

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2025/21 מתאריך 26/11/2026 – ו בכסליו תשפ"ו

הבהרות:

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

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

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

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

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 1 : 1268812

פרטי התכנית	
1268812	מספר תכנית
התנגדויות	סוג דיון
תוספות בניה ותוספת קומה לשם הרחבות יח"ד קיימות - שניאורסון 75	מהות הבקשה
2025/21	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף	

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. **לקבל חלקית** את ההתנגדות שהגג זכויות הבנייה הם רכוש משותף, ולפיכך כל בנייה על הגג מחייבת אישור של כל בעלי זכויות בגג ותשלום תשלומי איזון בהתאם לחוק המקרקעין לבעלי הדירות האחרים, ובהם משפחת הורוביץ, דירה 7 במפלס +8.40 – בתהליך העמדת התכנית בתנאי סף התכנית נבדקת הזכות להגיש תכנית בבית משותף על ידי הלשכה המשפטית. מדובר בתכנית בניין עיר הקובעת מסגרת תכנונית להוצאת היתר בניה בהתאם לחוק התכנון והבניה. התכנית אינה עוסקת בקניין.
2. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי לא ניתנה הסכמת משפחת הורוביץ לתכנית וכי לא ניתן להציע שינוי בדירתם ללא הסכמתם, בהתאם לתקנות. וכי יש לבטל את התכנית מהטעם הזה – כאמור בסעיף הקודם, הזכות להגשת תכנית בבית משותף בדיון המתנגד הודיע כי הוא לא מבקש לדחות את התכנית והוא כן מעוניין בתוספות בניה ולכן הטענה אינה רלוונטית, יש להוסיף מרפסת שרות בתחום הבינוי כפי שהוצג בדיון, לגבי תוספת מרפסת סוכה יש להוסיף מרפסת סוכה במשולש הקטן כפי שהוצג בדיון.
3. **לקבל חלקית** את ההתנגדות הבעניין הצורך לערוך בדיקה הנדסית יסודית בשלב התכנית טרם אישור תוספת הקומה והבניה המוצעת, שתוודא את יציבות המבנה, מאחר שהיתר הבנייה המקורי הופק ב- 1982 – התכנית קובעת מסגרת תכנונית לתוספת בניה בבניין. על מנת לממש את תוספת הבניה המוצעת יש לקדם הליך של היתר בניה. במסגרת היתר הבניה לכל תוספת לבניין קיים, נדרשת בדיקה הנדסית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין כי תנאי להיתר למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.
4. **לקבל חלקית** את ההתנגדות והבקשה לתוספת בנייה בקומה החדשה על הגג, והפיכת מרפסות גג לחדרים, תוך ניצול יתרת זכויות הבניה שניתן לאשר בתכנית בסמכות מקומית. וכי חישוב שטחי הבניה שמתווספים ליח"ד אינו תואם את המצב בפועל ותוספת הבניה המוצעת בתכנית והוא פחות מ – 25 מ"ר ליח"ד – מדובר במבנה ישן, מורכב וגדול בעל צורה לא רגולרית. התכנית מציעה תוספות אחידות, ככל הניתן במסגרת המגבלות צורת הבניין, ותוספת קומה להרחבת הדירות בקומה העליונה. התכנון המוצע נבחן ומקובל

- מבחינה תכנונית. ככל שיש יתרת זכויות שניתן להוסיף בתכנית בסמכות הועדה המקומית, ניתן לבחון אפשרות להרחבת נוספת על הגג ע"ח המרפסות בצורה אחידה ומידתית.
- בנוסף, חישוב השטחים שמתווספים לכל דירה ייבחן שוב על ידי עורך התכנית. יודגש כי לא מדובר בתכנית מכוח תמ"א 38, ואין חובה להוסיף 25 מ"ר ליח"ד. תוספת הבניה נקבעת בהתאם למיקום הדירה בבניין ואפשרויות ההרחבה. התכנון יתואם עם מחלקת התכנון.
- לדחות** את ההתנגדות לעניין גמישות בשלבויות הביצוע שנקבעה בתכנית באופן שהבניה תהיה מלמטה למעלה, ולאפשר לכל דירה לממש את הבניה בשלבים, על מנת להקל על הבניה. והבקשה לקבוע שלבויות ביצוע של כל הבניה לרבות תוספת הקומה בהינף אחד, על מנת לצמצם את המטרדים בשלב הבניה – התכנית איפשרה גמישות בשלבויות הביצוע ולא קבעה הינף אחד. מדובר במבנה ישן, מורכב וגדול בעל צורה לא רגולרית. למעשה, מדובר בשלושה בניינים מחוברים, כשלכל בניין שני אגפים. בבניין 28 יחידות דיור. על מנת לאפשר את הקמת תוספות הבניה תוך צמצום מפגעים סביבתיים והפרעה לדיירים, נקבע בהוראות התכנית כי הבניה תבוצע בהינף אחד בכל אגף, באופן שכל שתי יח"ד באגף הצמודות לחדר מדרגות משותף, מדרגות משותפות או כניסה קרובה תיבניה בהינף אחד. ניתנה גמישות בתוספת הבניה על הגג באופן שלא תהיה תלויה בתוספות בעמודות, אך גם היא נקבעה באופן ששתי יח"ד המחוברות בחדר מדרגות יבנו יחד. מתן אפשרות לגמישות בשלבויות הביצוע, מלמטה למעלה ולכל דירה בנפרד, או שלבים בהרחבה של יח"ד אחת עצמה, תיצור מצב של אתר בניה תמידי ופגיעה משמעותית באיכות החיים של הדיירים. ומנגד קביעה שכל הבניין ייבנה בהינף אחד, תצמצם את ההיתכנות להקמת הרחבות הדיור המוצעות בתכנית.
- לקבל** חלקית את ההתנגדות שבמפלס +8.40 החדר אשר מחובר לעמודת הממ"ד שהתווספה בתכנית בדירה 8 מצוין בטעות כמרפסת למרות שמשורטט כחדר. ותיקון תוספת הבניה בקומה +11.20 לחדר במקום קומת עמודים מוצעת – לא ברורה הטענה לגבי קומת עמודים בנספח בינוי מוצגת "תוספת בניה". בכל מקרה, יש לתקן את השימוש המצוין על גבי הנספח בינוי לחדר. ככל ויש מקומות נוספים בהם עמודת הממ"ד אינה מחוברת ישירות למסת הבינוי, או מוצגת קומת עמודים במקום ציון חדר, יש לתקן. התכנית תתוקן בתיאום מחלקת התכנון.
- לקבל** חלקית את ההתנגדות לתוספת 2 דיוריות ליח"ד שקיבלו הרחבה בקומת הגג במפלס +14.00 - ניתן לאפשר דיוריות ליח"ד בקומת הגג. יש להציג את הדיוריות בנספח הבינוי ולציין בטבלה 5 בהוראות התכנית. תוספת הדיוריות תהיה בהתאם להנחיות מינהל התכנון. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון.
- לקבל חלקית** את התנגדות לכך שקו הבניין יהיה מנחה ולא מחייב - קו הבניין מגדיר את התחום בו ניתן לתכנן את הבינוי במסגרת התכנית ואת מרחקי הבינוי ביחס לגבולות המגרש. כאשר מדובר בתוספת לבניין קיים, נקבע קו בניין בהתאם לתוספת הבניה המוצעת והבניין הקיים ולא קו בניין כללי. בכל תכנית, קו הבניין מוגדר כמחייב גם כאן יודגש כי מדובר על בניין מורכב מאוד בצורניות שלו וכי ההרחבות נשקלו על מנת לייצר תכנון מסודר וראוי. יש לתקן את קווי הבניין בהתאם לבינוי המוצע בתיאום עם מחלקת התכנון.
- לקבל חלקית** את ההתנגדות כי תוספת המרפסת המוצעת למשפחת הורוביץ בדירה 7 מפלס +8.40 היא דרומית וכלואה, וגם מרפסת השירות בצמוד למטבח לא מאפשרות חדירה של אור ואוויר, ויוצרות מצב של החשכת הדירה ופגיעה במשפחת הורוביץ. והם מבקשים תוספת מרפסת ומרפסת שירות, בצד המזרחי של הדירה בדומה לדירות אחרות – לדירת המתנגדים מוצעת מרפסת דרומית, בצורה סימטרית ואחידה כפי שמוצע לכל הדירות הפונות לצד זה של הבניין. עצם העובדה שמוצעת להם מרפסת דרומית ולא מזרחית, לא גורמת להחשכה של הדירה וחסוימה של אוויר כפי שנטען כי מדובר על מרפסת. בנוסף, תוספת מרפסת שירות שמחוברת למטבח, גם אם כלואה בנישה בבניין, מהווה תוספת ראויה לדירה. עם זאת, לבקשת המתנגדים, ניתן לבחון אפשרות לתוספת

מרפסת ומרפסת שירות צמודה לחדר אמבטיה בצד המזרחי של הדירה. ככל ומתאפשר מבחינה תכנונית, יש לתאם ולתקן את התכנית בתיאום מחלקת התכנון.

10. לדחות את ההתנגדות לכך שהועברה התנגדות חלקית וכי התבקשה ארכה מטעם המתנגדים על מנת להשלים את טענותיהם – בעקבות בקשת המתנגדים, אישרה הועדה המקומית ארכה של חודש לתקופת ההפקדה עד לתאריך 16.10.25. לאור זאת, ניתנה למתנגדים האפשרות להשלים טענותיהם.
11. לאור השינויים האפשריים בתכנון ביחס לתכנית המופקדת, שיבחנו מול מחלקת תכנון העיר, ישקל הצורך בפרסום לפי סעיף 106 ב.
12. הפרסום יבוצע על ידי שליחת הודעות אישיות והעלאת המסמכים המתוקנים לאתר העירייה.
13. תקופת הפרסום תהיה 30 יום ותתחיל לאחר ביצוע השליחה והעלאת המסמכים לאתר.
14. ככול ויתקבלו התנגדויות נוספות בזמן הפרסום הועדה תשוב ותדון בתכנית, כול ולא יוגשו התנגדויות נוספות, התכנית תקבל תוקף ללא צורך בדיון נוסף
15. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 2 : 1283738

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1283738
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת 12 יח"ד והרחבת יח"ד קיימות צביאלי 18-28
מספר ועדה	2025/21
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

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

1. לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין ההגבהה המוצעת של חדרי המדרגות והמעלית בין הבניינים, התכנית תציע חדר מדרגות פתוח ללא גג כגישה לקומה החדשה, ניתן להגביה את המעלית כפי שהוצע בהתנגדות העצמית לצורך נגישות לאור חשיבות נושא הנגישות. הוועדה סבורה כי התוספת המוצעת היא סבירה ומידתית במרחקים הקיימים בין הבניינים ולכן היא סבורה כי ניתן לאשרם.
2. לדחות את ההתנגדויות שעניין שינוי אופי השכונה ושינוי ייעוד הקרקע, תוספת קומות ובניה לגובה והגדלת הצפיפות – התכנית אינה משנה את יעוד הקרקע המהותי שהינו- מגורים. שינוי הגדרת הייעוד מ"אזור מגורים 2" ל"אזור מגורים ג'" נובע מעריכת התכנית בהתאם למבא"ת (מבנה אחיד לתכנית משנת 2006). בנוסף, בהחלטת הוועדה להפקדה הובהר כי אמנם האזור נשוא התכנית מהווה אזור בינוי חדש ועל כן ההגדרה של תכנית מתאר 2000 לאזור לא לציפוף, אך בפועל מדובר על בינוי מכוח תכנית משנת 2006, לפני כ 20 שנה, וכי בהתאם למגמות התכנון העירוניות לעידוד ציפוף העיר פנימה, ניתן לאפשר תוספת יח"ד והרחבת יחידות דיור באזור זה, הוועדה סבורה כי מדובר על ציפוף סביר ומידתי. מוצעת תוספת של 12 יחידות דיור בלבד, בשלושה בניינים מדורגים קיימים בני שני אגפים, הרחבת יח"ד הקיימות והגבהת גג רעפים ליצירת קומה חמישית מלאה לשם הרחבת יח"ד בקומה הרביעית. שינויים אלו לא ישנו את אופי השכונה וכי מדובר על בניה מרקמית נמוכה ולא על בניה לגובה.
3. לדחות את ההתנגדויות למחסור בחניה או לחריגה מהתקן, והעמסה תחבורתית על הרחוב - בהוראות התכנית המופקדת נקבע במפורש כי החניה תינתן בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. המשמעות היא שכל בקשה להיתר תיבחן לפי תקן החניה המאושר ותעמוד בדרישות החניה הקבועות בחוק. יצוין כי תוספת של 12 יח"ד המוצעת בתכנית לא אמורה להשפיע כלל על העומס התחבורתי ברחוב ובמרחב כולו.
4. לדחות את ההתנגדויות שעניין החשש מפגיעה בנראות עקב הצבת מתקנים על הגגות - בהוראות התכנית המופקדת נקבע כי קולטים לדודי שמש יוצבו כשהם צמודים לגג המשופע,

וחובת העתקת המתקנים המשותפים הקיימים בגג הקיים אל גג הבניין החדש. במצב הקיים ממוקמים דודי השמש בחלל גג הרעפים, והקולטים מוצבים על גג הרעפים. התכנית המוצעת שומרת על חזות הבניין בהתאם לקיים. ההוראה בדבר איסור מתקנים טכניים על הגג למעט קולטי שמש תהיה הוראה מחייבת שסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

5. לדחות את ההתנגדויות לפגיעה בזכויות קניין וירידת ערך, ושלא ניתנה לשכנים אפשרות להתנגד לתכנית והם מבקשים לדחות את מתן ההיתר עד לבירור העניין. וכי תוספת הזכויות המבוקשת בתכנית באה על חשבון שטחים שיכלו המתנגדים לקבל אילו היו מצטרפים לתכנית – על פי הנתונים במערכת העירונית, התכנית פורסמה כדין להפקדה ונתלו מודעות בהתאם להוראות החוק. העובדה כי הוגשו התנגדויות לתכנית מעידה על כך שהפקדת התכנית הובאה לידיעת המתנגדים. מדובר בתכנית בניין עיר שקובעת את המסגרת התכנונית להוצאת היתר בניה, ולא בהיתר בניה. לאחר אישור התכנית, צריך יהיה לקדם היתר בניה כחוק. בנוסף, במסגרת התכנית מוצעת תוספת שטחי בניה שניתן לקבל בסמכות הוועדה המקומית. חישוב תוספת השטחים בתכנית נעשה באופן יחסי בהתאם לשטחים שאושרו בהיתרי הבנייה לבניינים בתחום התכנית בלבד. שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו לא באים על חשבון שטחים שניתן לבקש עבור הבניינים האחרים בחלקה / מגרש. ככל ובעלי הדירות בבניינים האחרים בתחום המגרש מעוניינים לקדם תכנית להרחבת דירותיהם, הם יכולים לפנות למוסדות התכנון כדי לבחון קידום תכנית לתוספת בניה. יצוין כי התכנית נבדקה תכנונית ונמצאה ראויה, התוספות אחידות ושומרות על נראות טיפוסית הבניה הקיימים.

6. בא כוח המבקשים הודיע כי ככול ותוגש תכנית דומה ביתר הבניינים בחלקה שאינה כלולה בתכנית הם לא יתנגדו לה.

7. לדחות את ההתנגדות לעניין הוספה בתנאים להיתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור נגישות ומעליות לכל הקומות וכתנאי לטופס 4 - תוספת הבניה המוצעת בתכנית אינה מחייבת אישור נגישות ומעליות לכל הקומות. בשלב היתר הבניה יידרשו מגישי הבקשה להיתר לעמוד בתקנות לעניין נגישות בהתאם לחוק ולתקנות.

8. לקבל את ההתנגדות העצמית של הבעלים של דירה 28 בתחום התכנית, להוספת 15 מ"ר לתוספת חדר בקומת הגג להרחבת יח"ד בחזית הקדמית - הזכויות המוצעות בתכנית ממצות את שטחי הבניה שניתן לקבל במסגרת סמכות הוועדה המקומית. ככול ויוצע גריעה של שטחים במיקום אחר באותם דירות ניתן לשקול זאת בתיאום עם מחלקת התכנון.

9. לקבל את ההתנגדות שעניינה פגיעה בפרטיות והיזק ראייה של הבניינים הצמודים מדרום ובקשה להסרת הפתחים הפונים דרומה לעבר הבניינים ברחוב מישאל מזרחי, לצורך שמירה על פרטיות הדיירים בבניינים הגובלים בשטח התכנית - יש להסיר את החלונות של החדרים בקומה האחרונה הפונים לעבר הבניינים הגובלים מדרום. במקומם, יש לתכנן פתחים הפונים לכיוון חדרי המדרגות. יש לתקן את מסמכי התכנית בתיאום מחלקת התכנון.

10. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 3 : 1374511

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1374511
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה בקומה 1- לשם תוספת שתי דיוריות ברחוב אל סלודור 20 ו22.
מספר ועדה	2025/21
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה לצורך בחינת המועדים של סיום עברות הבנייה הקיימות בתכנית בהתאם לסעיף 62
 א א שקובעת : התכנית לא תכלול הסדרה של בנייה שלא כדין שהתקיים בה אחד מאלה: הבנייה
 הסתיימה אחרי יום י"ד בטבת התשע"ח (1 בינואר 2018)


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 4 : 1109701

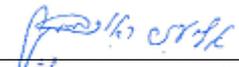
פרטי התכנית	
מספר תכנית	1109701
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הנטקה 3
מספר ועדה	2025/21
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל את ההתנגדויות ולא לתת תוקף

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. הוועדה המקומית סבורה כי יש לאמץ את עמדת הוועדה המחוזית מתאריך 3.2.2025 בעדכון תכנית האב, שקבעה כי תכניות שכבר יצאו לדרך ונמצאות בהליכים, ניתן לקדם למתן תוקף.
2. לדחות את ההתנגדויות לעניין שהתכנית לא עומדת בהחלטת הוועדה לעניין 50 אחוז תעסוקה ומציעה שימושים אחרים – הוועדה סבורה כי התמהיל המוצע לשימושים שאינם מגורים מקובל לקבל את ההתנגדות לעניין שהתכנית הופקדה שלא בהתאם להחלטה לעניין מספר הקומות והופקדו 12 קומות מעל ציר הרק"ל- נספח הבינוי אכן מראה 12 קומות, יש לצמצם ל 10 בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית להפקדה.
3. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית לא מספקת מענה מספק לצורכי ציבור – מדובר על תכנית המציעה תוספת משמעותית של יחידות דיור ומציעה הפרשה של 100 מ"ר לצורכי צבור בלבד ללא תיאום עם המחלקה למדיניות תכנון – יש להציע הפרשה גדולה יותר שתתאם לתוספת זכויות הבניה המוצעות בתיאום עם המחלקה למדיניות תכנון.
4. ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת רישום הבית המשותף.
5. לאור זאת הוועדה דוחה את יתר ההתנגדויות וממליצה לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 5 : 1345420

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1345420
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	בניין מגורים ברחוב הפלמ"ח 31, קטמון הישנה, ירושלים
מספר ועדה	2025/21
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

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

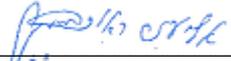
1. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבליטת המרפסות מקו בניין המוצעת. ולסעיף 5א.**
 בהוראות לטבלה 5: התכנית מציעה קו בניין עילי עבור מרפסות כלפי החזית הקדמית והאחורית, ניתן לאפשר את בינוי המרפסות בהתאם למוצע כלפי החזית הקדמית בלבד. כלפי החזית האחורית המרפסות יוצעו עד קו בניין של 3 מ' מגבול המגרש באופן רציף. יש להגדיר באופן מפורש כי קו הבניין העילי הינו עבור מרפסות. כמו כן, יש לקבוע כי מרפסות זיו יוצעו בעומק של 1.5 מ' לכל היותר ומרפסות מקורות יהיו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליחיד ולא מעל 12 מ"ר כפי שמצוין בהערות בטבלה 5.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא קו בניין אחורי תת קרקעי שמוצע בקו אפס והנוקים העשויים להיגרם למבנים הסמוכים בשל העבודות: בכל הנוגע לחפירה והעבודות בזמן הבנייה במסגרת הליך הרישוי ידרשו האישורים המתאימים לרבות הבנייה בסמוך למבנים, כגון אישור מהנדס. אך יחד עם זאת, מאחר וקיים מבנה עילי בקו אפס למגרש, יקבע כי קו בניין תת קרקעי אחורי יוצע במרחק של 3 מ', צמצום זה אינו משפיע על תכנון החניון המוצע לפי נספח הבינוי המופקד.**
3. **לקבל חלקית את ההתנגדויות לחריגה מתכנית האב: מאחר ומדובר על הריסה ובנייה מחדש הכוללת פתרונות מיגון וחניות תת"ק לפי תקן בתוך מסת הבינוי, ניתן לאשר את התכנון המוצע שאינו חורג בגובה אך חורג באופן יחסי בזכויות הבניה, זאת בדומה להיתרי תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש.**
 לעניין הטענה כי לא מוצעת חזית מסחרית שלא בהתאם לתכנית האב, יש להציע בקומת הקרקע הפונה לרחוב הפלמ"ח מסחר בקנה מידה מקומי שכונתי, כפי שקיים ברחוב הפלמ"ח המאופיין במסחר מקומי, בהתאם לעקרונות שקבעה תכנית האב למושבות.
4. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לגובה הבינוי ודירוג הבינוי: התכנון המוצע נבחן ע"י הגורמים המקצועיים וע"י הוועדה המקומית ונמצא ראוי תכנונית לעניין מספר הקומות ודרוג הבינוי גובה קומה טיפוסית מוצע בנספח הבינוי הינו 3.15 מ' מרצפה לרצפה, מדובר על גובה קומות שתואם ואף נמוך מהמוגדר בהנחיות המרחביות, אשר מאפשרות גובה קומה טיפוסית של עד 3.5 מ' מרצפה לרצפה.**
5. **לקבל חלקית את ההתנגדות לכריתת העצים המוצעת: קיים חוסר התאמה בין סקר העצים שצורף לתכנית לבין הסימון בתשריט מצב מוצע. יש להתאים את תשריט מצב מוצע לסקר העצים. בסקר העצים מסומנים 6 עצים בתחום המגרש, כאשר 5 מתוכם**

מוצעים לכריתה, עץ מספר 8 ישמר. יש לסמן לשימור את עץ מספר 1 בחזית אחורית, ניתן לשמרו בשל מרחקו מהבינוי המתוכנן. בנוסף, יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי בעדיפות בחזית המגרש הפונה לרחוב. 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.

6. **לקבל חלקית את ההתנגדות כי בתשריט המוצע חניית הנכה של המתנגדת מופיעה במרחק רב מהכניסה הנגישה לדירתה ובכך פוגעת בה, מבקשת להתאים את התכנית בפתרון חדש, מבקשת לשמור על המעבר בזמן העבודות: לאור השינויים המוצעים בבינוי בחלקה דנן, יש לקבוע בהוראות כי תשמר הגישה מונגשת מחניית הנכה של המתנגדת לביתה בחלקה מצרנית ממזרח דרך המדרכה הציבורית, הן בתקופת העבודות והן בסיום הבנייה, ביחס לחנייה החדשה המוצעת, התכנית מציעה החזרה של חניית הנכה למיקום דומה ברחוב בגלל הכניסה לחניה המוצעת בתכנית.**
7. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לאופן חישוב השטחים בנושא המחסנים המוצעים בקומה 2- ומתחברים לדירות ולפיכך יהפכו לשטח עיקרי: המחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד ובנפרד מיח"ד, בגישה מחדר המדרגות המשותף, ולא בהתאם למוצע בנספח הבינוי אשר חלק מהמחסנים מוצעים בתוך שטח יח"ד, גובה המחסנים יהיה עפ"י הקבוע בתקנות לשטחי שרות. יש לקבוע לגביי זה הוראה מפורשת.**
8. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לבקשה לחייב ביטוח בגין הפרויקט ככל ותפגע דירות המתנגדים ולקבל פיצוי: התכנית מאפשרת מסגרת תכנונית ואינה עוסקת בקניין.**
9. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לבקשה לחייב בהוראות התכנית הוראות לעניין אופן הביצוע, הנחיות לרעש מותר, שעות העבודה אבק ולכלוך, ביחס לרעש, זיהום אויר חסימת אויר טבעי, פליטות אויר מזוהם, מפוחי חנייה ושחרור עשן לכיוון חזית הפרוצים 22 והסדרת מי הנגר בתחום התכנית: נושאים אלו יבחנו בהליך הרישוי בתיאום מול מח' איכות הסביבה, הן בנוגע לזמן העבודות והן בנוגע לפליטת אויר מזוהם והסדרת מי הנגר. בכל אופן, העבודות ייעשו בהתאם לתקנות. עם זאת הוראות התכנית לא מפורטות לעניין זה. יש להשלים פרק איכות הסביבה מול המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן תוקף.**
10. **לדחות את ההתנגדות ביחס לתוספות בנייה בחניון התת"ק לעת מתן היתר לטובת עמידה בתקן חנייה: מדובר על סעיף מקובל שמאפשר גמישות תכנונית לעת מתן היתר בנייה וזאת בכפוף לעמידה בתקן החנייה התקף לעת מתן היתר בנייה שעשוי להשתנות עם הזמן.**
11. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית תגרום לפגיעה באופי השכונה ותייצר סיכונים תחבורתיים ופקקי תנועה: התכנית נבחנה ע"י אגף תושי"ה ואושרה ע"י יועץ התנועה של הוועדה המחוזית. התכנית מאפשרת פתרונות חניה בתחומה בתת הקרקע, ולא מעמיסה על המרחב הציבורי. בנוסף מדובר על תוספת של 10 יח"ד ביחס לקיים כיום תוספת זניחה שלא צפויה להעמיס באופן משמעותי על התנועה באזור.**
12. **לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין הקביעה כי יותרו חדרי יציאה על הגג ולא חדר יציאה אחד: יש לקבוע כי יותר חדר יציאה אחד לגג בגובה ובשטח מינימליים עפ"י התקנות לשטחי שרות.**
13. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענה ממפגעי הרעש מהבריכה: בינוי הבריכה לא צפוי לייצר רעש חריג. ככל ותהיה טענה עתידית על רעש בשל התקהלות, יש לפנות לגורמים העירוניים הרלוונטיים לצורך טיפול נקודתי.**
14. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענה כי התכנית תפגע בשווי הדירות: התכנית נבחנה תכנונית ע"י הגורמים המקצועיים וע"י הוועדה המקומית ונמצאה ראויה תכנונית כאמור, ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.**

15. לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 6 : 994301

פרטי התכנית	
מספר תכנית	994301
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית התומר 8-10 , ירושלים
מספר ועדה	2025/21
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. יש לציין כי הדיון הוא דיון בפרסום על פי סעיף 106 ב לחוק התכנון והבנייה, בפרסום כזה ניתן להגיש התנגדויות רק לנושאים שלגביהם החליטה הוועדה לערוך פרסום נוסף בעקבות השינויים שהחליטה הוועדה ולא לכל הנושאים.
 2. למרות זאת התנגדויות רבות שהוגשו לפרסום על פי 106 ב הם לא בנושאים של הפרסום אלא בנושאים רבים אחרים שעלו כבר במסגרת ההפקדה וההתנגדויות בשלב ההפקדה.
 3. לאור זאת נתייחס בהמלצה זו לנושאים שעלו במסגרת הפרסום הנוסף ונחזור על ההחלטה שהתקבלה במסגרת הדיון בהתנגדויות בשאר הנושאים.
 4. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הרחוב החדש שיחבר את התומר לסמדר שלא מוריד את העומס מהתומר, אלא מעמיס עליו עוד כלי רכב מה שיצור פקקים עד לשד' הרצל.
- הרחוב החדש יוצר צומת בין המורד הצר והרחוב החדש סמוך לפחי אשפה של התומר 6. הצומת תעכב זרימת התנועה ליד בית הספר ותסכן את התלמידים הרבים שמגיעים לבית הספר.
- הכביש החדש ימנע עוצירה זמנית במרכז התומר מול התומר 6 שבו יש רחבת חניה גדולה שמאפשרת תנועה ב3 נתיבים ליד בית הספר יפה נוף. בניית צומת בחיבור בין התומר והכביש החדש תמנע את העצירה במרכז הכביש וייווצרו פקקים מול בית הספר שעלולים להגיע לשד' הרצל. כבר כיום נתקעים ההורים בפקק מול בית הספר, כל הוספת עומס או עיכובים תגרום להפרעה בזרימת התנועה ופקקים.
- הרחוב החדש לא יקצר את הדרך לשום מקום לדיירים וגורם לפגיעה בלתי מידתית בכלל התושבים באזור. הוא "מצמיד" את התומר 8 להרצל 114 בגלל הסמיכות הרבה ומאחר שחזיתות הבניין יפנו זה לזה.
- תנועת הרחוב לכיוון סמדר, משם למגדים, שממנו יציאה לכיוון איש שלום, מגיעים לרחוב פקוק עם נתיב אחד לצומת האפט הפקוקה. אם עושים פניית פרסה במומת יפה נוף / פרחי חן כדי להגיע לשערי צדק וכביש 16, המסלול הזה שחוצה את צומת בייט הפקוקה לא משתלם, איטי ומסורבל. עדיף לצאת לכיוון כיכר האפט וכביש 16 דרך התומר והארזים ושד' הרצל-לאחר שלב ההתנגדויות
- החליטה הוועדה המחוזית לאחר התייעצות עם יועץ התנועה של הוועדה כי מדובר בחלופה השומרת על עקרונות התכנון של התכנית המופקדת תוך שיפור מערך התנועה עליו מתבססת התכנית, אשר יתמוך בציפוף המוצע בתכנית ובתכניות המקודמות במחוז בסביבתה ואשר נמצא כנצרך על ידי יועץ התחבורה של הוועדה.

- בנוסף נושא הכביש נבחן על ידי אגף דרכים בעיריית ירושלים שכמ הוא סבור כי יש צורך בחיבור זה לאור הנימוקים הבאים:
5. החיבור יוצר חיבור מסמדר לתומר ומשם לרחוב הארזים ובעצם יהיה אפשר לצאת לכיוון גבעת שאול מעוד דרך, זה יסייע לתנועה בשכונה
6. יפחית מהתנועה בהרצל (שאנחנו רוצים שימותן מעט לפי המלצות הפרויקטור)
7. הסדרת החניות בקצה סמדר
8. שיפור הליכתיות בשכונה, ברגע שחתך הרחוב יהיה עם תאורה, צל וכו' - יותר סימפטי ללכת ברחוב כזה מאשר בין בניינים.
- לאור חוות דעת אלה נראה כי יש חשיבות בייצירת הכביש החדש לתמיכה בכל תכניות ההתחדשות העירונית המקודמות במתחם.
- כל נושא הסדרי התנועה – כגון כיווני הנסיעה ומיקום החניות יבחן בשלה הייתרי הבניה והתכנון המפורט.
9. דיירי התומר 8-10 גם הם מתנגדים לרחוב החדש. לא רק בגלל ההצמדה בין הבניינים 8/114 אלא שעד היום המתחם שלהם לא גבל בשום כביש ועכשיו הם צמודים לכביש שיהיו בו פקקים.
10. לקבל את ההתנגדות לפגיעה בגן התומר. מדובר במהלך בעל חוסר סבירות קיצוני, גן התומר הפך לגן מיסטי קסום, שמהווה נקודת מפגש לעשרות ילדים וזוגות צעירים דתיים וחילוניים בכל ימות השבוע ובייחוד בשבתות וחגים. הוא מפלט מהמתחמים הקשים שבהם כולנו חיים. זה הגן היחיד באזור שמאפשר שקט ורוגע להורים וילידים ומשחק בטוח שלא צמוד לכביש כלשהו. גן התומר משמש את בית הספר יפה נוף לפעילויות בטבע באווירה רגועה.
- העלייה הצפויה בצפיפות מעצימה את המהותיות והחשיבות של גן התומר לשמור על מינימום איכות חיים של הדיירים- הוועדה סבורה כי יש חשיבות רבה בגן התומר הקיים ומפותח ומשמש את תושבי השכונה בצורה יעילה ולכן יש לשנות את התכנית באופן שתאפשר את ייצירת הכביש החדש המוצע אך ללא פגיעה בגן התומר תוך שינוי גבולות חלקת המגורים המוצעת על פי הסכמה. חלופה זו תאפשר גם את ייצירת הכביש החדש שיסייע מבחינה תחבורתית וגם לא תפגע בגן הקיים.
- בפני הוועדה הוצגה הדמיה של התוצר התכנוני המתקבל מהשינוי המוצע- הוועדה תציין כי ההדמיה שהוצגה בפניה אינה מקובלת מבחינה תכנונית ומציגה תכנון שאינו ראוי ואינו מקובל, הוועדה סבורה כי במגרש שנוצר על ידי השינויים כאמור ששומרים על גן התומר והכביש החדש המוצע, הוא מגרש ראוי לתכנון וניתן להציע בו תכנון מיטבי ברמה גבוהה ולא כפי שהוצג. הוועדה מבקשת לראות את העיצוב החדש.
11. לדחות את ההתנגדות לעניין הגברת עומס תעבורה ופגיעה בבטיחות. הוספת קטע רחוב חדש תגביר את נפח התנועה ותיצור נקודות תנועה מסוכנות בסביבת רחוב שקט ובסמיכות לבית הספר- הוועדה סבורה כי הכביש החדש ישפר את התנועה במרחב ויסייע בחלקות העומס ולא יהווה בעיה בטוחותית..
12. לדחות את ההתנגדות לעניין פגם מהותי בהפקדת התכנית. סעיף 102 לחוק התכנית והבניה קובע כי התנגדות לתכנית תוגש תוך חודשיים. הוועדה החליטה על דעת עצמה לקצר את תקופת ההתנגדות ל45 יום (סעיף 6 בהודעתה לציבור). קיצור זמן התנגדות באופן משמעותי מונע הגשת התנגדות ממי שרואה עצמו כנפגע. התנהלות הוועדה הינה בלתי סבירה ובניגוד לכללי הצדק- בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית הוחלט על פרסום התכנית על פי סעיף 106 ב ו לא על הפקדתה מחדש, בחוק אינו קובע לוחות זמניים לפרסום זה והוא נערת בהתאם להחלטה הוועדה וכך נעשה..
13. לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית שפורסמה לפי סעיף 106(ב), כאשר השינויים אשר הועדה שוקלת, מעצימים את הפגיעה במתנגדים.
- אם בתכנית הקודמת, המגדל הדרומי בשטח התכנית, הוצע באופן חלקי מול ביתם של המתנגדים, הרי שכעת המגדל האמור מוצע מולם במישרין ולאורך כל החזית הגובלת עמם, תוך הצבת מגדל מפלצתי של כ- 32 קומות אל מול בנייה ירושלמית צנועה של 3 קומות. - אומנם

התכנית שפורסמה על פי 106 ב מסיתה את הבניין מזרחה לעומת התכנית שהופקדה אך גם על פי המצב הקיים כיום יש בניין שיכון גדול מול הבניין של המתנגדים, הוועדה סבורה כי לאור החשיבות של ייצירת הכביש המוצע נכון למקם את הבניין כפי שמוצע.

14. לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין שבחזית הדרומית של התכנית המוצעת בגרסה העדכנית שלה, מתוכננת רמפת כניסה לחניה, הגובלת בכל החזית עם מגרש העוררים, בקו 0 ממש.

הכניסה האמורה, וזאת במיוחד בהינתן היקפי הבינוי בפרויקט, תחולל מטרדי רעש וזיהום אוויר למקרקעי המתנגדים ולמשתמשים בהם, ותגרום לירידת ערך קשה בהם התכנית אינה קובעת אמצעים כלשהם להקטנת הנזקים האמורים, ובכלל זה, אינה קובעת כל חובה לקירוי הרמפה המתוכננת.

הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבוע הוראות לקירוי הרמפה כאמור בהוראות התכנית, וכן להתניית היתר הבניה בעיגון כל האמצעים הדרושים להקטנת מטרדי הרעש וזיהום האוויר למגרשי המגורים הגובלים בשטח התכנית, כתוצאה מהשימוש ברמפת הכניסה כאמור. - יש לעשות מאמץ לקירוי הרמפה ככול הניתן לצורך הקטנת מפגעים.

15. לדחות את ההתנגדות בעניין שהמתנגדים מודעים לצורך בציפוף העיר, ואולם הם מצרים על כך

ששכונה היסטורית וותיקה כמו שכונת בית הכרם, הנה שכונה שצריכה לאבד את אופייה רק בשל כך שעוברת לידיה רכבת קלה, ורק לשם תוספת יחידות דיור, כשספק אם יימצאו דיירים אשר ירצו להגיע, לשכונת בית הכרם, אשר נוכח הליכי התכנון המקודמים בה, כבר רחוקה מלשקף את צביונה המקורי של העיר ירושלים והשכונה ההיסטורית בפרט, והכל תוך פגיעה קשה בתושבים הקיימים- הוועדה בחנה את הטענה לפיה הבינוי המוצע אינו תואם את אופי השכונה והאוכלוסייה, ישנה את צביונה ויפגע במרקם השכונתי ובנוף. ראשית תציין הוועדה כי היא רואה חשיבות רבה בקידום ההתחדשות העירונית, אשר מהווה את אחד היסודות של מדיניות התכנון ברמה הארצית, ברמה המחוזית וברמה העירונית. הוועדה תבהיר כי מדיניות זו מבוססת על הרצון לתת מענה לצרכי הפיתוח ולקצב גידול האוכלוסייה הגבוה בישראל, תוך שאיפה לצמצם ככל הניתן את הבנייה בשטחים הפתוחים. בנוסף, מדיניות התכנון המעודדת התחדשות עירונית מבוססת על הצורך בחידוש מבנים ותיקים ברחבי הארץ, חלקם בני 50 שנה, אשר אינם מספקים לרוב תנאי דיור נאותים בהתאם לתקנים העדכניים.

מעבר לכך, בבסיס ההתחדשות העירונית עומדת גם התפיסה לפיה להגדלת הצפיפות העירונית יתרונות רבים, ובהם ייעול השימוש בתשתיות עירוניות קיימות וחידושן, הפחתת ההסתמכות על הרכב הפרטי כאמצעי להתניידות במרחב, פיתוח בר קיימא המצמצם את מגוון ההשפעות השליליות של הפעילות האנושית על הסביבה, מתן אפשרות לכניסה של מגוון שימושים לרקמה העירונית התלויה בסף משתמשים מינימאלי, החייאת הרחובות בפעילות אנושית מגוונת, ועוד.

בהמשך לאמור הוועדה תציין כי במסגרת הפיתוח העירוני וההתחדשות העירונית אכן משתנה אופי הבינוי בחלק מן השכונה. עם זאת, מדובר בשינוי מבורך, הכולל את חידוש הבינוי הוותיק בעיר בהתאם לסטנדרטים מודרניים לרבות הגדלת היצע החניה, הבטחת עמידות בפני רעידות אדמה, שילוב מרחבים מוגנים ועירוב שימושים. זאת לצד שדרוג השלד הציבורי על ידי הרחבת מדרכות, הגדלת הנגישות לציר הרק"ל ותוספת גינות ושטחים ציבוריים בנויים. עוד יצוין כי דברים אלו נכונים ביתר שאת למתחם בענייננו, המצוי בצמוד לציר הרכבת הקלה.

בשכונת בית הכרם קודמה תכנית 16000 שקבעה את המדיניות בשכונה וגם לאחר ביטולה כתכנית סטטוטורית היא ממשיכה להוות מדיניות בשכונה.

על פי תכנית 16000 רוב שכונת בית הכרם ההיסטורית והשוליים שלה הוגדרו לבניה נמוכה של בין 3 ל 5 קומות ורק באזורים לאורך ציר הרק"ל ומערב לציר הרצל מקודמות תכניות לבניה אינטנסיבית יותר.

בכל שכונה נערך תהליך דומה של סימון אזורים להתחדשות עירונית לצד אזורים בהם יש שימור או בניה נמוכה יותר.

- הבינוי המוצע מציע טיפול בשיכונים ישנים שיש צורך לעשות בהם פינוי בינוי לטובת התושבים הקיימים ואין בכך כדי לשנות את אופיה של בית הכרם או למנוע מדיירים חדשים להגיע לשכונה.
16. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהאמור גם מתחייב נוכח העובדה שהחלטה לראות בתכנית 16000 כמדיניות לשכונה הנה החלטה מאוחרת להחלטה בעניין מדיניות הרק"ל- במסגרת הדיון במדיניות הרק"ל הוחלט בשכונת בית הכרם לקבוע מדיניות שתחיל את מדיניות הרק"ל על שכונת בית הכרם ואף נקבע כי הצד המזרחי של בית הכרם למרות שהוא על ציר רק"ל יוכל להציע בניה של עד 10 קומות גם במגרשים גדולים כדי לכבד את בית הכרם ההיסטורית ולהימנע הציע מגדלים בחלק המזרחי מרחוב יפה נוף ועד כיכר האפט.
17. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שעל כן, ובטרם יעלו המתנגדים את טענותיהם לגוף התכנית, תתבקש הוועדה הנכבדה לשקול לעומק את החלטתה לקדם את התכנית בהיקפי הבינוי והגבהים אשר הוצעו בה, ולהורות על דחייתה על הסף או לחילופין צימצומה באופן משמעותי, ובאופן התואם יותר את מה שהוצע בתכנית, 16000 שאם לא כן, עליה לנמק את החלטתה ליתן עדיפות למדיניות רק"ל "העיוורת" לייחוד השכונות שהיא עוברת דרכן, לעומת העקרונות אשר אומצו בתכנית 16000 לאחר בחינה ממוקדת להיבטים הייחודיים של השכונה. - התכנית המופקדת אינה מקודמת על פי מדיניות רק"ל אלא מקודמת כתכנית פינוי בינוי על כל המשתמע מכך מבחינת חישוב זכויות הבניה ותמהיל השימושים ולכן זכויות הבניה נובעות מחישוב שמאי ולא מחישוב זכויות על פי מדיניות רק"ל.
18. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין הגינה הצמודה לדירת המתנגדים, עוד ממועד בניית הבניין על ידי הקבלן המקורי, ובטרם רכישת הזכויות על ידי המתנגדים, התחברה לשטח גינה במפלס דירת המתנגדים, אשר חרג במעט משטח חלקה: 31 התכנית מושא התנגדות זו, מתעלמת מהמציאות הנ"ל בבוטות, ומסמנת כאמור לעיל, לאורך כל הגבול הצפוני של חלקה, 31 חניון תת קרקעי וכן רמפת כניסת לחניה, אשר משמעותם הריסה של חלק משמעותי משטח הגינה, עקירת הצמחייה והעצים הנטועים בה, ואף פגיעה גם בצמחייה ובעצים בתוך שטח חלקה, 31 בשל הקרבה המשמעותית של החפירה המוצעת- לא ניתן לאשר את החריגה של הגינה הפרטית מעבר לגבולות החלקה של הבניין ויש להסדיר זאת במסגרת התכנית ולהציע גדר חדשה בגבול של חלקה 31 לכיוון השטח הציבורי החדש המוצע, יחד עם זאת מכיוון שבין גבול חלקה 31 בבעלות המתנגדים לבניין המוצע להריסה בתכנית קיימים עצים משמעותיים יש להציע במסגרת התכנית שינוי של קו הבניין התת קרקעי של החניון המוצע בתת הקרקע מתחת לשטח הציבורי הפתוח כך שיתרחק לכיוון צפון למקסימום האפשרי תוך שמירה על תכנון החניון הכולל מעבר וחניות בשני הצדדים (וביטול כל יתר החללים המופיעים בנספחי הבינוי ואינן מחוייבים להיות מתחת לשצ"פ), כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם והעצים הבוגרים הקיימים בשטח זה יישמרו ככול הניתן.
19. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שיש לכבד את הטופוגרפיה הקיימת בשטח באופן המונע קיר תמך בגובה של כ- 3.5-4 מ' בגבול בין השצ"פ לבין חלקה 31 והחלקות הסמוכות לה לאורך רח' תרצה, הנו לכשעצמו רווח ציבורי, המעדן את השתלבות הבינוי החריג המוצע בשטח התכנית בבינוי הקיים בסביבתו- התכנית לא כוללת נספח פיתוח מפורט הכולל את המפלסים של כל השצ"פ המוצע וחתכים עם הבניינים הסמוכים ומפלס הקרקע שלהם – יש להציג תכנית פיתוח הכוללת חתכים מפורטים ומפלסים של כל הפיתוח במטרה לייצר שצ"פ איכותי ורציף ככול הניתן ולהימנע ככול הניתן מקירות תמך.
20. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שהבינוי המוצע בתא שטח, 1 מוצב עם קו בניין של 3 מ' מגבול חלקה 31, תוך התעלמות מוחלטת מכך, שמדובר בתכנון מגדל בקרבת בניינים בני 3 קומות! - יש לשנות את קו הבניין של המגדל המוצע כך שישמור על קו בניין של 6 מטרים לפחות לכיוון חלקות מגורים סמוכות ולא 3 מטרים כפי שמוצע בנוסף התכנית מציעה את רמפת הכניסה לחניון בצורה פתוחה לכל אורכה ולא משולבת במסת הבניין – יש לשנות את הרמפה באופן שתהיה משולבת במסת הבניין ככול הניתן בתיאום עם יועץ התנועה של הוועדה המחוזית.
21. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבלי לפגוע בטענות לעניין עדיפות תכנית 16000 על מדיניות הרק"ל, המתנגדים יטענו כי, לצורך הענקת היקפי הבינוי המקסימליים, שלכאורה בלבד, מתאפשרים על פי מדיניות הרק"ל, בתחום התכנית מושא התנגדות זו, נעשתה "ראייה כוללת" אשר

לקחה בחשבון את שינויי הייעוד המתוכנן בתכנית 101-0967398 (אף כי התכנית האמורה טרם אושרה וטרם ניתנה החלטה בהתנגדויות שהוגשו בגינה).

יחד עם זאת, בהיבטים של ראייה סביבתית ותנועתית כוללת, התכנית מושא התנגדות זו מתעלמת מתכנית 101-0967398 ולא מתבצעת במסגרתה כל בחינה אשר כוללת את המטרדים והפגיעה הצפויה בתושבים הקיימים ובשכונה בכלל בגין הבינוי הכולל המוצע בשתי תכניות אלה.

המתנגדים יטענו כי החיבור בין שתי התכניות הנ"ל לצורך היקפי הבינוי, מחייב, ולו ברמה ההגיונית הבסיסית, עריכת תסקיר השפעה על הסביבה, או למצער חוות דעת סביבתית וכן בה"ת, המביאים בחשבון, את הבינוי הכולל המוצע בשתי התכניות במצטבר, והצגתו לציבור וזאת בטרם קבלת החלטות בתכנית מושא ההתנגדות.

לאמור יש להוסיף כי היקפי הבינוי המסיביים המוצעים בתכנית מושא התנגדות זו, ובתכניות הנוספות המקודמות במקביל בוועדה המחוזית כאמור, מחייב את בחינת מכלול

ההיבטים הסביבתיים והתנועתיים של היקפים אלה במסגרת תסקיר השפעה על הסביבה

כאמור, והפקדת התכנית מחדש להתנגדויות על מנת לאפשר שיתוף ציבור אמית ושקיפות של הליך התכנון, שאם לא כן, המדובר בפגם חמור בהליך התכנון, ופגיעה בזכות הציבור להיות שותף כאמור בהליך התכנון, שכן הבדיקות הסביבתיות תידחנה לשלב ההיתר, ולציבור לא תהיה כל זכות לומר את דעתו בהתייחס להיבטים אלה- התכנית בפני עצמה וגם התכנית יחד עם התכניות המקודמות בסביבתה אינן מצריכות תסקיר השפעה על הסביבה או בחינה של בה"ת מכיוון שלא מדובר על היקפים המצדיקים זאת.

וועדות התכנון בוחנות את כל התכניות יחד מתוך מטרה לשפר את המרחב הציבורי ככול

הניתן ולחבר בין כל התכניות גם בהיבטי השטחים הציבוריים וגם לעניין מיקום

הבנייה החדשה, ולראיה החלופות השונות וההחלטות השונות שהתקבלו במהלך הבחינה

של התכניות בוועדה עד לשלב בחירת החלופה הנבחרת.

.22

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין ניצול חלק הארי של תת-הקרקע של שצ"פ לטובת חניה פרטית לפרויקט מגורים, חלף תכנון החניה כולה או לפחות ברובה במגרשי המגורים, וחלף שימוש מידתי ומינימלי בשטח השצ"פ לצורך חניה תת-קרקעית, הנו בלתי ראוי ובלתי סביר, הגורם לפגיעה חמורה באיכות שטחי הציבור והעברתם בפועל לידיים פרטיות, תוך פגיעה באפשרויות השימוש בהם בעתיד במצב הנכנס, לטובת הציבור קיימים שטחי ציבור בהיקף של כ- 1760 מ"ר נטו, ואילו במצב היוצא, הציבור מקבל שטח ציבור פתוח "מלא" של 345 מ"ר בלבד, ואילו כל יתרת השטחים הציבוריים המוצעים (כ- 2,400 מ"ר) הנם שטחים נחותים כאשר הציבורי מקבל רק את השטח העל-קרקעי בהם, ואילו כל השטח התת-קרקעי מועבר בפועל לבעלות פרטית, תוך הגבלת זכויות הציבורי בשטחים אלה, ופגיעה באפשרויות המימוש העתידיות בהם.

המדובר בפגיעה אשר אין לה כל הצדקה, שכן ניתן לתכנן את החניה בשטחי המגורים באופן יעיל יותר, ולצמצם באופן משמעותי את השימוש התת-קרקעי בשטחי הציבור.

הפגיעה חמורה עוד יותר, שכן לא מדובר רק על הניצול של שטחי הציבור המתווספים להיקף שטחי הציבור הקיימים, אלא בפגיעה בשטחי הציבור אשר נמצאים היום בבעלות ציבורית מלאה !

על כן, המתנגדים מתנגדים בתוקף לייעוד השטח התת-קרקעי בשטח השצ"פ לחניה, וכן

מתנגדים בתוקף להפקעתו מהציבור והעברתו לבעלות פרטית- ראשית יש להשלים חוות דעת של מחלקת נכסים לשינוי המוצע בשטחים שבבעלות עיריית ירושלים והעובדה שרוב השטחים המוצעים נכנסים פנויים ויוצאים ברישום בתלת מימד הן מבחינת השאלה הנכסית והן מבחינת העובדה כי רוב השצ"פ המוצע מצוי מעל חניון.

שנית יש לבחון מהבחינה התכנונית להציע את החניון בתצורה אחרת כך שיוצע מתחת לחלקה 170 המשמשת כיום כחניה ציבורית על פני הקרקע ולא מתחת לשצ"פ המוצע.

23. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין ש"התכנית מבטלת בתחומה חלק מחניה בחלקה, 170 התכנית תציע חניה חלופית לכל מקום חניה שתבטל". ואולם, מעבר לסעיף כללי, אין בתכנית שום התייחסות למיקום החניה הציבורית, לקביעת זיקת הנאה לציבור בהתייחס לחניות אלה ובמעבר אליהן. הדבר אף עומד לכאורה בסתירה לאמור בהערה 2 לסע' 5 ולפיה השטחים אליהם מתייחסת ההערה האמורה הנם שטחים לחניה פרטית ושימושים נלווים. התכנית מציעה מקומות חנייה לביטול בחלקה 170 ומציעה במקומם חניה תת קרקעית בחניון, שטחים אלה הם שטחים עיקריים על פי תקנות התכנון והבנייה מכיוון שהם לא משרתים את הבניין נשוא התכנית, לכן יש לקבוע הוראות בדבר חניון ציבורי זה בתחום התכנית, לקבוע עבורו שטחים עיקריים ולקבוע זיקת הנאה לציבור לחניות אלה בתחום החניון המוצע. יש לבחון את מיקום החניון גם בחלופה החדשה שבה מוצעת דרך חדשה בתכנית.
24. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמתבקשת הועדה לשקול תקן חניה גבוה ממה שנקבע בהוראות התכנית (1:1) שכן ברור הוא כי במגדל המיועד תגורנה משפחות עם יותר מרכב אחד לדירה, והדבר רק יגרום להעמסה מתסכלת על החניה הציבורית שמתקשה לתת מענה לתושבים הקיימים- שטח התכנית נמצא בסמוך ובצמוד לתחנת הרכבת הקלה ברחוב הרצל. מדיניות התכנון הברורה בארץ בכלל ושל הוועדה המחוזית בירושלים בפרט היא ציפוף לאורך צירי מערכות תחבורה ציבורית עתירת נוסעים, והקטנת תקן החניה באזורים אלו. זאת מאחר שלתושבים הוותיקים באזור ולתושבים העתידיים קיימת חלופה תחבורתית מצוינת לשימוש היומיומי ברכב הפרטי.
25. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית המופקדת מאפשרת את הוצאת היתר החפירה, טרם הוצאת היתר הבניה לבינוי המוצע.
- המתנגדים יטענו כי לאור רגישות המקום, והעובדה שמדובר במתחם המצוי בגבול עם בנייני מגורים ורחובות קיימים ומתפקדים, יש לבטל את האפשרות להפריד בין היתר החפירה להיתר הבניה, ולו על מנת לצמצם את הסיכון שמא ייוותרו התושבים עם בור בלב השכונה- לא ברור מה הרגישות הקיימת באתר זה לעומת מקומות אחרים בעיר ובכל מקרה המטרה של סעיף זה לעבוד במקביל ולחסוך זמן של ביצוע הפרוייקט, הנושא יתואם מול מהנדס העיר בשלב היתרי הבניה.
26. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהמתנגדים עוד יטענו כי הבינוי המוצע בשטח התכנית, בגובה כ- 32 קומות, יחד עם המגדל המוצע בתכנית, 0967398-101 פוגע אנושות בבניינים הבנויים בחלקה 31 והחלקות המצרניות לה, ובכלל זה בהיבטים של הצללה, ומניעת אור ואוויר, באופן אשר יפגע ללא כל ספק בשווי נכסם של המתנגדים, ויסכן את איכות החיים בו- הבינוי המוצע תואם למדיניות שמעודדת התחדשות עירונית בבניינים כאלה ברחבי העיר והיא חלק מהתחדשות של שכונות העיר, הוועדה סבורה כי לאור החשיבות של התחדשות עירונית נכון לקדם את התכנית.
- ככול ויסברו המתנגדים כי הם נפגעים מאישור התכנית הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 97 לחוק התכנון והבנייה.
27. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהמתנגדים יטענו כי ההכבדה הצפויה בתנועה כתוצאה מהיקפי הבינוי החריגים המוצעים בתכנית זו, הנה בלתי סבירה בעליל בשכונה כמו בית הכרם, בהינתן התשתיות שהיא נסמכת עליהן.
- חמור מכך הנו, שתכנית זו, כפי שצויין לעיל, על הבדיקות אשר בוצעו בה, נעדרת ראייה ובחינה כוללת, המביאה בחשבון את היקפי הבינוי המוצעים בתכנית זו, במצטבר עם אלה המוצעים בתכניות המקודמות בסביבתה, ובפרט תכנית 101-0967398 בחינה פרנטית של השפעת היקפי הבינוי בכל תכנית בנפרד, אין בה כדי לשקף את מידת הפגיעה העצומה בגין הבינוי הכולל בתכניות האמורות במצטבר ואין בו כדי לספק את התשתית העובדתית והמקצועית המתחייבת בפני הוועדה, לצורך קבלת החלטה בתכנית. הוועדה בחנה את הטענה כי התכנית עתידה לייצר עומס תחבורתי וכי נספה התנועה של התכנית אינו מציג ראייה תחבורתית כוללת והשלכות תנועתיות על הסביבה. הוועדה, לאחר שהתייעצה עם יועץ התחבורה של הוועדה, מחליטה לדחות

- את הטענה. הוועדה תציין כי בחינה תחבורתית לשכונה התבצעה במסגרת הכנת תכנית האב של בית הכרם בראיה מערכתית.
28. הוועדה תציין כי השינוי המוצע בתכנית וייצירת הכביש החדש ייקלו על התנועה במרחב ואפשרויות היציאה למקומות שונים בעיר.
- כמו כן, מסמכי התכנית העוסקים בהיבט התנועה והתחבורתי של התכנית נבדקו ואושרו על ידי יועץ התחבורה של הוועדה, ונמצאו מספקים.
- יובהר כי התכנית אינה כוללת תוספת יח"ד חריגה בהתחשב בהיותה תכנית להתחדשות עירונית ואינה משנה את מערך התנועה הקיים. בהתאם לכך הוועדה סבורה כי נספח התנועה של התכנית הינו מספק, ומציג את הנדרש.
- בנוסף הוועדה תציין כי בסמיכות לתכנית פועלת תחנת רק"ל, שתספק רמת שירות גבוהה של תח"צ לתכנית ולסביבתה, לשירות תושבי השכונה הוותיקים ותושבי השכונה העתידיים. כמו כן, התכנית מציעה מערך שבילים ומעברים אשר ישפרו את מרחב ההליכה, הן מבחינת בטיחות והן מבחינת נוחות ההליכה וההגעה לתחנות הרק"ל, ובכך יתרמו להקטנת השימוש ברכב פרטי. לאור כל האמור, הוועדה דוחה את הטענה.
- בנוסף לאור העובדה כי מקודמת תכנית נוספת של התחדשות עירונית לבניינים ברחוב הארזים הצמודים לפרוייקט ממערב, יש לקבוע במסגרת התכנית המוקדמת שם (תכנית מספר 1255785) זיקת הנאה למעבר רכב לתכנית זו גם מכיוון שהתכנית מציעה רמפה וחניה מתחת לשטח ציבורי פתוח וגם בעקבות העובדה שניתן יהיה לתת גישה נוספת לפרוייקט זה מרחוב הארזים שהוא רחוב רחב יותר ומתחבר ישירות לרחוב יפה נוף
29. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהמתנגדים מבקשים להעלות כבר בשלב זה את התנגדותם להחזרת עוגנים כלשהם ו/או לפלישה כלשהי לשטח חלקה 31- נושא העוגנים יבחן לעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לתכנית המקודמת כתכנית כלל עירונית בנושא זה.
30. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שאין שום הצדקה להוראת גמישות המאפשרת ניווד שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, אל מעל הכניסה הקובעת. יש לבטל את הוראת הגמישות בסע' (א) לטבלה מושא סע' 5- יש לתקן את הסעיף באופן שיתיר העברת שטחים רק מעל לקרקע אל מתחת לקרקע ולא להיפך.
31. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שלא ברור מדוע בניין של 28-32 קומות צריך לקבל גמישות בגובה כמפורט בסע' ג לטבלה מושא סע' 5, המאפשרת מעל הגובה המצויין בטבלה חדרי יציאה לגג ומתקנים ועוד. יש להגביל את גובה הבניין הכולל. כך גם אין שום הצדקה להחריג קומה טכנית ממספר הקומות כמוצע בהערה 5 לטבלה 5- קומות טכניות לא נספרות אף פעם במספר הקומות והם הכרחיות בהקמה של מגדלים.
32. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שאין שום הצדקה לניוד שטחי ממ"דים לשטחים עיקריים כמוצע בסע' ז לטבלה 5. הוועדה המתבקשת לבטל סעיף זה כלייל. ניתן להותיר גמישות זו לשלב היתר הבניה מכיוון שלא מדובר על תוספת שטחים לנפח הבניין.
33. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שאין שום הצדקה לקביעת גמישות במספר יחידות הדיור בפרוייקט כמפורט בהערה 2 לטבלה מושא סע' 5, בהיקפי בינוי כאלה המוצעים בפרוייקט זה, ועוד בשיקול דעת הוועדה המקומית, ללא כל שיתוף ציבור!. הוועדה מתבקשת לקבוע כי כל סטייה ממספר יחידות הדיור הקובע בתכנית 222 יחידות או פחות, ככל שתחליט הוועדה לקבל את ההתנגדויות יהווה סטייה ניכרת. לאור העובדה שהתכנית מבוססת על בחינה שמאית אכן אין הצדקה לאפשר תוספת של 10 אחוז יחידות דיור בשלב היתר הבניה ולכן יש לבטל את הסעיף. יחד עם זאת לאור המדיניות התקפה כיום לא מקובל לקבוע הוראה זו בסטייה ניכרת.
34. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שאין שום הצדקה בתכנית המקודמת בתקופה זו לקבוע כי מרפסות פתוחות הנן מעבר לשטחים המוצעים בתכנית, או לרמוז כי הן מתווספות לבניין- מרפסות שאינן מקורות אינן מחושבות כשטחי בניה על פי התקנות ולכן אין מניעה לבחון אותם בשלב היתר הבניה.
35. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמגדלי מגורים אינם הפתרון המיטבי לצורך ציפוף עירוני והגדלת היצע הדירות: בד"כ ההצדקה המובאת לקידום מגדלי מגורים היא הצורך בהגברת הציפוף העירוני

לצורך שמירה על שטחים פתוחים) והגדלת היצע הדירות לצורך פתרון משבר הדיור. ואולם מחקרים אקדמיים רבים מרחיבי העולם מראים מזה לפחות 20 שנה כי במציאות, מגדלים אינם הדרך היעילה ביותר להשגת ציפוף עירוני, וגם לא להגדלת היצע הדירות. ישנו זיהוי שגוי בין בנייה לגובה לבין צפיפות גבוהה, זאת מתוך תפישה נפוצה אך מוטעית שהראשונה(בנייה לגובה תוביל לשנייה צפיפות גבוהה, ותוך התעלמות מגלים חוזרים ונשנים של מחקר אקדמי שהוכיח כי בנייה מרקמית בגובה בינוני היא לרוב האמצעי היעיל ביותר הן להגדלת הצפיפות והן להגדלת היצע הדירות- צפיפות ניתן להשיג בדרכים רבות הן בבנייה מרקמית רחבה והן באמצעות בנייה גבוהה בתכסיות נמוכות, היתרון בבנייה לגובה היא ביצירת מרחב ציבורי משמעותי יותר כפי שמוצע בתכנית זו, הדבר נבחן לגופו של עניין בכל תכנית.

.36

לדחות את ההתנגדות בעניין שאין נספח סביבתי: מסמכי התכנית המופקדים אינם כוללים שום מסמך סביבתי. זאת למרות שהוראות התכנית (סעי' 1.7) מונים "ח"ד סביבתית" ברשימת מסמכי התכנית, ולמרות שמן המפורסמות כי למגדלים יש השפעה רבה – פגיעה רבה - על סביבתם. בתאריך 19.8.24 – יום לפני תום המועד להתנגדויות וכתובת דברים אלה - הגיעה אלי בדרך-לא-דרך ח"ד סביבתית על התכנית המוצעת. להלן עמוד השער שלה: 4 לאור התאריך המופיע על המסמך (19.12.23), היו לוועדה 6 חודשים להפקיד את המסמך, אך היא לא עשתה זאת. מסימני המים על המסמך רואים שהוא עבר נוהל מבא"ת, כך שלא נותר אלא להסיק, בצער, שהח"ד הסביבתית הוסתרה מהציבור. הדבר חמור ביותר בהינתן השפעתם המסיבית של מגדלים על סביבתם, והפגיעה הצפויה לנו התושבים מהם. התיקון הדרוש: פירסום והפקדה של תסקיר השפעה על הסביבה מלא, שיכלול גם התייחסות להשפעה המצטברת יחד עם שאר התכניות המקודמות (בסמיכות). מהצצה חטופה בח"ד הסביבתית שלא הופקדה והגיעה אלי פחות מיום לפני הגשת ההתנגדות, ברור שגם שם אין שום התייחסות למגדלים הנוספים המקודמים בצמוד ממז, וכי כל הנתונים, ככל שישנם, מתייחסים אך ורק למצב הקיים, ולפיכך אין די בח"ד הזאת. (בנוסף, יש לתת הארכת תקופת ההתנגדויות, כדי לאפשר למתנגדים ולכל תושב להתעמק בתוכן התסקיר, להתייעץ עם מי שצריך ולהגן על עצמו. יש לאפשר לכל אחד להגיש התנגדות בתקופת ההארכה, גם למי שלא הגישו התנגדות לתכנית כפי שהופקדה, כי לא היו בפניו הנתונים המלאים. שהרי אילו היו, אולי היה רואה צורך להתנגד קודם. - לאור העובדה שאכן לא פורסמה חוות הדעת הסביבתית בהפקדה החליטה הוועדה המחוזית בדיון נוסף על פרסום של חוות הדעת והארכה של תקופת ההפקדה ב 45 יום נוספים לצורך התייחסות לחוות דעת זו.

.37

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית המוצעת כרוכה בהשמדה מסיבית של עצים ה בגבולות הקו הכחול והן מחוצה לו, ובשל כך מהווה פגיעה אנושה באופי השכונה. בימינו ברור לכל כי עצים אינם לוקוס אלא תשתית חיונית. מלבד תרומתם האסתטית ולא יאכזר החיים, התועלות הבריאותיות והסביבתיות של עצים בכלל ובמרחב העירוני בפרט אינה מוטלת בספק, והם מוכרים בכל העולם כמכשיר בה"א הידיעה למלחמה בהתחממות הגלובלית. אפילו במדינת ישראל הדבר הוכר, וב-2022 אושרה בממשלה "תכנית אסטרטגית לאומית להצלת וקירור במרחב העירוני באמצעות עצים" שקבעה יעד של 450,000 נטיעות של עצי רחוב חדשים. ואולם בעוד היד האחת נוטעת, היד השנייה כורתת- באמצעות קידום תכניות בינוי נקודתיות ע"י רשויות התכנון העירוניות והמחוזיות, הכרוכות בהשמדה מסיבית של עצים, כמו התוכנית המוצעת. התכנית המוצעת תגרום להשמדת כמעט כל העצים במגרש כמו גם במגרשים הגובלים בתכנית (מדרום) מבנים 30 ו-31 ו-56(-), למעט כמה בודדים בגבול עם תכנית "101-0967398" לב הכרם", אשר יושמדו בוודאות כתוצאה מן האחרונה, כך שיעודם לשימור הוא תאורטי בלבד. בכל המקרים, העצים נמצאים סמוך לגבול המגרש, ומיועדים לעקירה לטובת החניון הת"ק – הנימוק היחיד לעקירת עצים המופיע בסקר העצים הוא "בתוואי חנייה מתוכננת". קו הבניין הת"ק הוא אפס, חופף לגמרי) או כמעט לגמרי (לקו הכחול, כך שגם עצים הנמצאים בחלקות שכנות, יושמדו כתוצאה מהחפירה. לא יעלה על הדעת להשמיד באופן אקטיבי עצים בשעה בניגוד לכל רציונאל לאומי וגלובלי, ובניגוד למדיניות לאומית, תוך פגיעה מיידית וגם עתידית בריכות החיים ובריאות התושבים. חניון שטרם נבנה אפשר להזיז ולשנות, ועדיין ישאר לנו חניון.. גם מבנה שכבר נבנה אפשר להרוס ולבנות מחדש תוך שנה, ונישאר עם מבנה. אבל לעץ בוגר שנכרת אין תחליף אמיתי, כי יידרשו לפחות 60 שנה עד שנטיעה חדשה תתפתח לממדים בני השוואה, שייתנו את ה"תפוקה"

- הסביבתית, האסתטית, הבריאותית והאקלימית של העץ הבוגר. אם התכנית תתממש, כל האזור יהפוך למדבר צחיח מעצים, ויידרשו עשורים עד שנרגיש את הנטיעות החדשות שהתוכנית מתפארת בהן. יש לראות בעצים בוגרים תשתית חיונית בסיסית – שאליה יש להתאים את שאר פרטי התכנון. להתאים את התכנון לעצים ולא את העצים לחניון
- יודגש כי גם עצים שאינם ממש לאורך הרחוב תורמים לקירור המרחב העירוני הסמוך והכללי, וכמובן לשיפור איכות האויר, סינון חלקיקים מזהמים, הפחתת תחלואה וכיו"ב תועלות ידועות של עצים במרחב העירוני. כאלה הם העצים בגבול הדרומי של התכנית בתוך ומחוץ לקו הכחול
- יצוין כי העצים מהווים מרכיב מרכזי באופי ההיסטורי של בית הכרם (ר' סע' להלן) כך שפגיעה בהם מהווה פגיעה באופי השכונה ובערך הרכוש בה. עוד יצוין כי לפחות 50% מהיער העירוני של בית הכרם נמצא בתוך חצרות פרטיות. התכנון ההיסטורי של השכונה (שנשמר עד היום) קבע עצים בגבולות מגרשים, שבמקרים רבים המצטרפים יחד לשדרות רחוב, למרות שפורמלית הם אינם נטועים ברחוב אלא בגבולות החלקה הפרטית. - הוועדה בחנה את הטענה כי התכנית מציעה עקירה של עצים רבים. הוועדה תבהיר כי השטחים הפתוחים הקיימים הם למעשה בייעוד מאושר למגורים. הוועדה תציין כי שטחים אלו מפותחים רק בחלקם, אינם נגישים למרבית הציבור ובעיקר משמשים מעבר בין המבנים הקיימים בתחום התכנית. במסגרת שדרוג המרחב הציבורי בתכנית, התכנית מציעה טיוב של ייעודי הקרקע ומציעה שצ"פ ומעברים ציבוריים בשטח כולל של כ-2.5 דונם, המהווים כחצי מתחום התכנית הכולל מעברים נגישים ואפקטיביים לאורכו לרבות אמצעים לגישור הפרשי הטופוגרפיה וחיבור באופן משמעותי ומזמין דרך הכיכר והרחובות.
- בהתייחס לעקירת העצים הוועדה תציין כי לא ניתן לשמור על מרבית העצים בתחום מגרשי המגורים, וזאת בשל הצורך בבניית מרתפי חניה והפיתוח הכולל של המתחם.
- יחד עם זאת ההמלצה כאמור מציעה מספר נושאים לשיפור בנושא זה:
- בהתאם להוראות התכנית מעל שטחי השצ"פ יובטח עומק מילוי אדמה על מנת לאפשר גינון אך התכנית לא כותבת מה העומק הנדרש יש לקבוע עומק של כ-1.5 מטרים לצורך הבטחת האפשרות לנטיעת עצים.
- התקבלה הטענה ביחס למקבץ העצים לאורך החלק הדרומי של השצ"פ המוצע ושינוי קו הבניין התת קרקעי ככול הניתן במיקום זה שימור העצים.
- הומלץ לבחון שינוי של מיקום החניה מתחת לחלקה 170 במקום מתחת לשטח הציבורי הפתוח דבר שיאפשר גם הוא שימור של עצים נוספים והותרת השצ"פ ללא חניה מתחתיו.
38. לדחות את ההתנגדות בעניין שדיירי המתחם מתנגדים להקצאה של שלושה גני ילדים בפרוייקט שיגרום נזק לדיירים. - נושא זה הוצג על ידי מגישי התכנית בשלב ההפקדה ולא התקבל הן על ידי ההועדה המקומית והן על ידי הוועדה המחוזית וזאת לאור הצורך הפרוגרמטי.
39. לקבל את ההתנגדות בעניין שמבקשים לבטל את המסחר המוצע בתכנית לכיוון השצ"פ. - התכנית לא מחייבת מסחר אלא מאפשרת זאת בלבד אבל מכיוון שהדיירים מתנגדים לכם ומדובר על בניינים שאינם מצויים על צירים ראשים ניתן לבטל אפשרות זאת.
40. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שהיות והתכנית מבטלת מקומות חנייה עיליים יוצר עומס גדול של תנועה בכניסות וביציאות ולכן מבקשים לבחון בשלב היתר הבניה יציאות וכניסות נוספות לחניון לחניות הציבוריות- כאמור יש לאפשר בתכנית מדרום המקודמת זיקת הנאה בכניסה לחניון שתאפשר נגישות גם לחניונים בתכנית לרחוב הארזים.
41. לדחות את ההתנגדות לעניין שהתנגדות זו מקיפה ריעה רחבה יותר מהפרוייקט הספציפי שאת אישורו מבקשת התוכנית. במצב רגיל חלק מהטיעונים שאני מעלה היו צריכים להישמע בפורום רחב יותר ובהקשר רחב יותר. דע עקא, מדיניות התכנון בירושלים אינה מעוגנת בתוכניות מתאר שעברו דיון ציבורי, ולפיכך לא היה פורום הפתוח לדיון כזה. משכך אין ברירה אלא להעלות טיעונים כלליים בהקשר של כל תוכנית פרטנית הקשורה להם.
- התוכנית הזו היא אחת משלוש תוכניות הנושקות זו לזו, המקודמות לאחרונה לבניית מגדלי מגורים רבי קומות ברחובות תרצה והתומר בסמוך לציר הרצל בשכונת בית הכרם. הדיון בה חייב לכן לכלול דיון בכל הגורמים המצדיקים או נוגדים בנייה מסוג זה, ואת האפקט המצטבר של התוכניות

- האלה- לא ניתן במסגרת של תכנית מפורטת לטעון טענות כלליות בנוגע למדיניות הוועדה בכלל בעיר או בשכונה.
42. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שלפי תשריט תוכנית ירושלים 2000 האזור נשוא התוכנית הנידונה נועד להיות אזור מגורים עירוני, ובפרט כזה שהבנייה בו היא לגובה של עד 6 קומות. בהוראות התוכנית נאמר שבמגרשים שגודלם מעל דונם אפשר לאשר גם בנייה ל-8 קומות, ומשיקולים עיצוביים והתאמה לסביבה אפילו 12 קומות. זכויות הבנייה המירביות במגרשים גדולים כאלה היו של 320%.
- תוכנית רלוונטית נוספת היא תוכנית המתאר לשכונת בית הכרם, הידועה כתוכנית 16000. תוכנית זו הופקדה במאי 2016 אך בוטלה במהלך תהליך האישור באפריל 2021 עם זאת, הוועדה המחוזית קבעה כי עקרונות התכנית ימשיכו לחול באזור, כמדיניות המנחה הגשת תכניות – כלומר התוכנית תחול בפועל למרות שלא צלחה את תהליך האישור ובוטלה. בכל אופן, לפי תוכנית זו מדובר באזור מגורים 1 ג', שבו מותרים – במגרשים שגודלם דונם ומעלה – עד 320% בנייה והגובה המירבי הוא 8 עד 12 קומות. בקשות לבנייה גבוהה יותר של 18 קומות יחייבו תוכנית מתאר מקומית לבנייה גבוהה. – גם תכנית מתאר 2000 שהוחלט להפקידה כבר ב 2009 וגם תכנית 16000 שמקודמת כבר שנים רבות לא לקחו בחשבון את כל נושא ההתחדשות העירונית הרלוונטי בעיקר בשנים האחרונות בעיר מתוך כוונה ברורה כי תוספת יחידות הדיור בעיר יתווספו באמצעות החדשות עירונית ולא באמצעות בנייה של שכונות חדשות יחד עם זאת גם בתכנית מתאר 2000 נקבע כי תבנית הבנייה שצוינה בהתנגדות לא תחול על תכניות להתחדשות עירונית וגם במסגרת תכנית 16000 נקבע שככל ותכנית תחרוג מתבנית הבנייה היא לא תוכל להוציא היתר בניה אלא הצטרך להגיש תכנית מפורטת כפי שנעשה בתכנית זו.
43. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שלבסוף, בשנת 2016 החליטה הוועדה המחוזית על מדיניות בינוי סביב הרכבת הקלה, וזו עודכנה ב- 2019 לפי מדיניות זו לאורך ציר הרכבת הקלה יאושור במגרשים של 1.5 דונם ומעלה עד 720% בינוי ועד 18 קומות. במקרה המיוחד של מגרשים כאלה הנמצאים על קו רכס, המספרים האלה יגדלו לכדי 1200% בינוי ו-30 קומות. מעניין לציין שהמדיניות כשמה כן היא: זו אינה מדיניות תכנון אלא מדיניות בינוי – כל מהותה לאפשר בנייה בצפיפות מקסימלית בהתאם לגדלים שרירותיים של מגרשים שנקבעו בעבר הרחוק. היא אינה עוסקת בתכנון ומתעלמת משיקולי תכנון. - התכנית המופקדת אינה מקודמת על פי מדיניות רק"ל אלא על פי תכנית לפינוי בינוי ובחינה שמאית.
44. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שבתוכנית הנוכחית יש אפשרות להקמת קרן תחזוקה, שתמומן כנראה על ידי בניית שתי קומות נוספות ומכירת הדירות שבהן (סעיף 6.12 בהוראות התוכנית). היוזמה הזו ברוכה, אבל הביצוע לוקה בחסר. הקצאת כמה דירות לצורך מימון קרן תחזוקה צריכה להיות חלק אינטגרלי מהתוכנית ולא תוספת מותנה שנתונה לשיקול דעתו של היוזם. והדירות האלה צריכות להיות במסגרת זכויות הבנייה המוקנות, ולא תוספת שחורגת מהן. -עמדת הוועדה המקומית היא שיש לחייב את זכויות הבניה עבור קרן תחזוקה ולא להותיר אותם לשיקול דעת של היוזם בשלב ההיתר.
45. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שיצוין גם שהחלק שנותר ממגרש החניה הקיים, חלק שנמצא מחוץ לקו הכחול של התוכנית, נהיה צר בקצהו במידה שפוגמת בשימושיות שלו- יש לבחון במסגרת התכנית ביטול של כל החניה החיצונית הקיימת והטמנת כל מקומות החניה בתת הקרקע וייצירת מרחב ציבורי מפותח, להציג את כל תחום הדרך המוצעת ואת הפיתוח ביתרת השטח שנותר..
46. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית מבטלת חניון ציבורי קיים שמשרת את כל הבניינים שמסביב ודרכו אושרה כניסה לבניין שלי שמבטלת בתכנית זו- התכנית מבטלת חלק מהחניון הקיים החיצוני ומחליפה אותו בחניון תת קרקעי וגם מציגה בנספח הבינוי שמירה על הכניסה לחניה של המתנגד.
47. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית אינה מפורטת דיה ועל כן לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה. פסיקת בית המשפט העליון הבהירה בשורה ארוכה של פסקי דין כי על מוסדות תכנון המבקשים לאשר תכנית מפורטת לוודא כי ההכרעות התכנוניות נלקחות במסגרת התוכנית ולכן חל

איסור להעביר את ההכרעות התכנונית לשלב הרישוי – שלב היתר הבניה. היות התכנית בלתי מפורטת והותרת הכרעות מהותיות לשלב בחינת היתר הבניה פוגמים אנושות בהליך ההתנגדות, באופן השולל מן הציבור את היכולת לממש את התנגדותו כנדרש, שכן ההכרעות התכנוניות לא מובאות בפניו אלא נדחות לשלב הרישוי, בו נעדר כל מעמד. וראו בהקשר זה את קביעות בית משפט העליון בבג"ץ 7737/14 עיריית יוקנעם נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה (22.12.15), פסקה 65 לפסק דינו של כב' השופט פוגלמן: "תכליתה של דרישת התכנית המפורטת היא להבטיח כי בשלב היתר הבניה לא תתקבלנה החלטות תכנוניות עקרוניות, אשר על פי טיבן וההשלכות שבצדן היו צריכות להתקבל בהליך תכנוני סדור, פומבי ופתוח להתנגדויות [...] כתוצאה מכך, שלב היתר הבניה אמור להתאפיין בביצוע בפועל של בינוי ושימוש במקרקעין בהתבסס על הכרעה תכנונית קודמת המבטאת איזון רצוי בין מכלול האינטרסים הנוגעים לתא השטח המסוים. עמדה על כך השופטת א' פרוקצ'יה בעניין ועדת ערר מחוזית, חיפה: 'ככל שהתשתית כללית יותר ובלתי מפורטת, כך גוברת הסכנה כי יינתן היתר ביצוע שאינו נשען על נורמות תכנוניות מאושרות, ועלולה להיפתח דרך לפיתוח הקרקע באופנים שלא עברו מסגרת הליך תכנוני מוסדר ומבוקר על-ידי מוסדות התכנון, כמקובל [...] היתר בנייה אינו יכול למלא את החסר בתכנון מפורט, אלא עליו להיגזר ולנבוע מתכנון מפורט של השטח אשר נעשה במסלול תכנוני תקין כקבוע בחוק". מן הכלל אל הפרט – עיון בסעיף 6 להוראות התכנית שכותרתו "תנאי להיתר בניה", מלמד כי רבות מההכרעות התכנוניות העקרוניות נדחו לשלב היתר הבניה, ומשכך לא נצרפו בכור ההיתוך של ההליך התכנוני, ונזכיר כי הדיונים לאישור התכנית להפקדה היו לקוניים ביותר. כך, למשל, לא ברור מהם הסדרי החנייה, כיצד אלו יתחברו אך הכבישים הצרים המקיפים את התכנית, מהם מיקומי חדר הטרינספורמציה ועוד. – התכנית כוללת את כל הנתונים הנדרשים על פי חוק לצורך שתהיה תכנית מפורטת וברור ממסמכי התכנית מה ייבנה מכוח התכנית וכמקובל הותרו מספר נושאים שהם עיצוביים בעיקר מכיוון שנספח הבינוי הוא מנחה לשלב היתר הבניה.

48

לדחות את ההתנגדות בעניין שיש להשיב את התכנון המוצע בתכנית המופקדת למתווה הקודם בו תוכנן מגדל אחד ולהקימו במרחק משמעותי מיתר המקרקעין ובפרט מהמקרקעין ברחוב התומר 6. המתנגדת סבורה כי יש להורות על החזרת התכנון המוצע המקורי להקמת מגדל אחד במקום שני המבנים המוצעים בתכנית כיום ולהקימו במרחק משמעותי מיתר המגרשים ובפרט מהמקרקעין ברחוב התומר 6 וזאת מהטעמים שיפורטו להלן.

השינוי שבוצע בתכנון המוצע בתכנית המופקדת ממגדל אחד לשני מגדלים פוגע באפשרויות התכנון של המגרשים הסמוכים ובכדאיות הכלכלית של פרויקטים אלו. כמו כן, בינוי במרחק מצומצם שכזה פוגע גם באיכות הפרויקט המוצע ואף בתמורה הכלכלית שישסימו לשלם רוכשי הדירות בבניין שיקום בתא שטח מס' 2. יפים לעניין זה הדברים שנקבעו על ידי הוועדה המקומית בהחלטתה מיום 13.2.2023

לאור קידום כל הפרויקטים בסביבה ברור כי התכנון המוצע להקמת שני מגדלים במקום מגדל אחד בתכנית המופקדת אינו תכנון מיטבי אשר עלול לגרום לבינוי צפוף בצורה שתקשה עד מאד על התכנון של יתר הפרויקטים בסביבה.

אשר על כן, לאור האמור לעיל, תתבקש הוועדה המחוזית להורות על השבת התכנון המוצע המקורי בו תוכנן מגדל אחד ולא שניים וזאת תוך שמירה על קווי בניין משמעותיים ביחס למקרקעין בסביבה, בפרט ביחס למקרקעין ברחוב התומר 6. הוועדה המחוזית סברה כי לאחר בחינת כל החלופות כי החלופה המציעה 2 בניינים הכוללים 4 יחידות דיור בקומה עדיפה על חלופה של בניין אחד הכולל 6 יחידות דיור בקומה, יש לציין כי לשם שמירה על אותם יחידות דיור המבוקשות יהיה צורך בניין גבוה בצורה משמעותית מהתכנית המופקדת.

חלופה זו אינה מונעת את האפשרות להצעה של מתחם לפינוי בינוי בחלקות שמצפון.

49

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שלחלופין, וככל שיהולט שאין לשוב לתכנון המוצע המקורי לפיו יוקם מגדל אחד בלבד מכוחה של התכנית המופקדת, הוועדה המחוזית הנכבדה תתבקש להורות על הגדלת קו הבניין הצפון-מזרחי בתא שטח מס' 2 מקו בניין של 3 מטרים לקו בניין של 9- מטרים וזאת על מנת שלא לפגוע באפשרויות התכנון בפרויקט אותו מקדמת המתנגדת ברחוב התומר 6 ובאיכות חייהם של הדיירים במקרקעין אלו.

כפי שיפורט להלן, בשל הצורך בבניית בניינים רבי קומות הן בשטח התוכנית והן בפרויקטים אותם מקדמת המתנגדת בסמיכות מיידית לתכנית המופקדת, נדרש לשמור על מרחקים סבירים.

מאליו מובן כי מרחק של 3 מטרים בלבד בקו הבניין הצפון-מזרחי של תא שטח מס' 2 יפגע באיכות התכנון ובכדאיות הכלכלית של פרויקט ברחוב התומר 6, ואף ישפיע לרעה על איכות חייהם של הדיירים הקיימים ברחוב התומר 6 ואף ברוכשי הדירות בפרויקט שיוקם מכוח התכנית המופקדת- לאור החלופה החדשה המוצעת יחצוף בין המתחמים כביש חדש והמרחקים המוצעים יהיו סבירים.

50. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהחניות הציבוריות - בד בבד עם האמור בסעיפים 1-3 לעיל, אנו מבקשים שלא לאפשר בתוכנית קיומן של חניות ציבוריות. לחלופין בלבד אנו מבקשים שייקבעו בתוכנית הוראות היוצרות הפרדה מוחלטת של החניה הציבורית (ככל שתהיה) מהחניה הפרטית של הבעלים והדיירים. כלומר חנייה נפרדת לחלוטין, כולל כניסה ויציאה, אשר תירשם ע"ש העירייה והיא שתהא האחראית המלאה לתחזוקתה. בהקשר זה, אנו מבקשים להבהיר כי לא יעלה על הדעת להטיל על הבעלים (והדיירים העתידים) אחריות לתחזוקת חנייה ציבורית ואת העלות שלה. ההפרדה בין החניונים נחוצה גם כדי למנוע בעיות עתידיות של שימוש בחניה ציבורית למטרות עירוניות אחרות, העלולות לגרום להפרעה בחניית הבעלים ואף למטרד. אין מניעה להפריד בין החניונים אך מדובר על נושא תפעולי שיקבע בהתאם לתכנון המפורט, לא ניתן להציע כניסות נפרדות לחניונים.

51. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שגובה החניות - אנו מבקשים ככל הניתן להגביה את גובה החניה שתוכננה, כך שניתן יהיה להשתמש בה להובלות מהדירות ואליהן, לאמבולנס במקרה חירום וכיוצ"ב או לחלופין לקבוע לפחות 2-3 חניות תפעוליות. האתגר בכניסת משאיות לחניון היא בתכנון הכניסה לחניה ורוחב הרמפות ולא בטוח שניתן להציע זאת בתכנון המוצע- יש לבחון את האפשרות לאפשר זאת.

52. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שהתכנית לא מתייחסת לנזק שייגרם לציבור בזמן גריעת החניות הציבוריות עד להקמת הפרוייקט- יש לבחון אפשרות להוסיף למסמכי התכנית כי תנאי לביטול החניות החיצוניות יהיה בניה בפועל של חניות חליפיות בתת הקרקע, ככול והתכנית מציעה בינוי פינוי ואז בשלב הראשון יבנה הבניין על החניון הקיים תיבחן האפשרות לפתיחת החניון עם השלמתו טרם בניית הבניין.

53. **לדחות** את ההתנגדות העניין שמבקשים לייצר בפרויקט חניון ציבורי גדול יותר שיכול לשמש פרויקטים שלא יבצעו התחדשות עירונית - לאור מיקום הפרוייקט לא נכון לייצר חניה ציבורית נוספת מעבר לחניות שמבוטלות.

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 7 : 1219724

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1219724
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	עירוב שימושים שער האומן, תלפיות
מספר ועדה	2025/21
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. **לדחות את ההתנגדות** בדבר מציאת פתרון זמני לשטח תפעולי לרבות חנייה זמניים עבור מתחם בית היוצר הסמוך בדרך דרך או שטח חום: הסדרי תנועה הזמניים המבוקשים בתחום דרך/ שטח מיועד למבנים ומוסדות ציבור ייבחנו ויטופלו מול הגורמים העירוניים המוסמכים לכך, ולא במסגרת התכנית.
התקבל מכתב של רשות מקרקעי ישראל :
2. 121972 עירוב שימושים שער האומן, תלפיות, בעניין תחנת הדלק הסמוכה לתכנית, במגרש 101 בתכנית ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" יש סימון של מגבלות מתחנת דלק שנמצאת מחוץ לתכנית .
לא ברור ממסמכי התכנית האם ניתן להקים את מגדל המגורים לאחר אישור התכנית או שזה מונע את ההקמה.
3. יובהר כי כל השינויים המוצעים באזור התעשייה של תלפיות כפופה לשינוי של הסביבה הקיימת והסרת מפגעים הקיימים בשטח שיערכו בשלב היתר הבניה.
4. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 8 : 1293620

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1293620
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבות דיור ותוספת יח"ד רחוב פניזל 11-9-7-5
מספר ועדה	2025/21
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדות של אי עמידה בדרישות תקנון הבית המשותף, והטענות הקנייניות על זכות הגשת תכנית העולות בהתנגדויות השונות – יש לבחון נושא זה מול היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית אשר התכנית בסמכותה, כתנאי למתן תוקף.
2. **לדחות** את ההתנגדות של הדירות בשורה שמאחורי שורת הבניינים בתכנית, הטוענים לפגיעה בשוויון והעדפה בלתי מוצדקת למגישי התכנית. וכי לא ניתנה להם האפשרות להצטרף לתכנית ולהרחיב את דירותיהם, או להוסיף יח"ד חדשות, וכי הם חלק מאותו ועד בית והתכנית היתה צריכה לכלול גם אותם – בחלקות בהם קיימים מספר מבנים, על אף שרצוי היה לקדם תכנית אשר מסדירה מסגרת תכנונית לבניה לכל המבנים בחלקה, אין מניעה חוקית או תכנונית לקדם תכנית על מבן אחד כפי שקורה בתכנית זו, ככל והדירות בשורת הבניינים האחורית, שאינם חלק מהתכנית, מבקשים לקדם תכנית, הם יכולים לפנות למוסדות התכנון לבחינת קידום תכנית חדשה.
3. **לקבל** את ההתנגדות שמבקשים לוודא שלא תהיה תוספת של יח"ד מעבר לשש יח"ד המבוקשות בתכנית – במסגרת התכנית מבוקשת תוספת של 6 יח"ד. ניתן לקבוע בהוראות התכנית כי מספר יח"ד יהיה מחייב ותוספת של יח"ד תהיה סטייה ניכרת.
4. **לקבל חלקית** את ההתנגדות של דירה 13 לחוסר שוויון והטענה שההרחבה שקיבלו קטנה מההרחבה שניתנה לדירה 4, וההתנגדות לשינוי מקום הכניסה לדירה והחלפת מקום הממ"ד בהמשך לממ"ד המוצע לשכנים בצד הצפוני של הבניין - ניתן לבחון הגדלה של ההרחבה ושינוי מקום הממ"ד לצד הצפוני של הדירה, מעל הממ"ד המתוכנן לדירה במפלס +0.00, ושמירה על הכניסה הקיימת היום. עמודת ממ"ד ימוקמו זו מעל זו.
5. **לקבל חלקית** את ההתנגדות של היזק ראייה מדירה 4 לכיוון דירה 13 מאחר ומוצעים חלונות לכון דירה 13 בהרחבה המוצעת לדירה 4 במרחק של כ- 3 מ' התכנית הינה מסגרת תכנונית מיקום חלונות המדויק יכול שייבחן בהליך התכנון המפורט להיתר. עם זאת ועל מנת להימנע מהיזק ראייה ניתן לקבוע בהוראות כי פתחים לא יופנו זה מול זה במרחק של 3 מ' ומטה, פתחים לא יופנו, ככל

- הניתן, לפתחים של דירות סמוכות. על כן- ניתן לבטל בנספח הבינוי חלונות המוצעים במרחק 3 מ' בממ"ד ובחדר, לכוון דרום לחצר דירה 13, ולהשאיר את החלון הממ"ד הפונה מזרחה לכוון הדרך. עם זאת, ככל ותקבל ההתנגדות לשינויים שביקשו בעלי דירה 13, יהיה צורך לבחון מיקום החלונות מחדש.
6. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תוספת מחסן לכל יח"ד – התכנית מציעה כ- 8 מחסנים חדשים במפלס 3.00-. לא ברור מה שטח המחסנים. בהתאם להמלצת הועדה המקומית בדיון להפקדה, יש להציע בקומה זו מחסנים לכל יח"ד. יש למספר את המחסנים בהתאם למספר יח"ד ולציין שטח המחסן על גבי התכנית.
7. לדחות את ההתנגדות שנספחי הבינוי אינם מציגים את שורת הבתים האחורית (ממערב) המצויה במרחק של כ-3 מ' מהתוספות – התכנית לא מציעה הרחבות דיור כלפיי מערב מעבר לקונטור הבניין הקיים ובכך אינה מצמצת את מרווחי הבניה הקיימים כיום כלפיי מערב. ישנו חתך ב-ב שמדגים את הבינוי המוצע כלפיי הבניינים ממערב, וכי בתשריט מצב מוצע ניתן לראות שקו הבניין צמוד לקונטור הבניין הקיים ממערב.
8. לדחות את ההתנגדות של פגיעה באור, אוויר ופרטיות והיזק ראייה וחסירת הנוף, כתוצאה מצמצום המרווחים בין הבניינים ובניה מעל מפלס השביל הקיים ותוספת קומה חדשה מעל הבניינים. - מדובר בתכנית להרחבות דיור המציעה תוספת של ממ"ד ומחסנים ליח"ד. התכנית נבחנה תכנונית ע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה, הבינוי כלפיי מערב שומר על קונטור הבניין הקיים, והתכנית מאפשרת תוספת של עד קומה אחת בלבד שלא צפויה להשפיע על האור ואוויר של הבניינים הסמוכים ממערב.
9. לדחות את ההתנגדות לפגיעה באסתטיקה של השכונה, תוספת מפגעים, רעש וזיהום, צפיפות וחסירת המעבר לשירותי הביטחון, עומס על התשתיות, וצרכי ציבור, והדרישה שמגישי התכנית ישדרגו את כל התשתיות על חשבונם - במסגרת התכנית מוצעת תוספת של 6 יח"ד חדשות בלבד. מדובר בתוספת זניחה שאין בה בכדי להכביד או לפגוע בתשתיות קיימות. הדרישה שמגישי התכנית ישדרגו את התשתיות במתחם אינה סבירה.
10. לקבל חלקית את ההתנגדות לחוסר חניה ועומס על התנועה- התכנית המופקדת קובעת בסעיף 6.1.1 כי פתרונות חניה עבור יח"ד חדשות יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה.
11. לדחות את ההתנגדות לחשש לירידת ערך - התכנית מציעה הרחבות דיור פתרונות מיגון ותוספת של 6 יח"ד בלבד, בהתאם לעקרונות התכנון המקובלים בעיר בבניה עירונית. ככול והמתנגדים סבורים שהם נפגעים מהתכנית הם רשאים לפעול על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
12. לדחות את ההתנגדות לחובת תשלום היטל השבחה לדיירים בבניינים מאחורי התכנית, או בנוגע לדירה שאינה מקבלת הרחבה - היטל השבחה מכוח תכנית זו לא יוטל על בתים שאינם בתחום התכנית או דירות שלא קיבלו הרחבה (אם ישנן כאלה), היות ואין התכנית משביחה אותן.
13. לדחות את ההתנגדות בדבר פגיעה בשטחים ציבוריים ובנגישות בשבילים - התוכנית אינה משנה את תוואי המדרגות הקיים במתחם. לא ברורה הטענה.
14. לדחות את ההתנגדות בדבר פגמים מהותיים בהליך הפרסום וההפקדה הסרת מודעות, העדר שקיפות או הטעיה מצד בעלי עניין. וכי המתנגדים ביקשו ארכה לצורך הגשת התנגדויות ולא נענו - מבדיקה שנערכה נמצא כי הליך הפרסום וההפקדה בוצע במלואו בהתאם להוראות החוק והנהלים המחייבים. התוכנית פורסמה כחוק בעיתונות וברשומות, והמסמכים הועמדו לעיון הציבור כנדרש.

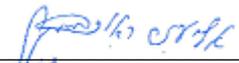
עם זאת, יש לבחון נושאים אלה מול היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית, אשר התכנית וטיפול בה בסמכותה.

15. לקבל חלקית את ההתנגדות לגבי השארת מרפסות פתוחות בין דירות 12-13 בהתאם להיתר 2015/0895 - יש להציג בתכנית את היתר הבניה המאושר והבינוי המוצע מכוחו. ככל ובעלי הדירות אינם מעוניינים בתוספת הבניה המוצעת בתכנית, יש לבטל את ההרחבה המוצעת בדירותיהם ובהתאם להיתר המאושר.

16. בהמשך לנ"ל - נספח הבינוי אינו ערוך באופן קריא, אינו ברור ואף מטעה. יש לתקן את נספח הבינוי גרפית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, ולהשלים את המידע במפורט להלן:

1. ציון מפלסים באופן ברור.
 2. מספור נכון של יחידות הדיור.
 3. סימון ברור של מיקום הממ"דים בכל דירה.
 4. ציון לאן מובילים גרמי המדרגות הרבים בכל דירה.
 5. סימון ברור של כניסה לכל דירה.
 6. הצגת תכנית הפיתוח ברקע תכנית המדידה, עם מלל קריא וברור.
 7. סימון ק"ט בחתכים ובחזיתות.
17. **לדחות** את כל שאר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכניות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 9 : 1190537

פרטי התכנית	
1190537	מספר תכנית
התנגדויות	סוג דיון
מתחם לשימושים ציבוריים במערב העיר וציפוף מתחם מגורים חדש בדרום העיר	מהות הבקשה
2025/21	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף	קוד החלטה

החלטת הועדה

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

1. הוועדה פונה לוועדה המחוזית ומבקשת ממנה להיצמד להחלטת הוועדה המקומית, ככול וההחלטה תהיה שונה מהותית הוועדה המקומית תשקול לערוך דיון בנושא ההצטרפות להגשת התכנית.
2. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שנבקש לצמצם את קווי הבניה כך שיתאפשר שטח הפרדה ירוק בין המבנים לשטחי הטבע, ויתחשב במצב הקיים בשטח ובמיקומי העצים הקיימים - יש לצמצם את קווי הבניין כך שלא יוצע קוו בניין אפס ויאפשר ייצירת מעברים בשטח הוואדי מצפון לדרום בצורה רציפה, בנוסף יתווסף סעיף לתקנון שבמסגרת התכנון במפורט יש לעשות מאמץ לריכוז זכויות הבניה בצורה מרוכזת ולא מפוזרת על כל השטח ושמירה על החיבור הציבורי בין צפון לדרום.
3. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שאמנם בהוראות התכנית ובתשריט "בריכה אולימפית" אינה מוזכרת, אך בנספח הבינוי ועל סמך הצהרת הכוונות של עיריית ירושלים נראה שהכוון הוא בניה של בריכה אולימפית במקום בריכת טיילור. לבניה של בריכה אולימפית ישנן השלכות משמעותיות כלפי המרחב והאוקולוסייה כפי שנפרט - התכנית תתוקן באופן שלא תציע בריכה אולימפית אלא בריכת שחייה שכונתית / קהילתית כמקובל ללא יציעים.
4. **לקבל** חלקית את ההתנגדות נבקש לצמצם את שטחי הבניה המותרים בתכנית להיקף אשר יאפשר בניה של מתחם ספורט ופנאי איכותי וקומפקטי אשר יכיל מרכז ספורט חדשני הכולל, בריכת שחיה, חדר כושר, חללי פעילויות וסטודיו וחללים רב תכליתיים לטובת תושבי השכונה. 5,000 מ"ר בניה עיקרית מעל מפלס הקרקע נשמע כמו היקף בניה שיאפשר זאת ויותר, ואף יאפשר גמישות תכנונית. – התכנית מציעה כיום 20000 מ"ר מתוכם 15000 מ"ר מעל לקרקע ועוד 5000 מ"ר מתחת לקרקע, לאור היקף ההתנגדויות בנושא שטחי הבניה המוצעים יש לצמצם את שטחי הבניה ל 10000 מ"ר מעל לקרקע.
שטחי הבניה המוצעים יחולקו בין שני המתחמים המוצעים בתכנית:
בחלק הצפוני של תא שטח 1 - 6000 מ"ר מעל לקרקע.
בחלק הדרומי של תא שטח 1 - 2000 מ"ר מעל לקרקע.
במסגרת היתרי הבניה יותר לנייד שטחים בין שני המתחמים בהתאם לצרכים.

במסגרת היתרי הבניה יוצע בינוי המנצל את הפרשי הטופוגרפיה במגרש ומשלב את הבינוי עם השטחים הפתוחים.

במגרש הכדורגל יותרו יציעים לעד 150 מקומות.

לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין שהמתחם צריך לתת מענה בעיקר לשכונת קריית יובל שעוברת תהליך משמעותי של התחדשות עירונית ותוספת משמעותית של יחידות דיור- חזון אגף הספורט הוא לתכנן מתקני ספורט ברמה הגבוהה ביותר כיאה לעיר בירה ולעיר הגדולה בישראל.

כל מתקן ספורט מגודל בינוני ומעלה (בעיקר אולמות, בריכות ומגרשים) מתוכנן בראיה כלל עירונית כמו המתקנים שיתוכננו במתחם טיילור קרי הבריכה ומגרש הכדורגל, אך בד בבד אנו תמיד מסתכלים גם על ההיבט הקהילתי-שכונתי, לרבות חוגים אחרים, פעילות לקהילה ופעילות גופנית לתלמידי מוסדות החינוך, ע"מ להתאים את המתקנים הללו גם לקהילה, לבתיה"ס, לאגודות הספורט שפועלות בשכונות הרלוונטיות ואפילו לוקחות בחשבון היבטים כלליים יותר של צרכי תרבות (אירועי תרבות בתוך אולמות הספורט וכד').

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שהתכנית אינה מפרטת את הפן התחבורתי של המתחם. נושאים כמו נגישות לאוטובוסים, מיקומי חניות במפלס הקרקע ותנועה משמעותית על הדרך היחסית צרה אינם מקבלים התייחסות מספיק טובה. נבקש להכניס כחלק ממסמכי התכנית נספח תחבורתי המציג את הנושאים השונים באופן ברור- לאור צמצום שטחי הבניה המוצעים בהחלטה ולאור העובדה שבפועל קיימים במתחם שנים רבות מנהל קהילתי, בריכת שחיה, מגרש כדורגל ומגרשי טניס ועוד שימושים נוספים כמו תנועת נוער הוועדה סבורה שאין צורך בשלב זה של התכנית להציג נספח תנועה מפורט מכיוון שהתכנית אינה משנה מהותית את השימושים הקיימים אלא מציעה שיפור של המתקנים הקיימים והתאמתם לתקנים מודרניים עבור תושבי השכונה, במסגרת תכנית הבינוי שתוצג לוועדה תוצג תכנית תנועה מפורטת לאחר אישור אגף תושביה .

הוראות החניה יהיה הוראה מחייבת שסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין היבטים סביבתיים- מתחם בית טיילור נמצא בגבולות עמק היובל, אזור המוגדר כאתר טבע עירוני.

ניתן לומר כי גורמי התכנון מודעים היטב לחשיבות של טבע עירוני במרחב העירוני המצטופף. ממש לאחרונה בפברואר 2025 יצא מדריך של מינהל התכנון בשם "טבע עירוני בתכנון כוללני ומפורט".

המתחם נמצא בסמיכות לאתר הטבע העירוני ואפשר לומר שבחלקו הוא גם חלק ממנו ולכן נדרש לאותה ההסתכלות. כאשר תכנית מספר 101-0373522 של התכנית פינוי בינוי הצפונית בעמק קודמה בשנת 2016, היא הכילה סקר טבע עירוני מאוד רחב אשר כלל התייחסות מעמיקה לכל נושאי הקרקע והנגר, היבטים נופיים, בע"ח ועוד. מכיוון שהתוכנית ממוקמת בעמק היובל, נבקש שתכנית זו תכלול גם היא תסקיר סביבה מקיף- במסגרת תכנית הבינוי שתוצג בפני הוועדה יוצג סקר טבע עירוני בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

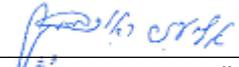
לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין זיהום אור ואקוסטיקה - מלבד הקרבה לטבע והשפעת זיהום אור על הסביבה, התכנית יכולה לגרום להפרעה כלפי תושבי רמת דניה הסמוכים. התאורה החזקה שאנו מכירים ממגרשי ספורט אחרים ברחבי העיר יכולה להיכנס אל תוך בתי התושבים ולזלוג אל השטחים

הפתוחים שחל עמק היובל. נבקש לבחון את נושא זיהום האור ולהוסיף להוראות התכנית סעיפים אשר יכולים לצמצם את ההפרעה האפשרית כלפי הסביבה וכלפי התושבים.- כאמור שנים רבות היה במקום מגרש כדורגל מתפקד שנהרס בגלל בעלי הקרקע, חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעניין זה.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שנבקש לאפשר ולהכניס להוראות התכנית הוראה כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים. והתייחסות לפן האסתטי- המתחם הוא

- חלק מעמק היובל, פארק טבע עירוני שצפוי להיות מפותח כפארק אקסטנסיבי בהמשך. נבקש התייחסות אל הפן האסתטי של הגגות בתכנית כך שיתאימו לאופיו הירוק הפארק. נושאים אלה יתואמו מול המחלקה לאיכות הסביבה ומהנדס העיר בשלב ההיתר.
11. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שבעמק היובל יש מידי חורף בעיות נגר מאוד קשות המתחילות ממעלה העמק, מתחת לרחוב תורה ועבודה לאורך האזור הטבעי ובסמוך למתחם בית טיילור ועד לפארק דניה ורחוב גלבר במורד. הנגר מהווה בעיה בטיחותית ותנועתית-רגלית משמעותית, מציף את האזור הסמוך לבריכת השחיה ומגרש הכדורגל, יוצר שלוליות אשר נשארות לתקופות ארוכות, ואף מונע שדרוג של פארק דניה-פארק משמעותי במרחב- נושא זה יבחן בשלב היתר הבניה מול המחלקה לאיכות הסביבה ומהנדס העיר.
12. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין עצים -במסמכי התכנית שהועלו אין התייחסות כלל לנושא העצים בתכנית. מינהל קהילתי יובלים רואה חשיבות עליונה בשימור עצים בוגרים במרחב, אנו מצרים על כריתת עצים גדולי ממדים ורבי-ערך, שהולכים ומתמעטים בעיר בשנים האחרונות בשל תכניות בנייה ותחבורה שונות. בשכונת קרית היובל לבד נכרתו בשנים האחרונות מאות עצים, ועוד יד המסור החשמלי נטויה. לעצים, בעיקר לגדולים בהם, ערך נופי רב, וגם ערך אקולוגי במתן צל, בקירור הסביבה, בפליטת חמצן, בספיחת מזהמים, בבידוד מרוחות ומרעש, ועוד שלל תפקידים מועילים. לעצים השלכות ישירות ברורות על בריאות הציבור. צמצום מספר העצים גורם לזיהום אוויר, להתחממות הסביבה, ולהשפעה נפשית הרסנית על האוכלוסייה המתגוררת במקום, אוכלוסייה שמבקשים להכפילה ואף יותר באמצעות תכניות פינוי-הבינוי בשכונה ובסביבתה. השתילים שיתווספו אינם יכולים לפצות על הפגיעה העצומה בסביבה ובציבור בשל כריתת העצים. לעצים הצעירים ייקח עשרות שנים לגדול לממדי העצים הנוכחיים ולתת ערך אקולוגי כמו של העצים הבוגרים. בדומה לתוכניות אחרות במרחב, שם קיים נספח סקר עצים, נבקש שמסמכי התכנית יכללו התייחסות ראויה לנושא העצים הנמצאים בשטח התכנית. יש לכך אפילו חשיבות גבוהה יותר לאור תפקודו של עמק היובל כאתר טבע עירוני- מכיוון שנספח הבינוי הוא מנחה ולא מקבע את מיקום הבניינים באופן סופי, יש לקבוע כי במסגרת תכנית הבינוי שתוצג בפני הוועדה יוצג סקר עצים בתיאום עם אגף שפ"ע ומהנדס העיר.
13. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שבסעיף עמדות טעינה לרכב חשמלי בחניון- לא ברור מדוע המילה "מגורים" מופיעה בסעיף זה. יש לבטל את המילה מגורים בסעיף זה.
14. **לדחות** את ההתנגדות בעניין פגיעה בזמינות ובנגישות בעיקר בסופי שבוע- התכנית אינה מבטיחה כי המתקנים יהיו פעילים בשבת- התכנית אינה קובעת את שעות הפעילות של המתקנים המוצעים בתכנית.
15. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש צורך ראייה כללית של התכנון בכל האזור - ממתחם בוויאר ועד גולומב, מבית הספר אגרון ועד הכניסה לפארק מכיוון גלבר. נראה כאילו האזור מורכב מתכניות פרודות אשר אינן מכירות ואינן משלימות זו את זו- התכנית עוסקת במתחם גדול ומשמעותי מספיק ואין צורך להרחיב אותו, כל השטחים שמסביב הם שטחים פתוחים שאינם מצריכים הגשת תכנית לצורך פיתוחם.
16. **לדחות** את ההתנגדות לכך שהבינוי ירוכז, ככל הניתן, בתחום הדופן המערבית של המתחם שבנוי כיום ויהיה 6-8 קומות קומות עם גגות ות פעילים ו- "ירוקים", מדורג רג כלפי הפארק, עם כ- 4 קומות ד- כלומר: ניצול משאבי שטח ראוי יותר מזה שקיים היום ומזה שמוצע בתכנית!- השימושים המוצעים בתכנית אינם מתאימים לבנייה של 6-8 קומות ולא ייתנו את המענה הנדרש לפרוגרמה המוצעת בתכנית.
17. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

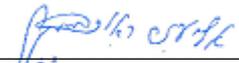
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 10 : 1215656

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1215656
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בני בתירא 7-9 התחדשות עירונית
מספר ועדה	2025/21
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

הוועדה מבקשת להוריד את התכנית מסדר היום לצורך השלמת התיאום עם המחלקה לעבודה קהילתית בהתאם לנוהל בעניין תכניות פינוי בינוי.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 11 : 1299999

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1299999
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	גולדן היל - מגדל שימושים מעורבים בקרבת הרק"ל.
מספר ועדה	2025/21
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות לעניין טיפול באוכלוסייה הקיימת בדיוור המוגן למחלקה לעבודה קהילתית והמחלקה לאזרחים ותיקים .
 2. **מיקום התכנית וקישוריות** – התכנית ממוקמת על ציר ראשי של השכונה ונמצאת באזור בו קיימות יוזמות להתחדשות עירונית ואף תכניות שנמצאות בהליכים מתקדמים להתחדשות עירונית. מצפון לתכנית מקודמת תכנית גדולה ומשמעותית מס' 1025519 "ברוש הגבעה" אשר בין היתר שמה דגש על פיתוח שטחים ירוקים, קישוריות ומציעה תוואי דרך חדשים. קיימת חשיבות לייצר רצף של השטחים הציבוריים שנקבעו בתכנית "ברוש הגבעה". המסמכים שעמדו בתנאי סף בתכנית דנן אינם מייצרים רצף של השטחים הציבוריים אשר נקבעו בתכנית "ברוש הגבעה". לאחר שנעשו תיאומים מול היזם ועורך התכנית, השימושים הותאמו לנדרש והוגשה חלופה מתוקנת ע"י מצגת. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם:
 1. לבטל את תוואי הדרך ממערב בתא שטח 3 4 וליעד לשצ"פ כהרחבה של השצ"פ בתכנית "ברוש הגבעה".
 2. להסיט את הדרך לכיוון מזרח ולתאם את הרוחב מול התכנית "ברוש הגבעה", במטרה לייצר חיבור רציף בין שתי התכניות ולרחוב ההגנה.
 3. **מדיניות**
 התכנית נמצאת בקרבה לרכבת הקלה בין הקו הירוק והקו האדום. לכאורה אינה ממוקמת על ציר רק"ל לעניין מדיניות נפחית, יחד עם זאת נמצאת באזור של קו רכס אשר מאפשר בינוי של עד 30 קומות מכוח מדיניות רק"ל, ועל מנת לאזן בין הגובה של המגדלים המקודמים בתכניות השונות בסביבה, אין מניעה לקדם את התכנית מכוח מדיניות רק"ל. לצורך כך יש לעמוד במדיניות המלאה כדלקמן:
 4. התכנית תציג שימוש פרטי ולא תציג כשטח חום.
 5. התכנית תציג הפרשה לצורכי ציבור בהיקף של 40% - הרחבה של הדרך / שצ"פ.
 6. זכויות בניה בשיעור של 1200% עד 30 קומות מתוכם 75% ביעוד מגורים ו25% יעוד שאינו מגורים.
- מאחר והמקום משמש בפועל כדיוור מוגן, הוועדה סבורה כי יש לקבוע במסגרת התכנית כי יש לשמור על מספר החדרים הקיים של הדיוור מוגן לכל הפחות גם בתכנית החדשה ולא פחות מ 25 אחוז משטחי הבניה

- הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.
7. יותר הקמת החניון מתחת להפקעה לטובת הכביש וכן מתחת לכ - 50% מהשצ"פ על מנת לאפשר שתילה איכותית של עצים בוגרים.
- 8. קווי בניין**
9. קו בניין קדמי – התכנית מציעה בניין בנסיגה מהרחוב עם חזית מסחרית וכיכר עירונית כלפי הרחוב. יש להסיט את הבינוי כלפי הרחוב ולהציע קו בניין אפס לחזית ולשמור על גמישות להיתר הבניה.
10. קו בניין קדמי יקבע תוך הבטחת מדרכה ברוחב של לפחות 3.5 מטרים בקטע המשיק לחלקה. ככל שנדרשת הרחבת זכות הדרך לצורך זה, יהיה על חשבון מגרש המגורים.
11. קו בניין כלפי השצ"פ וכלפי דרך בחזיתות הצידיות ככל ואינן מסחריות יהיה 3 מ' לכל הפחות.
12. קו בניין אחורי כלפי שטח למבני ציבור הגובל עם התכנית יהיה 5 מ' לכל הפחות. בתת הקרקע ניתן להיצמד עם קו אפס לדופן התכנית ולנצל את הפרשי הגובה בין התכניות.
13. במסגרת היתר הבניה יבוטל כל הפיתוח הקיים של המוסד בשטח שמחוץ לגבול החלקה כל חניה וקירות תמך ויוצע טיפול בשצ"פ בתיאום עם מהנדס העיר ליצירת קישוריות בין הפרוייקט לשטחים שמצפון והתאמת המפלסים בהתאם.
- 14. פרוגרמה**
15. הפרוגרמה היא עבור 160 יח"ד וכן הדיור המוגן להלן הדרישות:
16. 2 כיתות גן בשטח בנוי בסך 260 מ"ר (130 מ"ר לכל כיתה גן) וחצרות צמודות בשטח כולל בסך 350 מ"ר (175 מ"ר חצר לכל כיתה).
17. יש להציג שטח ציבורי בנוי לבית כנסת בשטח 250 מ"ר.
18. יש לדאוג לכניסה נפרדת ונגישות מלאה לשטחי הציבור המבונים.
19. יש להציג בהוראות התכנית ובנספח הבינוי את ההפרשות המבונות כולל שטחי חצרות.
20. הבינוי המפורט של השטחים הנ"ל יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ושאר אגפי העירייה הרלוונטיים.
21. תנאים למתן היתר בנייה יהיה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
22. השטח הציבורי יימסר לעיריית ירושלים ברמת גמר מלא.
23. כל השטחים יתוכננו כשטחים עיקריים (לא יתאפשר ניווד שטחים בין השימושים השונים לבין מגורים).
24. ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
- 25. בינוי, אדריכלות ופיתוח**
1. יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
2. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
3. יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
26. ודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.

27. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
28. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
29. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
30. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
1. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
2. יקבע כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
3. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.
4. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).
5. הפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
7. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר. 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.
8. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.
- 31. תשתיות**
32. 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.
33. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אורור 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.
34. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
35. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
36. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר
- 37. עצים**

1. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
2. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
3. 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).
4. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

38. איכות הסביבה

1. חלק ממאפייני שכונת הגבעה הצרפתית ורחוב ההגנה בפרט, הם העצים רבים הנטועים בה ומלווים את צירי הדרכים. על כן ובשל התועלות הרבות שמביאים איתם העצים, החניון התת קרקעי יתוכנן כך שישמור ככל הניתן על העצים בשולי התכנית הצללות
2. 39. יש להציג את כלל המבנים בתחום חותם הצל של התכנית ולהתייחס לכולם בניתוח השפעות התכנית בכל שעה משעות היום בצורה ברורה תוך סימון המבנים.
40. יש להציג את ההשפעה על השצ"פ בצורה של היטל הצל בכל שעה על תחום השצ"פ ובעונות השנה השונות. כמו כן, יש להתייחס למפלסים השונים שמתקיימים בפרויקט בפרט אם הם כוללים חצרות גני ילדים או גגות ירוקים.
1. רוחות
41. ככלל הדוח לא עונה על הנחיות הרשות לבחינת מיקרואקלים מיוני 2024.
42. לא ברור מדוע מוצגת התייחסות לרוח בבית דגן. לא נערך תיקון לנתוני הרוח של ג'נרלי כנדרש בהנחיות הרשות.
43. בפרויקט מפלסים שונים אולם לא הוצגו משטחי הבדיקה שנבדקו במודל הרוחות.
44. אין הלימה בין הכתוב במסמך לתוצאות המודל. תוצאות המודל מצביעות על חריגות גדולות ביחס לקריטריונים, ואף חריגות מהקריטריונים למצבי בטיחות ולמרות החריגות הרבות, המסמך לא מציג פתרונות להקטנת מטרדי הרוח הנגרמים בשל הפרויקט
1. סעיף 2א העוסק בגג המסד ומאפשר שימוש של מערכות טכניות בגג המסד לא מקובל. יש לקבוע כי המערכות הטכניות יהיו על גג המגדל או בקומות התת-הקרקעיות או בקומה טכנית ייעודית על מנת לפנות את גג המסד כולו כגג פעיל עבור שימושי המגורים והציבור, עבור השהית נגר ומתקנים פוטו וולטאים וכן כיוון שמערכות טכניות מייצרות מפגעי רעש וקרבתן לחלונות המגורים ו/או ההפרשות הציבוריות יכולה ליצר מטרדים עבר התושבים.
2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה יהיה B וליחידת דיור חדשה יהיה C.
4. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
5. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה.

6. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
7. 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.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה 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.

45. כללי

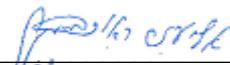
46. איחוד וחלוקה - יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:
47. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
48. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.
49. במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "תא שטח 1 ומגרש תלת ממדי מספר X הכלולים בתכנית זו, מיועדים לאיחוד וחלוקה יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט, נספח התלת ממד ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.
50. תלת מימד - בפרק תלת ממד, יש לציין את מספר תא השטח וכן מספר מגרש התלת ממד הנגרע ממנו.
- רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה לא לציין נפח אלא 'שטח היטל מגרש תלת מימדי' היחושב כמ"ר. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרשי הראשי ממנו הוא נגרע.
- יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב.

51. סעיפי רישום והפקעה
52. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
53. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
54. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבורים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: ציבור.
55. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
56. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

57. 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 התוכנית.
58. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
59. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
60. תנאי להוצאת היתר בניה- יהיה רישום תצ"ר.
61. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
62. סעיף 4.2.1 שימושים בתת הקרקע בשטח השצ"פ, יש להבהיר שלא תותר התקנה של מתקנים הנדסיים אשר משרתים את מבני המגורים בשטחים ציבוריים
63. תנאי לקבלת ההיתר אישור אגף תברואה.
64. יש להפריד בין הוראות הפקעה והוראות רישום איחוד וחלוקה באותו תא שטח היות ומדובר בשני הליכי רישום שונים.
65. חו"ד גורמים – להשלים חו"ד גורמים של המחלקות הבאות: כיבוי אש, חב' חשמל, שפ"ע תחזוקה וגננות, אגף תושי"ה.
66. 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.
67. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 12 : 1229111

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1229111
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מעלות דפנה התחדשות עירונית ברחוב קרל נטר
מספר ועדה	2025/21
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית, בכפוף לתנאים הבאים:

1. הוועדה מבקשת להשלים את התהליך החברתי בדגש על מיפוי אזרחים וותיקים ועריכת כנס שיתוף ציבור.
2. התכנית מייצרת שצ"פ פנימי כלוא ללא נגישות. עפ"י המתוכנן בנספח הבינוי נראה כי ללא שינוי בבינוי ניתן לייצר המשכיות לשצ"פ כלפיי דרום, ובחלק הדרומי של המגרש לקבוע לתכנן שביל ברוחב של 5 מ', שיקשר בין קרל נטר לרחוב סוקניק, ויאפשר גישה לשצ"פ המוצע, ולתא שטח 400 המיועד אף הוא לשצ"פ. יש לבחון את האפשרות לייצר חיבורים אלה.
3. כמו כן לצורך שמירה על רציפות הליכתית יש לתכנן שביל ברוחב של 5 מ' בחלק הצפון מזרחי של המגרש.
4. כמו כן יש לבחון לייצר מעבר נוסף לשצ"פ המרכזי מכיוון השכונה וקרל נטר במרכז הפרוייקט- בין הבניינים, רוחב המעבר לא יקטן מ 3.5 מ'. על המעבר הציבורי להיות פתוח לשמיים ולא מקורה ע"י המבנים המוצעים.
5. השצ"פ המרכזי יתוכנן כך שיהיה נגיש בכל החיבורים למרחבים הציבוריים והרחובות הסמוכים, ללא חיץ גדרות, קירות תמך או מדרגות. הבינוי המוצע הוא זה שיגשר על הטופוגרפיה.
6. סך השטחים הציבוריים במצב נכנס, לא יצטמצם, וישאר ללא רישום תלת מימד.

7.	ביתרת השטחים בהם מוצע רישום תלת מימד, תקבע תכנית תת קרקעית מקסימלית של 80%. 20% הפנויים מבינוי ימוקמו בשטחים פתוחים/ שבילים/ הרחבת דרך, ויאפשרו נטיעת וחלחול מי נגר.
8.	התכנית מקודמת כאיחוד וחלוקה ללא הסכמה, עם שטחים עירוניים, יש לתאם את התכנית עם אגף נכסים והיטלי השבחה כתנאי להפקדה.
9.	דוח השמאי שייבדק יתייחס לכל יח"ד המוצעות בתכנית- לרבות 10% שניתן להוסיף במסגרת ההיתר- קרי- 328 יח"ד מכפיל 3.9. יש לקבוע כי שטח ממוצע של יח"ד יהיה 110 כולל ממ"ד.
10.	יודגש שלא תותר תוספת יח"ד שלא באה לידי ביטוי בתכנית ומגולמת בפרוגרמה הציבורית ובתקן 21.
11.	תנאי לדיון להפקדה יהיה הגשה של הדו"ח החברתי והחומרים החברתיים, לאישור המחלקה לעבודה קהילתית.
12.	תנאי להפקדה תכנית דיגום גזי קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה.
בינוי, אדריכלות ופיתוח	
13.	כניסה עם רכב מציר רק"ל- עפ"י נספח הבינוי מוצעות 2 כניסות מתוכננות לחניון התת קרקעי ועוד דרך שירות נוספת דרך רחוב קרל נטר בו מתוכנן קו רכבת קלה עתידי (התכלת), התכנית מציעה את הרחבת הדרך לצורך יצירת נתיב נוסף להפיכתו לרחוב דו כיווני. יש לתאם מול תוכנית אב לתחבורה ואגף תושבי"ה אם מתאפשרת כניסה עם רכב מציר רק"ל. במידה וניתן במידה ולא מתאפשרת, תבחן האפשרות להרחבת הקו הכחול צפונה לצורך גישה עם רכב מרחוב מח"ל. ובכל מקרה תוצע כניסה אחת בלבד עם רכב לחניון התת קרקעי.
14.	התאמת הבינוי לטופוגרפיה וקביעת ה-0.00: התוכנית קובעת מפלס ה- 0.00 משותף לבינוי, ללא התייחסות לטופוגרפיה המשתנה ולמפלסי המדרכות הקיימות ממזרח ומערב למתחם. יש לעדכן את קביעת ה-0.00 של כל מבנה בנפרד (ואף עפ"י חזיתות) בהתאם לטופוגרפיה הקיימת והמרחב הציבורי המקיף, כמו כן יש לפתח את הבינוי והפיתוח כך שגם יהיו תואמים לטופוגרפיה הקיימת ומדורגים במידת הצורך לשם כך, במטרה לשמור על רצף הליכתי תקין וחיבור ראוי לסביבה הבנויה הקיימת.
15.	קווי בניין- יש לקבוע בהוראות התכנית מרחק מינימלי של 8 מ' בין התכנית למבנים הקיימים בחלקות המצרניות ולמבנים מוצעים לכל הבינוי רבות למרפסות. למעט בנקודה שהוצגה בדיון ששם לא נשמר מרחק זה.
16.	פרוגרמה, וצורכי ציבור
17.	בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות תכנון יש להגדיל את ההפרשה המבונה ל-1,600 מ"ר שיספקו מענה לשימושים הציבוריים הנגזרים מהתכנית להלן:
1.	3 כיתות מעון יום בשטח של 440 מ"ר בנוי + 305 מ"ר שטחי חצרות .
2.	4 כיתות גן ילדים בשטח של 520 מ"ר בנוי + 700 מ"ר שטחי חצרות (כל כיתת גן 130 מ"ר בנוי + 175 מ"ר חצר לכל כיתה).
3.	3 בית כנסת בשטח של 600 מ"ר בנוי – כל אחד 200 מ"ר

18. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת בקומת הקרקע.
19. ההפרשות המבונות מוצעות בקומה 1-, מה שמייצר מצב של שטחים ציבוריים הקבורים ממפלס הרחוב ללא אור ואוויר. הדבר לא מקובל.
20. יש למקם את השטחים הציבוריים במיקומים האיכותיים והמייטביים ביותר, בקומת הקרקע ושלא בצמוד לרמפות כניסה לחניה ובכניסה נגישה נוחה נפרדת ועצמאית מהרחוב, ובנפרד מתשתיות הבניין האחרות. עדיפות המיקום בצמוד לשטחים הפתוחים.
21. יש להותיר בהוראות התכנית גמישות למיקום הבינוי הציבורי לתכנון המפורט בשלב ההיתר בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
22. יש לקבוע הוראה כי החצרות יוצעו ברובן ללא קירוי קבוע.
23. תנאי להפקדת התוכנית תיאום מיקום הפרשות מבונות מול אגף מבני הציבור.
24. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים – שטח בניו וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.
25. יש להציג את דרכי הגישה לכל השטחים הציבוריים ואת מפרץ העלאה והורדה המתוכנן בתאום אגף תושי"ה..
26. יש לקבוע בהוראות התכנית כי חצר גני הילדים הממוקמת על גג קומה תתוכנן עם אדמה בעומק 50 ס"מ לפחות.
27. תנאי להיתר יהיה תיאום תכנון ומיקום סופי של השטח הציבורי ואופי הבינוי בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הבינוי, בגמישות, ובתאום אגף מבני ציבור ולשביעות רצונם.
28. השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית ירושלים במסגרת הוראות איחוד וחלוקה, בתאם אגף נכסים (לרבות שטחי שרות וחניה נדרשת לפי תקן לשטחים הציבוריים).
29. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד, צריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע (מתחת לקו ומעל לקו).
30. לא ניתן ל"מכור" (רישום תלת מימדי הנו מכירה בשכבות) תת קרקע ציבורי לשימוש פרטי (חניות, מרפסות, מחסנים, מתקנים וכו') היקף השטח הציבורי בבעלות עירייה יחזור במלואו ללא בינוי בתת הקרקע או מעליו. התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לבעלות העירייה.
31. **תמהיל דירות מיוחדות**- לפי דוח חברתי 6% מהדירות הקיימות שייכות לדיור ציבורי- כ-5 דירות. לא ברור מה המעמד של דיוריות אלו, יש להבהיר את המעמד מול מינהל קהילה, וככל הניתן לתת לו מענה במסגרת התכנית.
32. **מרחבים משותפים במבנים** -
1. יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.

33. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
34. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים למגורים, ולכיתות הגן בנפרד:
35. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
36. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
37. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
38. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
39. על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות.
40. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).
41. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
42. 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.
44. מפלס הקרקע כלפי רחוב קרל נטר יהיה עבור שימושים משותפים לדיריים ועבור שימושים מסחריים.
- מרפסות:
45. בהוראות התכנית הסעיף 4.1.2 ד' (4) מאפשר הבלטה של מרפסות מעבר לקו בניין עד 3 מ'. הנ"ל אינו מקובל כי בתכנית מוצע קו בנין 0, ולא ניתן להציע מרפסות מעבר לקו מגרש, הדבר אינו מתאים לאופי האזור. במקום יש לקבוע, כי תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקו בניין עד 2 מ' ללא חריגה מקו מגרש ושמירה על מרחק מינימלי של 8 מ' בין המרפסות של מבנים.
46. לא תותר הבלטה של מרפסות מעבר לגבולות התוכנית או שטחים בבעלות עיריית ירושלים.
47. יש לקבוע בהוראות תכנית כי, מרפסות זיז מקורות או מקורות חלקית, תהיינה אחת מעל השנייה, בקונטור משותף ובמסגרת אחידה.
48. עומק מרפסת זיז לא יעלה על 1.5 מ'.
49. מידת רוחב המרפסות ו/או קונטור המסגרת התוחם אותן, תהיה גדולה ממידת העומק.
- תנועה וחניה**
50. לאור העובדה כי מדובר על ציר רק"ל, תותר כניסה אחת עם רכב למתחם.
51. תתאפשר גמישות במיקום הרמפה בתאום עם אגף מבני ציבור ותושי"ה.
52. יש להציג 10% חניית אורחים בחניון התת קרקעי.
53. יש להציג פתרון לחניה תפעולית למסחר, פתרון פינוי אשפה למתחם בתחום החניה התת קרקעית.

54.	התוכנית ממוקמת על ציר רק"ל על כן יש להציע תקן חניה מצומצם 1:1 למגורים, ולמסחר כלל לא למעט חניות דרושות לתפעול המסחר.
55.	בהוראות התכנית יש לקבוע כי תותר התקנת חניונים משותפים לתאי שטח סמוכים ו/או גישה לחניונים. במעברים הקושרים בין חניונים סמוכים, כמסומן עקרונית בנספח התנועה, תיקבע זיקת הנאה לציבור למעבר רכב.
56.	הכניסה לחניון המוצע עבור המגורים קוטעת את רצף השטחים המסחריים. כניסות לחניון יהיו בקצוות המגרש ולא יקטעו את הרצף השטחים המסחריים.
57.	רמפות הכניסה לחניה יוצעו תחת הבינוי. לא יותר תכנון של רמפה ללא קירוי.
58.	בתכנית מוצעים מקומות חניה עבור הפרשות הציבוריות הבנויות, מכיוון שמדובר בחניון תת-קרקעי חשוב שתסומן במסמכי התכנית זיקת מעבר לכלי רכב במקומות הרלוונטיים. כמו-כן יש לקבוע בהוראות התכנית סעיפים רלוונטיים, המבטיחים מעבר חופשי לחניות אלה במשך 24 ש' ביממה, 7 ימים בשבוע.
59.	יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
60.	מתקנים טכניים על הגג-המתקנים יהיו בשטח ובגובה המינימלי הנדרש על פי מפרט טכני. המתקנים יוצבו על פי תכנון כולל שיציג את מיקומם בצורה מרוכזת ככל הניתן והסתרתם. יש עדכן את הוראות התכנית בהתאם ולא לקבוע גובה קומה טכנית על גבי הגג.
61.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי כניסה/יציאה ל/מחניה תהיה חלק אינטגרלי מהבינוי.
62.	הגבלות על קירות תמך וגדרות: יש לצמצם ככל האפשר שימוש בקירות תמך ודפנות אטומות במפלסי הקרקע. קירות תמך יוגבלו לגובה מרבי של 3 מ', וגדרות לגובה מרבי של 1.2 מ'
63.	
64.	התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.
איכות הסביבה	
65.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
66.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c .
67.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
68.	תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית אשר תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.
69.	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.

70.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
71.	תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים\אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך.
72.	תנאי להיתר בניה תאום ואישור של שטחי המסחר על ידי מחלקת איכות הסביבה.
73.	יש להגביל תכסית תת"ק לכ-85% לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים.
74.	יישמר שטח פנוי מבינוי, מריצוף/מסלילה, על תת קרקעי, בגודל של לפחות 25% משטח המגרש שישמש לנטיעת צמחייה ועצים בוגרים. עדיפות ששטח זה יוקצה כדלקמן: בחזית המגרש כלפי הרחוב - רצועה של 2 מ' ולאורך שאר חזיתות המגרש - רצועות של 1 מ'.
75.	יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגיבון).
76.	הפיתוח המוצע יתאים עצמו ככל הניתן לעצים הקיימים במגרש, במגרשים הסמוכים ולרחוב (כניסה לחניון, לבניין, מפלס הערוגה הקדמית וכד')
77.	יש לקבוע בהוראות התוכנית כי לא יוצעו חצרות פרטיות כלפי רחוב ומרחב ציבורי.
תשתיות	
78.	יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.
79.	לא תותר הצבת אלמנטים טכניים בקומת הקרקע בחזיתות הפונות אל הרחוב.
80.	בהוראות התכנית יש לקבוע כי לא תותר הצבת מתקנים טכניים בשצ"פ.
נכסי עירייה	
81.	התוכנית ערוכה כתוכנית איחוד וחלוקה אך כוללת שטחים מוסדרים ולא מוסדרים. יש להשלים הסדרתה של החלקה 27 טרם אישור תוכנית זו.
82.	תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
83.	תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר ואישור אגף הנכסים.
84.	תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
85.	יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
86.	תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
87.	ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
הוראות התכנית	
88.	בדברי הסבר יש לציין כמה יח"ד התכנית מציעה להרוס.
89.	יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור ומהנדס העיר.
90.	סעיף 4.1.2 א. (3) - יש לתקן את הניסוח "יותר מעקה בנוי בגגות המסתיר את כל המערכות." ולהוסיף- בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.

91.	יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
92.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה.
93.	בהוראות התכנית יש לקבוע שלביות ביצוע המחייבת לפיתוח השטחים המבונים, הרחבת הדרך ושל השצ"פ והשבילים בשני שלבים:
94.	תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה אישור אגף מבני ציבור, אדריכל העיר שפ"ע ותושי"ה לתכנון השצ"פ השבילים, הרחבת הדרך וכל השטחים המבונים
95.	תנאי למתן היתר אכלוס בשטח יהיה ביצועם בפעול לשביעות רצון הגורמים הרלוונטים
96.	בסעיף 4.1.2 א סעיף קטן 1 בהוראות התכנית נכתב בטעות תא שטח 1 יש לשנות לתא שטח 100.
כללי	
97.	תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.
98.	יש לקבוע כי 20% יח"ד יהיו עד 55 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
99.	לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת
100.	לא ניתן יהיה להעביר שטחים מתחת לקרקע אל מעל הקרקע.
101.	מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
102.	יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
103.	יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.
104.	תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע, תושי"ה, ומבנה ציבור. התכנית תכלול מיקום הפרשות מבונות, נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
105.	תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להימנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.
106.	בתיאום מול חח"י יש לבחון את הצורך בתחנות שנאים לפרויקט ובנוסף לבחון את הצורך בתוספת תשתית השנאה מעבר לנדרש בפרויקט זה עבור צרכי השנאה במרחב כולל ביטול שנאים על עמודים קיימים וכו', ככל וידרש חדר שנאים, הנ"ל יוטמן בתת הקרקע במסגרת התכנית, לא תותר הצבתו של המתקן בנפרד, או בשטח ציבורי או מעל הקרקע, תקבע על כך סטייה נכרת.

107. תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות הריסה, החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות האמצעים למיגון דירת. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.
108. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הגשת סקר אסבסט מפורט שייערך ע"י סוקר אסבסט מוסמך. תנאי לתחילת העבודות יהיה פינוי כל האסבסט ע"פ חוק.
109. **קהילתיות** - להוסיף הוראות לקרן תחזוקה לטווח ארוך כמקובל בבנייה של מגדלים בתיאום על שמאי הוועדה המחוזית.
110. יש לקבוע מימון ל 10 שנים לפחות לוועד הבית לדיירים קיימים.
111. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
112. תנאי להפקדה קבלת חו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.
- תשריט**
113. בתשריט המצב המוצע יש לציין את המרווח בין קו הבניין העילי לבין גבול המגרש בחזית הפונה לכיוון צפון-מערב, כמו כן בהוראות הטכנית בטבלה 5.
- נספח בינוי ותנועה**
114. בנספח הבינוי יש להציג את השטח הציבורי, תוך ציון מפורש של מעונות יום, גני ילדים ובית כנסת וכן לציין לא רק שטחים בנויים, אלא גם שטחי חצרות.
115. בנספח הבינוי ובנספח התנועה לא ברור היכן יהיו מקומות החניה עבור הפרשה לצרכי ציבור ומה תהיינה דרכי הגישה להולכי רגל ממבני הציבור לחניות הנ"ל. יש להציג את הנ"ל בנספח הבינוי.
116. במפלס מינוס 1 יש סתירה בין נספח הבינוי לבין נספח התנועה: בנספח הבינוי מוצג שבקומה זו תהיה הפרשה לצרכי ציבור ואילו בנספח התנועה מופיעות בקומה זו דירות מגורים. מומלץ לבקש הבהרה מהאדריכל ויועץ התנועה בנושא.
117. בנספח בינוי יש להציג קווי בניין תואמים לסימון קווי בניין בתשריט.
118. יש להשלים חו"ד גורמים: התובע העירוני, הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע, אדריכל העיר, תוכנית אב לתחבורה, תושי"ה, נגישות, המחלקה לעבודה קהילתית.
119. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
120. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

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



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 13 : 1446293

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1446293
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית - אורגואי 27-29
מספר ועדה	2025/21
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:	
1.	בהתאם לחוות הדעת של המחלקה לעבודה קהילתית יש להוסיף את הסעיפים הבאים: א. לאור הבדיקה החברתית שביצענו, לרבות מדגם של שיחות עם בעלי הדירות, ולצד בחינת החומרים – עדיין קיימים מספר חוסרים שיש להשלים ללא דיחוי: ב. עדכון למיפוי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים שישקור באופן מלא ומפורט את צרכיהם והמענים – לצד תוכנית ליווי אפקטיבית. ג. הגשת תצהיר עו"ד בנוגע לתקינות הסמכת הנציגות כחלק מהחוזה הסופי ובהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית – כפי שנדרש בהנחיות שהועברו ביולי 2025.
2.	התכנית קובעת היקף של 273 יח"ד, ואפשרות לתוספת של 10% יח"ד נוספות ללא תוספת שטחים- משמע 300 יח"ד חדשות, דבר שמוביל למכפיל חריג לאזור של 5.55 (מכפיל 5.05 כאשר מדובר על 273 יח"ד בלבד- ואף הוא מכפיל חריג לאזור). יש לבחון את הדוח שמאי ולצמצם את היקף יח"ד למכפילים מוכרים באזור.
3.	יח"ד דיור תהיה בשטח ממוצע של 110 מ"ר כולל ממ"ד.
4.	שטח התכנית מסומן בכתום לפי תוכנית אב יובלים גנים, עפ"י החלטת הועדה המחוזית לגבי תכנית האב, במתחמים הכתומים תתאפשר בתכנית מפורטת בחינה של בניה מעל גובה 12 קומות תוך שמירה על היקף יחידות הדיור, בכפוף לבחינת חלופות בינוי הכוללות שילוב בנייה גבוהה ושאינה גבוהה, בתכנית מצומצמת, וזאת בכפוף לשיפור משמעותי של המרחב הציבורי והפרשת קרקע לצרכי ציבור בנוסף להפרשות מבונות.

5.	התכנית מציעה בינוי במלוא שטח המגרש הסחיר במצב הנכנס- של 3 מבנים בני 12 קומות ומגדל מגורים בן 34 קומות ללא שיפור משמעותי למרחב הציבורי, ובכך אינה תואמת לעקרונות תכנית האב המפורטים לעיל.
6.	לאור המכפיל הגבוה שיש לצמצם משמעותית וכדי לעמוד בתכנית האב יש להנמיך את המגדל של 34 קומות לבניין של 12 קומות כדי לעמוד בהנחיות תכנית האב .
7.	התכנית תציע בנייה של 4 בניינים בגובה של 12 קומות .
8.	יש לסמן את המעבר המוצע במרכז התכנית כשטח ציבורי פתוח .
9.	ניתן לבחון כחלק מטיפוס הבניה מסד רחב יותר לשני המבנים בו ישולבו יח"ד בקומות מעל קומת הקרקע.
10.	יש להגדיל את הגבול התוכנית צפונה עד לחלקה 72 ולכלול את המעבר הקיים שאינו סטטוטורי המחבר בין רחוב אורוגואי לבין שטחים חומים ונותן מענה לגישה לחלקות מגורים הכלואות. השביל כלול גם בתכנית 1189018 המצויה לאחר דיון בהתנגדויות ולקראת מתן תוקף. יש להטמיע את ההנחיות לפיתוח השביל שנקבעו בתכנית 1189018 גם בתכנית זו. התכנית הראשונה שתצא למימוש תפתח את השביל חלק בילתי נפרד מפיתוח המתחם. יש לקבוע הוראות מתאימות לכך בשלביות הביצוע.
11.	שטח ציבורי במצב נכנס יצא באותו היקף ללא רישום תלת מימד.
12.	התכנית מציעה לפי נספח הבינוי תכסית של כ- 100% במלוא תא השטח. יש לקבוע תכסית תת קרקעית של 80% בלבד . 20% הפנויים מבינוי ימוקמו בתחום דרך/ שצ"פ כך שניתן יהיה לאפשר פיתוח ונטיעות של עצים בוגרים וחלחול טבעי של מי נגר.
13.	יש לקבוע חובת נטיעה של עצים בוגרים – עץ בוגר על כל 50 מ"ר פנוי מבינוי. יש לשמור על אדמה גננית מעל חניון בעומק מינימלי של 1.5 מ'. ביתרת השטח יש להותיר שטח לפיתוח ואדמה גננית בעומק של 50 ס"מ.
14.	התכנית מקודמת כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה יש לערוך תאום עם אגף נכסים והיטלי השבחה.
15.	תנאי להפקדה, מתן תוקף ותנאי להוצאת היתר בניה, יהיה אישור אגף הנכסים.
16.	יש לקבוע בהוראות התוכנית כי מסחר יוצע רק לכיוון רח' אורוגואי וגואטמלה ורק בתצורת מסחר מלווה רחוב.
17.	יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו בניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.

18.	קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
תנועה וחנייה	
19.	יש להציע את הרחבת רחוב אורגוואי בתאום עם אגף תושי"ה. חתך הרחוב יהיה כזה שתתאפשר מדרכה ברוחב מינימלי של 3.5 מ'.
20.	רח' אורגוואי הוא אחד הרחובות הראשיים באזור, יש לשמור על רצף הליכתי, על כן יש לקבוע בהוראות כי תותר כניסה אחת עם רכב למתחם כולו.
21.	יש להציג 10% חניית אורחים בחניון התת קרקעי.
22.	
23.	יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה.
24.	במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.
25.	פתרונות החנייה ושטחי השרות מחסנים וכדומה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
26.	פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד, בתאום אגף תושי"ה.
27.	יש לקבוע מרחק מינימלי של 8 מ' בין מבנה למבנה ומגבול המגרש הצפוני.
פרוגרמה וצרכי ציבור	
28.	חוות הדעת התייחסה לתכנית שהוגשה וקבעה את ההפרשות הבאות:
29.	בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות תכנון- יש להציע בתכנית את ההפרשות המבונות כמפורט: 2 כיתות גן ילדים בגודל של 130 מ"ר בנוי ו 175 מ"ר חצר צמודה לכל כיתה יקבע בהוראות כי החצרות יהיו ברובן ללא קירוי קבוע
30.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי חצר גני הילדים הממוקמת על גג קומה תתוכנן עם אדמה בעומק 50 ס"מ לפחות.
31.	400 מ"ר בנוי עבור שימושי חברה, קהילה, תרבות, פנאי, כגון מתחם/ we work מועדון קשישים/שלוחת מתנ"ס.
32.	יש לעדכן את הפרוגרמה בהתאם לצמצום יחידות הדיור בהתאם להחלטה בתיאום עם המחלקה למדיניות תכנון.
33.	השטחים הציבורים ירשמו ע"ש עיריית ירושלים במסגרת הוראות איחוד וחלוקה, בתאם אגף נכסים (לרבות שטחי שרות וחניה נדרשת לפי תקן לשטחים הציבוריים).

34. בהוראות התכנית תשמר גמישות למיקום השטחים הציבוריים לתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, כך שיוצעו במיקום מייטבי ביותר עם נגישות מלאה מהרחוב, עם אור וואוויר (לא בקומות אחוריות בצמוד לקיר תמך או תת קרקעיות).
35. קיימים גני הילדים פעילים של מנח"י צמודים ממזרח לשטח התכנית, במרחק של פחות מ 10 מטר, גוש חלקה 30415/192, יקבע בהוראות התכנית בשלביות הביצוע כי תנאי להיתר יהיה מציאת פיתרון חלופי לתקופת הבניה בתיאום עם מנחי, מבני ציבור ומחלקת מדיניות תכנון.
36. תנאי להיתר יקבע כי, על היזם בתיאום עם מנח"ח למצוא מקום להמשך פעילות גן הילדים הפעיל היום בתוך מבנה המגורים, זאת על מנת לשמור על רצף חינוכי באזור.
37. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
38. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".
39. יש לקבוע הוראות לשלביות ביצוע להבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים- תנאי להיתר יהיה אישור כל הגורמים הרלוונטים (מבני ציבור, שפ"ע, תושי"ה, אדריכל העיר) לתכנון ההפרשות המבונות והרחבת הדרך והשצ"פ/ מבנה ציבור והשביל. תנאי לטופס 4 יהיה פיתוחם בפעול לשביעות רצון הגורמים הרלוונטים.
- בינוי, אדריכלות ופיתוח**
40. יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
41. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים
42. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
43. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
44. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.

45.	תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
46.	ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
47.	חדר זה ייחשב כשטח שירות.
48.	עומק מרפסות זיז לא יעלה על 1.5 מ'.
49.	אין לאפשר תוספת של יח"ד בהערות לטבלה 5, יש להסיר הערה (3) בטבלה 5 מהוראות התוכנית- יש לקבוע במסגרת התכנית את כל יחידות הדיור המבוקשות בהתאם לדוח השמאי.
50.	מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה תותר גמישות של עד 50 ס"מ.
51.	על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.
52.	חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים.
53.	קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר , כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
	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.
54.	כל הבינוי יהיה בתוך קווי בניין כולל מרפסות. יש להסיר מהוראות התוכנית סעיף 4.1.2 א(4)
	איכות הסביבה
55.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
56.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B, הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
57.	גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים בשטח של עד 40% (לכל גג בנפרד) ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') ולאפשר מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

58.	השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
59.	תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.
60.	יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
61.	לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד ולא מחוץ לגבולות המגרש, ולא בשטחים ציבוריים אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. יש להסיר מהוראות התוכנית סעיף 4.1.2 א (6) לעניין מיקום חדר טרפו.
62.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
63.	תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרואקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
64.	תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה.
65.	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.
66.	על מנת למנוע חשיפת הילדים לרעש מהכביש לא ימוקמו חצרות משחקים ליד צירי תנועה. יש למקם חצרות המשחקים של גני הילדים ובתי הספר בחלל הפנימי בין המבנים כך שאלו ישמשו מחסום טבעי נגד רעש.
פיתוח/עצים	
67.	עפ"י נספח סקר עצים מה-07.05.2025 בתחום התוכנית ובגבולותיה קיימים עצים לשימור (מקבץ עצים בצד הדרומי ועצים בודדים בשאר ההיקף של התוכנית). יש לארגן את תכנון המוצע (על קרקעי ותת קרקעי) כך שיתאפשר שימורם. יש להציג עצים לשימור/העתקה/כריטה בתשריט.

68.	בהוראות התוכנית יש לכלול הנחיות לשמירה/העתקה של עצים בוגרים.
69.	
70.	שטחי השצ"פ יהיו על אדמה טבעית לטובת התבססות צמחייה ויצירת ריאות ירוקות במרקם עירוני צפוף.
	תשתיות
71.	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.
72.	לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
73.	יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.
74.	יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
75.	יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
	כללי
76.	תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.
77.	יש לקבוע כי 20% יח"ד יהיו עד 55 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
78.	יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
79.	יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.
80.	יש לקבוע מימון ל 10 שנים לפחות לוועד הבית לדיירים קיימים.

81. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
82. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
83. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
84. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
85. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
86. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
87. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
88. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
89. תנאי בהיתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים. 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
90. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות, המחלקה לוועדה קהילתית.
91. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
92. 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.

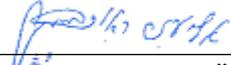
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

יש להסיר את סעיף 3 בטבלה 5: " תותר תוספת של עד 10% יח"ד לעת מתן היתר הבניה ללא שינוי בשטחים."
תשריט מצב קיים – יש להטמיעה את הייעודים בהתאם לתבע"ות מאושרות.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 14 : 915629

פרטי התכנית

מספר תכנית	915629
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	דרך שעפאת 23-29
מספר ועדה	2025/21
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לפי ה-GIS וח"ד אגף נכסים בשטח התכנית נכלל שטח חום שהופקע כבר לטובת עיריית ירושלים שלא מוצג במסמכי התכנית במצב הנכנס. יש להוציא מתחום התכנית את השטח החום מדרום. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
2. במסגרת התכנית מבוקשים אחוזי בניה ומספר קומות מעבר למה שנקבע במדיניות רק"ל המאפשרת במגרש- 720% ב- 18 קומות. עם זאת, לאור העובדה שבמסגרת התיאומים עם מגישי התכנית הם התבקשו להפריש 40 אחוז מהמגרש לצורכי ציבור החסרים באזור ויוכלו לתת מענה לפרוגרמה לתכנית עבור שטח ציבורי פתוח מרכזי, שביל והרחבת דרך, ניתן כי אחוזי הבניה יחושבו 720% מהשטח הסחיר במצב הנכנס,
3. ההפרשה לצורכי ציבור תהיה 40 אחוז לפחות כפי שסוכם על ידי סימון השטח החום כאמור בסעיף 1 והגדלת השצ"פ המרכיז המוצע על חשבון השטח המסומן עם זיקת הנאה.
4. בכל מקרה השטח עם זיקות ההנאה שיוותר יפותח באותו מפלס של השטח לצורכי ציבור ובפיתוח דומה לצורך של הגדלת האפקטיביות של השטחים הפתוחים.
5. בהמשך לסעיף הקודם, התכנית מציעה 770% בניה לשימושים מעורבים סחירים, משטח המגרש הסחיר במצב הנכנס. יש לצמצם ל 720% בלבד.
6. התכנית מציעה שלושה מגדלים בני 32 קומות על ציר רק"ל ו- 4 מגדלים בני 21 קומות ממערב, בחלק הפנימי של המגרש. יש להציע גיוון בגובה הבינוי ולא חזרתיות של אותו המבנה באותו הגובה, כך למשל, ניתן שהמגדל הצפוני והדרומי על ציר הרק"ל יוצעו בגובה של 35 קומות, והפנימיים בגובה של 20 קומות, ובהתאמה יוצע גובה הבינוי של המגדלים המערביים.
7. בהמשך לכך ועל מנת ליצור גיוון בבינוי, יש לאפשר קומות מסד רחבות יותר ולא כפי שמוצע בנספח, ואף רצף בינוי. זיקות ההנאה יכולות להתאפשר בתחום המסד.
8. במגדלים המוצעים כלפי מערב, יוצעו קומות מסד והמגדלים יוצעו בנסיגה מהרחוב על מנת לייצר גובה בינוי נמוך כלפי גלעין הכפר שועפט.
9. בנספח הבינוי מוצעות רמפות החניה גלויות לשמים, הדבר אינו מקובל, יש להציע את הרמפות מתחת לבינוי ולקבוע הוראה מפורשת כי לא יותר לתכנן רמפה גלויה.
10. רמפת הכניסה לחניון לא תהיה מדרך רמאללה, ותהיה ישירות מזכות דרך ברחוב אל חג'אג' בן יוסף ובחלק ממסת הבינוי.

11. בין ציר הרכבת לרחוב המערבי – רחוב אל חאג' בן יוסף, יש הפרש גובה, בחתך A בנספח הבינוי מוצג קיר תמך באמצע השצ"פ- יש לתקן כך שהשצ"פ יוצע באותו מפלס, והמפלס יהיה מפלס רחוב חג'ג' בן יוסף. הבינוי הוא שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה.
12. בהתאמה לכך- יוצעו קומות של שטחים עיקריים כלפי השצ"פ. לא תותר קומות חניה/ מחסנים מעל פני הקרקע. תקבע לגביי זה הוראה מפורשת. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם, לרבות הערות לטבלה 5.
13. השצ"פ מוצע ללא גישה עם רכב. יש להרחיב את השביל הדרומי ל- 3.5 מ', ולקבוע בהוראות כי בשביל תותר גישה עם רכב לשצ"פ לחירום ותפעול.
14. התכנית מציעה רישום תלת מימד במלוא תא השטח בתכנון של 100% תכנית תת קרקעית (על פי נספח הבינוי). יש לקבוע כי התכנית התת קרקעית תוצע בהיקף מרבי של 80% בלבד. 20% הפנוי מבינוי יוצע תחת ייעוד הקרקע שצ"פ על מנת לאפשר נטיעת עצים בוגרים וחלחול.
15. שלביות ביצוע- התכנית מאפשרת גמישות בשלביות לכל תא שטח בנפרד אך הדבר אינו מספיק ברור. יש לקבוע שלביות לכל רצועה לפי בעלות בקרקע על מנת לוודא כי הקמת השצ"פ והרחבת הדרך תהיה חלק בלתי נפרד מהקמת המתחם. על כן יש לקבוע בניה בהינף אחד לתא שטח 9, שצ"פ בת"ש 6, תא שטח 3, והרחבת דרך 13- יבנו בהינף אחד. כך יעשה לשתי רצועות הקרקע הדרומיות.
16. יש לקבוע בשלביות הביצוע כי תנאי להיתר יהיה אישור התכנון למרחבים הציבוריים לשטח התכנית בכללותה, על מנת לוודא כי כל חלק בתכנית מתחבר. תנאי לטופס 4 יהיה השלמת הבינוי של כל השטחים הציבוריים בתחום המבוקש- דרך, שצ"פ, והפרשות מבוטות לשביעות רצון האגפים הרלוונטיים.
17. יש לתאם את התכנית מול צוות תכנית אב לתחבורה ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית. יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהא תאום הבקשה להיתר עם תכנית אב לתחבורה.
18. ייקבע בהוראות התכנית כי 25% משטחי הבניה המוצעים בתכנית (720% מסך השטח הסחיר במצב הנכנס) יהיו לשימושים שאינם למגורים עבור מסחר, תעסוקה ושטחים לצרכי ציבור.
19. קו הבניין המזרחי כלפי ציר רק"ל ייקבע תוך הבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מ' לפחות, בקטע המשיק לחלקה. ככל שנדרשת הרחבת זכות הדרך לשם כך, היא תהיה בייעוד דרך על חשבון המגרש.
20. יתוכננו מדרכות רחבות ברוחב 3 מ' לפחות לאורך רחוב בן יוסף.
21. יש לקבוע קו בניין 2 מטר בחזית הדרומית לכוון השביל המוצע.
22. גובה קומת המסחר בקומת הקרקע תהיה בהתאם להנחיות מרחביות.
23. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה. יקבע מפלס כניסה קובעת לכל בניין בנפרד בהתאמה למפלס של המרחב הציבורי הצמוד. יש לתקן סעיף 4.2.2ב(4).
24. קומת הקרקע של המגדלים על דרך רמאללה בתאי שטח 1,2,3 תיקבע ביחס לדרך רמאללה ולא ביחס לרחוב הפנימי. יש לתקן סעיף 4.1.2א – קומת קרקע (1).
25. התכנית מאפשר גמישות בזיקות ההנאה. יודגש שהגמישות היא ללא צמצום היקף זיקות ההנאה. על אף הגמישות יש לקבוע רוחב מינימלי לזיקות ההנאה המסומנת בתחום תאי השטח ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה. זיקות ההנאה יתואמו עם אדריכל העיר בשלב היתר הבניה. יש לתקן בהוראות התכנית בהתאם.
26. לא תותר הבלטת מרפסות זיז מעבר לקווי בניין לתחום דרך או שטח ציבורי פתוח. יש לתקן סעיף 4.4.2א) וכל המקומות בהם מופיע בהוראות התכנית.
27. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.

28.	עיצוב המבנים יתואם מול אדריכל העיר בשלב היתר הבניה.
הוראות בינוי	
29.	יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
30.	גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
31.	תיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.
32.	יש לקבוע בהוראות כי לפחות 10% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 55 מ"ר, ו-10% יהיו דירות בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר.
33.	התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
34.	מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה יתוכננו בתת הקרקע ובהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבינוי.
35.	תנאי להיתר יהיה תיאום החיבור הבינוי והפיתוח של המגרשים למרחב הציבורי לשם יצירת חזית רחוב פעילה ושוקקת, נגישות עירונית, מדרכות רחבות, נטיעות עצים ועוד, בתאום אדריכל העיר ושפ"ע.
36.	יש לקבוע נטיעת מחייבת של עץ בוגר על כל 100 מ"ר פנוי מבינוי בתחום התכנית בכללותה (מגורים+שצ"פ+זכות דרך). תנאי לטופס 4 יהא נטיעת העצים חדשים בפועל לאישור אגף שפ"ע
37.	יש להוסיף הוראות לעניין עצים לעקירה והעתקה ולהוסיף לתשריט עץ לעקירה.
38.	תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ ופיתוח השביל, בתיאום ואישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס 4 יהיה הקמתם בפועל לרבות נטיעות מחייבות בתאום אגף שפ"ע.
39.	להטמיע בהוראות התכנית כי פינוי האשפה יתבצע באמצעות מערכת פנאומטית, תנאי להיתר יהיה תכנון מיקום ואופן פינוי האשפה לאישור אגף תברואה ואדר' העיר.
שטחים לצרכי ציבור	
40.	בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות התכנון יש לתכנן 6 כיתות גני ילדים – כ"א בגודל 130 מ"ר בנוי עיקרי עם חצר של 175 מ"ר (סה"כ 780 מ"ר עיקרי + 1,050 מ"ר חצרות). שני אשכולות מעונות יום (6 כיתות) - כל אשכול בגודל 510 מ"ר בנוי עיקרי (במפלס אחד) עם חצר של 305 מ"ר (סה"כ 1,020 מ"ר עיקרי + 610 מ"ר חצרות). 2,500 מ"ר בנוי עיקרי עבור מרכז תרבות. על מרכז התרבות להיות נגיש, בעל כניסה נפרדת, ועם זיקת הנאה גם מכיוון ציר הרכבת הקלה וגם מרח' אל חג'אג' בן יוסף במערב.
41.	יש לקבוע הוראה כי מיקום השטחים הציבוריים יהיה בנגישות מרבית בכניסה ישירה מהרחוב עם כניסה נפרדת בעדיפות בהפניה לשצ"פ, בשטחים איכותיים מעל פני הקרקע, וכי התכנית תאפשר גמישות למיקום שטחים אלו לשלב התכנון המפורט להיתר בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
42.	התכנון יתואם מול האגף למבני ציבור בשלב היתר הבניה, והעברת השטח הבנוי לידי עיריית ירושלים תהיה תנאי לטופס 4.
43.	תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום עם אגף נכסים ותועלות ציבוריות לגבי השטחים שיועברו לעיריית ירושלים.
44.	יש לציין בהוראות התכנית את השימושים הציבוריים בסעיף 4.2.1 ולציין בסעיף 5 בטבלת זכויות הבניה, את השטחים הבנויים למבנים ומוסדות ציבור.

45. יש להציג את שטחי החצרות בנספח הבינוי. חצרות גני ילדים/מעונות יום יתוכננו בנפרד בתחום השטח הסחיר ולא על חשבון השצ"פ. חצרות גני הילדים ומעונות יום יהיו ברובן לא מקורות לא יופנו אל רמפת הכניסה אל החניה.
46. להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ב – 1965, ובכפוף לכל דין."
47. יוקצו מקומות חניה בחניון התת קרקעי עבור השטח הציבורי המוצע. חניות אלו יועברו לידי עיריית ירושלים.

חניה ותשתיות

48. לאור העובדה כי המגרש מצוי על ציר רק"ל, יש להציע קן חניה 1:1 לכלל יח"ד. יש לקבוע תקן מופחת למסחר ותעסוקה.
49. פתרון החניה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום המגרש ועפ"י תקן. לא תותר חניה או מחסנים מעל פני הקרקע באף חתך. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת והכניסה אל החניון.
50. כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
51. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד', יש לשמור על עומק אדמה של 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
52. התכנית תציג שטח עבור חניית אופניים עפ"י התקן הארצי.

כללי

53. התכנית קובעת הוראות לחזית עם הנחיות מיוחדות כמסומן בתשריט ומצוין בסעיף 4.1.2. לא ברור מהן ההנחיות המיוחדות ובמה שונות מחזית מסחרית שגם כן נקבעה. יש לבטל סימון הנחיות מיוחדות בתשריט ובהוראות התכנית.
54. נקבע שימוש עבור דיור מיוחד / דיור מכליל אך לא ברור בהוראות התכנית מה הכוונה יש להגדיר בהוראות התכנית את הפרמטרים לדיור מכליל- דיור לשכירות, לסטודנטים לדיור מוגן וכדומה. כמו כן, ככל ודיור זה הינו חלק מ- 25% שימושים שאינם למגורים, יש לקבוע הוראות לשכירות ל- 15 שנים לפחות.
55. יש לבטל הערות מתחת לטבלה 5 כמפורט להלן:
1. ג – יש לבטל את המילה גובה. תותר רק תוספת שטחים עפ"י התקן.
 2. ח – לא תותר תוספת של שטחי בניה תת קרקעיים מעבר למבוקש בתכנית.
56. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
57. סעיף 4.1.2 – קומת הקרקע – סעיף המתייחס לשטחים לצרכי ציבור בתאי שטח 7,8,9 – יש להעביר לפרק ביעוד מגורים ה'.
58. בריכות שחיה יוקמו בהתאם להנחיות מהנדס העיר. יש לתקן בהתאם סעיף 4.2.2 בבהוראות התכנית.

הנחיות סביבתיות

59. התכנית חלה בתחום "אזורי בדיקות קרקע לתכנון" של המשרד להגנת הסביבה בתחום מעגל ראשון ובסמיכות לתחנת דלק שנמצאו בה זיהומים על פי הנחיות מינהל התכנון מנובמבר 2022, יש להגיש סקר היסטורי ותכנית דיגום קרקע ולהשלים דיגומי קרקע ככל שיידרשו כתנאי להפקדת התכנית.

60. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המשרד להג"ס ורשות המים לתיאום בנושא, אישורם למסמכים שנדרשים על ידם והטמעת הנחיותיהם להליך הרישוי בהוראות התכנית.
61. הפרויקט סמוך לתחנת דלק. יש להתייחס לעמידה בהוראות תמ"א 18 ולמטרדי ריח.
62. יש להשלים נספח ניהול נגר כתנאי להפקדה ע"פ הנחיות תמ"א 1/8.
63. צפיפות הבניה במקום נמוכה. יש להתייחס לקריטריון הצללה לצפיפות נמוכה.
64. יש להתייחס להצללות על תאי השטח המיועדים לשימושים ציבוריים כגון גני ילדים מתוך הבנה שאלו ישמשו לחצרות גני ילדים.
65. יש להגיש דוח מיקרואקלימי – רוחות והצללות - מעודכן לפי ההערות לעיל ולפי תכנית הבינוי העדכנית לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
66. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
67. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.
68. גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
69. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
70. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.
71. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
72. 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.
73. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
74. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה.
75. תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים\אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך.
- נגישות**
76. יש לבטל את סעיף 6.2(9) בהוראות התכנית לעניין אישור מורשה נגישות בעיריית ירושלים כתנאי להיתר.
77. תתוכנן דרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסות הראשיות לבניין.

78. ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל הפונקציות השונות בבניין, תהא כניסה נגישה.

רישום

79. לא ניתן לבצע רישום בתלת ממד בשטח לא מוסדר, יש להסדיר רישום הקרקע. ובכל מקרה, תנאי להפקדה יהיה תאום הנושא עם אגף נכסים.

80. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף איחוד וחלוקה כמפורט להלן:

תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

81. השטחים הכלולים בתכנית זו יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.

82. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה הכולל טבלת הקצאה וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

83. לא ניתן להציע רישום בתת מימד בקרקע בלתי מוסדרת יש לתאם פתרון אחר מול מחלקת נכסים.

84. יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020.

85. תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר והתמ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר והתמ"ר.

86. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת החשמל, רשות העתיקות – ארכיאולוג מרחב ירושלים, אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה, אדריכל העיר, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון.

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

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

1. סעיף 1.6 – להשלים תכניות חלות ויחס כפיפות. להשמיט תכנית 3000ב', 5166. להוסיף תכנית 3456א' – סוג יחס "ביטול".

רחמי חיים
מנהלת הוועדה המקומית

אילנה גליצמן
יו"ר הוועדה המקומית

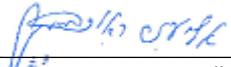
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 15 : 1420249

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1420249
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הסדרת דרך, רח אולסבנגר-קריית יובל
מספר ועדה	2025/21
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום בשל אי הופעת המוזמנים שזמנו בהחלטת הועדה הקודמת.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 16 : 1402106

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1402106
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת בנין חדש למוסד ברח' עזרא 7-5, שכ' הבוכרים, ירושלים.
מספר ועדה	2025/21
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1.	הוועדה מאשרת את החריגה בגובה מהמדיניות בתנאי שהשימושים המותרים יהיו עבור מוסד חינוך בלבד וזאת לאור המצוקה הגדולה באזור של מבני ציבור – יש לתקן את התקנון בהתאם
2.	לשמר חזיתות היסטוריות פנימיות.
3.	לשפר את איכות התכנון המוצע בכך שהחללים הפנימיים יקבלו חזית נוספת לאור ואויר, כפי שהוצע בפגישות תאום תכנון
4.	לאפשר חלחול מי נגר לקרקע ואולי אף נטיעת עץ בוגר, בכך שהחצר המזרחית תשאר לא מבונה לכל הגובה
5.	לא יותר ניווד שטחים מתת הקרקע למעל הקרקע, יש לתקן טבלה 5 בהתאם.
6.	יש להקפיד כי אלמנטים ופריטים אדריכליים אלו שתועדו בתאום עם מח' שימור, ישמרו וישוקמו במסגרת התכנון המוצע בבקשה לפיתוח המבנה, יש לקבוע הוראות שימור לגביי זה בתכנית.
7.	שימור ושיקום חזיתות: יש לשקם ולשמר במלואן את כלל חזיתות המבנה ההיסטורי-החיצונית והפנימיות לחצר, כולל שיקום ושימור הפתחים ההיסטוריים המקוריים ובהם משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות. יש לשמור על חלקי המסגרות המקוריים הפזורים ברחבי המתחם כיום.
8.	גרם מדרגות אבן: יש לשלב את גרמי מדרגות האבן המקוריים הקיימים בחצר הפנימית כחלק מגרמי המדרגות המוצעים.
9.	ריצוף היסטורי: יש לשמור על ריצופי האבן המקוריים הקיימים באגף הדרומי. יש להוסיף הנחיות ברורות לשימורם והגנתם לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.
10.	קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. יש לקבוע הוראה זו בתכנית.
11.	חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי שנבנה בטכנולוגיית בנייה באבן בלבד וכולל קמרונות וכן מוצעת תוספת בניה מאסיבית על-גבי קמרונות אלו. לאור חשיבותו ורגישותו של המבנה ההיסטורי

- תוגש חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות כתנאי לאישור תכנית זו.
12. חוו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו גם בבקשת ההיתר.
13. תשריט: יש לסמן את כל חלקי ואגפי הבניה ההיסטורית הקיימים לשימור.
14. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. וכן לקבוע הנחיות שימור אלו בסעיף סטיה ניכרת מתכנית.
15. נספח הבינוי: יש לסמן את כל חלקי ואגפי הבניה ההיסטורית הקיימים לשימור.
16. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה וכן נספח תחזוקה (הכולל הנחיות לשמירת המבנה ותחזוקתו לאורך שנים לאחר שיקומו וכניסת המשתמשים) - מסמכים אלו 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.
17. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.
18. לקבוע סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".
19. לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות החלות בשטח
20. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
21. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, תברואה.
22. השלמת הנדרש עפ"י חוו"ד מחלקת מידע תכנוני, והטמעת הנחיותיהם במסמכי התכנית.
23. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית.
24. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם 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.
25. 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.

ח' שימור

מנהלת הוועדה המקומית

ח' שימור

י"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 17 : 1304682

פרטי התכנית

מספר תכנית	1304682
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה בבניין ברח פישל 13, ירושלים
מספר ועדה	2025/21
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש להגדיל את הקו הכחול ולכלול את מלוא שטח החלקה הכוללת דרך מאושרת, כפי שכללה התכנית המאושרת משנת 2021, תנאי להיתר יהיה הכנת תצ"ר.
2. יש לתקן במקום הכנת תצ"ר רישום תצ"ר ע"י וע"ח מגישי התכנית וכן סעיף הפקעה כמפורט מטה:
3. הפקעה:
4. 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.
5. התכנית מציעה גישה ישירה לגג המבנה דרך יח"ד העליונות, בנפרד מחדר המדרגות המשותף. אין מניעה לגישה ישירה של יח"ד אלו לגג, כל עוד נשמר שטח למערכות על הגג, והצמדה של חדרי מדרגות אלו לחדר המדרגות המשותף ולא בנפרד ממנו- על מנת ליצור אחידות בנראות חדר היציאה לגג.
6. תותר בניית מרפסות בחזית הצפונית (מעבר לחזית הבינוי) ובעומק מקס' של 1.5 מ'.
7. יש להציע תוספת למרפסות מוצעות בחזית מערבית (קומה ג' וקומה ה') באופן שישאיר חזית סימטרית ראויה.
8. יש לקבוע קווי בניין בחזיתות אשר פונות למגרשי מגורים שכנים, 3 מ' מגבולות המגרש, ובמרפסות- 2 מ' מגבולות המגרש.
9. על מנת לשמור על מאפייני המרקם ההיסטורי קווי בניין אלו ייקבעו בסטייה ניכרת.
10. יש לקבוע שתנאי להיתר בניה יהא תיאום עיצוב החזיתות ובכללם פרטי חלונות ממ"דים לרח' מול מח' שימור.
11. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי החלקות הסמוכות והרחוב ביחס למפלסי הקק"ט.
12. יש להוסיף הנחיות לשמירת העץ הגדול והמרשים הנמצא סמוך מאד לגדר זו ברשות הרבים ולוודא כי לא ייפגע במהלך העבודות, יש לקבוע הוראות לשימורו.

13. לא תותר הצבת מערכות (חשמל אשפה וכדומה) בחזית הבניין אלא בצידו עפ"י הנחיות מרחביות יש לקבוע לגבי זה הוראות מתאימות. תנאי להיתר יהיה תאום הנ"ל עם אדריכל העיר.
14. תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.
15. יש לשקם מדרכה, כביש דרך וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע- המחלקה לתחזוקת כבישים ומדרכות.
16. יש להסיר את כל השילוט מחזיתות הבניין. יש להוסיף הוראה לתיאום השילוט.
17. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
18. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל
19. תיקון התכנית עפ"י הנספח הטכני.
20. יש לתקן בהוראות התכנית את סעיף 4.1, יב- חיזוק מבנים, תמ"א 38, ובמקומו לקבוע סעיף- חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".
21. השלמת חוות דעת של מחלקת כבאות והטמעתה במסמכי התכנית.
22. 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 4, 6, בגוש 30103.
- 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:
23. יש לתקן בהוראות התכנית בסעיף 1.5.5 – חלקה 5, תכתב תחת מספרי חלקות בשלמות.
24. בתכנית 662502 נקבע סימון ביטול דרך אשר אינו תואם את גבולות הדרך הנכונים שנקבעו בתכנית 3276. יש לסמן את הדרך המאושרת בתא שטח 2 בהתאמה להפרשת הדרך שנקבעה בתצ"ר 2750/2019 עפ"י תכנית 3276 (חלקה ארעית [6] בתצ"ר).
25. יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלי ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגיטלי"

רחמי חיים

מנהלת הוועדה המקומית

אילנה גליצמן

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 18 : 1455443

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1455443
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת בניין לשימוש עירוני מעורב במע"ר מזרח
מספר ועדה	2025/21
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנון המוצע מתייחס למדיניות ציר הרק"ל ומציע 11 קומות. מדובר בנפח בינוי מוגזם ביחס לרגישות הנופית והשימורית של האיזור והימצאותו בתחום אגן הנצפות של העיר העתיקה – כ-700 מטרים בלבד מחומות העיר העתיקה ושער שכבם, לכן:
2. **גובה בינוי:**
3. כפי שצויין מעלה, היות והתכנית נמצאת באזור נצפות אגן העיר העתיקה וגובה הבינוי הינו סוגיה משמעותית באיזור זה, והיות והתכנית, שהינה חלק בילתי נפרד ממע"ר מזרח, צמודה לתכנית מע"ר מזרח המגבילה בינוי עד גובה 5 קומות (ומגבלת 6 קומות לפי תכנית מתאר 2000, ניתן יותר בראייה מתחמית), יש לצמצם את גובה הבינוי כך שלא יעלה על גובה המלון הקיים מצפון לתכנית - גובה אבסולוטי כ +790 מ'.
4. **נפחי בניה:**
5. הבינוי מציע מבנה המשמש כ"חומה" לכיוון רחוב סנט ג'ורג'. במהלך תיאום התכנון הוצעו מס' חלופות בינוי שטרם הושלמו. המלצת מהנדס העיר הינה לרכז את נפח הבניה החדשה בחזית הצפון מזרחית של החלקה ולפצלה לשתי מסות, וללא תוספת קומות על המבנה לשימור, כי שנקבע ע"י ועדת שימור, וזאת על מנת לאפשר תכנון מיטבי כלפי הכיכר הפנימית וקווי מבט אל הבניין ההיסטורי.
6. **הכיכר הפנימית תסומן כזיקת הנאה לציבור.**
7. שימור: הבניין הצפון מערבי לשימור הינו מבנה בעל ערכים היסטוריים וחשיבות איזורית. המבנה שימש למבנה לוועדת שביתת הנשק ובית האו"ם עד ימינו. אין להוסיף קומות על המבנה הקיים לשימור בשל ערכו ההיסטורי. שימור המבנה יבוצע בהתאם לנספח פרטי שימור.
8. יש לשמר גם את המבנה בפינה הצפון מזרחית, אשר אף הוא מבנה היסטורי לשימור- ניתן להציע שילוב של הבינוי החדש עם בינוי היסטורי זה, בתאום מחלקת השימור, כתנאי להפקדה.
9. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת נספח פרטי שימור מחייב לאישור מחלקת שימור.
10. יש להקצות בתחום התכנית שטח ציבורי בנוי בגודל של 400 מ"ר לשימושי חברה ותרבות, המהווים כ- 5% מהיקפי הבניה המוצעים בתכנית, עבור מרכז חדשנות צעירים מהאזור, אשר ינוהל ע"י רשות הצעירים העירונית. רצוי למקם את השטח בקומת הקרקע של המבנה החדש

- ולהצמיד לו חצר קטנה בשטח של כ-50 מ"ר. במידה והשטח הבנוי ימוקם בקומה עלית רצוי להותיר שטח למרפסת. יש לאפשר לשטח זה נגישות מלאה.
11. יש לשמר את גדר האבן ההיסטורית הבנויה סביב המתחם ולסמנה בתשריט לשימור.
12. העיצוב המוצע בנספח הבינוי כולל חומרים ושפה תכנונית זרה לעיר ההיסטורית ולמרחב ההיסטורי בו הוא מוצע, עם זאת מדובר בנספח בינוי מנחה, על כן יש לקבוע בהוראות כי הבינוי המוצג בנספח מנחה וכי תיאום העיצוב והתכנון יעשה מול אדריכל העיר ומחלקת השימור לעת פתיחת תיק ברישוי.
13. , יש לשמור על מקבץ העצים הבוגרים הקיימים בחזית לרחוב חיים בר לב.
14. יש לסמן את שני המבנים ההיסטוריים בתחום התכנית לשימור במסמכי התכנית ולקבוע הוראות שימור עבורם בתיאום ואישור מחלקת השימו כתנאי להפקדת התכנית.
15. יש לקבוע את קווי הבינוי של המבנה המוצע עילי ותחתי , באופן שיישמרו מרבית העצים הבוגרים המצויים בחלקה והמתועדים בתיק התיעוד.
16. הוראות התכנית:
- 17.
18. יש לעמוד בכל הוראות השימור ותנאי סטייה ניכרת החלים במסגרת תב"ע בתוקף.
19. תנאי להיתר יהיה תאום ואישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת, ובהתאם להנחיות המרחביות.
20. יש לקבוע בהוראות כי ימונה אדריכל שימור מלווה לבקשה להיתר, המופיע ברשימת אדריכלי השימור. הליווי האדריכלי ייעשה בהתאם להנחיות ולטופס הייעודי באתר מח' שימור.
21. יש להטמיע בבקשת ההיתר חוו"ד של מהנדס שימור (המופיע ברשימה באתר מח' השימור) המאושרת ע"י מח' שימור. יש לעדכן ולסמן בתכנון המוצע את האלמנטים ההנדסיים בהתאם לחוו"ד הנדסית זו.
22. תנאים למתן היתר בניה:
23. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור מחלקת מידע תכנוני, המחלקה לנגישות, המחלקה לאיכות הסביבה.
24. תנאים נוספים:
25. יש למנות משמר המופיע ברשימת משמרי המורשת הבנויה, שינחה ויפקח על ביצוען של התכניות ומפרטי השימור בהתאם להנחיות מח' השימור.
26. שימושים בשטח המסחרי, אופן טיפול במטרידים, מיקום מערכות, אוורור ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
27. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף שפ"ע.
28. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה המתוכנן בתכנית יחויב בתקן בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
29. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה החדש יהיה B והמזרי ליחידת דיור חדשה יהיה C.
30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג המבנה יהיה מועיל וישמש עובר גג חי/ירוק/כחול-להשהיית מי נגר/ התקנת מערכת פוטו-וולטאית.
31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי עבור שימושי המסחר המלון, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות ובתיאום עם מחלקת שימור.

32. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג, החנייה התפעולית, חדרי אשפה, מתקני מחזור וכו' של המסחר והמלון יהיו בקומת החניון, וכי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
33. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
34. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.
35. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
36. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול 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.

חלו חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 19 : 1451707

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1451707
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ברחוב כפר נחום, ירושלים.
מספר ועדה	2025/21
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **קווי בניין:** יש להציע בתשריט ובנספחים הנלווים שני קווי בניין נפרדים: אחד למבנה לשימור, והשני למבנה החדש אשר יסומן באופן הבא: 6 מ' בצד הדרומי על מנת לשמור על 6 מ' בין מבנים, בצד הצפוני והמזרחי קו הבניין ייקבע בהתאם למצב המאושר בחלקות הסמוכות.
2. בצד המערבי – מקובל כפי שהוצע.
3. **גובה הבינוי:** מספר הקומות יהיה 6 בהתאם לשכן ממערב. יותר גג רעפים ללא הגבהה. יש לצמצם את מספר הקומות בהתאם.
4. **תכנון:** קונטור הבניה החדשה יהיה המשכי למבנה לשימור, ולא כפי שמוצג בנספח הבינוי (בולט במיוחד בחזית הצפונית)
5. מוצעים גשרים בקומות בין שני המבנים המובילים לקיר אטום. אין הגיון תכנוני בלהציע אותם והם אינם אופייניים לאזור, יש לבטלם ממסמכי התכנית.
6. יש לבטל את סימוני קווי הבניין בנספח הבינוי ולסמן את השינויים המוצעים בהתאם למאושר כמקובל. כמו כן, יש להציג הקשר סביבתי בתכנית, חתכים ובחזיתות.
7. **הפרשות לצורכי ציבור:** התכנית המוצעת הינה תא שטח מתוך חטיבת קרקע בגודל של כ- 5.9 דונם .
בתאריך 6.8.2017 ניתן היתר להריסת מבנים ובניית מבנים חדשים וחיזוק מפני רעידות אדמה, מכח תמא 38 ותכנית 10038. ההיתר אפשר הקמה של 130 יחידות דיור.
טרם אישור ההיתר האמור חלה בשטח תכנית 62 אשר קבעה את היעוד למגורים 3 ובפועל היה קיים במקום בית ספר מהמחצית הראשונה של המאה הקודמת.

מאחר ותוספת יח"ד היו מכח תמא 38 לא ניתנו כל הפרשות מבונות והבינוי של המתחם למעשה צמצם את שטח בית הספר.

כעת התכנית המוצעת מבקשת להוסיף 37 יחידות דיור חדשות. השכונה סובלת ממחסור חמור בכל שירותי הציבור ובמוסדות חינוך בפרט ועם ביטול בית הספר המחסור גדל. לאור תוספת יחידות הדיור הפרויקט יצטרך לתת שטחים אחרים למוסדות חינוך – מעונות יום/גני ילדים ובית כנסת, שימושים אשר הוצגו בתב"ע המוצעת.

על כן, עפ"י חו"ד מח' מדיניות תכנון, יש להטמיע בתכנית המוצעת 900 מ"ר להפרשות מבונות:

- הפרשה מבונה עבור מעון יום המסתכמת בשטח בנוי של 553 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות לכל כיתה תהייה חצר צמודה ורציפה. השטחים יהיו תואמים את השטחים המינימאליים עבור כל פונקציה בהתאם לדרישות משרד החינוך. השטח שבפרוגרמה הוא למעון עצמו, ללא קשר לשאר השטחים הנדרשים מעצם מיקומו. יש להוסיף הערה בהוראות התכנית לעניין זה.

- הפרשה מבונה עבור שטחים לטובת חברה, תרבות ופנאי בגודל של 200 מ"ר. השטח שבפרוגרמה הוא לשימוש החברתי עצמו, ללא קשר לשאר השטחים הנדרשים מעצם מיקומו. יש להוסיף הערה בהוראות התכנית לעניין זה.

- בנוסף לאור העובדה כי בעבר לא ניתנו במתחם שטחי ציבור ולאור נתוני הפרויקט, יש להראות פתרון עבור 2 בתי כנסת בגודל 500 מ"ר סה"כ – 250 מ"ר כל אחד

8. יש להטמיע בסעיף 4.4.1 (שימושים) את השימושים הבאים: מעון יום, שטחי חברה, תרבות ופנאי כגון מנהל קהילתי ובית כנסת.

9. יש לחדד בהוראות התכנית, סעיף 4.1.2, כי שטחי המעונות והשטחים לחברה, תרבות ופנאי ובתי הכנסת יעברו לבעלות עיריית ירושלים

10. יש לתקן הוראות התכנית סעיף 4.1.2 5א שטחי הציבור לטובת מעונות היום יכללו שטחי חצרות יהיו במפלס הכיתה הבנויה ובהתאם למדריך להקצאת שטחי ציבור.

11. בהוראות התכנית בסעיף 5 יש לציין את גודל שטחי החצרות.

12. בהוראות התכנית סעיף 5 בטבלה יש לציין את כל השטחים כשטחים עיקריים ובהערה לטבלה יש לציין כי ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לשטחי שרות.

13. בהוראות התכנית סעיף 5 יש לציין כי אם מומשו השטחים לטובת מעון היום ונשארו יתרות אלו יעברו לטובת שטחי חברה, תרבות ופנאי ובתי הכנסת.

14. נספח הבינוי יתוקן ויציג את שטחי החצרות – כולל ציון גודל השטח.

15. נספח הבינוי יתוקן ויציג את שטחי המעון בהתאם לפרוגרמה סטנדרטית שבמשרד החינוך.

16. נספח הבינוי יתוקן ויציג את השטחים לטובת צרכי חברה תרבות ופנאי תוך ציון גודל השטחים.
17. נספח הבינוי יתוקן ויציג את המיקום ואת גודל השטחים לטובת בית הכנסת.
18. נספח הבינוי יציג גישה מוטורית נפרדת ונגישה למטבח בישול של מעון היום, בכפוף לפרוגרמה למעונות יום.
19. יש להוסיף בסעיף 4 להוראות התכנית את ההוראה הבאה "מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה כמסומן בנספח הבינוי יהא מחייב וייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש."
20. יש לתקן סעיף 4.1 בהוראות התכנית ולציין בו את ההפרשה הציבורית
21. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.
22. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
23. באחריות עורך התכנית להוסיף סעיף להוראות התכנית, לפיו השטחים הציבוריים הבנויים יירשמו ע"ש עיריית ירושלים ללא תמורה בעת רישום בית משותף.
24. יש להוסיף הערה בהוראות התכנית כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
25. לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
26. יש לתקן סעיף 7.2 מימוש התכנית ל- 7 שנים.
27. התייחסות מפורטת לשימור:
- למבנה ההיסטורי הקיים חשיבות היסטורית ואדריכלית גבוהה כמבנה אבן וקמרונות ויש לשמרם במלואו. יש להקפיד כי האלמנטים והפריטים האדריכליים הקיימים, שתועדו וסומנו בתיק התיעוד ישומרו וישוקמו במסגרת פיתוח המבנה המוצע. **יש להעביר נספח בינוי תואם לנספח הבינוי שהועבר למח' שימור**, הכולל סימון כלל חלקי המבנה ההיסטורי כולל חלקים המיועדים להריסה ופירוט מילולי ברור מתאים.
28. **שימור קירות וקמרונות:** יש להציג את שימור חללי הקמרונות וכן כלל הקירות הנושאים הקיימים במלואם כפי שתואם. יש להציג באופן נכון וברור את הקמרונות הקיימים ואת הטיפול המוצע בהם כולל חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית מתאימה לעניין היכולת לפתוח פתחים בקירות הנושאים של קמרונות אלו וכן היכולת לבצע חפירה/העמקה מתחת ליסודות הקמרונות הקיימים.

29. אין להציע הריסת קמרונות ו/או קירות נושאים קיימים בפנים המבנה. אין לפגוע בקירות המבנה ההיסטורי או לדקקם.
30. יש להציג עובי קירות ותקרות כראוי ולהגביה הרצפות שמעל לקמרונות באופן שיתאפשר שימור גגות הקמרונות בשלמותם וללא כל פגיעה בהם.
31. יש להגיש חו"ד הנדסית-שימורית (שתוטמע בתכנון המוצע ותהיה מחייבת) לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל לקמרונות ובסמוך לקירות היסטוריים קיימים.
32. **שימור ושיקום חזיתות:** יש להציג בתכנון המוצע את שיקום ושימור חזיתות המבנה ההיסטורי והפתחים ההיסטוריים המקוריים בהם, כולל משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים) וכו', כפי שתואם עם מח' שימור.
33. **שימור פרטי פנים:** יש לשמור על פרטי הפנים שתועדו בתיק התיעוד כולל גרמי מדרגות קיימים, מעקות, גומחות, קרניזים וריצופים היסטוריים. יש לקבוע הנחיות ברורות לשימורם והגנתם לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.
34. **שימור קומת מרתף/בורות מים:** לא יותר להרוס קמרונות קיימים במרתף. אין לחפור את קומת המרתף ההיסטורית הקיימת הכוללת חללי קמרונות ובורות מים כדי להרחיב ולהעמיק קומה זו לפני הגשת תיעוד משלים וראוי לחללי קמרונות אלו ולפני קבלת אישור מח' שימור.
35. **חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית:** מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי שנבנה בטכנולוגיית בנייה באבן בלבד וכולל וקמרונות. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.
36. יש להציג באופן ברור מהם המבנים/קירות הקיימים, קירות לשימור, קירות להריסה וקירות חדשים בהתאם למקובל.
37. **צמחיה בוגרת:** בגבולות המגרש (מזרח) קיימים עצים בוגרים שיש להתייחס לשימורם ולסמנם לשימור במסגרת התכנית המוצעת. יש להגיש חו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור.
38. **קונסטרוקציה חדשה:** לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
39. **עיצוב חזיתות:** יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספות הבניה כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה היסטורי וליתר חזיתות המבנים במתחם, במיוחד אלו הצמודים למבנה המוצע. יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות.

40. **ממ"דים:** יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית/לחלונות הממ"דים במבנה הטורי השכן/צמוד. ניתן להציע פתח מאורך (או דמה).
41. **מרפסות:** יש לתאם מרפסות חדשות עם מח' שימור ובהתאם למדיניות העירונית למרפסות (22.7.24) לפיהן יש להרחיק מרפסות מפינת הבניין לפחות 40 ס"מ. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
42. **גג רעפים:** יש להציע גג רעפים הממשיך את גג הרעפים הקיים באותו גובה ובאותם שיפועים. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
43. **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.
44. **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.
45. **מינוי אדריכל שימור:** לאור מורכבותו של המבנה המתחם וחשיבותו ההיסטורית, כל בקשה להיתר בניה תכלול אדריכל שימור המעורב בבקשה כבר משלב פתיחת תיק הבקשה.
46. **תשריט:** יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור בסימון כמקובל (ולא רק חזיתות).
47. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת האלמנטים ההיסטוריים שייקבעו לשימור.
48. **נספח הבינוי:** יש לסמן את כל חלקי המבנה ההיסטורי הקיים לשימור ולהציגם כראוי בהתאם לסע' לעיל
49. **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.

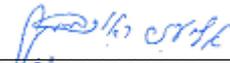
50. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות ביאות.
51. לתקן בסעיף 1.5.5 את סוג הגוש לשומא.
52. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
53. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד: כבאות, איכות הסביבה, תברואה, מבני ציבור, חשמל, רשות העתיקות, תושייה, שפ"ע גננות.
54. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שימור, שלביות ביצוע, קווי בניין, גובה בניין ומספר יח"ד.
55. שלביות הביצוע תקבע להינף אחד עבור כל בניין .
56. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
57. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל
58. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30069 חלקה 281
59. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 20 : 511

פרטי התכנית	
511	מספר תכנית
תכנית בינוי	סוג דיון
תכנית בינוי ביה"ס בית חנינא	מהות הבקשה
2025/21	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
לאשר את תכנית הבינוי	קוד החלטה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. התכנית מקובלת.
2. יש להציג טבלת שטחי בניה קריאה.
3. יש לציין שימוש לבית ספר ו/או שימושים אחרים ע"ג התכניות.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 21 : 514

פרטי התכנית	
מספר תכנית	514
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תוספת מבנה קבע עבור ישיבה ברחוב סלמן מוצפי- בית וגן
מספר ועדה	2025/21
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הועדה

<p align="center">הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יש לתאם את הקונטור בתצ"א עם קונטור של התוכנית. 2. יש לסמן בברור את המאושר ואת המוצע בתכנית בינוי זו, הן בחתכים, תכניות ובחזיתות. 3. הפתחים המוצעים בקומות החדשות יוצעו באותו מקצב של הבניין הקיים, ככל הניתן, בתאום תכנון העיר. 4. יש להשלים את חו"ד אגף תושי"ה.
--


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

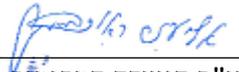
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 22 : 1351907

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1351907
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת והרחבת בית פרטי ברח' האדמו"ר מבויאן 30, הר נוף
מספר ועדה	2025/21
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	מאחר והתכנית אינה בתחום מודל העיר, יש להסיר סעיף בהחלטת ועדה מיום 28/09/2025 כי תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.
2.	יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 28/09/2025 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 23 : 1367598

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1367598
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד, תוספת קומה ותוספות בניה ברחוב אביר יעקב 32, ירושלים.
מספר ועדה	2025/21
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. סעיף 2 בהחלטת הוועדה מתאריך 4/8/2025 **מבוטל** –
 "גבול התכנית יכלול חלקה 79 בשלמות. יסומן בצד הדרום מערבי יעוד למבני ציבור בתא שטח נפרד כמאושר. בהוראות התכנית יצוין כי חלות על תא שטח זה הוראות תכנית 3822ב' למגרש 4P."

במקומו יבוא –

גבול התכנית יתואם עם מחלקת תכנון העיר.
 יקבע תא שטח נפרד למגרש החום והוראות התכנית המאושרת הרלוונטית יחולו עליו.

2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריכים 4/8/2025, 10/9/2025 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 24 : 1340413

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1340413
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	אבוהב 7 בית וגן ירושלים
מספר ועדה	2025/21
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. יש להסיר את הסעיף לעניין פיתוח כלפי רחוב גוגה רג'ואן לעניין הוספת רצועת גיבון בעומק כ-1.5 מ', ובמקום יש לקבוע בהוראות התוכנית כי גדרות יהיו בהתאם לאופי גדרות קיימים ובהתאם להנחיות מרחביות.
2. יש להסיר את הסעיף לעניין פתרון חניה עם גישה ישירה ולא חניה טורית, בכפוף לאישור אגף תושי"ה. תכנון החניה המוצע אושר על ידי מחלקת תושי"ה ומכיוון שמדובר בחניה טורית המשמשת אותה יח"ד, התכנון המוצע מקובל – על כן יש להסיר את הסעיף.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 9.10.2025 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

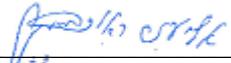
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 25 : 965962

פרטי התכנית	
מספר תכנית	965962
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	רכבת קלה בירושלים-הקו החום
מספר ועדה	2025/21
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית על מנת להשלים את תכנון מערכת קווי הרכבת הקלה בירושלים, ליצירת מערך הסעת המונים יעיל בכל רחבי העיר לטובת תושבי העיר.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 26/11/2025 - ו כסלו תשפ"ו
תכנית מספר 26 : 1338623

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1338623
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת מבנה ציבורי ברחוב רבנו גרשום 4, שכונת הבוכרים בירושלים
מספר ועדה	2025/21
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

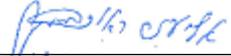
החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **חריגה בגובה מתכנית מאושרת – לאור הצורך בבתי ספר בשכונה ניתן לאשר את הגובה. בתקנון כתובות פונקציות נוספות של מעונות סטודנטים ודיר מוגן. עבור שימושים אלו לא תאושר חריגה בגובה. החריגה מאושרת עבור בית ספר יסודי בלבד. מסמכי התכנית ייקבעו שימוש לבית ספר בלבד.**
2. **שימור: למבנה ההיסטורי חשיבות גבוהה ויש להקפיד כי האלמנטים הבנויים והפריטים האדריכליים המתועדים בתיק התיעוד ישמרו וישוקמו במסגרת פיתוח המבנה החדש.**
3. **חזית דרומית: יש לשקם ולשמר במלואן את חזיתות המבנה ההיסטורי שנקבעו לשימור בתב"ע התקפה: חזית קדמית/ראשית (דרומית) וחזיתות הצד (מזרחית ומערבית). יש לשקם ולשמר את הפתחים ההיסטוריים המקוריים הכוללים משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים) בתכנון המוצע.**
4. **חזית מערבית: מוצעת הריסת מקטע מחזית הצד (מערבית) המוגדרת לשימור ללא הצדקה או צורך תכנוני מהותי. יש להציע תכנון מחודש לפנים המבנה באופן בו לא תדרש הריסת מקטע חזית זה.**
5. **חוו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומות תת"ק חדשה מתחת לקירות היסטוריים קיימים. כתנאי להיתר תוגש חוו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות היסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה).**
6. **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.**
7. **עיצוב חזיתות: עיצוב החזיתות המוצע זר לשכונה לשימור. יש להציע בינוי ועיצוב חזיתות המתאימות לסביבה ההיסטורית ובפרט בחזית הקדמית. יש לחזור לתיאום עם המחלקה לשימור ואדריכל העיר.**
8. **צמחיה בוגרת: יש להציג נטיעת עצים בוגרים בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור.**
9. **תיעוד: כתנאי להיתר יוגש תיק תיעוד מלא, כפי שנקבע בהוראות התבע המוצעת.**
10. **הוראות התכנית: יש להוסיף למסמך הוראות הבינוי את הסעיפים הקיימים בהוראות התב"ע התקפה בדבר סטייה ניכרת (סע' 4.1.2 ג') ותנאים למתן היתר בניה (סע' 4.1.2 ד.4) לאחר התאמתם לתכנון המוצע כעת. יש להוסיף לסע' הוראות השימור הקיים גם הוראות לשימור ולהגנת החזיתות והקירות היסטוריים הקיימים במהלך עבודות הפיתוח.**

11. נספח הבינוי: יש לסמן את כל החזית המערבית שנקבעה לשימור בתב"ע התקפה גם בנספח הבינוי המוצע.
12. נספח שימור ושיקום: יש לצרף למסמכי התכנית המוצעת את נספח השימור והשחזור הקיים כחלק ממסמכי התב"ע התקפה ושימור ושנקבע כמחייב לענין שימור.
13. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד מלא, 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. הטמעת חו"ד ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר.
14. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
15. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.
16. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
17. 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.
18. הערה:
19. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית