

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2026/4 מתאריך 18/02/2026 – א אדר תשפ"ו

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48' 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 הועדה.

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: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 1 : 1328871

פרטי התכנית

1328871	מספר תכנית
התנגדויות	סוג דיון
תוספת קומה ותוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות, רח ראשית חכמה 17	מהות הבקשה
2026/4	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
לדחות את ההכרעה	קוד החלטה

החלטת הוועדה

לדחות את ההכרעה ב 14 יום לצורך דיון בין הצדדים בניסיון להגיע להסכמות



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 2 : 1360544

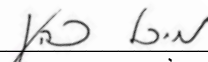
פרטי התכנית

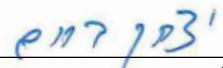
מספר תכנית	1360544
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת פרגולה ובריכה פרטית בקומת גג, רחוב גד 6.
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי המערכות הממוקמות על חזית המבנה מהוות מטרד והותקנו ללא היתר:** התכנית שבנידון מציעה הכשרת בריכה על הגג וכן הכשרת הפרגולה. כמו"כ, צויין בהוראות התכנית כי המתקנים הטכניים עבור הבריכה ימוקמו על גג המבנה. בכל אופן, נושא המערכות יבחן בשלב הרישוי.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין מתקנים טכניים אחרים המצויים בחזית הבניין שאינם קשורים לתכנית המופקדת:** התכנית המוצעת אינה עוסקת בנושא זה, המתנגדים רשאים לפנות בעניין למחלקת פיקוח על הבניה ככול והם סבורים שמדובר על נושאים החורגים מהיתר הבניה.
3. **לדחות את ההתנגדות בעניין רעש והפרעה של הבריכה:** מדובר על בריכה המוצעת על גג הבניין כפי שמקובל בתכניות ולא נראה כי יש הפרעה בלתי סבירה לשכנים.
4. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.**


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 3 : 1259159

פרטי התכנית

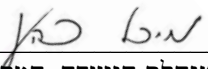
מספר תכנית	1259159
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות עבור 3 יח"ד חדשות והרחבות דיור, ברח שרירא גאון 2
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

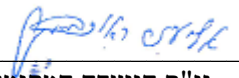
החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטה הוועדה המקומית לקבל חלקי את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

- לאחר הפצת סדר היום התקבלה הסרת התנגדות של עו"ד יובל שי שמייצג את משפחות זרצקי, משפחת פינק, משפחת ציון אדי ומשפחת אברהמי.**
- לדחות את ההתנגדות בעניין שהגישה לבנין היא דרך רחוב צר מאוד כאשר קיימת רק מדרכה צרה בצד אחד- הגישה לבנין היא אומנם דרך כביש צר יחסית אך התוספת המוצעת במסגרת התכנית היא אינה משמעותית בהיקפה ואינה משפיעה בצורה משמעותית על כביש הגישה.**
- לדחות את ההתנגדות בעניין שלא כל הדיירים בבנין נשוא התכנית חונים בתת הקרקע כי אין שם מספר מקומות חניה- התכנית מציע חנייה על פי התקן ואף מעבר לכך בחניון תת קרקעי וזאת בניגוד לרוב הבתים בסביבה שאין להם חניה כלל.**
- לדחות את ההתנגדות בעניין שבסוף הרחוב קיים תלמוד תורה הכולל 200 תלמידים שעוברים ברחוב הצר וזה ממש סכנה- לא ברור היכן ממוקם תלמוד התורה ואיך הוא משפיע על הרחוב, יש לקבל הבהרה בעניין זה בדיון.**
- לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שבבנין נשוא התכנית יש גן ילדים בקומת הקרקע הכולל 20 ילדים וגם ההורדה והעלאה שלהם הם דרך הסימטא וזה מאוד מכביד על הרחוב- התכנית אינה כוללת שימוש מוצע לגן ילדים וככול וקיים שימוש שכזה בבנין הוא לא חוקי – יש לקבוע בהוראות התכנית כי השימושים יהיו עבור מגורים בלבד ולאור מיקום המגרש לא יותר שימוש לגן ילדים המצריך הוצאת היתר, הוראה זו תהיה מחייבת ויירשם על כך סעיף סטיה ניכרת,, יש לציין כי גן ילדים של עד 10 ילדים לא מצריך הוצאת היתר ולכן הוא מותר.**
- לדחות את ההתנגדות של הבנין מצפון לעניין פגיעה משמעותית של הבנין במתנגדים בגלל קרבה ביין הבניינים וחלונות מקבילים- הוועדה בחנה את המרחקים בין הבניינים והיא סבורה כי מדובר על מרחקים מקובלים בבנייה עירונית, צמצום המרחקים נובע גם מהתכניות בחלקה זו וגם בגלל תכניות שהוגשו בחלקת המתנגדים.**
- לדחות את ההתנגדות בעניין שמדובר על עברין סידרתי שיקדם מספר תכניות על החלקה ושינה את החלקה מבנין קטן עם עצים לשימור לבנין גדול וקרוב יותר לחלקה- על החלקה הוגשו תכניות בהתאם לחוקים המאפשרים זאת והתוצאה התכנונית מקובלת וראויה ביחס לתכניות ולבניינים הקיימים בחלקה.**

8. לדחות את ההתנגדות לעניין תוספת יחידת דיור לא ראויה במקום מחסנים- התכנית לא מציעה דירה חדשה במקום מחסנים היא מציעה הרחבת יחידת דיוק קיימת על חשבון מחסנים בהתאם להסכמות הנדרשות וההרחבה המוצעת מקובלת.
9. **במסגרת ההפקדה התקבלה הערה של שר הפנים :** " הנחיות מנהל התכנון לתוספת דיורית זה רק בתכניות המציעות בניה חדשה ולא בתוספות והרחבות דיור יח"ד- הוועדה סבורה כי הנחיות מנהל התכנון בעניין זה לא מגבילות תוספת דיוריות בתכניות להרחבות , המטרה של קביעת הנהלים בעניין זה היא לייצר תמהיל מגוון של יחידות דיר קטנות בעיר וזה בדיוק מה שמציעות התכניות האלה ולא נראה כי יש מניעה לאשר זאת.
10. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.


מנהל הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 4 : 1121078

פרטי התכנית

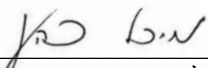
מספר תכנית	1121078
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת קומות ברחוב מוסיוף 1
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

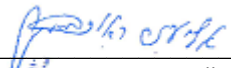
החלטת הוועדה

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

1. **לדחות** את ההתנגדויות בעניין שהבניין טרם קיבל טופס 4 (אישור אכלוס) ו-טופס 5 (תעודת גמר).
 בשל היעדר האישורים, חברת החשמל וחברת המים מסרבות להתקין שעונים תקינים בדירותיו.
 קיימים ליקויי בנייה, לרבות:
 מערכת ביוב שלא הוסדרה ולא חוברת לעירייה.
 ליקויי בטיחות – מדרגות מתכת לא גמורות, גדרות וחזית בניין שלא הושלמו- התכנית עוסקת בתוספות בנייה מעבר למאושר ולאחר סיום הבנייה יוסדרו כל הנושאים העולים בהתנגדויות והנוגעים לכל שחביות הבניה וסיום הבניה.
2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש מצוקת חניה חמורה, שעלולה להחריף עם תוספת קומות- לאור העובדה שמדובר על בניין לשימור ובקרבה יחסית לרכבת הקלה החליטה הוועדה כי יש מקום לבטל את מקומות החנייה המוצעים בפוגעים בשימור המחסם ולאפשר פטור מהתקנת מקומות חניה, יש לצייין כי מדובר על שכונה עם רמת מינוע נמוכה יחסית.
3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתוספת קומות עלולה לפגוע באיכות החיים בדירות הקרקע שבבעלותו, כולל חסימת אוויר וירידת ערך הדירות- תוספת קומות מעל קונטור הבניין אינה יכולה לגרום לחסימת אוויר או אור, מעבר לכך יצויין שהגובה המוצע תואם למדיניות.
4. **לקבל** את ההתנגדויות לעניין פגיעה באפשרות לבנות סוכה כי התכנית מקרה את המרפסת של המתנגד - ככול ומוצעת מרפסת שמקרה מרפסת סוכה קיימת יש לבטל אותה כדי שלא לפגוע בדיירים הקיימים.
5. **לקבל** חלקית את ההתנגדויות לעניין שמתבצעות עבודות חפירה נרחבות מתחת לבניין ללא ידיעת הדיירים- ככול ומבוצעות עבודות בניגוד להיתרי בנייה יש לפנות למחלקת פיקוח על הבנייה.
6. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שבבניין כולו אין ממ"ד או חדר מוגן- מכיוון שמדובר על בניין לשימור לא ניתן היה להוסיף ממדים לדירות ולכן התכנית מציעה מרחב מוגן תת קרקעי – יש לקובע בהוראות תהכנית שהממ"ק המוצע ישרת את כל הדירות בבניין.

7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין ההסכם שלי עם הקבלן רוזנטל שמכר לי את הדירה, בעת ההסכם מכר מתאריך 21/09/2007 הוא התחייב שהוא נותן לי מרפסת סוכה של 7.5 מ"ר ובתכנית יש רק 3.6 על 1.2 במקום 7.5 מ"ר, ואני מפורש דורש שיתנו לי את כל הזכויות של המרפסת שמגיע לי, - מדובר על הסכמים קניינים שהוועדה אינה מחויבת להם.
8. **לקבל** את ההתנגדויות לעניין שמבקשים שלא לתת אופציה לפתיחת חלונות בקו בניין אפס.
- ו**יש לקבוע** סעיף זה בסטייה ניכר – מדובר על בנייה בקו בניין אפס ולא ניתן לפתוח פתחים בקו בניין אפס לחלקה שכנה ולכן יש לקבוע זאת במסמכי התכנית ולקבוע זאת כסטייה ניכרת.
9. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 5 : 1322452

פרטי התכנית

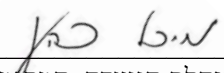
מספר תכנית	1322452
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	קביעת בינוי עבור מבנים למוסדות ציבור - יוסי בן יועזר, גוננים
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

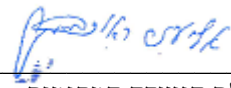
החלטת הוועדה

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

- לדחות את התנגדויות בנוגע לבקשה לעגן בתכנית שימור מלא של חורשת העצים הקיימת, כולל הוראות לפיתוח:** התכנית משמרת את רוב העצים אשר הינם בתחום התכנית לרבות את עצי החורשה. בנוסף, נקבעו על כך סעיפים בהוראות התכנית.
- לדחות את התנגדויות בנוגע לבקשה למקם את חדר הטרפו במקום אחר או להטמיעו בתת הקרקע:** מתיאום עם חברת החשמל בנושא החדר טראפו עלה כי לא ניתן להטמינו בתת הקרקע מאחר והדבר דורש שטח נרחב יותר ופגיעה בעצים לשימור. על כן המליצה הוועדה המקומית להרחיק את החדר טראפו מרחק של כ-5 מ' מהרחוב ולהציע נטיעות בחזית - נספח הבינוי תוקן בהתאם לאמור.
- לקבל חלקית את התנגדויות בנוגע לבקשה לעגן בהוראות התכנית תיאום מלא על תפקוד בית הכנסת הקיים בזמן העבודות וכן הוראות תיאום ואישור מול אגף מבני דת לבינוי הגובל במקווה הטהרה ובית הכנסת, למניעת פגיעה בפרטיות:** במסגרת היתרי הבניה תובטח נגישות מלאה לכל השימושים בבניין.
- לקבל חלקית, את הבקשה לעגן בהוראות התכנית את אופן שילוב השימושים במבנה בו מתוכנן בית ספר ותנועת נוער וכן שימוש קהילתי פתוח במגרשי הספורט בשעות אחר הצהריים. וכן לאפשר זכות מעבר דרך הבית ספר לאחר שעות הלימודים:** נושאים אלו ייבחנו בשלב הרישוי מול אגף מבני ציבור בהתאם לנהלים המקובלים.
- לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה לבחינת חלופות פיתוח עם הממשק לשכונה ולאפשר בינוי פתוח ולא אטום. וכן להמעיט בגדרות ולהגבילם עד גובה 2.2 מ':** התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית. לעניין הגדרות, קיימים הפרשי טופוגרפיה בתחום התכנית ואכן נקבע בהוראות התכנית בסעיף 4.2.4.2. כי הגדרות לא יעלו על 3 מ'. ובמידה והקירות עולים על גובה הנ"ל יוצעו דירוגים בין הקירות.
- לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי תנאי למתן היתר אכלוס לשלב הראשון יהיה השלמת החניון התת קרקעי והפעלתו בפועל וכן לקבוע שלביות ביצוע המונעת פגיעה מתמשכת במרחב הציבורי ולעגן אחריות לגוף המתחזק את החניון:** במסגרת היתר בנייה יינתן מענה לכל שלב שייבנה.
- לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש לקבוע הסדרים עבור הלאה והורדה לתלמידי ביה"ס ולהבטיח הליכתיות בטיחותית מהמפרץ לכניסות של ביה"ס וכן לבצע בחינה ותיאום התנועה עם התכניות הסמוכות:** תכנון התנועה והחניה, וממשקיו עם התכניות הגובלות, נעשה באופן מיטבי בתיאום עם אגף תושבי"ה, ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. בכל מקרה, נושאים אלו ייקבעו בשלב הרישוי בתיאום עם אגף תושבי"ה. כמו"כ, ההלכתיות בתחום התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית.
- לקבל חלקית את ההתנגדות של המתחם מצפון לעניין הכניסה לחניה מצפון דרך החניה הקיימת – נושא הכניסה לחנייה יתואם בשלב היתר הבניה מול מהנדס העיר.**

9. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה להוספת מקו"ח לאופניים:** בהוראות התכנית נקבע כי פתרון החניה לאופניים יבוצע בהתאם לתקן.
10. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש לסמן מעבר להולכי רגל בין החורשה למרכז המסחרי:** המרכז המסחרי נמצא מצפון לתכנית וניתן להגיע אליו בכבישים ובמעברים הקיימים ואין צורך ליצר מעבר נוסף שיחצה שטח לבנייני ציבור.
11. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש להכליל את המעבר להולכי רגל בצפון מזרח המתחם:** השבילים הנושקים והמובילים למתחם קיימים ביעוד ציבורי מאושר למעבר הולכי הרגל ומאפשרים גישה וקישוריות למתחם ואין צורך להכליל אותם במסמכי התכנית.
12. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש להבטיח הפרדה בטיחותית בין תנועת הולכי הרגל לבין הכניסות לחניון:** כאמור לעיל, נושאי התנועה ייבחנו בשלב הרישוי.
13. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש לעדכן בדיקות אקלימיות בחצרות הבית ספר והמרחב הציבורי:** נושאים אלו ייבחנו בשלב הרישוי ויתואמו מול מח' איכות הסביבה.
14. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות על אי התאמה בין הנספחים בעניין התנועה ועל הסיכונים הכרוכים בתכנון הכניסה לחניה בקרבת הצומת ועל אי תקינות בתכנון הרמפה המובילה לחנייה התת"ק:** כאמור לעיל, תכנון התנועה והחניה, נעשה באופן מיטבי בתיאום עם אגף תושבי"ה, ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. בכל מקרה, נושאים אלו ייבחנו שוב בשלב הרישוי בתיאום מול אגף תושבי"ה.
15. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנון המוצע מייצר עדיפות מובהקת לכלי רכב על חשבון הולכי רגל בעקבות הוספת חניות על חשבון רצועת הולכי רגל:** החניות המסומנות בנספח התנועה בחזית צפונית הינם חניות קיימות ואינם חלק מתחום התכנית.
16. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש אי התאמה בין טבלה 5 בהוראות התכנית לבין טבלת מאזן החניה. בנוסף, טבלת מאזן חנייה לא צוינה נתונים כמותיים מדויקים וכי הטבלה אינה עומדת בתקן חניה עבור בית ספר על יסודי:** מקומות החנייה הנדרשים יקבעו בהתאם לתקן התקף לעת היתרי בניה, ובתיאום מול אגף תושבי"ה, הסתירות בין הנספחים ככול שיהיו יתוקנו.
17. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי היקף הבנייה המוצע בתכנית וכן החצרות וייתר השימושים מהווים מטרד רעש לחלקות המגורים הסמוכים לתחום התכנית וללא מתן פתרונות אקוסטיים:** התכנית מאפשרת הגדלת נפחי הבנייה במגרש למבני הציבור וזאת לצורך הגדלת היצע שירותי הציבור בשכונה לרבות מבני החינוך. מדובר על מבני חינוך קיימים אשר נדרשים להגדלה כך שהתכנית אינה צפויה לפגוע במרקם חיים בשכונה, אלא להפך היא תגדיל את שירותי הציבור בשכונה לרווחת התושבים. בנוסף, הוראות התכנית כוללות התייחסות להיבטי איכות סביבה ולאישורים שיידרשו בהליך הרישוי, לרבות עריכת סקרים אקוסטיים ואחרים.
18. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי חדר הטרפו המוצג מפריע לכניסת הדיירים לבניין בחלקה הסמוכה באנטיגנוס 37 וכן החניות המוצעות מתאפשרות גם ללא הריסה של הגדר והמדרגות המובילות לכניסה לדירה:** כאמור לעיל, מיקום חדר הטרפו נבדק ותואם מול חברת החשמל ונמצא ראוי תכנונית. הריסת הגדרות והחניות הקיימות וכן המדרגות המחברות לחלקת המגורים הסמוכה בחזית הדרום מערבית הינם כתוצאה מפלישה לשטח חום ונעשו ללא היתר. התכנית שבנידון מסדירה מק"ח לטובת ביהכ"ס הקיים.
19. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 6 : 1186584

פרטי התכנית

מספר תכנית	1186584
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מתחם הרכב הצפוני (מתחם J)
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. לקבל חלקית את ההתנגדויות לטענה בעניין החריגה מהמדיניות בסך שטחי המגורים המוצע, בנושא גובה הבניין ותמהיל השימושים :

הוועדה חוזרת על ההחלטה של הוועדה המקומית והמלצת מהנדס העיר מהדיון להפקדה: הוועדה סבור כי לאור המכרז שפורסם על המתחם ולאור כל תכנית הבנייה לעיר שלא מאפשרת שימוש של מגורים למעט 15 אחוז דירות תומכות תעסוקה, הוועדה סבורה כי אין סיבה לחרוג ממדיניות רובע הבנייה לעיר ולכן יש לקבוע כי תמהיל השימושים המוצע בתכנית ייקבע בהתאם לתמהיל השימושים של הבנייה לעיר ויכלול שימושים של מסחר תעסוקה ומלונאות ויכלול רק 15 אחוז למגורים תומכי תעסוקה- כל מסמכי התכנית ייתקנו בהתאם.

גובה בינוי:

בהתאם לסיכום עם מהנדס העיר ופגישות רבות שבהם הוצגה התכנית יש לצמצם את מספר הקומות ל 25 קומות סה"כ וזאת לאור מיקום המגדל בסמוך למתחם הרכב הצפוני והקרבת ביניהם ולאור גודל המגרש.

2. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין פגיעה בשימור:

חלק מהנחיות השימור טופלו למעט הנושאים הבאים, יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם:

2. הגמישות שנדרשה בתב"ע מאושרת לטובת תכנון הכיכר כבר אינה נדרשת מכיוון שהכיכר תוכננה בהיתר מאושר 2021/0470.00. יש להוסיף סעיף המבטל את הגמישות ומחייב שימור של המבנה.

3. סוכם כי יפורקו התוספות המאוחרות פרט למגדל המדרגות ובור המים. נבקש לבטל את הבינוי המוצע בחצר. החצר תישמר כולל העצים ותשמר את המסחר לכיוון יפו כחצר מסעדה לדוגמא. ניתן לאפשר גישה גם מצד המסילות באמצעות מדרגות וגישה נגישה דרך מבנה E.

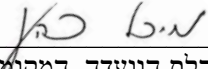
4. ניתן לשקול תוספת גג רעפים על בניינים G,F כפי שהיה במקור (לפני 1948) במידת הצורך בתיאום ואישור מח' שימור.

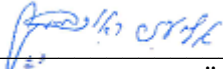
5. יש להשתמש באבן ובפרטי הבניין שפורקו בבניין A,B.

6. יש להציג חזית מערבית, חזית מזרחית, חזית דרומית. הוצגה רק חזית צפונית.
7. הוראות לגבי מרחבים מוגנים – בתחום המגדל בלבד.
8. הוסיפו סעיף לגבי אפשרות תוספת חדרים מחוזקים במבנים לשימור. אנו לא מעוניינים בכך בפרט שזה עלול להשפיע על החזיתות אלא אם כן יודגש שהמרחבים יהיו באזור של פונה לחזיתות או פוגע באלמנטים לשימור.
9. יש לציין בסעיף 4.1.2 שמאפשר פירוק הגגות שהרעפים המקוריים יוחזרו.
10. יש להוסיף את הסעיפים הבאים בעקבות נספח הבינוי המעודכן:
11. חיזוק המבנים לשימור – ללא פגיעה בחזיתות, חדרי מדרגות, תקרות ופרטים מקוריים.
12. לסמן שימור בחתכים כולל חזיתות, חדרי מדרגות, תקרות וקירות פנים שנקבעו לשימור.
13. הרחבת פתחים מתחת למגדל (בהוראות שימור) – לצמצם ל"תותר הרחבת פתח".
14. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי התכנית מחליפה תוכנה שאושרה בשנת 2021:**
כפי שצוין בהחלטת הוועדה, הוועדה סבורה כי התכנית מציעה טיוב של המצב התכנוני המאושר על ידי ריכוז הבינוי המוצע בפינת הרחוב תוך שימור מלא וללא תוספות של מרבית המבנים ההיסטוריים. עוד תציין הוועדה כי התכנית מציעה איכויות עיצוב אדריכלי גבוהות שיש לעודדם. ולכן בכפוף לתיקון התכנית בהתאם להמלצה התכנית מקובלת וראויה.
15. **לקבל את ההתנגדות לטענה כי לא חל שינוי נסיבות המצדיק את התכנון המוצע:**
הוועדה סבורה כי ריכוז הזכויות המאושרות והגדלם בחלק המזרחי ושיפור השימור שכפי שמוצע בהחלטה הוא ראוי ומצדיק את השינויים המוצעים.
16. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי המגדל פוגע במבנים ההיסטוריים:**
מטרת התכנית הינה לרכז את הזכויות במגדל בקצה המזרחי של המתחם על מנת לשמור את שאר המבנים לשימור בצורה טובה יותר.
לעניין סעיף 4.2.2 ג' הקובע כי תותר הריסת מבנה C לטובת הרחבת הכיכר הציבורית – לא מקובל. יש להסיר סעיף זה מהוראות התכנית, ההחלטה שהתקבלה היא לשמר את הבניין.
17. **לקבל את ההתנגדות לטענה כי התכנית מציעה הריסת מבנים הראויים לשימור:**
כפי שפורט בהחלטת הוועדה המקומית מתאריך 22.1.2025, מטרת התכנית הינה לרכז את הזכויות במגדל בקצה המזרחי של המתחם על מנת לשמור את שאר המבנים לשימור בצורה טובה יותר. הרעיון מקובל באופן עקרוני בתנאי ששימור המבנים יהיה אכן נקי מתוספות ושיכלול חזיתות אחוריות וחצרות כפי שפורט בהחלטת הוועדה.
18. **לדחות ההתנגדות לטענה כי הקמת המגדל תייצר עומס תחבורתי על רחוב יפו:**
מדובר על אזור עתיר תחבורה תיבורית- רכבת קלה, רכבת כבדה, תחנה מרכזית לאוטובוסים ויחד עם זאת לא מוצע חניון בתכנית כך שהתכנית לא יכולה לייצר עומס תנועה.

19. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי המגדל המוצע ייצר מפגע רוחות:**
התכנית לוותה בחוות דעת סביביתית שנבחנה על ידי היועצת סביבתית של הוועדה המחוזית שאישרה את התכנית, מעבר לכך הנושא הנושא ייבחן שוב בשלב היתר הבניה.
20. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי הקמת המגדל תיפגע בערך הדירות במתחם K הסמוך:**
הטענה אינה תכנונית. כאמור לעיל התכנית מקובלת מבחינה תכנונית על מוסדות התכנון וצפויה לשפר את התכנון ביחס לתכנית המאושרת. יחד עם זאת, ככל שימצא לנכון, ניתן לנסות ולפעול למיצוי טענות המתנגדים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
21. **לקבל את ההתנגדות לטענה כי התכנית אינה מציעה הפרשות מבונות בהיקף סביר:**
תכנית דנן מציגה תוספת זכויות משמעותית ו200 יח"ד ללא הפרשה מבונה נוספת על הפרשה המבונה שנקבעה בתכנית המאושרת מס' 462176. כפי שנכתב בהמלצת מהנדס העיר בהתאם לחוות דעת של המח' למדיניות התכנון, על התכנית להציג הפרשה מבונה בגודל שלא יפחת מ-1,080 מ"ר, וזאת בנוסף ל 420 מ"ר שאושרו בתב"ע 462176 - סה"כ על התכנית להציג הפרשה מבונה בגודל של 1,500 מ"ר. מיקום ההפרשה יתואם מול מחלקת מבני ציבור ומול מחלקת התכנון. השימושים שיתרו בשטחים אלה יהיו עבור משרדים עירוניים, מנהל קהילה לרבות קידום נוער, מנהל חברה תרבות ופנאי כגון מרכז צעירים ומרכז חדשנות, ובית כנסת, יש לעדכן מסמכי התכנית בהתאם. ככול והוועדה המחוזית לא תקבל את המלצת הוועדה המקומית ותאשר את התכנית כפי שהוגשה יש להגדיל את היקף ההפרשות לצורכי ציבור בהתאם למספר יחידות הדיור בהתאם להחלטה הסופית.
22. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי תוספת המגורים תעמיס על התשתיות של השכונות הגובלות:**
התכנית תתן את המענה הנדרש מבחנת פרוגרמה ציבורית ולא תעמיס על השכונות שמסביב.
23. **לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין הארכת תוקף הביצוע לתכנית המאושרת:**
התכנית היא תכנית חדשה שמשנה את התכנית המאושרת.
24. **לדחות את ההתנגדות העצמית לעניין קיצור תקופת השכירות מ-20 שנה ל-10 שנים לדירות המוצעות:**
יש לתקן את התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לדירות תומכות תעסוקה ולא לדירות להכשרה.
25. **לדחות את כלל טענות ההתנגדות שהוגשה ע"י מלר"ז – הרב נתן קרמר:**
אין לעמותה זכות להגיש התנגדות.

26. התכנית הופקדה ללא הטמעת המלצות הוועדה המקומית לעניין סעיפי הפקעה ורישום, יש להטמיע סעיפים אילו בהוראות התכנית כמפורט מטה:
27. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.
28. חלוקה ו/או רישום
29. 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.
30. 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.
31. 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.
32. הפקעה
33. 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.
34. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 7 : 1274018

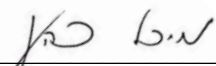
פרטי התכנית

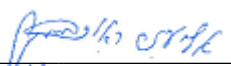
1274018	מספר תכנית
התנגדויות	סוג דיון
הכשרת חריגות בניה למבנה קיים ברח' אל מוראבטין בצור באהר	מהות הבקשה
2026/4	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית	קוד החלטה

החלטת הוועדה

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

1. לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענה כי התכנית שבנידון מוצעת על חלק משטח שבבעלות אחרת, וכי עלולה לפגוע ולהפחית בזכויות הבנייה של ייתר החלקה אשר ברשות המתנגד: התכנית עמדה בתנאי סף על ידי לשכת התכנון המחוזית ובמסגרתה נבחן נושא הבעלויות – יש לבחון נושא זה שוב לאור ההתנגדות שהוגשה בנושא.
2. התכנית כוללת דרך מאושרת, (גרסת הוראות התכנית המופקדת, 12, אינה כוללת סעיפים נדרשים) יש להוסיף להוראות התכנית סעיפי חלוקה, רישום והפקעה כמפורט מטה:
3. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא אישור הנכסים.
4. חלוקה ו/או רישום
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. הפקעה
9. 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.
10. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 8 : 1217165

פרטי התכנית

מספר תכנית	1217165
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברחוב דב גרונר, ירושלים
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. הוועדה סבורה כי לאור היקף יחידות הדיור המקודמות בשכונה בתהליכים של התחדשות עירונית יש לייצר תהליך מעקב ובקרה בדומה למנגנוני הבקרה הקבועים במסגרת עדכון תכנית האב יובלים גנים.
2. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה העברת נתונים על ידי עיריית ירושלים במסגרת מנגנוני המעקב.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה למכפיל הדירות הגבוה המוצע של 5.44**
דורשים בחינה שמאית מחודשת : לפי בחינה מוצע מכפיל של 5.44 שהינו גבוה ביחס לתכניות המקודמות בשכונה, נדרשת בחינה של ההיבט השמאי מול היועץ השמאי של הוועדה המחוזית וצמצום המכפיל במידת הצורך בהתאם. יצוין כי תכנית שאושרה לפני כחצי שנה במתחם הצמוד ממערב הכוללת בניינים דומים והוגשה על ידי אותו יזם כוללת מכפיל של 4.2 בלבד.
4. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה לרצף הליכה וקישורית מתוכננת לציר הרק"ל המוצעת בתכנית ביחד עם תכנית מצרנית 1011840 שאינה מיטבית ולא מאפשרת ההלכתיות רציפה נגישה ונוחה.** זאת ביחד עם העובדה שיזם אחד מקדם את שתי התכניות. ואת הדרישה לתיאום שצ"פ עם תכנית מצרנית 1011840 של מפלסי השצ"פ, מינימום קירות תמך על מנת לייצר שצ"פ איכותי :
נושאים אלו בעלי חשיבות מרחבית ותנועתית בהיקף מקומי ובהיקף שכונתי בשל הפרשי הטופוגרפיה הקיימים בין רח' דב גרונר לרח' שלמה בן יוסף שיחברו וינגשו את הדופן המזרחית של השכונה עם וואדי קאשני אשר מהווה את מרכז החיים של השכונה וציר הרק"ל העתידית. יש להציע הנגשה מכנית בדגש על חיבוריות בין המעברים המוצעים ממזרח למערב בין הרחובות דב גרונר ושלמה בן יוסף בשתי התכניות הצמודות- התכנית בנדון ותכנית 1011840 ממערב, **על המעברים להיות המשכיים ונגישים ככל הניתן ולאפשר מעבר נוח, מהיר ונעים להולכי רגל בשכונה,** השבילים המוצעים כלפי מזרח ומערב יוצעו ברחוב של לפחות 6 מ'.

בנוסף יש לשים דגש על חיבור של המרחב הציבורי והמפלסים שלו, שיכלול תכנון מיטבי משתלב ורציף ללא קירות תמך.

חתך לדוגמא מנספי הבינוי של תכנית 1217165- שלא מראה פיתוח קרקע מיטבי – פער של 3.71 מטר בין מפלסי הכניסה למבנים.

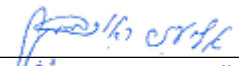
כמו כן, ניכר ממסמכי התכנית כי החניון התת"ק אינו בכולו בתת הקרקע וכאמור המבנים אמורים לגשר על הטופוגרפיה :

יש לקבוע כי תנאי למתן תוקף יהא הצגת התיאום עם תוכנית 1011840 בנושאים הנ"ל.

5. **לקבל חלקית** את ההתנגדות ביחס לטענה מהנספח החברתי ניתן להבין כי מרבית משטחי השצ"פ אינם חשופים לשמש ברמה הנדרשת בחורף ואינו עומד בקריטריון העירוני. כמו כן מעלה הנספח שכיחות רוח גבוה מהתקן במעבר בין המבנה הצפוני לצפוני לו דבר שעלול לייצא אי נוחות ודורשים פתרון: התכנון המוצע נבחן ע"י הגורמים המוסמכים לכך, כמו כן במסגרת הליך הרישוי תיבחן העמדה של מגדלי המגורים באופן שתשפר את החשיפה לשמש ככל הניתן. ביחס לשכיחות רוחות התכנון המוצע בשצ"פ יהא מותאם לשהות המומלצת ויתואם במסגרת הליך הרישוי ובמידת הצורך ידרשו להתקין אמצעים למיתון רוחות.
6. **לקבל חלקית** את ההתנגדות ביחס לטענה כי לשימוש המוצע על גבי השצ"פ מונע לדרכי גישה ומעבר לרכבי חירום ושרות ולחנייה תפעולית פריקה וטעינה בשטחי השצ"פ: מדובר שטח שצ"פ משמעותי כאשר מוצע בחלקו הדרומי שימושים פרטיים. כמו כן חלק גדול מהשצ"פ המוצע כולל דרוג רב של קירות תמך ללא אפשרות פיתוח ושימוש בו. בהתאם לאמור לעיל, יש לעדכן את התכנון ביחס לחניון התפעולי ולתכנן שצ"פ משמעותי ושימושי עבור הציבור. לא יותרו שמושים פרטים בשטח הציבורי האמור לרבות שטחי חניה תפעולית ואזורי פריקה וטעינה. כמו כן הדחסינות יוצעו בתחום החניון תת"ק ולא על חשבון השצ"פ.
7. **לקבל חלקית** את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית מציעה 39 יח"ד נוספות כזכויות מותנות שאינן נכנסות לחישוב הפרוגרמטי, מתנגדים לכך כיון שאין מענה הולם לצרכי ציבור עבור, כיוון שמדובר על כמות יח"ד לא מבוטלת. דורשים שהחישוב הפרוגרמטי יקח בחשבון יח"ד אלה על מנת להבטיח מענה פרוגרמטי ראוי לכל תושבי הפרויקט: יש לחשב יח"ד אלו כחלק בלתי נפרד בחישוב הפרוגרמטי של התכנית, מדובר על תוספת של 148 נפשות לפי חישוב של 3.8 תושבים למשק בית, שצריכות לקבל מענה ציבורי הולם לצרכיהן. יש לתאם מענה זה מול מדיניות התכנון ומהנדס העיר כתנאי למתן תוקף.
8. **לקבל חלקית** את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית מציעה כריתת רוב העצים בתחומה, כולל עצים בוגרים בערכיות גבוהה מאוד, מבקשים לצמצם כריתה במיוחד של עצים בתחום השצ"פ המוצע: התכנית מציעה הסדרה של שטחים המיועדים כיום למגורים בין המבנים לשטח ביעוד שצ"פ, יחד עם זאת התכנית מציעה כריתה של 137 עצים בוגרים ביחס ל-180 עצים בוגרים הקיימים בשטחה והעתקה של 2 עצים. כריתה זו הינה משמעותית מאוד לנוף השכונה והעיר ירושלים. יש לצמצם כריתה עצים ככל הניתן, בתיאום עם אגף שפ"ע ומהנדס העיר ולקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
9. **לדחות** את ההתנגדות בנוגע לטענה לשינוי באופי השכונה בשל בניית מגדלים, ששונים דרמטית מהקיים, מול הבתים הנמוכים של מתנגדים: השכונה עוברת תהליך משמעותי של התחדשות עירונית, טיפול בבניינים ישנים, שיפור הנגישות והמרחב הציבורי כפועל יוצא הבינוי הקיים בשכונה הולך להשתנות באופן משמעותי בעקבות כך ומגדלים הם כלי המאפשר את ההתחדשות וכבר אושרו מספר רב של מגדלים דומים בשכונה.
10. **לדחות** את ההתנגדות בנוגע לטענה לעומס תחבורתי מופרז שהרחוב אינו ערוך לכך ללא תחבורה ציבורית ראויה בשכונה: התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושבי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית ומציעה את הרחבת דב גרונר. פתרונות בנושא התנועה ברמת השכונה יינתנו בהתאם לצורך בראיה שכונתית. בנוסף יצוין כי קיימת כוונה עירונית לקדם תכנון של רק"ל לשכונה דבר שעשוי להפחית את עומסי התנועה, כמו כן הגברת התחבורה הציבורית תבחן ע"י הגורמים לעת הצורך.
11. **לדחות** את ההתנגדות בנוגע לטענה לרעש ומטרדים נוספים בשל הקמת המגדלים והמסחר המתוכנן: כאמור התכנון המוצע נבחן ונמצא ראוי וכי קיימת התייחסות לנושא הסביבתי בהוראות התכנית לרבות קביעה לתיאום מול מח' איכות הסביבה בהליך הרישוי. לאור החשיבות בקידום תכניות להתחדשות עירונית נכון לקדם את התכנית בנדון. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
12. **לדחות** את ההתנגדות בנוגע לטענה להיעדר חנייה בשל המסחר והמגדלים המתוכננים, הפקעת מקומות חנייה פתוחים בקרבת מגורי המתנגד: התכנית מציעה

חניון תת"ק עבור כל השימושים בתחומה, כמו כן הנושא ייבחן במסגרת הליך הרישוי בהתאם לתקן החנייה התקף לעת מתן היתר בנייה.	
<u>לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי צפויים נזקים כתוצאה מהליך הבנייה כמו ירידת ערך בשל הקמת אתר בנייה גדול, רעשי בנייה ממושכים וזיהום אוויר ואבק במהלך הבנייה: בהליך הרישוי נדרש לתאם מול מח' איכות הסביבה. בכל אופן, העבודות ייעשו בהתאם לתקנות.</u>	13.
<u>לקבל חלקית את ההתנגדויות בעניין רוחות והצללה - בהתאם לחוות הדעת של המחלקה לאיכות הסביבה יש צורך להשלים את דוח המיקרו אקלים בנושאים אלו שגם עלו בהתנגדויות כבר בשלב זה של התב"ע כיוון שלממצאי הדו"ח יש משמעות על התכנון שיהיה בהיתר.</u>	14.
<u>בהתאם להערות של מחלקת נכסים :</u>	15.
<u>בתחום התכנית שטח ביעוד שצ"פ אשר הופקע ע"פ סעיף 5 ו 71. יש לוודא כי היקף שטח זה נשמר ללא בינוי סחיר בתת הקרקע או מעליו.</u>	16.
<u>יש להחליף נוסח סעיף הפקעה 6.11 בנוסח מטה :</u>	17.
<u>הפקעה</u>	18.
<u>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 ממגיש התכנית</u>	19.
<u>לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.</u>	20.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 9 : 1326081

פרטי התכנית

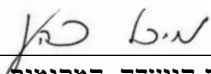
1326081	מספר תכנית
התנגדויות	סוג דיון
שימור ותוספות בנייה, רחוב החומה השלישית בירושלים	מהות הבקשה
2026/4	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית	קוד החלטה

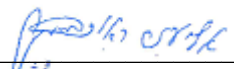
החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

- לדחות את ההתנגדויות התנגדות להיקפי בינוי וגובה הפוגעים באופן חמור בערכי המורשת והשימור וכי התכנית מבקשת להציב בניין חדש בעל נפחי בינוי וגובה חריגים, הבינוי המבוקש אינו תואם להוראות תוכניות השימור 2902 תכנית מתאר לשכונת מורשה אשר מהווה בפועל מדיניות התכנון התקפה בשכונה. התכנית נועדה לתכנן את שיקום השכונה ואת שימורה הארכיטקטוני. עקרונות תכנון הדגישו את חובת ה"שמירה על אופי הבינוי והמרקם הקיים". רוב בתי השכונה מתנשאים לגובה של 3-4 קומות, ובחלקם אושרו תכניות הרחבה נקודתיות עד 5-6 קומות לכל היותר.**
- התכנית מציעה מבנה חדש בגובה של כ 30 מ', החורג דרמטית מהגובה האופייני מה שפוגע בסביבה ההיסטורית. הוועדה סבורה כי הגובה המוצע ראוי ותואם למגמות התכנון באזור.**
לדחות ואת ההתנגדות לעניין קווי בניין אפס כלפי חלקה 109 שבו נמצא מונומנט לשימור – הכנסייה הרומנית, לרבות חפירה תת קרקעית בקו אפס עם בינוי מאסיבי. התכנית מתעלמת ממונומנט לשימור ומהנחיות לשימור ואינה מצדיקה פגיעה במרחב מורשת היסטורית . המבנה המוצע יאפיל לחלוטין על מתחם הכנסייה הרומנית ואף יסתירו מכיוון דרום וממערב. מדובר בשינוי בלתי הפיך לצביון המרחב ההיסטורי של השכונה.
וכי יש לבטל קו בניין אפס עילי והן בתת הקרקע, המסומן בצמידות למתחם המונומנט לשימור. יש לקבוע מרחק מינימלי של 3 מ' בהיקף החלקה, הן עבור בינוי והן עבור מרפסות. הוועדה סבורה כי קווי הבניין המוצעים הנובעים מהעובדה שהחלקה רטנה הם נכונים וראויים וניתן לאשרם.

3. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין תיק התיעוד אשר הינו דל ואינו משקף נאמנה את מכלול המורשת של האתר והמרקם: נדרש להגיש תיק תיעוד מלא, דוח שימור מפורט, הדמיות מכל הכיוונים, חתכים, מפלסים, גבהים ופרטי בינוי מלאים. ללא מידע זה, הוועדה אינה יכולה לקבל הכרעה תכנונית מושכלת. יש לחייב הגשת השלמות לתיק התיעוד. - תנאי להיתר בניה יהיה השלמת תיק תיעוד כנדרש.
4. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שימושים ציבוריים, התכנית החלה במקום מייעדת את המגרש למבנה ציבור. התכנית החדשה מבקשת לייעד אותו לבית דיור מוגן לקשישים / מעונות סטודנטים. מעונות ודיור מוגן הינם מוסדות 'פרטיים' ואינם נותנים מענה לשימושים הציבוריים הקיימים באתר המהווה גן ילדים. ראוי לשמור על האינטרס הציבורי של התושבים בשכונה, תושבי מוסרה/מורשה ותושבי המע"ר החרדי שזקוקים למענה לצרכי חינוך. - וועדה סבורה כי מגוון השימושים המוצע בתכנית יכול לתת מענה לציבור באופן כללי וגם לתושבי השכונה.
5. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף תכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 – א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 10 : 1119049

פרטי התכנית

מספר תכנית	1119049
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבות יח"ד קיימות ברח' דרך חברון 155 ירושלים
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שהתוכנית מכשירה חריגות בנייה רק לדירות 1-3, ומתעלמת מדירה 4.
ודירה 4 אף נדרשת לאטום מחסן, בעוד שדירות אחרות נהנות מהרחבות משמעותית – מטרת התכנית היא הרחבה של הדירות הקיימות בבניין בתוך קונטור הבניין הקיים, אין מניעה לאפשר בתכנית הרחבה גן לדירה הרביעית שלא קיבלה הרחבה בתכנית המופקדת. יש לתקן את התכנית באופן שתכלול הרחבה דומה לדירת המתנגד כפי שמוצע לדירה השנייה בגג.
2. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהתוכנית מציעה סיפוח שטחים משותפים ואף שטחים הצמודים לדירה 4 – ללא הסכמתם – יש לבחון נושא זה באמצעות היועמת המשפטית של הוועדה המחוזית ובהתאם לבחינה לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהחניות מוצעות על שביל הגישה הראשי – פגיעה בנגישות ובבטיחות – החניה תואמה עם יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית.
4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש שטחים שמסומנים כ"איטום" משמשים בפועל למגורים – בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית להפקדה נאטמו שטחים בבניין שבוצעו בעברות בניה עד לקבלת היתר בניה, לאחר קבלת היתר הבניה אין מניעה להשתמש שטחים אלה עבור הרחבת דיור כפי שסומן בתכנית.
5. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

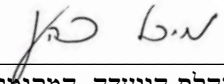
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 – א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 11 : 1331131

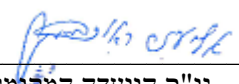
פרטי התכנית	
1331131	מספר תכנית
התנגדויות	סוג דיון
תוספת קומה ויח"ד חדשות ברח חברת ש"ס 26, ירושלים.	מהות הבקשה
2026/4	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית	קוד החלטה

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדות בתנאים הבאים :

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין הפגם בתכנית המדידה:**
מדובר על חלקה מוסדרת ולא נראה כי קיימת פלישה לחלקה סמוכה, יש לבחון את הטענה מול המח' למידע תכנוני.
2. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת מתן תוקף לתכנית.**


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 – א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 12 : 61531

פרטי התכנית

מספר תכנית	61531
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	שימור מבנה אכסניית בנימין, שינוי בקווי בניין ותוספת שטחי בנייה
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית עפ"י הפירוט הבא:

לדחות התנגדות את ההתנגדות העצמית לעניין תוספת מרפסת בחזית הדרומית

מדובר בתוספת מרפסת המצויה בקרבה רבה למבנה הדרומי, ומקורה על ידי הקומות העליונות של אותו מבנה, כך שמדובר במרחב צר, חסר איכות, ותוספת המרפסת אינה תורמת לערכי השימור של המבנה.

לקבל את ההתנגדות העצמית בנושאים הבאים:

1. לא תתאפשר כל תוספת קומות על הבניין לשימור לרבות הצבת קולטי שמש, דודים וכיו"ב למעט מזגנים וכיו"ב שיוצבו צמוד ככל הניתן לחזית הפונה לרחוב הנביאים, בכפוף לאישור מחלקת שימור.
2. לא תתאפשר נגישות מהמבנה לשימור לגג המבנה לא יותר כל שימוש בגג המבנה, לרבות הפיכתו למרפסת גג.
3. לא תתאפשר פתיחת פתחים לגישה לבור המים מהמבנה לשימור
4. לא יהיה כל חיבור, תת קרקעי, בין חלקה 105 (המבנה לשימור) לחלקה 104 (בניין המגורים), לרבות דרך בור המים
5. סעיף 4.1.2 (ב) יימחק
6. בסעיף 4.2.1 לתקנון יובהר ויודגש כי במסגרת ייעוד "מגורים מסחר ותיירות":
7. יותר שימוש עיקרי למלונאות או מגורים בתת הקרקע לרבות מחסנים. יותר להקים ספא בבור המים. בהתאם לשטח בור המים המסומן בתשריט. מצ"ב שינוי תשריט מוצע כנספח "4".
8. סעיף 4.2.2 (א) בס"ק 3 יבוטל וייכתב כי לא תותר כל תוספת קומות על המבנה לשימור.
9. בס"ק 5 יותרו שימושים מסחריים בהתאם להגבלות בסעיף 4.2.1.
10. ייכתב בסעיף 6.3.1 כי, תבוצע הנגשת הגישה מרחוב הנביאים, מצדו המערבי של הבניין לשימור, למקרקעין בתוך בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום כשטח זיקת הנאה להולכי רגל.

11. מסעיף 6.3.1 ס"ק 3 יימחקו המילים "לבית קפה/מסעדה"

כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם

לדחות את התנגדות בעניין שלא תותר כל פעילות מסחרית, לרבות הסעדה או אולמות אירועים, למעט פעילות מסחרית נלווית לשימוש מלונאות. - אין מניעה להציע בית קפה בבניין.

לקבל את ההתנגדות לעניין ביטול סעיף 4.1.2 (ב)

מדובר על סעיף שקובע קו הבניין לתוספת הבנייה במבנה לשימור במפלס הגג שהמתנגדים הגיעו להסכמה ביניהם לבטל אותה.

לקבל את ההתנגדות לעניין הגבלת שימושי המסחר

לדרישת המתנגדים ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר כל פעילות מסחרית, לרבות הסעדה או אולמות אירועים, למעט פעילות מסחרית נלווית לשימוש מלונאות. יותר שימוש עיקרי למלונאות או מגורים בתת הקרקע לרבות מחסנים. יותר להקים ספא בבור המים (ככל שמקובל על מח' שימור)

לקבל את ההתנגדות לעניין ביטול סעיף 4.2.2 (א) סעיף 3 ו-5

ייקבע כי לא תותר תוספת קומות על המבנה לשימור, ובסעיף 5 ייקבע כי יותרו שימושים מסחריים בהתאם להגבלות בסעיף 4.2.1. לקבל את ההתנגדות לעניין סעיף 6.3.1. ניתן יהיה להסיר המילים "בית קפה/מסעדה" מהסעיף הנ"ל ולייחד את המסחר למסחר מלונאי.

לדחות את ההתנגדות לעניין הנגישות

יצוין כי השטח המדובר כבר מסומן בזיקת הנאה להולכי רגל

לקבל את ההתנגדות לעניין הפגיעה ברצף השצ"פ

הצבת המחסום על חשבון השצ"פ פוגעים ברצף ובטיחות המרחב הציבורי, על כן נדרשת העברת המחסום לשטח הפרטי ובהתאם לדרישת המלצת מהנדס העיר בדיון להפקדה ולהחלטת הוועדה המקומית. בנוסף יש להרוס את כל הפיתוח הקיים בשטח הציבורי הפתוח כולל האדנית וקירות התמך המונעים רציפות של המרחב הציבורי ומונעות את הגישה לשטח עם זיקת הנאה לציבור. תנאי לטופס 4 יהיה הריסה בפועל ושיפור המרחב הציבורי.

לדחות את ההתנגדות לעניין חוסר פתרון להולכי רגל

יודגש כי המצב הקיים נובע מקיומו של מבנה לשימור היושב בקו הרחוב ומאופיו ההיסטורי והצר של רחוב הנביאים. מגבלות אלו הן נתון תכנוני קיים ואינן תוצאה של התוכנית המוצעת, אשר מטרתה אינה שינוי חתך הרחוב אלא מענה תכנוני במסגרת אילוצים אלה.

לדחות את ההתנגדות לעניין העדר מעבר ראוי ורציף

מדובר על מצב קיים הנובע ממגבלות תכנוניות ושימוריות ידועות של הרחוב והמבנה, ואין נובעות מהוראות התוכנית המוצעת. התוכנית אינה משנה את חתך הרחוב ואינה יוצרת החמרה במצב הבטיחותי הקיים.

לדחות את ההתנגדות לעניין נטיעת עצים

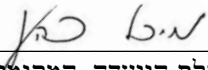
השטח שבייעוד שצ"פ בשטח התכנית הינו קטן ותפקודי המשמש לכניסה ולמעבר, ובהתחשב בהיקפו ובאילוצים התכנוניים החלים עליו אין אפשרות לנטיעת עצים ובהיקף המבוקש.

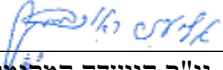
לדחות את ההתנגדות לעניין חוסר שקיפות תכנונית

תוספת הבנייה בתת הקרקע אינה מוצעת מתחת למבנה לשימור או לשצ"פ, ואינה מעלה חשש לפגיעה במבנה ההיסטורי או במרחב הציבורי שמעל. בהתאם לכך, החתכים שהוגשו מספקים לצורך בחינת התכנית

כן יש לסמן בנספח הבינוי בחתך 1 בסימון המקובל את התוספת המוצעת בהתאם למצב המאושר.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 13 : 1370881

פרטי התכנית

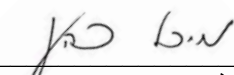
מספר תכנית	1370881
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	בנין מגורים חדש ברח' כובשי קטמון, ירושלים
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

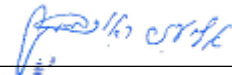
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

- לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי הקלות בקווי הבניין מייצרים תחושת מחנק כלפי הבניינים הסמוכים:** על מנת לשמר את אופי האזור קווי הבניין יסומנו עפ"י המדיניות: קו בניין צידי של 3 מ' ו-5 מ' אחורי כלפי החזית הדרומית. לא תותר חריגה של הבינוי מקווי הבניין לרבות מרפסות הזיז.
- לדחות את ההתנגדות בנוגע לבקשה לצמצם את גובה הקומה ככל הניתן:** - גובה הקומות תואם להנחיות המרחביות והבניין אינו חריג ביחס לבניינים שאושרו בסביבה.
- לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי בהוראות התכנית נראה כי תותר חריגה של חדרים טכניים על הגג וכן פתרונות הסתרה עד לגובה 2.3 מ':** מאחר ומדובר בבניין שאינו גבוה, יש לבטל את הסעיף הקובע כי תותר הקמת חדרים טכניים על גג המבנה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כל החדרים הטכניים יוצעו בתת הקרקע, למעט מתקנים טכניים כדוגמת קולטים, יחידות מיזוג אוויר וכדומה. ניתן להציע חדר יציאה לגג בגובה מינימלי ובתכנית מינימלית. כמו"כ, פתרונות ההסתרה למערכות בקומת הגג יתואמו מול אדריכל העיר או מי מטעמו בשלב הרישוי.
- לקבל חלקית את הטענה בנוגע לנטיעת העצים בין בניינים השכנים לטובת מיסוך:** מיקום העצים יתואם בשלב ההיתר כך שתתאפשר אדמה גננית בעומק של 1.5 מ' לפחות והימנעות מאדניות מוגבהות בעיקר בתחום השצ"פ. יחד עם זאת, יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר, יינטע עץ חדש בעל ערכיות זהה במקומו, וכי על כל 50 מ"ר פנוי מבינוי בתחום התכנית כולה יינטע עץ בוגר חדש בתיאום מול אגף שפ"ע. כמו"כ, תנאי לטופס 4 יהיה הנטיעה בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
- לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יחידות המיזוג אשר יהיו במסתורים יהיו מטורד רעש לבניינים הסמוכים:** התקנת יחידות מיזוג אוויר במסתורים מיועדים לכך – מקובל תכנונית. יחד עם זאת, לא ניתן יהיה לשלב את יחידות המיזוג כחלק ממרפסות הזיז. בהתאם לכך יש לתקן את סעיף 5.4.1.2.
- לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי פחי האשפה הקיימים בשצ"פ המשמשים את בניין הל"ה 15 א יבוטלו ויועקו לדרום התכנית:** במסגרת התכנית שבנידון ראתה הוועדה לנכון לצרף את חלקה 250 אשר הינה ביעוד שצ"פ לגבול התכנית לצורך מתן תכנון נכון ומיטבי לתכנון המוצע ואף הצטרפה לתכנית לצורך חילוף שטחים לטובת העתקת השצ"פ לדרום התכנית. בנוסף לכך, מיקום האשפה כיום בחלק משטח השצ"פ אינו הגיוני ואינו נכון תכנוני. יש להסדיר את מיקום האשפה בשלב הרישוי מול אגף תברואה.
- לדחות את ההתנגדויות בעניין הטענה כי גובה הקומות עלול להצל על הבניינים הסמוכים לפרויקט ולמנוע את אור השמש ואוויר, וכן בירידת ערך הדירות:** התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בניה, מענה לצורכי ציבור, תנועה. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

8. **לדחות את ההתנגדויות בעניין הבקשה לצמצם את מס' הקומות ואחוזי הבנייה המוצעים עקב חריגה מהמדיניות, וכי הגובה המצוין בנספח הבינוי גבוה יותר בכ-3 מ' מהגובה המוצע בטבלה 5:** נושא מס' הקומות המוצע נבחן ע"י וועדות התכנון ונמצא ראוי. יצוין כי גובה הבינוי המוצע בתכנית תואם לגובה הבינוי שאושר במסגרת תכניות סמוכות. יש לציין כי בהחלטת הוועדה נקבע כי מאחר ומדובר במגרש ריק מבינוי, היקפי הבינוי המוצעים בחריגה מהמדיניות יוצעו עבור דיור להשכרה ארוך טווח לתקופה של לפחות 20 שנה. בעניין הטענה לשינוי בגבהים בין נספח הבינוי לטבלה 5. לפי בחינה, שינוי זה נובע מכך שנספח הבינוי מראה את מפלס גובה הגג של חדר המדרגות, כאשר בטבלה 5 מצוין גובה קומת הגג ללא התייחסות לגג חדר המדרגות - כמקובל בייתר התכניות.
9. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש לקבוע כי בליטות של קרניזים אדני חלון ומסגרות יהיו עד 50 ס"מ מחזית הבניין:** נושא זה ייבחן בשלב הרישוי מול אדריכל העיר או מי מטעמו בהתאם להנחיות המרחביות.
10. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש לעגן בהוראות התכנית כי מיקום ההפרשות הציבוריות יהיו במפלס הקרקע במקום נגיש ומואר:** יש לתאם בשלב הרישוי את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.
11. **לדחות את ההתנגדויות בנושא מתן פתרונות חנייה להפרשה לצרכי הציבור:** במסגרת התכנית נקבע כי מספר מקומות חנייה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה. יש לקבוע זאת בהוראות התכנית.
12. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית תגרום לעומסי תנועה קשים בעקבות תוספת של 26 יח"ד וכי התכנית מציעה 39 מק"ח עם כניסה ויציאה אחת בצמוד לגן לינדסי וללא ממתן פתרון רמזורי:** התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית, וכי התכנית נותנת מענה לפתרון החנייה בתחום המגרש בתת"ק. בכל מקרה, נושאים אלו ייבחנו בשלב הרישוי בתיאום מול אגף תושי"ה.
13. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי בניית הקיוסק תייצר מפגע של רעש ולכלוך וכי יש לבטלו:** הוועדה המקומית קבעה בהחלטתה כי יש לבטל את הקיוסק המוצע בשטח ביעוד שפ"פ, וכי יוצע מסחר בתוך מסת הבינוי הפונה לגן לינדסי. - התכנית תוקנו בהתאם להחלטה הנ"ל.
14. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא נערכה בדיקה היתכנות בנושא התחבורה העתידית ומיפוי העומסים בשל כך:** הנושא נבחן מול הגורמים הרלוונטיים לרבות אגף תושי"ה ואושר ע"י יועץ התנועה של הוועדה המחוזית.
15. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית תגרום לעומסי תנועה תחבורתיים מאחר והתכנית בקרבה לביה"ס חורב:** כאמור לעיל, התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית, ונמצאה תקינה.
16. **בהתאם להערות מחלקת נכסים יש לתקן את הסעיפים הבאים:**
 א. יש להשמיט את סעיף 4.1.2 א (3) מהוראות התכנית. לא ניתן להחדיר עוגנים לקלונסאות תחת השטח הציבורי ללא אישור הנכסים.
 ב. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 4 יש להבהיר שאין לחרוג מתחום קו התכנית לתחום שטחים בבעלות או אשר ירשמו לבעלות עיריית ירושלים.
 ד. סעיף 4.1.2 ב' סעיף קטן 4 יש להבהיר שאין לחרוג מתחום קו התכנית לתחום שטחים בבעלות או אשר ירשמו לבעלות עיריית ירושלים.
17. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 14 : 1206770

פרטי התכנית	
1206770	מספר תכנית
התנגדויות	סוג דיון
הרחבות בניה ליח"ד ברחוב צפת 25	מהות הבקשה
2026/4	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להוריד את התכנית מסדר היום	קוד החלטה

החלטת הוועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת מגיש התכנית


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

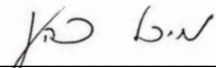
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 15 : 1506542

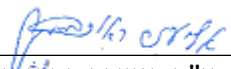
פרטי התכנית

מספר תכנית	1506542
סוג דיון	הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	שני בנייני מגורים חדשים בני 3 קומות, בית צפפה
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לא לאשר לעיריית ירושלים להצטרף כמגישה

החלטת הוועדה

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את הסדרה והרחבת השביל להולכי הרגל, תוך מתן זיקת הנאה לרכב הנותן מענה תפקודי ליישום התכנית כנדרש בתיאום עם אגף תושי"ה.
2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.
3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.
4. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.


 מנהלת הוועדה המקומית

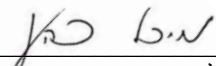

 יו"ר הוועדה המקומית

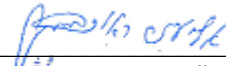
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 16 : 1125913

פרטי התכנית	
1125913	מספר תכנית
הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה	סוג דיון
דרך חדשה, צומת אורנים, שכונת מקור חיים, ירושלים	מהות הבקשה
2026/4	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה	קוד החלטה

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית לצורך השלמת התכנון של הכבישים בצומת אורנים


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

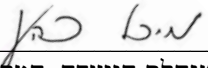
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 17 : 513

פרטי התכנית

513	מספר תכנית
תכנית בינוי	סוג דיון
תוכנית בינוי - אולם ספורט נתיבות חיים - חיל האוויר 60 - פסגת זאב	מהות הבקשה
2026/4	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להוריד את התכנית מסדר היום	קוד החלטה

החלטת הוועדה

התכנית יורדת מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית

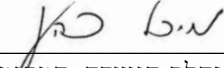

 יו"ר הוועדה המקומית

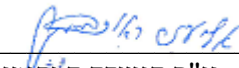
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 18 : 519

פרטי התכנית	
מספר תכנית	519
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	2 כיתות גנ"י במבנים יבילים
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הוועדה

התכנית יורדת מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 19 : 1509959

פרטי התכנית

מספר תכנית	1509959
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בינוי ומרפסות ברח' דרוק 68, ירושלים.
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

- יש לוודא ששטחי הבניה המוצעים בתכנית הם בהתאם למה שניתן לקבל בסמכות הוועדה המקומית מכוח סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה. במידה ושטחי הבניה חורגים ממה שניתן לאשר, הבינוי יצומצם והתכנית תתוקן בתיאום מחלקת התכנון.
 - התכנית לא מתייחסת לעבירות הבניה בחזית הצפונית ולסגירות בקומת החניה. לא ברור מה יש בקומת החניה. יש לתקן את התכנית כך שישקפו את המצב הקיים. יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה או להכשרה, ככל הניתן, בתיאום עם מחלקת תכנון.
 - יש לסמן להריסה בתשריט את עבירת הבניה בקו אפס בחזית המערבית, בתיאום עם מחלקת תכנון.
 - יש לוודא בנספח הבינוי התאמה מלאה בין תכנית 14000 המאושרת, היתרים מאושרים והמצב הקיים והמוצע בתכנית, ולתקן בתיאום מחלקת תכנון.
 - התכנית תכלול 8 יחידות דיור כפי שמופיע בתכנית המאושרת.
 - יקבע בהוראות התוכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד.
 - לא מובן השינוי המוצע בגרם המדרגות המשותף העולה אל הקומה האחרונה אשר מייצר פרזדורים וכניסות לא ישירות ליח"ד. יש לבחון להשאיר את גרם המדרגות כמו שהוא, בתיאום מול מחלקת התכנון.
 - יש לקבוע כי תנאי לתחילת עבודות של מגיש הבקשה יהיה הריסת עבירות הבניה המסומנות להריסה.
 - יש לתקן את שלבי הביצוע בסעיף 7.2 בהתאם למאושר בתכנית 1132786.
 - לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים.
 - בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהיה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
 - שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצריות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
- בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

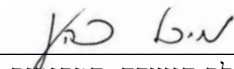
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

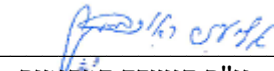
הוראות תכנית:

13. סעיף 1.6 – להוסיף תכנית 14000 א' יחס שינוי.
14. יש להשמיט הערות מתחת לטבלה 5, למעט הערה מספר 3.
15. יש לתקן את מספר הקומות בטבלה 5.
16. סעיף 7.2 – יש לציין זמן משוער למימוש תכנית 7 שנים.

נספח בינוי

17. לתקן מספר תכנית מאושרת ושטחי הבניה המאושרים, בטבלת שטחים בנספח הבינוי.
18. יש למספר מחסנים.
19. יש לתאם תיקונים גרפים מול מחלקת תכנון.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 20 : 1411750

פרטי התכנית

מספר תכנית	1411750
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	קביעת הוראות בניה בגוש 30186 חלק מחלקות 118, 119 ירושלים בה"ח הרצוג
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. לאור הצפי בגידול אוכלוסין בישראל ובהמשך לקידום תמ"א 49 למוסדות בריאות, התכנית מציעה תכנון מפורט בתחום תא שטח 1 בתכנית 992636, לשם הרחבת בית החולים, על ידי הריסה של המבנה הצפוני באגף המזרחי של בית החולים, ותוספת 4 קומות ממוגנות מתחת לכניסה הקובעת ו-3 קומות משרדים ושימושים נלווים מעל הכניסה הקובעת. הבינוי המוצע יושב בחזית בית החולים אל הרחוב ואינו נושק לשטחים הפתוחים.
2. מוצעות 2 קומות תת קרקעיות ממוגנות עבור תוספת של מיטות אשפוז. נוכח המציאות הביטחונית במדינת ישראל יש חשיבות בתוספת שטחי מיגון לבתי חולים.
3. לא ברור מספר מיטות האשפוז המוצע בתכנית והצורך ברמה העירונית, לאור קידום תמ"א 49, תנאי להפקדה יהיה קבלת חו"ד ממשרד הבריאות לעניין היקף מיטות האשפוז והתכנון המוצע, והטמעת הדרישות בתכנית.
4. במסגרת התכנית לא מבוקשת תוספת שטחי בניה מעבר למאושר בתכנית 992636. לא ברור אם שטחי הבניה ומספר הקומות המצוין בטבלה 5, הם עבור הבינוי המוצע בלבד, או כוללים את הבניין הקיים בתחום התכנית. יש להבהיר את הסוגייה מול מחלקת התכנון, ולתקן טבלת זכויות והוראות בניה במידת הצורך.
5. יש לתקן את השימושים בתכנית לבית חולים ושימושים נלווים בהתאם למאושר. גלריה ומוזיאון. לתקן סעיף 4.1.1 בהוראות התכנית בהתאם.
6. מסומן קו בניין כללי של 4 מ' מגבולות התכנית, בצד הצפוני, מזרחי ודרומי, בצמוד לדרכים ושטחים פתוחים, ובהתאם למאושר.
7. המרחק של גבול התכנית המזרחי מתחנת דלק עומד על כ- 45 מטר. בעוד המרחק בין הבינוי המוצע בפועל לתחנת הדלק כ- 110 מטר.
8. בתחום קווי הבניין קיימים עצים רבים המסומנים לעקירה. עצים שאינם בתחום הבינוי המוצע בתכנית. עצים אשר לא נמצאים בתחום הבינוי המוצע לא יסומנו לעקירה. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.

9. בהמשך לנ"ל, יש לתקן את סימון קווי הבניין בצד הצפוני, מזרחי ודרומי, בהתאם לתוואי הדרך התפעולית בתחום המגרש והבניין הקיים. קו הבניין המערבי יהיה אפס, כמסומן. התכנית תתוקן בתיאום מול מחלקת התכנון.
10. יש לבטל סימון שטח לתכנון מפורט המסומן בתשריט. התכנית קובעת זכויות והוראות בניה המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.
11. תנאי להפקדה יהיה הצגת תכנית פיתוח שטח המציגה את הכניסה הראשית מהרחוב אל המבנה הראשי ותוספת האגף המוצעת בתכנית, לרבות סימון הריסה של בנייה קלה קיימת.
12. יש להבהיר אופן הגישה אל האגף המוצע מהרחוב או מהבניין הראשי, לרבות המעבר בין הקומות במעליות ומעליות מוצעות למיטות אשפוז.
13. לא ברור מה הבניה הזמנית החדשה המצוינת בנספח הבינוי בצד המערבי של האגף החדש המוצע. יש להבהיר מול מחלקת התכנון.
14. התוכנית מציעה תוספת שימושים ושטחי בנייה בלי פתרון חניה, באזור שכבר סובל מעומס תנועה. לא ברור פתרון החניה המוצע ביחס לתכנית המאושרת, ואם מדובר בתוספת חניה עבור תוספת הבינוי המוצעת בתכנית. יש לקבל את אישור אגף תוש"ה לנושא החניה. יש להוסיף סעיף כי יינתן פתרון חנייה בהתאם לתקן.
15. רשום בהוראות התוכנית ומסומן בנספח בינוי שמתכננים להוסיף 2 קומות משרדים לבניה עתידית מעל האגף המוצע (קומות 8 ו-9). ככל ומבוקש להוסיף קומות, יש להציג את התוספת בתוכניות ולא כתוכנית צל. יש לקבוע תוספת של זכויות בניה וקומות במסמכי התכנית.
16. יש לקבוע שלבי ביצוע למימוש התכנית ולהשלים סעיף 7.2 בהוראות התכנית.
17. התכנית חלה בפוליקון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
18. תנאי להיתר יהיה תיאום מול אגף תברואה לעניין הצורך בהוספת מיכלי אשפה ותיאום פתרון האשפה.
19. יש להטמיע הנחיות הרשות לאיכות הסביבה במסמכי התכנית. תנאי להיתר יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
20. התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
21. המים המשומשים של בית החולים יחויבו לעבור קדם טיפול בטרם הזרמתם לרשת הביוב העירונית. כמו כן, שפכים זיהומיים כתוצאה משימושים רפואיים לא יוזרמו לרשת הביוב אלא יאצרו באופן מקומי ויפנו מהאתר לאתר קליטה מורשה.
22. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה, בתיאום מול המחלקה לאיכות הסביבה.
23. הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשתייט מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים ציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים.
24. 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.
25. תנאי להיתר יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של התכנית ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.
26. תנאי למתן היתר הריסה/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.
27. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השתייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
28. לציין בהוראות התכנית שכל יתר ההוראות שלא שונו ביחס לתכנית 992636 ימשיכו לחול.
29. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: רשות הכבאות, חברת חשמל ישראל, הגיחון מים וביוב, שפ"ע גגנות – עצים.
30. לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים.
31. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.
32. 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.

הוראות התכנית

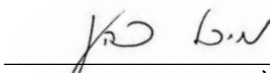
33. סעיף 1.8 – להבהיר שם מגיש התכנית.
34. טבלת זכויות והוראות בניה – טבלה 5 – לתקן מספר קומות ל - 4 מתחת לכניסה הקובעת ו-3 מעל, בהתאם לנספח הבנוי. לתקן בניין / מקום – אגף צפוני לבניין סמסון.

תשריט מצב מוצע

35. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

נספח בינוי

36. לפרט שימושים בקומות 2,3 בתכנית.
37. לתחם בניה מוצעת בתכנית בקו אדום רצוף בחתכים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 21 : 1443126

פרטי התכנית

מספר תכנית	1443126
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	כתר דוד - העברת שטחי ציבור מבונים בין תאי שטח (מתחם ימק"א)
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים :

1. נראה על פי מטרות התכנית כי מדובר על תכנית בסמכות הוועדה המקומית.
2. ככול ויוחלט כך בוועדה המחוזית החלטה זו תהיה החלטה להפקדה בסמכות הוועדה המקומית.
3. החלפת השטחים מתואמת מול מחלקת מדיניות התכנון ואגף הנכסים ונמצאה מקובלת. יש לקבוע בהוראות התכנית בסעיף 4 כי השימושים הציבוריים הם לקהילה, חברה, תרבות, פנאי ומשרדים עירוניים.
- נכסים:**
4. יש לבצע התאמות בנוסח הוראות התכנית בנוגע להפרשה המבונה כמפורט מטה :
5. בכותרת סעיף 4.2 מגורים יש לציין גם "מבני ציבור".
 ב. סעיף 4.2.2 יוחלף בנוסח הסעיף מטה :
 בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומת הקרקע של המבנה הדרומי בתא שטח 2 והיקפו אשר לא יופחת מ 100 מ"ר, יותר שימוש לצרכי ציבור בלבד. אשר ישמש עבור חברה , קהילה, תרבות פנאי ומשרדים עירוניים. בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.
 ג. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה להפרשה המבונה תתוכנן כניסה נפרדת המנותקת מן השטחים המשותפים בבנין.
 ד. שטח זה יירשם ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
6. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי : חברה , קהילה, תרבות פנאי ומשרדים עירוניים, 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.
7. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
8. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
9. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
10. יש להחליף נוסח סעיף הפקעה בסעיף 6.1.1 בנוסח :

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 הפקעה ממגישי התכנית.

11. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן :

א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.

ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

12. יש לקבוע זמן למימוש התכנית ל-7 שנים.

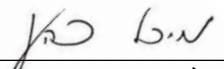
13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.

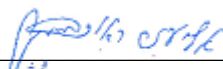
14. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה :

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

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 22 : 1460781

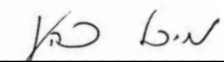
פרטי התכנית

מספר תכנית	1460781
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	ואדי אל-ג'וז ירושלים הקמת מבני חינוך רווחה וקהילה
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. לאור העובדה שמדובר בתכנית לשטחים ציבוריים והתכנית מקודמת ע"י עיריית ירושלים הוועדה המקומית תהיינה מגישת התכנית.
2. בעקבות תיאום תכנון שנעשה מול מהנדס העיר והמחלקות השונות, צוות התכנון הונחה לעדכן את התכנון בשל הצורך בהרחבת הדרך הצפונית לתא שטח מס' 1 – יש לסמן שטח להרחבת דרך בתיאום עם מחלקת התכנון ולצמצם את המגרש הציבור בהתאם.
3. נספח הבינוי יתוקן בהתאם לתכנון המעודכן ויתווספו לו חתכים וחזיתות.
4. יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח הבא: " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".
5. לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים.
6. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצריות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים בחלקות המצריות לתוכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 23 : 1448554

פרטי התכנית

מספר תכנית	1448554
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברחוב בר כוכבא 17-19
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1.

גבול התכנית

התכנית ממוקמת בשכונת הגבעה הצרפתית ובמקום בו מקודמות תכניות רבות להתחדשות עירונית בשלבים שונים. התכנית מוצעת בשטח יחסית קטן כ 3 דונם ואינה כוללת את שני המבנים הבודדים ברחוב מבוא העשרה 5 ו 71 צפון מערבית לתכנית, אשר להם היו יוזמות שלא התקדמו עד כה.

מדרום מקודמת תכנית גדולה בשלבי הפקדה 1002757 בשטח של כ 40 דונם המציעה בין היתר דרך חדשה ממערב אשר המשכיותה תלויה בקידום תכנית במגרש העליון עם שני המבנים הבודדים (רחוב מבוא העשרה 5 ו 71). עוד קבעה התכנית, שטח חום לטובת מבנים ומוסדות ציבור אשר עדיין אינו מספק בגודלו.

ראוי היה להגדיל את הקו הכחול של התכנית דנן לכלול את שני המבנים הצפוניים – רחוב מבוא העשרה 5 ו 71 ולקדם תכנון על כל המתחם תוך הסדרה של הרחוב החדש בתכנית 1002757 והגדלה של השטח החום על מנת לספק את הצרכים הציבוריים המספקים. קיימת עדיפות תכנונית לתכנון מתחם על פני קידום תכניות קטנות אשר נותנות מענה נקודתי ללא בחינה כוללת.

2.

תנועה וקישוריות

3.

התכנית מציעה כניסה ויציאה לחניון התת קרקעי מרחוב גולי קניה – רחוב חד סטרי שנמצא דרומית לתכנית. תכנית 1002757 המקודמת מדרום קובעת יעוד של שביל להולכי רגל בתחום הרחוב הנ"ל (אשר יתפקד באופן זמני ככביש חד סטרי עד לחיבור הרחוב החדש ממערב לתכנית 1002757 לרחוב בר כוכבא).

לאור האמור, לא ניתן להיכנס לחניון התת קרקעי מרחוב אשר יהפוך בעתיד לשביל. יש לבטל כניסה זו ולהציע כניסה חלופית מדרך סטטוטורית.

4.

בתחום המגרש קיים היום שביל להולכי רגל המקשר בין השטחים הציבוריים מערבית לתכנית לרחוב העליון מבוא העשרה. קיימת חשיבות לשמירת הקישוריות בין המתחמים השונים לטובת הולכי רגל, על כן יש לשמור על השביל ולהציע מעבר דומה מהשטחים הציבוריים לכיוון הרחוב העליון תוך סימון יעוד השביל למעבר להולכי רגל.

- 5. הפרשות לצורכי ציבור**
בהתאם לנתוני התכנית נדרשת הפרשת קרקע בגודל של כחצי דונם בייעוד של מבנים ומוסדות ציבור. על השטח להיות בצורה רגולרית ואת מיקומו יש להקצות באזור במערבי של התכנית, כך שהוא יתחבר לשטח החום בתכנית 1002757 בתא שטח 50 אשר יגדיל את שיטחו ויביא לניצול מיטבי יותר. על השטח להיות ריק מבניה תת קרקעית.
- 6. מכפיל**
התכנית מציעה מכפיל יחסית גבוה לסביבה ולתכניות שמוקדמות בקרבת התכנית בבניינים דומים - 1:5, יש לצמצם את מס' יח"ד כך שהמכפיל יעמוד על 1:4 לכל היותר ותוך בחינה שמאית אשר תיבדק ע"י הוועדה המחוזית.
- 7. בינוי ופיתוח**
התכנית תציע מרפסות סוכה בבניין הנמוך לפחות לרוב הדירות, ובמגדל ככול הניתן.
- 8.** בסעיף 1.4.2.א. קובעת התכנית הוראות להקמת דיוריות בהיקף של 20% מיח"ד המוצעות וקובעת שטח עבור יח"ד ודיורית יחד – 120 מ"ר. יש להסיר את סך השטח עבור יח"ד ודיורית ולציין הוראות המקובלות בגין הקמת דיורות כדלקמן:
- 9.** שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר.
- 10.** הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארכת כגון ממ"ד, חניה וכו'.
- 11.** הדיורית איננה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור וכו'.
- 12.** יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
- 13.** יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים
- 14.** עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
- 15.** גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
- 16.** לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
- 17.** תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
- 18.** ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
- 19.** חדר זה ייחשב כשטח שירות.
- 20.** קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
- 21.** גובה גדרות כלפי הרחוב וכלפי החלקות השכנות יהיה עד 1.2 מ'.

22. עצים

בתחום הכיכר קיימים עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה אשר מסומנים לעקירה. אין הצדקה לסממן לעקירה יש לסממן לשימור. ובכלל, כל העצים הבוגרים על חזית הרחוב יש לסמן לשימור מאחר והבינוי מרוחק מספיק מהעצים.

23.

התכנית מציעה קו בניין תת קרקעי בתכנית מלאה, יש לצמצם את הקו בניין התת קרקעי כך שתשאיר לפחות 20% מהקרקע פנויה מבינוי לטובת חלחול מי נגר טבעיים, שתילת עצים ושמירה על העצים הקיימים בחזיתות.

24.

התכנית תקבע הוראות בגן שמירת מרחק מינימלי מהעצים המסומנים לשימור – 3 מ'.

25.

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).

26.

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.

תשתיות**27.**

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). מיקומם יהיה בתת הקרקע ככל הניתן.

28.

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.

29.

יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

30.

תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

31.

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.

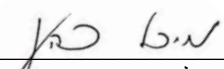
32. כללי**33.**

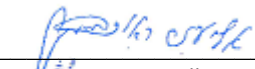
קיום כנס שיתוף ציבור פרונטלי ושליחת תיעוד נדרש למחלקה לעבודה קהילתית. בכנס יש להציג את נציגות הדיירים ודרכי התקשרות עימם, להציג את עו"ד הדיירים ודרכי התקשרות עמו, להציג את התכנון המוצע ולוחות הזמנים המשוערים, לסקור זכויות אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים ו/או מגבלה, ולתת מידע מפורט בנוגע לתמורות המוצעות ולערבויות.

34.	העמדת קרן תחזוקה לבעלי דירות חוזרים ל- 10 שנים כנהוג בירושלים לאור החשיבות בבניית ממדים יש לקבוע בתקנון כי גם לאחר אישור התכנית יהיה ניתן להוציא היתרי בניה לתוספת ממדים לבניין.
35.	הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.
36.	תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
37.	בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים.
38.	בסעיף 4.1.2 יש לפרט את השטחים של ההפרשות המבונות.
39.	יש לרשום סעיפי איחוד וחלוקה כדלקמן:
40.	השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ .
41.	בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הציבוריים.
42.	יש לרשום סעיפי הפקעה כדלקמן: 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.
43.	תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
44.	תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.
45.	יש לציין בתנאים למתן היתר כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
46.	ייקבע בהוראות התכנית כי יוצע פתרון מפורט לדרך נגישה בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
47.	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.
48.	ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.
49.	יש למקם עבור ההפרשה הציבורית כניסה נגישה ונפרדת.
50.	חוו"ד גורמים
	יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: איכות הסביבה, כיבוי אש, תברואה, חברת חשמל, רשות עתיקות אגף תושי"ה, אגף שפ"ע גננות.
51.	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.

52. 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

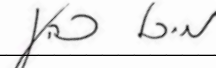
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 – א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 24 : 1490655

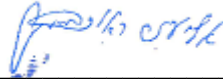
פרטי התכנית

מספר תכנית	1490655
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	קמפוס שוורץ רייסמן, האוניברסיטה העברית, גבעת רם
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הוועדה

להוריד את התכנית מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 – א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 25 : 1496140

פרטי התכנית

מספר תכנית	1496140
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בניין מגורים חדש בבית צפפא 30280/98
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מציעה בניין חדש בן 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת חניה מתחת לכניסה הקובעת וכ-110% בנייה מרביים. מדובר על חריגה של כ-20% בנייה ממדיניות. יש לצמצם את שטחי הבניה בהתאם למדיניות.
2. במסגרת התכנית מוצעים גדרות גבוהים בין החצרות המוצמדות ליח"ד בקומת הקרקע לרחוב. תכנון זה אינו מקובל. יש להציע רצועה גננית בעומק של 1.2 כלפי הרחוב. כמו"כ, גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
3. יש לסמן לשימור את העצים הקיימים מחוץ לקו בניי ולצמצם בהתאם את תכנית קומת החניה בתיאום מול אגף שפ"ע.
4. יש להציע נטיעות חדשות בתחום החלקה. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בתיאום מול אגף שפ"ע.
5. יש להשלים את התיאום מול אגף תוש"ה ולהטמיע את הערות האגף במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.

איכות סביבה:

6. התכנית ממוקמת באזור מחלחל לכן יש לצמצם את קו הבניין התת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח.
7. התכנית חלה באתר טבע עירוני בוסתני בית צפאפא לכן יש להגיש סקר טבע מקדמי וכן יש להגיש סקר עצים.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה כוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.
9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
10. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית : יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים – להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, וכו'. ועבור גגות חיים וירוקים, ככל ויהיה אוורור מאולץ של החניון, יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/בנייה/חפירה ראשון יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.

כללי:

14. יש להוסיף סעיף סטיה נכרת לעניין גובה הבינוי ומספר יחידות הדיור.
15. יש לציין בהערות לטבלה 5 כי לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

16. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
17. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין.
18. תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות: רשות העתיקות, אגף תברואה, חברת חשמל וכבאות והצלה.
19. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
20. 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.
21. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

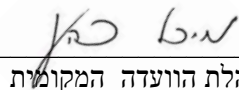
הערה:

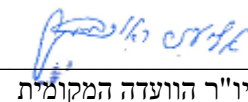
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

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

הוראות התכנית:

22. בסעיף 2, יש למלא מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית.
23. בסעיף 1.2 שטח התכנית אינו תואם לשטח 'תא השטח' שהוגש בקבצי המדידה -יש לתקן בהתאם לשטח המדוד.
24. בסעיף 4.1.1 תחת שימושים – יש לציין מגורים.
25. בהוראות לטבלה 5
26. בסעיף 6 יש למלא את ההתניות הנדרשות לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 – א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 26 : 1372556

פרטי התכנית

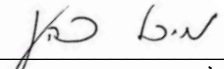
מספר תכנית	1372556
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי קווי בנין ומיקום מגדל אשפוז בית חולים הדסה הר הצופים
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

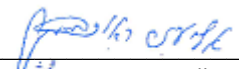
החלטת הוועדה

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

- 1. קווי בנין**
 התכנית מציעה הזזת מגדל אשפוז מאושר בתכנית 594663 ממזרח למערב ולמקמו על חזית רחוב צ'רצ'יל.
 התכנית תציע קו בנין אפס כלפי רחוב צ'רצ'ל עם חזית מסחרית המלווה את הרחוב.
- 2.** קוו בנין אחורי בחלק הדרום מזרחי מוצע בקרבה יתרה למבנה הקיים, יש לשמור על קו בנין סביר בתיאום עם מחלקת התכנון.
- 3. עצים**
- 4.** העצים בחזית הקדמית לכיוון רחוב צ'רצ'יל יסומנו להעתקה / עקירה בהתאם לסקר עצים אשר יבחן בשלב ההיתר.
- 5.** יש לקבוע הוראות בגין שמירת עצים בתחום בהתכנית: הבינוי ישמור על מרחק ל 3 מ' לכל הפחות מעצים לשימור.
- 6.** יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).
- 7. כללי**
- 8.** מאחר והתכנית אינה משנה שטחי בניה, יש לציין בסעיף 5 כי זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית המאושרת וגובה הבינוי של מגדל האשפוז יהיה 16 קומות והינו מחייב.
- 9.** לציין בהוראות התכנית כי מיקום חדר טראפו יהיה בתת הקרקע ככל הניתן וייבחן בשלב היתר בניה.
- 10.** לסמן בתשריט מצב המוצע את מתקן החניה להריסה.
- 11.** קווי בנין בנספחי הבינוי יהיו תואמים למקרא שבנספחים.
- 12.** הוראות התכנית בסעיף 4.1.1, כמו ההוראות המאושרות מתכנית 594663, מאפשרות כיתות מעון ילדים. יש לקחת בחשבון כי הקמת כיתות מעון, גן וכדומה תטיל מגבלות על שימושי בית החולים בשל רגישות הילדים.
- 13.**

14. תנאי להפקדת התכנית
15. בשל שינוי במיקום מגדל האשפוז, יש להגיש מסמך מיקרו-אקלימי מעודכן.
- 16. חוו"ד גורמים**
- יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: שפ"ע תחזוקה וגננות, כיבוי אש, איכות הסביבה, רשות עתיקות, שימור, מידע תכנוני תושי"ה.
17. 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.
18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות 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: 18/02/2026 – א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 27 : 1379288

פרטי התכנית

מספר תכנית	1379288
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בינוי וקומה לבית כנסת הגר"א ברחוב השל"ה 18, ירושלים.
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

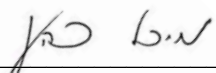
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. על אף היות בית הכנסת מונומנט בהתאם לתכנית המונומנטים 2097, הרי שבשל הצורך במתן מענה לגודל האוכלוסייה שהשתנה, ובשל העובדה כי בוצעו תוספות משמעותיות במבנה בעבר ביחס למבנה במקורו, ניתן לאשר את הרחבת הבינוי המוצעת ותוספת הקומה.
2. לציין בהוראות התכנית בשימושים – בית כנסת
3. לבטל סעיף קטן מתחת לטבלה 5 כי ניתן לנייד שטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת ולהפך.
4. יש לתאם את עיצוב החזיתות מול מח' שימור, בשלב הוצאת היתר הבניה.
5. יש לתכנן את מהלך המדרגות והתקנת שירותים בחלקו האחורי (המערבי) של הבניין כך שלא יתוכננו בחלק החדר המקורי הצפון מערבי בקומת הקרקע.
6. יש לבטל את הריסת הקיר שנבנה בימי מלחמת הקוממיות מול הפתח המזרחי של המבנה. יש לסמנו לשימור אף לקבוע עליו שלט המסביר את תפקידו ולאפשר פתיחת פתח.
7. יש לסמן את כל הקירות המקוריים (הן מהשלב המקורי של הבינוי והן מהתוספת בשנת 1935) ובכלל זה את הקירות הפנימיים כקירות לשימור (בצבע סגול, כמקובל).
8. יש להבטיח את שימור הרצפות המקוריות, החלונות ויתר האלמנטים המקוריים המפורטים בתיק התיעוד.
9. יש לקבוע יחס שינוי לתכנית המונומנטים 2097 ולציין כי התכנית משנה את סעיפים ד' ו-ז' לתכנית זו.
10. יש לקבוע עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום: לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים."

11. יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת.
 12. יש למנות אדריכל שימור מלווה, המופיע ברשימת אדריכלי השימור. הליווי האדריכלי ייעשה בהתאם להנחיות ולטופס הייעודי באתר מח' שימור.
 13. יש להטמיע בבקשת ההיתר חוו"ד של מהנדס שימור (המופיע ברשימה באתר מח' השימור) המאושרת ע"י מח' שימור. יש לעדכן ולסמן בתכנון המוצע את האלמנטים ההנדסיים בהתאם לחוו"ד הנדסית זו.
 14. תנאי לקבלת טופס 4: הסרת מפגעים בולטים מחזיתות המבנה (במידה וקיימים), הפוגעים בערכי השימור של המבנה.
 15. יותר פתיחת פתחים בין הקיר הקיים לאגף החדש.
 16. ככל ויתגלו חללים היסטוריים מתחת למבנה הקיים, ניתן להשמישם עבור השימושים המוצעים.
 17. תנאי לקבלת טופס 4: ניקוי חזיתות על פי הנחיות מחלקת השימור, הסרת צנרות, מזגנים, חיווטים וכד'.
 18. תנאי לטופס 4 יהיה הריסה בפועל של עבירות בניה שנבנו מחוץ לתחום המגרש.
 19. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
 20. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד: כבאות, תברואה, עתיקות, תושייה.
 21. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של כל בעלי העניין הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 28 : 1445220

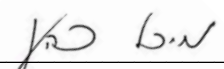
פרטי התכנית

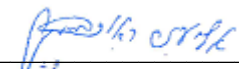
מספר תכנית	1445220
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד ברח' סדיגורא 7
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. לבחון אפשרות להרחבה לדירות נוספות בבניין בתיאום עם מחלקת התכנון תוך 30 יום.
2. כל השטחים המוצעים מעל לקרקע עם פתחים יוצעו כשטחים עיקריים בתיאום עם מחלקת התכנון.
3. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של כל בעלי העניין הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
4. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
5. הערה:
6. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
7. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 29 : 1460369

פרטי התכנית

מספר תכנית	1460369
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מפעל פרמנטק - הר חוצבים
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. תותר גישה אל החניה ואל חצר הפריקה משטח מאושר כשצ"פ עם דרך ממונהרת, ושינוי מפלס הכניסה, בהתאם למפלסי הדרך הקיימת בפועל ונספח הבינוי.
2. לא ניתן לצמצם שטח מאושר כזיקת הנאה בתכנית בסמכות הוועדה המקומית. יש לתקן סימון זיקת הנאה למעבר רגלי בהתאם למאוסר בחזית הדרום מערבית, שמהווה חלק מרצף מעברים ציבוריים להולכי רגל מאושרים. יש לתקן את קווי הבניין כפועל יוצא מכך, במידת הצורך, או לתאם שינוי מיקום זיקת ההנאה עם מחלקת התכנון.
3. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום תכנון פיתוח המעבר הציבורי מול החלקות המצרניות, ושמירה על רצף המעברים להולכי רגל, לאישור אדריכל העיר.
4. לקבוע שלביות ביצוע בהוראות התכנית, לרבות לעניין המעבר הציבורי, בתיאום מול מחלקת התכנון.
5. לציין בהוראות התכנית טבלה 5 זכויות והוראות בניה, מספר קומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת, 5 קומות מעל הכניסה ו- 5 קומות מתחת לכניסה בהתאם למאוסר. ככל ומבוקש שינוי במספר הקומות וחלוקת שטחי הבניה מעל ומתחת לכניסה הקובעת, יש להציג במסמכי התכנית ולציין בטבלה 5. יש להשמיט הערה מספר 3 מתחת לטבלה לעניין הגמישות במספר הקומות.
6. לציין את שטחי השירות עבור חניה המבוקשים בתכנית בטבלת זכויות והוראות בניה. ניתן לציין בהערה מתחת לטבלה שתותר תוספת של שטחי חניה בתת הקרקע, בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. אם יש צורך, ניתן להוסיף שטחים אלו בסמכות הוועדה המקומית. יש להשמיט הערה 1 מתחת לטבלה, הקובעת כי שטחי השירות אינם כוללים שטחי חניה מוצעים בתכנית.
7. להשמיט הערה 2 מתחת לטבלת זכויות והוראות בניה לעניין התכסית.
8. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי יגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח. ראו לדוגמה חתכים 2, 5.

9.	תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית. נספח התנועה ושלביות החניה המוצעת בהתאם לפיתוח המגרש, כניסות ויציאות מהחניה, הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.
10.	מסומנים עצים לשימור ועקירה בתכנית. יש להגיש סקר עצים לאישור אגף שפ"ע. לא ברור איך ניתן לשמר עצים בתחום קו הבניין המסומן בחזית הצפונית. יש להבהיר את הסוגייה כתנאי להפקדה. יש להשמיט סימון עצים מחוץ לגבולות התכנית.
11.	יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
12.	התכנית חלה בפוליוגון הנדרש לבדיקות קרקע. יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
13.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B.
14.	יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
15.	כל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשתייט מי נגר, פוטו-וולטאים, וכו' עבור גגות חיים וירוקים.
16.	לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
17.	מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
18.	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.
19.	תנאי למתן היתר הריסה/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.
20.	תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נושא האשפה מול אגף התברואה.
21.	יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תנאי למתן טופס 4 ביצוע הנ"ל בפועל.
22.	לציין זמן משוער למימוש התכנית בסעיף 7.2.
23.	כל יתר ההוראות שלא שונו ביחס לתכנית 11616 ימשיכו לחול.
24.	השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב ירושלים, רשות הכבאות, חברת חשמל ישראל, הגיחון מים וביוב, שפ"ע גננות - עצים.
25.	לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים.
26.	בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
27.	בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

הערה:

החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הוראות התכנית

28. סעיף 1.2 מדובר בחלקי חלקות - שטח התכנית - אינו תואם לשטח המדוד 'תא השטח' שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן.

29. דברי הסבר לתכנית וסעיף 1.5.7 - לתקן מספר תא שטח מאושר.

30. סעיף 1.6 - יש להוסיף את תוכנית 5166 ב' יחס "כפיפות".

31. סעיף 4.1.1 שימושים - לציין את מספר התכנית המאושרת.

נספח בינוי

32. להוסיף כותרות לתכניות בנספח הבינוי.

33. לציין שם רחוב במפלס הרחוב בחתכים.

מ.ל. כהן

מנהלת הוועדה המקומית

אליעזר הליצמן

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 30 : 1469618

פרטי התכנית

מספר תכנית	1469618
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת זכויות בניה והרחבת שטח עבור מבני ציבור, ירושלים.
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

זכויות בניה

1. התכנית מציעה הקמה של שני מבני מגורים בני 6-9 קומות עם חזית מסחרית, מעל שתי קומות חניה תת-קרקעיות, בהיקף של 250% בניה מרביים. בהתאם למדיניות החלה במגרשים ריקים מבינוי בשטח של 1-2 דונם, ניתן לאפשר הקמת מבנה מגורים עד 8 קומות, בהיקף בניה של עד 250% ובתכנית של עד 45%. יצירת שני בניינים עם שתי דירות בקומה היא לא יעילה מבחינת יחס שטחי שרות לשטחים עיקרים וקווי בניין, לפיכך, יש לאחד את הבניינים ולהציע מבנה מגורים אחד בלבד, תוך שמירה על היקפי הבניה המותרים בהתאם למדיניות, ובתיאום לשכת התכנון.
2. יש לקבוע בהוראות כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
3. קווי בניין יקבעו ל-4 מטר בכל חזית.
4. יש לסמן בנספח הבינוי את שטחי המסחר המוצעים ולציין אותם בטבלה 5 של הוראות התכנית.

שטחים ציבוריים

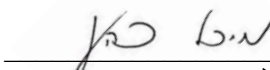
5. התכנית כוללת הפרשה של שטח למבנה ומוסדות ציבור בשטח כולל של 342.71 מ"ר המהווים 20% משטח המגרש בהתאם למדיניות החלה במקום. השטח הציבורי יתוכנן כך שיבטיח נגישות ציבורית מלאה ורציפות תנועת הולכי רגל, וישולב במערך המרחב הציבורי העירוני.
6. שטח זה יתחבר למגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור המאושר מצפון לצורך כך יש לכלול את כל השטח הציבורי המאושר בתכנית ולקבוע בו קווי בניין היקפי של 3 מטרים וזכויות בניה של 204 אחוז מרבי.
7. לאור צירוף המגרש הציבורי והגדלתו הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית.

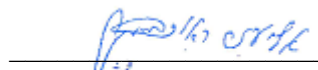
חניה ותנועה

8. תנאי להפקדה יהיה שיפור תכנון החניה והגישה לרמפה, כך שיבטיחו נוחות, יעילות ובטיחות לכלל המשתמשים, לרבות מבקרי המסחר, בתיאום עם מחלקת התכנון. הפתרון המעודכן יוגש כנספח תנועה לאישור אגף תושייה ויוטמע בנספח הבינוי.

9. כל החניה תוצע בתת הקרקע בלבד ובתחום המגרש המיועד למגורים. לא תותר חניה מעל פני הקרקע והוראה זו תיקבע בהוראות התכנית. לכן, תבוטל החניה המוצעת במפלס 0.00+.
- בינוי, מפלסי כניסה ונגישות**
10. מפלסי הכניסה למבנים יהיו במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, וייקבע על כך סעיף סטייה ניכרת.
11. יש להציע גדר בתחום המגרש הפרטי כלפי המגרש הציבורי.
12. כלל המבנים יתוכננו בהתאם להוראות הנגישות התקפות, לרבות נגישות פיזית, חושית וקוגניטיבית.
- פיתוח סביבתי, עצים וגינון**
13. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח ונוף מפורטת אשר תתייחס בין היתר לשתילת עצים, פתרונות הצללה, ניהול מי נגר, טיפול במרחבים פתוחים והשתלבות הבינוי בסביבה.
14. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף לנטיעת לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנוי מבינוי עילי.
15. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי יובטח עומק אדמה מינימלי של 0.5 מ' לגינון, ולעצים לפחות 1.5 מ', בתיאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לפחות 20% משטח כל מגרש יוקצה לפתרונות חלחול וניהול מי נגר.
- תשתיות ומתקנים טכניים**
17. ככל ויידרשו חדרי שנאים, הם ימוקמו בתת הקרקע של המבנים או בשילוב הבינוי המוצע, ולא תותר הקמתם במבנה נפרד או בשטח הציבורי. הוראה זו תיקבע כהוראה מחייבת.
18. תנאי למתן תוקף יהיה תיאום ואישור פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה עבור המסחר המוצע.
19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות מתקני אשפה, ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע. ככל שיוצעו מעל הקרקע, יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, ולא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש.
20. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון מלא לחיבור המבנים למערכות התשתית העירוניות, לרבות ביוב, ניקוז, מים, חשמל ותקשורת.
- איכות הסביבה וקיימות**
21. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה עבור המסחר המוצע.
22. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
24. יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי A.
25. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
26. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
27. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

28.	יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת נספח ביצוע סביבתי הכולל אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים במהלך עבודות הבניה.
29.	תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון המבנה בהתאם לעקרונות בניה ירוקה בדירוג מינימלי בהתאם לתקן התקף.
תצ"ר ורישום מקרקעין	
30.	מיד עם אישור התכנית יוכנו מסמכי תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ע"י וע"ח מגישי התכנית. התצ"ר יוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית בתוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
31.	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.
32.	לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאת הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. כללי
33.	יש להשלים אישורי חו"ד גורמים, להלן: אגף תושייה, , תברואה, מבני ציבור, חברת חשמל, רשות העתיקות.
34.	תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
35.	לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
36.	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	
37.	דברי הסבר – יש לתקן את דברי הסבר כך שתצוין כי תכנית 7160 א' חלה במגרש זה.
38.	סעיף 1.2 שטח התכנית - אינו תואם לשטח המדוד שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן.
39.	סעיף 4.1.2 א.א.2 – לא תותר תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות בהיקף מירבי של 12 מ"ר לכל יח"ד.
40.	טבלה 5 – יש לציין את כלל מספר הקומות המוצע בתכנית מעל ומתחת לכניסה הקובעת.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

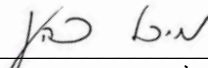
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 31 : 1476621

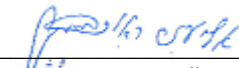
פרטי התכנית

מספר תכנית	1476621
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש ברח' אלישע 6, ירושלים
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הוועדה

להוריד את התכנית מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 32 : 1496694

פרטי התכנית

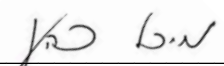
מספר תכנית	1496694
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת זכויות בניה ותוספת קומות ברחוב מלכי ישראל 35
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- גובה בינוי:** מוצעת חריגה בגובה בינוי בחזית רחוב יצחק נפחא, אך בשל העובדה שמדובר בחזית אחורית וגובה הבינוי המוצע משווה לגובה הבינוי בתכניות סמוכות שאושרו / בתהליך קידום (מס' 1277888 ו- 1135110), גובה הבינוי המוצע נמצא תואם תכנונית.
- מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
- שימור:**
- המבנה ההיסטורי הקיים בעל חשיבות והחזית הצפונית בו מוצעת לשימור. יש להוסיף הוראות לשמירת והגנת החזית במהלך העבודות וכן לסמנה לשימור כיאות בתשריט ובנספח.
- עיצוב חזיתות: יש להקפיד על עיצוב חזיתות באופן המתאים לחזיתות המבנה היסטורי ולסביבתו. אין להציע את הקשתות הגדולות והזרות לסביבתן בחזית הדרומית- יש להציע פתחים מתאימים יותר.
- הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: כתנאי להיתר יתואם פרט הפרדה מתאים בין ישן וחדש עם מח' שימור, בו יפורטו סוגי עיבוד וגוון אבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פער ויזואלי בולט בין תוספות חדשות למבנה ההיסטורי הקיים אך ליצור הבחנה ברורה בין ההיסטורי לחדש.
- הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות להגנת החזית ההיסטורית הקיימת ולמניעת דיקוקה וכן הגנתה במהלך העבודות ולאחריהן.
- קונסטרוקציה חדשה:** לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בחזית ההיסטורית שנקבעה לשימור (למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור) לפיכך יש להציג בנספח הבינוי את החזית במלואה וללא דיוק/פירוק והרכבה. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
- חוו"ד הנדסית:** מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת לקיר היסטורי קיים. כתנאי להיתר תוגש חוו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקיר ההיסטורי שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה).
- תשריט:** יש לסמן את החזית הצפונית לשימור (בהתאם לסימונה לשימור בתב"ע התקפה ובנספח הבינוי).

10.	<u>נספח הבינוי</u> : יש לסמן את חזית המבנה ההיסטורי הקיים לשימור כמקובל (מילוי סגול).
11.	<u>תנאים להיתר</u> : אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
12.	<u>תנאים לטופס 4</u> : הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.
13.	<u>יש להפריד בשטחי הבניה בין שטחי המסחר לשטחי המגורים בטבלה 5.</u>
14.	<u>יש לקבוע כי החזית המסחרית לרחוב מלכי ישראל היא מחייבת ולא תותר המרת שטחים אלא למגורים.</u>
15.	יש לצמצם את קו הבניין לחזית זו שני מטרים גם במפלס זה ולסמן להריסה את כל הבינוי שחורג מכך.
16.	יש לקבוע כי יינתן פטור מחניה בחלקה לאור העובדה שלא ניתן למקם בה חניות, סעיף 4.1.ב. יבוטל בהתאם.
17.	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום העיצוב עם אדריכלית העיר.
18.	
19.	שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
20.	בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
21.	תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.
הערה:	
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.	
הערות טכניות	
22.	יש לעדכן טבלה 5 בהוראות התכנית את סך השטחים למסחר ושטחי המגורים בעמודות נפרדות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 33 : 1500735

פרטי התכנית

1500735	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
שינוי יעודי קרקע והכשרת בינוי קיים בשכ' עיסאויה	מהות הבקשה
2026/4	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

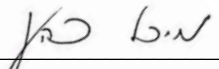
החלטת הוועדה

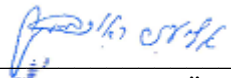
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- 1. מדיניות וגבול התכנית**
2. התכנית מוצעת בתחום תא שטח 4014 עפ"י תכנית מתאר עיסאויה המייעדת את התא שטח למבנים ומוסדות ציבור. עפ"י הוראות התכנית ניתן להכשיר מבני מגורים בתחום התא שטח ולשנות את היעוד ליעוד מעורב – מגורים ומבני ציבור.
- התכנית דנן אינה מציעה שימוש מעורב למגורים ומבני ציבור אלא שימוש של עירוני מעורב מאחר ומבנה בית הספר בתא שטח 4014 כבר בנוי. לאור האמור השימוש המוצע מקובל.
3. מדרום התכנית מרחיבה במעט את הקו הכחול לתא שטח 219 ו154 וכוללת את מלוא המגרשים מדרום אשר נחתכו באמצע ע"י תא שטח 4014. ההרחבה לתא שטח המצרני תהיה במסגרת הגמישות המותרת בתכנית מתאר עיסאויה ועד 15% משטחם הכולל. יש להציג חישוב בהתאם.
- 4. גישה מוטורית**
5. התכנית מסדירה שביל גישה מוטורי קיים בהמשך לדרך המאושרת ומייעדת אותו לשביל עם זיקת מעבר לרכב, מאחר ורוחב המעבר אינו עומד בקריטריונים של דרך, היעוד המוצע לשביל מקובל.
6. מוצעים מקומות חניה בתא שטח 4 ובתא שטח 2 עם גישה אשר לא נראית ישימה לאור מעברים צרים. יש להבהיר גישה מוטורית למקומות חניה בתאי שטח הנ"ל.
- יצוין כי, הכשרת המבנים תתאפשר בכפוף לחוו"ד הסדרי תנועה להיתכנות גישה למקומות החניה המוצעים בכל התכנית.

- 7. קווי בניין**
8. התכנית מסדירה מבנים קיימים עם קווי בניין אפס כלפי המגרשים הסמוכים בחלק מהחזיתות ומרווחים מצומצמים בין המבנים הקיימים בתחום התכנית. מאחר ומדובר בבנייני קיים, אין מניעה לאפשר את קווי בניין המוצעים.
9. בתא שטח 3 מוצע בניין חדש בשטח ריק עם קו בניין תת קרקעי בתכנית מלאה, יש לצמצם את הקו בניין התת קרקעי כך שישאיר 20% מהקרקע פנויה מבנייני על מנת לאפשר חלחול של מי נגר ושתיילת עצים.
- 10. איכות הסביבה**
11. יש לקבוע כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.
12. יש לקבוע כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה C.
13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
14. יש לקבוע כי מיקום פתחי פליטת האוויר מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
- 15. כללי**
16. בנספח הבינוי להסיר קווי בניין ולציין רק סימון של מבנים להכשרה בקו אדום מקווקו ומבנה חדש בקו אדום רציף.
17. יש לסמן להריסה את כל הסככות בתחום המגרש בתשריט מצב המוצע, לדוגמא בתא שטח 2 דרומית לתכנית במגרש שבו מוצע פתרון חניה.
18. יש לקבוע הוראות בגין שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
19. יש לקבוע הוראות בגין הצבת תשתיות ושנאי בתת הקרקע ככל הניתן או בתחום המגרש בהתאם להנחיות מרחביות.
20. תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אגף נכסים.
21. 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.
22. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- 23. 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. 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**
- 24. חו"ד גורמים**
- יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: צוות בקרת תכנון, כיבוי אש, חשמל, תברואה, שפ"ע תחזוקה וגננות, אגף תוש"ה.
25. 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.
26. 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.

27. 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.
28. 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: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 34 : 1502145

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1502145
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי יעוד והגדלת אחוזי בניה בשכ' בית חנינא- ירושלים.
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

זכויות בנייה

1. התכנית מציעה הקמה של שני מבני מגורים בני 6-8 קומות מעל שתי קומות חניה תת-קרקעיות, בשני תאי שטח נפרדים, בהיקף של 250% בניה מרביים בתא שטח 1 ו- 249.9% בתא שטח 2.
- בהתאם למדיניות החלה במגרשים ריקים מבינוי בשטח של 1-2 דונם, ניתן לאפשר הקמת מבנה מגורים עד 8 קומות, בהיקף בניה של עד 250% ובתכסית של עד 45%. התכנית מציעה חלוקה של המגרש לשני תאי שטח, באופן היוצר תאי שטח בהיקף של כ-0.5 דונם כל אחד. חלוקה זו אינה עולה בקנה אחד עם עקרונות המדיניות, המתייחסת למגרש כיחידה תכנונית אחת, ואינה מצדיקה הקמת שני מבני מגורים עצמאיים בהיקפי הבניה המוצעים.
- נוסף על כך, תכנון של שני בניינים בגובה שכזה הכוללים שתי דירות בקומה מייצריים יחס לא נכון שבין שטחי שרות לשטחים עיקרים בבניין, לפיכך, יש לאחד את תאי השטח לתא שטח אחד ולהציע מבנה מגורים אחד בלבד, תוך שמירה על היקפי הבניה המותרים בהתאם למדיניות, ובתיאום לשכת התכנון.
2. יש לקבוע בהוראות כי לפחות 20% מי"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
3. קווי בניין יקבעו ל-4 מטר בכל חזית.

שטחים ציבוריים

4. התכנית כוללת הפרשה של שטח ציבורי פתוח בשטח כולל של 286.37 מ"ר המהווים 20% משטח המגרש בהתאם למדיניות החלה במקום. השטח הציבורי יתוכנן כך שיבטיח נגישות ציבורית מלאה ורציפות תנועת הולכי רגל, וישולב במערך המרחב הציבורי העירוני.
5. יש לקבוע הוראות מפורטות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח, לרבות עקרונות פיתוח, הצללה, ריהוט רחוב וחיבור למערך שבילי הולכי רגל.

חניה ותנועה

6. עבור כל בניין מוצע חניון תת קרקעי נפרד, עם רמפת גישה חד סטרית. שתי הרמפות צמודות וממוקמות בגבול כל תא שטח. התכנון המוצע אינו מקובל. יש להציע רמפה דו

סטריט אחת משותפת לחניה עבור שני המבנים. יש לבחון למקם אותה בחלק הדרום מזרחי של ת"ש 2 ולהציע חניה משותפת עבור שני הבניינים בשני תאי השטח. באופן הזה ניתן להציע חניון יעיל יותר, מעברים מתאימים למעבר רכב, והפרעה מינימלית להולכי רגל העוברים במדרכה. יש לסמן זכות מעבר לרכב בתחום תא השטח שבו תוצע הרמפה. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם, בתיאום לשכת התכנון ואגף תושייה.

7. כל החניה תוצע בתת הקרקע בלבד ובתחום המגרש המיועד למגורים. לא תותר חניה מעל פני הקרקע והוראה זו תיקבע בהוראות התכנית.

8. מערך הגישה לחניונים, לרבות סידורי תנועה ותפעול החניה, ייבחן ויאושר על ידי אגף תושייה ובתיאום לשכת התכנון.

בינוי, מפלסי כניסה ונגישות

9. מפלסי הכניסה למבנים יהיו במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, וייקבע על כך סעיף סטייה ניכרת.

10. לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.

11. כלל המבנים יתוכננו בהתאם להוראות הנגישות התקפות, לרבות נגישות פיזית, חושית וקוגניטיבית.

פיתוח סביבתי, עצים וגינון

12. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח ונוף מפורטת אשר תתייחס בין היתר לשתילת עצים, פתרונות הצללה, ניהול מי נגר, טיפול במרחבים פתוחים והשתלבות הבינוי בסביבה.

13. התכנית כוללת 6 עצים להעתקה בתחום שני תאי השטח למגורים. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע להבטחת העתקתם ושימורם בהתאם למוצע בתכנית

14. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף לנטיעת לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנוי מבינוי עילי.

15. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי יובטח עומק אדמה מינימלי של 0.5 מ' לגינון, ולעצים לפחות 1.5 מ', בתיאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לפחות 20% משטח כל מגרש יוקצה לפתרונות חלחול וניהול מי נגר.

תשתיות ומתקנים טכניים

17. ככל ויידרשו חדרי שנאים, הם ימוקמו בתת הקרקע של המבנים או בשילוב הבינוי המוצע, ולא תותר הקמתם במבנה נפרד או בשטח הציבורי. הוראה זו תיקבע כהוראה מחייבת.

18. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.

19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות מתקני אשפה, ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע. ככל שיוצעו מעל הקרקע, יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, ולא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש.

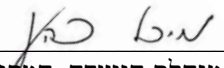
20. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון מלא לחיבור המבנים למערכות התשתית העירוניות, לרבות ביוב, ניקוז, מים, חשמל ותקשורת.

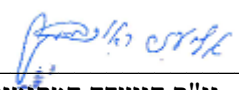
איכות הסביבה וקיימות

21. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה.

22. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת נספח ביצוע סביבתי הכולל אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים במהלך עבודות הבניה.

23.	תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון המבנה בהתאם לעקרונות בניה ירוקה בדירוג מינימלי בהתאם לתקן התקף.
תצ"ר ורישום מקרקעין	
24.	מיד עם אישור התכנית יוכנו מסמכי תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) על ידי ועל חשבון מגיש התכנית. התצ"ר יוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית בתוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית.
25.	לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגיש התכנית.
26.	1. 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.
27.	2. לא הוגשה תכנית רשאת הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
כללי	
28.	יש להשלים אישורי חו"ד גורמים, להלן: תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף תושייה, אגף שפ"ע.
29.	תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
30.	לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
31.	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	
נספח בינוי	
32.	יש לתקן את שם המסמך של נספח הבינוי מ"מצב מאושר" ל"נספח בינוי".
33.	יש להוסיף חץ צפון לתכנית.
הוראות התכנית	
34.	דברי הסבר – יש לתקן כך שצוין שבמצב הקיים, יש בניין מגורים בן 2 קומות המיועד להירסה במסגרת התכנית.
35.	סעיף 1.5.7 – יש להוסיף מגרשים קודמים שלא נרשמו מתכנית 7628.
36.	סעיף 1.6 – יש לציין יחס בין תכניות כי הוראות רישום הקרקע מתכנית 7828 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 35 : 1504166

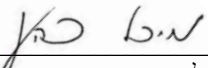
פרטי התכנית

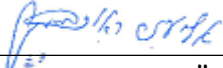
מספר תכנית	1504166
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הריסת מבנה והקמת בניין חדש - רח' הרב עוזיאל 38, שכונת בית וגן
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1. בחלקה מאושרת תכנית של בניין הכולל 6 קומות ו 240 אחוז שאושרה בשנת 2016.	
2. יש לשנות את כל מטרות התכנית לתוספת של 2 קומות מעל לבניין המאושר עבור דירות להשכרה ולא כפי שמופע בכל המסמכים הריסת בניין קיים ובנייה של בניין חדש.	
3. בהתאם למטרות אלה נראה כי התכנית יכולה להמשיך להתקדם בסמכות הוועדה המקומית.	
4. ככול והוועדה המחוזית תסכים לכך החלטה זו תהיה החלטה להפקדה בסמכות הוועדה המקומית.	
5. הוועדה מאפשרת תוספת של 2 קומות מעבר למדיניות במגרשים קטנים באזור זה לאור החשיבות של דירות להשכרה.	
6. יש לקבוע את קווי הבניין ל 3 מטר קידמי, 4 אחורי ו 3 לצדדים.	
7. יותר להבליט מרפסות סוכה מעבר לקווי הבניין בסעיף 4 לחזית הקדמת בעומק של 1.5 מטר ולחזית האחורית עד שלושה מטר מגבול החלקה.	
8. יש להפריד בטבלה 5 את שטחי המסחר בנפרד משטחי המגורים.	
9. יש להוסיף לתקנון התכנית את כל הסעיפים הרלוונטיים מהתכנית המאושרת.	
10. יש לבחון צמצום של קו בניין תחתית/תת קרקעי וכך יהיה ניתן לשמור על עצים קיימים ושטילת עצים חדשים. עצים מספר 7,8,26 נמצאים ממש על גבול התכנית ואותם רצוי לשמר, חשיבות שימור העצים היא לקירור העיר, צל ואקולוגיה עירונית בתקופת שינויי אקלים.	
11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב - 2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.	
12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C .	
13. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.	
14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו- וולטאים, עבור גגות חיים וירוקים.	
15. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון.	
16. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.	
17. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ	

מהחניון יהיה מעל גג המבנה.	
18. 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.	
19. תנאי עבור שימושי המסחר יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.	
20. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.	
21. חוו"ד גורמים – יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: שפ"ע, תברואה.	
22. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.	
23. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקר ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.	
24. 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.	
25. 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: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 36 : 1456102

פרטי התכנית

1456102	מספר תכנית
תיקון החלטה להפקדה	סוג דיון
תוספת בניה לבניין מגורים רח ניסן אברהם 12	מהות הבקשה
2026/4	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

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

1. הסעיפים הבאים מהחלטת הוועדה יבוטלו:
 - א. נטיעת לפחות 4 עצים בשטח בתיאום עם אגף שפע.
 - ב. יש לבטל את חדר האשפה שמצוי בחלק הדרומי של החלקה עם נגישות משטח השצ"פ – אין הצדקה לכך שפינוי האשפה מהחלקה יהיה דרך השטח הציבורי הפתוח.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 37 : 1489665

פרטי התכנית

מספר תכנית	1489665
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הלר 21
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. יש להטמיע במסמכים את חוות הדעת של מחלקת נכסים על פי הפירוט הבא:
2. יש להוסיף סעיפי רישום והפקעה כמפורט מטה:
3. בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.
4. בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:
5. בתא שטח מספר 1 ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ-250 מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה/תרבות כגון: ספריה עירונית בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.
6. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לשטח הציבורי
7. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מנחה ויתואם עם אגף מבני ציבור בשלב היתר הבניה.
8. להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים
9. רישום שטחים מבונים
10. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: ציבור. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית.
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 לצורכי 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. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.

19. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.-

20. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מ.ל. כהן
מנהלת הוועדה המקומית

אליזבט גליצמן
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 38 : 1437011

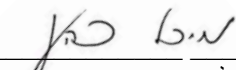
פרטי התכנית

מספר תכנית	1437011
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת שטחים וקומה חדשה ברחוב שוהם 10-12, גילה, ירושלים
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

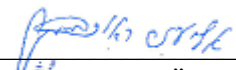
החלטת הוועדה

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

1. תוספת הממ"דים המוצעים ומיקומם נבחנו ע"י מח' התכנון ונמצאו ראויים תכנונית.
2. הוצעו מרפסות בחזית המערבית מעל חלקה בייעוד דרך. עקב חוסר היתכנות מיקום המרפסות המוצעות הוחלף לחזית המערבית. התכנון המעודכן נבחן ונמצא ראוי.
3. חלק מהשטחים העיקריים המוצעים כהרחבות יח"ד קיימות במבנה הוגדרו כדירות. הנושא נבחן ע"י מח' התכנון ונמצא תואם.
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מהתאריכים 18.6.2025 ו- 4.8.2025 ימשיכו לחול.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

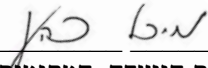
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 18/02/2026 - א אדר תשפ"ו
תכנית מספר 39 : 523

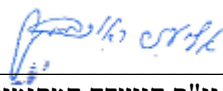
פרטי התכנית

מספר תכנית	523
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תוספת קומה עבור בה"ס רח' תודה ועבודה
מספר ועדה	2026/4
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הוועדה

התכנית ירדה מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית