים והתושבים- הנוף העירוני מורכב מאלמנטים רבים ושונים ביניהם גם מגדלים וחוויה של מבקרים וגם תושבים מורכבת גם היא מאלמנטים רבים שכוללים גם מגדלים באיכות גבוהה ובעיצוב מיוחד שגם הם חלק מהנוף העירוני החדש של העיר.
8. לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית אינה מציגה כל ניתוח נופי מספק או בחינה של חלופות בינוי נמוכות- במסגרת ההליך התכנוני נבחנו חלופות תכנון רבות הן לבניינים והן למרחב הציבורי באמצעות צוות רחב של יועצים וצוותים רחבים של הוועדות השונות עד להגעה לתוצאה שהופקדה, לאור העובדה שמדובר על תכנית המבוססת על דוח שמאי לא ניתן להציע בניה נמוכה יותר מכיוון שהמספרים הם פועל יוצא של התכנון הייחודי ושל הבדיקה השמאית.
9. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין הפגיעה בשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) – גן העצמאות התכנית גורעת שטח משמעותי מגן שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות), שהוא ריאה ירוקה מרכזית ונדירה במרכז העיר. השטח החלופי המוצע בין המגדלים אינו שווה ערך לשטח הירוק הקיים. מדובר במרחב מסחרי-עירוני ולא בשצ"פ איכותי. השטח המוצע היה נותר פתוח ממילא לצורך מעבר בין המבנים, ולכן אינו מהווה פיצוי אמיתי- במסגרת ההליך התכנוני נבחנו חלופות רבות לתכנון המתחם ולאור הצפיפות שהתקבלה במתחם חיסבון עצמו על ידי יצירת המגדלים החדשים של הפיניו בינוי ומגדל פז גז המאושר במרכז הוחלט על קידום החלופה המופקדת שכוללת את העברת בניין פז גז לשולי גן העצמאות ועל ידי כך לרווח בצורה משמעותית את המרחב הציבורי במתחם והפיכתו משטח בנוי ולא מפותח הכולל בעיקר חניונים לשטח ציבורי משמעותי ואפקטיבי במרכז העיר שיהווה הרחבה משמעותית של המרחב הציבורי המגוון ויהווה המשך לפארק שיכניס את הציבור ממרחב פתוח ציבור למרחב ציבורי מבונה הכולל בתים לשימור, מסחר ושימושים נוספים של תעסוקה מלונאות ודירות להשכרה מעב למגורים רגילים.

שטח כל גן העצמאות הוא שטח של כ 65 דונם המשתרע מרחוב המלך גורג ממערב, רחוב רבי עקיבא מצפון, מנשה בן ישראל ממערב ורחוב גרשון אגרון מדרום.

מדובר על פארק רחב ידיים שבדופן המערבית שלו כבר אושרו מספק מגדלים, התכנית מציעה גריעה של שטח בפינה הדרום מזרחית של הפארק על ציר רכבת קלה ובשטח שחלקו הגדול מופר וכולל מבנה בית קפה ורחבות מרוצפות.

שטח המגרש המוצע למגדל הוא כ 1.8 דונם והוא מוצע בשולי הפארק, יחד עם גריעה זו מוצעת הרחבה של הפארק בחלק הצפוני שבו מוצעת הריסה של בניין קיים וביטול חניות חיצוניות בהיקף של כדונם וחצי.

בראיה רחבה של כל שטח הפארק מדובר על שטח שאינו משמעותי ביחס לשטח הפארק כולו אלה בגריעה קטנה בשוליים בלבד תמורת שיפור מרחב ציבורי משמעותי בחלק אחר של התכנית.

לעניין הכביש המוצע בתכנית בתת הקרקע מתחת לגן העצמאות המחבר בין החניון של מגדל רונדו לחניון במתחם חיסבון, החפירה המוצעת היא משמעותית ומהווה פגיעה בגן הקיים ואין לכך הצדקה ויש לבטל חיבור זה בכל מסמכי התכנית ולצמצם את הפגיעה בפארק.

10. לדחות את ההתנגדות בעניין שבמהלך שנות הביצוע צפויה פגיעה קשה ומתמשכת בנגישות ובשימושיות של הגן- מכיוון שמדובר על שטח בשולי הפארק על כביש ראשי לא צריכה להיות הפרעה משמעותית לתפקוד של כל הפארק במהלך הבניה, יש לקבוע הוראות לעניין גידור השטח בצורה מיטבית בתיאום עם מהנדס העיר באופן שלא ייפגע התפקוד של יתר הפארק.

11. לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית מציגה את שימור המבנים כעילה להגדלת זכויות הבניה, אולם: זכויות בניה נרחבות כבר ניתנו בעבר ליזם בתמורה לשימור המבנים (תכנית פזגז).

התכנית אינה מוסיפה ערך שימורי חדש מדובר למעשה בתמורה כפולה על אותו שימור- ההוראות לשימור הבניינים נקבע במסגרת תכנית אחרת שלא קשורה לתכנית זו והיא תכנית 9464 שמכוחה כבר נבנה המגדל ואוכלס, התכנית המאושרת קבעה בבניינים לשימור שימושים מעורבים כולל מגורים, יזם התכנית רכש את הבניינים ומציע במסגרת התכנית שימושים שהם אינם שימושי מגורים אלא ציבורים וסמי ציבורים והם יתרון לייצירת המרחב הציבורי בלב המתחם.

12. לדחות את ההתנגדויות בעניין ליקויים תחבורתיים מהותיים.

התכנית אינה מספקת מענה תחבורתי סביר: יציאת כלי הרכב מהחניונים תתנקז לרחוב הלל – רחוב צר, חד-סטרי ועמוס. צפוי עומס תחבורתי כבד, הגורם לפגיעה באיכות החיים, בזיהום האוויר וברעש. לא הוצגה חלופה תחבורתית בת-קיימא או תשתית מספקת לקליטת התנועה. היעדר פתרון תחבורתי מהווה כשל תכנוני מהותי. - התכנית המוצעת ממוקמת במרכז העיר באזור המשורת היטב על ידי תחבורה ציבורית כולל קוו רכבת קלה ברחוב המלך גורג הנמצא כבר בביצוע.

ההתבססות על תנועה בעיר בשנים הבאות תהיה מבוססת על תחבורה ציבורית ולא על רכב פרטי ולכן גם תקן החניה המוצע בתכנית הוא תקן נמוך במטרה למנוע ככול הניתן את השימוש ברכב פרטי.

מעבר לכך התכנית נבחנה על ידי יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית ואושרה על ידו.

הוועדה לא סברה שיש צורך בהכנת בה"ת בתכנית בהיקף זה במיקום זה.

13. לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית קודמה במסלול מואץ של התחדשות עירונית, אף שאינה עומדת בתנאים לכך: המתחם אינו כולל מבנים מסוכנים או אוכלוסייה מוחלשת. מדובר במתחם מסחרי-משרדי במרכז העיר.

המסלול המואץ מנע דיון במליאת הוועדה ופגע בזכות הציבור להשמיע התנגדויות.

ההליך שנבחר אינו תואם את מהות התכנית ואת היקפה- התכנית קודמה במסגרת וועדה להתחדשות עירונית מכיוון שהיא הוועדה שדנה בתכניות להתחדשות עירונית ברחבי העיר בוועדת משנה של הוועדה המחוזית, הטענה כי התכנית קודמה במסלול מואץ לא ממש תואם את העובדות, התכנית נפתחה בוועדה המקומית עוד בשנת 2022 ונערכו עשרות דיונים מקצועיים בתכנית ומספר רב של דיונים בוועדות התכנון.
המתחם ברובו כולל מגורים ולא שימושים של משרדים וראוי להתייחס למתחם כמתחם פינוי בינוי.

14. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהפרשות הציבור בתכנית (ספרייה, אולם ספורט) מהוות כ- 3% בלבד משטח התכנית – היקף זניח שאינו עומד ביחס סביר לנזקים התכנוניים, הנופיים והסביבתיים- כמו בכל תכנית התכנית נבחנה על ידי המחלקה למדיניות תכנון בעירייה וההפרשות לצורכי ציבור ניתנו בהתייחס למספר יחידות הדיור המוצעות בתכנית, התכנית מציעה כ 950 יחידות דיור מתוכם חלק הקיים בפועל בבניינים שמתפנים והיקף ההפרשות לצורכי ציבור שהתבקשו תואם להיקף זה.

15. **לדחות** את ההתנגדות בעניין פגיעה חמורה בבניין ובדיירים ברחוב שחם 4. בנייה של מגדלים גבוהים מאוד, בסמיכות קיצונית לבניין הקיים. חסימת אור, אוויר ונוף באופן לא מידתי. - הבניין ברחוב שחם 4 הוא מגדל שנבנה מכוח תכנית 9464 ותכנית 12385 וכולל כ 30 קומות המרחק בין המגדל הקיים למגדל המוצע ממערב הוא מעל 30 מטרים, מדובר במרחק גדול ומקובל לחלוטין למרחק בין מגדלים בגובה כזה.

16. **לדחות** את ההתנגדות בעניין פגיעה משמעותית בשווי הדירות ללא כל מנגנון פיצוי - באמור המרחק בין הבניינים הוא מקובל והוועדה סבורה כי ראוי לאשר אותו, ככול והמתנגדים סבורים כי הם נפגעים הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

17. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שלא נערך תסקיר השפעה על הסביבה- על פי ההנחיות בנושא תסקיר השפעה על הסביבה אין חובה להכנת תסקיר השפעה על הסביבה בתכנית מסוג זה ולא עלתה דרישה כזאת על ידי המשרד להגנת הסביבה, כפי שמקובל בתכניות כאלה נערכה חוות דעת סביבתית שנבחנה ואושרה על ידי היועצת הסביבתית של לשכת התכנון ועסקה בנושאים הרלוונטיים לתכנית.

18. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שאין ערבויות לביצוע הפיתוח הציבורי שהיזם מבטיח- התכנית קובעת שלביות ביצוע מחייבת לעניין הבניה ולעניין פיתוח השטחים הציבוריים.

19. **לדחות** את ההתנגדות בעניין צמצום שטחים ירוקים במקום להרחיבם- התכנית מציעה להרחיב את השטחים הציבוריים לעומת התכנית המאושרת ולא מציעה צמצום שלהם ומציעה בהם פיתוח איכותי יותר מהקיים כיום.

20. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שינוי צביון השכונה השקטה והיוקרית לאזור בילוי רועש. - לא מדובר בשכונת מגורים שקטה אלא במרכז העיר ירושלים הכולל עירוב שימושים כפי שראוי ומתאים למרכז עיר.

21. **לדחות** את ההתנגדות לעניין היעדר פירוט מחייב והסתמכות פסולה על נספחים מנחים למרות קביעות בדבר גובה, מספר קומות, קווי בניין, מספר יח"ד ושטחי בנייה – הוראות התכנית אינן מפרטות ברמה אופרטיבית מספקת את עקרונות הבינוי, וחלק ניכר מן הקביעות נדחה לנספחי בינוי עקרוניים שאינם בעלי תוקף סטטוטורי מלא. מצב זה פוגע בוודאות התכנונית, בשקיפות הציבורית, ומונע בחינה אמיתית של היקף הפגיעה במרחב ההיסטורי- התכנית כוללת נספחים רבים ומפורטים המציגים בצורה ברורה את המבוקש בתכנית, מעבר לכך קובעת התכנית כי תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התוכנית יהיה אישור הוועדה המחוזית לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב לכלל שטח התוכנית. ותנאי למתן כל היתר בניה וכן כל היתר לפיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית יהא הצגתו בפני הוועדה המחוזית ואישורו על ידי הוועדה המחוזית.

22. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית מביאה לכריתה והעתקה של עצים בוגרים בעלי ערך נופי ואקולוגי גבוה, ללא בחינת חלופות תכנוניות מספקת וללא קביעת הוראות סטטוטוריות מחייבות לשימור והגנה.
עצים אלה מהווים תשתית סביבתית חיונית, ולפיכך נדרשת העדפה ברורה לשימורם והגבלת כריתה למקרים חריגים בלבד. - מדובר על תכנית משמעותית וגדולה המציעה גם שינוי ייעוד משטחים פתוחים לשטחים מבונים ובנייה של חניונים ולכן יש כריתה של עצים בתכנית, לא מדובר על כריתה בהיקפים משמעותיים והתכנית מציעה נטיעה של עצים רבים נוספים במסגרת הפיתוח.
חלק גדול מהעצים המסומנים לעקירה הם עצי זית שניתן להעתיק אותם למיקום אחר בפארק.
23. **לדחות** את ההתנגדות בעניין החשש לפגיעה במרקם החברתי הזו"ח החברתי מצביע על סיכון מובהק לג'נטריפיקציה, דחיקת אוכלוסיות מוחלשות ופגיעה בעסקים המקומיים, ללא מנגנונים מחייבים לצמצום ההשפעה. - התכנית מקודמת כמו כל תכנית להתחדשות עירונית והיא תיתן מענה דיור לדיירים המתגוררים בבניינים שיעברו פינוי בינוי כמו לסוחרים הקיימים במתחם, מעבר לזה התכנית לא קובעת את קהל היעד לדירות החדשות.
התכנית מציעה שימושים רבים מעבר למגורים הרגילים הכוללים דירות להשכרה, מלונאות, תעסוקה מסחר ושטחים לצורכי ציבור ויהפכו את המתחם למתחם פעיל בכל שעות היום לטובת כלל האוכלוסייה במרכז העיר.
24. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית במתכונתה הנוכחית אינה מספקת כל מענה אמיתי לצורכיהם של אלפי התושבים העתידים להתגורר במגדלים, ואינה מציעה פתרונות למסודות הציבור, לשירותים הקהילתיים, לשטחים המבונים, לשטחים הפתוחים או לתשתיות חברתיות הכרחיות. מצב זה יוצר עומס בלתי סביר על השירותים הדלים הקיימים באזור, ומנוגד להוראות חוק התכנון והבנייה ולתקני משרד הפנים בדבר הקצאת שטחי שימושיים לצורכי ציבור. - התכנית כוללת הקצאה משמעותית של שטחים לצורכי ציבור בהתאם לפרוגרמה שנדרשה על ידי המחלקה למדיניות תכנון.
25. **לדחות** את ההתנגדות בעניין הקצאת חלק משמעותי מהחניון התת-קרקעי הגדול של הפרויקט לטובת חניה מוזלת או מסובסדת לתושבי האזור בעלי תו חניה, לפיצוי ישיר על ביטול מקומות חניה ציבוריים ועל עומסי התנועה הצפויים. - התכנית מממקמת במרכז העיר באזור המשורת היטב על ידי תחבורה ציבורית, המדיניות במרכז העיר היא לצמצם תקני חניה ולא להגדיל את כמות החניונים ולכן אין הגיון תכנוני להציע מקומות חניה ציבוריים נוספים בתכנית.
26. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מבטלת את הכניסה מרחוב הלל ומשנה את כיוון התנועה ברחוב המתמיד – כך שנחסמת היציאה לרחוב הלל.
המשמעות: עומסי תנועה כבדים על היציאה היחידה לרחוב המעלות- הרעיון העומד בתכנון המוצע הוא ליצור מרחב ציבורי הפנוי מתנועת כלי רכב ולהוריד את תנועת הרכבים לתת הקרקע לטובת הציבור.
כאמור התנועה הפרטית במרכז העיר צריכה להצטמצם ככול הניתן ולהיות מבוססת על תחבורה ציבורית.
הוועדה סבורה כי ייצירת מתחם הנקי מרכבים היא שינוי משמעותי ומבורך וישפר את איכות החיים של כל התושבים בסביבה.
27. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שנטען כי התכנית מפקיעה שטחי דרך ציבוריים ללא הצדקה ומעבירה אותם ליזם פרטי. הדבר מוצג כהפרה חמורה של כללי התכנון. - התכנית אינה

- מקטינה את שטחי הציבור ולא נותנת שטחים ליזם פרטי אלא משנה את מיקומם של השטחים הציבורים לטובת פיתוח המרחב הציבורי.
28. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שרחוב שחם, כיום דו־נתיבי, יהפוך לנתיב אחד. ברמזור לכיוון רחוב המעלות יעברו רק רכב או שניים – פגיעה חמורה בזרימת התנועה. התכנית אינה מציעה צמצום של רחוב שחם אלא רק את ישור העקומה הקיימת, הסדרי התנועה בעניין מספר הנתיבים והרמזורים ייקבעו בשלב הביצוע והתכנון המפורט.
29. **לדחות** את ההתנגדות בעניין היעדר שיתוף ציבור. לטענת המתנגד, אף אחד לא פנה לדיירי מגדל ספיריט – הנמצאים ממש בתוך מתחם התכנית – כדי לשותף או לתאם- מדובר על תכנית המקודמת על ידי יזם פרטי ואין חובה בחוק המחייבת יזם פרטי לערוך שיתוף ציבור או לפנות לדיירים בבניינים סמוכים, על פי החוק מי שרואה עצמו נפגע יכול להגיש התנגדות בשלב ההפקדה.
30. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמגדל זה תוכנן ואושר בלב מתחם פזגז במסגרת תב"ע 'מתחם פזגז' והעברתו בתכנית הנוכחית ללב הגינה הנאה תביא לפגיעה משמעותית באיכות חיינו. גינה נאה זו משמשת אותנו תדיר, אנחנו לא רואים צורך בשיפוצה, ובטח לא בהצבה של מגדל ענק בליבה. תואיל הועדה להשאיר את המגדל במיקומו כפי שאישרה היא עצמה בתכנית מתחם פזגז, ותשאיר את פיסת הגינה הקטנה ירוקה ונאה לרווחת תושבי השכונה- הועדה סבורה כי הוצאת מגדל פזגז מחוץ למתחם והעברתו למיקום החדש היא נכונה וראויה מבחינה תכנונית.
31. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין שניוד המגדל לתוך הגינה הסמוכה לנו, ותכנון כניסה לחניון מגדל זה דרך רחוב אבידע תעמיס על רחוב אבידע הקטנטן מעבר של מאות רכבים נוספים מעבר למגדל קק"ל הנבנה, מגדלי סולל בונה' הניצבים עליו והמלון בהמשך הרחוב. תואיל הועדה ותשאיר את המגדל בתוך מתחם פזגז כפי שתוכנן לראשונה ואת הכניסה אליו דרך הרחובות הלל ורח' המתמיד. על רחובנו הצר כבר העמסתם כניסת מספיק רכבים- רחוב אבידע הוא רחוב המשרת מספר בניינים קטן יחסית ותוספת של חניון של מגדל אחד אינה צפויה להעמיס את הרחוב בצורה משמעותית.
- בהתאם להתנגדות העצמית שהוגשה על ידי היזם יש לצמצם את תקן החניה הקבוע בתכנית במטרה להקטין את היקף התנועה הפרטית במרכז העיר- תקן החניה ייקבע בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בדיון להפקדה:
- מסחר משרדים ומלונאות יהיו בתקן אפס למעט פריקה וטעינה וחניות נכים.
- תקן החניה למגורים לדירות עד 55 מ"ר יהיה פטור מחניה.
- תקן החניה לדירות שמעל 55 מ"ר יהיה חצי מקום ליחידת דיור.
32. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמזה כ-4 שנים אנו, דיירי הבניינים בפינת הרחובות אבידע - המלך ג'ורג', עמלים על התארגנות וקידום תכנית התחדשות עירונית. במהלך מאמצי ההתארגנות פנינו באמצעות הרשות להתחדשות עירונית בירושלים לרשויות התכנון בעיריה ובוועדה המחוזית וקיבלנו את ברכתם לקידום המתחם. משכך, אנו עמלים כבר מספר שנים באירגון המתחם וגיבושו ולאחרונה השלמנו את מכרז היזמים ובחרנו חברה יזמית לפרויקט.
- להפתעתנו אנו מגלים שלמרות שהעירייה והוועדה המחוזית ידעו על התארגנות זו וראש אגף תכנון, אדר' רועי לביא, אף נתן בזמנו את ברכתו לקידום המתחם, לא טרחו רשויות התכנון לתאם את תכנון מתחם חסבון עם המתחם שלנו, כשהחליטו לצרף למתחם חסבון את הגינה
- ולהוסיף בה מגדל ענק ובניין קטן ומיותר ליד 'מכון כרם'.
- יתרה מכך, הצמדת המגדל צמוד כל כך למתחם שלנו, והוספת מבנה בין המתחם שלנו לבין 'מכון

- כרם' עשויות לסכל לחלוטין את התחדשות המתחם שלנו, באופן שרבותינו חכמי חלם לא היו מתביישים בו.
- המגדל ובניין זה לא יאפשרו גמישות תכנונית במתחם הצפוף שלנו, יעמיסו בצורה משמעותית מאוד על התנועה ברח' אבידע, ויסכלו אפשרות לתכנון כניסה לחניון במתחם שלנו. התכנית להתחדשות עירונית של המתחם מדרום לתכנית אומנם הוצגה בעבר לאגף התכנון בעיריית ירושלים אך טרם הוגשו תכניות וטרם הוחלט על חלופת תכנון או על קו כחול לתכנית זו, התכנית המוצעת אינה מסכלת את האפשרות להציע פיתוח גם למתחם של המתנגדים.
- התכנית המופקדת מציעה מגדל חדש בחלק הדרומי השומר על מרחק של כ 10 מטר בנקודה הקרובה ביותר לבניין המתנגדים מדרום בנקודה המערבית ביותר ועד 22 מטר בנקודה המזרחית ביותר- מדובר במרחק המאפשר לשמור על מרחקים סבירים בין שני המתחמים גם אם תוגש תכנית להתחדשות עירונית במתחם מדרום.
- גם הבניין הנמוך המוצע בתא שטח חדש 14 אינו מונע מבחינת הגובה שלו או המרחק ממתחם המתנגדים בכפוף לשינוי קווי בניין להגיש תכנית להתחדשות עירונית.
- נושא השטח הכלול בתכנית שלטענת המתנגדים היה אמור לשרת אותם לצורך התכנית שלהם לא עלה מעולם במסגרת תכנון המתחם של המתנגדים וככול ותוגש תכנית במתחם שלהם הם יצטרכו לתת מענה לכניסה לחניון שלהם מרחוב אבידע.
33. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהדיירים הקיימים, שרכשו דירות יוקרה באזור על בסיס התכנון התקף, זוכים להתעלמות מוחלטת. - קניית דירה בבניין במצב נתון אינה נותנת לקונה זכות וטו על קידום תכניות אחרות במתחם ובחינתם על ידי מוסדות התכנון.
34. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שעל פי תמלילי הדיונים, הדיון בתוכנית התקיים בהרכב חסר, ללא נציגות מלאה של משרדי הממשלה הרלוונטיים, וזאת בניגוד לחשיבותה ולמשמעותה של התוכנית- הוועדה מתקיימת בהרכב חוקי וכוללת את מספר החברים הנדרש לקיים את הדיון.
35. **לדחות** את ההתנגדות בעניין הצגת "תועלת ציבורית" באופן מטעה. התוכנית מציגה שטחי מסחר, משרדים ומלונאות כ"שטחים ציבוריים", אך בפועל: אין לציבור גישה חופשית אליהם, והם נועדו בראש ובראשונה לשימושים פרטיים ולרווח יזמי- תקנון התכנית עושה אבחנה ברורה בין השימושים השונים המוצעים בתכנית ובין שטחים המיועדים לצורכי ציבור ובין שטחים משותפים המיועדים לטובת הדיירים בפרויקט בלבד אין בכלל כל הטעיה.
36. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שחלק מהבניינים בחזית המלך ג'ורג' ראויים לשימור, אולם הוראות התכנית מורות על שימור מאד חלקי, תוך תוספות בצד האחורי שיש בהם לפגוע בכלל המבנים- נושא השימור נבחן לעומק על ידי וועדות התכנון שהחליטו איזה אלמנטים יש חשיבות לשמר והתכנית כוללת הוראות מפורטות רבות בנושא זה ובהמשך ההחלטה מוצעים שיפורים בנושא.
37. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתדריך הקצאת שטחים פתוחים של מנהל התכנון מחייב הקצאת שצ"פ, במספר מטרים רבועים לגינת סף בית ולגן שכונתי, עבור כל יחידת דיור החדשה. אולם, לא זו בלבד שהתכנית אינה עושה זאת, היא מפחיתה מהשצ"פ לנפש לכלל יחידות הדיור במרחב- בתכניות התחדשות עירונית לא ניתן לתת מענה על פי התדריך לשטחים פתוחים צורכי ציבור ולכן במקרים רבים בתכניות רבות המקודמות בעיר אין במסגרת התכנית מענה לשטחים נוספים לצורכי ציבור והמענה לשטחים ציבוריים נעשה ברמה השכונתית או העירונית.
- לא ניתן להתעלם מהעובדה כי התכנית ממוקמת במרכז העיר לצד פארק משמעותי ורחב ידיים שייתן את המענה עבור שטחים ציבוריים פתוחים גם ליחידות הדיור המוצעות בתכנית.

38. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שאמנם, בהוראות התכנית, מצוין בטבלת השטחים) סע' 3.2 כי 61.28% משטח התכנית היא שצ"פ. נתון זה מטעה, שלא לומר "בלוף", מאחר והקו הכחול של התכנית הורחב ע"מ לכלול שטחי גן קיימים. ניתן היה באותה מידה לכלול בו את מלוא שטח גן העצמאות ולהגיע לאחוז שצ"פ גדול בהרבה בטבלה. אין התכנית מייצרת שום שצ"פ, אלא להיפך, גורעת מהקיים. הקו הכחול של התכנית לא נקבע כדי להציג כאילו התכנית מציעה הגדלה של שטח ציבורי פתוח אלא מציגה את תחום ההתייחסות של התכנית והפיתוח שיבוצע מכוח התכנית, אין לכך קשר לבחינה פרוגרמטית.
39. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מחייבת שיפוץ המבנים D-I,A,B,C המסומנים לשימור מחמיר, אך במטרה למקסם זכויות בניה, התכנית מאפשרת למגדלים, ובמיוחד לבנין E, "לרכוב" על גגו של בנין תוך יצירת תחושת מחנק וצפיפות אמיתית בקרבת מבנים אלה: הותרת מרווח של ארבע מטרים בלבד בין קיר בנין E לקצה בנין B אינו סביר בשום קנה מידה ומהווה שיקול דעת תכנוני לקוי. התכנית מציעה שילוב של בניה חדשה לצד בניה לשימור וייצירת מרחבים מגוונים כולל מעברים וסימטאות חדשות. המרחק של הבניין החדש בקומות הקרקע הוא מרחק של 7 מטרים, מרחק שמייצר מעבר ראוי ומכובד ונקודתי בהתייחס לבניין לשימור והבניין שמתוכנן מעל מתקרב יותר מכך בגובה שמעל לבניין לשימור, הוועדה סבורה כי מדובר בפתרון ראוי של שילוב בניה חדשה ובניינים לשימור.
40. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שאין כל קשר עירוני בין מגדל G במתחם ה"רונדו" לבין יתר חלקי התכנית, ונראה כי מטרתו פתרון לזכויות קניניות של בעלי אינטרסים שונים, על חשבון הציבור. התכנית כביכול מורה בדברי ההסבר על "העתקת" מגדל פזגז, (תכנית 101-0779645) למיקום זה, אולם אין קשר בין התכנית שאושרה למגדל פזגז למגדל זה, המחמיר את הפגיעה בנכסים ציבוריים. הוועדה בחנה חלופות תכנון רבות למתחם חיסבון והחליטה כי 4 מגדלים במתחם חיסבון מייצרים צפיפות גבוהה של מגדלים וקרבה גדולה בין המגדלים הקיימים בפועל ומוצעים בתכנית ולכן החליטה להוציא את בניין פזגז מחוץ למתחם למיקום החדש ובאמצעות כך לייצר מרחב ציבורי גדול ומשמעותי במרכז המתחם וריווח בין המגדלים.
41. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין הסטת בנין H לטובת מעבר להולכי רגל: החזית הרצופה של הבניה ברח' המלך ג'ורג' מפינת רח' הלל עד מס' 35 הינו חלק מהמרקם ההיסטורי, לרציפותה יש חשיבות כשלעצמה. פירוק והרכבת בנין H, תוך הסטתו רק כדי ליצור מעבר רגלי בדיוק מול רח' ש"ץ (ציר הולכי רגל), כשממילא יש מעבר בקרבת מקום, אינו מוצדק מבחינת כללי השימור ויפגע פגיעה נוספת במראה הרחוב- כפי שמפורט בהמשך ההחלטה, בניין H לא ייה מיועד להעתקה והחזית המערבית כולל המרפסות תסומן לשימור.
42. **לדחות** את ההתנגדות בעניין הותרת מרווח של 4.6 מ' בלבד בין בנין E לבנין H, לאחר שבנין H פורק והוסט ממקומו דרומה כדי לאפשר גישה ישירה למתחם הפנימי מול רח' שץ, נראית טעות בתכנון- רוחב המעבר המוצע הוא 5 מטרים כפי שמופיע בתשריט, מעבר ציבורי קצר ברוחב כזה הוא סביר ומאפשר נגישות לתוך המתחם.
43. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהחלטת ההפקדה קבעה כי גבול התכנית יורחב כדי לכלול את חלקה 55, עליה עומד בית מגורים בן 4 או 5 קומות, שכתובתו רח' סטוינובסקי: 18 לא ברורה לפי הוראות התכנית או החלטת ההפקדה, מה ייעשה בבניין זה, שאינו נראה, מבחוץ, מבנה הזקוק לפינוי בינוי או התחדשות, והוא גם אינו מופיע ברשימת הכתובות שהתכנית חלה עליהן- מדובר בבניין הנמצא באמצע שטח ציבורי ללא גישה סטטוטורית ולכן הוועדה החליטה כי יש מקום להציע הריסה של של הבניין שמנסה כבר מספר שנים לקדם תכנית נקודתית להקמת בניין חדש במיקום זה ולכלול אותו במסגרת התכנית ולהעביר אתו למיקום אחר בתכנית- על ידי ביטול הבניין ניתן

- לשפר את המרחב הציבורי ולבטל את כביש הגישה הקיים ואת החניות החיצוניות הקיימות בו ולשפר משמעותית את המרחב הציבורי ואת הכניסה לפארק מצפון.
44. **לדחות** את ההתנגדויות בעניין שהוראות התכנית מורות כי בנין N בדופן הדרומי של התכנית, ישמש מגורים ומסחר וגובהו המותר 7 קומות. לפיכך אין המדובר לא בהצרחה ולא בהעתקה של המבנה בחלקה, 55 אלא במתן הצדקה לתוספת משמעותית של זכויות בניה בתכנית- התכנית מציעה הריסה של בניין קיים ומציעה בניין חדש בהיקף מצומצם יחסית של 7 קומות במיקום המאפשר זאת, כיוון שיש עלויות להריסת בניין ובניית בניין חדש, הבניין החדש גדול יותר וכולל מספר רב יותר של דירות והוא מקובל מבחינה תכנונית בכפוף לשינוי קווי בניין.
45. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין הפרת נוהל מבא"ת וליקויים במסמכי התכנית: נוהל מבא"ת קובע שבכל תכנית הכוללת יעוד של מגורים, ציון מספר יחידות הדיור הוא חובה:
ברם, בסע' 5 להוראות התכנית, "טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע", טור יחה"ד הוא ריק. זאת, אע"פ שיעוד "עירוני מעורב" כולל מגורים ואף הוראות התכנית מציינות זאת (סע' 4.1.1- סעיף 5 כולל הוראה כי מספר יחידות הדיור המוצע בתכנית יעמוד על 950 יחידות דיור סה"כ).
- יש להוסיף מספר יחידות במגרש המוצע עבור בניין N שחסר בטבלה.
46. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית כוללת נספח עקרונות תכנון ובו חלופות אולם ספורט. בנספח היא מציגה שתי חלופות בינוי לאולם הספורט בתא שטח 15 ביעוד שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור.
חלופה 1 (אולם ספורט חפור) מציגה רגישות נופית המבוססת על רצף הליכתי, מרחב ירוק שמלווה את מפלס הרחוב, רצף של מבטים, ויחס מתחשב בבניין הסובב.
חלופה 2 (אולם ספורט מוגבה) יוצרת קיר חוסם במרחק של 3 מ' בלבד מהבניין הגובל מצפון למגרש וגם מהמרחב העירוני המלווה. בנוסף, בחלופה זאת הגבהת גג האולם והמרחב הנופי שעל גגו יוצרת מפגע אקוסטי ופגיעה בפרטיות של בעלי הדירות מצפון. מדובר כאמור בבניין לכל דבר ועניין במרחק סמוך מאוד.
גם מבחינה אורבנית חלופה זאת יוצרת נתק במקום בו ניתן ליצור חיבור, ופער במקום בו ניתן ליצור רצף. בנוסף, מבחינת הנגשת המרחב הציבורי היא מייצרת גרם מדרגות אימתני במקום בו חלופה 1 מציגה שיפוע מתון, שיוויני ונגיש לכל.
לפיכך אנו מגישים התנגדות לחלופה 2 ומבקשים להגדיר את חלופה 01 כחלופה מחייבת. התכנית מציעה שתי חלופות לבניית אולם הספורט, לכל חלופה יש את היתרונות שלה. התכנית קובעת כי תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר לעניין החלופה המתאימה.
- יצוין כי גם חלופה ב המציעה בניין שאינו לגמרי תת קרקעי מציעה בניין הנמוך בצורה משמעותית מהבניין הקיים הכולל 5 קומות והוא מהווה שיפור לעומת המצב הקיים מבחינת גובה הבנייה והיקף תנועת הרכבים הקיימת שתבוטל.
47. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית מבקשת להוסיף 1,682 מ"ר בנייה חדשה למבנים לשימור (A-D) ללא פירוט תכנוני, ללא הצדקה מקצועית וללא בדיקה הנדסית. אין הסבר מדוע יש צורך לפגוע במבנים היסטוריים כאשר התכנית כוללת מעל 282,000 מ"ר בנייה חדשה. התכנית אינה מציעה כל תוספת בניה על בניינים במתחם חיסבון – בניינים A.B.C.D-
התכנית מגדירה את הבניינים לשימור מחמיר ומפרטת בסעיף 6.10 לתקנון הוראות מפורטות לשימור הבניינים, בנוסף יש לציין כי בניגוד לתכנית המאושרת שאפשרה

- בבניינים אלה גם מגורים התכנית מציעה שימושים ציבורים או סמי ציבורים בלבד במבנים אלה והופכת אותם לחלק בלתי נפרד מהמתחם הפנימי של המתחם.
48. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין היעדר חוות דעת מהנדס שימור מהווה ליקוי מהותי. חפירה תתי-קרקעית מסוכנת.
- התכנית מסמנת חפירה לעומק 7 קומות (!) בצמידות למבנים ההיסטוריים ואף מתחתם. אין מסמכי הגנה הנדסיים, אין בדיקת יציבות, ואין הנחיות למניעת פגיעה במבנים עתיקים. - למחלקת השימור הוגשה חוות דעת לעניין החפירה בסמוך לבניינים לשימור, יש לעגן את דרישות חוות הדעת בתקנון התכנית.
- יש לקבוע במסמכי התכנית כי במסגרת התכנון המפורט תערך בחינה על ידי מהנדס שימור שתבטיח כי החפירה המוצעת לא תיפגע בבניינים לשימור ותקבע את האמצעים שיש לנקוט לצורך כך.
49. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין היעדר הנחיות שימור.
- אין הנחיות לשימור מבנים, חצרות, אלמנטים מקוריים, חומות, שערים, בורות מים, עצים עתיקים ועוד.
- התכנית דוחה את הכנת תכנית השימור לשלב היתר הבנייה – בניגוד לחוק, לפסיקה ולפרקטיקה המקצועית, ללא תכנית שימור, לא ניתן להעריך את השפעת הבינוי על האתר. - התכנית קובעת לשימור מלא את הבניינים במתחם חיסבון וקובעת הוראות שימור ליתר הבניינים לשימור הכלולים בתכנית, התכנית קובעת כי תנאי להיתר לבניינים E I G יהיה הגשת תכנית פיתוח ושימור לכלל שטחי השצ"פ הכלולים בתכנית לרבות תא שטח 15, למבנים ההיסטוריים A, B, C, D
50. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנון המוצע מהווה פגיעה בחשיבות המרקם, באיכויותיו ובערכיו. התכנית פוגעת בערכיו ההיסטוריים, אדריכליים, תרבותיים, סביבתיים, והבוטאניים של המרקם ההיסטורי ובמרחב הסמוך לו. השלכותיו האורבניות של הבינוי המוצע מזיקות באופן בלתי הפיך למרקם ולתבנית דמותו ההיסטורית. הן מסבות פגיעה חמורה למתחם כולו, למרקם הסובב ולמרחב העירוני- התכנית מקנה חשיבות מיוחדת לכל המתחם הפנימי של חיסבון כולל שימור מלא של כל הבניינים לימור במתחם באופן מלא ושילובם כחלק בלתי נפרד מהמרחב הציבורי גם בבניו וגם בשימושים מתוך מטרה לתת למתחם את כל החשיבו המגיעה לו, לצד בניה חדשה ומודרנית.
51. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית במתכונתה זו פוגעת באינטרס הציבורי. היא מבקשת ליטול מידי הציבור את גן שרמן ולהקים במקומו מגדל מגורים רב קומות. לא ניתן לקדם תכנית המהווה פגיעה בתושבי העיר, ברווחת חייהם, ובכלל הציבור, בשל הפיכת שטח שנועד לתועלת הציבור למיזם נדל"ן פרטי. זו פגיעה באינטרס הציבורי לטובת רווח כלכלי של יזם פרטי. – התכנית אינה מקטינה את היקף השטחים לצורכי ציבור בסה"כ בתכנית אלא משנה את המיקום שלהם, התכנית מציעה בניין חדש בשולי הגן ומייצרת מרחב ציבורי חדש ואיכותי הן בחלק הצפוני מזרחי של הגן על ידי ביטול בנין מגורים של 5 קומות והרחבת הכניסה לפארק והרחבה משמעותית של המרחב הציבורי במתחם חיסבון.
52. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שהתכנית מציעה בנייה חדשה במבנה הבלוק העירוני הקיים משנת 1932 ברחוב המלך ג'ורג' ורחוב הילל, תוך סימון חזית לשימור, כמו גם הריסה של אגפים היסטוריים מקוריים קיימים, בנייה של קומות נוספות ומעטפת חדשה, לרבות שימוש בשיטות של פירוק והרכבה מחדש חרף העובדה שהפרקטיקה הזו אינה מקובלת עוד בעולם השימור בארץ ובעולם- יש לתקן את המסמכים ולבטל את ההנחיות לפירוק והרכבה של הבניינים ברחוב המלך גורג.
53. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שנציין כי ההיגד בדבר "תכנונו מחדש של גן שרמן" הינו תיאור מטעה ומעוות, אשר מייצר אשליה שמדובר בעבודות פיתוח גנני, בעוד שמדובר בעצם בצמצום ניכר בשטחו האפקטיבי של הגן הקיים, והצבת מגדל מגורים רב מידות על

- חשבון שטחי הגן הפתוח- התכנית לא מציעה צמצום ניכר של הגן אלא צמצום נקודתי בשולי הפארק בלבד ושיפור במקומות אחרים.
54. **לקבל** חלקית את ההתנגדות יש להטמיע בתכנית המוצעת הנחיות ברורות שישמשו מעטפת הגנה תכנונית הנדרשת הן לאתר והן לסביבתו, הן למבנה עצמו והן למכלול המרכיבים והאלמנטים המאפיינים את מורשת המקום. על ועדת התכנון הנכבדה לוודא קיומם של הגבלות הגנה ראויות לכלל האתר ולמנוע פגיעה במטרות השימור ובמרכיביו. במסגרת התכנון המפורט יערך תיאום עם מחלקת השימור ומהנדס העיר במטרה להבטיח את יישום ההוראות ועקרונות השימור הקבועים בתכנית.
55. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש לבטל את סימון קווי הבניין למבנים לשימור, לא תותר כל פגיעה או שינוי או הריסה של המבנים לשימור, לא תותר כל תוספת בנייה חדשה במבנים אלו. יש חובה בתשריט לקבוע קווי בניין ויש לקבוע אותו בתשריט בהתאם לקונטור הבניינים הקיימים, התכנית קובעת שלא תותר תוספת בניה בבניינים אלה.
56. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שימוש מוצע למלונאות בבניין B - יש לבטל את השימוש למלונאות בניין ולקבוע בו שימושים כמו יתר הבניינים לשימור במתחם.
57. **לקבל** את ההתנגדויות בענין שינוי בחזיתות ופתחים של הבניינים לשימור כגון בניין J – ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר שינוי של חזיתות או פתחים בבניינים לשימור אלא באישור מחלקת השימור.
58. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין פרק 4 סעי' 4.1.2 ה' המתייחס לבניין K ברחוב הילל 4, המסומן כמבנה לשימור וההוראות נציין כי גם לגבי בניין זה שהתכנית המוצעת סימנה את הבניין ברחוב הילל 4 לשימור אך בפועל הורסת בו את האוטנטיות, את רכיביו המקוריים, ופוגעת בערכו השימורי. יש לתקן את הוראות התכנית, לציין כי לא תותר פגיעה בבניין ההיסטורי הקיים, לא יותרו שינויים בחזיתותיו, לא יותר פירוק והרכבה, לא תבוצע הדבקה של רכיביו המקוריים של הבניין על גבי הבניין החדש. יש לתקן את הוראות התכנית, לציין כי לא תותר פגיעה בבניין ההיסטורי הקיים, לא יותרו שינויים בחזיתותיו, לא יותר פירוק והרכבה, לא תבוצע הדבקה של רכיביו המקוריים של הבניין על גבי הבניין החדש.
59. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שמבוקש להבהיר את טיב ההקצאה במגרש A8 – מגרש זה מהווה כביכול חלק מתא שטח 8 שבו המתנגדת קיבלה את הקצאתה, אך אין במסגרת התכנית מידע סדור וברור אודות טיבו של מגרש זה וטיבן של הזכויות הכלולות בו. מבוקש להבהיר את אופן חישוב השטחים במצב הנכנס – הטבלאות אינן מפורטות כיצד חישוב שמאי התכנית את השטחים במצב הנכנס, ותחת זאת הן בעיקר מציגות ערכים כספיים, אף ללא התייחסות פרטנית לתתי החלקות. הדבר מייצר אי וודאות ביחס לאמיתות הקביעות שבטבלאות, ומחייב תיקון והבהרה. מבוקש לקבוע מקדם ברוטו/נטו אחיד במצב הנכנס – שמאי התכנית נקטו שיטות משתנות לחישוב השטח ויחס ההעמסה במצב הנכנס. בעוד שבמקרקעי המתנגדת נעשתה מדידה (המגלמת פער של כ-11.34%), במקרקעין אחרים לא נעשתה מדידה אך נלקח בחשבון מקדם של 18%. האמור מייצר עיוות בערכים ופוגע בשוויון הנדרש בין בעלי זכויות שונים. מבוקש לתקן שווי מ"ר מבונה למסחר במצב הנכנס – כפי שיפורט, אתרו שורת פגמים בחישוב שווי מ"ר מבונה למסחר – שווי בסיסי שגוי, יישום לא נכון כלפי מקרקעי המתנגדת, וכן יישום מקדם שגוי ביחס לשטח הגלריה. מבוקש להפחית שווי מ"ר בנוי למגורים בבניה וותיקה ללא פוטנציאל במצב הנכנס – כפי שנראה, שמאי התכנית ייחסו שווי שגוי למ"ר בנוי למגורים בבניה וותיקה. שווי מבנים לשימור בחלקה 163 – שמאי התכנית שגו בכך שחישובו את השווי של המבנים במ"ר בנוי בתוספת המחברים, שכן היה עליהם לחשב לפי מ"ר מבונה ללא תוספת

המחוברים אשר חוזרים לבעלים שלהם. לחלופין, השווי שניתן למ"ר בנוי על ידי שמאי התכנית גבוה ויש להפחיתו.

מבוקש ליישם מקדם מושע במצב הנכנס – לא יוחס למקרקעין מרובי בעלים מקדם מושע במצב הנכנס, וזאת חרף הנחיתות המובהקת שיש לחלקות אלה ביחס לחלקות אחרות. מבוקש להפחית את מקדם השווי לדיור להשכרה לטווח ארוך במצב היוצא – שמאי התכנית ייחסו מקדם 0.8 לשווי דיור להשכרה לטווח ארוך במצב היוצא. מדובר במקדם זה גבוה אף מהטווח שנקבע על ידי שמאי התכנית בעצמם, ואשר אינו הולם את הנסיבות הפרטניות. מבוקש ליישם מקדם 0.6 לכל היותר.

מבוקש ליישם מקדם עירוב שימושים במצב היוצא – תא שטח 8 שהוקצה למתנגדת הינו תא השטח היחידי שבו נקבע שימוש למשרדים, וברי כי עירוב השימושים האינטנסיבי, המחייב הפרדת מערכות, הפרדת גרעינים וכיו"ב, משפיע על שווי שטחי המגורים. מבוקש ליישם מקדם 0.9 לכל הפחות.

מקדם מושע במצב היוצא – בהינתן שתא שטח 8 שבו הוקצו למתנגדת זכויות, מוקצה לבעלי זכויות מרובים, זאת בשונה ממגרשים אחרים, אזי יש ליישם לגביו מקדם מושע של 0.8 לכל הפחות.

דחייה בגין שלביות – שמאי התכנית קבעו מקדם 6% לשנה אך לא ציינו לכמה שנים מדובר, המתנגדת תבקש ליתן מקדם דחייה של 12 שנה למבנה F, בו היא עתידה לקבל את זכויותיה.

מימוש התכנית – יש להאריך את המועד שנקבע בתכנית למימושה, במקום 5 שנים יש לקבוע כי התוקף הוא 15 שנה, וכן מבוקש ליתן מקדם הפחתה בגין פקיעה 0.85- בל הטענות השמאיות ייבחנו על ידי שמאי הוועדה המחוזית.

60. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתכנית חסבון פוגעת בדיירי מתחם המלך ג'ורג' - אבידע מבחינת בינוי, אויר נוף והיזק ראייה, בתכנית חסבון תוכננו שני בניינים צמודים למתחם המלך ג'ורג' (41, 43 ואבידע 3) להלן, ביחד: "מתחם המלך ג'ורג' אבידע", (כשכל מה שמפריד בין המתחמים הוא 6-8 מטרים בלבד. מגדל G צמוד לבניין ברחוב המלך ג'ורג' 41) במרחק של 8 מטרים (ואילו בניין N צמוד) במרחק של 6 מטרים (לדופן הצפון- מזרחית של הבניינים במתחם המלך ג'ורג' - אבידע.

המרחק הזעום בין שני הבניינים G ו-N לבניינים במתחם המלך ג'ורג' - אבידע יגרום לחנק של החלק הצפוני של מתחם המלך ג'ורג' - אבידע מבחינת נוף, אור והיזק ראייה, פגיעה זו נגרמת גם לבניינים במתחם חסבון כתוצאה מהצמדתם הבלתי מידתית לבניינים במתחם המלך ג'ורג' - אבידע.

אין צורך להרחיב את הדיבור על כך שהקמת מגדל בן 45 קומות במרחק של כ- 8 מטרים מהמבנה ברח' המלך ג'ורג', 41 תציב בפני בעלי היחידות בבניין זה קיר בנוי שאת ראשו לא ניתן יהיה לראות גם בהרמת מבט לשמיים, ותהפוך את הנוף הפתוח שקיים להם היום לגן שרמן לסמטה

צרה דוגמת הסמטאות בעיר העתיקה - כאמור כמענה להתנגדויות נוספות בקשר למתחם זה, מדובר על תכנית שטרם הוגשה וטרם נבחנה על ידי אגף התכנון או לשכת התכנון המחוזית.

המתחם המדובר הוא בשטח של כ 2 דונם ועל פי התכניות שצורפו להתנגדויות מבוקש להקים מגדל אחד בחלקה על מסד נמוך, נראה שאין מניעה לקדם תכנית במתחם ולהציע את המגדל פינה הדרומית באופן שיתרחק מהמגדל המוצע בתכנית, וייצר מרחק סביר בין שני המגדלים.

אם הבניין ישמור על מרחקים כפי שמוצעים בתכנית המופקדת ויציע מינימום 8 מטר מגבול המתחם של המתנגדים זה ייצר מרחק של 16 מטר בין הבניינים בנקודה הקרובה ביותר- מרחק סביר בין מגדלים.

61. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבנוסף, לגבי הבניין המסומן באות 14 בתוכנית חסבון (בניין N), בניין זה מבטל את החנייה המשמשת את דיירי הבניינים במתחם המלך ג'ורג' – אבידע שגם ככה סובלים מבעיית חניה חמורה- השטח בו מוצע בניין N הוא שטח ביעוד דרך ומשמש בפועל כחנייה חיצונית, במסגרת תכניות רבות המקודמות בעיר מבטלים חניונים חיצוניים שאינם נכונים תכנונית, החניון הקיים הוא לא חניה פרטית של המתחם המתנגד אלא בבעלות ציבורית והוועדה סבורה כי נכון וראוי לבטל אותו.

62. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין כי בסעיפים 4.1.2 (א) ו-4.4.21 (א) (9) לתכנית חסבון ישנה התייחסות והפניה לנספח בינו לעניין פיתוח חלקה 68 שיש בו ככל הנראה שינוי של תוואי השטח בו. זאת, על אף שבתשריט תוכנית חסבון, חלקה 68 נמצאת מחוץ לקו הכחול של התכנית.

חלקה 68 משמשת מזה כ-50 שנה כחניה סגורה בשער של בניין המלך ג'ורג', 41 ואף העיריה הכירה בזכות השימוש של בעלי הבניין בחלקה זו לצורך חניון. לפיכך, אין לאפשר לתכנית לעשות כל שינוי בחלקה זו ובוודאי שלא פגיעה בחניון הבניין, בייחוד כששטח זה נמצא מחוץ לשטח התכנית. - חלקה 68 אינה כלולה בתכנית ויש לבטל את הוראות הכלולות בתקנון בנוגע לחלקה זו.

63. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין חדירת גבול תוכנית חסבון לשטח מתחם אבידע - תוכנית חסבון חוזרת פיזית לשטחי מתחם אבידע ויוצרת חפיפה תכנונית מהותית הפוגעת ישירות ביכולת מימוש פרויקט ההתחדשות העירונית במתחם אבידע.

חדירה זו גורעת שטחים ממתחם אבידע, שטחים הנדרשים באופן הכרחי למימוש תוכנית אבידע, ובכך מסכנת את הפרויקט כולו. קידום תוכנית חסבון ללא שיתוף, ללא הודעה וללא קבלת עמדת בעלי הזכויות במתחם אבידע מהווה פגם תכנוני מהותי המחייב תיקון מיידי באמצעות תיקון גבול תוכנית חסבון כך שלא יחדור לשטחי מתחם אבידע. - התכנית אינה חוזרת למתחם של אבידע כפי שנטען מכיוון שמודבר בתכנית שטרם הוגשה וטרם נבחנה ולא נקבע בה הקו הכחול או שימוש בחלקה 5 כפי שמוצג במצגת המצורפת להתנגדת. יחד עם זאת ניתן לבחון שימוש בכניסה לחניה המוצעת לפרויקט החדש בתיאום עם הכניסות המוצעות בתכנית המופקדת.

64. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שעל אף הסמיכות הפיזית המובהקת וההשפעה הישירה והמהותית של התוכנית המוצעת על מתחם אבידע הרי שבמסגרת החלטת הוועדה המקומית מיום 19.3.2025 להמליץ על הפקדת התוכנית המוצעת, התעלמה לחלוטין הוועדה המקומית ממתחם אבידע, כאילו אינו חלק מן המרחב התכנוני הרלוונטי- התכנית המוצעת כוללת שטח נרחב של כ-28 דונם ומציעה התחדשות עירונית לשל מתחם גדול ושיפור המרחב הציבורי, המתנגדים מבקשים להגיש תכנית על שטח של פחות מ-2 דונם הסמוך לתכנית, קנה מידה שונה לחלוטין, הוועדות לא התעלמו מן המתחם וכאמור בפירוט בהחלטה זו ניתן לקדם תכנית על שטח זה בהתבסס על התכנית המופקדת ושמירת מרחקים כראוי.

65. **לדחות** את ההתנגדות בעניין ניתוק גישה לרחוב אבידע ולבניין כרם, ביטול קטע הרחוב יפגע בנגישות למבנה, במיוחד עבור מבוגרים ואנשים עם מוגבלות- הבניין הקיים של המוסד הוא בניין לשימור המצוי בשטח שהוא שטח ציבורי פתוח ללא נגישות לכביש סטטוטורי, התכנית לא משנה עובדה זאת אלא להיפך שומרת על נגישות לבניין ומייצרת נגישות ביעוד דרך עד לגבול החלקה.

66. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין בניית מגדל מגורים צמוד למבנה היסטורי מנוגדת לעקרונות תכנון ושימור- התכנית אינה מציעה מגדל בצמוד לבניין לשימור אלא בניין בגובה של 7 קומות בלבד, יחד עם זאת התכנית מציעה תכסית גבוהה של הבניין כולל קו בניין

אפס לחלקת מגורים צמודה מדרום, יש לצמצם את תכנית הבניין המוצע ולקבוע קו בניין של 3 מטרים לכיוון דרום וקו בניין שישמור על מרחק מינימלי של 6 מטרים לפחות מהבניין לשימור מצפון.

בנוסף התכנית מציעה חזית מסחרית בקו בניין אפס לחלקת מגורים קיימת- נושא המסחר ייבחן בשלב היתר הבניה בהתייחס לתכנית התקפה מדרום וככול והמצב יישא כפי שהוא היום, לא יוצע מסחר.

התנגדות עצמית:

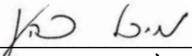
67. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית קובעת כי היא מחליפה את תכנית פזג (0779645).
אולם בפועל, מטלות ציבוריות מהתכנית הקודמת – בהיקף 1,800 מ"ר – *נגררות* לתכנית החדשה.
מאחר שהתכנית החדשה אינה מבטלת את המטלות אלא רק משנה את מסגרתן, אין לראות בה תכנית מחליפה אלא תכנית משנה.
לכן יש לתקן את סעיף 1.6 כך שהיחס יהיה "שינוי" ולא "החלפה".
היקף שטחי המסחר – סעיף 1.7 – התכנית מחליפה את התכנית המאושרת ולכן יש לקבוע החלפה ולא שינוי, התכנית החדשה כוללת הן התייחסות לשטחי הבניה המאושרים והן לשטחים לצורכי הציבור המופיעים בתקנון התכנית וצריכים להירשם על שם העירייה.
68. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שהתקנון קובע כי נספח הבינוי מחייב גם לגבי היקף שטחי המסחר, עם סטייה של 15%.
בנוסף לכך, שטחי המסחר מופיעים גם בטבלה 5 וגם בנספח המטריצות.
ריבוי מקורות מחייבים יוצר סתירות אפשריות ומורכבות מיותרת.
נספח הבינוי נועד להציג עקרונות בינוי, לא לקבוע היקפי שטחים.
לכן יש להסיר את מגבלת שטחי המסחר מסעיף 1.7 ולהותיר את ההיקפים רק בטבלה 5 ובמטריצות. - יש לבטל את ההתייחסות בסעיף 1.7.
69. **לקבל** את ההתנגדות בעניין חיוב נספחי עקרונות הבינוי – סעיף 1.7 התקנון כבר כולל הוראה מפורטת בסעיף 1.11(6) המחייבת את עקרונות הבינוי ואת משרד MVRDV.
הוספת חיוב נוסף בסעיף 1.7 מיותרת ועלולה ליצור סתירות.
לכן יש להסיר את החיוב הכפול. - יש לבטל את ההתייחסות בסעיף 1.7.
70. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין פיתוח תא שטח 14 – סעיף 4.1.2(1)(5) הסעיף דורש התאמת הפיתוח לתכנון עתידי של חלקה 68, שאינה חלק מהתכנית ואין לה תכנון סופי.
קביעה של מפלסים סופיים בשטח שאינו מתוכנן עדיין אינה ישימה ועלולה להתברר כבלתי נכונה בעתיד. לכן:
יש להשאיר הוראה כללית בלבד להתאמת הגישה, ללא קביעת מפלסים קשיחה, או לאפשר לוועדה המקומית לשנות את המפלסים בעת הוצאת היתר. - יש לבטל את הסעיפים המתייחסים לחלקה 68 שאינה כלולה בתחום התכנית.
71. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שימושים – מעונות סטודנטים
בייעוד "שטח עירוני מעורב" מותר שימוש למעונות סטודנטים, אך הדבר לא מופיע בטבלה 5.
יש להוסיף הערה בטבלה 5 המבהירה כי שימוש זה מותר. - יש להוסיף בהערת לטבלה 5 כי יותרו שימושים למעונות סטודנטים כפי שקובע התקנון בסעיף השימושים, יש להשתדל לייצר לפחות 150 מעונות במסגרת התכנון המפורט.
72. **לקבל** חלקית שימושים נוספים בקומות העליונות של מגדלים E ו-G התקנון מאפשר מסעדה/תצפית במגדל G וגלריות/תרבות במגדל E.
אין שטחים אחרים בתכנית לשימושי בריאות וספורט (למעט אולם ספורט אחד).

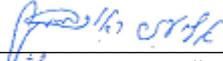
לכן יש לאפשר גם שימושים אלו בקומות העליונות. - יש לאפשר שימושים של בריאות וספורט ציבורים רק בתנאי שיהיו פתוחים לכלל הציבור בקומות אלה בנוסף לשימושים הקיימים.

73. **לדחות** את ההתנגדות בעניין תכנון קיוסק – סעיף 4.4.2(א)(7) קיוסק בהיקף 50 מ"ר אינו יוצר מרחב ציבורי איכותי ואינו תואם את תכנון האדריכלים. הבקשה: לאפשר קיוסק בהיקף 180 מ"ר בשתי קומות, כפי שתוכנן בבניין M. - הכוונה היא לייצר מרחב ציבורי רחב ופתוח שסביבו חזיתות מסחריות ופעילות ולכן אין מקום להגדלה של המסחר כפי שמוצע בהתנגדות ויש להשאיר אותו כפי שמוצע בתכנית המופקדת.
74. **לקבל** את ההתנגדות בעניין התאמת נספח הבינוי לשטחי המסחר כדי לאפשר מימוש מלא של שטחי המסחר המופיעים בטבלה 5, יש לעדכן את נספח הבינוי בהתאם. - מסמכי התכנית צריכים להיות תואמים אחד ולשני ולכן יש להציג בנספחים את כל שטחי המסחר במוצעים בתקנון.
75. **לקבל** את ההתנגדות בעניין התאמת שטחי המגרשים קיימת סתירה בין שטחי המגרשים בטבלה 5 לבין נספח האיחוד והחלוקה. יש לבצע התאמה מלאה בין המסמכים. - מסמכי התכנית צריכים להיות תואמים אחד ולשני ולכן יש להתאים בין המסמכים השונים.
76. **לקבל** את ההתנגדות בעניין גמישות במספר יחידות הדיור הגבלת הגמישות ל-15% אינה מספקת בתכנית בסדר גודל כזה. העיר מתפתחת במהירות, והגדלת מספר יחידות ללא תוספת שטח בנוי מאפשרת דירות קטנות יותר – בהתאם למדיניות העירונית. הבקשה: להגדיל את הגמישות ל-20%. - לאור הרצון לאפשר תמהיל דירות הכולל דירות קטנות במרכז העיר ניתן להגדיל את סעיף הגמישות בעניין יחידות דיור מ 15 ל 20 אחוז.
77. **לקבל** את ההתנגדות בעניין פתרונות מיגון – סעיף 6.11(14) התקנון מחייב מיגון באמצעות ממ"ק בלבד. במגדלים זה מתאים, אך במבנים מרקמיים יש צורך בגמישות (ממ"דים). לכן יש להחיל את הסעיף רק על המגדלים. - ניתן לאפשר גמישות בעניין זה במבנים המרקמיים.
78. **לדחות** את ההתנגדות בעניין איסור על תחנת כוח – סעיף 6.11(2) התקנון אוסר הקמת תחנת כוח. מאחר שדרישות חברת החשמל אינן ידועות מראש, יש להסיר את האיסור. - לא ניתן להציע שינוי המאפשר הקמת תחנת כוח ללא בדיקות סביבתיות והבנת המשמעות של כך על הסביבה.
79. **לקבל** את ההתנגדות בעניין תקן בנייה ירוקה – סעיף 6.12. התקנון דורש BREEAM EXCELLENT ו-5281 ארבעה כוכבים. היועצים והאדריכלים מנוסים דווקא ב-LEED, הנחשב מקביל ואף עדיף. לכן יש לשנות את הדרישה לתקן LEED - יש לשנות את התקן הנדרש לתקן LEED.
80. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שטחי חצרות לגני ילדים ומעונות יום הדרישה ל-1,005 מ"ר אינה סבירה, מאחר שהחצרות אינן במפלס הקרקע ולכן נחשבות שטח בנוי (תקרה, רצפה, גרעינים וכו'). הבקשה: להפחית ל-500 מ"ר - לא ניתן להפחית את שטח הנדרש עבור חצרות לגני ילדים, ניתן לקבוע כי ניתן לקרות חלק מהחצר בתיאום עם אגף מבני ציבור בשלב ההיתרים.
81. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שקיימת סתירה בין דרישות שמאי הוועדה לדרישות העירייה שמאי הוועדה הוריד זכויות בנייה והסיר מטלות יזם (למשל פיתוח גן שרמן). אך העירייה דורשת במסגרת הסכם טרום תב"ע שהיזם יממן את פיתוח הגן. לכן יש להשיב זכויות בנייה שנגרעו כדי לאפשר רווחיות מינימלית - לאור ההחלטות המפורטות בעניין גובה הבניינים של הוועדה המקומית והוועדה המחוזית והיקף

	<u>ההתנגדויות הגבוה בעניין גובה בניינים אין מקום להוסיף קומות או זכויות בניה בשלב זה לתכנית.</u>	
82.	<u>לקבל</u> חלקית את ההתנגדות לגבי מבנה H (פרק 4.12 ב')	
83.	נבקש לעדכן את סעיפי השימור ולקבוע כי המבנה לא מיועד להעתקה והשימור במבנה הינו לחזית המערבית כולל המרפסות. - <u>יש לתקן בהתאם את מסמכי התכנית</u> .	
84.	תותר פתיחת והרחבת פתחים כדי לאפשר חזיתות לשטחים פתוחים ומסחר- <u>נושא הפתחים יתואם בשלב היתר הבניה עם מחלקת שימור ומהנדס העיר לצורך שימור מיטבי של הבניין.</u>	
85.	קומת הקרקע לרחוב המלך ג'ורג' תשמש למסחר וכניסות לבניין - <u>יש לקבוע חזית מסחרית מחייבת לרחוב המלך גורג.</u>	
86.	הקומה שמתחת למפלס הרחוב תשמש למסחר, מבואות כניסה, אחסנה ושירותים- <u>יש לתקן בהתאם.</u>	
87.	תותר פתיחת חלונות ודלתות בחזיתות על קווי בניין "אפס" כלפי שטחים ציבוריים- <u>נושא הפתחים ייבחן בשלב ביתר בהתאם לתקנות.</u>	
88.	<u>לקבל</u> חלקית את ההתנגדויות בעניין מבנה I	
89.	הסרת המילה "העתקה" – המבנה יישמר במקומו- <u>יש לתקן את המסמכים בהתאם ולקבוע את הבניין לשימור ולא להעתקה.</u>	
90.	קירות וגדרות- תותר פריצת פתחים בקירות ובגדרות ליצירת מעבריות ונגישות, תוך שמירה על האופי השימורי- <u>לאור ערכי השימור של הבניין יש לבטל את המעבר הציבורי המוצע דרך הבניין המחבר בין רחוב המלך גורג לפני המתחם, אומנם המעבר נמצא ממול לרחוב ש"ץ אך הפגיעה בבניין לשימור היא משמעותית ול ראויה ולכן יש לבטלה, התכנית מציעה מעבר ציבורי קרוב מאוד מדרום בין בניינים H ל E .</u>	
	<u>נושא פתיחת פתחים או שינוי פתחים בבניין ייבחן על ידי מחלקת שימור ומהנדס העיר במסגרת התכנון המפורט.</u>	
91.	<u>לדחות</u> את ההתנגדות בעניין מבנה C התוספת המאוחרת למבנה אינה בעלת ערך שימורי ותיהרס כדי לחשוף את החזית ההיסטורית וליצור מרחב ציבורי פתוח. - <u>בהתאם לבחינה של מחלקת השימור מדובר במבנה בעל ערכים לשימור ואין הצדקה לסמן אותו להריסה במסמכי התכנית, יש לקבוע במסמכי התכנית כי הבניין ייבחן בשלב התכנון המפורט באמצעות בדיקה פרטנית ותיק תיעוד וההחלטה אם לשמר אותו או להרוס אותו תיקבע במסגרת התכנון המפורט.</u>	
92.	ככול שיוחלט לשמר את הבניין יהיה צורך בהרחבת המעבר במיקום זה על ידי יצירת מעבר בקומות הקרקע של המגדל המוצע ממערב כדי לאפשר רוחב מעבר דומה למוצע בתכנית.	
93.	לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין השצ"פ הדרומי (גן שרמן) שימוש חוזר באלמנטים שימוריים, אך ללא שמירת קירות תמך כדי לאפשר רצף הליכה הוספת גמישות בתכנון השצ"פ (הוספת "ככל האפשר").- <u>הנושא ייבחן במסגרת התכנון המפורט</u>	
	<u>של השטח הציבורי הפתוח על ידי מהנדס העיר.</u>	
94.	הסרת סעיפים לגבי קיוסק וערוגה אליפטית שאינם מתאימים לפיתוח. - <u>הנושא ייבחן במסגרת התכנון המפורט של השטח הציבורי הפתוח על ידי מהנדס העיר.</u>	
95.	לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין רוחב המעבר בין בניין H לבניין E – <u>רוחב המעבר המופיע בתשריט הוא 5 מטרים ככול ומופיע נתון אחר במסמכי התכנית יש להתאימו לכך.</u>	
96.	<u>לקבל</u> חלקית את ההתנגדות של רשות מקרקעי ישראל שטוענת לפגיעה בזכויות המדינה עקב שינוי ייעוד שטחי שצ"פ לשטח סחיר ללא תמורה למדינה. לטענתה, שטח ציבורי שהופקע ושייעודו משתנה – צריך לחזור למדינה. הרשות דורשת להכניס את המדינה לטבלת האיזון ולתת לה זכויות/יחידות בהתאם. הרשות מתנגדת לכך ששטחי שצ"פ שהופקעו לפי סעיף 19 נרשמים בבעלות עיריית ירושלים במקום כהפקעה בלבד. – <u>יש לבחון טענות אלא על ידי שמאי הוועדה המחוזית.</u>	

97.	לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין התמורות שמקבל המתנגד שהוא הבעל זכויות החכירה בבניין רונדו- <u>הנושא ייבחן על ידי השמאי של הוועדה המחוזית.</u>
98.	לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שמבוקש כי התכנית תקבע כי עד למימוש התכנית והוצאת היתרי בניה ניתן יהיה להמשיך להשתמש במקרקעין ובמבנה הרונדו לא מגבלה וכי לא תתאפשר הריסת הבניין הקיים אלא רק במסגרת הוצאת היתר בניה עילי למבנה G וכי ייקבעו הוראות מעבר כדי להבטיח כי המתנגד יוכל להמשיך להפעיל את המסעדות והאולם במקרקעין ובכך לצמצם את הפגיעה למינימום ההכרחי. - <u>יש להוסיף סעיפים בהתאם לתקנון התכנית שייקבעו שהריסת הבניין תהיה במסגרת היתר חפירה של בניין G.</u>
99.	<u>יש להסיר בכל הסעיפים בתקנון כי השטחים הציבורים יועברו לרשות המקומית ברמת מעטפת, אין לרשום במסמכים נושא זה.</u>
100.	<u>יש להוסיף גמישות בקווי בניין עבור הקמת מרפסות סוכה, עד מטר מעל שטח ציבורי פתוח ומטר וחצי מעל לרחובות כדי לייצר מרפסות סוכה ככול הניתן.</u>
101.	<u>יש לשנות את שלביות הביצוע לעניין בניינים D ' C' B'A ולקבוע כי חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה הראשון יהיה תחילת ביצוע של שימור בניינים אלה ותנאי לטופס 4 של הבניין הראשון יהיה השלמת השימור בפועל.</u>
102.	לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/01/2026 - ג שבת תשפ"ו
תכנית מספר 6 : 1336015

פרטי התכנית

מספר תכנית	1336015
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם גת, קרית משה
מספר ועדה	2026/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

התוכנית מציעה התחדשות כוללת של המתחם ומהווה ניצול מיטבי של הקרקע תוך הגדלת מלאי יחידות הדיור, שטחים לצרכי ציבור ושטחי מסחר. התוכנית משפרת את הקישוריות העירונית ומייצרת מתחם מגורים, מסחר וצורכי ציבור מודרני.

1. מדובר על מתחם גדול ומשמעותי המצוי על 2 צירים של רכבת קלה מצפון וממזרח ולא ברור לחלוטין מכוח איזה מדיניות התכנית מקודמת – מדיניות רקל או פינוי בינוי.
2. מבחינת מדיניות רקל – התכנית מציעה חריגה משמעותית בגובה הבניינים המוצע.
3. מבחינת פינוי בינוי – התכנית מציעה מכפילים גבוהים משמעותיים מהמקובל בשכונה בתכניות פינוי בינוי.
4. בעבר קודמה תכנית אב לשכונות קריית משה וגבעת שאול ואחת הסיבות המרכזיות שהתכנית אלא קומה לוועדות הייתה מחסור גדול בשטחים לצורכי ציבור.
5. תכנית האב סימנה מספר מתחמים גדולים בתחומה שצריכים לתת מענה משמעותי למחסור הגדול בשטחי ציבור בשכונות – מתחם דיסקין, השוק הסיטונאי, שכונת נווה אליהו ומתחם גת.
6. במסגרת עבודה שנעשית בימים אלה בדגש על התחדשות עירונית בשכונות קרית משה וגבעת שאול כולל ניתוח של כל מגמות התכנון ובחינה של כל התכניות במרחב עולה כי התחזית לשנת 204 היא תוספת של כ 5000 יחידות דיור חדשות מעבר ל 5848 יחידות דיור קיימות כיום. (העבודה לקחה בחשבון במתחם זה 800 יחידות דיור בלבד ולא 1700 יח"ד כמוצע).
7. במסגרת העבודה גם הוכנה פרוגרמה מפורטת לכל צורכי הציבור המצביעה על מחסור משמעותי בכל שטחי הציבור המבונים וגם הפתוחים בשכונה והיא חוזרת כל המסקנות של תכנית האב שהמתחמים הגדולים צריכים לתת מענה לא רק לתוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית אלא גם למחסור הקיים בשכונה.

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

8. במטרה לייצר איזונים בין הרצון לתוספת יחידות דיור חדשות מצד אחד ולתת מענה משמעותי לצורכי ציבור לשכונה מצד שני יש לתקן את המסמכים של התכנית על פי העקרונות הבאים:

9. הבניינים המוצעים ירוכזו בעיקר בחלק הצפוני והמזרחי של התכנית על צירי הרכבת הקלה ופנים המתחם יהיה מיועד ברובו לשטחים לצורכי ציבור עבור פארק ציבורי משמעותי ושטחים למבני ציבור.
10. מספר יחידות הדיור המוצע יוקטן ל 1000 יחידות דיור.
11. שטחי הבניה למגורים יצומצמו בהתאם על פי גודל ממוצע של יחידת דיור כמבוקש (94 מ"ר עיקרי).
12. 1000 יחידות הדיור ימוקמו ב 7 בנינים על פי הפירוט הבא:
13. יש להציע 5 מגדלים בחלק הצפוני של התכנית בצמוד לרחוב הרב צבי יהודה – בניינים A, B, C, D, E
14. הבניינים יהיו בגבהים יורדים ממזרח הכניסה לעיר בגובה המרבי ויורד למזרחה לתוך השכונה בגבהים הבאים:
 א. בניין A- 45 קומות.
 ב. בניין B- 30 קומות
 ג. בניין C- 20 קומות
 ד. בניין D- 15 קומות
 ה. בניין E- 15 קומות
15. המגדל הדרומי – בניין F יזוז מזרחה לצומת של שדרות הרצל ורחוב קריית משה ויוצע בגובה של עד 45 קומות.
16. בניינים 3 ו 4 המוצעים בגובה של 6 ו 7 קומות ומוצעים בתכסיות גבוהות על חשבון שטח ציבורי פתוח משמעותי במרכז המתחם יבוטלו והשטח ישנה את ייעוד לשטח ציבורי פתוח ליצירת פארק משמעותי ואיכותי במרכז המתחם.
17. בניין G המוצע על רחוב קריית משה בחלקה קטנה ונפרדת של דונם בלבד יצומצם לבניין של 10 קומות בדומה לבניינים אחרים שאושרו בסביבה.
18. מכפלה של גבהי הבניינים המוצעים כפול 6 דירות בקומה מאפשרת להציע 1000 יחידות דיור ועוד קומות מסד עבור שטחי הציבור והמסחר המוצע.
19. יישמר מפתח גודל ומשמעותי בין מגדלים A ו F שיצור כניסה משמעותית מהתחנה של הרכבת הקלה והציר הראשי לפארק המתוכנן וגם מרחוב קריית משה על ידי הזזת מגדל F מזרחה.
20. תכסית של המגדלים תכלול עד 6 דירות בקומה ותוצע בתכסית מקסימלית של 800 מ"ר למגדל, ניתן להציע קומות מסד רחבות יותר בגובה של עד 5 קומות.
21. הפארק המרכזי יכלול את מגרשים חדשים – 670, 671, 672, חלק מ 145 שיוסט מזרחה, ואת שטח שני בניינים 3, ו 4 שיבוטלו.
22. מתחת לפארק המרכזי – יש לשמור על לפחות 50 אחוז נקי מבינוי מתחת לקרקע כדי לייצר פארק אפקטיבי ככול הניתן.
23. בכל מקרה לא תותר חניה מתחת לחורשות המסומנות לשימור בתכנית.
24. העמדת החניה ברובה מתחת לשצ"פ ולא מתחת לבניינים אינה מקובלת ויש להציע את רוב החניה במגרשי המגורים.
25. רחוב חדש גת 1 הוא המשך של רחוב דגל ראובן ומייצר חיבור לרחוב קריית משה – יש לבחון את רחוב הרחוב הנדרש, נראה כי הוא מוצע ברוחב לא אחיד ורחב מאוד – יש לצמצם למינימום הנדרש מבחינה תחבורתית.
26. רחוב חדש גת 2- לא ברור הצורך ברחוב המוצע יש לבחון את נחיצות הכביש.

27. יש להשלים חוות דעת של אגף תושיה למערכת הדרכים המוצעת בתכנית.
28. לא ברור ייעוד הקרקע המוצע בתא שטח 850 בשטח של שניים וחצי דונם עבור טיפול נופי כולל על כביש גת 2- יש לייעד את המגרש כשטח לבנייני ציבור כחלק מהמענה לשטחים הציבורים.
29. ככול ויוחלט כי יש צורך ברחוב גת 2 – יש לתת לו ייעוד של דרך לכל האורך עד החיבור עם רחוב גת 2 ולייעד את יתר המגרש כשטח לבנייני ציבור.
30. יש להשלים תיאום עם תכנית אב לתחבורה.
31. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית.
32. התכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים אך לא כוללת נספחי איחוד וחלוקה, טבלת איזון שמאית, מפה המציגה את האיחוד וחלוקה והחלוקה החדשה, כמו כן לא מצויין בתשריט גבול האיחוד וחלוקה המוצע- יש לתקן את מסמכי התכנית ולכלול בהם את כל המסמכים הנדרשים ולסמן בתשריט בהתאם.
33. בתחום התכנית קיימים מגרשים ביעוד מגורים בבעלות עיריית ירושלים בשטח כולל של 898 מ"ר. שטחים אילו יופיעו בטבלת האיזון מעל הקו. תנאי להפקדת התכנית יהא אישור אגף הנכסים לטבלאות האיזון/ נספח האיחוד וחלוקה.
34. בתחום התכנית נכס פעיל המשמש מועדון הגיל השלישי. יש לתת מענה לצורך זה בתחום התכנית כמגרש נפרד ביעוד מבנה ציבור. יש לקבוע שלביות ביצוע לפינוי נכסים אשר בשימוש העיריה.
35. יש לתת גמישות בשטחי המסחר המוצעים באופן שיאפשרו הסבה למשרדים בקומות שמעל לקומות הקרקע, בקומת הקרקע יותר מסחר בלבד
36. 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.
37. 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
38. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
39. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
40. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
41. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
42. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
43. חדר זה יחשב כשטח שירות.
44. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-20 מ'.
45. אין לאפשר תוספת של עד 10% יח"ד מעבר למוצע בתוכנית, יש להסיר הערה (ז) בטבלה 5 מהוראות התוכנית- יש לקבוע במסגרת התכנית את כל יחידות הדיור המבוקשות בהתאם לדוח השמאי.
46. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
47. 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'.

48.	חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).
49.	ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
50.	קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
51.	יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
52.	תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.
איכות הסביבה	
53.	הכנת סקר היסטורי ותכנית דיגומים כתנאי להפקדה.
54.	יש להכין דוח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
55.	יש להגיש נספח ניהול נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1/8. יש להתייחס לעובדה כי התכנית חלה באזור הזנה למעיין ויש להותיר שטחים לחלול והחדרת מי נגר.
56.	התקבל מסמך סביבתי מאת יוזמות. להלן הערות הרשות למסמך:
57.	איכות אוויר ורעש
58.	התכנית נשענת על שני צירים מרכזיים – שד' הרצל, רחוב קרית משה והרב צבי יהודה. נמצאת במרחק 150 מטר ממנהרות בגין. סמוך למנהרות שזר חניון שזר והכניסה לעיר. בשד' הרצל וברח' הרב צבי יהודה עוברת רכבת קלה. צומת רבין/הרצל/קרית משה עמוסה מאוד כל שעות היממה. גם הצומת המתוכנן בתכנית הכניסה לעיר בצומת הרב צבי יהודה/הרצל שתוביל את כל נפחי התנועה של הכניסה לעיר. חווד הסביבתית נשענת על תסקירים ישנים לרכבת הקלה בגבעת שאול ולקו הירוק מתוארכות לשנת 2011, לפני 15 שנה.
	יש לקבל תחזיות צתא"ל לדרכים ותחזיות עדכניות של מעבר הרכבות מתוך אתר נתוני צתא"ל ולבצע חישובים לרעש, רעידות ואיכות אוויר.
	יש לקבוע תנאים למעטפת המבנים ולגובה שימושים רגישים ביחס למפלס הקרקע ולהעמדת המבנים לפי התוצאות שיתקבלו.
	יש להציג כולל תרומת התכנית לנפחי התנועה בסביבה ומשמעויות מבחינת תוספת רעש ותוספת זיהום. יש 5 כניסות לחניונים בתכנית
59.	מיקרואקלים- יש לבצע בשלב התבע. זה תנאי לרבות מציאת פתרונות ברמת תכנון המבנים והעמדתם במידה והיו מטרדי רוח. לעבודה לפי הנחיות הרשות יוני 24.
60.	קרינה- יש להציג מידע עדכני ולהתבסס עליו, לכל הפחות יש להציג חתכים המדגימים את מרחק הציר מהבתים לפי התכנון המפורט של הרכבת.
61.	הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית
62.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

63. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
64. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
65. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
66. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו 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.
67. הרשות מתנגדת לסעיף 4.1.2 א (ס"ק 3) הממליצות על הפניית מבני ציבור פנימה לשטחים הפתוחים אך מאפשרות גם במידת הצורך את הפרשות למבני ציבור במסד המבנים הפונים לרחוב הרב צבי יהודה ושד' הרצל האינטנסיביים הרועשים והמזהמים. יש לקבוע כי לא תותר הפניית הפרשות ציבוריות ומבני חינוך לצירי התנועה המרכזיים על מנת למנוע קונפליקט ולאפשר עמידה בתקנות.
68. הרשות מתנגדת לסעיפים 4.3.2 ו-4.4.2ב' המאפשרים הוצאת כסאות ומקומות ישיבה מבתי עסק לשטחים הפתוחים ולכיכר העירונית. אפשרות זו גורעת מהשטחים הפתוחים אשר ממילא מצטמצמים בשל התכנית וכן מייצרת מטרדי רעש לדיירי התכנית.
69. כמו כן מתנגדת הרשות לסעיף 4.7.2ב' המאפשר הוצאת כיסאות לשבילים מאותם טעמים.
70. 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 הרשות.
71. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
72. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
73. 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.
74. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

שימור

75. התכנית מציעה הריסה של כלל המבנים במתחם וזאת על אף שבשלבי התכנון השונים הוצגו חלופות אשר משמרות חלק מהמבנים במתחם. מאחר וכלל המתחם מסומן לשימור מרקמי, המבנים מסומנים לשימור, מחלקת השימור מבקשת לשמר חלקים מן המבנים הקיימים, מתוך מטרה לשמר את זיכרון העבר ולשלב תכנון חדש ועדכני לצד המרקם ההיסטורי הקיים. דווקא בתכנית אחת גדולה יש אפשרות לבצע ניוז זכויות ועדיין לשמור חלק מהמבנים והמרחבים המקוריים של השכונה- יש לקבוע במסמכי התכנית כי יותר לשמר או לפרק ולהרכיב חלק מהבניינים הקיימים במתחם ולמקם אותם בשטחים המיועדים לשטחים ציבוריים.
76. כחלק מהיתר הבניה ייערך תיאום בנושא זה עם מחלקת השימור ומהנדס העיר.

77. אופייה של קריית משה כשכונת גנים נשמר באדיקות מראשיתה. גם בשנות ה-70 עם התרחבותה של השכונה והבנייה החדשה ניטעו עצים וצמחייה לצד גבולות החלקות ובכך המשיך הרעיון שנקבע עוד בתוכניתו של קאופמן. ע"פ סקר העצים שהתקבל נראה כי ישנם עצים רבים המיועדים לכריתה. יש להציע נטיעות עצים בוגרים באופי העצים המאפיינים את השכונה במקרה בהם מחוייבת עקירה.
78. יש להשלים תיק תיעוד על ידי עורך תיק מתוך רשימת עורכי תיעוד מוסמכים, בהתאם להנחיות ולפי פורמט טופס ש/3.

חברה:

79. יש להשלים את הנושאים הבאים בהיבט החברתי כתנאי להפקדת התכנית:
80. בנייה של תוכנית התערבות חברתית בניסיון לגשר על המחלוקות והסוגיות הבערות במתחם, והגשתה למחלקה לעבודה קהילתית.
81. קיום כנס שיתוף ציבור פרונטלי ופרסום באמצעים דיגיטליים ולא דיגיטליים – להצגת התכנון המוצע במתכונתו הנוכחית. יש לשלוח פרוטוקול ורשימת משתתפים למחלקה לעבודה קהילתית.
82. הגשת עדכון לתוכנית ליווי ומיפוי של האזרחים הותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים ו/או מגבלה במתחם לאישור המחלקה לעבודה קהילתית.
83. הגשת מיפוי שפות ומתן מעני תרגום מסודר לאישור המחלקה לעבודה קהילתית.
84. קיום כנס שיתוף ציבור לאזרחים הותיקים או מתן מענה באמצעות שיחות פרטניות להסברה על זכויותיהם בהתחדשות עירונית. יש לשלוח סיכום של התהליך למחלקה לעבודה קהילתית.
85. יש להציג הסמכת נציגות בהתאם לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בבניינים שאין בהם נציג/ה כלל – צבי יהודה 11, שד' המאירי 16, שד' המאירי 18, גת 7.

פרוגרמה :

86. בשטח המיועד למבני ציבור או מתחת למגדל הצפון מזרחי יינתנו השימושים הבאים:
87. בית ספר יסודי – 24 כיתות בשטח בנוי של 4500 מ"ר + חצרות נדרשות.
88. בית ספר על יסודי - 30 כיתות בשטח בנוי של 8200 מ"ר + חצרות נדרשות.
89. בהפרשות מבונות במגרשי המגורים יינתנו השימושים הבאים:
90. 1000 מ"ר לשימוש חברה פנאי קהילה תרבות כגון אולם רב תכליתי.
91. 6 בתי כנסת, כ"א בגודל של 400 מ"ר כל אחד סה"כ 2400 מ"ר.
92. מקווה טהרה 1 בגודל של לפחות 100 מ"ר – ככל הניתן לשלב אותו באחד מבתי הכנסת, בשלב היתר הבניה יהיה בהנחיית ופיקוח אגף מבני דת.
93. 2 אשכולות מעונות יום (4 כיתות בכל אשכול) בגודל של 650 מ"ר וחצר צמודה בגודל של 430 מ"ר לכל אשכול מעון יום. סה"כ 1300 מ"ר בנוי ו 860 חצרות.
94. 11 גני ילדים בגודל של 130 מ"ר לכל כיתת גן וחצר צמודה 175 מ"ר לכל כיתת גן. סה"כ 1430 מ"ר בנוי ו 1925 חצרות.
95. יש לתקן את סעיף 4.2.1.1 ולהגדיר שימושים עבור חינוך, חברה, פנאי, רווחה, קהילה, תרבות ודת.
96. ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה
97. יש לשמר את "חורשת הזיכרון" הממוקמת בתא שטח 144 ולהסדיר את ייעודה כשצ"פ.

98.	יש לשמור על השטחים הציבוריים הפתוחים ללא נתיבי כניסה לחניות ופנויים ממערכות טכנולוגיות או חניות תת"ק.
99.	בהמשך לעבודה שבוצעה באגף התכנון, בשיתוף מתכנן הרובע ובמסגרת תכנון יזום, חיזוק ציר שדרות המאירי בציר מרכזי נועד לעודד הליכתיות ולחזק את החיבור בין קהילות שונות, תוך המשך ושימור מאפייני השדרה. מהלך זה מבקש להפוך את האזור לציר עירוני משמעותי, המחבר בין מרחבים היסטוריים לבין אורבניות עכשווית. לפיכך, יש להציג חזית פעילה לשדרות המאירי.
100.	יש לקבוע בשלבויות ביצוע כי על היזמים למצוא חלופה זמנית למבני הציבור הקיימים בשטח (גני ילדים, מרפאות, בתי כנסת ועוד).
101.	תנאי לטופס 4 של מעל 500 יחידות יהיה השלמת ביצוע של בית ספר בתחום התכנית.
102.	יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ומול האגפים והמחלקות הרלוונטיות ולקבל את אישורם. בינוי השטח הציבורי בפועל בתיאום עם האגף למבני ציבור יהווה תנאי למתן טופס 4.
103.	יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי כל השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
104.	יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה.
105.	תנועה וחניה
106.	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.
107.	בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.
108.	במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום ובתי הספר.
109.	פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
110.	יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.
111.	תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.
112.	תשתיות
113.	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.
114.	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.
115.	יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
116.	תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

117. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.
118. עצים
119. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
120. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
121. 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).
122. 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.
123. כללי
124. בסעיף 4.1.1 יש לבטל את הסעיף בדבר שימושים דומים- יש לקבוע בסעיף זה את כל השימושים המבוקשים.
125. יש לבטל את סעיף 5.א.4.1.2, 7 - יש לבקש ולסמן את כל הקומות המבוקשות בתכנית בצורה ברורה.
126. יבוטל סעיף 4.1.2.10 - תותר הוצאת כיסאות ומקומות ישיבה לשטחים הפתוחים, לרחבות ולמדרכות- השטחים ציבורים המוצעים הם עבור מעברים ציבורים ופארק ציבורי משמעותי ולא מיועד להצבה של כיסאות ומקומות ישיבה מסחריים- הנשוא ייבחן על פי התקנות בעניין לעת התכנון המפורט.
127. דיוריות יותר רק ב20 אחוז מהדירות ולא 30 אחוז כפי שמבוקש בתקנון ויחולו עליהן ההנחיות של מנהל התכנון בעניין דיוריות.
128. תמהיל יחידות הדיור יכלול 10 אחוז דירות עד 55 מ"ר ועוד 10 אחוז עד שטח של 80 מ"ר, הממוצע של יתר הדירות (למעט דירות ה 55 מ"ר) יהיה 100 מ"ר מרבי.
129. סעיף 4.2 – יש לבטל את הסעיף בשטח למבני ציבור- מסחר ושירותים נלווים למסחר במסד כגון: מסחר לסוגיו, מסעדות ובתי קפה, מרפאות, גלריות, וכדומה- במקומות יירשם שתותר חזית מסחרית בלבד לכיוון הרחוב.
130. סעיף 4.6- לא ברורה סעיף המתיר בניה של מסחר ותעסוקה ב 50 אחוז מהשטח- יש לבטל סעיף זה לא יותרו שטחי בניה בשטח זה המיועד לדרך ושצ"פ.
131. מרפסות מקורות בתקנון בסעיף 5 יצומצמו ל 12 מ"ר כמקובל.
132. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.
133. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.
134. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים בתיאום עם מהנדס העיר.
135. יש לערוך התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
136. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.

137. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
138. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
139. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
140. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
141. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
142. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלת מצב נכנס יוצא של בעלויות על הקרקע והצגת סטטוס בעלויות קרקעות בעלות עיריית ירושלים במצב נכנס- יוצא.
143. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
144. 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.
145. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
146. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
147. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע
148. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
149. תנאי להיתר בניה יהא אישור תכנית בוועדה המקומית.
150. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: , צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות.
151. 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.
152. 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.
153. הערה:
154. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
155. 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: 21/01/2026 - ג שבת תשפ"ו
תכנית מספר 7 : 1436765

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1436765
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיוור בשד' משה דיין 21-19 פסגת זאב ירושלים
מספר ועדה	2026/2
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום לבקשת מגיש התכנית לצורך תיאום עם מחלקת התכנון

מ.ב. כ"א

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/01/2026 - ג שבת תשפ"ו
תכנית מספר 8 : 1426378

פרטי התכנית	
1426378	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
הרחבת דירה קיימת ותוספת יח"ד חדשה רחוב המשוררת זלדה 4 רמות, ירושלים	מהות הבקשה
2026/2	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

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

1. על פי המדיניות באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א) לחוק התו"ב. בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62א(א) 15 ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר ליח"ד.
2. במסגרת התכנית מוצעים 81 מ"ר שטחי שירות עבור מחסנים, חדר הסקה, מעברים תת קרקעיים לשתי יחידות דיור בלבד. יש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.
3. קו הבניין יסומן בהתאם לקונטור הבניין הקיים ותוספת הבניה המוצעת מעל הקרקע. קו בניין תת קרקעי יסומן בחלק הדרומי של החלקה ויכלול את מבנה החניה ושטחי שירות אחרי צמצום, בתיאום מול מחלקת התכנון. יש לתקן סימון קווי הבניין על גבי התשריט.
4. עיצוב המבנה וגג הרעפים יהיו בהתאם לתכנית המאושרת 4192. התכנית תהיה כפופה לתכנית זו לעניין העיצוב. יש לקבוע בסעיף 1.6 כי התכנית משנה את תכנית 4192 ולא מחליפה אותה.
5. תנאי להיתר יהיה תיאום עיצוב המבנה והגג עם צוות אדריכל העיר וקבלת אישורם.
6. תכנון הגשר המוצע במפלס +3.40 המאפשר גישה מהרחוב אל יח"ד מס' 1, והמדרגות המוצעות ככניסה לדירה 2 יתואמו בשלב היתר בניה מול מהנדס העיר או מי מטעמו.
7. תותר הקמת גשר גישה אל הדירה לצורך יצירת נגישות עבור אדם עם מוגבלות. על מנת לוודא שלא מדובר בתוספת של יח"ד חדשה, יש לקבוע סטייה ניכרת לעניין מספר יח"ד. סך כל יחידות הדיור בחלקה יהיה שתי יחידות דיור בלבד.
8. תוספת החניה עבור יח"ד המוצעת תהיה בהתאם לתקן התקף ובתחום המגרש בלבד. תנאי להפקדה יהיה אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית. יש לתקן בהוראות התכנית סעיף 4.1.2(ב) חניה.
9. בצד הצפוני של החלקה קיימת בניה קלה ללא היתר בקו אפס. יש לסמן אותה להריסה. יש לסמן את כל עברות הבניה בתחום החלקה להריסה בתשריט ובנספח הבינוי, ולהוסיף הוראות בתקנון.
10. תנאי לתחילת עבודות בתחום התכנית יהיה הריסת כל עבירות הבניה בתחום החלקה וקבלת אישור על כך מהפיקוח על הבניה.

11.	יש לתחם את הקומה המוצעת ותוספת יח"ד החדשה בקו אדום רצוף בנספח הבינוי.
12.	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.
13.	לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
14.	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 .
15.	לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית
16.	בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה. 1965 מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.
הוראות תכנית	
17.	דברי הסבר לתכנית נדרש לתקן את מס' החלקה. להשמיט שניתן אישור לקידום התכנית ממנהל מחלקת תכנון עיר.
18.	סעיף 1.2, 3.2 מצב מאושר ומצב מוצע, טבלה 5 – להתאים שטח התכנית בכל הסעיפים.
19.	סעיף 3.2: יש לתקן במצב מאושר את הייעוד לאזור מגורים 5 מיוחד בהתאם לתכנית המאושרת.
20.	סעיף 1.7 – להשלים נתונים. נספח הבינוי מחייב חלקית .
21.	סעיף 4.1.2 א(4) – להוסיף כי הנספח מחייב גם לעניין מספר יח"ד.
22.	תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
23.	סעיף 7.2 זמן משוער למימוש התכנית לתקן ל – 7 שנים.
נספח בינוי	
24.	יש להשמיט את ההדמיות.
25.	להשמיט סימון קו בניין מנספח הבינוי.
26.	לתקן את טבלת חישוב שטחי הבניה בהתאמה לחוק בהתאם לשטחי הבניה המאושרים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/01/2026 - ג שבת תשפ"ו
תכנית מספר 9 : 1500636

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1500636
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	קולומביה- הוספת שטחים לגן ילדים
מספר ועדה	2026/2
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. יש לסמן בצורה ברורה מה מוצע בנספח בינוי/תשריט מצב מוצע, בקו אחיד ואדום.
 2. יש לתקן בנספח בינוי כי כתוב "הוספת...מתא שטח 1 לתא שטח 2" ולכתוב במקום "מתא שטח 3 לתא שטח 2".
 3. שטח התוכנית אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בקבצי המדידה – יש לתקן ל-2,412 דונם.
 4. יש לתקן במצב מאושר את השטח בהתאם לרשום בנסח 2,412 דונם.
 5. יש לתקן את שטח 'תאי השטח' בהתאם לשטח הרשום – תא שטח 2 חלקה 148: 1,302 מ"ר, תא שטח 3 חלקה 149: 1,110 מ"ר.
 6. יש להתאים את הקו הכחול של התכנית לרשימת הגושים וחלקות המופיעות בהוראות התכנית. באופן שיכלול את כל החלקות שבתחום התכנית, ולציין בהם יעוד ע"פ תכנית מאושרת קודמת. אחרת יש להוציאם מהוראות התכנית.
 7. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.
 8. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
 9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/01/2026 - ג שבת תשפ"ו
תכנית מספר 10 : 1370931

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1370931
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת יח"ד ברח' חיים לסקוב 17, ירושלים
מספר ועדה	2026/2
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:	
1.	לוודא ששטחי הבניה המוצעים הם במסגרת מה שניתן לאשר בתכנית בסמכות מקומית בהתאם לסעיף 62(א). במידת הצורך, שטחי הבניה יצומצמו בתיאום מול מחלקת התכנון.
2.	במסגרת התכנית מסומנת בקומה ב' הריסה של חריגת בנייה משמעותית הפולשת אל מחוץ לגבול החלקה לתחום חלקה 42 ושצ"פ מאושר. ניתן לראות בתצ"א שמדובר בבניו של בניין זה. יש להרחיב את גבול התכנית כך שיכלול את חלקה 42, ולסמן להריסה בכל מסמכי התכנית, לרבות תשריט מצב מוצע. לפרט בנספח הבינוי את הבינוי הקיים, ולתקן את כל מסמכי התכנית, בתיאום מחלקת תכנון.
3.	בהמשך לנ"ל, יש לסמן את כל עבירות הבניה בתחום החלקה להריסה בכל מסמכי התכנית.
4.	תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מבקש הבקשה להיתר.
5.	לא תותר תוספת יח"ד חדשה בקומת המרתף ללא מתן פתרון חניה בתחום החלקה, בהתאם לתקן החניה התקף ובאישור אגף תושייה. יש להציג את הפתרון במסמכי התכנית.
6.	תוספת בניה בקומת המרתף תהיה בתנאי שיינתן פתרון אור ואוויר בהתאם לתקנות, ובכפוף לקבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה.
7.	לא ברור למה מסומנת בקומת המרתף בניה מוצעת בכל קונטור הבניין, בשטח מילוי קיים. ככל ומבוקשת הרחבת הדירה, יש להציג בתכנית קומת המרתף. יש לתקן את התיחום של השטח המוצע להרחבה בהתאם למבוקש בתכנית.
8.	מוצעת עמודת ממ"ד באגף המערבי בסמוך למקלט הקיים של הבניין. במסגרת הבינוי המוצע יישמר מרחק מינימלי של 1.3 מ' לפחות לשמירה על מעבר חופשי אל המקלט, כולל בתקופת הבניה. יש לציין מידה למרחק בין המקלט והבינוי המוצע בתשריט ובנספח הבינוי.
9.	בהמשך לנ"ל, תנאי להיתר בניה באגף המערבי הסמוך למקלט, יהיה אישור הג"א לכך שאין פגיעה במקלט הקיים המהלך הבניה, אשר ישמש את הדיירים שעדיין אין להם מקלט.
10.	יש לציין על גבי התכנית שניתן יהיה להסב את שטח המקלט בתחום החלקה עבור מחסן או שטח משותף לכל דיירי הבניין, לאחר הקמת הממ"דים לכל יחידות הדיור בבניין.

11. קווי הבניין יהיו בהתאם לקונטור הבניין הקיים ותוספת הבניה המוצעת בנספח הבינוי, לרבות בינוי שנמצא לקראת אישור בהיתר בניה. לא ברור מדוע מסומן קו בניין אפס בחזית דרומית. יש לתקן את סימון קווי הבניין על גבי התשריט.
12. יש לקבוע שלבי ביצוע למימוש התכנית בסעיף 7.1 בתקנון. תוספות הבנייה יבוצעו בעמודות שלמות בכל אגף בנפרד. תוספת הבנייה המוצעת בקומת המרתף תהיה לכל יח"ד בנפרד וללא תלות בתוספת הבניה המוצעת בקומות האחרות.
13. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף 7.2, זמן משוער למימוש התכנית ל-7 שנים.
14. לוודא התאמה בין תכניות חתכים וחזיתות ולסמן כל הבניה ללא היתר להריסה ו / או להכשרה, לסמן בניה מאושרת בהיתר, בהתאם למקובל.
15. יש לקבוע שלבי ביצוע למימוש התכנית בסעיף 7.1 בתקנון. תוספות הבנייה יבוצעו בעמודות שלמות בכל אגף בנפרד ובבניה מהקרקע כלפי מעלה כאשר כל קומה תוכל לבנות בנפרד וללא דילוג. תוספת הבנייה המוצעת בקומת המרתף תהיה לכל יח"ד בנפרד וללא תלות בתוספת הבניה המוצעת בקומות האחרות.
16. להסיר סעיפי סטייה ניכרת לקווי בניין וגובה.
17. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
18. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק הת"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
19. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

הוראות תכנית

21. בטבלה שבס' 1.5.5 יש לתקן את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.
22. טבלה 5, זכויות והוראות בניה, לציין מספר קומות מעל הכניסה ומספר קומות מתחת לכניסה. לתקן שטח המגרש.
23. להשמיט סעיף עתיקות 6.2.1.

נספח בינוי

24. להציג את המקלט הקיים בתכניות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/01/2026 - ג שבת תשפ"ו
תכנית מספר 11 : 1472455

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1472455
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימת רח' לייבוביץ' 8 ירושלים
מספר ועדה	2026/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה מחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. לוועדה הוצגו מסמכים המציגים את המרחקים של הבינוי המוצע ממשאבות הדלק, פתחי האוורור ומיכלי הדלק העומדים במרחק של 36 מטר מהבינוי המוצע.
2. לאור העובדה שניתן לקבל 10 אחוז הקלה מהמרחקים הקבועים בתמ"א ולאור העובדה שמדובר על בניין קיים ניתן לקדם את התכנית ולתת את ההקלה.
3. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
4. 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.
5. הערה:
6. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
7. 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: 21/01/2026 - ג שבט תשפ"ו
תכנית מספר 12 : 1394345

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1394345
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הוספת 10 יח"ד בשלוש קומות עיליות לבנין ברח' הצלף 16 ו- 18 ירושלים
מספר ועדה	2026/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. **חריגה במדיניות** – חריגה במדיניות – לפי תוכנית אב יובלים גנים החלקה מצויה באזור המיועד לחד/דו-משפחתי, וזאת על מנת לשמר ולפתח את האזור כ"בנה ביתך" וטיפול במרחב הציבורי, ועל כן זכויות בניה בהתאם. במסגרת עדכון תוכנית האב יובלים גנים ובדין הוועדה המחוזית שנערך בתאריך 23.11.22 נכתב במפורש " לאור היקפי המימוש שהוצגו לוועדה המייצרים תוספת משמעותית של כ-8000 יח"ד חדשות בשני החומשים הקרובים יש לקבוע סדרי עדיפות ברורים לקידום תכניות חדשות ולהתרכז באזורים המסומנים כאדומים בתכנית האב ובכתומים, לאור זאת יש להפסיק לקדם תכניות באזורים שאינם מחייבים פינוי בינוי.
2. מפרוגרמה שנערכה לאזור במחלקת מדיניות התכנון וכך גם בהתאם לעבודה שנעשתה ע"י צוות הפרויקטור לאזור יובלים גנים, עולה כי קיים מחסור בשכונה בשטחים ציבוריים ופתוחים בשכונה.
3. לתוספת יחידות הדיור המוצעת באזור המיועד ל "בני-ביתך" ובהתאם למגמה המתרחשת באזור, יהיו השלכות פרוגרמתיות מורכבות על שכונת קריית מנחם. בשכונה זאת עתידות להתווסף אלפי יח"ד ומצויה במחסור של שטחים ציבוריים ופתוחים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/01/2026 - ג שבט תשפ"ו
תכנית מספר 13 : 1417039

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1417039
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	לב תלפיות - מתחם שימושים מעורבים לאורך רחוב האומן.
מספר ועדה	2026/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. מדובר על בניין המשמש בפועל כמרכז מסחרי מקומי, כאשר המבנה עצמו אינו יושב עם דופן משמעותית כלפי הרחוב, קיימת חנייה עילית כלפי רחוב האומן שמהווה מחסום הליכתי לחזית המסחרית והמבנה אינו מייצר כל פעילות משמעותית עם המרחב העירוני סביבו. מטרה מרכזית בקידום התכנית היא שיפור הממשקים של הקניון עם הרחובות הסובבים אותו ושיפור המעברים והמרחב הציבורי, ע"י יצירת חזית בקו אפס על הרחוב.
2. המדיניות קבעה תמריצים לתוספת זכויות במקרה של הריסה של מבנים גדולים בכפוף להצגת דוח שמאי, התכנית מציע התוספת זו למרות שלא מציעה הריסה של הבניין - יש לבחון מול השמאי של הוועדה המחוזית ניתוח שמאי והמלצה/הסבר לתוספת 200% בניה ביחס לתכנית האב למגורים. כ"כ כיוון שמוצעת בפועל חריגה מ-% הבניה מהמדיניות מומלץ לשקול לתת את יח"ד הללו (200% שחורגים מהמדיניות) כיח"ד להשכרה ארוכת טווח.
3. השטחים המוצעים בתכנית חורגים באחוזי הבנייה המותרים לפי תכנית האב : אופן חישוב זכויות הבנייה יחושב על פי שטח מגרש שמתקבל לאחר הפקעה של 40% משטח התכנית, כלומר חישוב משטח של 5475.82 מ"ר ולא כפי שנקבע בהוראות התכנית. יש לצמצם שטחים מוצעים בהתאם כתנאי להפקדת התכנית
4. גובה הבינוי המקסי' חורג ביחס לתכנית האב (5 קומות מסד + 19 קומות למגדל – סה"כ 24 קומות) - ישנה חריגה של 8 קומות מהגובה לפי המדיניות - מספר הקומות ייקבע בהתאם להחלטה בעניין זכויות הבנייה.
5. יש לבחון צרוף לתחום התכנית של השטח בצפון החלקה שאינו כלול בה ולאור זאת חורג מתכנית האב מונע קידום תכנית מפורטת על השטח נותר זה.
6. יש לשנות את התכנון באופן שתיווצר דופן רחוב עירונית על רחוב האומן בהתאם לתכנית האב מבנה מסד יוצמדו לקווי הבניין בלפחות 60% מאורך כל חזית הרחוב, והשימושים במסד יהיו מסחר מחייב, ושימושי תעסוקה המקבלים קהל.
7. יש לקבוע כי מפלסי הכניסה יהיו במפלס המדרכה הסמוכה. מפלסי המסחר לא עוקבים אחרי מפלסי הכביש ונוצר תווד לא ברור, כניסה לחניון והפרשי מפלסים בין המבנה לכביש שלידו. יש לשנות את התכנון באופן שתיווצר דופן רחוב עירונית על רחוב האומן.
8. השטח הירוק שמוצע בשטח בין המבנה למדרכה לא מציע כל התייחסות אורבנית (כיכר עירונית, שוק וכו') ומיצר נתק ברצף האורבני תכנית האב מנסה לייצר.

9. יש לנצל ככל הניתן את גגות המבנים לטובת מרחב ציבורי פתוח או שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור. כמו כן יש להתייחס לכל גגות הבינוי כגגות ירוקים / פעילים – כפי שנדרש בתכנית האב.
10. יוצעו 2 קומות המהוות 24 דירות בגודל של עד 80 מ"ר לאזרחים ותיקים. הדירות יהיו ברות התאמה או מונגשות במלואן ומותאמות לבעלי מוגבלויות/ נכים. (ראה הנחייה מטה).
11. הדירות הנ"ל יהיו מרוכזות באותו אזור בבניין (קומות שלמות בבניין) באופן שמאפשר פעילות בחללים משותפים. בעדיפות לקומות הנמוכות שצמודות לשטח הגג הירוק המוצע.
12. יוצע שטח ציבורי בהיקף של 150 מ"ר לטובת שימושי חברה ורווחה במפלס הגג הירוק המוצע, עבור פעילות ציבורית חברתית משותפת.
- פרוגרמה וצרכי ציבור:**
13. יצוין כי קיימת תחנת דלק במרחק של כ-50 מ"ר מדרום מערב לתכנית, יש לבחון את מיקום מבני הציבור המוצעים בתכנית בהתאם להנחיות איכות הסביבה מטה.
14. מכיוון שהפרויקט לא מציע הפרשת 40% משטח קרקע לצרכי ציבור, סך השטח המבונה הנדרש הוא 8,760 מ"ר. שהוא פועל יוצא של הנחיות בתכנית האב של 10 מ"ר לדירה ועוד שטחים שהם חליפים לכך שלא בוצעה הפקעת קרקע.
15. נדרש ביי"ס 18 כיתות לפי עקרונות תכנית האב:
16. נדרש שטח בנוי בסך 3,220 מ"ר ושטח חצרות בסך 2,430 מ"ר. כמו כן נדרש לשלב אולם ספורט קטן בגודל של כ-600 מ"ר. (התכנית מציעה שטח ציבורי בנוי עבור ביי"ס בן 12 כיתות בלבד)
17. יש לקבל מאגף הספורט התייחסות ודגשים נוספים לגבי השטח הנדרש והבינוי.
18. יש להציג גישה נוחה משטח ביה"ס אל החצר המוצעת במפלס שמעליו, וגם ליצור גישה נפרדת משטחי המגורים אל חצר ביה"ס על מנת לאפשר לציבור להשתמש בשטח החצר בשעות שביה"ס לא פעיל, כחלק מהמענה הנדרש לשטחי ציבור פתוחים כפי שיפורט בהמשך.
19. יתרת השטח הציבורי הבנוי (מתוך 8,760 מ"ר סה"כ) תוקצה לשימושים הבאים:
20. מרכז פעילות אזורי רב-תכליתי לנוער וצעירים בסיכון מקרב האוכלוסייה הכללית והדתית בדרום העיר שיינתן מענה למרחב תלפיות, ארנונה, בקעה וגוננים. עבור המרכז הרב-תכליתי נדרש שטח בנוי בגודל של 600 מ"ר. ההעדפה היא שיחולק לשניים-שלושה מפלסים. יש לתכנן עבור המרכז כניסה נפרדת וכן להקצות 4 מקומות חניה לעובדי קידום נוער/מדריכים.
21. אשכול מעונות יום בן 3 כיתות. בשטח בנוי בסך 510 מ"ר ושטח חצרות צמודות בסך 305 מ"ר. מעון היום ייבנה בשטח אחד ורציף בשל הצורך במטבח ופונקציות משותפות אחרות, ויש להבטיח נגישות מלאה למטבח בישול עצמי.
22. שלוש כיתות גן ילדים. נדרש שטח בנוי בסך 130 מ"ר וחצר צמודה בשטח 175 מ"ר עבור כל כיתה. סה"כ שטח בנוי בסך 390 מ"ר וחצרות בשטח 525 מ"ר.
23. יש לציין כי שטחי מעברים וחצרות מקורות עשויים לשנות את סך השטח הבנוי הנדרש ולכן נתונים אלה עשויים לגדול.
24. השטחים הציבוריים למעונות ולגני ילדים יוצעו בקומת הקרקע.
25. שטח בסך 2,440 מ"ר יוקצה לשימושי תרבות ואמנות. שטח זה יכול לשמש למרכז לאמנויות הבמה (חללי חזרות ומופעים לקבוצות יוצרים בתחומי מחול/ תיאטרון/ קרקס/ בינתחומי). אפשרות אחרת היא שהשטח יוקצה עבור מרכז אולמות מופעים כולל Black Box. שימוש זה דורש שטחים רחבים עם מינימום עמודי תמיכה. גובה תקרה מינימלי 6 מ'.
26. שטח בהיקף של 1,000 מ"ר בנוי יוקצה לשימושי ספורט, בתיאום עם אגף הספורט.
27. יש לדאוג לכניסה נפרדת ונגישות מלאה לשטחי הציבור המבונים.
28. יש לנצל ככל הניתן את גגות המבנים לטובת מרחב ציבורי פתוח, מעבר לחצרות ביה"ס המוצעות ביה"ס, אשר יש להסדיר את פתיחתן אחה"צ לשימוש הציבורי כמצוין לעיל.
29. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור, מח' מדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים - מנח"י, מחטיבה לקידום נוער, אגף תרבות ואמנות ואגף הספורט. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר.
30. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ובמנותק ממערכות שאר השימושים. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.

31. מדרום לשטח התכנית קיימת תחנת דלק אשר חלק ממבנה הקניון הקיים נמצא בתחום רדיוס ה-80 מטר ממנה, כולל השטח שבו מוצע שטח ציבורי בית הספר. אין אפשרות למקם שטח ציבורי בנוי לצרכי חינוך בתחום זה.
32. הערכת שטחי הציבור הנדרשים בתכנית זו מתייחסת למצב המוצע בגרסת התכנית שעמדה בתנאי סף – ללא הפרשת 40% מהמגרש ו-430 יח"ד. במידה ותוגש תכנית מעודכנת מבחינת יח"ד המוצעות או המציעה הפרשת שטח קרקע, יש להעבירה אלינו לצורך הכנת חוות דעת מעודכנת.
- בינוי ואדריכלות:**
33. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה 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.
34. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
35. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
36. מרפסות זיו 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.
37. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
38. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות כקומות בגובה כפול.
39. גובה קומות המסחר יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.
40. יש לקבוע בהוראות התכנית תמהיל דיוור התואם את תכנית האב: 15% יח"ד קטנות עד 55 מ"ר, ולכל הפחות 30% דירות קטנות (עד 75 מ"ר פלדלת) ולא יותר מ-60% דירות קטנות.
41. יש להציע הכללת דיוורית כהגדרתה בתכנית, עד 20% ממספר יחידות הדיוור בתכנית.
42. במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל לקרקע מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד או בניצול הפרשי הטופוגרפיה בדופן אחורית.
- נכסים:**
43. יש לקבל חו"ד מנח"י לבי"ס המוצע.
44. יש להוסיף לעדכן את הראות הרישום הפקעה ותנאים בתהליך לפי הנוסח הבא:
- סוג, מיקום והיקף הפרשות לצרכי ציבור יהיו בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון, בהתאמה יתווספו להוראות התכנית הסעיפים מטה:
45. בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.
46. בסעיף 4.1.2 יש לפרט את ההפרשות המבונות המוצעות בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון.
47. 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.
48. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
49. להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.
50. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
51. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
52. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
53. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
54. 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.
55. 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.

56. 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.
57. יש להוסיף סעיף הפקעה: לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
58. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
59. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תצ"ר.
60. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
61. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהיו תנאי למתן טופס 4.

פיתוח ותשתיות:

62. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
63. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
64. יש להשלים חוות דעת מחלקת תברואה כתנאי להפקדת התכנית.
65. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינני אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון, שיפועי הרמפה ורדיוסי הסיבוב יאפשרו את הפינני בו בתת הקרקע. תנאי לאישור התוכנית יהא הצגת פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה.
66. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות בלבד (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.
67. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרוייקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
68. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה.
69. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.

עצים:

70. בתחום צפון התכנית קיימים מספר עצים בוגרים, יש לסמנם במסמכים ולקבוע הוראות לשמירתם ככל הניתן.
71. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על גג הקניון הקיים. יש לקבוע בהוראות התכנית כי נטיעות מעל שימוש בתת-קרקעות קרת בטון יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים.

תנועה וחנייה:

72. יש להשלים חוות דעת אגף תוש"ה והטמעתה במסמכי התכנית כתנאי להפקדתה.
73. התוכנית אינה מתייחסת לתוכנית האב בכל הנוגע להסדר התנועה ותוספת שטחי דרך. יש לבחון זאת מול אגף תוש"ה.
74. יש לבחון ולאשר מול תוש"ה את הכניסה המוצעת לחניון ולסנכרן מול תכנית מקודמת של שדרוג רחוב האומן. (רח' האומן ישודרג לשדרה ואין רדיוס פניה תקין בפניה של הנוסעים ממערב למזרח אל החניון).
75. בנספח התנועה והחניה הכניסה לחניון מרח' האומן (ליד מס' 17) שלא בהתאמה לנספח התנועה לתכנית האב, כמו כן בוטלה הכניסה הקיימת הנוספת מרח' האומן בחזית המסחרית. יש לציין כי תכנית האב מציינת כי תתאפשר כניסה רכובה לפי הקיים והמאושר בתכנית 101-0351411 והתכנית המוצעת עומדת בכך. מוצעת כניסה לרכב תפעולי מוצעת בחזית האחורית מהדרך הקיימת בחזית הדרומית של המגרש.

איכות סביבה:

76. התכנית המוצעת, בדומה לתכניות רבות המקודמות בתלפיות מכוח תכנית האב, מייצרת קונפליקט מובנה בין אזור תעשייה פעיל ורועש לבין שינוי אופייה של השכונה ומעבר

מגורים ומבני ציבור. תכנית האב בפרק הסביבתי ניסתה להתמודד עם הסוגייה ולתת את הדגש על שלביות הביניים שבו כלל השימושים הקיים והמתחדשים פועלים זה לצד זה. על אף זאת בתכנית זו- לב תלפיות, מקודמים מבני מגורים ובתי ספר כשבצמוד אליהם מתקיימים מוסכים וללא מענה מערכת משלים לשאלה כיצד יוכלו התעשייה והשימושים הרגילים לחיות יחד.

77. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להפקדת התכנית יהא :

1. הכנת דוח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
2. תיאום מול המשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי ותכנית דיגום ולקבל את אישורם לתכנית.
3. השלמת המסמך הסביבתי כמפורט בסעיף 4 בנושאי רעש, מיקרו-אקלים רוחות וסקר שימושים.

78. התקבל מסמך סביבתי מאת אלון טופצ'יק. המסמך נערך באופן שאינו תואם את הנחיות הרשות, ממצאיו אינם ברורים וחסרים בו פרטים רבים הנדרשים להשלמה. עד לעדכון המסמך, מובאות להלן מסקנותיו והערות הרשות לגביו:

1. המסמך מציג סקר שימושים בטבלה מפורטת ובה נבדקים כל השימושים הקיימים בסביבת התכנית. על פי המסמך, הקונפליקט היחיד הוא עם תחנת הדלק 'טן חרשי הברזל' הנמצאת במרחק של כ-50מ' מגבול התכנית. על פי נספח הבינוי, בית הספר המוצע בתכנית לא עומד במרחק הנדרש של 80מ' מתחנת הדלק בהתאם לתמ"א 18. יש לבחון האם במרחק אנכי מתקיימת עמידה בדרישות התמ"א ולבחון את שימושי התכנית בהתאם.
2. יש לציין כי בשטח תחנת הדלק אושרה תכנית 1062645 המבטלת את תחנת הדלק ובמידה ולא מתקיימת עמידה בתמ"א 18 ניתן להתנות את היתר הבנייה לתכנית המוצעת בהריסת תחנת הדלק.
3. על פי תכנית האב נדרש לשמור על מרחק מינימאלי של 30מ' ממוסך לשימושי מגורים 50מ' ממוסך צבע למגורים. על פי סקר השימושים בתכנית קיימים שני מוסכים שהמסמך טוען לגביהם שאינם מחזיקים חומ"ס ואין איתם בעיה, אך הם אינם עומדים במרחק הנדרש: מוסך אוטוויק ברחוב האומן 19 ומוסך רנו, מאזדה, פורד ברחוב האומן 15. שני המוסכים הללו צמודים לתכנית ואינם עומדים במרחקים הנדרשים. לא ניתן לקדם שימושי מגורים ומבני חינוך בצמידות למוסכים כפי שלא ניתן יהיה לקדם מוסכים בלב שכונת מגורים.
4. המסמך ערך חיזוי לרעש הצפוי לתכנית משני מקורות רעש שונים: התחבורה ומערכות מכאניות קיימות. הרעש הצפוי מתחבורה (בהתאם לתחזיות תנועה) מוצג עם חריגות הן עבור שימושי המגורים והן עבור בית ספר מתוכנן. יש לציין כי לא ברור לאיזה מפלס בתכנית המוצעת מתייחסים קולטני הרעש. הרעש הקיים מהמערכות המכאניות על גגות מבנים קיימים הסמוכים לתכנית מציג גם הוא חריגות גבוהות אשר, בהתאם לנכתב במסמך מתאימות לאזור תעשייה כפי שמאופיינת שכונת תלפיות כיום, אך אינן מתאימות וכאמור חורגות עבור מגורים ומבני ציבור.
5. הפתרונות לבעיית הרעש שמציע המסמך אינן סבירות כמו הפסקת פעילות העסקים הקיימים שמהווים את מקורות הרעש. כמו כן ההנחה כי השינוי התכנוני המתרחש ומייצר שינוי מאזור תעשייה לשכונת מגורים, אינו נותן מענה לשלב הביניים בהם התכנית תתממש ותאוכלס בדירים ובתלמידים בעוד העסקים מסביב עדיין קיימים ופועלים.
6. המסמך חייב להציג פתרון קונקרטי, נקודתי, ישים ומעשי למצב שבו התכנית מתממשת והעסקים ממשיכים לפעול לצידה, הצעה כללית של המסמך בדבר נקיטת צעדים לצמצום הרעש ע"י השתקה, קירוי וכו' אינה מפורטת דיה. על המסמך להבהיר לגבי כל אחד מהעסקים הסובבים את התכנית האם וכיצד ניתן לצמצם את המפגעים שהוא מייצר ובמידה ואין אפשרות לצמצום המטרדים, להמליץ שלא לתכנן בסמיכות אליו שימושים רגילים.
7. המסמך נערך שלא על פי הנחיות הרשות ולא ניתן להבין ממנו האם קיימים מטרדי רוח בתכנית. יש לחזור על הבדיקה ולהציג את הממצאים באופן ברור אשר ניתן להבין ממנו האם והיכן קיימת הגברת רוחות וכן מהי עוצמת הרוח הנמדדת.
8. נספח הנגר מציע כי הטיפול בנגר יהיה על ידי תכנון ערוגות בשטחי הפיתוח לנגר העילי ובעיקר באמצעות מאגרי השהייה. פתרון מאגר השהייה הוא לכאורה

- פתרון ישים ונכון בתכנית המוצעת אולם המסמך הציע מאגר אחד מחוץ לקו
הכחול של התכנית ומאגר נוסף על דרך הגישה לחניון הת"ק. שני המיקומים הללו
אינם אפשריים ויש להציע מיקום אחר.
79. יש לקבוע כי התכנית תידרש לעמוד בתקן בנייה ירוקה בדרגה של ארבעה כוכבים.
80. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג
המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
81. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
82. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
83. גג מבנה המסד משמש כגג פעיל עבור בית הספר. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות
העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשתיית
מי נגר, או גגות פוטו-וולטאים.
84. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין באופן
שלא יפגע ולא יהיה קרוב לבית הספר והכולל מערכת מסננים למניעת מטרדי ריח אשר
יאושר על ידי הרשות. מיקום הפיר יתואם מראש עם הרשות לאיכות הסביבה לעת מתן
היתר בנייה.
85. על מנת למנוע מטרדי רעש, ריחות וכו', המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית
הדרישה להקצות בחניון המוצע בתכנית, שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה,
מערכות אלקטרומכניות, טיפול בשפכים, אצירת אשפה, מחזור וכו' ולקבוע כך בהוראות
התכנית.
86. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל
גג המבנה. מיקום הפיר יתואם מראש עם הרשות לאיכות הסביבה לעת מתן היתר בנייה.
87. 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.
88. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח
ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר
התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים
הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים
לתכנית, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
- נגישות:**
89. 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.
90. ייקבע בהוראות התכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן
באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה
ניכרת.
91. 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.
- כללי:**
92. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות במגדלים כמפורט להלן:
1. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
 2. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם
בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
 3. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין,
במידה ויש.
 4. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
 5. דר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
 6. חדר הדיירים ימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון
בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
93. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:
1. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר
מנוחה.
 2. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
 3. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.

94. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים :

1. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 2. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 3. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
 4. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
 5. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
95. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
 96. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
 97. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
 98. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
 99. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:
 - א. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
 100. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה
 101. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: תושי"ה, אדריכלית העיר, מחלקת תועלות ציבוריות, כבאות והצלה, מבני ציבור, תברואה, חשמל, עתיקות, שפי"ע כבישים ומדרכות, מנח"י – תכנון פיזי.
 102. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי הענין בחלקות המצרניות.
 103. 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:

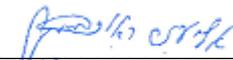
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

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

הערות טכניות



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/01/2026 - ג שבת תשפ"ו
תכנית מספר 14 : 1454255

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1454255
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת זכויות, קומות ושימושים, כיכר ספרא (בניין 1), ירושלים
מספר ועדה	2026/2
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. הוועדה מברכת על קידום התכנית המהווה חיזוק למערך המבנים הציבוריים ולתפקודו התקין של המוסד העירוני. התכנית מציעה תוספת של שלוש קומות על גבי המבנה הקיים (סה"כ 8 קומות) ללא שינוי ייעודו, לצורך הרחבת שטחי מבנה העירייה, לטובת שיפור השירות הניתן לציבור והתאמת המבנה לצרכים תפקודיים עכשוויים ועתידיים.
2. יש להסיר את השימוש המסחרי מטבלה 5 וזאת בהתאם לייעוד המאושר שהתכנית דן אינה משנה.
3. יש להציג את קומת הקרקע בסימונים המקובלים ולא כתכנית גגות.
4. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה על ידי מחלקת בקרת תכניות ממוחשבות.
5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל וישמש עבור גג חי/ירוק וייוותר בו עומק שתילה של 30 ס"מ ו/או ישולב בגג כחול- להשהיית מי נגר ו/או למתקנים פוטו-וולטאים,
6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה
7. יש לקבוע יחס של כפיפות לתכניות מאושרות קודמות.
8. תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות: מידע תכנוני,
9. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק הת"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/01/2026 - ג שבת תשפ"ו
תכנית מספר 15 : 1444355

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1444355
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם המעיין
מספר ועדה	2026/2
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. לאור העובדה כי מדובר על מתחם גדול של כ- 10 דונם בעירוב שימושים, התכנית לא תחייב הריסה, ותאפשר שלביות ביצוע גמישה, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. התכנית מציעה כלפי צפון בינוי שלא בהתאם לקרקע הטבעית, יש להציע את הבינוי כך שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה ככל הניתן בתאום עם תכנון העיר.
3. תכנית בניה מקסימלית תוצע עד 80%, מעל ומתחת לקרקע, יש לתקן סעיף 4.1.2 א 5 א והערה 5 לטבלה.

התכנית מציעה

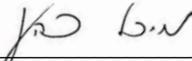
4. התכנית מציעה בנספח הבינוי תכנית בינוי כללית ותכנית מפלס תחתון, לא מספיק ברור התכנון, יש להוסיף תכנית של קומה טיפוסית, והבהרות נוספות לנספח בינוי, בתאום תכנון העיר.
5. **מסחר** – יש לבטל את המסחר החדש מוצע, מכיוון שתוכנית בסמכות מקומית, לא מאפשרת תוספת שימושים.

חניה

6. מוצעת כניסה עם רכב מרחוב אולסוונגר ומדרך כרמית. יש לבחון עם מחלקת תכנון העיר כניסה אחת עם רכב, לחניון אחד, תחת המבנים באופן שימנע מעקירת עצים בוגרים.
7. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.
8. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.
9. ייקבע כי נספח תנועה הוא מנחה בלבד ותאפשר גמישות בתכנון החניה התת קרקעית בתאום מהנדס או מי מטעמו בשלב התכנון המפורט להיתר, ומתוך ראייה רחבה של מתן מענה לכלל השימושים הצפוניים לקום במגרש

10.	יש להוסיף גמישות לחניה עילית/ תת קרקעית, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו, סעיף 4.1.2 ב 3.
עצים	
11.	בתחום התכנית מוצעים כל העצים הבוגרים, כ-40, לעקירה. מדובר על מגרש של 10 דונם ואין הצדקה לא לתכנן באופן שיאפשר שימור של חלק גדול מהעצים הבוגרים וותיקים בעלי ערכיות גדולה. על כן תאום עם תכנון העיר יש לבחון שימור משמעותי של עצים בעלי ערכיות.
12.	יש לקבוע נטיעה מחייבת לעצים בוגרים, על כל עץ בעל ערכיות גבוהה שיעקר ינטע אחר במקומו, לשביעות רצון אגף שפ"ע.
13.	סקר עצים – יש לבחון את עדכניות סקר עצים והנספח כנדרש עפ"י נוהל מבאת בתאום תכנון העיר.
14.	העיצוב האדריכלי יהיה בתאום עם אדריכל העיר בשלב התכנון המפורט להיתר.
15.	יש להשלים את הנדרש עפ"י חו"ד איכות הסביבה וככל הנדרש, בתאום עימם, להטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית כתנאי להפקדה – בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר כולל השפעת התוכנית על אתר הטבע הגובל, נספח סביבתי הבוחן היבטי איכות אוויר (הן מתחבורה והן משימושי התוכנית)/רעש ואקוסטיקה/קרינה, ובסוף דו"ח מיקרואקלים ע"פ המתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה כולל פרק אנרגיה הכולל בחינת נתוני צרכיה, נתוני ייצור ואגירה.
16.	יש להטמיע את המסקנות וההנחיות העולות מחוות הדעת הסביבתית להוראות התוכנית, בתאום מחלקת איכות הסביבה.
17.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים בתכנית יהיה c.
18.	בהתאם לנספח הבינוי יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשתייט מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים לטובת המוסדות
19.	יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים.
20.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השתייטם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת הרשות לאיכות הסביבה.
21.	תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, מתקני ספורט וכו' אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית.
22.	לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
23.	בשל הקרבה לאתר טבע עירוני יש להגיש בשלב הבקשה להיתר תוכנית תאורה לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
24.	בשל הקרבה לאתר טבע עירוני יש להגיש בשלב ההיתר תוכנית של האתר בזמן העבודות כולל דרכי גישה ואתר התארגנות לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
25.	יש לתאם את התכנית עם מחלקת מידע תכנוני בהתאם לחוות דעתם.
26.	יש לקבוע בתכנית הוראה המחייבת שיקום מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.

27. 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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/01/2026 - ג שבת תשפ"ו
תכנית מספר 16 : 1446319

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1446319
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	המשתלה - צמת אורנים
מספר ועדה	2026/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

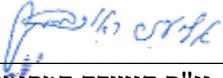
1. מדובר בחלקה בשטח של כדונם בכניסה לעמק רפאים, על פי המדיניות הקיימת הן בתכנית אב למושבות והן במדיניות הרכבת הקלה, המגרש מיועד לבניה של עד 10 קומות בלבד.
2. התכנית מציעה בינוי של 42 קומות באחוזי בניה של 1755 אחוזי בניה בחריגה משמעותית מהמדיניות.
3. יש להתאים את התכנית למדיניות על פי העקרונות הבאים:
4. הבניין יוצע בגובה של עד 10 קומות.
5. מיקום הבניין יהיה בחלק המערבי לשל המגרש רחוק ככול בהיתן ממגרשי המגורים שמצפון ובקו בניין של לפחות 5 מטרים.
6. הבניין יהיה מיועד כולו לדירות להשכרה לתקופה של 20 שנה לפחות בבעלות אחידה.
7. קומת הקרקע תהיה מסחרית.
8. כל השטחים מעבר לקונטור הבניין ישמשו כהרחבה לשטחים הציבוריים שמסביב.
9. התכנית מציעה הסדרת כניסה לרכב לחניון על חשבון פגיעה משמעותית בפארק המסילה בקטע זה – הוועדה סבורה כי אין מקום לאפשר כל פגיעה בפארק המסילה ולא לאפשר את הפתרון המוצע לכניסה לחניון- הוועדה מחליטה כי לבניין ינתן פטור מהצורך בהתקנת מקוות חנייה.
10. לאור העובדה מדובר על דירות להשכרה בלבד יש לבטל את ההנחיות לעניין דיוריות שאינו רלוונטי לבניין שמוצע.
11. כל השימושים בסעיף 4.1.1.1 למעט מגורים להשכרה ומסחר יבוטלו.
12. בטבלה בסעיף 5 ייקבעו בנפרד השטחים עבור מגורים ועבור מסחר קומת הקרקע.
13. מספר יחידות הדיור ייקבע בהתאם לתמהיל המוצע בתכנית עבור בניין של 10 קומות כאמור.
14. השטח עבור צורכי ציבור יתואם עם המחלקה למדיניות תכנון בהתאם לצמצום המוצע בשטח וביחידות דיור – ייקבע שימוש ציבורי המתאים למיקום זה ולא מצריך חצרות.
15. ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה
16. כל סעיפי החניה המוצעים במסמכי התכנית יבוטלו ויירשם בצורה ברובה פטור מחניה- הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.

17. יש להשלים סעיף מימוש תכנית בסעיף 7.2.
18. יש לקבוע סעיף השמדה עצמית לתכנית- ככול ולא יוצע היתר בניה תוך 5 שנים יבולו זכויות הבניה והבינוי שבתכנית.
19. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח התכנית וכל השטחים הציבורים הסובבים את המתחם לצורך פיתוח המרחב הציבורי שמסביב למתחם הן לכיוון פארק המסילה והן לכיוון הרחובות הסובבים והצומת.
20. תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע בפועל של כל הפיתוח לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
21. לא יותר כל גידור בשטח התכנית והבניין יגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימים בחלקה לכל המרחב הציבורי הסובב.
22. המסחר המוצע בקומת הקרקע יהיה במפלס המרחב הציבורי הסובב אותו.
23. יבוטל במקרא בתשריט ובהוראות התכנית הרישום בתלת מימד שאינו רלוונטי ואין בו צורך – שטחי השרות יוצעו בתחום החלקה בלבד.
24. יבוטלו כל קומות התת קרקעיות המוצעות לאור ביטול החניות – ניתן להציע קומה או שתיים למחסנים ומתקנים טכנים בתת הקרקע.
25. גובה קומת מסחר יהיה בהתאם להנחיות מרחביות.
26. בתחום התכנית קיימים מגרשים ביעוד מגורים בבעלות עיריית ירושלים בשטח כולל של כ 165.84 מ"ר. התכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמה עם חלקה 127 שהיא בבעלות עיריית ירושלים שטחים אילו יופיעו בטבלת האיזון מעל הקו. תנאי להפקדת התכנית יהא אישור אגף הנכסים לטבלאות האיזון/ נספח האיחוד וחלוקה.
27. התכנית מציעה איחוד וחלוקה ולא מצורפים למסמכי התכנית מפת איחוד וחלוקה, גבול איחוד וחלוקה בתשריט וטבלת איזון – ככול ויהיה צורך באיחוד וחלוקה המוצעים ש לכלול מסמכים אלה כחלק ממסמכי התכנית.
28. יש לקבל חוות דעת של תכנית אב לתחבורה.
- שימור:**
29. יש לקבוע הוראות שימור למבנה הפילבוקס והנחיות לשימוש מסחרי בבית קפה שכונתי. יותרו שינויים מינימאליים לצורך התאמה לשימוש המוצע בחזיתות בטון יצוק המבנה לשימור.
30. תבחן אפשרות לתכנון עמדת תצפית במפלס הפנימי העליון שישמש כעמדת תצפית פתוחה לציבור בהתאם לשימוש המקורי של המבנה, גישה באמצעות מדרגות (ללא מענה נגישות).
31. השטח המיועד לכיכר עירונית בחלק הדרומי של המגרש המקיף את מבנה הפילבוקס לשימור יתוכנן כשטח ציבורי פתוח לציבור ונגיש מכל הכיוונים ללא גדרות. להמשך תאום עם צוות אדריכל העיר.
32. המבנה לשימור יועבר לבעלות עיריית ירושלים, להמשך תאום עם מח' נכסים.
33. כתנאי להפקדה יש להשלים תיק תיעוד למבנה הפילבוקס שתתווסף כמסמך רקע בתכנית.
- איכות סביבה:**
34. יש להכין דוח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
35. התכנית נדרשת להשלים את נושאי המיקרו-אקלים המפורטים בסעיף 3.
36. התכנית הממוקמת בצומת משמעותית, מציעה הפרשות ציבוריות לגני ילדים ומעונות יום ועל כן נדרשת בביצוע חיזוי רעש מכבישים, על מנת לקבוע האם ובאילו תנאים יתאפשרו אותם שימושים רגישים.

37. הבינוי המוצג במודל תואם את המוצג בנספח הבינוי, אולם מתוך הוראות התכנית (מונה 9) אנחנו מבינים כי האלמנטים לאורך חזיתות המבנה המתוכנן אינם מעוגנים בהוראות התכנית ולכן אינם מחייבים. אלמנטים אלו מסייעים בהפחתת מטרדי הרוח. לפיכך, יש לבצע את ההרצה כהרצה גושנית בלבד לפי קו הבינוי המוצע.
38. נתוני הרוח שנלקחו למודל הרוח אינם לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
39. לא ברור מה נקודת הרפרנס שנבחרה למודל.
40. נציין כי לפי התוצאות המוצגות בדוח מתקבלות חריגות מהקריטריונים. ככל שישנם חריגות יש להציג פתרונות למיתון רוח ולהוכיח את יעילותם במודל חוזר.
41. מיקרו-אקלים הצללות
42. חישובי ההצללה המוצגים מתייחסים לקריטריונים של אזור ב' כאשר ירושלים מוגדרת כאזור ג'. יש לתקן את החישובים ולהציג בנוסף את מידת החמרה ביחס להצללה במצב הקיים.
43. הצללה על שטחים פתוחים מוצגת ללא סקלה או זום אין המאפשר הבנה של עמידה בקריטריונים.
44. מודל הצללה - אין התייחסות לתכניות במרחב למשל תכנית 1301753 שאושרה להפקדה בתנאים.
45. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
46. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
47. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה מועיל וישמש עבור גג חי/ירוק/כחול-להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים,
48. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
49. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
50. יש לקבוע כי העבודות לא יהיו מכיוון אתר הטבע הסמוך: ציר מסילת הרכבת.
51. 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 הרשות.
52. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
53. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
54. 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.
55. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
56. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
57. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות

בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים
הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
58. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית
ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/01/2026 - ג שבט תשפ"ו
תכנית מספר 17 : 1505197

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1505197
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבה ושינוי בבינוי וקווי בנין ברח מדבר סיני 16, גבעת המבתר.
מספר ועדה	2026/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **זכויות הבניה יהיו 333 מ"ר מרבי שהם תוספת של 50 אחוז מעבר לתכנית המאושרת.**
2. **קווי בניין**
3. התכנית מציעה קווי בניין לטובת הכשרת עבירות בניה בחזית הצידית מעל הקרקע אשר לא מקובלים כדלקמן:
התכנית מציעה הכשרת "חניה מקורה" ו"מרפסת על עמודים" אך בפועל מדובר במבנה אחד ארוך עם מרפסת גג מעל המבנה בקרבה יתרה לחלקה 55 ביעוד מגורים ובקו אפס כלפי הרחוב. הכשרת המבנה לא מוקבל לאור החריגה המשמעותית מקווי בניין המותרים. יש לסמן להריסה את המבנה בכל במסמכי התכנית כפי שמסומן בתכנית המאושרת, ניתן להציע חניה מקורה בפנים במגרש עבור חניית רכב מקורה כפי שמקובל ללא שימוש של מרפסת מעל.
4. מוצע קו בניין תת קרקעי בתכנית מלאה, לא מקובל. קו בניין תת קרקעי יסומן בתחום קונטור הבינוי הקיים והמוצע בלבד ולא כקו בניין כללי.
5. **כללי**
6. כל השטחים מעל הקרקע יחושבו במסגרת זכויות בניה המותרים.
7. תכנית הפיתוח מאוד סכמתית. יש לסמן מפלסי פיתוח, גג בטון בתחום הפיתוח המוביל לכניסה לבניין,
8. עבירות בניה ככל וקיימות יסומנו בקו מקווקו בהתאם למקובל.
9. התכנית מסמנת עקירת שני עצים בתשריט מצב המוצע, יש לצבוע את העץ השני גם בנספח הבינוי.
10. יש לקבוע הוראות בגין שתילת עצים, כי על כל עץ בוגר שסומן לעקירה יש להציע עץ בוגר חלופי.
11. **חוו"ד גורמים**
יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: שפ"ע ומידע תכנוני.
12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבינויים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

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

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

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


מנהלת הוועדה המקומית

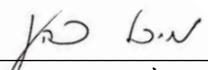

יו"ר הוועדה המקומית

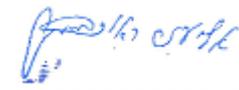
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/01/2026 - ג שבת תשפ"ו
תכנית מספר 18 : 515

פרטי התכנית	
מספר תכנית	515
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תכנית בינוי - תוספת בינוי למבנה בית ספר ברחוב חזון איש - רמת שלמה
מספר ועדה	2026/2
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הוועדה

<p align="center">הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:</p>	
.1	תנאי להיתר בניה יהיה בחינת הצורך פרסום הקלה לעניין מספר הקומות המבוקשות
.2	תוספת הבניה בקומה +4.70 תוצג בתכנית אחת בלבד.
.3	להשמיט הדמיות תלת מימד מתכנית הבינוי.
.4	תנאי להיתר בניה יהיה תיאום תקופת העבודה מול מנח"ח על מנת לאפשר לבית הספר לפעול באופן רציף תוך הפרעה מינימלית. במידה והבנייה תתרחש בשעות פעילות בית הספר, יש להציע מקום חלופי לבית הספר לאורך כל תקופת הבנייה .
.5	לסמן גבול התכנית כמקובל בתצ"א ובתכנית המדידה ותכנית תנועה וחניה.
.6	להשמיט טבלת התאמה לתכנית 1973ב', ובפרט שהתכנית אינה תואמת.
.7	לתקן טבלת שטחי בניה במגרש, לרבות ציון השימוש ולא יעוד, ולודא התאמת שטחי הבניה למאושר ומוצע בתכנית, בתיאום מול מחלקת התכנון.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/01/2026 - ג שבת תשפ"ו
תכנית מספר 19 : 1161165

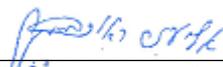
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1161165
סוג דיון	תיקון החלטה להתנגדויות
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד, שרי ישראל 3
מספר ועדה	2026/2
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פ סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה, מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות עפ"י הפירוט הבא:

1. ניתן לאשר את תוספת הדירה והדירית עד שטח של 195 מ"ר כמבוקש. בכפוף להעברת ההסכמות תוך 45 יום.
2. ניתן לאשר את תוספת שטח השירות לממ"ד שנשמט מטבלת השטחים בגרסה המופקדת בדירה 7. שטח השירות יהיה באותו גודל שאושר בהיתר בניה.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 04/08/2025 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

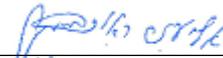
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/01/2026 - ג שבת תשפ"ו
תכנית מספר 20 : 1088350

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1088350
סוג דיון	תיקון החלטה להתנגדויות
מהות הבקשה	השלמת קומה ושימוש בחלל גג רעפים ברחוב הבעש"ט 17, ירושלים.
מספר ועדה	2026/2
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	ניתן לאשר דוורית עבור יח"ד החדשה המוצעת בקומה האחרונה.
2.	יש להוסיף הוראות דוורית בתקנון.
3.	יש לתקן טעות סופר בטבלה 5 לעניין יח"ד (מאושר בהיתר 23 יח"ד ולא 18 יח"ד) סה"כ 25 יח"ד ולא 20 יח"ד.
4.	יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 28/09/2025 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/01/2026 - ג שבת תשפ"ו
תכנית מספר 21 : 1261064

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1261064
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת 75 יח"ד למתחם אפרסמון בשכונת גילה
מספר ועדה	2026/2
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. יתווספו תכנית 120 מ"ר עבור מועדון דיירים במטרה לתת דופן פעילה לפארק.
2. יתווספו 11 יחידות דיור לתכנית ללא שינוי של שטחי הבניה.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות הקודמות ימשיכו לחול.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/01/2026 - ג שבט תשפ"ו
תכנית מספר 22 : 1339522

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1339522
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ברח אגריפס 115 ירושלים.
מספר ועדה	2026/2
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

<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>1. יבוטל הסעיף הבא: "יש לסמן את המבנה הבנוי בקו אפס בחזית מזרחית להריסה בכל מסמכי התכנית. יצוין כי שטח זה כבר סומן להריסה בהיתר הבניה ובתב"ע התקפה ולא נהרס בפועל. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל."</p> <p>2. מאחר ומדובר על בינוי של רמפת כניסה למבנה שנמצאת במפלס יותר גבוה מהרחוב. יבוטל הסעיף הבא: "מישורי הגג יישארו שלמים: המעלית במבנה לא תחרוג בגובהה באופן שיחדור דרך גג הרעפים. תבוטל תקרת עמודת הממ"דים המוצעת בגובה שמגיע כמעט לשיא גג הרעפים ובהתאם למתווה שנקבע בסעיף 1."</p> <p>3. יצוין כי הוגש נספח בינוי מתאריך 23/11/2025 המציע הנמכת תקרת עמודת הממ"דים והמציג מעלית המגיעה למפלס +16.08 גג מרפסת משותף, ואינו חודר לגג הרעפים.</p> <p>יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 28/9/2025 ימשיכו לחול.</p>
--


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/01/2026 - ג שבת תשפ"ו
תכנית מספר 23 : 1305812

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1305812
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	קביעת הוראות בינוי למבני ציבור, קריית משה, ירושלים.
מספר ועדה	2026/2
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. מכיוון שהתכנית היא על מגרש חום בבעלות עיריית ירושלים, הוועדה המקומית מחליטה על הגשת התכנית.
2. התכנית לא תכלול חניה תת קרקעית וקווי הבניין יתוקנו בהתאם.
3. קווי הבניין הדרומי יהיה כמוצע ובהתאם לבינוי המקודם בתיק היתר 2022/192 – 4 מטר למעט בפינה אחת בתיאום עם מחלקת התכנון.
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות הקודמות ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית

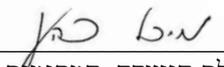

 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/01/2026 - ג שבת תשפ"ו
תכנית מספר 24 : 1096874

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1096874
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים ובניית מבנה ציבורי במקומו, רח ים סוף 36
מספר ועדה	2026/2
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

<p>מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p>	
1.	לסמן את כל העצים בחזית הבניין לעקירה, כולל עץ מס' 4 ו6 וזאת לאור אילוצי המגרש המצריכים נגישות של כלי עבודה במהלך עבודה ולצורך עבודות פיתוח בתחום המגרש לטובת הנגשה להולכי רגל.
2.	יירשם תנאי בהיתר כי תוצע נגישות מלאה למגרש תוך שמירה על העצים בחזית ככל הניתן.
3.	יש להסיר הרחבת דרך בתא שטח 3 מהתכנית, מאחר ונבדק ונמצא כי אין צורך בהרחבת הדרך.
4.	יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות הקודמות ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/01/2026 - ג שבת תשפ"ו
תכנית מספר 25 : 1345438

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1345438
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	קו התפר - שועפט
מספר ועדה	2026/2
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את הדרך בצמוד לגדר המערכת והתחברות לדרך מאושרת, על מנת לאפשר גישה סטטוטורית אל שטח התכנית.
הצטרפות הועדה המקומית אינה מחליפה את הצורך בקבלת הסכמות הבעלים בהתאם לתקנות לצורך עמידה בתנאי סף.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית