

**ועדת משנה מקומית לתב"ע**  
**מספר 2026/3 מתאריך 04/02/2026 – יח טבת תשפ"ו**

**הבהרות:**

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

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

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

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

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 1 : 1276005**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1276005</b>
סוג דיון	<b>התנגדויות</b>
מהות הבקשה	<b>תוספת קומה והשלמת קומה שמתחתה לשם תוספת 4 יח"ד, בית צפפא.</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מקומית</b>
קוד החלטה	<b>לקבל התנגדויות ולדחות את התכנית למתן תוקף</b>

**החלטת הוועדה**

<b>מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לקבל את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:</b>	
1.	לקבל את ההתנגדות העצמית בנוגע לבקשה לאשר את שטחי החלל בתת"ק: ניתן להציע בחללים שנוצרו עקב אילוצים הנדסיים בביצוע בתת"ק שטחי שירות לטובת מחסנים. יש להוסיף שטחים אלו בטבלה 5 שבהוראות התכנית תחת שטחים מתחת לכניסה הקובעת בתיאום עם מחלקת התכנון
2.	לקבל את ההתנגדות העצמית בנוגע לבקשה לפיצול 2 יח"ד דופלקס לטובת תוספת שתי יח"ד חדשות בכל תא, שה"כ 4 יח"ד נוספות: ניתן להציע פיצול 2 יח"ד המוצעות כדופלקס ל-2 יח"ד כל אחת, כך שסך כל יח"ד בכל ת"ש יהיה 14 יח"ד. יחד עם זאת, תנאי למתן תוקף יהיה מתן פתרון חנייה בתת"ק ל-4 יח"ד הנוספות, ובתיאום מול אגף תושי"ה.
3.	לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 2 : 1233725**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1233725</b>
סוג דיון	<b>התנגדויות</b>
מהות הבקשה	<b>בית שמעון-בניין חדש למגורים ומסחר, ברח כנפי נשרים 18, ירושלים.</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

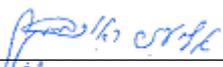
**החלטת הוועדה**

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

1. **לדחות את התנגדות לעניין תוספת קומה נוספת כך שיתקבל מבנה בן 11 קומות ולא 10 קומות או לחלופין לצמצם את שטחי הפרשה לצרכי ציבור להפחתה בשטחי בנייה.** בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית להפקדה, התכנית המופקדת כוללת בינוי בן 11 קומות לאור האמור ההתנגדות אינה ברורה ואין הצדקה לצמצום שטחי הפרשות מבונות, אשר נותנות מענה הולם לצרכי אוכלוסייה.
2. **לקבל חלקית את התנגדות לעניין דרישה לקו בניין צידי מזרחי- 0 מ' מוצע קו בניין 0 גם בתשריט וגם ובהוראות התוכנית טבלה מס' 5.** בהוראות התוכנית יש לקבוע הוראה כי חזית צידית מזרחית תהיה חזית אטומה ללא פתחים ולא מרפסות.
3. **לדחות את התנגדות לעניין גלישת הגבולות התוכנית לשטח חלקה מצרנית - הבינוי המוצע אינו חורג לתחום חלקה 168 ומוצע בתחום חלקה נשוא התוכנית בלבד.** קיימות עבירות בניה שחורגות לחלקה 168 שסומנו להריסה, ויהרסו כתנאי לתחילת העבודות בעת קבלת היתר.
4. **לקבל חלקית את התנגדות לעניין גדרות כלפי חלקות מצרניות ביעוד מגורים.** בתחום התוכנית מוצעות הפרשות מבונות בצד העורפי צפוני של המגרש עם גישה משותפת ללובי מגורים בצד המערבי של המגרש. יש לאפשר גישה לכל הפונקציות ולהציע זיקת מעבר בצד הצפוני של החלקה, שתאפשר חיבוריים עתידיים פתוחים לשמים לרחוב ישראל נד'ארה דרך מגרש 168 מההפרשה ציבורית (בית הכנסת).- לא הבנתי את התשובה ואיך זה עונה על ההתנגדות
5. **לדחות את התנגדות לביטול הוראה ביחס לדופן הקשורה לחלקה 168 (סעיף 4.1.2 (ג) (3), אין ליצר מעבר ויש להבטיח את אפשרויות הבניה- כל עוד לא הוגשה תוכנית מפורטת למגרש 168 לא ניתן לבטל גישה נפרדת לפונקציה ציבורית. אין לייצר גישות משותפות לפונקציות פרטיות (מגורים) ציבוריות.- גם פא לא הבנתי**
6. **לקבל את התנגדות לעניין סימון המספרים החדשים של החלקות על גבי תשריט מצב מוצע.-** ולתקן בהתאם בתיאום עם מחלקת מידע.
7. **לדחות את התנגדות לעניין כי תכנית הסדרי תנועה המפורטת תכלול הצגה מלאה של יצירת דרך הגישה לחלקה 168- התוכנית מציגה באופן ברור זיקת מעבר למגרש 168, מעבר לכך תכנון מפורט של המעבר יבחן בשלב היתר בניה.**

8. לקבל חלקית את התנגדות לעניין קביעת הוראות רישום זיקת הנאה או רישום הערת הזהרה לטובת זיקת הנאה לטובת חלקה 168- התוכנית קובעת הוראות בגין זיקת הנאה, יש להוסיף סעיף בהוראות התוכנית לרישום הערת הזהרה בגין זיקת הנאה.
9. בהתאם לחוות ששעת מחלקת נכסים: יש לשנות נוסח רישום ההפרשות המבונות. להסיר הנוסח המופיע בסעיף 6.3 (גירסת הוראות 22) והחלפתו בנוסח רישום שטחים מבונים
10. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו 200 מ"ר בנוי לצרכי בי"כ ו100 מ"ר בנוי לצרכי חברה, בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
11. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
12. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
13. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
14. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:
15. הפקעה
16. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
17. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
18. א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
19. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
20. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה במחוזית לתת תוקף לתכנית.
- 21.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

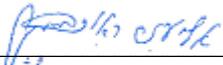
**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 3 : 1307255**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1307255</b>
סוג דיון	<b>התנגדויות</b>
מהות הבקשה	<b>התחדשות עירונית - נוה שאנן 20 / בורלא</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	<b>להוריד את התכנית מסדר היום</b>

**החלטת הועדה**

להוריד את התכנית מסדר היום לאור העובדה שניתנה ארכה להגשת התנגדויות על ידי הוועדה המחוזית

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו  
תכנית מספר 4 : 1299031

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1299031
סוג דיון	הארכת מועד להתנגדויות
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות לשם תוספת 2 יח"ד, ראשית חכמה 19, ירושלים.
מספר ועדה	2026/3
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר ארכה להגשת התנגדויות

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים לוועדה המקומית להאריך את התקופה להגשת התנגדויות עד לתאריך 20/2/2026.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 5 : 518ב**

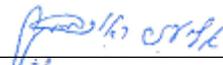
<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>518ב</b>
סוג דיון	<b>תכנית בינוי</b>
מהות הבקשה	<b>בנייה עבור 3 יח"ד בג'בל מוכבר</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מקומית</b>
קוד החלטה	<b>לאשר את תכנית הבינוי</b>

**החלטת הועדה**

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים :

במסגרת היתר הבניה יש להשלים חוות דעת של המחלקות הבאות : תושי"ה, חח"י, שפ"ע  
 גנות, כבאות, ותברואה ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

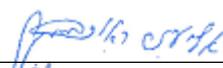
**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 6 : 522ב**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>522ב</b>
סוג דיון	<b>תכנית בינוי</b>
מהות הבקשה	<b>תכנית בינוי - הכשרת 3 כיתות גני ילדים ברחוב יעקב יהושע, פסגת זאב</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מקומית</b>
קוד החלטה	<b>לאשר את תכנית הבינוי</b>

**החלטת הוועדה**

<p align="center">הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:</p>	
1.	תכנית הבינוי נמצאת בשלמותה בתחום הטיילת המתוכננת ברחוב חיל האוויר שנמצאת בשלבי פיתוח.
2.	לאור הצורך בגני ילדים בסביבה תותר הצבה והכשרה של מבנה יביל לצורך תוספת של 3 כיתות גן ילדים.
	מובהר כי מדובר בשימוש זמני, אשר אינו מקנה זכויות קבועות במקרקעין ואינו מהווה תקדים תכנוני מחייב.
3.	במסגרת קידום תכנית תב"ע 1461524 הכוללת במגרש, ניתן יהיה לבחון שילוב קבוע של שימושי חינוך, לרבות גני ילדים, כחלק ממערך השימושים הציבוריים, וזאת בכפוף לבחינה תכנונית כוללת, התאמה לתכנית הטיילת, ותיאום עם הגורמים המקצועיים הרלוונטיים.
4.	יש להטמיע מספר תכנית הבינוי להרמוניקה. מספרה הוא 522ב'.
5.	יש לתקן את שם התכנית כמפורט להלן: <b>תכנית בינוי – תוספת 3 כיתות גני ילדים ברחוב יעקב יהושע, פסגת זאב</b>
6.	יש להחליף את טבלת השטחים המוצגת בתכנית, בטבלת חישוב השטחים המוצגת בהיתר 2025/0453.00.
7.	יש להוסיף פרטי קשר של כל בעלי העניין (מבקש, עורך התכנית).

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 7 : 1428200**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1428200</b>
סוג דיון	<b>תיקון החלטה להפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>תוספות בניה ויח"ד חדשה ברחוב שאול המלך 25, ירושלים</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מקומית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הוועדה**

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

1. התכנית תקודם בסמכות הוועדה המקומית.
2. המרפסות לחזית הקדמית יאושרו כפי שהוגשו.
3. יתרו הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

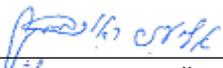
**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 8 : 1326552**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1326552</b>
סוג דיון	<b>תיקון החלטה להפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>הגבעה הצרפתית- הגדלת זכויות בניה ב"ס דקלים</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מקומית</b>
קוד החלטה	<b>להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הוועדה**

<b>מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</b>	
1.	יש להסיר חדר טראפו ממסמכי התכנית ולהוסיף בתקנון הוראה כי מיקומו של חדר הטראפו ייבחן בשלב ההיתר.
2.	להסיר דרישה לחוו"ד גורמים: כיבוי אש, אגף נכסים, חב' חשמל, רשות עתיקות וגננות ולקבוע מחלקות הנ"ל כתנאי להיתר.
3.	יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/09/2025 ו10/12/2025 ימשיכו לחול.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

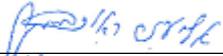
**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 9 : 1293349**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1293349</b>
סוג דיון	<b>תיקון החלטה להפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>שינוי הוראות בינוי ותוספת יחידות דיור ושטחים, גבעת המטוס</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מקומית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הועדה**

<p align="center"><b>מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</b></p> <p align="center">1. תבוטל ההחלטה על חלוקת הודעות אישיות.                  2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות הקודמות ימשיכו לחול.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 10 : 1464726**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1464726</b>
סוג דיון	<b>תיקון החלטה להפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>שינוי קוי בניין לתוספת מרפסות זיז ברחוב הרב שמואל ברוך 51, ירושלים</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מקומית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הוועדה**

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

1. קו הבניין הכללי יסומן בהתאם לקונטור הבינוי שאושר בתמ"א 38.
2. קו בניין עילי למרפסות יסומן בהתאם להנחיות למטה:
3. יש לצמצם את עומק המרפסות המוצעות בחזית הצפונית הפונה לרחוב שמואל ברוך לעומק של 1.20 מ' בהתאם לסגנון המרפסות ועומקן המאפיין אזור זה. ניתן יהיה להרחיב את המרפסות לרחוב החזית ובתיאום מול מח' תכנון.
4. יש לסמן את המרחק בין המרפסות בחזית האחורית הדרומית לגבול המגרש ולוודא כי נשמר לפחות 2 מ' עבור מרפסות סוכה מדורגות.
5. מאחר והתכנית אינה משנה בשטחים המאושרים ומוסיפה אך ורק מרפסות, יש להוציא את זכויות הבניה מטבלה 5 ולרשום " עפ"י תכנית מאושרת".
6. לתקן סימון "אתר לשימור" בתשריט מצב מוצע ל"מבנה לשימור". הנחיות שימור ייקבעו בהתאם בהוראות התכנית ובתאום מול מח' שימור.
7. בהתאם לחו"ד מידע תכנוני, בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מוזדד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מוזדד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת, ולהגיש למח' מידע תכנוני לאישורם.
8. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
9. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

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



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו  
תכנית מספר 11 : 1288190

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1288190
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	בליוס - הכניסה לעיר, תוספת שטחים למתחם
מספר ועדה	2026/3
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 12 : 1312628**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1312628</b>
סוג דיון	<b>תיקון החלטה להפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>שער העיר ירושלים - חלוקת שטחי בניה</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מקומית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הוועדה**

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

1. במהלך תיאום התכנית שנערך עם מח' התכנון הסעיפים הנ"ל נבחנו ונמצאו ראויים תכנונית . לכן התכנית תכלול גם את הסעיפים הבאים:
2. הסבת שטחים בקומת המרתף לשטחים עיקריים.
3. אפשרות לתוספת קומות ביניים (גלריה) ללא שינוי בגובה המבנה.
4. הגדרת מס' קומות טכניות.
5. בסעיף לעניין קומות טכניות, ייקבע בהוראות התכנית כי ייקבעו מס' קומות טכניות על פי הצרכים הנושא יתואם מול מח' רישוי בשלב היתר הבניה.
6. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 25.6.2025 ימשיכו לחול.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 13 : 1122241**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1122241</b>
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	גבעת השקד - איחוד וחלוקה שלא בהסכמה מכח תכנית 969162
מספר ועדה	2026/3
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

**החלטת הוועדה**

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

1. יבוטל הסעיף לעניין הגשת כתב שיפוי.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו  
תכנית מספר 14 : 1400043

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1400043
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	הגזלת אחוזה בנייה בשכונת בית חנינא - ירושלים
מספר ועדה	2026/3
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את החיבור בין הדרך מצפון לשטח התכנית והדרך מדרום לה, בהתאם לתוואי הדרך שבוצע בפועל.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 15 : 833806**

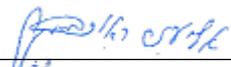
<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>833806</b>
סוג דיון	<b>הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>מתחם מגורים חדש ושטחי ציבור בשכונת שעפט, ירושלים</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	<b>לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה</b>

**החלטת הוועדה**

**הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית מהסיבות הבאות:**

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית מכיוון שבתחום התכנית קיימת דרך ומטרקות בבעלות עיריית ירושלים.
2. יש לוודא שיש הוכחת בעלות בקרקע בכל המתחמים השונים בתכנית, בפרט שהתכנית מציעה חילופי שטחים במתחמים שונים.
3. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 16 : 1395565**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1395565</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>בניינים למגורים, מסחר ותעסוקה, צומת שומאן - בית חנינה</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הוועדה**

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

אחרי תיאום עם מחלקת הכנון בעיריית ירושלים, הוצגה עוד טיוטה לתכנית. ההמלצה הזאת מייחסת לטיוטה שנשלחה על יד האדריכל ב 18/1/2026.

1. התכנית מציעה הריסת בניינים קיימים בשתי חלקות, העתקת חזית אחד הביניים לשימור והקמת שני בניינים בני 12 קומות מעל קומות חנייה תת קרקעיות. בניין 1 מיועד למסחר ומלונאות ובניין 2 מיועד למסחר ותעסוקה על דרך רמאללה.
2. התכנית משנה יעוד מאזור מסחרי מיוחד ושטח ציבורי פתוח ודרך קיימת/מאושרת ושביל, למסחר ותיירות ומסחר ותעסוקה וכיכר עירונית ודרך מוצעת ושטח להשלמה.
3. אחוזי הבניה המוצעים עומדים, ע"פ הוראות התכנית, על 400% ו 12 קומות:
4. תא שטח 1: התכנית מציעה שטחים לתיירות ומסחר במיקום מרכזי על דרך ראמללה זאת במטרה לעודד תוספת שטחים לתיירות כי יש מחסור במלונות, מעבר למה שנקבע במדיניות תכנית אב בית חנינה שועפט, מאחר ומדובר במבנה למסחר ותיירות שעומד על צומת רחובות דרך רמאללה לבין רח' שומאן (כביש 20) שגם נמצא על ציר ראשי ותואי רכבת הקלה עתידי הקו החום, לפיכך תותר הגדלת זכויות בניה מירביים מעל הקרקע עד 400% ב-12 קומות כמוצע, בכפוף להצגת פתרון חניה תת קרקעית וזאת בהתאם למדיניות הוועדה ובכפוף לאישור היועץ התחבורה של הוועדה.
5. תא שטח 2: התכנית מציעה שטחים לתעסוקה ומסחר במיקום מרכזי על דרך ראמללה זאת במטרה לעודד תוספת שטחים לתעסוקה בשל החשיבות הרבה של תעסוקה עבור האוכלוסייה בשכונה. לפיכך תותר הגדלת זכויות בניה מירביים מעל הקרקע עד 400% ב-12 קומות כמוצע, בכפוף להצגת פתרון חניה תת קרקעית וזאת בהתאם למדיניות הוועדה ובכפוף לאישור היועץ התחבורה של הוועדה.
6. יש לתקן את כל מסמכי התכנית על פי הערות מחלקת מידע תכנוני לגבי מספר חלקות, שטחי התאי שטח, מספרי החלקות, גבולות שטחים שגולשים לגושים אחרים וכו... ולקבל את אישורם.

7. התכנית בגרסה הנוכחית כוללת את השצ"פ בצד הצפוני לתא שטח 1, ומצריחה את מקומו לצד הדרומי לתא שטח 1 ומשנה את יעודו לכיכר עירוני. הדבר יכול להוות מרחב ציבורי פעיל באזור. אך תנאי להפקדה יהיה בדיקת בעלותו של השצ"פ.  
לאור צירוף השצ"פ ושיפור המרחב הציבורי הוועדה המקומית תצטרף כמגישת תכנית.

#### קוי בניין

8. קו הבניין כלפי הכבישים יהיה 0 מ', 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.  
9. יש לקבוע קו בניין 0 עבור המסחר בחזיתות המסחריות הפונות לדרך רמאללה ורחוב שומאן, וקו בניין 3 מטר בחזיתות הפונות למגרש מגורים והדרומית לדרך שאינה ראשית.  
10. יש להעתיק את החזית ההיסטורית בבניין A בתא שטח 1 כולל הארקדה המקורה ותכנונה מחדש כחלק מהבינוי המוצע. באופן זה המרקם האורבני ישמור על ערכיו ההיסטוריים לצד הפיתוח.  
11. תכסית הבנייה מעל הקרקע לא תעלה על 45%. תכסית הבנייה התת-קרקעית לא תעלה על 80%.

#### בינוי

12. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.  
13. סטייה מההוראות הנוגעות לשימושים, אחוזי הבניה ומס' קומות יהוו סטייה ניכרת.  
14. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה.  
15. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.

#### שצ"פים

16. התכנית מציעה להעתיקה ולעקירה עצים רבים בשטח התכנית ולמעשה לא מותירה אף עץ קיים בשטח התכנית, הרשות סבורה כי התכנון שאינו מתחשב בעצים אינו מקובל ויש להציע נטיעת עצים ולהראות את מקומם ושילובם בתכנית ובכיכר העירונית.  
17. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכיכר העירונית, ותנאי לתעודת גמר יהיה סיום פיתוח השצ"פ והשביל בתיאום עם אגף שפ"ע.  
18. יש לבדוק בעלויות בתחום השצ"פ.  
19. יש לצרף סקר עצים מעודכן שיכלול את השטח המוצע. תנאי להפקדה יהיה חו"ד שפ"ע עצים לעניין העתקת העצים.

#### חניה ותשתיות

20. התכנית מציעה הסדרת דרך לטובת המגרשים הגובלים ומבנה הציבור, עפ"י חו"ד תושי"ה : אין התנגדות לצמצום זכות הדרך ל 10 מ' כל עוד מופרשים שטחים לטובת הסדרת מדרכות רחבות של לפחות 2.5 מ'.  
21. רמפת הכניסה לחניון לא תהיה מדרך רמאללה ותהיה ישירות מזכות דרך ובחלק ממסת הבינוי.

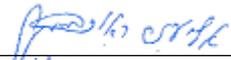
22. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה והגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.
23. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום המגרש ועפ"י תקן. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת והכניסה אל החניון.
24. כל השטחים התפעוליים לרכב כבד (מסחר וכו') יהיו בתת הקרקע או כחלק מקורה ממסת הבינוי של המבנה המוצע על מנת להימנע מפגיעה בחזות המרחב והמטרדים הנלווים לשימוש זה, ובהתאמה להנחיות המרחביות.
25. 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 עליוות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
26. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
- איכות הסביבה**
27. עקב גובה הבנינים המוצע, יש להכין בדיקה מיקרו-אקלימית לבחינת השפעת ההצללות ומשטר הרוחות.
28. יש לקבוע בהוראות התכנית:
29. כי התכנית תיזדרש לעמוד בשני כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
30. יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות.
31. מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה ולא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
32. במידה ונדרש שנאי, יש לקבוע 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.
33. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה דוח אקוסטי אשר יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה וכן חוות דעת לגבי היבטי הרעש הצפוי לשימושי המגורים מהכביש בשלב הקבע וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
34. תנאי להפקדה יהיה קבלת חו"ד של: תושי"ה, שפ"ע, , ממ"ג, נכסים, איכות הסביבה ותברואה , ע"פי גרסת התכנית והמסמכים שהוגשו למחלקת תכנון ב 18/1/2026.
35. יש להסדיר תחילה המקרקעין על מנת לרשום אותם. על הבעלים לפנות למשרד המשפטים לקידום הליך ההסדר.
36. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
- 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**

37. יש לתקן את כל המסמכים שישקפו את הגרסה החדשה.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 17 : 1426899**

<b>פרטי התכנית</b>	
<b>מספר תכנית</b>	<b>1426899</b>
<b>סוג דיון</b>	<b>הפקדה</b>
<b>מהות הבקשה</b>	<b>תוספות בניה ומרפסות לשם הרחבת יח"ד ותוספת מעלית ברחוב מינץ 37, ירושלים.</b>
<b>מספר ועדה</b>	<b>2026/3</b>
<b>סמכות</b>	<b>ועדה מקומית</b>
<b>קוד החלטה</b>	<b>להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הוועדה**

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

1. התכנית מוגשת על חלק ממגרש מאושר בתכנית 6032. גבול התכנית מסומן על גבי בניין. יש לתקן את הקו הכחול, באופן שיכלול את כל המגרש. לתקן את מסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת תכנון.
2. יש לתקן שטח התכנית המצוין בהוראות התכנית בסעיפים 1.2, 3.2 וטבלה 5.
3. התכנית מציעה הרחבת בינוי בצד המערבי לצורך תוספת מעלית והרחבת 4 יח"ד בעמודה זו, שפולשת לשטח חניה שנקבע בתכנית 6032 עבור שני הבניינים בתחום המגרש. יש לצמצם את הבינוי באופן שלא יפלוש לתחום החניה המשותפת. התכנית תתוקן בתיאום עם מחלקת התכנון.
4. בהמשך לנ"ל, יש להציג בתכנית פיתוח את הגישה אל המעלית.
5. מוצע בתכנית הרחבות בקומת מרתף לדירות בקומת קרקע עם פרוזדורים ארוכים בלי פתרון אור ואוויר ראוי וחפירת חצרות אנגליות בצד הדרומי. תכנון זה לא מקובל. יש לצמצם את ההרחבות שיהיו אך ורק בחזית הצפונית. יש לבטל את הבינוי המוצע בצד הדרומי לרבות החצרות האנגליות המוצעות בקומת מרתף במפלס -2.80. התכנית תתוקן בתיאום עם מחלקת תכנון.
6. התכנית מציעה בנייה של ממדים שחוסמים הרחבות מאושרות בבניין ומותרות את החדרים ללא אוורור על פי התקנות- יש להציג תכנון והרחבות התואמות לתקנות לכל השטחים העיקריים, בתיאום עם מחלקת תכנון.
7. קו הבניין יסומן בהתאם למבנה הקיים וקונטור הבניה המוצעת. יסומן קו בניין עילי עבור מרפסות זיז המוצעות. יש לציין מידות לקווי בניין מגבול המגרש.
8. להשלים את שלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן שתוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד בכל בניין בנפרד. שלבי הביצוע יוגדרו בתיאום מחלקת התכנון.
9. מוצעות מרפסות זיז ומרפסות גג צמודות לאותן יח"ד, בנוסף, מוצעות מספר מרפסות לכל יח"ד בקומות ג', ד'. יש לצמצם את מספר המרפסות ליח"ד ולהציע מרפסות בצורה אחידה ומסודרת. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון.

10. יש להציג מיקום המתקנים המשותפים על הגג ואופן הגישה אליהם, בתיאום מחלקת התכנון. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית שתישמר גישה חופשית אל הגג לכלל הדיירים.
11. יש להוסיף סעיף כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבנייה של כל מגיש בקשה להיתר.
12. להוסיף הוראות לעניין שימור עצים בהוראות התכנית.
13. לוודא התאמה בין תכניות חתכים וחזיתות ולסמן כל הבניה ללא היתר להריסה ו / או להכשרה, לסמן בניה מאושרת בהיתר, בהתאם למקובל.
14. לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים .
15. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה .
16. לבטל סעיף סטיה ניכרת לגובה וקווי בניין.
17. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית –
18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון 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 תכנית:**

19. סעיף 1.5.5 לתקן את סוג הגוש לגוש שומא.
20. סעיף 2.2 1. להוסיף שינוי ייעוד בהתאם לתכנית מאושרת ממגורים מיוחד - למגורים ב.
21. סעיף 4.1.1 לציין שימוש למגורים.
22. סעיף 7.2 - מימוש התכנית בהוראות התכנית - יש לציין הערכת זמן למימוש התכנית – 5 שנים

#### **תשריט**

23. קו הבניין יסומן בהתאם למבנה הקיים וקונטור הבניה המוצעת. יסומן קו בניין עילי עבור מרפסות זיז המוצעות.
24. יש לציין מידות לקווי בניין מגבול המגרש.

**נספח**

25. יש לסמן גבהים אבסולוטיים על גבי החזיתות והחתיכים.  
26. בכל הקומות יש לסמן את הכניסה לדירות באופן ברור.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 18 : 1416106**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1416106</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>מעונות ברחוב גואטמלה קריית היובל האוניברסיטה העברית בירושלים</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה להרוס מבני שיכון ישנים המשמשים בפועל את האוניברסיטה העברית כמעונות סטודנטים שנם רבות ומציעה בנייה חדשה עבור מעונות סטודנטים חדשים ומודרניים בבנייה גבוהה והגדלה משמעותית של היצע המעונות בשכונה.
2. מדובר על שכונת קריית יובל שעוברת תהליך משמעותי של התחדשות עירונית בשנים האחרונות וצפויה לגדול משמעותית בכמות יחידות הדיור החדשות בשכונה.
3. ישנה חשיבות רבה לייצר שימושים נוספים בשכונה מעבר למגורים ותוספת של מעונות סטודנטים היא מבורכת ותתרום לתמהיל מגוון של אוכלוסייה בשכונה.
4. תכנית האב של קריית יובל סימנה את המתחם כמתחם כתום למגורים שמאפשר בנייה של עד 12 קומות בלבד, מכיוון שלא מדובר על שימוש מגורים אלא על שימוש ציבורי של מעונות סטודנטים ולאור החשיבות של תוספת מעונות בשכונה ניתן לקבל את הבינוי המוצע החורג מגובה זה.
5. מסמכי התכנית מבקשים לשנות את ייעוד הקרקע למגורים ומוסדות ציבור - יעוד קרקע שאינו תואם למטרות התכנית, יש לשנות את ייעוד הקרקע לשטח לבנייני ציבור ולציין בשימושים מעונות סטודנטים בלבד.
6. יש לקבוע כי השימוש למעונות סטודנטים הוא שימוש מחייב וסטיה ממנו תחשב סטייה ניכרת.
7. התכנית מציעה במסגרת סעיף 4.2.1 את כל השימושים הבאים: "
8. א. מעונות לסטודנטים לחברי סגל ולאורחי המוסד.
9. ב. שימושים נלווים למעונות הסטודנטים, כגון כיתות לימוד, חדרי הרצאות, אודיטוריום,
10. מועדוני סטודנטים, חדרי כושר, מכבסות, גני ילדים וכד', שירותים למכירת מזון (מסעדה),
11. קפיטריה מזנונים, קיוסק, מכולת), חנויות לממכר ספרים, ציוד לימודים ועזרים נלווים לרווחת
12. הסטודנטים, משרדים המיועדים לניהול המעונות וכדו.
13. רוב הסעיף אינו עוסק בשימושים ולכן יש לבטל את כל הרשום ולרשום במקומו השימושים המותרים יהיו עבור מעונות סטודנטים, מסחר וגני ילדים / מענות יום, ניתן לרשום בסעיף 4.2.2 הוראות כי יותרו הקמת שימושים נלווים למעונות כגון כיתות לימוד, חדרי הרצאות, אודיטוריום, מועדוני סטודנטים, חדרי כושר, מכבסות וכדומה

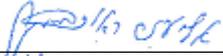
- .14 .
- .15 יש לקבל הבהרה מה הכוונה במענות לחברי סגל ולאורחי המוסד ומה היקף השטחים הנדרשים לשם כך ולקבוע זאת מפורשות במסמכי התכנית.
- .16 התכנית מציעה שימושים נלווים של מסחר ומשרדים ללא הגדרה של היקף שימושים אלה, יש להגדיר בצורה מפורשת את היקף השטחים המבוקש למסחר ולמשרדים ולקבוע זאת מפורשות בסעיף 5 כשטחים נפרדים.
- .17 שטחי המסחר המוצעים ימוקמו באופן שיתמוך בפעילות ברחוב ויהיה פתוח גם לקהל הרחב.
- .18 יובהר במסמכי התכנית כי היעוד הוא בנייני ציבור אבל השטח אינו מיועד להפקעה ( לאור ביטול השימוש של מוסד על פי הגדרות מבא"ת)
- .19 התכנית כוללת את חלקה 101 בבעלות עיריית ירושלים ביעוד דרך , לא ברור הצורך בהכללת שטח זה בתחום התכנית כי התכנית לא מציעה בו שינוי ורק מסמנת בו עצים לעקירה – יש להוציא את החלקה מתחום התכנית.
- .20 רשום במסמכי התכנית כי התכנית חלה על חלקה 111 שהיא שטח ציבורי פתוח- חלקה זו לא כלולה בתשריט התכנית אך בפועל מוצע בה שינוי ויצירת מעבר חשוב בין ציר הרכבת הקלה דרך הפרוייקט לרחוב גואטמלה- יש לצרף חלקה זו לתחום התכנית מכיוון שמוצעים בה שינויים בפיתוח ומעלית חדשה.
- .21 תנאי להיתר יהיה תיאום עם מחלקת נכסים.
- .22 יש לסמן את המעבר המוצע בתחום חלקה 82 בשטח עם זיקת הנאה לציבור לצורך חיבור בין רחוב גואטמלה לרכבת הקלה, יירשם בתקנון כי במסגרת היתרי הבנייה ייקבע המיקום הסופי והפיתוח של המעבר המוצע.
- .23 תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אדריכלית העיר לעניין תכנון המעבר בצורה מיטבית בשטח חלקה 111 ובתחום התכנית באופן שיאפשר לכלל הציבור חיבור לרכבת הקלה.
- .24 השטחים המוצעים במפלס רחוב גואטמלה בין הבניינים ככיכרות שמרחיבות את המרחב הציבורי , יסומנו כשטח עם זיקת הנאה לציבור.
- .25 התכנית מציעה הקמה של מגדלים על רחוב גואטמלה בגובה של 24 קומות – יש לבחון את הצורך בהרחבת זכות הדרך מול אגף תושיה והסדרת חתך רחוב מתאים, בכל מקרה יש להרחיב את זכות הדרך לצורך יצירת מדרכה מינמלית של 3.5 מטר לפחות כפי שמקובל.
- .26 התכנית מציעה קווי בניין כללי בחלקה ואין כל הוראה מחייבת בתקנון לעניין מספר הבניינים או המרחק ביניהם – יש לקבוע בתקנון הוראות שמחייבות את הקמת הפרוייקט בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח – חלוקה ל 4 בניינים ומרחק מינמלי של לפחות 15 מטרים בין מגדל למגדל.
- .27 התכנית מציעה את הבניין הצפוני במרחק של 3 מטרים מגבול החלקה ובמרחק של כ 6/7 מטרים ממגדל קיים של דיור מוגן – יש לשנות את התכנון ולייצר מרחק מינמלי של 10 מטרים לפחות בין שני הבניינים – לא ניתן לאשר מגדל בגובה כזה במרחק המוצע בתכנית מבניין קיים.
- .28 שלושת הבניינים הדרומיים מוצעים בצמוד לפרוייקט פינוי בינו מאושר ווהם מציעים קווי בניין של שלוש מטרים מגבול החלקה לכיוון הפרוייקט שכולל גם הוא מגדלים – הפרוייקט הסמוך ממזרח הציע קו בניין שישה מטרים מגבול החלקה לכיוון התכנית , יש להציע קווי בניין 6 מטר גם בתכנית למגדלים לכיוון זה, לחילופין יש לבחון את היתרי הבניה של

- הפרוייקט הסמוך וככול והבניינים בתכנית יוצעו בין המגדלים ולא מולם ניתן יהיה לשקול צמצום קווי הבניין ל 4 מטרים נקודתית עבור אותו בניין.
29. התכנית מציעה קו בניין תת קרקעי אפס בכל תחום התכנית- מכיוון שהתשריט מחייב והנספחים מנחים לא ניתן להבין איך יוצע הבינוי בפועל ומה המשמעות על מגרשים מצרנים.
30. התכנית צריכה להציג באופן ברור את הבינוי כלפי מגרשים סמוכים לכיוון צפון דרום ומזרח שהם בנייני מגורים ודוור מוגן.
31. לא ניתן להציע בינוי בקווי בניין אפס מעל מפלס הבניינים הסמוכים.
32. יש להוסיף חתך צפון דרום המציג את המפלסים המבוקשים בבינוי כלפי הבניין מצפון ומדרום ולהימנע מבניה בקווי אפס כלפי השכנים.
33. התכנית מוצעת בשטח בעל הפרשי טופוגרפיה מאוד גדולים בין רחוב גואטמלה לרחוב גולומב, בניין אחד פונה לכיוון מזרח לדוור מוגן קיים ובנוי – הוד ירושלים ושלושה בניינים פונים לכיוון מזרח לפרוייקט פינוי בינוי מאושר שטרם בנה בפועל אך נמצא בהליכי רישוי – למרות מאמץ של צוות התכנון לטפל בממשקים אלה הצורה טובה, עדיין הממשקים בין הפרוייקטים לא מוצלחים ולא מציעים טיפול ראוי בין המתחמים והמפלסים המוצעים לא מתחברים למפלסים הקיימים והמתוכננים בפרוייקטים אלה.
34. התכנית מציעה קומות חניה מעל לקרקע לכיוון מזרח וקירות תמך גבוהים כלפי הפרוייקט פינוי בינוי הסמוך, יש לעשות מאמץ נוסף להוסיף קומות מתחת לבניינים המוצעים כדי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה, להימנע מקירות תמך ולקבל שטחים נוספים במפלסים שיוצעו במפלס הגג של החניון המוצע בפרוייקט הפינוי בינוי וכך לייצר פרווייקטים תואמי מבחינת המפלסים.
35. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות התכנון, יש להוסיף לשימושים המותרים גני ילדים/ מעונות יום שישרתו את דיירי המתחם שימושים אלה לא יופקעו ויישארו בבעלות האוניברסיטה ולא להירשם בבעלות עירונית. במידת האפשר שטח זה ישמש גם את תושבי השכונה.
- איכות הסביבה**
36. מיקרו-אקלים רוחות – על פי בדיקת המסמך, לא צפויה חריגה במטרדי רוח בשטח התכנית. יש לחזור על הבדיקה בשנית לעת מתן היתר בנייה.
37. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת דוח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
38. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הכנת תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר והצגת טיפול בעודפי החפירה וחומרי פסולת הבנייה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
39. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דוור/חדר מעונות יהיה c.
40. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
41. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור הרשות.
42. האמצעים למיתון הרוח, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.

43. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר ו/או פוטו-וולטאים או לשימוש המוסד.
44. עבור שימושי המסחר וההסעדה, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות.
45. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
46. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
47. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
48. 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.
49. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
50. 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).
51. לקבוע בהוראות התכנית כי יש למלא אדמת גן בעומק של 1.5 מ' מעל החניון לטובת טיפול בשטחים המשותפים בין הבניינים ונטיעת עצים.
- כללי**
52. אשפה – שיטת פינוי האשפה באמצעות מערכת פנאומטית. בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקבלת גודל מיקום וכמות. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.
53. שלבי ביצוע – יש לקבוע שלביות ביצוע
54. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לכל המרחב הציבורי כולל השטחים עם זיקת הנאה לציבור והמעבר הציבורי המוצע ותנאי לטופס 4 של הבניין הראשון יהיה השלמת הביצוע.
55. יש להציג את 'תא השטח' 1 ושטחו בהתאם לשטח המדוד.
56. יש לצרף תחת פרק 6 לתקנון – מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
57. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
58. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. לרבות לעניין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(-כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.

59. 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.
60. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
61. 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.
62. 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.
63. להשלים חוות דעת של המחלקות הבאות: חברת חשמל, תושיה, תכנית אב לתחבורה, שפ"ע.
64. 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.
65. הערות טכניות  
כניסות האלו לא באותו מפלס, יש לבטל אותם, בכל קומות.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 19 : 1192087**

<b>פרטי התכנית</b>	
<b>1192087</b>	מספר תכנית
<b>הפקדה</b>	סוג דיון
<b>חלוקה ושינוי קווי בניין בשכונת שועפט ירושלים</b>	מהות הבקשה
<b>2026/3</b>	מספר ועדה
<b>ועדה מחוזית</b>	סמכות
<b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>	קוד החלטה

**החלטת הוועדה**

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

1. התכנית אינה מציעה בינוי הממצה את המדיניות ואינה מציעה הפרשה לצרכי ציבור כלל.
2. בהמשך לנ"ל, ניתן להציע תוספת לבניין הקיים, תוספת קומות מעל הבניין ועד 6 קומות סה"כ, 160% בניה מרביים ללא הפרשה לצרכי ציבור. גבולות תא השטח יהיו בהתאם לגבולות שאושרו בהיתר הבניה המאושר במקום.
3. ביתרת הקרקע במגרשים הריקים תוצע בניה חדשה בהתאם למדיניות, עד 8 קומות, 320% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע, תוך מתן הפרשה בקרקע לצרכי ציבור בשיעור של 30% משטח המגרש, כ - 600 מ"ר.
4. בהמשך לנ"ל, מיקום השצ"פ יהיה בצמוד אל הדרך בצד המזרחי של התכנית, וצורתו תהיה רגולרית.
5. קווי הבניין לבניה חדשה לבניה לבניינים בני 8 קומות יהיו 4.0 מ' מגבול המגרש. קווי הבניין לבניין הקיים יהיו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי (מערבי) עבור תוספת הבניה המוצעת להרחבת הבניין.
6. החניה תוצע בתת הקרקע ובתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה התקף בעת היתר הבניה. כתנאי להפקדה יש לקבל אישור אגף תושי"ה לכניסות אל החניה מתחום הדרך, מספר מקומות החניה ותכנון החניה.
7. בהתאם לנ"ל, יש לבטל את זכות המעבר לרכב המוצעת בתא שטח 1 לצורך גישה לתא שטח 2 היות והתכנון ישתנה. בכל מקרה, שטח זה לא יהיה בבעלות העירייה, כפי שמצוין בסעיף 6.3.1 כיוון שמדובר במתן גישה לרכב בתחום שטח פרטי.
8. גבול התכנית אינו תואם לתצ"ר כשרה לרישום למגרש 13. יש לבדוק את גבולות התכנית ולתקן במידת הצורך את גבול ושטח התכנית.
9. מיד עם אישור התכנית יוכנו מסמכי תכנית לצרכי רישום (תצ"ר). התצ"ר יוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית בתוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית.
10. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
11. תכנית בניה מרבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.

12. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
13. לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
14. לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
15. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
16. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבינוי.
17. יש לקבל חו"ד הרשות לאיכות הסביבה ולהטמיע הערותיהם כתנאי להפקדת התכנית.
18. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
19. לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
20. יש להוסיף להוראות התכנית סעיפי רישום, הפקעה ותנאי להיתר כמפורט מטה:
21. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא אישור אגף הנכסים.
22. חלוקה ו/או רישום
23. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
24. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
25. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
26. הפקעה
27. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
28. להשלים זמן משוער למימוש התכנית בסעיף 7.2 ל-10 שנים מיום אישורה.
29. להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, חברת חשמל, רשות העתיקות, הגיחון ביוב וניקוז, היטלי השבחה.
30. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
- 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**

31. דברי הסבר לתכנית - להשמיט תכנית תקנונית 762708 אשר אינה חלה במגרשים מעל 1.5 דונם.
32. סעיף 1.5.7 - לציין מגרש 13 מתכנית 7604.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 20 : 1451194**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1451194</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש בשערי פינה 15</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	<b>להוריד את התכנית מסדר היום</b>

**החלטת הועדה**

להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת מגיש התכנית

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

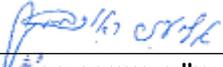
**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 21 : 1443928**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1443928</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>תוספות בניה לבנין קיים רח' יוסף קארו 31 ירושלים</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	<b>לדחות את ההכרעה</b>

**החלטת הועדה**

לדחות את ההכרעה לצורך סיור של חברי וועדה בשטח התכנית

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו  
תכנית מספר 22 : 1509538

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1509538
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	השומר 13 הכשרת עבירת בניה
מספר ועדה	2026/3
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לצורך תיאום

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 23 : 1397504**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1397504</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>מתחם רחוב צרת</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מקומית</b>
קוד החלטה	<b>להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הוועדה**

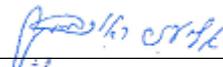
**מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:**

1. התכנית ממבקשת לתקן את הייעוד המאושר בתכנית 11066 מייעוד מגורים מיוחד לייעוד דרך לטובת הרחבת תוואי הדרך ממערב לתכנית המבוצעת בפועל כיום.
2. ייתר ההוראות וזכויות הבנייה בחלקה 225 ובחלקה 224 ימשיכו לחול מכח תב"ע מאושרת תכנית 11066. בהתאם לכך יש לציין בסעיף 4.1.1 את מספר התכנית הנ"ל, ולהסיר את סעיף 4.1.2 במלואו.
3. בהתאם לחו"ד אגף נכסים נדרש לתקן את סעיף 6.2.2, יש לשנות נוסח סעיף הפקעה לנוסח הבא: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".
4. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
5. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

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: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 24 : 1398858**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1398858</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>הרחבות דיוור ותוספת יחידות דיוור חדשות ברחוב אליעזרוב 9,11, ירושלים</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מקומית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הוועדה**

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

1. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
2. 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.
3. 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.
4. יש לבחון במסגרת התכנית את כל עבירות הבניה להריסה או להכשרה בתיאום עם מחלקת התכנון.
5. תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסת עבירות בניה של כל מגיש בקשה להיתר.

  
 מנהלת הוועדה המקומית

  
 יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 25 : 1283969**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1283969</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>מתחם מגורים בשכונת פסגת זאב, ירושלים</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה</b>

**החלטת הוועדה**

התכנית ממוקמת בשכונת פסגת זאב, בצומת הרחובות מוסא פלד ושדרות נווה יעקב, בין השכונות פסגת זאב, נווה יעקב ובית חנינה.

הוגשה תכנית בחלקה ללא תכנון או יעוד בשטח של כ- 10 דונם, שמציעה תוספת של כ- 250 יח"ד חדשות, בבניה מגדלית לצד בניה נמוכה, בשמונה מבני מגורים, בהם שני מגדלים בני 22 קומות עם חזית מסחרית, ושישה מבני מגורים עד 10 קומות. מוצעות 250 יח"ד, 1,000 מ"ר למסחר, 1,210 מ"ר שטחים למבני ציבור בתחום מבני המגורים. מוצע חניון תת קרקעי, גם מתחת לשצ"פ מתוכנן. היקפי הבינוי למגורים מגיעים ל- 653% אחוזי בניה מרביים, מעל הקרקע. במסגרת התכנית מוצעת הפרשה בקרקע של כ- 1.7 דונם, המהווים כ- 16% מהשטח שנכנס ללא תכנון או יעוד.

התכנית עמדה בתנאי סף בתאריך 28.12.25 מבלי שנעשה תיאום תכנוני מול אגף התכנון. התכנית אינה נשענת על מדיניות רק"ל, שכן אינה צמודת דופן לקו רק"ל. ואינה מקודמת בהתאם למדיניות התחדשות עירונית, היות ומדובר בקרקע ריקה. מספר קומות והיקפי הבינוי המוצעים בתכנית מאוד גדולים ואינם עומדים במדיניות להפרשה בקרקע ללא תכנון. לא הוצג הסבר משכנע לחריגה מהמדיניות.

לא ניתן להמליץ על התכנית להפקדה במתכונת זו ולכן הוועדה מחליטה לדחות את התכנית.

ככול שתוגש תכנית חדשה יש לתקן את התכנית על פי העקרונות הבאים:

1. יש לקבל חוות דעת של מחלקת השימור והמועצה לשימור אתרים.
2. יש לבחון האם האתר מופיע בתמ"א 21 ומה המשמעות על כך על קידום התכנית.
3. התכנית מתבססת על חלקה 4 בשטח של כ- 10 דונם, קרקע ריקה וללא תכנון. במסגרת התכנית תינתן הפרשה בקרקע לצרכי ציבור משמעותית בשיעור של 60%, בהתאם למדיניות להפרשות בקרקע שאינה ביעוד למגורים ולאור המחסור של צרכי ציבור בשכונה.

4.	בנוסף, יינתן מענה פרוגרמתי בתחום המבנים הפרשות לצרכי ציבור בשטח בנוי במבנה, בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות התכנון, על פי גודל ממוצע של 5.5 גודל משפחה כפי שקיים בסביבה..
5.	יש להוציא מתחום התכנית שצ"פ מאושר, היות ולא מוצע בו כל שינוי ביחס לקיים ולמאושר. התכנון יתחבר לשטח הזה בצורה מתאימה.
6.	ניתן לצרף שטח ביעוד רצועת דרך וטיפול נופי מאושרים מתכנית 3774 לאורך מוסא פלד ובצומת הרחובות ולהציע שינוי יעוד. תסומן דרך לביטול. זאת במידה ואין צורך ברצועה זו לדרך, ובתיאום ואישור אגף תושי"ה.
7.	קו בניין - לכוון שצ"פ לא יוצע קו בניין אפס. עבור מגדלים יש להציע מרחקים של 5 מ' לפחות מגבולות מגרש, למעט חזית מסחרית לכוון דרך בה ניתן להציע קו בניין אפס.
8.	מבנים גבוהים יוצבו לאורך הדרכים הראשיות בהיקף התכנית, ולא בתוך המתחם או בצמוד לכיכר מרכזית פנימית.
9.	יוצעו מרחקים סבירים בין מגדלים ובניה מרקמית עד 10 קומות. לא יוצעו בניינים עם 2-3 יח"ד בקומה באופן בזבזני. יש לצמצם את מספר הבניינים המוצע.
10.	מספר יח"ד ייגזר מהיקפי הבינוי שיוצעו בתכנית בהתאם להנחיות אלו. בתכנית שהוגשה שטח יח"ד ממוצע 148 מ"ר, גדול מאוד. התכנית תציע תמהיל של יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר ליח"ד ו-20 אחוז דירות של עד 55 מ"ר..
11.	במסגרת התכנית תינתן התייחסות סמלית לכפר עברי. ניתן להציע שצ"פ / כיכר מרכזית שיתפקדו כשצ"פ פעיל ולא רחבת כיבוי אש או כיכר כלואה בין מגדלים בקו אפס.
12.	יוצע המשך לטיילת ההולכים בדופן המערבית של שכונת פסגת זאב, ברוחב שמתחשב בהפרשי טופוגרפיה, קירות תמך קיימים ונדרשים וכחיץ בין התכנית והכביש הראשי. הטיילת תתחבר חזרה אל השכונה ולא לצומת ראשית, ואל כיכר מרכזית שתוצע.
13.	התכנון יתחשב בקו מגבולות בניה מציר הדרך הראשית לפי תכנית 3774 – 30 מ' מציר הדרך.
14.	כניסות לרכב למתחם ולחניה יתואמו מול אגף תושי"ה. נראה שהכניסה המוצעת לחניה קרובה מדי לצומת.
15.	השלמת חו"ד הגורמים והטמעת הערותיהם במסמכי התכנית.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 26 : 1532431**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1532431</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>תוספת יח"ד וזכויות בניה ברחוב שמריהו לוינ 40, ירושלים</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה</b>

**החלטת הוועדה**

**להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התוכנית ולא להפקידה :**

1. ע"פ תוכנית מתאר 2000 העירונית, האזור נקבע לשטח שאינו לציפוף ולא ניתן להוסיף לו יחידות דיור.
2. לפי תוכנית אב יובלים גנים שגובשה לאחר תוכנית מתאר 2000 קבעה גם היא כי איזור זה לא לציפוף.
3. בהמשך, במסגרת עדכון תוכנית האב יובלים גנים ובדין הוועדה המחוזית שנערך בתאריך 23.11.22 נכתב במפורש " לאור היקפי המימוש שהוצגו לוועדה המייצרים תוספת משמעותית של כ 8000 יחידות דיור חדשות בשני החומשים הקרובים יש לקבוע סדרי עדיפות ברורים לקידום תכניות חדשות ולהתרכז באזורים המסומנים כאדומים בתכנית האב ובכתומים, לאור זאת יש להפסיק לקדם תכניות באזורים שאינם מחייבים פינוי בינוי כגון אזורי בני ביתך ובניה בלתי רוויה גם אם הם נמצאים על ציר רכבת קלה. "
4. לאור האמור לעיל, ובהתאם למגמה המתרחשת באזור לה יהיו השלכות פרוגרמטיות על שכונת קריית יובל שכבר כיום עתידות להתווסף לתחומה מעל 8000 יח"ד, ומצויה במחסור של שטחים ציבוריים ופתוחים מומלץ לדחות את התכנית.
5. יש לציין כי במגרש הוצע היתר בניה הכול בקשה של בינוי חדש עבור 8 יחידות דיור, על פי התכנית המאושרת החלה בחלקה הקובעת 10 אחוז בניה עבור שטחים עיקרים ניתן להוצא היתר בניה לשטחים עיקרים בהיקף של 153.8 מ"ר עיקרי בלבד.
6. במסגרת היתר התבקשו הקלות מרובות שהסתכמו לסה"כ של 284 מ"ר עיקרי.
7. יש לציין כי גם במסגרת קידום היתר הבניה התנגד מהנדס העיר לבקשה וביקש לצמצם הצורה משמעותית את מספר יחידות הדיור ל 4 יחידות דיור ואת שטחי הבניה בהתאם.
8. לא ברור ההגיון בהוצאת היתר בניה ל 8 יחידות דיור בשטחים עיקרים של 284 מ"ר עיקרי באזור בנה ביתך כאשר ממוצע יחידת דיור הוא 35.5 מ"ר כאשר מעבר לכך נופחו שטחי הבניה באמצעות תוספת משמעותית של שטחי שרות פיקטיבים כגון 40 מ"ר מחסן לכל דירה ועוד, חללים כפולים ועוד.....
9. סה"כ שטחי השרות שנקבעו בהיתר הם 747 מ"ר.
10. לא ממש סביר לקדם היתר הכולל 284 מ"ר עיקרי ו 747 מ"ר שרות ללא חניה תת קרקעית.

11. היה ברור כי מטרת היתר הבניה היא לקבוע עובדות בשטח שהם בלתי סבירות לחלוטין כדי להגיש תבע לתוספת משמעותית של זכויות בניה כדי לאפשר דירות התואמות לאזור.
12. התכנית המוצעת מבקשת הגדלה של השטחים העיקרים בחלקה להיקף של 1468 מ"ר – הגדלה של 1184 מ"ר עבור הרחבות דיור ותוספת יחידת דיור נוספת והקטנת שטחי השרות הפיקטיבים שניתנו בהיתר בהיקף של 447 מ"ר.
13. שטח ממוצע של יחידת דיור מבוקשת הוא 163 מ"ר עיקרי לעומת 35 מ"ר בהיתר הבניה.
14. סדר גודל התוכנית המוצעת ופיתרון החניה המוצע, מעלה חשש לשימוש בכביש הגישה הלא חוקי הנמצא בייעוד שצ"פ בחלקו הצפוני של המגרש
15. מתחת לטבלה 5 יש סעיף נוסף המאפשר להוסיף לכל יחידת דיור 40 מ"ר נוסף עבור שטחי פנאי לדיירים – מעבר לעובדה שאין מושג כזה המשמעות היא תוספת של 360 מ"ר עיקרי נוספים מעבר למבוקש.
16. התכנית מציגה פתרון חניה עבור 9 מקומות חניה על ג הבניין בחזית הרחוב כאשר על פי תקן החניה יש צורך ב 12 מקומות חניה בהתאם לתקן חניה בינוני על פי תכנית 5166ב.
17. לא ברורה ההערה בתקנון שדירות עד 45 מ"ר יהיו פטורות מחניה כאשר ממוצע הדירות הוא מעל 160 מ"ר.
18. התכנית אינה מציעה אוורור ראוי לכל השטחים העיקרים בהתאם לתקנות בעניין.
19. הפתרון המוצע לחפירת מנהרות לצורך מעלית נראית בלתי סבירה לחלוטין.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

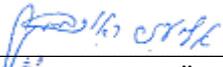
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו  
תכנית מספר 27 : 1495266

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1495266
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי ייעוד ותוספת זכויות ברח קדימה 61, ירושלים
מספר ועדה	2026/3
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לצורך תיאום
------------------------------

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 28 : 1377175**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1377175</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>רחוב ששת הימים 31 , גבעת המבתר , ירושלים</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מקומית</b>
קוד החלטה	<b>להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הוועדה**

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

**מדיניות**

התכנית מציעה הריסת בית דו משפחתי והקמת בניין חדש הכולל 4 יח"ד (2 יח"ד מאושרות + תוספת 2 יח"ד חדשות) באזור המוגדר ללא ציפוף עפ"י תכנית מתאר 2000. המדיניות מאפשרת תוספת זכויות בניה של 50% ביחס למאושר וללא תוספת יח"ד. יחד עם זאת, מאחר ומדובר בהקמת בניין חדש לכאורה ניתן לשקול תוספת יח"ד תוך עמידה בתקן חניה מלא עם פתרון חניה המקובל תכנונית

הוצג פתרון חניה חדש באמצעות מתקן חניה – מקובל המתקן המוצע יהיה פתרון החנייה המחייב ולא יהיה ניתן להציע פתרון אחר בשלב היתר הבניה.

**כללי**

מחסן יהיה תת קרקעי במלואו ללא חלונות מעל הקרקע.

תירשם הוראה בתכנית כי על כל עץ המוצע לעקירה תוצע שתילה של עץ בוגר חדש בתחום המגרש.

תרשם הוראה בגין קירות תמך במגרש אשר לא יעלו על 3 מ' וידורגו לרוחב של 1 מ'.

יש להוסיף הוראה כי קירות תמך כלפי הרחוב וחלקת השכן יהיו עד 1.2 מ'.

סעיף 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית - לתקן את סוג הגוש ללא מוסדר.

1. מבקשים לסמן בתשריט את תוספות הבנייה הלא חוקיות להריסה בתכנית אשר יורדות לכיוון הנחל.

2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה כוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.

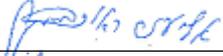
3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C .

4. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.

5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג בתכנית: יהיו גג מועיל וישמש עבור גג חי/ירוק/כחול - להשהיית מי נגר, פוטו- וולטאים, עבור גג חי וירוק.

6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/ בנייה/ חפירה ראשון יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.
7. יש לקבוע בהוראות התכנית כתנאי להיתר ראשון יהיה שאתר ההתארגנות והכניסה יהיה מרח' ששת הימים ולא דרך אתר הטבע.
8. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. יש להימנע מכול חריגה של כלי רכב מעבר לגבול התכנית, ואין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר.
9. להטמיע בהוראות התכנית הוראה לטיפול במינים פולשים טרם תחילת העבודות, במהלכן ולאחר סיום העבודות.
- חוו"ד גורמים**
1. יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: תושי"ה, חב' חשמל, כיבוי אש, איכות הסביבה, תברואה, רשות עתיקות, שפ"ע תחזוקה וגננות.
2. 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.
3. 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: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 29 : 1403765**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1403765</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>תוספת 3 קומות וקומה בנסיגה לבנין מגורים ברחוב רשי 75</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הוועדה**

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

1. תוספת הקומות תהיה עבור דירות להשכרה ל 15 שנה.
2. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
3. 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.
4. 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: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 30 : 1500909**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1500909</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>השלמת קומה ויציאה למרפסת גג ברח' איתמר בן אבי"י 6, ירושלים</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מקומית</b>
קוד החלטה	<b>להפקיד את התכנית בתנאים</b>

**החלטת הועדה**

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

1. התכנית מציעה להשלים את קומת הגג בהתאם לתכנית 9988 וכן מציעה מרפסת גג. - התכנון מקובל. יחד עם זאת, יש להקטין את נפח גרעין הבניין המוצע בקומת הגג כך שיכלול רק את חדר המדרגות ללא פיר המעלית. כמו"כ, בכדי להקטין ככול הניתן את הנראות -גובה חדר המדרגות במפלס הגג לא יעלה על 2.2 מ'.
2. בתכנון המוצע נראה כי היציאה לקומת הגג מתאפשרת מתוך דירה 9 בלבד, יש לאפשר גישה לקומת הגג לכלל דיירי הבניין עבור המתקנים הטכניים המוצעים בגג מתוך חדר המדרגות המוצע.
3. התכנית מציעה הרחבה לדירות בחזית מערבית תוך שמירה על קו בניין של 2 מ' - מקובל. יחד עם זאת, בתשריט מצב מוצע קו הבניין הצידי הינו 1.6 מ'. יש לתקן זאת ולסמן קו בניין צידי של 2 מ' כאמור ובהתאם לקווי הבניין שאושרו בתמ"א 38 בחלקה.
4. בסעיף 7.1. מוצעת חלוקה בשלבויות הביצוע. - דבר זה אינו מקובל. יש לתקן ולהציע בנייה בהינף אחד.
5. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
6. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
7. 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 :

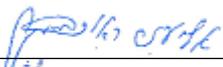
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם

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**

8. יש לציין בטבלה 5 את מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת ללא הפנייה להערות הטבלה.
9. יש לציין בסעיף 7.2. כי זמן משוער למימוש התכנית יהיה עד 10 שנים ממועד קבלת תוקף לתכנית.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 31 : 1489665**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1489665</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>הלר 21</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית ממוקמת באזור המצריך בדיקות קרקע- תנאי להפקדה יהיה הכנת סקר היסטורי ותכנית דיגומים למשרד להגנת הסביבה.
2. התוכנית מציעה הריסת מבנה צמוד קרקע קיים הממוקם על ציר הרכבת הקלה ובניית מבנה 10 קומות בהתאם למדינות נפחית של רק"ל. הבינוי המוצע מהווה ניצול מיטבי של הקרקע תוך הגדלת מלאי יחידות הדיור, ושטחי מסחר. התוכנית מייצרת סביבת מגורים המותאמת לעקרונות התכנון, לאור זאת מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים אשר יבטיחו את איכות התכנון והמענה לצרכי ציבור
3. **גבולות התוכנית ופיתוח**- מצפון התוכנית גובלת לחלקה 105 המוגדרת בייעוד שצ"פ לפי תוכנית מאושרת, והמהווה חיץ בין קו הרק"ל לבין תחום התוכנית הנודנה. מדובר ברצועת השצ"פ אשר אינה מספקת מענה תכנוני אפקטיבי לתכנון המוצע אשר מציעה חזית מסחרית כלפי ציר רק"ל. יש לכלול שטח חלקי של חלקה 105 (כ-390מ"ר) בתוך גבולות התוכנית ולהציע תכנון של השטח במפלס המדרכה הקיימת כהתרחבות של המדרכה עד למסחר במפלס אחד תוך פיתוח השטח ונטיעת עצים.
4. **לצורך צירוף החלקה והפיתוח שלה הוועדה המקומית תצטרף כמגישת תכנית.**
5. במסגרת ההיתר יוצג פיתוח של השטח ותנאי לטופס 4 של הבניין יהיה השלמת הביצוע בפועל.
6. **גובה בינוי**- התוכנית אינה תואמת למדיניות נפחית של רק"ל לעניין קומות ( 10 קומות מעל ציר הרק"ל יש לייצר נסיגה בבינוי בחזית צפון מזרחית- כך שתהיה עמידה בתנאי זה. יש להגדיל את עומק הנסיגה בקומות שמעל 10 קומות מהרק"ל.
7. **תמהיל יח"ד**- אין לאפשר גמישות במספר יח"ד. יש לקבוע בטבלה מס' 5 מס' יח"ד מקסימלי. 20% מיח"ד המוצעות יהיו יח"ד קטנות.
8. לא ניתן להבין מטבלה 5 מה גדול ממוצע של יחידת דיור , יש להבהיר ולהציע יחידות דיור בשטח ממוצע של כ 100 מ"ר פלדלת ותמהיל שיכלול 20 אחוז דירות עד 80 מ"ר מרבי.
9. **מרפסות**- לא תותר הבלטת מרפסות מעל תחום הדרך. כל המרפסות יהיו בגבולות קווי בניין המוצעים או עד שלושה מטרים מגבול החלקה, יותרו מרפסות זיזיות לכיוון צפון מעל תחום השצ"פ בעומק של עד 1.2. מטר מקומה שלישית ומעלה בלבד.

10. התכנית מציעה תוספת של מרפסות מקורות בהיקף של 15 מ"ר לדירה, יש לאפשר 12 מ"ר בהתאם למקובל ובכל מקרה יש להציג כיצד מציעים מרפסות אלה בתחום קווי הבניין.
11. יבוטל סעיף 4.1.2 ה-4 לא יותרו הצבת כיסאות ושמשיות מעבר לגבול המגרש, נושא זה ייבחן בשלב התכנון המפורט תוך השארה של מדרכה מינמלית של 3.5 מטר.
12. יש לבטל הערה ג מתחת לטבלה בסעיף 5- מרפסות לא מקורות לא מחושבות.
13. יש לתקן את סעיף 7 לזמן משוער לביצוע התכנית יהיה 7 שנים, ככול ולא יוצב היתר בניה תוך 7 שנים, זכויות הבניה יבוטלו ויחולו על פי התכנית הקודמת המאושרת.

#### עצים

14. יש להגביל תכסית תת"ק ל80% לפחות לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
15. 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.
16. 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).
17. 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.

#### פרוגרמה וצרכי ציבור-

18. הפרשה מבונה בגודל של 250 מ"ר לצרכי חברה/קהילה/תרבות ופנאי כגון ספרייה עירונית.
19. את המיקום והבינוי של השטח הציבורי יש לתאם מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה.
20. על השטחים הציבוריים להיות מונגשים ובעלי כניסה נפרדת מהמגורים, המערכות יהיו נפרדות ככל הניתן. יש לבחון חיבור של מעלית שתחבר בין ההקצאה הציבורית לבין המפלס רחוב חיים הדר, על מנת לאפשר הגעה קלה בין המועדון לקשישי הנמצא בפרויקט הסמוך ובין מרחב התרבות / הספרייה המוצע, עבור טובת המשתמשים וייעול השימוש בשטח הציבורי.

#### איכות הסביבה

21. התוכנית נמצאת באיזור עם פוטנציאל לזיהום קרקע ע"פ המיפוי של המשד להגנ"ס, בהתאם לכך יש להגיש סקר היסטורי ותוכנית דיגומים כתנאי להפקדה.
22. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.

24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג מעל החניון 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.
25. תנאי להיתר בניה תיאום אישור איכ"ס לעניין שימושים במסחר.
26. 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.
27. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות או שטחים ציבוריים.
28. 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 יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאלץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
29. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה.
30. התוכנית מוגשת בהתאם למדיניות רק"ל יש להסיר כל התייחסות לעניין תקן 21.
31. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
32. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות הנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר.
33. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרוייקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
34. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר
35. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והשצ"פ המוצע בתכנית. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה.

#### תנועה וחניה

36. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תוש"ה לנושא הגישה אל החנייה.
37. בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.
38. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.

#### תשתיות

39. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.  
 40. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.  
 41. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.  
 42. 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.  
 43. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
- כללי:**
44. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.  
 45. לא יותר ניווד שטחי מסחר לשטחי מגורים, המסחר לכיוון הרק"ל יהיה מחייב ולא יותר שימוש אחר במפלס זה.  
 46. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין  
 47. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.  
 48. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.  
 49. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.  
 50. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.  
 51. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע  
 52. 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  
 53. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חוו"ד הבאות: , צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, גיחון, הג"א, אגף תברואה, מבני ציבור, מדיניות, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה, מנהלת רק"ל, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, שפ"ע עצים גננות.  
 54. תנאי להפקדה יהא קביעת זיקת הנאה לטובת פתרונות פריקה וטעינה למסחר.

#### הערות טכניות

55. מדובר בחלקה בשלמותה יש לתקן את גודל המגרש המוחלט בהתאם לשטח הרשום 1370 מ"ר.  
 56. יש להסיר את הסעיף 4.1.2 ב לעניין חלופה לקולטי שמש.  
 57. יש לתקן את הסעיף 4.1.2 ד 3 " תקן חניה יהיה בהתאם למוצע בתכנית". - מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובחניון תת קרקעי, מס' מקומות יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה. תנאי להפקדת התוכנית אישור תושי"ה לחניה מוצעת בתוכנית.  
 58. 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.

59. 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.

רחמי חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו  
תכנית מספר 32 : 1450253

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1450253
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת זכויות בניה לבניין קיים בשכונת שועפאט
מספר ועדה	2026/3
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לצורך תיאום

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 33 : 1429182**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1429182</b>
סוג דיון	<b>הפקדה</b>
מהות הבקשה	<b>הרחבות ותוספת יח"ד ברחוב ביבאס 27-29 מחנה יהודה, ירושלים</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

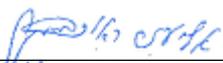
**החלטת הוועדה**

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהסיבות הבאות:

גובה הבינוי האופייני בשכונה זו הינו בינוי של עד שתי קומות, בהתאם לתכנית השכונתית החלה במקום ומהווה מדיניות לוועדות התכנון. יצוין כי כבר אושרה בעבר תכנית בביבאס 27 המציעה תוספת של קומה מעבר לתכנית השכונתית. כמו כן, הבינוי הקיים בביבאס 29 כבר היום ממצה את זכויותיו בהתאם למדיניות החלה על המקום של התכנית השכונתית. על כן מדובר במבנים שמיצו את זכויותיהם, וכל תוספת מעבר לכך צפויה ליצור פגיעה ניכרת בחזות הרחוב, באופי השכונה ובקנה המידה האנושי שלה. (רוחב הסמטה ברחוב ביבאס עומד על כ-1.6 מ' בלבד).

על כן התכנית נדחית על הסף.

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 34 : 1246248**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1246248</b>
סוג דיון	<b>התנגדויות</b>
מהות הבקשה	<b>התחדשות עירונית - שד הרצל 100-98</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

**החלטת הוועדה**

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

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדויות בעניין חשש ממשי לאי־מימוש הפרויקט, חשש לאיתנות פיננסית, לא הוצגו ערבויות, ליווי בנקאי או תוכנית מימון, היזם לא הציג דוח אפס למרות בקשות. - הוועדה מבקשת מהוועדה המחוזית לבדוק את הטענות בנושאים אלה כתנאי למתן תוקף לתכנית.
2. **לדחות** את ההתנגדויות בעניין שקיימות מחלוקות מהותיות בין היזם לנציגות הדיירים, מחלוקות על גודל הדירות, התמורות, לוחות זמנים ואופן קבלת החלטות, היזם פועל באופן חד־צדדי ללא הסכמות, חוסר אמון ביזם התנהלות המאופיינת בחוסר שקיפות, אי־שיתוף מידע וקבלת החלטות חד־צדדית- על פי ההתנגדויות שהוגשו נראה כי רוב המכריע של הדיירים לא מתנגדים לתכנית ואל הגישו התנגדויות ובמצב כזה של היקף התנגדויות הוועדה לא מתרשמת כי יש בעיה בעניין זה.
3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין סיווג המגרש כאזור מגורים ד' והמשמעות היא :  
 צפיפות גבוהה מאוד.  
 עומסי תנועה וחניה.  
 פגיעה באופי השכונה.  
 השפעות סביבתיות (רעש, זיהום).  
פגיעה אפשרית בערך הדירות- הגדרת ייעוד הקרקע הוא טכני בלבד על פי הנחיות הטכניות של המבאת, התכנית מציעה פינוי בינוי ראוי ומקובל ותואם למדיניות.
4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין פער בין חלופות הבנייה שהוצגו לדיירים לבין מה שהוגש- החלופה נבחרה על ידי מוסדות התכנון לאחר בחירה של מספר חלופות, לאור היקף ההתנגדויות שהוגשו נראה כי רוב הדיירים אינם מתנגדים לחלופה שהופקדה.
5. **לדחות** את ההתנגדות בעניין הקצאת חניה לא מספקת (רוב הדירות מקבלות חניה אחת)- התכנית מציעה תקן חניה נמוך בהתאם למיקום הפרוייקט על ציר רכבת קלה בהתאמה למדיניות והרצון לצמצם את היקף הנסיעות הרכב פרטי והגברת השימוש בתחבורה ציבורית.

6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין חניה משותפת עם בניין נוסף- הוועדה החליטה שי לקובע זיקת הנאה למעבר לפרויקטים נוספים במטרה לשפר את המרחב הציבורי ולצמצם את מספר הכניסות לחניה במתחם.
7. **לדחות** את ההתנגדויות לעניין כניסה יחידה לחניון מרחוב צר ותלוי ברמזור – צפויים עומסי תנועה קשים- כניסה אחת לחניון בהיקף כפי שמוצע הוא מספק וכאמור המטרה היא לעודד נסיעה בתחבורה ציבורית בפרט בפרויקטים המצויים על ציר רכבת קלה.
8. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שילוב פונקציה ציבורית בבניין- המדיניות כיום מעודדת עירוב שימושים וזאת לאור המחסור בקרקע ויעול הבניה, כל הפרויקטים בעיר המקודמים בהליך פינני בינוי כוללים הפרשות בנויות לצורכי ציבור.
9. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שקרן תחזוקה – אופציונלית בלב והיזם אינו מחויב להקים קרן וקבלת קומה נוספת מותנית בהחלטתו בלבד- עיריית ירושלים רואה חשיבות רבה בנושא זה אך על פי הנחיות מנהל התכנון אין לחייב זאת בתכנית.
10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין סתירות בין מסמכי התוכנית לעניין מספר הקומות ומספר יחידות הדיור – לא קיימות סתירות במסמכים הכוללים באופן ברור את מספר היחידות והקומות וקובעות קומה נוספת ו 6 יחידות דיור עבור הקמת קרן תחזוקה לטווח ארוך.
11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמהנדס העיר מציין שהנהנה העיקרי מהתוכנית הוא היזם – ומבקש כתב שיפוי- בהתאם להנחיות כל תכנית המוגשת על ידי יזם פרטי מחויבת בהתאם להחלטות הוועדה לחתום על כתב שיפוי.
12. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין פגיעה בזכויות בעלי הדירות הקיימים בגלל בעיות במדידות הדירות ובקביעת שטחי התמורה, בטבלת השמאי מופיעים נתונים לא הגיוניים, דירות קטנות יותר מופיעות כגדולות יותר, לא בוצעו מדידות מוסכמות ואחידות, חלק מהדירות נמדדו, חלק לא, בחלק מהבניינים נכללו מרפסות ובאחרים לא- יש לבחון נושאים אלה על יש השמאי של הוועדה המחוזית.
13. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין פגיעה בזכויות קניין, שטח החצר המוצמד ליחידת המסחר (הרצל 98, תת-חלקה 2) נעלם מהתכנית ומופקע בפועל מבעלות המתנגדת, היזם טען כי מדובר בדרישת הרשויות, לא הציע פיצוי ולא עדכן מראש על הפגיעה- יש לבחון נושא זה על ידי השמאי של הוועדה המחוזית.
14. **לדחות** את ההתנגדויות בעניין כי נטען כי התכנית עושה שימוש לרעה במנגנון איחוד וחלוקה, ללא צורך תכנוני אמיתי, כדי לעקוף זכויות קניין- איחוד וחלוקה הוא כלי שמאי שמטרתו לאזן בצורה שווה בין המצב הנכנס למצב היוצא כדי לאפשר את קידום התכנית ולא בשביל לעקוף זכויות קניין.
15. **לדחות** את ההתנגדות של נציגות דיירי שדרות הרצל 96 מתנגדת לתכנית ההתחדשות העירונית במתכונתה הנוכחית, ומבקשת לקבל את ההתנגדות או לבצע שינויים מהותיים לפני אישור התכנית.  
פגיעה בזכויות הדיירים ובאיכות החיים  
התכנית מציעה בנייה של 4 בניינים בגובה עד 40 מ' (12-14 קומות) ותוספת של כ-72 יח"ד.  
הבנייה הצפופה תפגע באור, אוויר ונוף של דיירי בניין 96.  
צפויה הצללה משמעותית, בעיקר בחורף, שתפגע באיכות החיים ותגדיל שימוש בחשמל.  
פגיעה בפרטיות עקב מרחק קטן בין הבניינים- התכנית המוצעת כולל פינני בינוי של בניין על ציר הרק"ל ומציעה בינוי של מגדל על מסד בגובה של 20 בהתאמה לגובה של בניינים שאושרו בסביבה ופחות ממדיניות יר רק"ל שמאפשרת בינוי עד 30 קומות על ציר רק"ל,

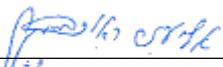
- התכנית מציעה את המגדל בחלק הדרומי של המגרש במרחק גדול מאוד מבניין המתנגדים ושמורת על מרחקים מקובלים לחלוטין בבנייה עירונית.
16. **לדחות** את ההתנגדות בעניין כי תוספת הדירות תכביד על תשתיות ישנות ועלולה לגרום לסתימות, הצפות ונזקים תברואתיים- נושאים אלה נבחנו בשלב היתר הבניה ומותאמים לבנייה חדשה ומודרנית.
17. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין הבטחת גישה מלאה לבניין 96 לאורך כל תקופת הבנייה. ודרישה לפתרון גישה לחניה תת־קרקעית לבניין 96, במיוחד בשל מיקומו על ציר הרק"ל- יש להוסיף הוראות בתקנון לעניין שמירת הנגישות לבניין המתנגדים בתקופת הבנייה ולקבוע זיקת הנאה בחניון שתאפשר בעתיד נגישות לחניון מתחת לבניין המתנגדים ככול ויציעו בעתיד החדשות עירונית.
18. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין ששמאי התכנית התעלם מההרחבה ומהשטחים הצמודים של קופת חולים כללית בבניין – ולכן כללית קיבלה הקצאה נמוכה בהרבה מזכויותיה האמיתיות- יש לבחון נושא זה על ידי השמאי של הוועדה המחוזית.
19. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין הדרישה להגדלת שטח המרפאה העתידית הקצאת שטח למרפאה חדשה: לא פחות מ־900 מ"ר. כולל בית מרקחת בשטח לפחות 90 מ"ר- הוועדה סבורה כי יש חשיבות במתן מענה לשכונה בנושא של קופת חולים שמשרתת את האזור ולכן יש אפשר במסגרת התכנית הגדלה של השטחים עבור שימוש זה על ידי תוספת קומת מסד או קומה נוספת למגדל, מכיוון שמדובר על נושא קנייני שאמור לקבל פתרון בין יזם התכנית לקופת חולים, התכנית תאפשר זאת בתכנית ועל הצדדים להגיע להסכמה בעניין.
20. **לקבל** את ההתנגדות לעניין סימון מחייב של שטח המרפאה בנספח הבינוי- יש לסמן בתכנית בהתאם ולקבוע בתקנון כי בשלב היתר הבניה יותר שינוי המיקום בהסכמת הצדדים ובאישור מהנדס העיר.
21. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין דרישה להקצאת חניה לפי התקן לקופת חולים : למרפאה של 900 מ"ר ? נדרשים 23 מקומות חניה.
- היעדר חניה יפגע בצוותים, במטופלים, ובתפעול השוטף- מדובר על קופת חולים המצויה על ציר רק"ל יש לקבוע תקן חניה למרפאה בהתאם לתקן חניה מופחת על ציר רק"ל.
22. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין הדרישה להבטחת רציפות תפקודית – מרפאה זמנית אי אפשר להשאיר 8,500 תושבים ללא מרפאה פעילה.
- לכן נדרשת הוראה מחייבת:
- תנאי להריסה: הקמת מרפאה זמנית
- המרפאה הזמנית חייבת לכלול:
- מיקום סמוך ככל האפשר למרפאה הקיימת.
- כל ההיתרים הדרושים להפעלה- הוועדה סבורה כי יש חשיבות בעניין זה אבל מדובר בנושא שאמור להיות מוסדר בין היזם לקופת החולים כדי להבטיח זאת.
23. **לקבל** את ההתנגדות בעניין הצורך במרחב מוגן תקני לפי תקנות ההתגוננות האזרחית- במסגרת היתר הבניה יינתן פתרון בתיאום עם הג"א.
24. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שיש להוסיף בשימושים "מרפאה ובית מרקחת"- יש להוסיף שימושים אלה לתקנון.
25. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין סעיף 6.3.4 קובע שהשטחים הציבוריים יופקעו. שטח המרפאה הוא בעלות פרטית.
- אסור שהסעיף יאפשר הפקעתו בטעות.

- מבקשים להחריג את שטח המרפאה מהפקעה- מדובר בשטח פרטי ואין כוונה להפקיע אותו  
ולכן יש להוסיף הבהרה בתכנית בהתאם.
26. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שבנספח הבינוי מופיעים 6 מגדלי ממ"ד בתוך שטח המרפאה העתידית.  
 זה יוצר מגבלות תכנוניות קשות.  
 ממ"דים מפוזרים פוגעים ביכולת לתכנן מרפאה מודרנית.  
 דרישות:  
 אפשרות א' – ביטול ממ"דים  
 לבטל ממ"דים בדירות המגדל.  
 להחליף אותם בממ"ק אחד מרוכז.  
 אפשרות ב' – גמישות  
 לקבוע שמיקום הממ"דים אינו מחייב.  
 לאפשר שינוי בהיתר הבנייה- נספח הבינוי מנחה והנושא ייבחן בשלב היתר הבנייה.
27. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמינהל קהילתי בית הכרם מתנגד לקידום התוכנית בשל עומס מצטבר של תכניות נקודתיות רבות לאורך הצד המערבי של שדרות הרצל, ללא תכנון כולל.  
 לטענת המינהל, התוספת המשמעותית של יחידות דיור ותושבים אינה תואמת את התשתיות הקיימות, במיוחד בתחום התחבורה, מבני הציבור והשטחים הירוקים- התכנית מקודמת בהתאם למדיניות המעודדת התחדשות עירונית על ציר הרק"ל ומציעה בניה מודרנית וחדשה הכוללת עירוב שימושים בהתאם למדיניות באזור זה.
28. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבקשים שתוכן תוכנית מתחמית מתכללת להתחדשות עירונית לכל המתחם, שתכלול:  
 - פתרונות תחבורתיים כוללים  
 - תכנון מבני ציבור  
 - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים  
 עד להכנתה – הקפאת קידום התוכניות הנקודתיות- קודמה בעבר תכנית מפורטת לכלל השכונה שקבעה חלוקה למתחמים, סימון איזור השימור של השכונה וקביעה של אזורים להתחדשות עירונית, החלקה נמצאת על ציר הרכבת הקלה ממערב לשדרות הרצל המאפשרת לקדם תכניות פינוי בינוי.
29. **לדחות** את ההתנגדויות לעניין עומס על רחוב הארזים- מדובר על פרוייקט המצוי על ציר רק"ל והכוונה כי הדיירים ישתמשו בעיקר בתחבורה ציבורית, מעבר לכך התכנית נבחנה ואושרה על יד יועץ התנועה של הוועדה המחוזית.
30. **לדחות** את ההתנגדות העניין בטיחות הולכי רגל, חשש לפגיעה בטיחות ובנוחות הולכי הרגל עקב תנועת רכבים מוגברת, חציית הרכבת הקלה, אין תכנון כולל למפגשי הרחובות תרצה, התומר והארזים עם שדרות הרצל.  
 כדי שהרכבת הקלה תפעל ביעילות, יש צורך בעדיפות ברמזורים ותכנון תנועת כולל.  
 ייתכן שיש לשקול הפיכת רחובות לחד־סטריים כדי לאפשר נתיבי כניסה/יציאה נוספים- נושאים אלה הם הסדרי תנועה שייבחנו ויוחלט על כך במסגרת התכנון המפורט.
31. אין להקים מתקנים הנדסיים לשימושים פרטיים תחת שטח השצ"פ(יש להשמיט סעיף 4.2.2 א4 מהוראות התכנית)
32. יש לשנות נוסח סעיף הפקעה המופיע בסעיף 6.3.4 (2) ל"לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים

בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית".

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

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית

**פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו**  
**תכנית מספר 35 : 1312867**

<b>פרטי התכנית</b>	
מספר תכנית	<b>1312867</b>
סוג דיון	<b>התנגדויות</b>
מהות הבקשה	<b>התחדשות עירונית ומבנה לשימור הארזים 4</b>
מספר ועדה	<b>2026/3</b>
סמכות	<b>ועדה מחוזית</b>
קוד החלטה	<b>להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית</b>

**החלטת הועדה**

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

1. **לקבל** את ההתנגדויות לעניין אי התאמת התכנית למדיניות של תכנית 16000 שמהווה את המדיניות בשכונה וכתוצאה מכך מצע בניין החורג בנפח ובאחוזי הבניה ובמספר הקומות בצורה משמעותית מהמקובל בשכונה- בהתאם להמלצת מהנדס העיר והחלטת הוועדה המקומית במסגרת הדיון להפקדת התכנית יש לצמצם את התכנית המוצעת בהתאם לעקרונות הבאים:
2. מדיניות – התכנית נמצאת בשכונת בית הכרם בקרבה לכיכר דניה ולציר הרכבת הקלה, ברחוב פנימי ובסמוך למגרשים בהם מקודמות תכניות להתחדשות עירונית/ הריסה ובניה. המגרש נשוא התכנית הוחרג מהמגרשים הסמוכים וסומן כאזור מגורים ב' עפ"י תכנית מתאר 16000 אשר מהווה מדיניות באזור, המאפשרת בינוי של 5 קומות ו165%. התכנית מציעה שימור המבנה הקדמי, הריסת המבנה העורפי והקמת מבנה חדש בן 11-12 ו 538% זכויות בניה מעל הקרקע ובכך חורגת משמעותית ממדיניות תכנית מתאר 16000 אזור מגורים ב' לעניין הקומות והן לעניין זכויות הבניה ואף חורגת מזכויות הבניה המותרים באזור מגורים ג' 320%. ( על פי התכנית המופקדת צומצמו הזכויות ל 471 אחוז ב 10 קומות)
3. יש משמעות להחרגה של המגרש מהמגרשים הסמוכים אשר הוגדרו כאזור מגורים ג' בתכנית 16000. המגרש מהווה חלק ממקבץ מבנים עורפיים אשר גם הם סומנו כאזור מגורים ב' והינו אחד המגרשים הקטנים במתחם עם הקיפי בינוי הנמוכים מבין יתר המבנים במתחם.
4. בתחום המגרש, קיימים שני בתים פרטיים בעלי מס' קומות נמוך, המבנה הקדמי בעל מאפיינים היסטוריים הוגדר לשימור, לכאורה בנייה לגובה במגרש הנ"ל אינה מתאימה ויש הצדקה לכך כי המגרש הוגדר כאזור מגורים ב'.
5. יחד עם זאת, מאחר ובסמיכות לתכנית מקודמות תכניות במסלול של התחדשות/ הריסה ובניה בשלבים שונים – ממזרח תכנית מס' 124648 וממערב תכנית מס' 958694, שתי התכניות מציעות בניה לגובה ועל מנת למצוא את האיזון בין הצורך בהתחדשות ועיבוי לבין הצורך בשימור עקרונות המתחמים הקטנים, ניתן להתייחס לחלקה באזור מגורים ג' על פי תכנית 16000 בתנאי ששומרים על הנושאים החשובים בשכונה של שמירה על העצים

הבוגרים, חצר קווי בניין. על כן, יש לצמצם את מס' הקומות ל 10-6 קומות עם זכויות בניה של 320% בהתאם למותר באזור ג' על פי תכנית 16000.

6. יש לצמצם את התכסית ככל הניתן על מנת לאפשר שמירה על העצים בתחום החלקה אשר הינם חלק בלתי נפרד מאופייה של השכונה.
7. צמצום זכויות הבניה בהתאם למדיניות, שינוי קווי הבניין, הקטנת התכסית והשינוי של החניה מייצרים למעשה תכנון חדש של החלקה במסגרתו יש לבחון את נושא הצורך בבניה המוצעת ביז מעל הבניין לשימור.
8. צמצום זכויות הבניה ותכנון של בניין בן 10 קומות ( בניין שאינו גבוה יאפשר צמצום משמעותי של התכסית של הבניין החדש לכ 450 מ"ר ( חישוב של זכויות הבניה בהתאם למדיניות בבניין של 10 קומות) ויאפשר שמירה על חצר והעצים הבוגרים והאופי של השכונה.
9. בהתאם לסיכומים הרבים בין מהנדס העיר והמנהל הקהילתי של השכונה לשמירה על העקרונות של תכנית 16000 נראה שאין מקום לחרוג במקרה זה של חלקה קטנה ומעט יחידות דיור במצב הנכנס מעבר למוצע בהמלצה זו ויש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין תושבי רחוב המשוררת רחל 4, המתגוררים בסמוך לכתובת בשטח הנדון. מבקשים בזאת להביע את התנגדותנו לתוכנית הפיזי בינוי המתבצעת בסמוך לבניין מגורינו – בהמשך לצמצום של זכויות הבניה וקווי הבניין לכיוון המתנגדים בחלקות אלה, יהיה מדובר בתכנית ראויה ומקובלת בבניה חדשה בשכונה.
11. **לקבל** חלקית את ההתנגדויות בעניין קוו הבניין האחורי והתכסית הגבוהה של הבניין המוצע כלפי הבניינים ברחוב רחל המשוררת 4 ו 6 – כדי לשמור על מרחקים מקובלים בבנייה חדשה של 10 קומות ולאפשר בעתיד גם לחלקות המתנגדים להגיש תכנית יש לשמור על קו בניין של 5 מטרים לחזית האחורית.
12. **לדחות** את ההתנגדות בעניין פגיעה סביבתית בלתי מבוקרת - התוכנית אינה כוללת פרטים בדבר סקר השפעות על איכות האוויר, רעש, אקוסטיקה והחשכה העלולה להיגרם למבנים הסמוכים, ובפרט לבניינים ברחוב המשוררת רחל 4 ו 6- הממוקמים מתחת לתוואי הקמת המבנה החדש- בניין של 10 קומות היא בניה מקובלת בבניה חדשה בעיר ואינה חורגת מהנורמה המקובלת, לאור הרצון לשמר את הבניין בחזית ואת העצים הקיימים בחלקה והם חלק בלתי נפרד מהאופי של בית הכרם הוחלט כי נכון יהיה להציע בחלק האחורי של המגרש בנייה של 10 קומות.
13. **לדחות** את ההתנגדויות בעניין עומס תעבורתי בלתי סביר – הוספת כ-60 דירות חדשות בבניין המיועד תיצור עומס תנועה משמעותי על צומת הארזים/הרצל. האיזור שלנו כבר היום סובל מפקקים ואי-נוחות תחבורתית קשה, ומנקז את התנועה הערה מבית הספר יפה נוף, מרחובות התומר, הארזים ומשוררת רחל, כל אלו כבר עתה גורמים ל עומסים על רחוב צר מאוד. יש צורך בבחינה מקיפה של ההשפעות על התשתיות והתחבורה. - מדובר על חלקה המצויה מרחק קצר מציר הרצל הכולל קו רכבת קלה כאשר המטרה היא לעודד נסיעה בתחבורה ציבורית בוודאי במגרשי הסמוכים לציר הרק"ל ולא נסיעה ברכב פרטי ולכן המשמעות היא כי דיירי הבניין ישתמשו בתחבורה הציבורית, מעבר לכל התכנית נבחנה ואושרה על ידי יועץ התנועה של הוועדה המחוזית.
14. **לדחות** את ההתנגדות בעניין חוסר מפורטות של תכנון פתחי האוויר לחניון התת קרקעי - אין תכנית מפורטת בחדרי החניה המעידות על פתרונות אוורור, דבר שמעלה חשש לבריאות ואיכות האוויר באזור הסמוך- נושא זה יבחן בצורה מפורטת בשלב התכנון המפורט והיתר הבניה.

15. **לדחות** את ההתנגדות בעניין חוסר התייחסות לסוגיות נגר ומי נגר - אין מענה לשאלות חשובות הקשורות לניקוז המים ולטיפול בפסולת הנגרמת כתוצאה מהבנייה והשפעתה על מגרש מגוריי.
16. אנו סבורים שיש לבחון את התוכנית מחדש, בהתייחס גם להיבטים המעשיים, הסביבתיים והתחבורתיים שהועלו. יש לשקול את ההשלכות על תושבי הרחובות הסמוכים והשכונה, ולתכנן בראייה הוליסטית שמכבדת את התכנון המקורי של השכונה ומאזנת בין צרכי הפיתוח והאיכות החיים. צמצום התכנית בהתאם להמלצה נותן מענה משמעותי להתנגדויות מעבר לכך נושאים אלה ייבנו בצורה מפורטת בשלב התכנון המפורט והיתר הבניה.
17. **לדחות** את ההתנגדות בעניין סיכון הנדסי למבנה הגובל ולתשתיות בשל חפירה ובנייה צמודה- התכנית מציעה חפירה עבור חניון מתחת לקרקע הממוקם בחזית האחורית של החלקה במטרה לשמר את הבניין לשימור ואת העצים בחזית החלקה, אין מניעה להציע בניה בקו בניין אפס לכיוון חלקות גובלות ללא סכנה של הבניינים הסמוכים והנושא ייבחן לעומר לעת התכנון המפורט והיתר הבניה.
18. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין המבנה המיועד לשימור משנת 1928 המקבל בתכנית הגדרה מצומצמת לשימור חזית בלבד, ללא תכנית שימור מפורטת, קיים חשש לפגיעה מהותית באופי המבנה ובזהות ההיסטורית. התכנית מציעה את הבניין בחזית לשימור בתיאום עם יועצי השימור, יש להוסיף לתקנון את הסעיפים הבאים מתוך החלטת וועדת השימור:
19. תנאי למתן היתר בניה יהיה אדריכל שימור מלווה, אישור תיק התיעוד ממחלקת השימור, כתב התחייבות וערבות בנקאית.
20. היות ומתוכננת בנייה בחלקו האחורי של המבנה, יש לקבל חו"ד של מהנדס שימור.
21. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.
22. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.
23. לא תותר הריסה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית.
24. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.
25. הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור.
26. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים.
27. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית מאפשרת כריתה או העתקה של 40% מהעצים הנמצאים במגרש. עצי הרחוב והעצים הגובלים במגרשי המשוררת רחל מהווים חלק מהותי מהצל והאופי הירוק של בית הכרם- נעשה מאמץ משמעותי בתכנית לשמר את כל העצים הנמצאים בחזית הקדמית של המגרש, בהתאם להמלצה לצמצם את תכנית הבנין החדש יש לבחון שימור של מקבץ העצים – 24 עד 29 ממערב לבניין לשימור. (העצים בעלי ערכיות ומסומנים לעקירה רק בגלל הבינוי)
- לאור הבנייה המוצעת בחזי האחריות וחפירת קומת חניה תת קרקעית, לא ניתן לשמור על העצים
- בחלק זה של המגרש.

28. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שימושים ציבוריים לא מוגדרים, המבנה לשימור המצויין בתכנית ומיועד ל"תרבות/ספרייה", מוצג ללא פירוט ייעוד, תחזוקה או הפעלה. מבקשים לקבוע שימוש מדויק ומפורט, כולל תקצוב, גורם מפעיל וצרכים אמיתיים בשכונה. התכנית קובעת שימושים לצורכי ציבור בבניין לשימור עבור ספרייה/ תרבות-בסעיף 4.1.2 ב. מופיע 240 מ"ר בנוי + חצר של 170 מ"ר ובטבלה 5 מופיע 240 מ"ר בלבד. התכנית קובעת באופן ברור את המבוקש אך לא נעשה כל תיאום עם האגף למבני ציבור לעניין התאמת הבניין לשימור לשימוש ציבורי והאם נכון להציע את הפרשה בשטח זה ולא בשטח אחר-יש לערוך תיאום עם אגף מבני ציבור כתנאי למתן תוקף לבניין ובהתאם לתיאום לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
29. **לקבל** את ההתנגדות בעניין כי יש לוודא כי היזם הפקיד כתב שיפוי מלא אצל הוועדה המקומית- כפי שמקובל בתכניות המקודמות על ידי יזם פרטי, וועדות התכנון ביקשו הגשת כתב שיפוי במסגרת ההחלטה להפקדת התכנית, כתב שיפוי לא נמסר לוועדה המקומית יש לוודא כי יועבר כתנאי למתן תוקף לתכנית.
30. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמינהל קהילתי בית הכרם מתנגד לקידום התוכנית בשל עומס מצטבר של תכניות נקודתיות רבות לאורך הצד המערבי של שדרות הרצל, ללא תכנון כולל. לטענת המינהל, התוספת המשמעותית של יחידות דיור ותושבים אינה תואמת את התשתיות הקיימות, במיוחד בתחום התחבורה, מבני הציבור והשטחים הירוקים- התכנית מקודמת בהתאם למדיניות המעודדת התחדשות עירונית בקרבה לציר הרק"ל ומציעה בניה מודרנית וחדשה הכוללת עירוב שימושים בתהאם למדיניות באזור זה.
31. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבקשים שתוכן תוכנית מתחמית מתכללת להתחדשות עירונית לכל המתחם, שתכלול:  
- פתרונות תחבורתיים כוללים  
- תכנון מבני ציבור  
- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים  
עד להכנתה – הקפאת קידום התוכניות הנקודתיות- קודמה בעבר תכנית מפורטת לכלל השכונה שקבעה חלוקה למתחמים, סימון איזור השימור של השכונה וקביעה של אזורים להתחדשות עירונית, החלוקה נמצאת בסמוך לציר הרכבת הקלה ממערב לשדרות הרצל המאפשרת לקדם תכניות פינוי בינוי בהתאם להמלצה המצורפת.
32. **לדחות** את ההתנגדויות לעניין עומס על רחוב הארזים- מדובר על פרויקט המצוי על ציר רק"ל והכוונה כי הדיירים ישתמשו בעיקר בתחבורה ציבורית, מעבר לכך התכנית נבחנה ואושרה על ידי יועף התנועה של הוועדה המחוזית.
33. **לדחות** את ההתנגדות העניין בטיחות הולכי רגל, חשש לפגיעה בטיחות ובנוחות הולכי הרגל עקב תנועת רכבים מוגברת, חציית הרכבת הקלה, אין תכנון כולל למפגשי הרחובות תרצה, התומר והארזים עם שדרות הרצל.  
כדי שהרכבת הקלה תפעל ביעילות, יש צורך בעדיפות ברמזורים ותכנון תנועת כולל. ייתכן שיש לשקול הפיכת רחובות לחד-סטריים כדי לאפשר נתיבי כניסה/יציאה נוספים- נושאים אלה הם הסדרי תנועה שייבחנו ויוחלט על כך במסגרת התכנון המפורט.

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

  
מנהלת הוועדה המקומית

  
יו"ר הוועדה המקומית