

**ועדת משנה מקומית לתב"ע**  
**מספר 2025/18 מתאריך 12/11/2026 – כא חשון תשפ"ו**

**הבהרות:**

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

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

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

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

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 1 : 1095850**

<b>פרטי התכנית</b>	
<b>1095850</b>	מספר תכנית
<b>התנגדויות</b>	סוג דיון
<b>תוספות בניה, תוספת קומת מרתף, קומה עליונה ו-2 יח"ד - פולנסקי 12.</b>	מהות הבקשה
<b>2025/20</b>	מספר ועדה
<b>ועדה מקומית</b>	סמכות
לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף	

**החלטת הועדה**

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומי תעל פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטה הוועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף מהנימוקים הבאים:

1. במסגרת הדיון הוסרה ההתנגדות של עו"ד מנחם מושקוביץ בכפוף לשינויים המוצעים בדירת המתנגד כפי שהוצגו בדיון.
  2. לקבל את כל ההתנגדויות להכשרה של מרפסות סוכה בדירות המתנגדים, התכנית תציג הכשרה של המרפסות בצורה מסודרת בתיאום עם מחלקת התכנון.
  3. ניתן לאשר את התוספות שהוצגו במהלך הדיון הכוללת סגירת מרפסת הגג, ותוספת מרפסת זיז. ומרפסת זיז נוספת בקומה מעל. ובהתאם לבחינת סמכות הוועדה המקומית לאישור כל התוספות המוצעות.
  4. לקבל את ההתנגדות לעניין שהתכנית הורסת בינוי בצמוד לדירות 1 ו-2 השייך לעמותת התומכת בנזקקים בעיר - הוועדה מבקשת שהתכנית תסדיר עברות בניה אלה בבניה מסודרת באבן.
- הוועדה סבורה כי יש מקום לאשר תוספות בניה אלה בקוו בניין אפס מהנימוקים הבאים:
- א. השטח משמש בפועל לעמותה למגורי חוסים
  - ב. הוצגה הסכמה בין הצדדים להכשרת תוספות אלה
  - ג. הוועדה אישרה בעבר קוו בניין אפס לשטח ציבורי
5. לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול מקומות חניה המאושרים והפיכתם ליחידת דיור- אין הצדקה תכנונית לבטל מקומות חניה מאושרים בהיתר והנושא אינו בסמכות הוועדה המקומית.
  6. יש לקבוע בתכנית כי תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסת עברות הבניין של אותה דירה.
  7. לאור כל השינויים המוצעים בתכנית הוועדה מחליטה לפרסם את התכנית על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבנייה.
  8. הפרסום יהיה לתקופה של 30 יום.
  9. ניתן יהיה להגיש התנגדויות רק לנושאים בהם שונתה התכנית המופקדת.

10.	מסמכי התכנית המתוקנים יעלו לאתר העירייה ויחלוקו הודעות אישיות לדיירים בבניין ובבניינים בחלקות המצרניות.
11.	ככול ויוגשו התנגדויות הוועדה תשוב ותדון בהם, ככולו לא יוגשו התנגדויות התכנית תקבל תוקף.
12.	לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

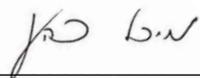
**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 2 : 1199777**

<b>פרטי התכנית</b>	
<b>1199777</b>	מספר תכנית
<b>התנגדויות</b>	סוג דיון
<b>תוספת קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג רעפים רחוב ניסן ב"ק 22</b>	מהות הבקשה
<b>2025/20</b>	מספר ועדה
<b>ועדה מקומית</b>	סמכות
<b>להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית</b>	קוד החלטה

**החלטת הוועדה**

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטה הוועדה המקומית לקבל חלקית את ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף על פי הפירוט הבא:

1. **ההתנגדות הוסרה**
2. **במסגרת הדיון הוצגה הסרת התנגדות של יחיאל סגל.**
3. **לדחות את ההתנגדות בעניין שבשל המורכבות הרבה שבעניין מכיוון שמדובר ברחוב שהוא צר וקשה מאוד להכניס אליו משאיות וחומרי עבודה ובשל המצב הבטחוני הקשה שמקשה על איתור של פועלים ואנשי מקצוע מבקשים להעביר תנאי זה כתנאי לטופס 4 של התוספות-מדובר על פלישה של דירות קיימות על חשבון שטח ציבורי ואין כל סיבה לדחות שלב זה למספר שנים, יש חשיבות רבה בשמירה על שטחים ציבורים לטובת הציבור, יש לציין כי לא מדובר על עבודות המצריכות כניסה של משאיות או עבודה משמעותית בעייתית ולכן אין סיבה לדחות אותה במספר שנים.**
4. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שהדירות הקיימות כיום בבניין הם דירות של כ 160 מ"ר ובאזור זה הביקוש הוא לדירות של 80 מ"ר ועל כן נוצרות בעיות בהשכרת הדירות ומכירתם ולכן מבקשים לפצל את הדירות הקיימות וגם את הדירה החדשה- בעיקרון אין מניעה לאשר פיצול של הדירות המוצעות לשתי דירות סה"כ – ולהציע 4 יחידות דיור חדשות יש להציג זאת בברור במסמכי התכנית .**
5. **מכיוון שמדובר על אזור המשורת היטב על ידי תחבורה ציבורית ניתן להציע יותר דירות בתכנית ללא מתן מענה לחניה, תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה.**
6. **התכנית קודמה על פי סעיף 62 א א 14 לחוק התכנון והבניה, לאור העובדה שסעיף 14 מאפשר תוספות עבור תוספת יחידות דיור בהתאם תוספת השישית בלבד יש לבחון את האפשרויות לקידום התכנית בסמכות הוועדה המקומית בתיאום עם הלשכה המשפטית ומחלקת התכנון .**
6. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**



מנהלת הוועדה המקומית

  
מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 3 : 1350594**

**פרטי התכנית**

מספר תכנית	1350594
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד מעבר למאושר - התחדשות עירונית, יצחק שדה 16-17
מספר ועדה	2025/20
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

**החלטת הועדה**

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

- לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי הושמט נושא הבקשה לקרן תחזוקה בהוראות התכנית המופקדת אשר הוזכר בגרסה הקומת לתכנית זו ושלשם כך הוספו זכויות ויח"ד. ראשית יצוין כי התכנית המופקדת אינה מוסיפה שטחי בניה מעבר למאושר אלא רק קומות ויחידות דיור נוספות הוועדה המקומית רואה חשיבות רבה בהקמת קרן תחזוקה לטווח ארוך למגדלים, על מנת שניתן יהיה לתת מענה לעלויות אחזקה ארוכת טווח למבנים, הוועדה סבורה כי לאור התוספת המוצעת של כ 2000 מ"ר עבור הגדלת שטחי הממדים בהתאם לתקנות החדשות ניתן לקבוע במקביל כי 1000 מ"ר משטחי הבניה העיקרים המאושרים בתכנית ישמשו עבור דירות להקמת קרן תחזוקה לטווח ארוך. בהתאם לסעיף 62 א א 16 ניתן להוסיף קומה נוספת בכל מגדל עבור דירות להקמת קרן תחזוקה. סה"כ 2 קומות בכל מגדל יהיו מיועדות עבור דירות לצורך הקמת קרן תחזוקה. כן יקבעו בהוראות התוכנית סעיפים אשר יתנו את מימוש יח"ד אלה בכינונה של קרן התחזוקה בהתאם להנחיית היועצת המשפטית של הוועדה
- לקבל חלקית את ההתנגדויות בעניין הצורך בהפרשה נוספת לצורכי ציבור הוועדה סבורה כי לנוכח תוספת יחידות הדיור בתכנית ותוספת האפשרות להקמת דיוריות יש מקום להגדיל את ההפרשה לצורכי ציבור בתכנית ב 150 מ"ר מעבר למאושר.
- ההגדלה תהיה עבור הגדלה של השטח המיועד בתכנית לבית כנסת, התכנית תאפשר הקמת 2 בתי כנסת ולא אחד.
- לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא נערך דו"ח שמאי לצורך בדיקת כדאיות הפרויקט והסיבה בצורך להוסיף קומות ויח"ד. כמו"כ, אין התייחסות לצורך של הגדלת השצ"פ ביחס לנפש אשר ייתוספו מכח תוספות הנ"ל וכן בנוגע לטענה כי תוספת יח"ד והדיוריות וכן גודלם יעמיס על התשתיות השכונתיות: התכנית שבנדון הינה תוכנית אשר באה לתקן את תכנית 1002054 שבה אישרה הוועדה המחוזית לפי דו"ח שמאות את סך זכויות בנייה במספר קומות ובתכנית שאינה מאפשרת את מימוש זכויות אלו. ע"כ תוכנית זו מוסיפה מס' קומות ויח"ד לצורך מימוש אותם זכויות בנייה, ללא תוספת שטחי בנייה חדשים. הוועדה רואה את תוספת יח"ד הנ"ל כדבר אשר יאפשר את מימוש הזכויות בתכנית המאושרת כאמור וכן יקטינו את גודל יח"ד הממוצעות במתחם. כמו"כ, תוספת יח"ד הנ"ל לרבות תוספת שטחי הבנייה ויח"ד עבור קרן תחזוקה ארוכת טווח לא צפויות להעמיס מבחינה פרוגרמטית

- באופן משמעותי על השכונה מאחר וניתן מענה בהיבט הפרוגרמתי לצרכי ציבור מתוקף התכנית המאושרת והתוספת המוצעת אינה משמעותית בכל הנוגע לתשתיות הנושאים הנ"ל נבחנים במסגרת הפרויקטור השכונתי וכן ע"י הצוותים העירוניים באופן שוטף וכי בהתאם לצורך יינתנו פתרונות במסגרת הליך הרישוי. יצוין כי דיוריות אינן יחיד נפרדות על פי ההגדרה שלהם וכי הן מסתמכות על יחידת האם.
5. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה לאזן את מס' הקומות אשר ייתוספו במסגרת התכנית ולהוסיף או לפחות את חלקם על המבנה בן ה-10 קומות:** מטרת התכנון של 2 מגדלים ובניין בן 10 קומות היה כדי לאפשר לדיירי הבניינים הקיימים בתחום התכנית לבחור דירות תמורה בבנייה שאינה גבוהה וכן לייצר טיפוסי בינוי מגוונים. תוספת קומות על גבי המבנה המרקמי יהפוך את המבנה הנ"ל למבנה גבוה אשר יגדילו את עלויות התחזוקה.
6. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי נספחי הבינוי הוגשו חלקית וכי הושמטו מהם תוספת דירות הגן המבוקשות בתכנית וכי אלו יהיו על חשבון שטחים לצרכי ציבור בקומת הקרקע:** לאחר בחינה בנספחי הבינוי לא נראה כי יש שינוי בקו בניין והמגורים עומדים באותה צורה ללא פלישה לשטחי הציבור, בכל מקרה נושא זה ייבחן בשלב הרישוי.
7. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש לוודאות כי ההנגשה לכלל צרכי הציבור וההפרשות לא נפגעה מהתוספות הנ"ל:** כאמור לעיל, אין שינוי בהעמדת המבנים בחלקה אלא רק במספר הקומות במגדלים.
8. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי תוספות הנ"ל יעמיסו על כושר הנשיאה של התשתיות בשכונה מבחינת תחבורה עומסים וכדומה:** בחינה ברמה השכונתית נערכת ע"י הצוות העירוני באופן שוטף בכל הנוגע לקידום התכניות בשכונה כאמור לעיל. הנושא התנועתי ייבחן במסגרת הליך הרישוי ויינתנו פתרונות בהתאם לצורך, אין בתוספת המוצעת העמסה משמעותית מעבר למאושר בפרויקט
9. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי תוספת הקומות יפגע עוד יותר באיכות החיים כגון צל ושמש, רוחות וכד':** נושא ההצללה ייבחן מחדש במסגרת הליך הרישוי מול מח' איכות הסביבה.
10. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש לוודא שלא יוצעו עמודות ממדי"ם מעל החזית המסחרית:** נושא זה ייבחן בשלב הרישוי.
11. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש לשמור על תקן חנייה של 1:1, וכן לציין את מס' החניות שיצטרפו לדיוריות:** התכנית לא מציעה שינוי בתקן החנייה. בנושא חניות לדיוריות- בהתאם לנוהל של מנהל התכנון הדיוריות מסתמכות על פתרונות החנייה של יחידת האם
12. **לדחות את ההתנגדות העצמית בנוגע לבקשה להקטין את תקן החנייה ליחיד וכן למבני הציבור עקב הקרבה לציר הרק"ל:** לא ניתן בתכנית בסמכות הוועדה המקומית לשנות את תקן החנייה, הוועדה סבורה מעבר לכך כי אין מקום לשינוי התקן שנקבע רק לאחרונה במסגרת התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.
- 13.
14. **לקבל את ההתנגדות העצמית בנוגע לטענה כי יש להוסיף לממ"דים שטחי שירות נוספים מכח תיקון 163 לחוק התכנון והבנייה:** במסגרת הדיון הובהר על ידי מגישי התכנית כי ניתן להוסיף שטחי בנייה עבור הגדלת הממדים בהתאם לתקנות החדשות במסגרת הבינוי המוצע בתכנית ללא שינוי של קווי הבניין או מספר הקומות – לאור הבהרה זו אין מניעה לאפשר את תוספת השטחים עבור הממדים בהתאם לשטחים שניתן להוסיף בהתאם לתקנות.
- 15.
16. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לבקשה לתקן ולאחד את סך הזכויות עיקרי ושירות בטבלה 5:** לא ניתן במסגרת תכנית בסמכות הוועדה המקומית להסב את כל שטחי השרות לשטחים עיקריים.
17. **לקבל חלקית את ההתנגדות העצמית בנוגע לבקשה להוסיף סעיף אשר נשמט בשגגה ולהוסיף 300 מ"ר שטחי שירות לטובת הדיירים:** קיימת קביעה של הסעיף הנ"ל בתכנית המאושרת. ניתן להטמיע סעיף זה להוראות התכנית בנדון, בכפוף לכך שלא תוצע תוספת שטחים מעבר למאושר, שטחים אלה שם שטחים עיקריים ולא שטחי שרות.
18. **לאור כל השינויים המוצעים בתכנית הוועדה מחליטה לפרסם את התכנית על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבנייה.**
19. **הפרסום יהיה לתקופה של 30 יום.**
20. **ניתן יהיה להגיש התנגדויות רק לנושאים בהם שונתה התכנית המופקדת.**

21.	מסמכי התכנית המתוקנים יעלו לאתר העירייה ויחלקו הודעות אישיות לדיירים בבניינים בתחום התכנית ובבניינים בחלקות המצרניות.
22.	ככול ויוגשו התנגדויות הוועדה תשוב ותדון בהם, ככולו לא יוגשו התנגדויות התכנית תקבל תוקף.

  
מנהלת הוועדה המקומית

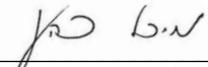
  
מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 4 : 1420249**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1420249</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>הסדרת דרך, רח אולסבנגר-קריית יובל</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מקומית</b>
קוד החלטה	<b>להוריד את התכנית מסדר היום</b>

**החלטת הועדה**

להוריד את התכנית מסדר היום  
 הוועדה חוזרת על הבקשה כי לדיון הבא תגיע מנהלת אגף שפ"ע

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 5 : 1214840**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1214840</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>מתחם וורט ירושלים</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

**החלטת הוועדה**

**להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים:**

1. התכנית ממוקמת בהאב תחבורתי משמעותי בין שני צירי רכבת קלה, בקרבה של כ-350 מטרים מתחנת הרכבת הכבדה "נבון". התכנית מציעה היקף משמעותי של יח"ד והפרשה מבונה נרחבת הכוללת מעונות יום, בתי ספר, גני ילדים, אולם ספורט קהילתי ועוד (כ 15,500 מ"ר הפרשה מבונה). מדובר במתחם משמעותי מעורב שימושים אשר ייצור המשכיות עירונית משמעותית בין רובע הכניסה לעיר שמהווה רובע עסקי לבין קריית הלאום אשר נכון להיום לא מציעה עירוב שימושים מספק.
2. עם זאת, עקב המורכבות של התכנית סעיפים רבים דורשים המשך תיאום תכנון כדלהלן:  
**שטחי ציבור:**
3. ע"פ חו"ד מחלקת מדיניות תכנון ואגף מוסדות ציבור, התכנית מציעה כ 14,500 מ"ר הפרשה מבונה עבור בית ספר יסודי, בית ספר תיכון, גני ילדים ומעונות יום ועוד שימושים, בשכבות כסכמה תכנונית רעיונית בלבד בשלב זה, אשר דורשות המשך פיתוח ותיאום מול מנח"י ומחלקת מבני ציבור, לכן תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום ואישור התכנית ע"י משרד החינוך באמצעות מנח"י.
4. נספח הבינוי יציג באופן ברור וקריא יותר את השטחים הציבוריים הבנויים והחצרות.
5. יש לבחון חיבור מגרש הספורט בבית הספר לשטח הציבורי וללא צורך בכניסה לשטח בית הספר.  
**מרחב ציבורי:**
6. יש להכניס את הרמפה מרח' הנשיא השישי לתחום המבנה, או לקרות את הרמפה. חצרות בתי הספר והמעונות פונות לכיוון הרמפה, יש להתייחס למופע זה.
7. התכנית מציעה שצ"פ בגודל של 3.386 דונם בעוד שהפרוגרמה התייחסה ל- 4 דונם וקיים כבר כיום במצב מאושר 3.4 דונם. המשמעות היא כי התכנית מציעה צמצום קטן של השצ"פ הקיים בעוד שהתכנית מוסיפה יח"ד ללא תוספת שצ"פ - מכיוון שמדובר על אזור הכניסה לעיר והרצון הוא כן לעודד עירוב שימושים אינטנסיביים ובנייה משמעותית אלא מבוק שצ"פ נוסף, יש לבחון כיצד ניתן להוסיף שצ"פים באמצעות גגות ירוקים נגישים וכיו"ב, יש לציין כי התכנית מציעה מרחב ציבורי משמעותי במספר מפלסים שישירת את הציבור בחיבור בין הפרויקטים הסובבים ושטח זה שגודלו מספק דונמים מסומן בתכנית בזיקת הנאה לציבור.

8. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ- 3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע מקירות תמך ככל הניתן.
9. 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' לגינון).
10. התכנית מאפשרת בסעיף 4.2.1 (2) תחנת טרנספורמציה, מיכל סולר ו/או גז בשטח השצ"פ. יש לבטל סעיף זה. מיקום מתקנים אלו יהיה בתת הקרקע בלבד.
11. יש להכניס למסמכי התב"ע סעיף אשר אומר כי נספחים 5+6 בתב"ע הכניסה לעיר (0621722-101) הינם נספחים מחייבים עבור תכנית זו. יש להציג תכנון תואם הנחיות טופוטק (מעטפת, גיאומטריה, ריצופים, ריהוט רחוב, תאורה וכד').
12. יש להציג פתרונות תכנוניים בהתאם לבדיקות האקלימיות לשם הבטחת נוחות המשתמשים במרחב הציבורי. יש להציג בדיקות של CFD לנוחות המשתמש – צל ורוחות.
13. תנאי להיתר בנייה: להציג את תכנון הקירוי מעל הכיכר בצורה מפורטת יותר. כעת, לא מופיע בתוכנית הנופית.
14. יש להציג מיקום, מידות ועומק בורות שתילה כולל תכנון עצים בוגרים. תנאי להיתר בנייה: להציג חתכים עם קונסטרוקציה לעומקי שתילה של 1.50 מ'.
15. יש להציג פתרונות לניקוז וניהול מי נגר במידה ומופיעים בשטחי הפיתוח.
16. כלל הפיתוח במרחב וחיבור אל הפרוייקטים המצרניים יהיה על פי הנחיות תוכנית רובע הכניסה לעיר ובתיאום צוות אדריכל העיר.
17. קיימת חשיבות רבה לחיבור רציף של המרחב הציבורי בין כל הפרוייקטים באזור - יש להציג פירוט החיבורים ופיתוח הציר הירוק, כולל תיאום מפלסים עם הפיתוח בביטוח הלאומי. יש להשלים תיאום מול מתכנני הביטוח הלאומי, הכניסה לעיר ואדריכל העיר לסיכום העיצוב הנופי, כולל מפלסים בציר הירוק.
18. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
- 19. חיבור אל בנייני האומה והפרוייקטים המצרניים:**
20. תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום בין התכניות של ביטוח לאומי, מגרש 29 ובנייני האומה - בדגש על החתך המתקבל במעבר בפינה הצפון מערבית בפרוייקט בה נראה כי מתוכננת רמפת שירות עבור סמיטריילרים (בתוכנית מצפון- בנייני האומה). התאום מול התכניות הנ"ל יהיה בתיאום עם מהנדס העיר הדגש בתאום יושם על שמירה על הליכתיות, קישוריות הפרוייקט סמוך לתחנת רכבת יצחק נבון ושמירה על הגישה הנוחה אל התחנה להולכי רגל ורכבי אופניים ורציפות של המרחב הציבורי.
- 21. יש להראות תאום מפלסים בין הפרוייקטים. יש להשלים מעלית באיזור זה, לצורך הנגשת החיבור המוצע באמצעות המדרגות בפינה הצפון מערבית בין הציר הירוק לכיכר העליונה.**
22. תכנון על מאגר המים: יש להציג חלופה ללא רמפות מכיוון רחוב העלייה, במטרה להשאיר מדרכה פנויה ברחוב העלייה.
- בינוי:**
23. יש להציג התאמות של המלון הקיים למרחב המתוכנן.
24. כלל הבינוי למשרדים ומלונאות יחויב בקבלת תקן LEED פלטינום, בהתאם לתב"ע הכניסה לעיר.

25. ככל ולא יתאפשר תקן LEED פלטינום למגורים בלבד, בנייה למגורים תבוצע לפי תקן 5281 המתקדם ביותר לעת הגשת היתר הבנייה ברמה של לפחות 3 כוכבים.
26. בהתאם לחו"ד עדן וצוות הכניסה לעיר, ישנה אי בהירות ומחסור אפשרי בשטחי שירות, יש להכניסם במסגרת השטחים שהוצגו ע"י צמצום השטחים העיקריים.
27. יש לשאוף לקרות ככל הניתן את רמפות הכניסה לחניון, ניתן להציע כחלק ממסת הבינוי או כמשטח מגוון פתוח לשמיים.
28. תנאי להפקדת התוכנית יהא הרחבת התייחסות נספח הבינוי גם לעניין מיקום תשתיות בעלות מופע על קרקעי. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע.
29. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות בלבד (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
30. גובה בינוי מוצע: יש לתקן סעיף 5 הערה מספר 13 לטבלה, באופן כזה שיהיה ברור כי 7 קומות המסד הן חלק מתוך 45 הקומות.

#### **תנועה, הולכי רגל וחנייה:**

31. יש לבצע בה"ת ולהציג את ההיתכנות התנועתית לכמות הרכבים המוצעת
32. בהתאם לחו"ד תוש"יה, מספר החניות המוצע גבוה מאוד. יחס עבור כניסות לחניונים הוא 1:500, כלומר עבור 1,685 מקומות חניה צריך לפחות 4 כניסות – מכיוון שלא ניתן לייצר כניסות נוספות לחניון ולאור מיקום התכנית באזור מוטה תחבורה ציבורית יש להפחית את מספר מקומות החנייה ל- 1200 חניות בלבד.
33. יש לסמן חניות נכים ו/או אורחים. תנאי למתן היתר לסמן ולצבוע אותן מראש בנספח התנועה.
34. יש להראות תכנון מעודכן של המדרכות עם נגישות מירבית, כולל הטמעת עצי רחוב חדשים ועצים לשימור, ריהוט רחוב וכד' – בהתאם לתכנון המוצע של מפרצי העלאה והורדה.
35. יש להציג בבירור מיקום הורדת והעלאת תלמידים וילדי גנים ברח' הנשיא השישי. נדרש להציג פתרונות תנועתיים סביב הפרוייקט שיתמודדו עם העומסים בשעות השיא.
36. בכניסה מהנשיא השישי לאחר רמפת כלי הרכב ממוקם אזור הורדה והלאה תת קרקעי שמיועד למלון ולמבני הציבור. יש להציג את תפקוד היציאה והכניסה ביחס ל דרופ-אוף המשותף לכלל השימושים, שמשמש גם כניסה לחניית המגורים, בפרט התמודדות בעומסי שעות השיא.
37. יש לתאם את התכנון התנועתי בהתייחס לנת"צ החדש ולתאם את הכניסה מהנשיא השישי ביחס למגרשים הגובלים ולמרחב הציבורי עם צוות הכניסה לעיר, צתא"ל ותוש"יה.
38. מפלס כניסה לחניון: בבדיקה של מתכנן הכבישים צוות הכניסה לעיר. ייתכן שינוי במפלס בהתאם לחתך האורך של רחוב העלייה, יש להתאים למפלס. השלמת תיאומים תבוצע עם התקדמות התכנון של וורט ותכנון רחוב העליה.
39. יש לסמן את המשכיות המדרכה בכניסות לחניונים ע"י אבן עליה לרכב. יש להציג בחוברת פרטי הפיתוח בעת התכנון המפורט.
40. יש להציג יציאה וכניסה נוחה של רכבי חירום למתחם.
41. **אופניים**: יש לתאם מול צתא"ל מספר נדרש עבור חניות אופניים.

42.	חניון אופניים תת קרקעי – על חניון הפרויקט לכלול חניון אופניים תת קרקעי אשר ימוקם ב קומת הכניסה או בקומות המרתף העליונות, ובכל מקרה במקבצי חניה מעטים ככל האפשר, ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. הנגישות לחניות תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין (לא דרך רמפת הכניסה לרכב). במקרה בו הגישה לחניית אופניים באמצעות מעלית, המעלית תהיה בגודל המאפשר הכנסת אופניים כך ששני הגלגלים יהיו על רצפת המעלית. על החניון לכלול מקלחות, מלתחות, תאים/חדרים ליבוש בגדים, והכל לשימוש רוכבי האופניים. תחזוקת השטחים תהיה באחריות היזם ועל חשבונו. הוראה זו הינה מחייבת כתנאי להוצאת היתר בניה.
	<b>איכות הסביבה:</b>
43.	<u>תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור דוח סביבתי ודו"ח מיקרואקלים מעודכנים בהתאם להערות שמטה:</u>
44.	<b>רעש:</b> החריגות מקריטריון הרעש הן למגורים (עד DB3) והן לשימושים רגישים (עד DB8) משמעותיות והפתרון של מיגון דירתי אינו מקובל במקרים כאלו, יש להציע תכנון חלופי לשיפור המצב.
45.	<b>קרינה:</b> מתקנים להפקת אנרגיה כגון גנרטור חירום ימוקמו בחדרים טכניים ייעודיים. חדרי טרנספורמציה, הקמת מתקני הפקת אנרגיה ו/או קווי חשמל ו/או מתקנים הפולטים קרינה בלתי מייננת בתחום המבנה יידרשו לבדיקה מקדימה על ידי יועץ קרינה ואישור הרשויות המוסמכות.
46.	<b>חומ"ס:</b> לא יאושרו שימושים אשר פעילותם מצריכה שימוש בחומרים מסוכנים בכמות הנדרשת להיתר רעלים. יש חוסר התאמה בין הנספח הסביבתי להוראות התוכנית בנוגע לאחזרת חומ"ס בתחום התוכנית.
47.	<b>ניהול נגר וניקוז:</b> על פי מפת חשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום מתוקף תמ"א 8/1, האתר נמצא באזור בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום. יתוכנן ניהול של 75% מהנגר המתקבל בזמן ריכוז של 45 דקות בסופה של 1 ל-50 שנים הכולל פתרונות החדרה. תוכנית הניקוז אינה מציגה פתרונות החדרה אלא רק השהייה וחיבור למערכת הניקוז העירונית. כיוון שהאזור מוגדר כשטח הזנה למעיינות בעל חשיבות גבוהה להחדרת נגר יש לתכנן פתרונות החדרת נגר לקרקע וכהשלמה לעודפים חיבור למערכת הניקוז העירונית. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת מאגר מי נגר שימוקם בשטחי החניון, ללא השפעה על מפלסים ואופן פיתוח המרחב הציבורי.
	יש לשמור על שטחים מחלחים וללא הגבלות שהייה ונגישות. אזור התוכנית מוגדר כבעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום. היתרי בניה מכוח תוכנית זו יעמדו בדרישות תמ"א 1 בנוגע להחדרת מי נגר עילי לתת הקרקע באזור זה.
48.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע בליווי נספח הידרולוגי.
49.	<b>איכות אויר:</b> לא נעשה מודל איכות אוויר מתחבורה לבחינת רמת זיהום האוויר בדגש על חצרות בית הספר והשימושים הרגישים.
50.	<b>מיקרואקלים:</b> נבדק נספח סביבתי לתבע של חברת ESD נושא תאריך פברואר 2025. דוח מיקרואקלים הוגש כנספח.
	<b>הדוח לא נערך לפי הנחיות הרשות:</b>
51.	לא הוצגה טבלת הקלט המציגה את נקודת הרפרנס.
52.	לא ברור אם נערכה הגברת רוח לנתוני התחנה כנדרש.
53.	נתוני הרוח המתאימים לאזור זה הם של גבעת רם ולא של ירושלים מרכז.
54.	יש לבחון משטחי בדיקה בתחום הפרויקט לרבות חצרות גני ילדים, מגרשי ספורט, גגות ירוקים, כבר פנימית. יש להציג משטחי בדיקה ותוצאות מודל בקווים שווי רוח שקולה.
55.	התכנית מציעה מגרשי ספורט וחצרות גנים – יש לחשב את ההצללה הצפויה בהם.

56.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
57.	תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח קרינה.
58.	יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר מכל קומת המסחר לגג הבניין העליון.
59.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה.
60.	תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרואקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
61.	תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה.
62.	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.
63.	על מנת למנוע חשיפת הילדים לרעש וזיהום אוויר מהכביש לא ימוקמו חצרות משחקים ליד צירי תנועה. יש למקם חצרות המשחקים של גני הילדים ובתי הספר בחלל הפנימי בין המבנים כך שאלו ישמשו מחסום טבעי נגד רעש.
<b>שימושים מסחריים:</b>	
64.	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.
65.	יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התוכנית כי לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב. כמו כן יש לקבוע כי הכניסה לשטחי המסחר תהיינה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או משטחי הזכות למעבר.
66.	קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
67.	יש לוודא קביעת זיקת הנאה לטובת פתרונות פריקה וטעינה למסחר בתת הקרקע.
<b>גגות ירוקים:</b>	
68.	יש להציג תכנון גגות ירוקים והתאמה לעקרונות תב"ע הכניסה לעיר כולל עומקי שתילה והגנות אקלימיות (רוח ושמש). יש להציג חתכים ופרטי פיתוח בשלב התכנון המפורט, להבטחת עומק שתילה, ניקוזים וכד'.
69.	יש להציג את אופן קירוי הגגות הירוקים, אפיון השימושים עבור בתי ספר וגני הילדים.
70.	גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית.
71.	יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'. יש להציג מיקום מערכות שונות ואופן הסרתם – אין להציג מערכות בולטות במרחב הציבורי.

72. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל שימש עבור גג חיים/יורקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'.
- מערכות ואשפה:**
73. יש להציג בעת התכנון המפורט מיקום פתחי אוורור, שחרור עשן, הכנסת ציוד, חדרי חשמל, גמל מד מים וכדומה. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינני אשפה בתת הקרקע בלבד. שיפוע רמפת הכניסה וגובה החניון יאפשר את הפינני בו בתת הקרקע.
74. רחבות כיבוי אש: נדרש תיאום עם תכנון המרחב הציבורי למיקום רחבות וברזי כיבוי, יש לתאם עם צוות הכניסה לעיר. יש לסמן בגרפיקה ברורה את רחבות הכיבוי ואת נתיבי הגישה.
75. 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.
- פרוגרמה כללית ועירוב שימושים:**
- כללי:**
76. יש להוסיף סעיף לתקנון המאפשר המרת שטחים בין תעסוקה למלונאות בשלב היתר הבניה ובהתאם לביקושים לשימושים אלו בפועל.
77. יש להוסיף סעיף בתקנון הקושר בין הזכויות למגורים והזכויות לתעסוקה/תיירות באופן שיבטיח את מימוש כלל הזכויות המוצעות. לדוגמא- קביעה כי טופס אכלוס למגורים יהיה בכפוף להוצאת טופס אכלוס לשטחי התעסוקה/תיירות.
78. מימוש הזכויות למגורים יתאפשרו מקומה 9-10 ומעלה ככל וניתן בכדי להימנע מחיכוכים עם השימושים הנוספים והאינטנסיביים ברובע ובתוך כך זיהום אוויר ורעש, בהתאם להנחיות תב"ע הכניסה לעיר.
- נגישות:**
79. 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.
80. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
81. 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.
- תנאים להיתר בניה:**
82. תנאי להיתר הוא הצגת תכנון הכבישים הסמוכים לפרויקט ואישור מחלקת דרכים.
83. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
84. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים.

85. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
86. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
87. הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.
88. בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים.
89. 2 מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
- איחוד ו/או חלוקה**
90. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.
91. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:
92. הפקעה
93. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
94. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
95. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
96. בהתאם, יש לשנות הנוסח המופיע בהוראות התכנית כמפורט מטה:
97. יש להשמיט 4.1.2 ד 6 בדבר הפקעת השטחים המבונים.
98. יש לשנות נוסח סעיף 6.3.3 הפקעה לנוסח מטה:
99. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חוות דעת ואישורן של המחלקות: מח' מידע תכנוני, חברת הגיחון- ביוב, חח", כב"א, תברואה, מנח", רשות העתיקות, שפ"ע- כבישים ומדרכות, שפ"ע- עצים וגננות, הרל"-מלונאות ותיירות.
100. התכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, יש לערוך טבלאות איזון ולתאם זאת מול מחלקת היטלי השבחה.
101. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
102. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
103. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.

**הערה:**

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

**הערות טכניות:**

- 104. תשריט:**
105. סימון המתחמים לא מספיק ברור - הוראות התכנית מציינות חלוקה למתחמים, אבל בתשריט ובנספח הבינוי לא מופיעה חלוקה כזו.
106. יש לציין בהוראות זיקת הנאה גם במפלס בכיכר התחתונה (814.5).
107. ייקבע בהוראות התכנית סעיף כי תנאי למתן טופס 4 למבני המגורים יהיה ביצוע ומסירת המבנים הציבוריים באישור אגף מנח"י והמחלקה למבני ציבור.
108. יש לתקן הוראות התכנית ולציין הן בסעיף 4 והן בסעיף 5 כי בשטחי הציבור ניתן יהיה לנייד שטחם משטח עיקרי לשטח שרות ללא הגבלת מיקום מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת או לקומת מרתפים.
109. יש לתקן הוראות התכנית ולציין הן בסעיף 4 והן בסעיף 5 כי בשטחים המיועדים למבני הציבור ניתן לנייד שטחים בין שטחי החינוך לבין השטחים לחברה תרבות ופנאי, כל עוד מספר הכיתות נשמר בהתאם לפרוגרמה.
110. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישור ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
111. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מהנדס העיר ומחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
112. יש לתקן סעיף 5 ולציין גובה מקסימאלי למבנים עצמם, ללא חלוקה של השימוש מבני ציבור/מלונאות/מגורים, וזאת בשל כך כי ניתן להוסיף קומות גלריות וקומות טכניות, בנוסף ל- 45 הקומות, ו- 7 קומות המסד.
113. יש לתקן הוראות התכנית סעיף 4.1.2 אג4 שטח מינימאלי של שטחי בתי הכנסת במבני המגורים יהיה 900 מ"ר (רצוי 300 מ"ר בכל בניין).
114. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
115. יש לתקן הוראות התכנית סעיף 7.2, פרק הזמן להוצאת היתר בניה ראשון יהיה 7 שנים ולא כפי שצוין.
116. 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.
117. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
118. 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.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 6 : 1453349**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1453349</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>מאיר נקר 10- הרחבת יחידת דיור קיימת בקומת המרתף</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מקומית</b>
קוד החלטה	<b>לדחות את התכנית ולא להפקידה</b>

**החלטת הועדה**

**מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:**

1. התכנית מציעה הרחבת יח"ד של יח"ד קיימת במתחם המיועד להתחדשות עירונית. יצוין כי הוגשה תכנית להתחדשות עירונית מס' 1414226 במבנים מאיר נקר 2-10 בתחום התכנית בנדון אשר עמדה בתנאי סף.
2. בפני הוועדה הוצגה עמדת חברת בית ירושלמי שמקדמת את התכנית לפינוי בינוי שמתנגדים לתכנית.
3. מדיניות וועדות התכנון בשכונה היא מתן העדפה לקידום תכניות להתחדשות עירונית על פני תכניות להרחבות דיור נקודתיות אשר קידומן עשוי לסכל את התכניות להתחדשות, אשר עדיפות מבחינה תכנונית בכל הנוגע לתועלות הציבוריות והשיפור השלד הציבורי.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

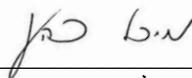
**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 7 : 1310713**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1310713</b>
סוג דיון	<b>תיקון החלטה להפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>מגדל מרום - תוספת קומת גלריה למסעדה</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מקומית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הוועדה**

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

1. הסעיף מהחלטת הוועדה הקודמת יבוטל: לא יותר שינוי בעיצוב המבנה, תנאי להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר או מי מטעמו
2. במקומות ירשם: "לא יותר שינוי בעיצוב חלקו העליון של המבנה מעבר למפורט בנספח הבינוי.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 8 : 1414226**

<b>פרטי התכנית</b>	
<b>מספר תכנית</b>	<b>1414226</b>
<b>סוג דיון</b>	<b>הפקדה</b>
<b>מהות הבקשה</b>	<b>רכס הארמון, התחדשות עירונית נקר 10-2</b>
<b>מספר ועדה</b>	<b>2025/20</b>
<b>סמכות</b>	<b>ועדה מחוזית</b>
<b>קוד החלטה</b>	<b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הועדה**

	<p align="center">להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :</p>
1.	<p>המכפיל המוצע בתכנית הוא מכפיל של 5.7, גבוה יחסית לשכונה, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדירור המוצעים בהתאם.</p>
2.	<p>התכנית אינה מציעה שיפור של המרחב הציבורי ביחס לקיים וניצול טוב של הקרקע ע"י התחדשות עירונית. בהמשך לכך ועל מנת לשפר את התכנון המוצע ולצורך קבלת שטח יעיל ומשמעותי למבני ציבור ושטחי ציבור ולא שצ"פ כלוא ותכנון מיטבי עבור המגורים, יש להציג חלופת תכנון הכוללת את השטח הציבורי מדרום מזרח התכנית (חלקה 18) לצורך עיבור הבינוי בו ביחד עם השטח החום המוצע בתכנית זו בת.ש 2, ל%240 ב-6 קומות. קווי הבניין של השטח החום יקבעו ל-3 מ' כלפי כל החזיתות ויוצע מעבר מונגש בתחום התכנית לשטח זה.</p>
3.	<p>בנוסף, יש לאחד שני מבני מגורים בני 11 קומות ליצירת מבנה אחד גבוה ולהסיט את המגדל המוצע בצפון התכנית באות E לאזור אחר ובכך לשחרר את השטח הצפוני לשצ"פ תוך שימור העצים הבוגרים הקיימים בו, שצ"פ זה יאפשר מעבר למרכז התכנית מרחוב אבשלום חביב ויתחבר באופן נגיש לטיילת המוצעת בתכנית וייצר מרחב ציבורי משמעותי ופתוח לרחוב ולא כלוא בין הבניינים המוצעים, ניתן לבחון חלופות נוספות להגדלת המרחב הציבורי על ידי ביטול בניין אחד בהתאם לחלופות שהוצגו על ידי היזם.</p>
4.	<p>יש לשמור על מרחק של לפחות 10 מ' בין המבנים המוצעים.</p>
5.	<p>יש לפרט בטבלה 5 את גובה המבנים המוצע לפי בניינים ולא באופן כללי.</p>
6.	<p>בהמשך לסיף 3 לעיל, יש לכלול בהראות התכנית את המעבר הקיים ממערב התכנית ולהציע הנגשתו ביחד עם הטיילת המוצעת במרכז התכנית שאף היא תונגש במסגרת התכנון הכולל. יש לתאם את המפלסים הקיימים עם הטיילת המוצעת ועם המצב המאושר מסביב לתכנית כך שישמרו המעברים ואף יונגשו בהתאם. יש לקבוע זיקת מעבר להולכי רגל בתחום הטיילת ומערך השבילים הנ"ל.</p>
7.	<p>יש לבחון לכלול בתכנית את חלקה 17 ממזרח (בייעוד מגורים) על מנת לייצר תכנון שלם ומיטבי לאזור זה של השכונה או לחילופין להציג תכנית צל לחלקה זו שנותרת ללא אפשרות לחיבור לחלקות אחרות לצורך התחדשות עירונית.</p>
8.	<p>יש לצרף לתכנית את חלקה 46 מדרום – לשנות ייעוד של חלק מממנה מייעוד שביל מאושר לדרך ולבחון צמצום של הדרך וביטול חניות ניצבות ותכנון חתך רחוב מקובל.</p>
9.	<p>הועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית לשם הסדרת השטחים הציבוריים שיצורפו לתכנית.</p>

10.	יש לתקן את מסמכי התכנית ולקבוע כי פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש בתת הקרקע ובהתאם לתקן. תכנון החנייה המוצע המבקש הפחתה של התקן באזור שאינו מאופיין בתחבורה ציבורית עתירת נוסעים אינו מקובל.
11.	לא ברור היכן מוצע שטח לתעסוקה המופיע בהוראות התכנית, ככול ומוצע יש לסמן וככול ולא מוצע יש לבטל.
12.	יש לתאם את התכנון והעמדת המבנים מול מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להפקדה על מנת לצמצם פגיעה במבטי הנוף הנצפים מתצפית רכס ארמון הנציב הסמוך מצפון והמשמעותי לשכונה ולרובע.
13.	יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח. התכנית מציעה קירות תמך גבוהים מאוד בתחומה יש לתקן את המסמכים בהתאם להוראה זו.
14.	גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
<b>פרוגרמה לצורכי ציבור :</b>	
15.	בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון נדרשת הפרשה מבונה עבור :
1.	אשכול מעונות יום (3 כיתות) בשטח בנוי בסך 510 מ"ר (במידה והן במפלס אחד, במידה וייבנו בשני מפלסים נדרש שטח בנוי בסך 553 מ"ר), וכן חצרות צמודות בשטח כולל בסך 305 מ"ר ;
2.	הקצאת שטח בנוי עבור 4 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א. סה"כ 520 מ"ר בנוי ו-700 מ"ר חצרות. יש למקם את השטחים במפלס הקרקע.
3.	יש להקצות שטח ציבורי בנוי עבור 2 בתי כנסת בשטח 250 מ"ר כל אחד . ניתן יהיה להבליט קו בניין לארון קודש.
16.	השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע ויהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.
17.	יש להפריש שטח של כ-1 דונם עבור שצ"פ שכאמור לעיל יתוכנן בצפון התכנית.
18.	בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבונים יתואמו לקראת הפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת.
19.	עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע באותו תא שטח.
20.	השטחים הציבוריים המבונים יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.
<b>בינוי ופיתוח :</b>	
21.	יש לצמצם את היקף שטחי השרות המוצעים מעל הקרקע שאינם מקובלים ומציעים כמעט 50 אחוז ביחס לשטחים העיקריים - שטחי הבנייה יקבעו כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושירות ויצומצמו שטחי השרות למקובל בתכניות התחדשות עירונית.
22.	מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ביחס לרחוב הסמוך. תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש להציע כניסות למבנים מהמפלסים הציבוריים שסמוכים אליהם.
23.	תכסית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.
24.	תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
25.	קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות מקורות . יש להסיר את סעיף 1.2.4.1.2 ב. ס"ק 4.

26. מרפסות זיז עבור סוכה יוצעו בעומק מרבי של 2 מ', מרפסות מקורות ישולבו בתכנון בתחום קווי הבניין ויוצעו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
27. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
28. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות כקומות בגובה כפול.
29. גובה קומות המסחר יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות. כמו כן, גלריות מוצעות יובאו במניין השטחים ולפי הנחיות מרחביות.
30. תמהיל דירי: 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר. שטח דירה ממוצעת (עיקרי וממ"ד) בתחום התכנית יהא עד 100 מ"ר בממוצע (ללא דירות ה 55 מ"ר).
31. במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל לקרקע מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד או בניצול הפרשי הטופוגרפיה בדופן אחורית.

#### נכסים

32. \*במסמכים שהוגשו במבא"ת, נכון להיום, 29/9/2025, יש צורך בביצוע עסקת עשייה במקרקעין, ככל ותתוקן ההערה בטבלת ההקצאה לעניין תא שטח 2 (ניוסרו המילים "מעל הקרקע"), לא תדרש עריכת עסקה. תנאי להפקדה יהא אישור הנכסים ויש להתייחס לחו"ד החל מהערה מס 2 מטה.
33. היקף שטח ציבורי בבעלות העיריה במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי באותו היקף מעומק עד רום, ולהירשם ע"ש הרשות המקומית, שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. פירוש הדבר שלא ניתן לרשום בתלת מימד בעלויות שונות למקרקעין שנכנסו בבעלות העיריה.
34. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. טבלאות האיזון יוגשו לאישור אגף הנכסים בשלב הפקדה ובשלב מתן תוקף.
35. תנאי להפקדה אישור הנכסים. ובהמשך כתנאי למתן תוקף.
36. במידה ומוסד התכנון מאשר דו שימושיות במקרקעין הציבוריים (לצרכי חניון, שימושים מסחריים), ניתן יהיה לבצע עסקה זו בדרך של הסכם מותאם ומאושר ע"י הגורמים המתלים בשלבי הוצאת היתר בניה.
37. בהוראות התכנית ירשם- תנאי להוצאת היתר בניה אישור אגף הנכסים.
38. הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.
39. איחוד ו/או חלוקה: השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.
40. בעת רישום הבית המשותף, תייוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הציבוריים.
41. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי: 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.
42. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.

43. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
44. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

**נגישות:**

45. 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.
46. 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.
47. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין. (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.

**תנועה וחנייה:**

48. יש לקבוע תקן חנייה מלא ללא הפחתה.
49. יש להשלים את חוות דעת תושי"ה ולהטמיע במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.

**עצים:**

50. התכנית מציעה כריתה את כל העצים בתחומה- 54 עצים בוגרים ומציעה העתקה של 2 עצים. כאשר העצים שהתכנית מציעה לשימור- 2 במספר, אינם נמצאים בקו הכחול של התכנית. כריתה זו הינה משמעותית מאוד לנוף השכונה והעיר ירושלים. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לצמצם כריתה עצים ככל הניתן. ולקבוע לשימור את העצים בעלי הערכיות הגבוהה הנמצאים בגבולות התכנית.
51. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 25 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
52. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

**תשתיות:**

53. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
54. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת יש להציג פתרון חניות העלאה והורדה לטובת כיתות הגן המוצעות למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
55. יש להסיר את סעיף 4.1.2.8 לא תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים. מתקנים טכניים יוצעו בתת הקרקע ולא בתחום שטחים ציבוריים.
56. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשיעור רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

**תברואה:**

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

**כללי:**

59. יש להסיר את הסעיפים הבאים מההוראות התכנית בהוראות טבלה 5:

60. סעיפים א, ב', ד', בהוראות לטבלה 5.
61. יש לשנות את הניסוח של סעיף ה' בהוראות לטבלה 5 כך שתותר קומה טכנית אחת למגדלים המוצעים בתכנית בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. בסעיף ח' להוראות טבלה 5 – שטח הגלריות ילקחו בחשבון במניין השטחים המוצעים למסחר. יש לתקן את שטחי המסחר המוצעים לפי ההערות הנ"ל כולל גלריות.
62. בסעיף ט' להוראות לטבלה 5 ולכן לתקנון – השטחים המוצעים לטיילת יוצעו כזיקת מעבר להולכי רגל ויאושרו מול מהנדס העיר בשלב היתר הבנייה.
63. סעיף י' להוראות טבלה 5 : יש לכלול שטח זה במניין השטחים המוצעים בתכנית.
64. בסעיף 4.2.1, בין השימושים המצוינים ביעוד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 2), מצוין "חניונים" (ס"ק 6). בתכניות הבינוי לא מוצגים חניונים בתת הקרקע של ת"ש 2 וגם בטבלה 5 לא מופיע נתון של שטחי שירות בתת-הקרקע. יש להסיר את הס"ק הזה.
65. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן :
66. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
67. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
68. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
69. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
70. חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
71. חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
72. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה :
73. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
74. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
75. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
76. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים :
77. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
78. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
79. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
80. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
81. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
82. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.
83. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
84. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
85. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
86. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
87. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר בנוסף לקרן תחזוקה ארוכת טווח עבור שבר ומנע.
88. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
89. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

90. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:
1. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור ואגף מבני דת
91. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף בעניין פקיעת תוקף התכנית ל- 7 שנים.
92. לאור החשיבות של הקמת ממדים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
93. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: המחלקה לעבודה קהילתית, איכות הסביבה. חח"י, תברואה, תוש"ה, שפ"ע גנות, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות וכבאות ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
94. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
95. 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.
96. 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

97. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
98. מפת המדידה שהוגשה נערכה ב 14.10.24 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
99. התכנית היא לאיחוד וחלוקה - נדרש לסמן בגוף המפה ובמקרא את תחום השטח לאיחוד וחלוקה כמצורף-
1. יש לדייק את גבולות החלקה עפ"י גבולות תצ"ר 729/1985.
2. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 9 : 1276336**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1276336</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>הרחבת זירות, תוספת קומות ויח"ד חדשות, רחוב חגיז 10, שכונת זכרון משה</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הוועדה**

**להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:**

1. **גובה בינוי:** התכנית גובה הבינוי יהיה בהתאם לנספח המתוקן שהוצג בפני הוועדה בדיון.
2. **הפיכת קמרון בור/מרתף ליח"ד:** בהתאם להוראות התב"ע התקפה "ג.4.1.2 לא תינתן האפשרות להריסת המבנה ההיסטורי הקיים, כל חריגה תחשב כסטייה ניכרת" לפיכך אין להציע הריסת חלקים מהקמרון החביתי הקיים (עבור חדר מחוזק) כן אין להציע העמקת רצפת המבנה. - במעמד הדיון בוועדת שימור הוצעה חלופה של ממ"ד מחוץ לחלל הקמרון על חשבון שטח המחסנים – העדכון מקובל ואינו פוגע בקמרון.
3. **ממ"דים:** הממד המוצע מוצמד לקיר ההיסטורי ונוגס ממנו בפינה הצפון מערבית - יש להפריד את הממ"ד מהמבנה ההיסטורי לשימור ולא לפגוע בקיר ההיסטורי. יש להתאים חלונות הממ"דים בעיצוב המתאים לסביבה ההיסטורית, ניתן להציע פתח מאורך או דמה בתיאום מחלקת שימור.
4. **מרפסות:** אין להציע מרפסות מדורגות בחזיתות. יש להציע מרפסות חדשות התואמות למתאר המרפסות הקיימות באופן אחיד ומתאים למרקם ההיסטורי ולמלא גובה המבנה המוצע, בתיאום עם מח' שימור. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
5. **גג רעפים חדש:** יש להציע גג רעפים מלא התואם לצורת הגג כיום המהווה גג בקצה בניה טורית וכולל 3 שיפועים ולא 2 בלבד כפי שמוצע בבקשה. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. ניתן להציע מגרעת בגג עבור מרפסת.
6. **חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית:** מוצעת חפירת קומת מחסנים תת"ק חדשה צמוד לקומת המרתף/בור המים הקיימת ומתחת ליסודות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. כתנאי להיתר יש להגיש חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי בהתאם לשיטת בנייתו המקורית ולהתאים התכניות בהתאם.
7. **שימור:**
8. חשיבות וערכיות: המבנה ההיסטורי הקיים בעל חשיבות היסטורית ואדריכלית גבוהה והשתמרו בו אלמנטים הראויים לשימור ובהם: חזיתות- צפונית ודרומית, קמרון אבן חביתי לבור מים, גרם מדרגות אבן קדמי-צפוני וגדרות היסטוריות. חלק מהאלמנטים ההיסטוריים שפורטו מוצעים לשימור במסגרת התכנון המוצע- שימור חלל בור המים ושימור המבנה

המקורי ההיסטורי. יש להקפיד כי האלמנטים והפריטים האדריכליים שתועדו וסומנו ישמרו וישוקמו במסגרת התכנון המוצע בבקשה.

**9. מעבר למוצע בתכנית יש להוסיף ולסמן לשימור את האלמנטים הבאים:**

10. **גרם מדרגות אבן קדמי (צפוני):** יש לשלב את גרם המדרגות המקורי הקיים בחזית הצפונית בתכנון המוצע.
11. **שימור גדר היסטורית:** בנוסף לשימור הגדר ההיסטורית הדרומית (הכוללת קירות אבן ופתחים היסטוריים) יש לסמן גם את הגדר הצפונית הכוללת גדר מתכת על מסד בנוי.
12. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. חו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויטמעו בבקשה (הרמוניקה) המוצעת לאחר אישורם במח' השימור.
13. **עיצוב חזיתות:** יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות ובעיקר בחזית הצפונית (ראשית) והחזית המערבית ולהקפיד שעיצוב תוספות הבניה יהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה היסטורי.
14. **פרט הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים:** יש להציג פרט הפרדה מתאים (אופקי ואנכי) בין ולפרט סוג עיבוד וגוון אבן בחזיתות.
15. **צמחיה בוגרת:** יש להציג את העצים שנקבעו לשימור בתב"ע התקפה ובתשריט המוצע. גם בנספח הבינוי.
16. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור כפי שנקבעו בתב"ע התקפה בסעי' 4.1.2.g שימור: "7. מיקום דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות ייעשה בצורה מוצנעת ובכל מקרה לא בחזית ראשית 8. חפירה מתחת למבנה לשימור תותר רק לאחר הטמעת הנחיות מהנדס שימור לחיזוק וייצוב המבנה ההיסטורי לשימור והבטחת כל הדרו למניעת פגיעה במבנה על כלל האלמנטים ההיסטוריים בו". יש להוסיף הוראות להגנת המבנה ההיסטורי הקיים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.
17. **נספח הבינוי:** יש להוסיף חתך נוסף (ג-ג) דרך קומת מחסנים תת"ק מוצעת ולהראות את חיבורה למבנה ההיסטורי הקיים לשימור ובפרט לקומת המרתף/בור המים, בתיאום עם מח' השימור.
18. תנאים להיתר: הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
19. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה לפני מתן היתר למחלקת שפע.
20. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
21. שליחת הודעות לחלוקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
22. 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

23. בשלב קבלת טופס 4 יש צורך בהשתתפות עגלה 1000 ליטר - מול מחלקת תבוראה.
24. מידע תכנוני: יש סטייה מעבר למותר, לכן, בשל הרשום לעיל לא ניתן לאשר את מפת המדידה אלא רק לאחר ביצוע רישום תיקון השטח בספרי המקרקעין

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 10 : 924480**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>924480</b>
סוג דיון	<b>התנגדויות</b>
מהות הבקשה	<b>התחדשות עירונית, מאיר אבנר 18-2 ירושלים</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית</b>

**החלטת הוועדה**

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

1. הוועדה בחנה את הטענות ביחס למדיניות הוועדה לציפוף קיצוני של השכונה, תוך העמסה על תשתיות, העדר ראייה כוללת לרבות בחינה רוחבית של צרכי הציבור, בתי ספר והיבטים תחבורתיים של השכונה ככלל ואזור זה בפרט. הוועדה דוחה טענות אלה. הוועדה תציין כי התכנית קודמה בראייה כוללת על בסיס תכנית המתאר 2000, אשר סימנה את שכונת קריית היובל כאזור להתחדשות עירונית, וכן בהתאם לתכנית האב 'יובלים גנים', אשר גובשה בראייה תכנונית כוללת תוך שיתוף הציבור, לרבות הטמעת הערות המנהל הקהילתי בעקרונותיה.
2. בהמשך לאמור, הוועדה תציין כי תחום התכנית מסומן בתכנית האב בצבע "כתום" – על פי החלטות הוועדה בתכנית נתין לאפשר תוספת זכויות בניה וקומות מעבר למה שנקבע במסגרת תכנית האב בתנאי שהתכנית תציע שיפור של המרחב הציבורי.
3. התכנית המופקדת מציעה תכנון של מתחם גדול ושלם הכולל מספר בניינים ומציעה שיפור של המרחב הציבורי במספר היבטים:
4. הרחבה משמעותית של רחוב מאיר אבנר שהוא רחוב צר מאוד.
5. הגדלה של שטח לבנייני ציבור מ שטח של 1.9 דונם ל 2.8 דונם וייצירת מגרש שיוכל לספק בת ספר, תוך שילובו במעבר מצרני המרכזי של הרכבת הקלה מציר הרק"ל מערבה.
6. הקטנת שטחי המגורים משטח של 7.7 דונם שטח של 5.4 דונם ושינוי של כ 2.3 דנם למרחב ציבורי- שטח לבנייני ציבור, מעברים ושצפים.
7. הוועדה סבורה כי התכנית משפרת משמעותית את המרחב הציבורי ולכן קימת הצדקה לאפשר את החריגה המוצעת בשני מגדלים בתכנית.
8. **לדחות** את ההתנגדויות בעניין היקף יחידות הדיור המצטבר בשכונה מעבר למספרים שהוצעו במסגרת תכנית האב - בהתאם לעקרונות תכנית האב, ומאז שנת 2021, נערך הליך בקרה שוטף של תכנית האב, על ידי הוועדה, בשיתוף עם מהנדס העיר והצוות המקצועי בעיריית ירושלים, וזאת על מנת להבטיח את ההיבטים הציבוריים השונים, כחלק ממימוש התכנית להתחדשות עירונית במרחב יובלים גנים, ותוך התייחסות להיבטים של תנועה, שטחים ציבוריים פתוחים, ושטחים ציבוריים מבוזגים. יצוין כי מרבית דיוני הוועדה בנושא המעקב והבקרה הם דיונים פומביים, וכי כל החלטות הוועדה בעניין זה מצויות באתר הוועדה וניתן לעיין בהן.

- הוועדה תציין, כי במסגרת ההחלטות שהתקבלו בדיוני העדכון והבקרה בשנת 2022 ו 2025, נקבעו, בין היתר, כי תנאי למתן תוקף לתכניות להתחדשות עירונית ברובע הכוללות תוספת של מעל 1,000 יחידות דיור במצטבר, יהיה הגשת היתרים ל-18 כיתות לימוד ומבני ציבור נוספים, והצגת התקדמות המימוש בהתאם לתכנית העבודה בהתייחס לפיתוח שצ"פים ומעברים.
- במסגרת דיונים אלה נערך דיון אחרון בספטמבר 2025 במסגרתו בהמשך לאמור הציגה הממונה על אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים עדכון של סטטוס קידום בקשות להיתרי בניה למבנים ושטחי ציבור ברובע. בהתאם לנתונים שהוצגו:
7. הוגשו בקשות להיתרי בניה עבור 60 כיתות לימוד יסודי, 36 כיתות על יסודי, 27 כיתות מעון יום, 46 כיתות גני ילדים, 2 תחנות בריאות המשפחה, 10 שטחים לצרכי רווחה ומועדון נוער
- 61- בתי כנסת. האמור מתייחס הן לבקשות להיתרים במגרשים למבני ציבור והן לבקשות להיתרים של מיזמי התחדשות הכוללים הפרשות מבונות במגרשי המגורים.
8. נמסר כי בהתאם לבדיקה שנערכה באגף מבני ציבור, קיימת קיבולת נוספת של לפחות 30 כיתות לימוד יסודי במצאי הכיתות הקיים, וכי חלק מהפותרונות עבור כיתות על יסודי יתנו
- במתחם בית ספר זיו בשכונת בית הכרם.
9. בהתייחס לפיתוח שצ"פים ברובע נקבע בחודש פברואר 2025 תנאי למתן תוקף לתכניות הכוללות במצטבר תוספת 1,000 יח"ד בדבר הצגת השלמת פיתוח של שצ"פים בהיקף של
- כ-5 דונם בתחום הרובע. לוועדה נמסר כי לאחרונה הסתיים פיתוח שצ"פ שלב א' של פארק
- אזבסטונים בשטח של 9 דונמים.
8. הוועדה תציין כי היקף היתרי הבניה שהוגשו כמפורט לעיל, משקף מענה לארבע פעימות של מתן תוקף ללמעלה מ-1,000 יח"ד, וכולל מענה יתר עבור כיתות לימוד יסודי, על יסודי, גני ילדים ומעונות יום. מנגד חסר מענה לתחנה אחת של בריאות המשפחה וכשישה בתי כנסת.
- במקביל נמסר לוועדה כי הרשות המקומית מקדמת בנוסף הגשת בקשות להיתרי בניה במגרשים
- למבני ציבור עבור 50 כיתות לימוד יסודי, 30 כיתות על יסודי, 11 כיתות מעון יום, 13 כיתות גני ילדים, מועדון אחד ושני בתי כנסת. נמסר כי התכנון מצוי בשלבים מתקדמים וכי היתרי הבניה
- יוגשו במהלך שנת 2026-2027.
- כמו כן, הרשות המקומית הבהירה כי אין מניעה מצידה לאפשר מענה לשירותי בריאות המשפחה
- באמצעות שטחים סחירים. יובהר כי בהתאם למדיניות הוועדה התכניות המקודמות מבוססות
- עירוב שימושים ומציעות שטחי מסחר, תעסוקה וכיו"ב בהם יתאפשר לתת מענה תכנוני גם

לצרכי ציבור מסוג זה.

- דיון זה מציג כי המנגנון שנקבע עובד ואישור התכניות מלווה בהצגה של הפתרונות הציבוריים בשכונה.
10. לדחות את ההתנגדות לעניין הצללה - הוועדה תציין כי התכנית כוללת נספח סביבתי, הכולל בדיקות הצללה, שנבדק ע"י יועצת הסביבה של הוועדה הוועדה שקלה את נושא הצללה במסגרת מכלול השיקולים התכנוניים, והיא סבורה כי מאחר שמדובר בסביבה עירונית בנויה ולאור תהליכי הציפוף העירוניים, ונוכח החשיבות במימוש תכניות להתחדשות עירונית נכול לקדם את התכנית. עם זאת, ככל שהמתנגדים סבורים כי אישור התכנית יגרום להם פגיעה בשל הצללה הם רשאים לבחון את האפשרות לפעול במסגרת סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
11. לדחות את ההתנגדות בעניין ההשפעות התחבורתיות של התכנית תוך ראייה רחבה של תכניות סמוכות והמצב התכנוני באזור ככלל - הוועדה תציין כי ההשפעות התחבורתיות של תכניות התחדשות העירונית ברובע נבחנות באופן שוטף ע"י העירייה וצתא"ל וכן ע"י יועץ התחבורה של הוועדה והוועדה המחוזית, וזאת במסגרת הליך הבקרה של תכנית האב. יובהר כי במסגרת עבודה זו, מוטמעות הדרישות לשיפור המערכת התחבורתית בתכניות המפורטות. עוד יצוין כי בהתאם להחלטת הוועדה להפקדת התכנית בענייננו וכן החלטת עדכון תכנית האב יובלים- גנים, התכנית דנן נבחנה ואושרה על ידי יועץ התנועה של הוועדה, מעבר לכך יש לציין כי התכנית נמצא בקרבה יחסית לרכבת הקלה עם נגישות טובה ומדיניות הוועדות מעודדות את השימוש בתחבורה ציבורית.
12. לדחות את ההתנגדות בעניין שלנוכח העומס העלול להיווצר בשכונה מבקשים להקטין את מספר יחידות הדיור בתכנית- מספר יחידות הדיור מתבסס על דוח שמאי שהוגש ונבדק על יד שמאי הוועדה והקטנת מספר יחידות הדיור לא יאפשר את הקמת הפרוייקט.
13. לדחות את ההתנגדות בעניין שמתנגדים לתוספת של דיוריות מעבר ליחידות הדיור שיגרמו להעמסה נוספת - דיוריות הם כלי שמקובל במוסדות התכנון במטרה לאפשר מגוון רחב של אפשרויות דיור בעיר.
14. לדחות את ההתנגדות בעניין שהמרחק בין הבניינים יהיה 8 מטר בלבד וזה לא מספק ולא איכותי- 8 מטר מוצע רק בין הבניינים הנמוכים ולא בין המגדלים, מדובר על מרחק מינמלי ובמסגרת התכנון המפורט ניתן יהיה לבחון בצורה מדוייקת את המרחקים ולהציע תכנון ראוי.
15. לקבל את ההתנגדות בעניין שיש לבטל את הסעיף בתקנון שמתיר תוספת נוספת של 10 אחוז ביחידות דיור- היות ומדובר במספר יחידות דיור שמבוסס על בדיקה שמאית ובהתאם גם נקבעה הפרוגרמה לצורכי ציבור לא נכון לשמור על גמישות זו ויש לבטלה.
16. לקבל את ההתנגדות בעניין שלביות הביצוע המאפשרת הריסה ובניה של כל בניין היא לא נכונה יש לשמור על לפחות 2 מתחמים - מתחם של המגדלים ומתחם של הבניה הנמוכה.- מכיוון שמדובר על פרוייקט מורכב ושטחים מרובים לצורכי ציבור לא ניתן לאפשר הריסה ובניה של כל בניין בנפרד ויש לקובע שני שלבי ביצוע מקסימום לביצוע התכנית.
17. לדחות את ההתנגדות בעניין שיש לקבוע כי יהיו הפרדות של החניות על פי השימושים השונים המוצעים בתכנית - הנושא ייבחן בשלב היתרי הבניה.
18. לדחות את ההתנגדות בעניין רוחב החניות המוצע הם גדולים מהתקן ומשפיעות על היקף החפירה והתקן השמאי - נבקש לצמצם ולבחון את ההשפעה על התקן.- נספח הבינוי הוא נספח מנחה ולעת התכנון המפורט ייבחן הנושא, אין מדובר על נושא מהותי שישפיע על התקן השמאי של התכנית.
19. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין חניית - אופניים נבקש שחניית אופניים יהיו במקום נגיש ליציאה לרחוב וזאת על מנת לעודד תחבורת אופניים בשכונה- הנושא ייבחן בשלב היתר הבניה.

20. **לדחות** את ההתנגדות לעניין מתקני חניה מכניים - נבקש לא לאפשר פתרונות של מתקני חניה מכניים/מעליות מעל וכו' כחלק מהתכנית – מתקני חניה הם אפשרות מקובלת ויש לוודא כי הם יהיו בהתאם לתקנות.
21. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין המעבר המכני הכלול בתכנית שיוצא לבצוע ולא ברורה ההשפעה של התכנית על המעבר והאם הוא יחסם בעתיד בתקופת הבנייה- יש לקבוע כי בתקופת הבנייה תישמר האפשרות למעבר במעבר הציבורי
22. **לקבל** את ההתנגדות לעניין מעברים רגלים בתכנית – נבקש לבחון הוספה של מעבר רגלי נוסף לטובת קישוריות מיטבית ורשת הליכה איכותית – יש לבחון תוספת מעבר ציבורי במרכז המתחם שיחבר בין שתי הרחובות.
23. **לקבל** חלקית את ההתנגדויות לעניין שהתכנית מציעה כריתה של עצים רבים – מבקשים לשמר כמות רבה ככול הניתן של עצים ולשקול העתקות ולא כריתות- במסגרת היתר הבניה יש לבחון את נושא העצים ולבחון אפשרות לשימור עצים בשולי המתחם או בשצפים או העתקם ככול הניתן.
24. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש לקבוע כי אתר ההתארגנות בתקופת הבניה יהיה בתחום התכנית בלבד כדי לא לפגוע במרחב הציבורי- הנושא ייבחן בשלב היתר הבניה מול מהנדס העיר .
25. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שנבקש לבחון את הגדרת החניונים התת קרקעים בתכנית כמרחבים מוגנים לשהייה ארוכה- יש לבחון נושא זה בשלב היתר הבניה .
26. **לקבל** חלקי את ההתנגדות בעניין שהתוכנית הוכנה והוגשה מבלי שהתקיימו הליכי שיתוף לבעלי הדירות בבניין המיועד להריסה מגישי התוכנית התעלמו לגמרי בשנים האחרונות מפניות חוזרות ונשנות של הח"מ ושל בעלי הדירות בבניין מאיר אבנר 16 לא שיתפו אותם בגיבוש התוכנית ולא התייעצו איתם כלל וסירבו לכל הפניות מבעלי הדירות במהלך השנים האחרונות לקיים הידברות עם נציגות הבית שמונתה ע"י רוב בעלי הדירות בבניין אורלי אסיה ועו"ד אלי אלקיים ותחת זו מינו על דעת עצמם נציגי בניין שהם קבעו אותם אשר אחד מהם הינו מר אברהם שלו פרידמן אשר למרבה הצער הוא חלה וכלל לא היה כשיר להיות ובשל כך אף הוא מתנגד לתוכנית ובנוסף החברה לא שאלה לדעתו והנציג והשני מר אורי עמיר אמר באסיפת דיירים לבעלי הדירות בעצמו כי איננו מייצג את הבניין וע"כ לבניין מאיר אבנר 16 ירושלים כלל לא הייתה נציגות בניין מול מגישת התכנית – יש לבחון כתנאי למתן תוקף לתכנית כי יש הסכמות מספקות בהתאם לתקנות מרחוב מאיר אבנר 16.
27. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית המופקדת כרוכה בפגיעה בזכויות המאושרות והפוטנציאליות לבן שמואל מכח תכניות מאושרות - קודמות כולל תכנית הרחבת דיור נקודתית מאושרת אשר הזכויות מכוחה דווקא אמורות לתמרץ פינוי בינוי ולא להיפך - מתבקשת הכרה בכל הזכויות המאושרות והפוטנציאליות לבן שמואל כתנאי לתכנית-. יש לבחון את הנושא מול השמאי של השמאי של הוועדה המחוזית .
28. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית פוגעת בזכות בן שמואל להמשיך לקדם הליך היתר לממ"ד - בצורך בטיחותי וחיוני של ממש בימים אלו מחד, ומאידך על רקע אי הוודאות שבפרויקט פינוי בינוי וממילא התארכותו הצפויה לשנים קדימה. וכל זאת ממילא למרות שמכוחה של התכנית המופקדת לא פורסמו בעת הרלבנטית סעיפי 77,78 – מתבקש לאפשר לבן שמואל להמשיך לקדם את הליך ההיתר לממ"ד, ובהתאם גם להביאו בחישוב השטחים- יש להוסיף סעיף בתקנון התכנית כי לאור החשיבות של תוספת ממדים ניתן יהיה להוציא היתר

- בניה עבור ממדים גם לאחר אישור התכנית עד למימוש הפינוי בינוי ולקבל החלטה כי ניתן להתקדם עם ההיתר לממד לדירת המתנגד.
29. **לדחות** את ההתנגדויות בעניין שהתכנית מציעה הקמת מגדלים בגובה של מעל 40 קומות, אשר ייצרו חסימה פיזית של אור טבעי ואוויר לבתי המתנגדים- הבניינים של המתנגדים מצויים מדרום לתכנית ולכן הבניינים המוצעים בתכנית לא יכולים לייצר הצללה על בתי המתנגדים.
30. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהבינוי מצטרף לתכנית נוספות שאושרו או מקודמות מסביב למתנגדים תוך הותרת בתי המתנגדים כמובלעת החסומה מכל הכיוונים- ניתן להגיש התנגדות לתכנית המוקפדת בלבד ולא תכניות אחרות שאינן קשורות לתכנית זו- התכנית המוקפדת מציעה צמוד לבניינים ברחוב אברהם שרון – שטח עבור בית ספר והבניה של המגדלים מוצעת מעבר לכך במרחק רב מהבניינים הקיימים.
31. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שעל פי תכנית האב הבניינים של המתנגדים סומנו כמתחם כחול – תוספת 2 יחידות דיור בכל בניין. ועל יד כך היעדר אפשרות לפינוי-בינוי עתידי- דבר המהווה חוסר סבירות קיצוני ופגיעה אנושה בבתי המתנגדים. בעוד יתר המתחם זוכה לתכנון חדשני עם זכויות בנייה נרחבות, המתנגדים נותרו ללא אפשרות לפיתוח עתידי- תכנית האב קבעה חלוקה בשכונה על פי סוגי הבניינים הקיימים גודלם צפיפותם והמצב הפיזי שלהם ובהתאם חילקה את השכונה למתחמים – אדומים כתומים וכחולים ובהתאם לכך האפשרויות לפיתוח בכל אחד מהם.
32. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית אינה מגבילה את משך הביצוע, מה שעלול לגרום למטרדים מתמשכים – רעש, אבק, חסימות גישה. תקופה ארוכה של עבודות בנייה בסמיכות לנכסים תפגע באיכות החיים וביכולת למכור או להשכיר את הדירות במחיר ראוי- ביצוע של פרויקט פינוי בינוי ובנייה חדשה מלווה בהפרעה מסוימת בלתי נמנעת בשלבי הביצוע של הפרוייקט, יחד עם זאת הפרוייקט אינו מצוי בקרבה מיידית לבנייני המתנגדים ובמסגרת היתרי הבניה יינקטו האמצעים לצמצום ההפרעה ככול הניתן בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
33. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שפיתוח שביל המעבר הציבורי חייב להיות תנאי מקדים לאכלוס הפרוייקט- יש לקבוע הוראה בהתאם בתקנון התכנית.
34. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית פוגעת במבנה ברחוב שרון 17 הגובל בתכנית ומאפשרת החדרת עוגנים בקרקע של המתנגדים- החדרת עוגנים בקרקע למגרשים סמוכים היא דבר מקובל ואף מקודמת לצורך כך תכנית כלל עירונית.
35. **לקבל** חלקית את ההתנגדויות לעניין שלא ברור אופן חישוב שטחי המרפסות בתכנית, שטח המרפסות המקורות מגיע ל 15 מ"ר לדירה בממוצע ומרפסות זיז לא מחושבות כלל- יש לצמצם את שטחי המרפסות המקורות ל 12 מ"ר כפי שמקובל, שטחי מרפסות זיזיות לא מקורות לא מחושבות בהתאם לתקנות חישוב שטחים.
36. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהמגרשים המיועדים לבנייני ציבור אינם נמצאים בשלבויות הביצוע ואין כל הבטחה כי הם יקומו- לא ניתן לקבוע בשלבויות ביצוע של פרויקט פינוי בינוי, ביצוע של לבית ספר, תפקידה של עיריית ירושלים להבטיח כי מבני הציבור ייבנו כפי שקורה במקומות אחרים בשכונה..
37. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהוועדה מתבקשת לקבוע איסור הצבת אנטנות סלולריות בשטח התכנית ומתקנים מחוללי קרינה- אנטנות או מתקנים אחרים יוצבו בהתאם לתקנות הרלוונטיות בנושא.

38. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבוקש לבטל את ההוראה המחייבת ביצוע בנייה ירוקה בדרגה של 4 כוכבים לפחות תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת – קיימה), תש"ף-2020 (להלן – התקנות) קובעות סטנדרטים ל"בנייה ירוקה" בישראל. התקנות מטמיעות, ככלל, את הוראות תקן ישראלי מס' 5281 לבנייה ירוקה במבנים חדשים (להלן – התקן). על פי התקנות, מבנה מגורים חדש (רב קומות) נדרש לעמוד ברמת בנייה ירוקה של כוכב אחד, על מנת לקבל היתר בניה. חרף זאת, על פי דרישת לשכת התכנון המחוזית, נקבע במסגרת סעיף 6.2 (1) להוראות התכנית כי: "הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים לפחות". - הוועדה סברה בהתאם לחוות הדעת של המחלקה לאיכות הסביבה כי יש חשיבות לבניה ירוקה שתיטיב עם הסביבה ועם הדיירים לאורך זמן.
39. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבוקש כי הוועדה הנכבדה תורה על תיקון הוראה י' לטבלה 5 באופן לפיו יתאפשר להמיר עד 12 מ"ר משטחי שירות לשטחים עיקריים (ליח"ד) במידה שיידרש פתרון מיגוני שאינו ממ"דים (כגון ממ"קים) לבינוי במסגרת התכנית- תוספת של 12 מ"ר לכל דירה כשטח עיקרי ותוספת שטח עבור ממקים תגרום להגדלה משמעותית של נפחי הבניה שלא נלקחו בחישוב השמאי.
40. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) תומכת עקרונית בהתחדשות עירונית, אך מתנגדת לתכנית זו בשל פגיעה בזכויות המדינה במקרקעין. חלקות ציבוריות בבעלות קק"ל ורשות הפיתוח (ר"פ) מועברות לעיריית ירושלים בטבלת האיזון, ללא שינוי ייעוד מהמצב הקיים. - מדובר על שטחים ביעוד ציבורי במצב הנכנס וגם במצב היוצא ולכן הם צריכים להירשם על שם הרשות המקומית כשטחים ציבוריים.
41. בנספח התנועה מופיע חתך של רחוב מאיר אבנר אם אפשרות להרחבה בשני צידי הרחוב, צד אחד בתכנית זו וצד שני בתכניות עתידיות בצד השני של הרחוב.
- מצפון מקודמת תכנית מספר 1334671 המציעה התחדשות עירונית במגרש צר וארוך הכולל בניין שיכון גדול, ישמי התכנית לא הגישו התנגדות תכנית אך פנו בבקשה לבחון אפשרות להרחבה נוספת של רחוב מאיר אבנר בצד של התכנית מכיוון שהחלקה שלהם צרה מאוד- יש לבחון את האפשרות ללא פגיעה בזכויות הבניה בתכנית זו לקבוע הרחבה נוספת של רחוב מאיר אבנר כדי לאפשר לייצור את רוחב הכביש הרצוי.
42. יש לרשום סעיף בתקנון כי הפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה(לא ע"י הפקעה).
43. הוועדה מציינת כי בשטח החום קיים בת כנסת פעיל והתכנית לא נותנת מענה לבית כנסת זה ולכן מבקשת להוסיף את הסעיפים הבאים לתקנון התכנית:
- א. התכנית מסמנת להריסה מבנה ציבור קיים הכולל בית כנסת פעיל ומרכזי באחריות היזם לאתר מקום חלופי זמני לבית הכנסת ולשכת רווחה הקיימים, בטרם הריסת מבנה הציבור הקיים, כל זאת בתיאום עם מחלקת מבני דת, אגף רווחה, מחלקת מבני ציבור, ומחלקת מדיניות התכנון, והסכמת הקהילה המשתמשת כיום בית הכנסת.
- ב.
- ג. תנאי להריסת בית כנסת הוא השלמת בנייה (כולל טופס 4 ואכלוס בפועל) של בית כנסת חילופי (זמני או קבוע).
- ד.
- ה. יש להטמיע בשלבויות ביצוע כי תנאי להריסת מבנה הציבור הקיים הינו הקמת בית כנסת ולשכת רווחה חליפיים / זמניים.

- א.  
 ז. בית כנסת זמני ו/או קבוע יידרש להיבנות בכללים כפי שסוכמו בין היזם לעירייה, כולל;  
מיקומו, גודלו, סטנדרט הבנייה, רמת הגימור, שלביות מול קידום המגורים, תנאים להיתר ולטופס 4 למגורים (כחלק מתנאי תכנית התב"ע) רישום בעלות ע"ש העירייה ועוד בתיאום עם מחלקת נכסים והמחלקות הרלוונטיות..
44. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מיכל כהן  
 מנהלת הוועדה המקומית

מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 11 : 1385590**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1385590</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>הערכת שני קומות והוספת קומה לבניין קיים, בית חנינא, ירושלים</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מקומית</b>
קוד החלטה	<b>להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הוועדה**

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

1. מבוקש ניוד שתי קומות מבניין בן 4 קומות לבניין בן 8 קומות, תוספת שטחים לתעסוקה ומסחר, באופן שהבניין הגבוה יהיה בן 10 קומות. מאחר ומדובר במבנה למסחר ותעסוקה בו מוצעות 10 יח"ד בלבד, שנמצא על ציר ראשי ותוואי רכבת קלה עתידי הקו החום, ניתן לאשר ניוד הקומות ותוספת שטחי הבניה למסחר ותעסוקה בלבד.
2. שטחי הבניה יתווספו מכוח סעיף 16 (א) לטובת שטחי תעסוקה ומסחר בלבד. יש לצמצם את שטחי המגורים בהתאם למאושר בהיתר, ולתקן את התכנית בתיאום מחלקת התכנון.
3. יש לסמן קו בניין בהתאם לקונטור הבניינים המאושרים בהקמה ולכל בניין לחוד. יסומן קו בניין עילי עבור קומות המגורים. התכנית תתוקן בתיאום עם מחלקת תכנון.
4. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. לא יותר בינוי גדרות כלפי חזית הפונה לרחוב.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה והמחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לשימושים במסחר. בנוסף, הצגת פרשה טכנית להשפעות הסביבתיות של בית אוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'.
6. נושא האוורור והמיזוג של המסחר יתואמו עם המחלקה לאיכות הסביבה במסגרת היתר הבניה.
7. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
8. לתקן שטח התכנית בהתאמה בסעיפים 3.2 (מצב מאושר ומוצע) וטבלה 5.
9. סעיף 1.5.5 בהוראות התכנית יש לשנות את סוג הגוש לגוש שומה.
10. בתשריט מאושר יש לשנות את מספר הגוש ל-30610.
11. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.
12. 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

13. להשמיט סעיף 6.1.1 בינוי מהוראות התכנית. תיאור המצב המאושר והיתר הבניה יהיו בדברי ההסבר לתכנית.
14. להוסיף להוראות התכנית סעיפים לעניין חלחול מי נגר, ולהשמיט סעיף עיצוב אדריכלי (6.1.2) שמופיע פעמיים, עתיקות (6.3.1).
15. לוודא התאמה בין תכניות חתכים וחזיתות ולסמן כל הבניה הקיימת בהיתר ושטחי בניה שמוצעים להסבה וניוד, בהתאם למקובל.
16. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
17. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

#### הערה:

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

#### הערות טכניות

#### הוראות תכנית

19. סעיף 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש לגוש שומה.
20. סעיף 2.2 להוסיף שינוי ייעוד מאזור מסחרי מיוחד למגורים מסחר ותעסוקה.
21. סעיף 4.1.1 שימושים – לפרט שימושים בצורה ברורה.
22. סעיף 4.1.2ב – חניה – להשלים את הסעיף. החניה תהיה בתחום המגרש.
23. טבלה 5, יש להתאים שטח תא שטח 1 לשטח המצוין במצב מוצע בסעיף 3.2.

#### נספח בינוי

24. להציג שינויים ביחס להיתר המאושר בהתאם למאושר.
25. לתחם תוספת שטחים או ניוד שטחים כמקובל.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 12 : 1386739**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1386739</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>הגדלת זכויות בניה ברחוב משעול ההדס 39 שכונת רמות</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מקומית</b>
קוד החלטה	<b>להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הוועדה**

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	נספח בינוי לתכנית שתואם עם מחלקת התכנון מתאריך 2.9.2025 מקובל, למעט ההערות המפורטות להלן. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום מול מחלקת התכנון.
2.	על פי מסמכי התכנית שטח חצר הבית פולשת לתחום שטחים פתוחים בצד המערבי – יער רמות. יש להרחיב את גבול התכנית בכל המסמכים, ולסמן להריסה את השטח שמחוץ לחלקה ופולש לתחום היער. תנאי לתחילת עבודות בהיתר הבניה יהיה הריסת השטח בפועל והקמת גדר בגבול חלקת המגורים .
3.	יש לסמן קו בניין בקונטור הבניין הקיים ותוספת הבניה המוצעת. אין צורך לסמן קו בניין תחתי / תת קרקעי. לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
4.	בתכנית קומת המרתף, מפלס 3.02-, שהוגשה לא הוצג חלק קיים בפועל בחלק הצפוני של התכנית אשר מהווה עבירת בניה. יש לתקן את התכנית ולסמן אותו לאטימה, ולקבוע כי תנאי לתחילת עבודות יהיה ביצוע אטימת החלל בפועל.
5.	התכנית המוצעת משנה את מיקומו של שטח השירות (המחסן) אשר מאושר בהיתר הקיים בקומת המרתף. יש לוודא שגובה החלל תואם לתקנות החלות על מחסנים ולתקן בתיאום מחלקת התכנון.
6.	לתקן סעיף 4.1.2 (2) – נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין גובה הבניין, מספר הקומות ומספר יח"ד.
7.	לתקן את מספר הקומות בטבלה 5 – זכויות והוראות בניה. מספר הקומות מעל הכניסה 2, וקומה אחת מתחת לכניסה. לציין בהערה מתחת לטבלה קומת גג חלקית מובלעת בחלל גג רעפים.
8.	לא תותר פריצת דרכים חדשות לביצוע העבודות, דרכי הגישה לשטח יהיו על בסיס דרכים קיימות בלבד.
9.	תנאי להיתר יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה.
10.	להשלים בהוראות התכנית סעיף עצים לשימור כמקובל.
11.	יש לקבוע זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים. לתקן סעיף 7.2 בהוראות התכנית.

12. יש להציג בנספח הבינוי את תכניות הקומות שהתכנית לא משנה, קרקע וקומה א', בהתאם להיתר הבניה המאושר.
13. 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.
14. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
15. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
16. לחלק הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

#### **הערות טכניות**

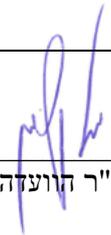
##### נספח בינוי

18. יש לתחם את כלל השטחים לאטימה בצבע צהוב .

##### הוראות התכנית

19. סעיף 1.8 – יש לציין את כלל פרטי הקשר של כל בעלי עניין בתכנית ולוודא נכונות של כל אחד.
20. סעיף 4.1.2 א – יש לתקן את מפלסי הקומות המקבלות הרחבות/שינוי תכנוני ואת המוצע בתכנית
21. בהתאם לנספח הבינוי מתאריך 2.9.2025.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

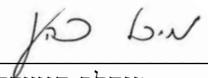
**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 13 : 1013143**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1013143</b>
סוג דיון	<b>תיקון החלטה להפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>הכשרת עבירות בנייה ושינוי יעוד בשכנות ראס אלעמוד י-ם</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הוועדה**

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

1. הוועדה המקומית תצטרף לתכנית כמגישת תכנית לעניין המגרש הציבורי הכלול בתכנית.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

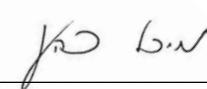
  
 מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 14 : 1293570**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1293570</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>שינוי שלביות לתוספת בניה לבניין מגורים קיים ברחוב שח"ל 23, ירושלים</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מקומית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הוועדה**

מכיוון שהתוכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:
1. <b>שלביות הביצוע תהיה בצמיחה מלמטה למעלה.</b>
2. <b>תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עברות בניה של כל מגיש בקשה להיתר.</b>
3. <b>לאור הסמיכות לפארק ועל מנת לצמצם השפעות שוליים, נבקש להכניס את הנחיות הבאות כתנאי להיתר בנייה:</b>
4. <b>• בשטחי עבודה הגובלים בשטח הפארק תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. אין להציב גידור מעבר לשטח התוכנית.</b>
5. <b>• יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם תחילת העבודות ובמהלכן.</b>
6. <b>• לא תותר תאורה אל עבר השטחים הפתוחים.</b>
7. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
9. הערה:
10. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
11. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 15 : 1420926**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1420926</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>יהודה הנשיא 24, ירושלים</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הועדה**

**להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :**

1. מדובר על מגרש בגודל של 3 דונם אשר לא מתאפשר בו תכנון מתחמי לאור מיקומו בצומת והשטח למבני ציבור הסובב את המגרש ממזרח ומדרום. בהתייחס לכך, ועל מנת לאפשר בינוי במגרש העומד במצב של שלד שנים רבות בסמיכות לציר הרק"ל העתידי, ניתן לאפשר את קידום התכנית והיקפי הבינוי המוצעים.
2. התכנית מציעה העמדה של מגדל בחלק המזרחי של המגרש ופיתוח שטח בחלק הדרומי של המגרש על רחוב טוביה- יש לקבוע את השטח על רחוב טוביה ביעוד של שטח ציבורי פתוח וזאת לאור המחסור של שטחים ציבוריים בשכונה ומתן מענה לתוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית ולהשלים הפקעה לטובת הציבור של 40 אחוז עבור דרך בחלק הצפוני ושצ"פ בחלק המערבי.
3. המפלסים של השצ"פ יתוכננו בשני מפלסים – אחד במפלס של יהודה הנשיא בציבור לשטח הפיתוח על הרחוב והשני במפלס של רחוב טוביה.
4. מתחת למפלס העליון ניתן להציע שטח לצורכי ציבור שייגרש על הפרשי הטופוגרפיה בין שני המפלסים של הפיתוח ( במיקום שמוצע מסחר בתכנית).
5. על פי מדיניות רקל שלא על קווי רכס ניתן להציע בינוי של 720 אחוז על מלוא המגרש ללא הפקעה לצורכי ציבור בקרקע, היות ובמסגרת תכנית הקוו הסגול הופקע שטח של כ 20 אחוז משטח המגרש ועל פי ההצעה להפריש שצ"פ בתכנית עד להפרשה של 40 אחוז – ניתן להציע מגדל של 1200 אחוז על השטח אחרי ההפקעה ( שווה ערך ל 720 אחוז ללא הפקעה). כפי שמוצע בתכנית בגובה של עד 30 קומות.
6. קיימת הפקעה מכח תכנית הרכבת הקלה מס' 800771 בצד הצפוני של התכנית לטובת חניות ברחוב. לטובת ייעול פיתוח השטח הציבורי בצורה מיטבית, יש להציע את חניות אלו בתחום התכנית בתת"ק כחניה ציבורית מעבר לתקן החניה של הבניין ולהוסיף על כך סעיפים נדרשים בהוראות התכנית בתיאום עם צוות אב לתחבורה ואגף תוש"ה.
7. יש להציע היקף של 20% יח"ד קטנות בהיקף של עד 55 מ"ר.
8. ניתן לאפשר הקמת דיוריות עד להיקף של 20% ממספר יחידות הדיור. יש להסיר ולתקן בהתאם את סעיף 4.2.2.5.

**מבני ציבור :**

9. 800 מ"ר בנוי עבור שימושי חברה/קהילה/תרבות ופנאי/רווחה כגון תחנה לבריאות המשפחה רובעית/מחלקה לשירותים חברתיים/תנועת נוער וכיוב. ניתן לשלב מספר שימושים בשטח המבוקש וככל הניתן למקמם בסמוך לחורשה של בית הספר דנמרק. חורשה זו יכולה לשמש כשטח פעילויות חוץ. נבקש לשמור על גמישות מקסימלית בשימושים הציבוריים, כך שהשימוש הסופי שיבנה יהיה בהתאם להתקדמות בינוי והפיתוח של התב"ע הסמוכה במתחם דנמרק. השימוש הציבורי יקבע לעת מתן היתר בנייה ובתיאום עם מחלקת מדיניות התכנון והאגף למבני ציבור, ויהיה בהלימה לשימושים הציבוריים שיבנו במתחם דנמרק.

10. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור, מדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר.

#### בינוי ופיתוח:

11. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ביחס לרחוב החדש, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש לתקן בהתאם לאמור את סעיף 4.2.2.7.
12. תכנית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקעי, ו-80% בתת הקרקע.
13. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות ניתן להציע מרפסות סוכה שיבלטו מעבר לקווי הבניין בעומק של 1.5 מטר עבור מרפסות סוכה בלבד.
14. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
15. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה קומת המסחר.
16. תותר הקמת קומה טכנית בגובה מינימלי בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש לתקן בהתאם את סעיף 7 שבטבלה 5.
17. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
18. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת ובתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

#### נגישות:

19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
20. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
21. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם מחלקת נגישות לרבות לעניין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין {כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות}. ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי.
22. לאורך רחוב יהודה הנשיא וכן לאורך רחוב טוביה, תהא מדרכה רציפה.

#### איכות סביבה

23. הרשות מתנגדת לכריתת עצים מס' 25,26,27,28 המוצעים לכריתה ונמצאים מחוץ לקו הבניין העילי. לא סביר ולא מידתי לכרות 4 עצים הנמצאים בשולי התכנית רק עבור חנייה, ניתן לצמצם את קו הבניין התת קרקעי בכ-5 מ' בלבד בחזית המערבית ולשמור על העצים הקיימים.
24. יש להשלים את בדיקת המיקרו-אקלים לעניין רוחות.
25. התקבל מסמך סביבתי מאת יוזמות, להלן ממצאי המסמך והערות הרשות
26. מיקרו-אקלים הצללות
27. ישנם שלושה מבנים בהם יש חריגה מקריטריון ההצללה על הגגות
28. מיקרו-אקלים רוחות
29. במסמך נבחרה נקודת רפרנס מעל לפרויקט המוצע. נתוני הרוח שהוזנו למודל אינם כוללים את הגברת הרוח הנדרש לגובה נקודת הרפרנס.
30. על כן, יש לחזור על החישובים בתוספת פקטור לנתוני הרוח.

31. המסמך הציג את מצאי תסקיר הרק"ל לקו הסגול שעובר בסמיכות לתכנית וממנו עולה כי מתקיימת חריגה, אך כאשר מתחשבים ברעש הרקע הגבוה יותר עולה כי לרכבת אין השפעה על חריגת הרעש.
32. מסמך נכתב כי לא צפויות הגבלות על התכנית ולא צפויה השפעת רעש של הרק"ל על התכנית, אך לא קיימת להשפעות רעש הרקע הקיים מהכביש הסמוך ולא נערך חיזוי המציג את הרעש הצפוי בתכנית. עם זאת, וכיון שהמגורים מתחילים מהקומה השישית ועל גבי קומת מסד של 5 קומות למסחר ולתעסוקה תהייה הפחתה של הרעש ואין צורך לבצע חיזוי בשלב זה אלא בשלב היתר הבנייה.
33. איכות אוויר
34. על פי הבדיקות שבוצעו במסגרת הרק"ל, קיימת עמידה בתקני איכות האוויר.
35. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית
36. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
37. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי לבניין יהיה b והדרוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
38. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג המרקמי בתכנית יהיה מועיל וישמש עבור גג חי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים.
39. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי יתוכנן הכנה למפריד שמנים ומיקום למערכות אלקטרו-מכניות - מיזוג ואוורור בתת הקרקע. כמו כן תכנית הבינוי תקצה שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, אצירת אשפה, מחזור ועוד.
40. 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.
41. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה 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.

#### תנועה וחניה:

42. יש להשלים את התיאום מול אגף תושבי"ה ותכנית אב לתחבורה ולהטמיע את הערות האגף במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
43. במסגרת התיאום מול תושבי"ה, נדרש לבחון את חתך רח' טוביה תוך הבטחת מדרכה של 3.5 מ' לפחות. במידת הצורך יש להציע את הרחבת הרחוב על חשבון מגרש המגורים.
44. לאור הקירבה לציר הרק"ל ניתן לאפשר הפחתה של תקן החניה עבור המגורים ל-1:1. יחד עם זאת, יש להציע חניות אורחים בהיקף של 10% מסך יח"ד. עבור יתר השימושים פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן.

#### עצים:

45. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
46. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לצמצם כריתה עצים ככל הניתן ולקבוע לשימור את העצים בעלי הערכיות הגבוהה הנמצאים בגבולות התכנית.
47. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע.
48. בחלקים בהם יש רישום תלת מימד ושצ"פ מעל, יש לקבוע כי עומק אדמה גננית יהיה של מטר וחצי.

#### נכסים:

49. יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.
50. יש להוסיף סעיפי רישום השטחים והפקעה בהתאם לחוות דעת אגף נכסים.
51. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
52. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

## כללי:

53. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן:
54. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
55. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
56. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
57. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
58. דר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
59. חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
60. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:
1. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
  2. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
  3. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
  4. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים:
  5. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
  6. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
  7. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
  8. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
  9. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
61. בהתאם לחו"ד אגף שפ"ע מדרכות וכבישים:
1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.
  2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן כנספח מחייב לתב"ע,
  3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
62. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע תכנוני.
63. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.
64. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי ומס' קומות וקווי הבניין.
65. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
66. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
67. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
68. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית הרק"ל.
69. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: המח' לאיכות הסביבה, חח"י, תברואה, שפ"ע גננות, אגף תוש"ה, צוות תכנית אב לתחבורה, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות וכבאות, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
70. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
71. 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 שפיזי 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**

72. יש למחוק את ההערה בעמ' 7. והוסיף טבלה המציינת את מסמכי התכנית, ולציין לגבי כל אחד מהמסמכים סטטוס של מחייב/ מנחה/ רקע.
73. יש לציין בסעיף 4.2 מגורים מסחר ותעסוקה, גם את השימושים לצרכי ציבור.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 16 : 1225895**

<b>פרטי התכנית</b>	
<b>מספר תכנית</b>	<b>1225895</b>
<b>סוג דיון</b>	<b>התנגדויות</b>
<b>מהות הבקשה</b>	<b>התחדשות עירונית- פארן 4, ירושלים</b>
<b>מספר ועדה</b>	<b>2025/20</b>
<b>סמכות</b>	<b>ועדה מחוזית</b>
<b>קוד החלטה</b>	<b>להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית</b>

**החלטת הועדה**

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

1. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שיזם התכנית כפי שנרשם במסמכי התכנית היא חברת קפיטל גולד התחדשות א.א. בע"מ מדובר בחברה שהוקמה בשנים האחרונות, וקיים סימן שאלה גדול ביחס ליכולתה הכלכלית לקדם את התכנית ולהוציאה אל הפועל – הוועדה לא בוחנת את היכולות של היזם לבצע פינוי בינוי, מדובר על יזם שעשה הסכם עם דיירי הבניין לעשות פינוי בינוי וחובה על דיירי הבניין לבחון בצורה מסודרת את ההתקשות עם היזם ואת היכולות שלו.
  2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שלא נמצא כי בוצעה בדיקה שמאית - כלכלית אמיתית ביחס להתכנות הכלכלית והתמורות הנדרשות בפרוייקט זה, וככל שיש כזו היא אינה מפורסמת באתר הועדה המחוזית או באתר הועדה המקומית באופן שניתן לבחון אותה ולהתייחס אליה ובכך נפל פגם בהליך קידומה של התכנית- התכנית מציעה התחדשות עירונית לבניין קיים ומציעה בינוי התואם למדיניות של השכונה, במקרה זה אין חובה של הוועדה לבחון בדיקה שמאית או כלכלית, מגיש התכנית צריך לעשות את הבחינה עבורו ועובר הדיירים שהתקשרו מולו בפרוייקט.
  3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהיזם לא מציג יכולת לא ברור האם הוגש כתב שיפוי ומצד מי, שכן כפי שהוסבר לעיל, כלכלית מוכחת ובוודאי לא כזו שמראה את יכולתו לשלם פיצוי, ובמקרה שכזה היתה חובה על הועדה לבחון את היכולת הכלכלית של היזם ולוודאי כי הוא בעל יכולת שכזו אחרת מי שידרש לשאת בפיצוי תהיה הועדה המקומית - כלומר הציבור בכללותו. - כפי שמקובל בכל תכנית המוגשת על ידי יזם פרטי, יזם התכנית חותם על כתב שיפוי סטנדרטי כמקובל.
  4. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שמבחינת התכנית, נספח הבינוי והמצגת שהוכנה על ידי היזם, עולה כי פתרון המיגון המוצע בתכנית הוא במרחבים מוגנים קומתיים ( ממייק ) וזאת ככל הנראה בשטח המינימלי הנדרש בחינת שטחי השירות העל קרקעיים המוצעים בתכנית מלמד אף הוא כי פתרון המיגון המוצע הוא באמצעות ממייקים, שכן אין שטחי שירות מספקים לצורך הקמת ממיידים (וספק בכלל אם שטחי השירות המוצעים מספקים גם לצורך מתן מענה באמצעות ממייקים).
- לעמדת המתנגד אין מקום לאשר פתרון מיגון באמצעות ממייק, אלא יש לקבוע כי פתרונות המיגון לדירות המגורים יהיה בממיידים ולתקן את שטחי הבניה המוצעים בהתאם באמצעות הגדלת שטחי השירות האפשריים.
- המתנגד מבין כי היזם מעדיף את הפתרון הקל והזול יותר, אולם דבר זה לא אמור להיות

- שיקול, שכן יש להעדיף את פתרון המיגון התכנוני הטוב והנכון יותר עבור בעלי הדירות, שהם אלו שיגורו במקום והוא באמצעות ממייד - שמהווה פתרון מיגון בתוך הדירה, שמאפשר גישה מהירה בעת אזעקה לבעלי הדירה עצמה ופתרון זה לא יצריך לצאת הדירה בעת אזעקה
- למקום אחר, ולחלוק עם יתר בעלי הדירות בבניין את השטח המרחב המוגן, שבד"כ משמש לאחסנה - פתרון לא נכון ובודאי כאשר מדובר באוכלוסייה חרדית- תקנון התכנית לא קובע מפורשות כי פתרון המיגון יהיה ממקי"ם ואין מניעה שבשלב התכנון המפורט ככול ויוחלט על ידי הדיירים והיזם כי הפתרון יהיה ממדיים.
5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנון החיצוני של המבנים כפי שעולה מנספח הבינוי ומהמצגת הוא של קירות מסך גדולים, פתרון שאינו נכון ואינו בטיחותי, כפי שניתן היה לראות במלחמה האחרונה מול איראן- העיצוב המופיע בנספח הבינוי אינו מחייב והעיצוב וחומרי הבנייה ייקבעו בשלב היתר הבניה בתיאום עם מהנדס העיר.
6. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית מציעה עירוב שימושים בתוך המבנים, יש ליצר הפרדה בדרכי הגישה בין שטחי המגורים ולשטחי המסחר והמוסדות.
- התכנית קובעת בסעיף 6.1 שלכל אחד משלושת הבניינים תהיה מערכת תנועה עצמאית שנפרדת מערכת התנועה של שימושים ציבוריים מסחריים. תכנית הבינוי שהיא אומנם מנחה, אינה מראה מערכת עצמאית ונראה כי מדובר במערכת זהה, כך שכל השימושים - מגורים, מסחר והשטחים הציבוריים יעשו שימוש בדרכים, חניונים, חדרי מדרגות ומעליות משותפים.
- למותר לציין כי כאשר מדובר במבנה שיש בו עירוב שימושים יש צורך לבצע הפרדה בין מי שיעשה את השימושים השונים ובפרט כאשר מדובר באוכלוסייה חרדית- התכנית מציעה עירוב שימושים כפי שמקובל בבניה חדשה בעיר וזאת לאור המחסור בקרקע, נספח הבינוי הוא נספח בינוי מנחה ואינו מחייב ובשלב התכנון המפורט יש לבחון מערכות תנועה נפרדים בין המגורים לבין יתר השימושים.
7. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שבסעיף 4 להוראות התכנית נקבע כי: יותרו שטחים משותפים בתת קרקע לטובת המגורים : לרבות מקווה, חדר ישיבות, מועדון דיירים, חדר כושר וכו'.
- בנספח הבינוי לא מופיעים שטחים אלו. ניתן היה לטעון כי אין לכך משמעות שכן נספח הבינוי הוא מנחה, אולם חלק מנספח הבינוי הוא מחייב וזאת בכל הנוגע להיקף ומיקום שטחי המסחר, מאחר ובקומה התת קרקעית בנספח הבינוי - במיקום שמיועד כאמור גם לשטחים ציבוריים לבעלי הדירות - נרשם אך ורק מסחר והסעדה, יש לבצע את התיקון הנדרש- יש להציג במסגרת נספח הבינוי מיקום אפשרי לשטחים המשותפים של הדיירים.
8. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שבסעיף 4.1 יג להוראות התכנית נקבע כך: תנאים למתן היתרי בניה הסדרה של שלוחת מתנייס בשטח של כ 300 - מ' בחלקה 47 וחלק מחלקה 05 בגוש 03 בתאום עם אגף מבני ציבור ומהנדס העיר.
- הגשת תכנית פיתוח לשטחים המסומנים כתחום פיתוח וכן למדרכות הכלולות והסמוכות לתכנית, לרבות נטיעת עצים בוגרים, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- המתנגד מניח שהשטח המדובר הוא תא שטח 3 שבתשריט) מוצע לכתוב את תא השטח

בטבלת הזכויות) אך לא ברור מהי הכוונה ב"הסדרה" האם הכנת תכנית, קבלת היתר, בנייה,

הוספת בניה, שיפוץ?

מוצע שהדבר יובהר במסגרת הוראות התכנית לשם מניעת מחלוקות בעתיד.

כמו כן לתקן את טבלה 5 ביחס ליעוד זה – לכתוב בטבלה כי השימוש הוא מבני ציבור ולא מסילה או/או טיפול נופי) בפרט כאשר יש הוראה שהוראות הטבלה גוברות על הוראות אחרות בתכנית וכן לכתוב כי קווי הבניין של שטח זה הם כמסומן בתשריט. - יש לתקן במסמכי התכנית ולקבוע שטחי בנייה ברורים בתא שטח שלוש כשטח לבנייני ציבור ולרשום בהתאם בסעיף 5 – בנייני ציבור ולא מסילה ו/ או טיפול נופי.

9. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבקשים שהועדה הנכבדה מתבקשת להורות על הטמעת התיקונים המבוקשים להלן במסמכי התכנית כתנאי לאישורה. כן מתבקשת הועדה לקבוע שתנאי למתן תוקף לתכנית הוא העברת מסמכי התכנית לעיון העמותה וקבלת אישורה הכתוב שהתיקונים בוצעו כהלכה ובאופן שמשקף נכונה את המצב התכנוני, את הקיים בשטח ואת מלוא זכויותיה. כן מבוקש להזמין את הח"מ לכל דיון שיתקיים בקשר עם התכנית שבנדון. – מדובר על מגרש לצורכי ציבור בבעלות עיריית ירושלים והעירייה רשאית לקדם תכנון על החלקה ולהוסיף בו שטחי בניה ושימושים נוספים מעבר לבית הכנסת שנבנה בחלקה.

10. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מקצה זכויות בניה בהיקף קטן מאוד לטובת שימושים ציבוריים אלה כ-400 מ"ר בלבד וסך הכל, שלא מכסות את זכויות הבניה שנקבעו בהיתר של בית הכנסת ומהוות ניצול לא מיטבי של הקרקע גם אם היה מדובר במגרש ריק- יש לתקן את התכנית ולהגדיל את שטחי הבניה בתא שטח 3 ולהוסיף בו את שטחי הבניה של בית הכנסת בנוסף לשטחי הבניה שהתכנית מוסיפה ויצוין בשימושים באופן מפורש שימוש של בית כנסת, בהתאם לעדכון ההתנגדות של העמותה יש להגדיל את זכויות הבניה ומספר הקומות המוצע במגרש בתיאום עם מחלקת התכנון.

לאור השינויים המוצעים במגרש הכללת שטחי הבניה שניתנו בהיתר הבניה ותוספת זכויות והקומות המבוקשות – יש לפרסם את התכנית על פי סעיף 106 ב בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.

11. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית מתעלמת לחלוטין מכך שגם בהיתר, גם ברמה החוזית וגם לפי הקיים בשטח, מגרש זה יועד על ידי העירייה לבית כנסת, שבנוי בפועל ובתכנית משמעותית, ושעל פניו לא ניתן להוסיף לצדו שימושים נוספים שאינם שימושי דת בלי לפגוע בבית הכנסת וקהילת המתפללים – יש להציג במסגרת התכנית את היתר הבניה של בית הכנסת ולהציג בחלק המזרחי של המגרש את תוספת זכויות הבניה המוצעות בתכנית.

12. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהעמותה תטען שלא ניתן להשאיר לשלב הרישוי והתיאום המקצועי עניינים מהותיים כמו שימוש או תמהיל שימושים שייקבע במגרש, היקף זכויות הבניה שיאושר בו, גובה והעמדה של מבנים וכיו"ב. אלא שמהוראות התכנית נראה שנתרה גמישות רבה מדי לשלב הרישוי ולתיאום המקצועי, דבר שאינו ראוי במקרה דנן בשל הנסיבות המתוארות לעיל, ואף סותר את המגמות בחקיקה, בפסיקה ובהחלטות של ועדות הערר, לפיהן תכנון מפורט של שטח המיועד למבני ציבור צריך להיעשות בתכנית, שתבטיח שיתוף ציבור לצד ניצול נכון ומיטבי של המקרקעין, ולא בהליך רישוי – בבנייה במגרשים ציבוריים מקובל לאפשר שימושים רבים וזאת לצורך שמירה על גמישות מיריבת לשלב היתר הבניה בהתאם לצרכים שיהיו באותה עת.

13. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש לקחת בחשבון את טיב פעילותו של בית כנסת, אופיו ורגישויות הקשורות בעצם היותו בית תפילה, וכן העובדה שהוא מאוכלס במתפללים לאורך כל שעות היום והערב, 24/7 במקרה דנן מדובר בבית כנסת שכונתי שמשרת מאות מתפללים מדי יום, ושהיתר הבניה שניתן לו מכסה אך בקושי את הצרכים הקיימים. אדרבא, העמותה תטען שאם כבר נקבעות זכויות בניה בתכנון מפורט עדכני לחלקה 47 יש להגדיל אותן תוך שלוקחים בחשבון את צרכיו העתידיים של בית הכנסת כבית כנסת שכונתי מרכזי, ולתכנן את המגרש בהתאם לצרכים אלה לפני העמסת שימושים אחרים שזרים לבית כנסת- שימוש של בית כנסת הוא אינו שימוש רגיש ומקובל בהחלט לשלב אותו עם שימושים ציבורים נוספים כפי שנעשה בעשרות תכניות המקודמות בעיר.
14. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שחלק מההוראות שנקבעו בתכנית ביחס למבני ציבור אינן מתאימות פיזית למבנה בית הכנסת, שכבר קיים. כך למשל ההוראה ביחס לשימוש ועיצוב גגות המבנה, שלא מתאימה לגג שנבנה כבר מכח היתר הבניה- יש להוסיף בתקנון התכנית כי בית הכנסת נבנה בהתאם להיתר בניה ולא יחולו עליו הוראות העיצוב של התכנית.
15. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהצגת מידע שגוי וחסר, במסמכי התכנית כמתואר לעיל וככל הנראה גם בפני הוועדה בטרם הוחלט על הפקדת התכנית: מבדיקת תמליל דיון ההפקדה בו הוחלט על הרחבת הקו הכחול והכללת חלקה 47 (מיום 17.11.24), עולה שבדיון לא הזכירו כלל את בית הכנסת או ההיתר שלו או ההקצאה שאושרה במגרש, ולא דנו כלל בהשלכות של הכללת חלקה 47 בתכנית על בית הכנסת. הדבר מוביל למסקנה שהוועדה לא הייתה מודעת לקיומו של בית כנסת בטרם החליטה על הרחבת הקו הכחול ועל היעוד והשימושים שייעשו בחלקה 47, ולמעשה, שבהחלטתה נפל פגם של תשתית עובדתית חסרה ולקויה. פגם זה חלחל גם למסמכי התכנית, שכפי שהוסבר לעיל הופקדו תוך התעלמות מהמנ"דים הפעילים שקיימים בשטח ומשלד בית הכנסת שמופיע במפות המדידה, ושנמצא בבניה מתקדמת מאוד (שלב שלם ומחופה, ומבוצעות כעת בעיקר עבודות פנים). המשמעות היא שציבור התושבים כמו גם חברי הוועדה המחוזית וגופים שזכאים להגיש התנגדויות לא מודעים לקיומו של בית כנסת במגרש, והחלטתם אם להתנגד ומה לטעון תתקבל בהכרח על סמך תשתית עובדתית לקויה וחסרה.
- פגם זה בהליך התכנון אינו עניין של מה בכך, ולא מן הנמנע שהוא לבדו מצדיק הפקדה מחדשת של התכנית לאחר שתתוקן ולאחר שיבוצעו בה כל ההתאמות הנדרשות כדי לוודא שקיומו של בית הכנסת, היתר הבניה שלו ומלוא זכויות העמותה באים לידי ביטוי- גם אם לא ידעו חברי הוועדה המחוזית כי קיים היתר בניה בחלקה זו, אין מדובר על פגם מהותי המצריך הפקדה מחדשה וזאת מכיוון שכאמור התכנית תתוקן ותציג את מבנה בית הכנסת שקודם בהיתר הבניה ולצידו את הבניין החדשה, בניה של מספר בניינים ושימושים במגרש ציבורי היא אינה דבר יוצא דופן אלא מקובל לחלוטין בכל בנייה ציבורית לצורך ניצול מיטבי של המגרש הציבורי.
16. **לדחות** את ההתנגדות לעניין אי צירופה של עיריית ירושלים כמגישה - על אף ההחלטה להכניס את חלקה 47 לתחום התכנית, עיריית ירושלים שהיא בעלת החלקה לא צורפה כמגישה. כך גם לא ניתנה הסכמה של אגף נכסים לתכנית לאחר שהורחב הקו הכחול- הוועדה המקומית קיבלה החלטה בתאריך 27/11/2024: "הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית, לאור החלטת ועדה מיום 13/11/2024 להגדיל את הקו הכחול של התכנית כך שיכלול חלקות 47 וחלק מחלקה 50 בגוש 30246 וישנה יעוד החלקות משטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח לשטח למבני ציבור."
17. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שרחוב פארן הוא רחוב צר הכולל נתיב אחד בלבד, תוספת של 4000 מ"ר מסחר בתכנית תשתק לחלוטין את התנעה ברחוב ותגרום לנו פגיעה קשה באיכות החיים- מדובר על שכונה שעברה בשנים האחרונות תהליך מואץ של בניה חדשה

רובה במסגרת תמ"א 38 וחלקה באמצעות תכניות פינוי בינוי, המשמעות היא תוספת משמעותית של יחידות דיור בשכונה ויש צורך בשכונה שעוברת תהליך כזה גם להוסיף מסחר משמעותי ואיכותי

לעניין רחוב פארן – מדובר על רחוב ראשי בשכונה ברוחב של כ 19 מטר ולא על רחוב צר, בנוסף המתחם מצוי בקרבה גדולה לשדרות לוי אשכול וגם לציר בל לב שהוא רחוב ראשי בעיר הכולל תחבורה ציבורית ורכבת קלה.

18. לדחות את ההתנגדות בעניין שהשכונה נבנתה בצורה מרווחת עם גינות היקפיות סביב הבניינים ואילו בתכנית המוצעת ישנה צפיפות גבוהה מאוד בין הבניינים והצמדה לגבולות המגרש. מדובר על תכנית לפינוי בינוי שבאופן טבעי מציעה צפיפות גבוהה משמעותית מהבנייה הקיימת בשכונה, גם הבניינים הישנים וגם הבניינים שביצעו תמ"א 38/1, אך יחד עם זאת לצד הצפיפות מוצעות בתכנית יתרונות רבים על פני תמ"א 38/1 הכוללים בניה חדשה, שטחי מסחר משמעותיים ומסחר בהיקף משמעותי.

19. לדחות את ההתנגדות בעניין שגובה הבניינים אינו תואם את הסביבה וזו פגיעה סביבתית חמורה שתשפיע על כל המרחב שלנו- מדובר בבניה חדשה של 12 קומות שהיא אינה בניה הנחשבת גבוהה בתכניות להתחדשות עירונית בעיר.

20. לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית מציעה 181 יחידות דיור במקום כ 70 יחידות דיור קטנות – אם תאושר התכנית תיווצר צפיפות גבוהה של רכבים ואנשים בתוך תא שטח קטן מאוד- ראשית יצוין כי המכפיל המוצע בתכנית הוא יחסית נמוך לתכניות פינוי בינוי וגם הצפיפות יחידות דיור לדונם נטו בתכנית העומד על כ 42 הוא נמוך יחסית לתכניות פינוי בינוי.

21. לדחות את ההתנגדות בעניין שמבקשים שלא ליצור תקדים מסוכן לתכניות נוספות של פינוי בינוי בשכונה שכבר ידוע שמתקדמות ומבקשים שלא לאפשר יותר מהכפלה של יחידות הדיור הקיימות- מעבר לעובדה כי התכנית לא מציעה צפיפות גבוהה יחסית לתכניות פינוי בינוי, כל תכנית אם וגש בעתיד תיבחן לגופו של עניין.

22. לדחות את ההתנגדות לעניין שהיות ושטח הכניסה הוא מול הכניסה למרכז המסחרי וכבר כיום יש קושי ביציאה לרחוב פארן ולכן אין לאפשר כניסה לחניה מרחוב פארן אלא מהצד האחורי – מכיוון שלא קיים כביש בחלק האחורי של החלקה, לא ניתן לייצר גישה אלא מרחוב פארם שכאמור הוא הרחוב הראשי ואין מניעה להיכנס ממנו למגרש.

23. לדחות את ההתנגדות לעניין שאין לאפשר כניסה של משאיות בתקופת העבודה מרחוב פארן למגרש- מכיוון שלא קיים כביש בחלק האחורי של החלקה, לא ניתן לייצר גישה אלא מרחוב פארם שכאמור הוא הרחוב הראשי ואין מניעה להיכנס ממנו למגרש.

24. לדחות את ההתנגדות לעניין שאנו מתנגדים לכל סיפוח של שטח ציבורי לכל מטרה- זהו משאב ששייך לכלל הציבור ויש צורך לבצע דבר כזה בשקיפות ובשיתוף של נציגי ציבור שבאזור, במיוחד שמדובר על מקווה טהרה שיש בו צורך בהצנעת הכניסה והיציאה מהמקום- התכנית אינה מציעה שימוש פרטי בשטח ציבורי ולכן ההתנגדות בעניין זה לא ברורה.

25. יש לשנות את סעיף 4.1.1 יג סעיף 1 ולקבוע כי ההסדרה של שלוחת המתנ"ס תהיה תנאי בהיתר הבניה.

26. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בהתאם לתיקונים המוצעים בהחלטה זו.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 17 : 1119254**

<b>פרטי התכנית</b>	
<b>1119254</b>	מספר תכנית
<b>הפקדה</b>	סוג דיון
<b>התחדשות עירונית ברחוב אדם, ירושלים</b>	מהות הבקשה
<b>2025/20</b>	מספר ועדה
<b>ועדה מחוזית</b>	סמכות
<b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>	קוד החלטה

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה המקומית לא דנה בתכנית בשלב ההפקדה.
2. בתאריך 22/1/2024 החליטה הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים.
3. מכיוון שהתכנית מקודמת כתכנית פינני בינוי ומתבססת על פטור מהיטל השבחה בתקן השמאי יש צורך בקבלת החלטה להפקדה בוועדה המקומית ולכן התכנית משובצת לדיון.
4. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה וכוללת חלק מחלקה 144 בלבד.
5. חלקה 144 היא בבעלות עיריית ירושלים וכוללת במצב המאושר חלק ביעוד מגורים וחלק ביעוד שצ"פ- יש לכלול את כל החלקה בקוו הכחול של התכנית ולסמן את כולה ביעוד שצ"פ ולא להותיר את המצב המאושר השגוי ביעודי הקרקע ולחשב זאת בהתאם במסגרת האיחוד וחלוקה.
6. יש לעדכן מיפוי של אזרחים וותיקים
7. יש להגביר את העדכון של הדיירים בצורה אינטנסיבית יותר.
8. בהתאם לחוות דעת מחלקת נכסים יש להוסיף את ההנחיות הבאות :
9. בהתאם להמלצת מהנדס העיר יש לכלול את כל חלקה 144, בהתאם יש להגיש לאגף הנכסים טבלת איזון מעודכנת בה כל הזכויות הסחירות בחלקה 144 מופיעות מעל לקו.
10. רישום בתלת ממד:
11. היקף הקרקע בבעלות עיריית ירושלים צריך להישמר בין המצב היוצא למצב הנכס, בקרקעות אלו לא מאושר כל שימוש סחיר בתת הקרקע או במרום. כל שימוש בקרקעות אלו גורר צורך באישור שר הפנים. חלקות תלת ממדיות בתחום תאי שטח אלו ירשמו לזכות העירייה בלבד.
12. ניתן לרשום בתלת ממד בקרקעות המפרשות על ידי תוכנית זו מעבר להיקף הקרקע בבעלות עירונית במצב נכנס.
13. רישום:
14. יש לתקן בסעיף 6.7 הפקעות ורישום:

15. סעיף 2 לתקן - השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. השטחים המובנים הציבוריים ירשמנו במסגרת רישום הבית המשותף, עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.
16. סעיף 3 – "השטחים לצרכי ציבור יופקעו..." למחוק להחליף אותו בסעיף הפקעה הבא:
17. 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.
18. יש להוסיף את התנאים הבאים לשלביות:
19. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר ואישור אגף הנכסים לטבלאות האיזון.
20. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.
21. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
22. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
23. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
24. מלבד לחלקות התלת ממדיות לא יותר כל שימוש בתת הקרקע או במרומה של הקרקע העירונית. הדבר כולל כל שימוש המשרת את מבני המגורים דוגמת מרפסות, חדרי טכניים או מתקנים הנדסיים.
- 25.

מנהלת הוועדה המקומית

מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 18 : 1230622**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1230622</b>
סוג דיון	<b>תיקון החלטה להתנגדויות</b>
מהות הבקשה	<b>תוספת קומה והרחבות זיור רח שדרות משה דיין 32</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מקומית</b>
קוד החלטה	<b>לאשר את התכנית למתן תוקף</b>

**החלטת הועדה**

**מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים**

**לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף כמפורט להלן:**

1. לבקשת חלק ממגישי התכנית לבטל את ההרחבות המוצעות בדירותיהם כתנאי להסרת התנגדותם, הוגש נספח בינוי המציג צמצום הבינוי ביחס לתכנית שאושרה להפקדה. נספח הבינוי תואם מול מחלקת התכנון ומקובל.
2. כל עוד תוספת הבניה בקומה ד' להרחבת דירה 12 בצד המערבי של הבניין לא תמומש, תותר הקמת מרפסת זיז בקומה ה' עבור יח"ד 14. יש להוסיף להוראות התכנית הנחיה לעניין שלביות הביצוע, בתיאום מחלקת התכנון.
3. יש להעביר הוכחת בעלות בתת חלקה 14 בה מוצגת הרחבה לדירה.
4. בתהליך בדיקת תנאי הסף נבדק שיעור הסכמות לקידום התכנית בהתאם לחוק. היות ובעת מוצגת תכנית שונה מזו שאושרה להפקדה, נושא ההסכמות ייבחן מחדש, בתיאום מול מחלקת התכנון.
5. יש לתקן בתקנון ולקבוע בשלביות הביצוע כי לא תחוייב מרפסת גג על גג התוספת בכל שלב.
6. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 19 : 1304286**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1304286</b>
סוג דיון	<b>תיקון החלטה להפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>הכשרת תוספות בניה למבנה קיים ברח שרי ישראל 7, מקור ברוך, ירושלים.</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מקומית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הוועדה**

<b>מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</b>	
1.	<b>יש לבטל את הסעיף "עצים: יש לסמן את כל העצים הקיימים (לפחות 4 עצים) בתכנית לשימור ולהציע שתילה של עצים חדשים (לפחות 3 עצים) באיזור גבול חלקה הפונה לציר רק"ל. ובנוסף להציע שתילה של לפחות 5 עצים בוגרים בתחום שטח החניה המתבטל וכן להציע במקום השטח המרוצף הקיים קרקע טבעית עבור שתילה משמעותית זו."</b>
2.	<b>במקומו יש להוסיף את הסעיף הבא: "יש לסמן בתיאום עם מחלקת התכנון את העצים בוגרים הקיימים בתחום החלקה לשימור ובנוסף להציע שתילה של לפחות 2 עצים בוגרים נוספים במסגרת היתר הבניה</b>
3.	<b>לבטל את הסעיף מההחלטה הקודמת לגבי החניה.</b>
4.	<b>יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך <u>26.6.2024</u> ימשיכו לחול.</b>

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

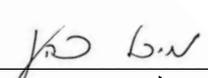
**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 20 : 1348069**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1348069</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>הרחבה ותוספת קומה ליח"ד קיימת ברחוב דוד מרכוס 11, טלביה</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה</b>

**החלטת הוועדה**

**להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:**

1. מדובר בבניין מגורים משותף הממוקם במתחם לשימור שכונת טלביה. הבניין הוקם בשנות השלושים תקופת המנדט הבריטי במקור בן 2 קומות, מבנה בסגנון בניה אקלקטי מקומי. בשנות התשעים נבנו מכח היתר 93/797 והיתרי השינויים לו תוספות בניה משמעותיות.
2. בשנת 2020 אושרה תכנית מספר 705426 שקבעה תוספות בניה על הבניין הקיים ומיצתה את האפשרות לתוספת זכויות בניה במגרש .
3. בניגוד לתכנית המאושרת נבנתה קומה נוספת ללא היתר.
4. במסגרת התכנית מוצע להכשיר קומה זו. הוועדה רואה בחומרה את העובדה שלאחר שהוגשו 2 תכניות לתוספות בניה על המגרש ויצאו היתרי בניה בהתאם, בחר יזם התכנית לבנות קומה נוספת ללא היתר.
5. אין כל הצדקה תכנונית לאפשר תוספת קומה נוספת על הבניין המצוי בלב העיר ההיסטורית באזור שסומן בתכנית האב כאדום וכבר היום גבוה מיתר הבניינים ברחוב. ולהציע קומה שביעית בבניין .

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 21 : 1318021**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1318021</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>הרחבת יח"ד קיימת ברחוב מדבר סיני 12, ירושלים.</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
  2. 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

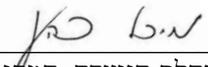
  
מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 22 : 1275551**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1275551</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>התחדשות עירונית ברחוב בוליביה - תוספת שטחים</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מקומית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הוועדה**

<p>מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבנייה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p>	
1.	<p>התכנית מבקשת תוספת של 289 מ"ר עיקרי, מתוכם 140 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת. יש לצרף טבלה לנספח בינוי לבדיקת היקף השטחים המותרים מתוקף סמכות הוועדה המקומית</p>
2.	<p>יש לקבל אישור של מחלקת מידע תכנוני לשינויים המוצעים במגרשים וביעודי הקרקע בעקבות הרישום כל הוראות תכנית 574178 המאושרת שלא שונו בתכנית זו ימשיכו לחול.</p>
3.	<p>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.</p>
4.	<p>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.</p>
5.	<p>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.</p>

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 23 : 1278654**

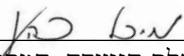
<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1278654</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>כספי 37+35+33-איחוד חלקות, הריסה ובניה חדשה</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

**החלטת הוועדה**

**להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:**

1. התכנית מציעה 3-4 קומות מעל רחוב כספי שלא בהתאמה למרקם הקיים בכל הבניינים, בצד הזה של הרחוב ולרגישות הנופית שקיימת באזור זה. יש להציע חתך של עד שלוש קומות מעל מפלס רחוב כספי ומתחת מפלס הרחוב, יש להציע קומות נוספות בהתאם לטופוגרפיה.
2. התכנית מציעה קוו בניין אפס בכל החלקה - אין הצדקה תכנונית לאפשר בחלקה בשטח של 2.5 דונם הכוללת 13 יחידות דיור בלבד, קוו בניין אפס לכל הכיוונים - יש לצמצם את קוו הבניין התת קרקעי בצורה משמעותית ולהציע את כל החניה ושטח השרות בצורה מרוכזת בחלק הדרומי של המגרש ולהתרחק כ- 7 מטרים מהשטחים הפתוחים מצפון.
3. קוו הבניין העל קרקעי מוצע בצורה כללית בקוו בניין של שלושה מטרים וזאת לאחר ביטול של רצועה שהייתה מיועדת לגינון ולא לבניה על פי התכנית המאושרת - יש לקבוע קוו בניין מינימלי של 5 מטרים לכיוון צפון, לעבר השטחים הפתוחים ולצמצם את הבינוי בהתאם - מדובר באזור בעל ניצפות גבוה ואין סיבה תכנונית להציע קוו בניין של שלושה מטרים - יש לציין כי על פי התכנית המאושרת בחלקה הפינתית, קוו הבניין המאושר הוא 10 מטר מגבול החלקה.
4. גובה הקומות המוצע הוא גבוה ומייצר מסה גדולה של בינוי - יש לצמצם את גובה הקומות בהתאם להנחיות מרחביות ל 3.5 מטר לקומה בקומות שמעל לרחוב כדי להקטין את המופע כלפי הרחוב.
5. יש לבחון את החתכים עם השטח הפתוח ולהבין אם המילוי שרואים בתכנית הוא מילוי קיים או מוצע ולפרט בצורה ברורה את הממשק של הבניה החדשה והגינות עם השטחים הפתוחים - על פי החתכים מוצע מדרון גם בתחום הגינות ואילו על פי התכנית נראה שהגינה לא משופעת וכוללת בריכות שחיה - יש לתת דגש לנושא זה בגלל הרגישות הנופית.
6. אין לסמן עצים לשימור מחוץ לקוו הכחול של התכנית.
7. לא ברור הצורך בהרחבת הדרך המוצעת בחזית הבניין בחלק הצפוני בלבד ועבור מה היא מוצעת בצורה כזאת, , בתיאום עם מגיש התכנית יש לסמן זיקת הנאה בכל השטח בחזית המגרש שתהווה הרחבה של המרחב הציבורי ותוכל לשמש גם כמדרכה במפלס הרחוב, לא יוצעו גדרות בטח זה.
8. פתרון החניה המוצע עם רמפת כניסה מקבילה לרחוב לא נכונה תכנונית ויש לבחון חלופה אחרת שמצמצמת את המופע של הרמפה כלפי הרחוב.

9. יש לעשות מאמץ לשמור על עצים נוספים בשולי המגרש כגון עצים – 1-2-5-7 שהם עצים בוגרים בערכיות של 13 עד 16 על פי הדוח .
10. יש לצמצם את קווי הבניין המוצעים בתת הקרקע בקו 0, ע"מ לשמור על עצים בוגרים ועל שתילה איכותית של עצים חדשים.
11. אין להציע מרפסות מקורות בשטח התכנית ובהתאם לכך יש לתקן בהוראות התכנית, סעיף 4.1.2.4 א.
12. יש להציג בבינוי החדש בחלק הפונה לרחוב כספי תכנון המאפיין את הסגנון הבינלאומי הכולל חומרים, גודל פתחים .
13. בשלב הביצוע יותקן שלט של סיפור המקום.
14. יש לקבוע הוראות שימור:
15. חזיתות לרחוב כספי יתוכננו בסגנון הבינלאומי לפי הקיים ובתיאום עם מחלקת השימור.
16. יש לבחון שימוש בפרטים מקוריים שיפורקו מהמבנים כגון מעקות , סורגים וכו.
17. חומרי חזיתות לרחוב כספי יהיה מטיח ובטון בלבד.
18. יוגש נספח פרטים לחזיתות לרחוב כספי בשלב ההיתר לאישור מחלקת השימור.
19. תנאים למתן היתר: כתב התחייבות וערבות בנקאית, אדריכל שימור מלווה, אישור נספח פרטים, אישור תיק תיעוד.
20. תנאי לטופס 4: א. הבטחת ביצוע כל עבודות השימור. ב. אישור מחלקת השימור בכתב.
21. יש להשלים חו"ד המחלקות הנדרשות: שפ"ע גננות, תברואה, תושי"ה, איכות הסביבה, רשות העתיקות, חברת חשמל, כבאות, שפ"ע כבישים, המחלקה להיטלי השבחה, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
22. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.
23. לשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:  
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם  
להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -המחלקה להיטל השבחה.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 24 : 1313659**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1313659</b>
סוג דיון	<b>תיקון החלטה להפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>ג'בל מוקאבר - הגדלת זכויות בניה</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מקומית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הועדה**

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

1. מכיוון שאין בניינים גובלים בתכנית לא ניתן לחלק בהם הודעות אישיות ולכן סעיף זה מבוטל.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות הקודמות ימשיכו לחול.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

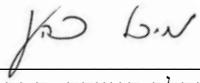
  
 מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 25 : 506**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>506</b>
סוג דיון	<b>תכנית בינוי</b>
מהות הבקשה	<b>נספח בינוי ופיתוח מגרש י"ב</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מקומית</b>
קוד החלטה	<b>לאשר את תכנית הבינוי</b>

**החלטת הוועדה**

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים :	
1.	תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י אגף תושי"ה.
2.	תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 26 : 1348143**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1348143</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>הרחבת יחידת דיור ברח אליהו חכים 67 , ירושלים</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מקומית</b>
קוד החלטה	<b>להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הועדה**

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

1. בכל הנוגע לבינוי בקומת המרתף יש לוודא עמידה בתקנות בנושא אוורור בתיאום עם מחלקת תכנון עיר.
2. יש לסמן להריסה עבירות בנייה קיימות בתחום המבנה שבו מוצעת ההרחבה, שלא ניתן להכשירן במסגרת התכנון המוצע, תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
3. יש להשלים את המדידה מסביב לשטח התכנית בהתאם לנוהל מבאת, לרבות הצגת מפלסים.
4. יש לסמן את קווי הבניין בהתאם למאושר. בחלקים במבנה שיש חריגה מקווי הבנין יש לסמן בהתאם לקונטור המוצע.
5. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
6. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
7. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

בהתאם

להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -המחלקה להיטל השבחה.

**הערות טכניות**

9. יש לשנות בהוראות התכנית את הסמכות לסמכות מקומית.
10. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לכתוב את סה"כ יח"ד במגרש בהתאם למאשר.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 27 : 1348572**

<b>פרטי התכנית</b>	
<b>מספר תכנית</b>	<b>1348572</b>
<b>סוג דיון</b>	<b>הפקדה</b>
<b>מהות הבקשה</b>	<b>תוספת בינוי, מינץ 5 ירושלים</b>
<b>מספר ועדה</b>	<b>2025/20</b>
<b>סמכות</b>	<b>ועדה מקומית</b>
<b>קוד החלטה</b>	<b>להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הועדה**

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

1. מבוקשת תוספת בניה להכשרת עבירות בניה והרחבת יח"ד, תוספת יח"ד ודירית בהיקף נרחב. לא ברור אם שטחי הבניה המוצעים בתכנית הם בהתאם למה שניתן לקבל בסמכות הועדה המקומית מכוח סעיף 62(א) לחוק התכנון והבניה. במידה ושטחי הבניה המבוקשים חורגים ממה שניתן לאשר בסמכות הועדה המקומית, הבינוי יצומצם והתכנית תתוקן בתיאום מחלקת התכנון.
2. קיימות עבירות בניה וסגירות קלות שלא מסומנות במסמכי התכנית. יש לסמן את כל עבירות הבניה בתחום החלקה להריסה, בצורה גרפית ומילולית, ולהציג את כל הבינוי שקיים בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות ובתשריט. עבירות בניה שניתן להכשיר יסומנו להכשרה בתיאום מחלקת התכנון. יש להוסיף הוראות להריסה בתקנון.
3. לא ניתן להכשיר את עבירות הבניה המוצעות בקומת הקרקע בחזית צפון מערבית ודרום מזרחית המצויות בקו בניין צדדי הקטן מ-2 מטר ובבניה קלה, ובצמוד לזכות מעבר מאושרת להולכי רגל בתחום המגרש. יש לסמן להריסה בכל מסמכי התכנית.
4. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת השטחים המסומנים להריסה בתחום השטח של מגיש הבקשה להיתר
5. להוריד סעיף סטיה ניכרת לקווי בניין .
6. מוצעת עמודת ממ"ד בחזית האחורית של הבניין, עבור יח"ד הקיימות באגף הצפוני. יש להזיז עמודה זו ולהציע הרחבות מסודרות וממ"ד לאגף הצפוני, בחזית הצפון מערבית של הבניין ובדומה למיקום המוצע לממ"ד עבור האגף הדרומי. תוספת הבניה תעמוד בקו בניין 3 מ' מגבול המגרש. התכנון יתוקן בתיאום מחלקת תכנון.
7. יש לבטל ולסמן לאטימה את הדירית המוצעת כשטח להכשרה עבור דירה מס' 2, בקומת המרתף, ללא אור ואוויר. יש לבטל את החצר האנגלית המוצגת.
8. יש להציג מיקום המתקנים המשותפים על הגג ואופן הגישה אליהם.
9. לסמן בתשריט ובנספח הבינוי שטח עם זכות מעבר חופשי לציבור ללא הגבלת זמן ושימוש – מסומן בחזית הבניין לאורך הרחוב ובין גדר הבניין לבניינים סמוכים כמעבר להולכי רגל, כמאושר בתכניות 5211, 3647. התכנית תהיה כפופה לתכנית 5211.

10. להציג במסמכי התכנית שטחים מאושרים בתכנית 5211 שטרם מומשו.
11. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
12. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
13. לחלוק הודעות לכל בעלי הבניינים בתחום התכנית והמצרניים לתכנית.
14. 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:
15. סברי הסבר לתכנית – לציין כי התכנית מבקשת להכשיר עבירות בניה.
16. סעיף 1.4 – לתקן את מספרי הסעיפים לפיהם התכנית מוגשת בסמכות הועדה המקומית.
17. סעיף 1.5.5 – יש לתקן את סוג הגוש לגוש שומא.
18. סעיף 1.8 – יש להשלים פרטי הקשר מגישי התכנית.
19. סעיף 7.2 – מימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום אישורה.
- נספח בינוי
20. בנייה להכשרה תתחום בקו אדום מקוקוו.
21. תכנית גגות לא מראה את גג עמודת הממ"ד המוצעת בחזית האחורית באופן תקין ונכון. יש להציג תכנון המשקף באופן מדויק את התכנון המוצע.
22. יש לדייק בכותרות החזיתות את הכוון.

מנהלת הוועדה המקומית

מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 28 : 1442656**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1442656</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>הקמת בניין מגורים, אלעזר בן יאיר 18, ירושלים</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הוועדה**

**להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :**

1. במסגרת התכנית מוצע היקף בינוי של 9 קומות ו-360% בנייה מרבי מעבר למדיניות – מדובר על חריגה של 2 קומות ו-80% בנייה מרבי מהמדיניות. ניתן לאפשר את החריגה הנ"ל בכפוף לכך שיחיד וכל שטחי הבנייה הנוספים יוצעו עבור דיור להשכרה ארוכת טווח לפחות ל-15 שנה עפ"י תוספת השישית.
2. ככול ויתקבל סעיף 1 ניתן לקדם את התכנית על פי סעיף 62 א א 14 בסמכות הוועדה המקומית
3. בתיאום עם אגף תוש"ה, פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן בתחום המגרש בלבד. יש להציע את החניון בתת הקרקע באופן מלא.
4. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות עד 3.5 מ' מרצפה לרצפה.
5. מפלס הכניסה הקובעת יוצע בהתאם למפלס הרחוב. תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
6. קווי הבניין יוצעו בהתאם למאושר -3 מ' קדמי, 4 מ' צידי ו-5 מ' אחורי.
7. תתאפשר הקמת מרפסות בהתאם לקביעה בתכנית המאושרת.
8. 30% מיחיד לא יעלו על 85 מ"ר בהתאם למאושר.
9. התכנית מציעה קווי בניין 0 בתת הקרקע בתכסית 100% יש להקטין ל- 80% תכסית.
10. להטמיע סעיף עצים בנוגע לנטיעות – לשנות מ-50 מ"ר ל-30 מ"ר.
11. הבנייה תבוצע בהינף אחד.
12. גדרות פיתוח יוצעו עד 1.2 מ' מעל מפלס הקק"ט.
13. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכדי יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
14. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
15. יש להטמיע את הוראות הבינוי והפיתוח שנקבעו בתכנית המאושרת בהוראות התכנית בנדון.
16. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות : שפ"ע גננות, תברואה, תוש"ה, רשות העתיקות, כבאות, איכות הסביבה, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
17. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

: הערה

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

**הערות טכניות**

19. יש לתקן בהוראות התכנית את שטח המגרש כך שיהיה תואם בכל הסעיפים.



מנהלת הוועדה המקומית



מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 29 : 1444603**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1444603</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>אפרתה 26</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

**החלטת הוועדה**

**להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :**

1. הבינוי מעל המבנה לשימור יהיה המשכי לקיר ההיסטורי. ניתן לתכנן מרפסות עוקבות למבואה הקיימת ההיסטורית. יש לתקן קו בנין עילי בתשריט מצב מוצע לפי קו בנין היסטורי.
  2. קו בנין בתת"ק- מסומן כקו 0- יש לצמצם בהתאם לשימור העצים.
  3. עיצוב המבנה וחומרים- התכנון המוצע יקח בחשבון את אופי השכונה. יש לתכנן עם מסה משמעותית של אבן, גודל פתחים וחומרים אופייניים. יעשה תיאום מול מחלקת השימור לנושא זה בשלב הבקשה להיתר.
  4. מעלית רכב אינה מקובלת מחוץ לקווי בנין מאחר והיא מייצרת מאסה משמעותית כלפי חלקה סמוכה בקו אפס יש לבטלה או להכניסה לתחום הבינוי. במעמד הדיון בוועדת שימור סוכם עם האדריכלים כי מיקום מעלית החניה ימוקם בעומק החלקה (עד לחזית המבנה לשימור) רמפת החניה תונמד בהתאם ולכן מופע מעלית הרכב ימותן.
  5. כל התשתיות יהיו בתחום הבינוי. אין לייצר חומות תשתיות כלפי הרחוב.
  6. עצים- יש לסמן עצים לשימור בנספח הבינוי לפי סקר העצים. לא תותר הצמדת גינות כלפי חזית אפרתה. תוצע נטיעת עצים בוגרים בחזית זו. לא פחות משלושת העצים המוצעים לכריתה בחזית זו בנוסף לשניים המוצעים לשימור בחזית זו.
  7. יש לקבוע הוראות שימור :
    - א. לא תותר הריסת שלוש החזיתות של הבניין ההיסטורי כפי שסומן בנספח.
    - ב. לא תותר פגיעה באופיין האדריכלי, בסגנון ובאלמנטים המקוריים ובפרטי הבניין הקיימים בהן לרבות : סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.
    - ג. חיזוק מעטפת הבנין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.
    - ד. תוספות ושינויים בחזיתות לשימור שאושרו ע"י מחלקת השימור יבוצעו באמצעות אבן היסטורית מפירוק.
    - ה. יש לקבוע את הוראות השימור כסטייה ניכרת.
    - ו. תנאים למתן היתר : אישור תיק תיעוד, נספח פרטים, אדריכל שימור מלווה, חווד הנדסית, כתב התחייבות, ערבות בנקאית.
    - ז. תנאים לטופס 4 :
  8. ביצוע כל עבודות השימור.
    - א. ניקוי חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.
    - ב. אישור מחלקת השימור בכתב.
- יש לשנות את מטרות התכנית ואת דברי ההסבר לתכנית – יש לרשום את מטרת התכנית שהיא תוספת 2 קומות וזכויות בניה מעבר לתכנית המאושרת ולא הקמת בניין של 6 קומות.

9. חנייה :
1. בתיאום עם תושי"ה, פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא ובהתאם לתקן.
  2. מעלית רכב אינה מקובלת בקו 0. יש להציע את המעלית מינימום 2 מ' מגבול מגרש בתיאום עם אגף תושי"ה. כמו כן כל התשתיות יהיו בתחום הבינוי. אין לייצר חומת תשתיות על גבי הרחוב.
  10. הבנייה תבוצע בהינף אחד.
  11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.
  12. לשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

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

להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -המחלקה להיטל השבחה.

#### הערות טכניות

בהוראות התכנית :

13. יש לקבוע בייעוד המגורים שימוש עבור מגורים.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 30 : 1481985**

**פרטי התכנית**

מספר תכנית	<b>1481985</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>הריסת בנין, ובנית בנין למגורים, השכרה ומסחר ברח' שמואל הנביא</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

**1. מדיניות**

התכנית נמצאת בתחום מע"ר צפון על ציר ראשי. מדיניות מע"ר צפון מאפשרת בינוי של 6 קומות על צירים. התכנית מציעה בינוי של 9 קומות, לאור העובדה שהתכנית מציעה בניין הכולל 5 קומות עבור דירות להשכרה וקומת מסחר ומדובר על רחוב רחב ניתן לאשר את הגובה, הוועדה מבקשת לאור בקשת היזם להוסיף קומה עשירית בנסיגה.

**2. קווי בניין**

3. התכנית אינה שומרת על קווי בניין של 3 מ' עבור מרפסות זיז כלפי חלקות המגורים השכנות. יש להציע מרפסות זיז במרווח של 3 מ' מהחלקות 56, 60, 156.  
 4. יש להציג קו בניין עבור מרפסות זיז מעל דרך.

**5. מרפסות**

6. התכנית מציעה תכנון מרפסות סוכה באופן מפוזר בין כל חזיתות הבניין ובכל פינה אפשרית. יש להציע מרפסות זיז באופן מסודר. ניתן לשקול פתרון למרפסות סוכה ע"י נסיגות בקומות.

7. התכנית מציעה הרחבה של מרפסות זיז היסטוריות מעל דרך, לא מקובל.

8. יש להציע מרפסות תואמות למרפסות הקיימות/היסטוריות. אין להציע מרפסות שאינן מתאימות לאופי המבנה הקיים או הריסת מרפסות קיימות. יש להרחיק מרפסות מפינת הבניין לפחות 40 ס"מ. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.

**9. עצים**

בתחום המגרש בחזית הצפון מערבית קיימת שורת עצים בוגרים. התכנית אינה מציעה את העצים הנ"ל,

בנוסף מסמנת עצים לעקירה בחלקה 146 אשר אינה חלק מהתכנית.

10. יש לשמור על עצים בוגרים איכותיים מערבית לתכנית, ולהציע בינוי במרחק של 3 מ' לכל הפחות מהעצים. הבינוי יבוצע בכפוף לחוו"ד אגרונום לעניין שמירת מרחקים.

11. יש לסמן את כל העצים בתחום התכנית ולתת עבורם התייחסות בהתאם לסימונים המוסכמים עקירה/שימור/העתקה.

12. יש לסמן עצים בחלקה 146 לשימור.
13. יש להציע שתילת עצים בוגרים חדשים בתחום התכנית.
- 14. שימור**
1. שימור חזית צפונית (ראשית): יש להשיב את פתחי החנות הקיימת למצבן המקורי המלא (פתיחת חלון לדלת מסחרית). יש להציג זאת בחזיתות שבנספח הבינוי. יש להוסיף את השימוש המסחרי בכל מסמכי התכנית המוצת.
2. חזית דרומית (אחורית): יש לשקם פתחים היסטוריים מקוריים קיימים כולל משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים). יש לסמן את מיקום השימוש החוזר באבנים שיפורקו בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). יש להציג ע"ג חזיתות המבנה את מיקום השימוש החוזר באבנים שפורקו. השימוש החוזר ייעשה בתחום המגרש, תוך עדיפות לגדרות ולחזיתות ראשיות הפונות לרשות הרבים. האבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לתקן ישראלי קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת. האבנים יאוחסנו בתחום המגרש. שינוע ואחסון אבנים מחוץ לתחום האתר יחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב.
3. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
4. הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש להציג פרט הפרדה מתאים בין ישן וחדש המפרט סוגי עיבוד וגוון אבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פער ויזואלי בולט בין תוספות חדשות למבנה ההיסטורי הקיים אך יש ליצור הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות.
5. תשריט: יש לסמן את החזיתות המוצעות לשימור.
6. הוראות התכנית: יש להוסיף את שימור החזיתות בסעיפי הסטייה הניכרת.
7. נספח הבינוי: יש לסמן את חלקי המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
8. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
9. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות ביאות.
- 15. חניה**
- התכנית מציעה 27 יח"ד ללא מקומות חניה. לאור תנאי המגרש ולאור חזיתות לשימור, קיים קושי בהקמת חניון תת קרקעי ולהציע מקומות חניה בחלקה, על כן יש לקבוע בתכנית פטור מחניה.
- 16. איכות הסביבה**
17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה יעמוד בתקן בנייה ירוקה
18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי לבניין יהיה b והממוצע ליחידת דיור יהיה c.
19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה מועיל וישמש עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.

20. 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. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת תת-קרקע. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
21. במידה ויידרש שנאי, יש לקבוע כי לא תותר הקמתו 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.
22. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת דוח אקוסטי.
23. כללי
24. סעיף 2.2. 1. לתקן שינוי ייעוד בהתאם לתכנית מאושרת 4383 – ממסחר למגורים ומסחר.
25. סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר – מסחר.
26. סעיף 3.2 - שטח המגרש במצב המוצע יהיה זהה לשטח המגרש במצב המאושר.
27. יש לסמן סגירות מרפסות לא מאושרות לפירוק.
28. תנאי שירשם בהיתר הצגת אוורור תקני של שטחי המגורים בקומת המרתף.
29. תנאי שירשם בהיתר תכנון החצרות האנגליות מחוץ לקווי בניין בהתאם לתקנות בנייה במרווח.
30. סעיף 4.1.2. ה מרפסות – יש לתקן את הסעיף לעניין עומק מרפסות אשר מציין כי העומק מעל דרך יהיה 1.5 מ'. במקום זה לציין כי עומק מרפסות יהיה בהתאם למרפסות ההיסטוריות.
31. סעיף 4.1.2. יא - יש להסיר את הסעיף בגין פטור מחניה עקב שימור ודיור להשכרה.
32. חו"ד גורמים – יש להשלים חו"ד המחלקות הבאות: כיבוי אש, חב' חשמל, תושבי"ה, שפ"ע תחזוקה וגננות, שימור, מידע תכנוני.
33. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
34. 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

  
מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 31 : 1486638**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1486638</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>בית ישראל 23 , ירושלים</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>

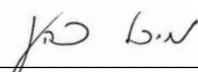
**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- 1. מדיניות**
  - 2. קווי בניין**
- התכנית מציעה מרפסות זיז בחזית הצפונית והמזרחית מחוץ לגבול התכנית ולא מציגה קווי בניין עליהם בחזיתות הנ"ל בתשריט מצב המוצע.
3. בחזית המזרחית אין מניעה לאפשר מרפסות זיז מחוץ לתחום התכנית מעל דרך, מדובר ברחוב ראשי אשר אופייני למרפסות זיז מעל דרך. יש לסמן קו בניין עלי בחזית זו.
- כמו כן, חצר אנגלית מחוץ לגבול החלקה כלפי החזית הצפונית לא מקובלת גם היא, יש להציע בינוי בתחום החלקה בלבד.
- 4. שימור**
- 5. שימור הבינוי הקיים:** המבנים ההיסטוריים הקיימים במתחם מהווים יחידה בנויה והיסטורית בעלת חשיבות גבוהה הכוללת חצר ביניהם ויש לשמר את קומות המבנים ההיסטוריים הקיימים במלואן על כלל האלמנטים בהם: חזיתות, גגות ופתחים על פרטיהם. כתנאי להיתר יצורף נספח פרטי שימור מתאים.
- 6. שימור החצר הקיימת:** מוצע בינוי במקום החצר ההיסטורית הקיימת והפיכת גושי הבינוי הקיימים למבנה אחד מאסיבי. יש לשמר על החצר המקורית ולסלק את הבינוי המאוחר. בחלק הפנימי (בו קיים כיום בינוי שאינו היסטורי) ניתן להציע מעלית ומדרגות. חזיתות המבנים ההיסטוריים יחשפו כלפי החצר. יש לשמור על בינוי גושי נפרד המתאים לטיפולוגיית הבנייה ההיסטורית הקיימת הכוללת 2 מבנים על קו אפס בקצות החלקה וחצר ביניהם, כפי שאושרו בתכניות במגרשים הסמוכים. פרטי החצר הכוללים ריצוף, שער מסוגן ועמודי שער יהיו חלק מנספח פרטי השימור. ניתן לבנות מעל החצר ובתנאי שיהיה גובה ללא פגיעה בשורות האבן של החזיתות בבניינים הקיימים.
- 7. מסחר בקומת קרקע:** יש לאפשר את השימוש גם למסחר בקומת הקרקע (התקיים בעבר במבנה) מאחר והמסחר מתבקש באזור זה וכן יאפשר לציבור להנות מהמבנים ההיסטוריים הקיימים.
- 8. קונסטרוקציה חדשה:** לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.

9. עיצוב חזיתות: מוצע תכנון שאינו מתאים או הולם את המבנים ההיסטוריים הקיימים. יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספות הבניה כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה היסטורי. יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות.
10. הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: יש להציג הפרדה מתאימה בין ישן וחדש ולפרט סוגי עיבוד וגוון אבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פער ויזואלי בולט בין תוספות חדשות למבנה ההיסטורי הקיים אך יש ליצור הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות.
11. גג רעפים: יש להציע גג המתאים לקצה בניה בשני גושים קדמי ואחורי. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). שיפוע פנימי ישמור על גובה 2.2 מ' נטו כלפי מרכז הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. מוצע לשלב את הרעפים ההיסטוריים הקיים במבנה הדרומי בגג החדש המוצע ולהוסיף הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונם ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש.
12. מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור.
13. חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנים היסטוריים. כתנאי להיתר תוגש חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי. חוו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.
14. שימוש חוזר באבנים מפירוק: בבקשת הריסה ו/או חיזוק מבנה יש להציע שימוש חוזר באבנים המסותתות של המבנה וכן בריצופי אבן קיימים בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). יש להציג ע"ג חזיתות המבנה את מיקום השימוש החוזר באבנים שפורקו. השימוש החוזר ייעשה בתחום המגרש, תוך עדיפות לגדרות ולחזיתות ראשיות הפונות לרשות הרבים. האבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לתקן ישראלי קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת. האבנים יאוחסנו בתחום המגרש. שינוע ואחסון אבנים מחוץ לתחום האתר יחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב.
15. תשריט: יש לסמן את 2 המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור (ולא רק סימון המבנה הצפוני בלבד).
16. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים.
17. נספח הבינוי: יש לסמן את כל חלקי המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור (ולא רק חזיתות חלקיות).
18. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
19. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
20. עצים  
בחזית דרומית לכיוון רחוב הבעש"ט קיימים עצים בוגרים יש לסמן עצים הנ"ל לשימור. יש להגיש חוו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע, בתיאום עם מח' שימור. לא תתאפשר הקמת מרפסות במפלס +5.61 לאור עצים לשימור גבוהים הקיימים בחזית זו ועלולים להיפגע מבניית המרפסות בקומה א' במפלס זה.

<b>21. מרפסות</b>	
22.	יש להקטין מרפסות הפונות לחזית הצפונית והדרומית אשר עוטפות את החזית מקצה לקצה ולהציג מרפסות מידתיות בהתאם לאופי השכונה.
23.	יש להציע מרפסות חדשות בהתאם למדיניות העירונית למרפסות (22.7.24) ולהרחיק המרפסות בחזיתות הצד מפינת הבניין לפחות 40 ס"מ.
24.	יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
<b>25. חנייה</b>	
	התכנית אינה מציעה מקומות חניה בשל מגבלות החלקה לאור חזיתות לשימור. לאור הדרישה לביטול קומה וצמצום יח"ד יתקבלו 6 יח"ד בבניין, מדובר בתוספת לא משמעותית של היחידות, אין מניעה לאפשר פטור ממקומות חניה.
<b>26. מחסנים</b>	
	התכנית מציעה מס' מחסנים מעבר למס' יח"ד המוצע. מס' המחסנים יהיה כמניין יח"ד.
<b>27. גורמים לחוו"ד</b>	
	יש להשלים חוו"ד המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, שפ"ע תחזוקה ועצים.
28.	בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
29.	בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
	הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
	מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.
	<b>הערות טכניות</b>
	לתקן כותרת חזית הפונה לרחוב בית ישראל לחזית מזרחית ולא צפונית.
	סעיף 1.2 שטח התכנית-אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן.
	סעיף 1.5.5 לתקן את סוג הגוש לשומה.
	סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר מגורים מיוחד- בהתאם לרשום בנסח.
	סעיף 5 מדובר בחלקה בשלמות עם נסח-יש לתקן את גודל מגרש מוחלט בהתאם לשטח הרשום.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 32 : 1019157**

**פרטי התכנית**

מספר תכנית	<b>1019157</b>
סוג דיון	<b>התנגדויות</b>
מהות הבקשה	<b>פינוי בינוי רחוב סן מרטין 19-21, ירושלים</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית</b>

**החלטת הוועדה**

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

1. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה של דיירי סן מרטין 17 לכלול את הבניין הנ"ל בתכנית בנידון וכי אי הכללתו בתכנית ישאיר את המבנה ללא התחדשות עירונית:** בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 24/06/2025 ולאחר בחינה של הנושא הוחלט בדיון להפקדה שלא לצרף את החלקה לתכנית, בשלב זה לא ניתן לאחד את המתחם עם הבניינים הגובלים, התכנית בנדון נמצאת בשלבי תהליך תכנון מתקדמים ולא נכון לעכב אותה בשלב זה. יחד עם זאת, קיימת תכנית להתחדשות עירונית מס' 1394444 הגובלת מצפון למגרש המתנגדים אשר בשלבים ראשוניים של התכנון, וכי הוועדה סבורה כי ראוי לבחון את הכללתו של המבנה בסך מרטין 17 בתכנית כאמור.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות העצמית בנוגע לבקשה כי במידה ויתווספו חדרים רטובים לטובת ממד"ים ומאחר ובתכנית עתידים להיבנות ממק"ים, שטחים אלו יתווספו לשטחי השירות המוצעים כיום:** התכנית מבוססת על בדיקה שמאית שקבעה את היקפי הבנייה בהתאם, יש להציע את שטחי הבנייה בטבלה שבסעיף 5 כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה של עיקרי ושירות מעל הכניסה הקובעת. ונושא תוספת החדרים הרטובים בממק"ים ייבחנו בשלבי הרישוי כנגזרת של השטחים הכוללים.
3. **לדחות את ההתנגדות העצמית בנוגע לשינויים הדרושים בקווי הבניין העיליים:** כאמור לעיל, תוספת החדרים הרטובים הינם נגזרת של שטחים כוללים מעל הקרקע אשר ייבחנו בשלב הרישוי, נפחי הבנייה לא צריכים להשתנות אלא החלוקה בין שטחי השרות לשטחים העיקרים ולכן אין סיבה לשנות את קווי הבניין שהם כבר מצומצמים בתכנית המופקדת.
4. **לקבל את ההתנגדויות בנוגע לבקשה בנושא קווי הבניין התת קרקעיים:** ניתן להגדיר גם את קומת הכניסה הקובעת (0) כחלק מקווי הבניין התת קרקעיים מאחר ומדובר על שימושים שניתן לאפשר בקו בניין אפס.
5. **לדחות את ההתנגדות העצמית בנושא הדיוריות:** בהתאם לנוהל של מנהל התכנון הדיוריות מסתמכות על פתרונות המיגון של יחידת האם.
6. **לקבל חלקית את ההתנגדות העצמית בנוגע להגבהת גובה קומת הקרקע לצורך אוורור חצרות גני הילדים בהתאם לדרישות משרד הבריאות:** ככול וההגבהה נדרשת לצורך אוורור של גני הילדים יש להציג זאת באופן ברור במסמכים.
7. **לקבל חלקית את ההתנגדות העצמית בנוגע לבקשה לאפשר מעבר נגיש שלא יפחת מ-3.5 מ' וכן לאפשר מעבר מקורה בתנאי שיאפשר מעבר רציף וזאת על ידי הזזת החניה התפעולית לכיוון השצ"פ:** בבדיקה מול נספחי הבינוי והוראות התכנית נראה כי המדרכה ברחוב סן מרטין ברוחב 3.5 מ'. מדובר על רחוב מדרכה מספק וראוי, ובהתאם להחלטת הוועדה.
8. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי מכפיל הבנייה הינו גבוה וכי הוא עלול להכביד על התשתיות בשכונה ללא אפשרות לתת מענה ראוי לצרכי השכונה, וכי יש לקיים הליך של עדכון ובקרה בין התכניות המקודמות לבין התחדשות השלד הציבורי:** בחינה ברמה השכונתית נערכת ע"י הצוות העירוני באופן שוטף בכל הנוגע לקידום התכניות בשכונה. כמו כן,

במקביל נערך מעקב באמצעות עבודת הפרויקטור השכונתי בכל הנוגע לנושאי התשתיות, הפרוגרמה לצרכי הציבור והתנועה וכי מוצעים פתרונות שונים והעירייה פועלת ליישם את הפתרונות הנ"ל. בהתאם לצורך יינתנו פתרונות בנושאים השונים לרבות פרוגרמה לצרכי ציבור, תנועה ותשתיות.

9. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש לערוך בדיקה שמאית בשלב ההיתר ולצמצם את מס' יח"ד במידה והרווח יעלה על 18%:** יש לבחון את השמאות כתנאי למתן תוקף ולקבוע את שטחי הבניה בהתאם ולכן לא ניתן לערוך את הבחינה בשלב ההיתר.
10. **לקבל את ההתנגדות העצמאית בנוגע לבקשה לתקן טעות סופר בסעיף 4.1.2.א(1) וכן בסעי' ט"ו לטבלה 5 ולהסיר את המילה "מהן":** יש לתקן את הסעיפים הנ"ל ולהסיר את המילה "מהן".
11. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי הוספת דיוריות יכביד על התשתיות, וכי יש לכלול אותם במספר יח"ד הכללי ולא בנוסף אליהם:** התכנית נותנת מענה פרוגרמטי ליח"ד המוצעות בהתאם לבדיקה של מחלקת מדיניות התכנון, מסדירה את המרחב הציבורי, מרחיבה את זכות הדרך, מסדירה מעבר שיחבר את הרחוב העליון עם התחתון בשילוב הנגשה מכנית, ונבדקה ביחס ליכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות והמתוכננות במרחב התכנון בבדיקות שהוצגו לוועדות התכנון. התשתיות הקיימות והעתידיות ייבחנו בשלב הליך היתר בנייה ויוצעו פתרונות בהתאם לנדרש. יש לציין כי הדיוריות היא אינה יח"ד והינה מסתמכת על יחידת האם, כך שלא מדובר בתוספת יח"ד במסגרת התכנית.
12. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי השצ"פ צומצם משמעותית בכ-25%, וכי השכונה בחוסר שצפי"ם:** ההיבט הפרוגרמטי לצרכי ציבור נבחן ע"י מח' מדיניות תכנון וזאת תוך ניתוח של שטחי הציבור הקיימים בתחום התכנית ובשכונה בכלל. בהתאם לכך, במסגרת התכנית ניתן מענה פרוגרמטי למתחם, התכנית אומנם מציעה הקטנה של השטח הציבורי הפתוח אבל לא מקטינה את סה"כ השטחים הציבוריים המוצעים בתכנית, עבור שביל ציבורי, הרחבת דרך, שטח ציבורי פתוח ושטח לבנייני ציבור.
13. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש לקבוע סעיפים בהוראות התכנית בכל הקשור לעקירת ושחיקת עצים בוגרים:** יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר, יינטע עץ חדש בעל ערכיות זהה במקומו, וכי על כל 50 מ"ר פנוי מבינוי בתחום התכנית כולה יינטע עץ בוגר חדש. מיקום העצים יתואם בשלב ההיתר כך שתתאפשר אדמה גננית בעומק של 1.5 מ' לפחות והימנעות מאדניות מוגבהות בעיקר בתחום השצ"פ. תנאי לטופס 4 יהיה הנטיעה בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
14. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקרה כי יש לשנות את ייעוד זיקת ההנאה לייעוד דרך ושיהיה תחת אחריות העירייה:** מבדיקה בנספח הבינוי נראה כי זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל הינו בתחום התכנית ותחת "ארקדה" הצמודה למסחר, וזאת בנוסף למדרכה רחבה כלפי רח' סן מרטין, לאור זאת נכון לקבוע זאת ביעוד מגורים ד' ותחת זיקת הנאה עבור הולכי רגל.
15. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש לקבוע עומק של 1.5 מ' לגינות על גבי הגגות:** לפי בחינה, קיימת קביעה בהוראות התכנית בעניין עומק אדמה גננית אשר יתואם מול אגף שפ"ע.
16. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש לקבוע חזית אחידה עבור המסחר בקו אפס לרחוב ועל חשבון ה"ארקדה":** מאחר והמדרכה ברחוב סן מרטין הינה צרה יחסית, לא ניתן לקבוע חזית מסחרית בקו אפס לרחוב על חשבון זיקת ההנאה שמתוכננת להיות "ארקדה" המוצעת כדי לייצל את הליכתיות ברח' כאמור.
17. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש להבטיח תכסית פנויה של 15% עבור ניהול מי נגר:** הנושא ייבחן במסגרת הליך הרישוי בתיאום עם מח' איכות הסביבה.
18. **לקבל את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי בהוראות התכנית נקבע כי פיתוח שטחי הציבור יהיה ברמת מעטפת:** יש לתקן בהוראות התכנית ולציין כי פיתוח שטחי הציבור יהיה ברמת גמר מלא.
19. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי כל התכנון והיעיצוב ייבחן על ידי אדריכל העיר:** הנושא ייבחן ויתואם בשלב הרישוי עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
20. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לבקשה כי יש לאסור קירות תמך מעל 3 מ':** הבינוי המוצע הוא זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
21. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש לקבוע שלביות ביצוע "בהינף אחד":** יש לקבוע סעיפי שלביות ביצוע בהוראות התכנית. כמו"כ, יש להוסיף סעיף כי תנאי לביצוע המגורים יהיה ביצוע ופיתוח השטחים הציבוריים בתכנית. ההפרשות המבונות יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.

22. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית תגרום לעומסי תנועה קשים:** התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. יצוין כי הפרויקט נמצא במרחק של כ-150 עד 250 מ' מתחנת הרק"ל אשר נמצא בביצוע בשטח ועל כן ההנחה היא שבעתיד מרבית הדיירים ישתמשו באמצעי התחבורה ולא ברכב. בכל מקרה התכנית נותנת מענה לפתרון החנייה בתחום המגרש בתת"ק.
23. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש להפוך את המקטע ברח' סן מרטין מחד סטרי לד"ס:** כאמור לעיל, התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. בנוסף, נושא הסדרי התנועה ייבחנו בשלב הרישוי.
24. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש להימנע ממכפילי חנייה מכניים:** מדובר על פתרון חנייה לגיטימי, הנושא ייבחן בשלב הרישוי.
25. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש לבטל את הסעיף המאפשר חנייה בזכות הדרך לטובת המבני ציבור ולדרוש כי החנייה תהיה רק בתחום המגרש:** נושא פתרונות החנייה בשטח החום ייבחן בשלב הרישוי.
26. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי הכניסה לחנייה תהיה אך ורק ממסת הבניין:** במסגרת הליך הרישוי הנושא ייבחן וייעשה מאמץ לכלול את רמפת החנייה לתוך מסת הבנייה.
27. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי קומת המסד והבית הכנסת לא עומדים בדרישות התקניות לקרינת השמש:** נושא ההצללה ייבחן מחדש במסגרת הליך הרישוי מול מח' איכות הסביבה..
28. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי היה חוסר שיתוף בנוגע להחלטות הפרויקטור השכונתי מול התושבים:** מדובר על תכנית עבודה שמסקנותיה הוצגו לשכונה ובמסגרת התכנית נעשית בחינה מפורטת יותר ובהתאם מקודמת התכנית.
29. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית מנעה מקידום פרויקט תמ"א 38 ברבי צדוק 11-15 מכח הפעלת סעיף 77-78, והתכנון כיום פוגע בתכנון מיטבי לבניינים הנ"ל:** התכנית שבנידון אינה גובלת כלל בחלקות נושא ההתנגדות ואינה מונעת כלל מחלקות הנ"ל לקדם הליך התחדשות עירונית מול וועדות התכנון.
30. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי הרחוב צר וכי ההפקעה החלקית מרח' רבי צדוק יוצרת כעין מפרץ נקודתית, ולא פותרת את העומס:** הרחבת רחוב רבי צדוק נדרשת כיוון שהרחוב הינו צר במצבו הקיים, הרחבה זו הינה המשך להרחבת המדרכה המוצעת בתכנית 477240 אשר ממזרח לתכנית שבנידון, תוך יצירת גינון במרחב הציבורי, כמו כן, ככל ויקודמו תכניות עתידיות בהמשך הרחוב, תיבחן אפשרות הרחבת הדרך במידת הצורך ככל שיידרש ע"י אגף תושי"ה, ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. יצוין כי תכנית של מתחם גבעת גונן מס' 1166586 הנמצאת בהליך הפקדה, מציעה את חיבור רח' רבי צדוק לרחוב מרגולין וכן את הרחבתו.
31. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי הגובה של הבניין ומספר הקומות וכן נפח הבנייה חורג משמעותית מאופי השכונה:** התכניות להתחדשות עירוניות המקודמות בשכונה מאפשרות את חידוש המרקם הבינוי תוך הכנסת שירותי ציבור ומסחר בקרבת הבית דבר שצפוי לחזק הליכתיים ולהפחית את השימוש ברכב, זאת תוך יצירת מערכת מעברים חדשה בשילוב הנגשה לצירי הרק"ל. על כן, מרקם החיים בשכונה צפוי להתחזק תוך הכנסת אוכלוסייה מגוונת לרבות זוגות צעירים, הגובה המוצע בתכנית אינו חורג מגובה הבנייה מאושר בתכניות רבות בשכונה.
32. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי אין הוראות ברורות בכל הנוגע לתקופת הבנייה בקשר לתחבורה ציבורית חילופית, מעברים ואכיפה סביבתית. כמו"כ, התכנית תיפגע באיכות החיים, וכי יש צורך לתת פתרונות עבור נגישות למבוגרים וילדים:** כאמור לעיל, לאחר אישורה של התכנית ולאחר קבלת ההיתרים כדון, ביצוע העבודות ושינוי הסדרי התנועה ברחובות הסמוכים לתכנית, וכן נושא הבטיחות יבוצע כנדרש עפ"י התקנות. ובכל מקרה הנושאים הנ"ל ייבחנו בשלב הרישוי.
33. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
מ"מ יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 12/11/2025 - כא חשוון תשפ"ו**  
**תכנית מספר 33 : 1376235**

**פרטי התכנית**

מספר תכנית	<b>1376235</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>תוספת 8 קומות וקומת גג חלקית מעל מבנה קיים, שרי ישראל, ירושלים</b>
מספר ועדה	<b>2025/20</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הוועדה**

**להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:**

1. לא יותר שימוש למלונאות אלא למשרדים בלבד
2. תשריט: יש להציג קו בניין מינימום 8 מ' מהמגרש המצרני, מידת קו בניין עם המגרש המצרני מדרום מזרח לא נהירה בתשריט ולא מופיעה בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לתקן בכל המסמכים.
3. תותר הרחבה של קו בניין מזרחי לצורך תוספת חדר מדרגות בהתאם לצורך הפרוגראמטי וצרכי כבאות, עם זאת, עקב הקרבה למגרש המצרני לא יותרו מרפסות המוצעות בתוספת החדשה ויש להיצמד לקווי בניין מצומצמים ככל הניתן.
4. במסגרת קידום תכנית יש לבחון טיפול בקומת הקרקע – בחזית המסחרית הפונה כלפי הרחוב קיים הפרש גובה מינורי אשר מונע את פתיחת החזית המסחרית לרחוב, ייבחן טיפול במפלסים על מנת לשפר את חיבור המסחר כלפי רחוב יפו ושיפור החזית המסחרית.
5. לאור מיקום הפרוייקט על ציר רק"ל באזור עתיר תחבורה ציבורית, יש לאפשר פטור מחניה.
6. מחלקת מדיניות תכנון: יש להטמיע בתכנית המוצעת הפרשה מבונה המסתכמת בשטח בנוי של 150 מ"ר בנוסף להפרשה הקיימת, ובסה"כ 450 מ"ר. עבור שימושי רווחה וקהילה לטובת עיריית ירושלים.
7. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. יש לעבור על כל הסעיפים הטכניים המפורטים בחוות דעת מדיניות תכנון ולפעול על פיהם.
8. **לאור דרישת מחלקת מדיניות התכנון להפרשות לצרכי ציבור, יש להוסיף להוראות התכנית את הסעיפים מטה:**
  - א. בסעיף 4.1 יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.
  - ב. 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,
  - ג. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. רישום שטחים מבונים
  - ד. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי ציבור

- ה. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
- ו. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
- ז. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
- ח. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:
- ט. הפקעה
- י. 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.
- יא. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
- יב. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
- יג. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
9. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
10. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים, חלקות 12, 10, 17, 15 בגוש 30827.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
מ"מ יו"ר הוועדה המקומית