

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2026/3 מתאריך 05/03/2026 – טז באדר 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: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 1 : 1348846

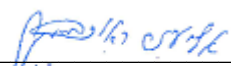
פרטי התכנית

מספר תכנית	1348846
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד קיימות, חזון איש 46,48
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית

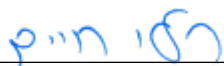

 יו"ר הוועדה המקומית

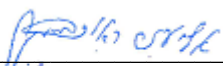
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 2 : 1324342

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1324342
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומות ושטחי בניה לשם תוספת גני ילדים ובית כנסת, דרך החורש 1
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום


 מנהל הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

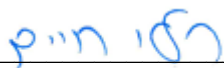
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 3 : 1095850

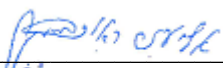
פרטי התכנית

מספר תכנית	1095850
סוג דיון	תיקון החלטה להתנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה, תוספת קומת מרתף, קומה עליונה ו-2 יח"ד - פולנסקי 12.
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטה הועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לפרסום על פי 106ב כפי שהוחלט בדיון הקודם מהנימוקים הבאים:
1. להסיר סעיף כי יש לקבל את ההתנגדות לעניין שהתכנית הורסת בינוי בצמוד לדירה 1 ו2 השייך לעמותה התומכת בנזקקים בעיר ולהסדיר עבירות בניה אלה בבניה מסודרת באבן. מאחר ולא ניתן בסמכות מקומית להוסיף שימושים, התוספת בקו אפס תשמש להרחבת יחידות הדיור הקיימות וצמודות לשטח זה.
2. יתר הסעיפים מיום 12/11/2025 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 4 : 1326552

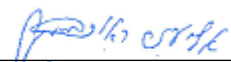
פרטי התכנית

מספר תכנית	1326552
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הגבעה הצרפתית- הגדלת זכויות בניה בי"ס דקלים
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	להסיר סעיף כי יש לבדוק התאמה בין התכנית המוצעת לבין היתרי הבניה שמקודמים במקביל (2024/260, 2024/160.1).
2.	להסיר סעיפים הקובעים עומק שתילה / עומק אדמה עבור נטיעת עצים בקומות שמעל הקרקע / מעל גגות ירוקים .
3.	להסיר את כל סעיפי החניה למעט הסעיף כי פתרון חניה ייבחן בשלב ההיתר ועפ"י התקן התקף.
4.	יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות הקודמות ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 5 : 1480383

פרטי התכנית

מספר תכנית	1480383
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיור רח' שד' שמואל מאיר 8, הר חומה
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

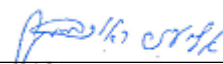
החלטת הוועדה

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

1. סעיף 1 בהחלטת הוועדה מיום 24.12.2025 יעודכן בעניין אופן ההפניה לבעלי הדירות בדבר בקשת הצטרפות לתכנית ע"י מסירת הודעות אישיות בתיבות הדואר, וללא צורך בדואר רשום.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 24.12.2025 ימשיכו לחול.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 6 : 1461524

פרטי התכנית

מספר תכנית	1461524
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הסדרת מגרשים ציבוריים, שכונת פסגת זאב, ירושלים
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. התכנית המוצעת תואמת למדיניות של העצמת שימושים ושטחי בניה בשטחים לצורכי ציבור בעיר במטרה לתת מענה לשנים הבאות בהיבטים של מענים לצורכי ציבור.
2. התכנית כפי שהוגשה כללה את חלקות 33 ו 34 ביעוד של בנייני ציבור בלבד.
3. במהלך הכנת התכנית הסתבר כי בפועל מקודם תכנון וביצוע של טיילת היקפית בשכונה הכולל גם חלק לא מבוטל מהמגרש לתכנון שטחי ציבור – הפיתוח של הטיילת מוצע על חשבון שטח מאושר לצורכי ציבור תוך גריעה משמעותית משטחי המגרש לבנייני ציבור ומקטין משמעותית את האפשרויות לבניה במגרש.
4. מתוך מטרה שלא לפגוע בפיתוח הטיילת שכבר קיימת בשטח יש לשנות את התכנית על פי העקרונות הבאים:
5. התכנית תשונה באופן שהמבנים לצורכי ציבור יוצעו בחלק המזרחי של החלקה באופן שלא ייפגע בפיתוח של הטיילת.
6. גבול השטח למבני ציבור יתואם עם מהנדס העיר במטרה לייצר ממשק טוב טיילת בין הבינוי המוצע לבין הפיתוח של השטח יוצע עד לקיר התמך שבוצע בפועל בשטח.
7. לאור יצירת הטיילת כשטח ציבורי פתוח יש להציע חילופי קרקע בין שטח ציבורי פתוח ממזרח – חלקה 183 בגוש 31304 לשטח התכנית.
8. הקו הכחול יורחב וישנה את הייעוד משטח ציבורי פתוח לשטח לבנייני ציבור עבור השלמת הפרוגרמה הנדרשת עבור שטחים למבני ציבור באזור.
9. שטח בהיקף דומה ישנה את ייעודו בחלקות 33 ו 43 משטח לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח בתיאום עם אגף התכנון.
10. ייעודי הקרקע וקווי הבניין יתואמו בהתאם לכך.
11. זכויות הבניה ייקבעו ל 300 אחוז מעל לקרקע בשני המגרשים מעבר לכך יותרו שטחים תת קרקעים עבור מתקנים טכניים וחינה בתיאום עם אגף התכנון.
12. לא ניתן לשנות ייעוד של שטח למתקנים הנדסים מאושר – יש להשאיר את הייעוד הקיים ולא לסמן את הבניין להריסה.

13. יש להציע חיבור מדרגות החוצה את המגרש ומחבר בין רחוב פלוגת הטנקים הירושלמית לרחוב חיל האוויר כמעבר להולכי רגל בתיאום עם אגף התכנון. מיקום המעבר יהיה גמיש וייקבע סופית במסגרת היתר הבניה.
14. יש לבחון את הצורך בהרחבת מדרכות בתיאום עם אגף התכנון לייצירת מדרכות ראויות.
15. יש לשנות בסעיף שימושים 4.1.1 מ"כל שימוש ציבורי כהגדרתו בחוק" ל"שימושי חינוך, דת, חברה, רווחה, תרבות ופנאי, קהילה וספורט" בחלקה 183 ושימוש לחינוך בלבד בתא שטח 1.
16. יירשם כי מגרשי הספורט ואולמות הספורט של שימושי החינוך יוכלו לשמש אחרי שעות הפעילות גם את הקהילה.
17. לאור העובדה שהשטח בבעלות אחת אין צורך בקביעת הוראות איחוד וחלוקה.
18. יש לכתוב בתקנון 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".
19. יש לתקן את סעיף 1.6 לביטול במקום כפיפות.
20. יש לשנות את סעיף 6.1.2 – תנאי להוצאת כל היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית.
21. תקן החניה ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה- סעיף 6.1.3 ישונה בהתאם .
22. סעיף 6.2.1.1 ישונה וייקבע כי הריסה תבוצע של מבנים או אלמנטים תעשה בתחום ההיתר ולא בכל תחום התכנית.
23. בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר- תנאי להיתר יהיה הכנת נספח בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים וישמשו עבבר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו- וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים עבור השימושים המוצעים בתכנית .
25. במידה ונדרש שנאי אז 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 .
26. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.
27. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה
28. לאור המורכבות של המגרש והיקף שטחי הבניה לא ייקבעו שלבי ביצוע מחייבים וסעיף 7.1 ישונה בהתאם.
29. יש להוסיף בסעיף 7.2 זמן משוער לביצוע התכנית יהיה 20 שנה .
30. לשלוח הודעות אישיות לבניינים גובלים בתכנית על ידי חלוקת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים.

רפ"י ח"י
 מנהלת הוועדה המקומית

רפ"י ח"י
 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 7 : 1452143

פרטי התכנית

מספר תכנית	1452143
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	ביבאס 30 הרחבות בנייה, תוספת קומה, תוספת 5 יח"ד ומרפסות קונזוליות
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. הוועדה סבורה שניתן לאשר את התכנית שהוצגה לוועדה שמצמצמת את החריגה בגובה ביחס לתכנית הקודמת.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 8 : 1484559

פרטי התכנית

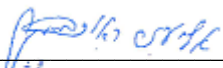
מספר תכנית	1484559
סוג דיון	הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	מתחם מגורים חדש ושטח למבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ בשכ' שועפאט
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית מהסיבות הבאות:

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית מכיוון שבתחום התכנית קיימת דרך מאושרת ומטרוקה בבעלות עיריית ירושלים.
2. יש לוודא שיש הוכחת בעלות בקרקע בשטח התכנית, בהתאם לתקנות.
3. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 9 : 1516681

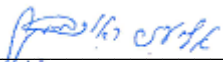
פרטי התכנית

מספר תכנית	1516681
סוג דיון	הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	תעסוקה ומגורים במתחם קוסל, ירושלים - עדכון
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הוועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לצורך בחינה שמאית של תוספת יחידות דיור כפיצוי על השטח שמוחזר לאיצטדיון.
הוועדה סבורה שאין הצדקה להוסיף מספר גדול של יחידות דיור כפי שמוצע.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 10 : 521

פרטי התכנית

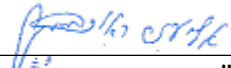
מספר תכנית	521
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	הקמת שני מבנים בתא שטח 208 עיסוויה
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. התכנית מוצעת בתא שטח ביעוד מגורים מעורב ומציעה שימוש למגורים בלבד. יש לשלב בתחום המבנים החדשים שימושים כגון תעסוקה/ מסחר עד 15% מהשטחים העיקריים בהתאם להוראות תכנית מתאר עיסוויה.
2. התכנית מציעה חריגה לתא שטח המגרש המצרני במסגרת הגמישות המותרת עד 15%, החריגה מקובלת.
3. מוצע שצ"פ בחלק הדרום מזרחי של מגרש א' אשר ממוקם בעורף המגרש, מיקומו אינו אפקטיבי מאחר ומנותק משלד השבילים הציבוריים בתחום התא שטח. יש להעביר את השצ"פ לחלק הצפון מערבי ובצמוד לשביל להולכי רגל המוצע.
4. כניסה לחניון התת קרקעי תהיה מתוך מסת הבינוי על מנת לפנות תכסית מהבינוי ולאפשר לחלול טבעי של נגר ושטילת עצים.
5. חניה תת קרקעית מוצעת בתכסית מלאה לא מקובל, יש לצמצם ולהשאיר 20% בתת הקרקע פנויים מבינוי.
6. במבנה 2 מוצעת חניה תת קרקעית בתכסית מלאה עבור 8 מקומות חניה וכך נוצרים שטחי מחסנים מופרזים בקומות שמעל. אין הצדקה לשטחי מחסנים מופרזים ומעברים עצומים בין המחסנים. יש לצמצם את החניה התת קרקעית מדרום וכך יצומצמו שטחי מחסנים מדרום.
7. מחסנים יהיו מינימליים 8% משטח הדירה ועד 20 מ'. גובה קומת המחסנים תהיה 2.20 מ' עד תקרת בטון ולא תקרה מונמכת. המחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם ולא כפי שמוצעים, ניתן להציע שטחים עיקריים בחלק הבולט מעל הקרקע.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 11 : 524

פרטי התכנית	
מספר תכנית	524
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תוספת כיתת ספח יבילה לבי"ס עזרת תורה רחוב אהלי יוסף
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 12 : 1166586

פרטי התכנית

מספר תכנית	1166586
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	הסדרת שטח למבנים ומוסדות ציבור קטמונים ח-ט
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

- 1. לדחות את ההתנגדות בקשר לטענה כי, התכנית המוצעת תוסיף עומס תנועתי על העומס הקיים כיום עקב רחובות צרים הגובלים בתכנית. וללא מתן פתרון חנייה ברחובות הגובלים לתכנית:** התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. יצוין כי הפרויקט נמצא במרחק של כ- 300 מ' מתחנת הרק"ל אשר נמצא בשלבי ביצוע בשטח ועל כן ההנחה היא שבעתיד מרבית התושבים וכן התלמידים ישתמשו באמצעי התחבורה ולא ברכב.
בנוסף יצוין כי התוכנית לא התעלמה מהמורכבות הקיימת. התוכנית מציעה תוספת כביש בתוך המתחם שיחבר בין רחוב הנוטרים לרחוב רבי צדוק להקלת התנועה. אוטובוסים יעצרו ברחוב סן מרטין ולא יכנסו לרבי צדוק.
- 2. לדחות את ההתנגדות בקשר לטענה כי אין מתכנן קהילתי בשכונה וכתוצאה מכך אין שיח ישיר עם תושבי השכונה בנושאי התעצמות הבנייה הכללית בשכונה, והגדלת היקפי מבני הציבור בתכנית שבנידון דבר אשר יגרום לעומסי ייתר על תשתיות השכונה:** נערך תיאום מול מח' מדיניות תכנון בכל הנוגע לנושא הפרוגרמתי וכי התכנית נותנת מענה בהתאם. כמו"כ, הוועדה המחוזית ברכה על קידום התכנית במתכונתה לאור תהליך התחדשות נרחב במסגרתו מקודמות תכניות מפורטות הכוללות תוספת יח"ד בשכונה אשר יידרשו למוסדות ומבני ציבור. כמו"כ, מונה פרויקטור לשכונה, אשר תפקידו לערוך בחינות ובדיקות. וכן נעשה הליך שיתוף ציבור, וזאת על מנת לשפר את השלד הציבורי והקמת מבני הציבור הנדרשים בשכונה וכן יתר התשתיות הפיזיות בשכונה.
3. לדחות את ההתנגדות בעניין הרחבה וציפוף בלתי מידתיים בראש הגבעה: התוכנית מתבססת על פרוגרמה עירונית לטובת השכונה כולה. מתחמי הבינוי עומדים בתקני משרד החינוך. כל שטחי הפעילות תוכננו עם גישה לקהילה לאחר שעות הלימודים. מפלס ה 0 לרחוב ולשדרה ישמש גם לשרותים לקהילה.
יש לציין כי השכונה עוברת תהליך משמעותי של התחדשות עירונית ותוספת משמעותית של יחידות דיור בשכונה – לצד ההתחדשות העירונית של בנייני המגורים יש הכרח להציע התחדשות ועיבוי משמעותי של שטחי הציבור המועטים הקיימים בשכונה כדי שיוכלו לתת את המענה לפרוגרממה הציבורית לשכונה.
שטחי הציבור ייתנו מענה לתושבים בשכונה הקיימים והחדשים.
- 4. לדחות את ההתנגדות בעניין הטענה בדבר מצוקת חניות קשה:** התוכנית מציעה הסדרת מקומות חניה לאורך הכבישים העוטפים ובעתיד בתת קרקע ע"פ דרישות תקן עירוניות.
- 5. לדחות את ההתנגדות בעניין הריסת גנ"י קיימים, כולל גן שפה מבוקש:** התכנית מציעה 8 גנ"י שישמשו את תושבי השכונה ומגדילה משמעותית את המענה לגנים בשכונה, בתקופת הבנייה יינתנו המענים לשימושים הקיימים במסגרת שלביות ביצוע בתיאום עם האגפים המתאימים בעירייה.
- 6. לדחות את ההתנגדות בקשר לטענה כי, התכנית תוביל להגעת תלמידים שאינם תושבי השכונה למוסדות הציבור המוצעים:** כאמור לעיל, התכנית נבחנה פרוגרמטית על ידי

מחלקת מדיניות תכנון, והוצעו הפרשות בהתאם להמלצתם. יצוין כי במקביל העירייה פועלת לבחינה ומתן פתרונות בהיבטים אלו לכלל השכונות בעיר.

7. **לדחות את ההתנגדויות בקשר לטענה כי בעבר נחסמה הגישה הישירה בין רחוב הנוטרים לרחוב רבי צדוק, וכי ניתן פתרון חלופי לא יעיל ובניגוד לדעת התושבים. כמו"כ, עקב בניית הקו ירוק נחסמה הגישה לצומת פת לעבר מוסדות הציבור:** התכנית שבנידון מציעה חיבור תנועתי בין רחובות הנוטרים ורבי צדוק אשר יכלול מדרכות רחבות להולכי הרגל. בנוגע לטענה כי נחסמה הגישה לצומת פת בהמשך לרחוב הנוטרים, -מדובר על טענה שאינה נוגעת באופן ישיר לתכנית.
8. **לדחות את ההתנגדות בקשר לטענה כי התכנית תוביל לפגיעה בזכויות התכנון ובזכויות הקניין התכנוניות במתחם רבי צדוק:** התכנית שבנידון מציעה הגדלת היקפי זכויות בנייה למבני ציבור, ואינה פוגעת כלל בקידום תכניות הסמוכות לה, ואף תיתן מענה פרוגרמטי לתכנית עתידיות בשכונה כאמור לעיל.
9. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי התכנית אינה מציעה התייחסות לשלבויות העבודה וכיצד היא תתבצע בפועל. כמו"כ, לאסור שימוש במגרסות בשטח הפרויקט:** ביצוע העבודות ושינוי הסדרי התנועה ברחובות הסמוכים לתכנית, וכן נושא הבטיחות יבוצע כנדרש עפ"י התקנות. ובכל מקרה הנושאים הנ"ל ייבחנו בשלב הרישוי.
10. **עיריית ירושלים יוזמת התכנית מבקשת לשנות את שלביות הביצוע הקבועה בתכנית מכיוון שלא ניתן בשלב ראשון להרוס את בית הספק הקיים ולבצע את הכביש ולכן מבוקש לקבוע את שלביות הביצוע הבא:**
א. הקמת בית ספר ראשון בחלק הדרומי של המגרש.
ב. הקמת במנה בית ספר שני שיהיה מבנה חליפי לשטח בית הספר שצריך להרוס החלק הצפוני.
ג. ביצוע הכביש ומימוש של יתר הבניינים והשימושים המוצעים בתכנית.
11. **עיריית ירושלים יזמת התכנית מבקשת להוסיף את השימושים הבאים לשימושים המותרים בתכנית: בריאות, ספורט, דיור מיוחד כגון: דיור השכרה לטווח ארוך, מעונות סטודנטים, דיור לגיל השלישי.** - כולם שימושים מותרים על פי סעיף 188
12. **לאור העובדה שקיים בשטח בית כנסת יש להוסיף בשימושים המותרים במגרש שימוש עבור דת, תנאי להריסה של בית הכנסת הקיים יהיה תיאום עם אגף מבני דת לעניין מציאת פתרון חליפי.**
13. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

נחמי חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 13 : 1284660

פרטי התכנית

מספר תכנית	1284660
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית במתחם ח, ארמון הנציב, ירושלים
מספר ועדה	2026/5
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 :

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 הגבוה של התכנית שמוצע 5.8, ומתנגדים למכפיל הגבוה מ-4 בהתחשב שבסביבת התכנית מקודמות לא מעט תכניות להתחדשות עירונית במכפילים גבוהים : לפי בחינה מוצע מכפיל של 5.87 שהינו גבוה מאוד ביחס לתכניות המקודמות בסביבה, נדרשת בחינה של ההיבט השמאי מול היועץ השמאי של הוועדה המחוזית וצמצום המכפיל במידת הצורך בהתאם. זכויות הבניה ויחידות הדיור יצומצמו מהמגדלים הגבוהים.
4. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לבקשה לשנות סעיף 6.1.2.1 תחת הכותרת "חניה", כך שתקן חניה למגורים יהיה 1:1.1 (כמות הדירות ועוד 10% מהדירות, 1.1.1 זאת בנוסף על 10% חניות אורחים), וכן תותר למבקש ההיתר גמישות להגדלת מספר החניות בהתאם לתכנון של עד 1:1.5 חניות, זאת בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. זאת בשל טעמים עלות ובחינה מול תקן 21 : החניה תוצע ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה, בתוספת 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים. חניות האורחים ישמשו את אורחי כלל יחידות ולא יוצמדו ליחיד כלשהי. מדובר על היקף ראוי שצפוי לתת מענה תכנוני ראוי לשימושים המוצעים בתכנית, במיוחד לאור ההתחדשות העירונית הרחבה המקודמת בסמוך לתכנית זו.
5. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לבקשה להוריד את כוכבי הבנייה הירוקה ל-2 כוכבים (התכנית קובעת תקן בנייה ירוקה של 4 כוכבים לפחות), זאת בשל עלויות הבנייה שלא הובאו בחשבון בתקן 21 : העירייה פועלת נחרצות לקיים סטנדרט בנייה איכותי ועיל אנרגטית, יש לעמוד בדרישות מחלקת איכות הסביבה לעניין זה.
6. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לבקשה להתיר במתחם בנייה בקו אפס לכיוון השצ"פ : מגרשי המגורים המוצעים רחבים ונדיבים וניתן להסיק מנספח הבינוי שהופקד התכנון המוצע מתאפשר בגבולות קווי הבניין המוצעים. לא ניתן לאפשר בינוי בקו אפס כמבוקש על מנת לאפשר הקמת שצ"פ ומרחב ציבורי ראוי, איכותי ומשמעותי.

7. **לקבל את ההתנגדות ביחס לסעיף בהוראות התכנית המאפשר גמישות של עד 10% יח"ד**
ללא שינוי בשטחים, כיוון שלא ניתן לתת מענה פרוגרמטי לתוספת זו: לא ניתן להוסיף עוד יח"ד על המבוקש הן מבחינה פרוגרמטית והן מבחינת המכפיל הגבוהה שהתכנית מציעה מלכתחילה. יש לבטל את הסעיף בתקנון.
8. **לקבל את ההתנגדות ביחס לטענה כי בצפון התכנית ישנו ממשק עם תכנית מצרנית מצפון מספר 992032, כאשר שתיהן ביחד מייצגות שטח זה לכיכר עירונית מבקשים לתכנן באופן משותף בשתי התכניות, אך נראה מנספח הפיתוח כי בשטח זה מתוכנן מעבר מדרגות שלא ברור לאן הוא מוביל. מבקשים שיתוכנן כמרחב מוגשש ונגיש לציבור ע"י הנגשה מכנית או רמפה: יש לבצע תיאום מלא עם התכנית המצרנית מצפון מס 992032 ליצירת כיכר עירונית מיטיבה ויצירת מרחב ציבורי ראוי, נגיש, יעיל ומתוכנן היטב. יש לתאם תכנון שתי התכניות במקביל מול מהנדס העיר, אדריכלית העיר והממונה על איכות התכנון העירוני כתנאי למתן תוקף.**
9. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לנושא הנגשה מכנית בשטח השצ"פ המרכזי שהשיפוע בו אינו מצריך הנגשה מכנית. מדובר על מעבר מרכזי מרחוב עולי הגרדום אל מוסדות חינוך וגן ציבורי הנמצאים בסמוך. מבקשים שהמעבר יישאר מוגשש ללא אמצעים מכניים בשל הסיכון בתפעול ותחזוקה: המפלסיות המוצעת בשטחים הפתוחים של התכנית אינם נגישים, הבקשה להנגשה מכנית היא לטובת הציבור, אך בהמשך לנזכר לעיל יש לתאם את הקישוריות המוצעת בתכנית מצרנית מצפון 992032 זאת על מנת לא לייצר כפילויות ולתת מענה נגיש לרווחת הציבור. ביחס לתחזוקת האמצעים המכניים המוצעים בתכנית, יינתן מענה לתחזוקתם ע"י הגורמים המוסמכים בשלב הליך הרישוי.**
10. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית מציעה שתי כניסות לחנייה תת"ק עם זיקת מעבר לרכב תפעולי בין החניונים, מבקשים לאפשר מעבר של כלי רכב פרטיים טובת סרקולציה של הרכבים משני הרחובות: יש לאפשר סירקולציה מבוקשת זו גם בשל העומס הרב על הרחובות הסמוכים וגם על מנת לאפשר גמישות. בנוסף לכך יש לבחון בשנית כתנאי למתן תוקף את הכניסה המוצעת מרחוב עולי הגרדום ואת סמיכותה לכיכר העירונית המוצעת, מיקומה המוצע מהווה סכנה ומכשול למשתמשי הכיכר העירונית ועלול להוות מחסום להולכי הרגל הן במופע והן בחסימת הנגישות לכיכר. כמו כן, בתיאום עם אגף תושבייה יש להציע הקצאת מקומות הורדה/העלאת תלמידים גם ברחוב יעקב וויס.**
11. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה שמבקשים שמירה על המעבר הציבורי הנמצא מאחורי הבניינים הקיימים ולאורכו נמצאת הכניסה הראשית לבית הספר כך שיהיה פעיל לאורך כל זמן העבודות לא הפרעה בתפקוד מבנה ביה"ס: במסגרת הליך הרישוי הנושא יתואם מול מנח"י והגורמים המוסמכים ובהתאם יינתנו פתרונות.**
12. **לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לטענות בנוגע לעצים - בתכנית קיימים עצים רבים עם ערכיות גבוהה שמוצעים לכריתה. מבקשים לשמר את העצים בשטח השצ"פ המוצע ככל הניתן: התכנית התכנית מציעה שצ"פ בתחום שטחים המיועדים כיום למגורים, התכנית קובעת נטיעה מחייבת של עצים בתחומה. יחד עם זאת, יש לצמצם כריתת עצים ככל הניתן בשטח התכנית ולשמר את העצים הבוגרים הנמצאים בשוליה ומחוץ לקו הכחול שלה. כמו כן, יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר, יינטע עץ חדש בעל ערכיות זהה במקומו ככל הניתן, וכי על כל 50 מ"ר פנוי מבינוי בתחום התכנית כולה יינטע עץ חדש. מיקום העצים יתואם בשלב ההיתר כך שתתאפשר אדמה גנתית בעומק של 1.5 מ' לפחות והימנעות מאדניות מוגבהות בעיקר בתחום השצ"פ. תנאי לטופס 4 יהיה הנטיעה בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע. כמו כן, יש להקטין את תכסית החנייה ולשמר את העצים הבוגרים הקיימים המוצעים לכריתה בתחום זכות הדרך. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.**
13. **לקבל חלקית את התנגדויות ביחס לבקשה לקבלת התייחסות לתנועה ברחוב יעקב וייס בצפון התכנית, מבקשים בחינה תנועתית של הרחוב שמשני צדדיו קיימים מוסדות ציבור והינו רחוב ללא מוצא. לרבות התייחסות למפריצי ההלאה והורדה שאינם מספקים ברחוב**

זה ולטענה כי לא הוכח דו"ח בה"ת: התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. ביחס לטענות בנושא התנועה, התכנית מציעה את הרחבת עולי הגרדום. פתרונות בנושא התנועה ברמת השכונה יינתנו בהתאם לצורך בראיה שכוניתית. עם זאת, יש לתקן את מסמכי התכנית ביחס לתקן החנייה- יש לקבוע כי תקן החנייה ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה.

14. מבוקשים תיקונים טכניים בהוראות התכנית:

15. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה לשנות בסעיף 4.1.2א(ד) את הסיפרה 1 ל-2, כאמור להתיר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו בניין ולא רק עד 1 מ', על מנת לאפשר גמישות בתכנון לשלב ההיתר: תותר הבלטת מרפסות עד ל-1.5 מ' מקווי בניין, יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

16. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להוסיף בסעיף 4.1.2ב(2)(א) לשימושים המותרים במפלס עולי הגרדום גם שטחים טכניים, שטחי מערכות לשימושים וכל השימושים המותרים בשטחי שירות: שימושים טכניים ושימושי מערכות ימוקמו בתת הקרקע.

17. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להוסיף בסעיף 4.1.2(ב)(4)(א) לאחר המילה "ימוקמו" בשורה הראשונה "ככל הניתן": הסעיף קובע בתת הקרקע או בהתאם להנחיות מרחביות, הסעיף מספק.

18. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להוסיף בסעיף 4.1.2ב(6)(א) לאחר המילים "חזית המסחרית" את המילים: "במפלס רחוב עולי הגרדום": שינוי סעיף זה לא יאפשר גמישות תכנונית לשימושים המוזכרים בסעיף.

19. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה למחוק בסעיף 4.1.2(8)(א) למחוק את המילים "מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין." שכן הן עומדות בסתירה להוראת הגמישות בסעיף 4.1.2א(ד): יש לתקן בסעיף זה כי המרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין תוך אפשרות לחריגה של עד 1.5 מ' בקווי בניין.

20. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה למחוק את המילים "המיקום העקרוני של רמפות הכניסה לחניה המופיעות בנספח התנועה מחייב" בשורה הראשונה וכן למחוק את המילים "של עד 10 מטרים" בהמשך השורה הראשונה ובשורה השנייה: מיקום הרמפות יתואם בשלב היתר הבניה בתיאום עם מהנדס העיר.

21. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להוסיף בסעיף 4.2.1 קבועים שימושים ציבוריים ספורים בלבד ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: "חינוך, חברה וקהילה." מבוקש להתיר, בנוסף לשימושים אלה כל שימוש ציבורי אחר שאינו פוגעני כלפי סביבתו שימושים ציבוריים אינם פוגעניים לסביבה והמטרה של הסעיף היא לאפשר גמישות לשלב ההיתר על פי הצרכים באותו עת בהתייחס לתכניות אחרות במרחב.

22. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להוסיף בסעיף 4.3.1(3) בסוף "מתקנים טכניים והנדסיים": לא יותרו שימושים טכניים בתחום השצ"פ.

23. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להוסיף בסוף סעיף 4.6.1 2. מרתפים ביעוד מגורים בתת הקרקע, מעבר תשתיות תת קרקעיות, מתקנים טכניים והנדסיים: הנושא ייבחן במסגרת הליך הרישוי ויתואם מול הגורמים המוסמכים ומהנדס העיר.

24. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה למחוק בהערה (8) מתחת לטבלת סעיף 5 את המילים: "התפלגות השטחים הכוללים (עיקרי + שירות): 441 מ"ר עבור אשכול מעונות ו 305 מ"ר עבור חצר צמודה מקורה, 100 מ"ר שטח למבואות." זאת על מנת להתיר גמישות עתידית לוועדה המקומית: הנושא ייבחן במסגרת הליך הרישוי ויתואם מול הגורמים המוסמכים ומהנדס העיר.

25. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה למחוק בהערה (11) מתחת לטבלת סעיף 5 את המילים: "התפלגות השטחים הכוללים (עיקרי + שירות): 520 מ"ר עבור 4 כיתות גן ילדים ו 700 מ"ר עבור חצרות צמודות מקורות, 300 מ"ר עבור בית כנסת, 100 מ"ר שטח

למבואות." זאת על מנת להתיר גמישות עתידית לוועדה המקומית : הנושא ייבחן במסגרת הליך הרישוי ויתואם מול הגורמים המוסמכים ומהנדס העיר.

26. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להוסיף בסעיף 6.1.3(1) בתחילת הסעיף : " תנאי למתן היתר הנוגע לביצוע התכנית יהיה כי "... : כל התנאים הם תנאי להיתר בניה
27. לקבל את ההתנגדות ביחס לבקשה למחוק את סעיף 6.1.3(2) : נושא האשפה יתואם בשלב ההיתר.
28. לדחות את ההתנגדויות ביחס לבקשה שהפגיעה בשגרת הפעילות בזמן העבודות במוסדות הציבור הסמוכים תהיה מועטה ככל הניתן והן ביחס לדרישה לטיפול אקוסטי : במסגרת הליך הרישוי הנושא יתואם מול מח' איכות הסביבה ומנח"י ובהתאם יינתנו פתרונות.
29. יש להציע במסגרת תקנון התכנית שיתרו מרפסות סוכה ככול הניתן.
30. לבקשת מחלקת נכסים :
- א. יש לוודא כי היקף השטח הנכנס בבעלות עירייה יוצא במלואו.
- ב. תנאי למתן תוקף אישור מחלקת נכסים לאיחוד וחלוקה המוצעים.
- ג. כמו כן יש להוסיף סעיף הפקעה כדלקמן :
- ד. הפקעה
- ה. 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.
31. נושא נוסף :
- הקו הכחול בדרום התכנית מחסיר את שטח חלקה 36, על רחוב יעקב וייס, על מנת לשפר את המרחב הציבורי והרחובות המתחדשים ובכדי לא להשאיר שאריות שעלולות לעכב גמישות, יש לכלול חלקה זו שבנוי בה חדר טרנספורמציה ולתכנן את חדר זה בתת הקרקע בתחום התכנית, זאת על מנת לשפר את חזית רחוב יעקב וייס ואת הכניסה לסמטת קדושי בבל ולתכנן בשטח חלקה זו פיתוח שטח ציבורי.
32. לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

רפ"ר חיים

מנהלת הוועדה המקומית

רפ"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 14 : 1350255

פרטי התכנית

מספר תכנית	1350255
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	קניון הדר - הריסה חלקית ובניית מתחם שימושים מעורבים לאורך הרקל.
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

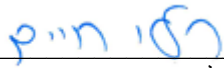
החלטת הוועדה

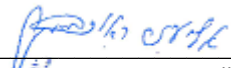
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא :

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדויות ביחס לבקשות התכנוניות המוצעות למעבר הדרומי המוצע מרחוב פיר קניג לרחוב הרכבים, כגון הצגת מדידות רוחב לכל המקטע, העדפת רמפה להנגשה על פני מתקנים מכניים (מעלית/דרגנוע), לבקשה ביטחון אישי ופיתוח נופי, דרישה להציג תכנית פיתוח נופי מלאה כחלק מנספח הבינוי. תמיכה בקביעת חזית מסחרית פעילה לאורך המעבר, ליצירת "עיניים על הרחוב" ומניעת הפיכתו למרחב מוזנח או מסוכן: המעבר המוצע הינו מעבר חשוב ומשמעותי ברחוב שישמש את מגוון שימושים. יש להציג מידות המעבר במסמכי התכנית, להציג את פיתוחו לרבות הגבהים והאמצעים המוצעים להנגשתו ולקבוע כי תנאי למתן היתר יהא תיאום עם מהנדס העיר ואדריכלית העיר או מי מטעמם לעניין מעבר זה.
2. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בנוגע לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) על גג המסד - דורשים: להבהיר בהוראות התכנית האם מדובר בשצ"פ עירוני או שצ"פ פרטי. לקבוע במפורש מי הגוף האחראי על פיתוח ותחזוקת השטח. לציין באופן ברור את שטחו המדויק של השצ"פ. אם מדובר בשצ"פ עירוני - יש לצרף נספח תלת־ממדי. יש להבטיח נגישות מלאה לשצ"פ גם בסופי שבוע ובחגים באמצעות מדרגות לצד מתקני הנגשה: התכנית מציעה שצ"פ בקומת גג המסד אך אינה מציגה אותו באופן ברור בכל מסמכיה - יש להגדיר בהוראות התכנית את הגג הירוק ביעוד של שצ"פ בתיאום עם מחלקת נכסים לעניין הרישום, יש לציין באופן ברור את שטחו המדויק של השצ"פ כמו כן יש לסמן בצורה ברורה במסמכי התכנית את כל הגישות המוצעות לגג הבניין שיהיה ציבורי, ולהבטיח נגישות מלאה לשצ"פ במעליות ובגרמי מדרגות.
3. **לקבל** את ההתנגדויות בנוגע לשלביות הביצוע - יש לקבוע שלביות ברורה בין הקמת המגדלים לבין פיתוח השצ"פ על גג המסד והפעלת הרכבת הקלה. סעיף 7.1.1 בדבר "ביטול החיבור התנועתי הצפוני לפייר קניג" אינו ברור, שכן חיבור כזה אינו מוצג בתשריטים — ויש להבהירו. יש לקבוע בסעיף שלביות ביצוע כי:
 - א. תנאי לאכלוס מגדל המגורים הראשון יהיה:
 4. הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ על גג הקניון.
 5. ביצוע בפועל של השינויים במפלסי הרחוב – יצירת המסחר בחזית של רחוב הרכבים והנמכת המפלס של המסחר על רחוב פייר קניג.
 6. יצירת המעבר הציבורי בחלק הדרומי של התכנית לגישור בין הרחובות.
 7. תנאי לטופס אכלוס של המגדל הראשון יהיה גמר ביצוע ההפרשות המבונות המוצעות בכל בניין.
 8. תנאי לטופס אכלוס של המגדל השני יהיה השלמת הביצוע של השצ"פ וכל השטחים לצורכי ציבור.

9. תנאי למתן היתר - תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין הדיור המונגש לאזרחים ותיקים.
- כמו כן, ככול ויבוטל החיבור התנועתי הצפוני לפייר קניג סעיף המוזכר בסעיף 7.1.1, בהתניה לכמות יח"ד קטנות, יש לבחון בשיתוף עם מהנדס העיר ומי מטעמו יצירת מעבר רגלי שיחבר את רחוב פייר קניג לרחוב הרכבים. יש לקבוע במסמכי התכנית שהנ"ל יבחן בשלב הרישוי.
10. **לקבל את ההתנגדות ביחס לבקשה לסימון מקומות "נשק וסע" ברחוב הרכבים המיועדים להורדת תלמידים:** יש לסמן חניה לטובת הורדת והעלאת תלמידים בקרבת הכניסה מוסדות הציבור כמקובל.
11. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להרחבת רשת ההליכה- פיתוח רחוב שמעון בטש כגשר צמד למתחם, ליצירת חיבור נוסף המקל על תנועת הולכי הרגל.** בחינת מעבר רגלי נוסף המבוסס על רמפות החניה הקיימות, בתוספת מעלית נגישה: המעבר הקיים הינו מעבר ממונע המוביל לחניון, לאחר בחינה, אין אפשרות להציעו כמעבר להולכי רגל כפי שקיים, היות וחלק זה הינו מבנה קיים שמוצע לשאירו. ככל ותגיע תכנית מצפון לתכנית נוכל לבחון מעבר מבוקש זה.
12. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה ליצירת גישה ישירה גם מרחוב פייר קניג למבני המגורים ומוסדות הציבור- כיום כל הכניסות למגורים ולמבני הציבור מופנות לרחוב הרכבים בלבד. לטובת קידום הליכה ושימוש בתחבורה ציבורית ברחוב פייר קניג:** התכנית מציעה מעבר נגיש בדרומה (האמור בסעיף 1), מעבר זה יאפשר גישה ישירה למבני המגורים ומבני הציבור, להם נדרשת כניסה נפרדת מהכניסה המסחרית המוצעת על רחוב פייר קניג, זאת בנוסף למעבר דרך המסחר המוצע. כמו כן מוצע מעבר מונגש לשצי"פ המוצע בגג המסחר מרחוב פייר קניג, ניתן לבחון מעבר דרכו למבני המגורים המוצעים.
13. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענות לעומסי תנועה ברחוב הרכבים- הגישה לחניונים ולתחבורה התפעולית נעשית דרך רחוב הרכבים, המשמש גם גישה למוסדות חינוך קיימים. העומסים הצפויים עלולים לפגוע במוסדות החינוך וכן בפעילות תחנת מד"א דרום הממוקמת ברחוב מקור חיים ואת הטענה כי חיבור רחוב הרכבים לרחוב צרת המהווה אחת משתי היציאות הבודדות מהשכונה והעומסים צפויים להחרף כתוצאה מהתכנית: התכנית נבחנה ע"י תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית, כאשר במסגרתה מוצעים פתרונות לרבות חנייה עבור שימושי התכנית, כמו כן הסדרי התנועה יבחנו בהליך הרישוי.**
14. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להפחתת תקן החניה למינימום בשל הקרבה לתחנת הרכבת הקלה:** תקן החניה המוצע הינו מינימאלי וכולל מקום חניה אחד לכל יחידת דיור ואפשרות לפטור לדירות עד 45 מ"ר בהתאם למדיניות של בניינים על ציר רק"ל.
15. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה ליצירת חניות לאופנועים ואופניים במפלס הרחוב, שכן חניה פנימית אינה יעילה לכלים דרגלגליים:** הנושא יבחן בשלב הליך הרישוי ויתואם מול אגף תושי"ה.
16. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לקביעת אפשרות עתידית להמרת קומות החניה העליונות לשטח עיקרי, בהתאם להתפתחויות תחבורתיות:** התכנית מציעה מספר חניות ביחס להיקפה ולשימושיה ובהתחשב במיקומה באזור מוטה תח"צ. לכשהצעה זו תהיה רלוונטית יינתנו פתרונות באותה העת.
17. כמו כן יש להוסיף סעיפי רישום בגין ההפרשות המבונות:
18. 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, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
19. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
20. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
21. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ואו שיעבוד.
22. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:
23. הפקעה

24. 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.
25. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן :
26. א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
27. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
28. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 15 : 966697

פרטי התכנית

מספר תכנית	966697
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תכנית שכנת אל אשקריה, בית חנינה, ירושלים
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

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

1. **לקבל** את ההתנגדות של הבעלים של ת"ש 4 בחלקה 178, להוסיף חזית מסחרית בחלק הצפוני של תא השטח, בדומה למוצע בתאי שטח 5,6 – אין מניעה להציע חזית מסחרית גם בתא שטח 4, בהתאם למוצע בתאי שטח 5,6 הנשענים על אותה הדרך.
2. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לכך שתכנון וקידום התכנית נעשה מבלי שניתנה הסכמה ותיאום מול בעלים בחלק מחלקה 179 בגוש 30615. בקשה לביטול ההפקעה ומתן פיצוי מלא, כיוון שמדובר בהפקעה של חלק משמעותי במקרקעין, המהווה פגיעה מהותית בזכויות, אשר מקימה למתנגד הגנה מלאה מפני ההפקעה בהתאם להוראות סעיף 190(א) לחוק ו/או בהתאם לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור) 1943 - מדובר בתכנית בסמכות מחוזית. נושא ההסכמות ייבחן על ידי היועץ המשפטי של הועדה המחוזית. עם זאת, בהתאם למדיניות התכנון בשכונה, היקף ההפרשות נקבע 40% משטח הנוף הפתוח ואזור בניה עד 2 קומות למגורים. השטח המדובר היום הוא ללא זכויות בניה ביעוד נוף פתוח, לפי תכנית 3000ב'. התכנית קובעת בשטח זה ייעוד לבניה למגורים, שצ"פ ודרך (תאי שטח 1, 101, 201). ביחס למצב המאושר, מדובר בקביעה של זכויות בניה חדשות. במסגרת האיזון בין כל הבעלים בתחום התכנית, צריך יהיה לאזן בין שיעור ההפקעות מכל הבעלים. יודגש כי ביחס למצב הקיים, מדובר בהסדרה ושיפור המצב התכנוני.
3. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין שהקרקע אינה מוסדרת, ובתאריך 28.1.25 הוגש תזכיר תביעה ללשכת ההסדר בירושלים בהתאם לפרסום שפרסמה לשכת ההסדר. הקרקע בחלקה 171 אינה מאליה אלא לוח זכויות לא סופי. וכי על פי שמאי התכנית, היא

מוגדרת לאיחוד וחלוקה תכנוני בלבד, ובחינת האיזון תתבצע על בסיס חלקות המקור בלבד, ללא התייחסות לזהות המחזיק / הבעלים, וללא התייחסות להסכמים פנימיים ביניהם (ככל וקיימים כאלה). שינוי יעוד בטרם הסדרה קניינית, יפגע בזכויות קיימות ויוביל לנישול מחזיקים, ויהווה חסם לתכנון כוללני חדש. התכנית אינה נותנת מענה לתשתיות בסיסיות ופתרון סביר למצב של חוסר הסדרה קניינית - מדובר בסוגיה קניינית, אשר תיבחן על ידי שמאי הוועדה המחוזית. למרות שהתכנית מציעה איחוד וחלוקה תכנוני בלבד מכיוון שהשטח אינו מוסדר ולא ניתן להציע איחוד וחלוקה מלא, התכנית כן כוללת טבלאות איזון שהוכנו על ידי שמאי ובדקו על יד השמאי של הוועדה המחוזית והן הבסיס לאיזונים שמוצעים בתכנית וניתן יהיה לרשום את החלוקה המוצעת לאחר תהליך הסדר מקרקעין. ובכל מקרה, יודגש כי שמורה לעיריית ירושלים הזכות להפקיע קרקע לצרכי ציבור על פי חוק, לטובת מתן המענה לצרכי ציבור.

4. **לקבל חלקית** את ההתנגדות של חלק מהבעלים בחלקה 170 בגוש 30615, הטוענים כי הם הגורם היחיד שזכאי להירשם כבעל זכויות בחלקה 169. התכנית המופקדת אינה ראויה, וגבולות החלקות שגויות - מדובר בסוגיה קניינית, אשר תיבחן על ידי שמאי הוועדה המחוזית. למרות שהתכנית מציעה איחוד וחלוקה תכנוני בלבד מכיוון שהשטח אינו מוסדר ולא ניתן להציע איחוד וחלוקה מלא, התכנית כן כוללת טבלאות איזון שהוכנו על ידי שמאי ובדקו על ידי השמאי של הוועדה המחוזית והן הבסיס לאיזונים שמוצעים בתכנית וניתן יהיה לרשום את החלוקה המוצעת לאחר תהליך הסדר מקרקעין.

5. **לדחות** את ההתנגדות של הבעלים המחזיקים בחלקה 171, תאי שטח 13, 14, 15, 16 ורצועת דרך בתחום התכנית המוצעת, לכך שהתכנית מתעלמת מהמצב הקיים בשטח, ולמבנים הקיימים בשטח מלפני שנת 1967, ומסמנת להריסה בתים של תושבים שמתגוררים במקום שנים רבות והפקעה ללא פיצוי או פתרון תכנוני חלופי - התכנית מציעה ארגון והסדרה של המצב התכנוני המאושר בשטח אשר בחלקו הגדול ללא הסדרה, תוך ארגון חדש של ייעודי הקרקע המאושרים, לרבות התוויית דרך חדשה שתאפשר גישה למגרשי מגורים ומגרשים למבני ציבור ושטחים פתוחים, לרווחת התושבים. לא ניתן להסדיר את המצב בשטח בלי להרוס בתים שהוקמו ללא היתר בניה בתחום השטחים הציבוריים. עם זאת, במסגרת הוראות התכנית בסעיף 6.11 נקבע כי תנאי להיתר בניה עבור מגרשי המגורים הוא הריסת מבנים פולשים לתוואי הדרך בתחום המגרש נשוא הבקשה להיתר, ולא בכל שטח התכנית.

6. **לקבל חלקית** את ההתנגדות של חלק מהבעלים בחלקות 169, 204 לסימון להריסה של בית המשפחה אשר חלקו מסומן להריסה ומבנים נוספים שחלקם הוקמו לפני שנת 1967, הכללתם בתחום מגרש למבני ציבור והכללת דרך הגישה אל הבתים בתחום מגרש למבני ציבור בת"ש 103 בחלקה 169 מצפון לבית המשפחה. חלקה 169 נמצאת בהליך הסדר ויש להמתין עד לסיומו. לחילופין, מבקשים לבטל את סימון הבית להריסה, להמציא דיוור חלופי מתאים כתנאי לביצוע ההפקעה ולשמור על דרך הגישה לבית המשפחה ולשני הבתים הנוספים בחלקה 204 – בתהליך התכנון נבחנה הרחבת גבול התכנית לשטח שנותר כמובלעת, שארית תכנונית, כמעט בלי גישה לרכב, ביעוד אזור בניה עד 2 קומות למגורים מתכנית 3000ב', בו לא ניתן להוציא היתרי בניה בלי הכנת תכנית מפורטת. בחלק מהשטח קיימים מבני מגורים בלי היתר בניה. התכנית המוצעת בגבולותיה המקוריים, התוותה דרך גישה למובלעת זו, אך לא הסדירה את המצב התכנוני בתוכה. בהתאם להחלטת הועדה המקומית להפקדה, לאור חוסר הרצון של בעלי הקרקע בשטחים אלה להצטרף לתכנית והעובדה שהם נמצאים בשולי התכנית, יש להוציא השטח מתחום התכנית. בעתיד, ניתן יהיה לקדם תכנית נפרדת להסדרת הבינוי, לרבות קביעת היעוד, זכויות והוראות בניה, דרכי גישה והפרשה בקרקע לצרכי ציבור, תוך הסתמכות על הדרך החדשה המותווית בתכנית המוצעת כעת. יודגש כי תחום המבנה המסומן להריסה ודרך הגישה אליו, נמצאים בשטח המיועד למבני ציבור בתכנית 1178888 ומיועדים להריסה כבר היום.
7. **לדחות** את ההתנגדות לעניין ניגוד עניינים של מגישי התכנית, נביל אל שוויקי ועאדל קרש, שהם בעלי עניין בקרקע בחלק קטן משטח התכנית, לצד עיריית ירושלים. התנהלות לא שקופה ושוויונית מול בעלי הקרקע תוך פגיעה לא חוקית או מידתית וכלי שיתוף פעולה – מדובר בתכנית בסמכות מחוזית. נושא הבעלויות נבחן על ידי היועץ המשפטי של הועדה המחוזית. עם זאת, בסמכות הועדה המקומית לקדם תכנון בתחום השיפוט שלה, ולכן, לא ברורה הטענה לניגוד עניינים.
8. **לדחות** את ההתנגדות לפגיעה משמעותית ולא מידתית בבעלי הקרקע, ללא פיצוי מספק, ותכנון במקרקעין ללא הסדרה בזכויות קניין בשל הפקעה של קרקע לצרכי ציבור בניגוד לתנאים הקבועים בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, סעיף 189 - התכנית מציעה איחוד וחלוקה תכנוני בקרקע לא מוסדרת, תוך מתן הפרשות לצרכי ציבור ומענה לפרוגרמה הציבורית. לא ניתן לצמצם שטחי הפקעות. בתהליך התכנון נבחנה חלופות

שונות על ידי מוסדות התכנון, כמקובל. ככל והם מעוניינים בכך, בעלי הקרקע יכולים להגיש תביעה בהתאם לסעיף 197 לחוק התו"ב.

9. **לדחות** את ההתנגדות לכך שמוצע שינוי יעוד ללא הסכמה וללא בחינת חלופות. גבול התכנית נקבע באופן שרירותי, התכנית אינה צודקת ושוויונית בחלוקת אחוזי ההפקעה והפרשות. לאחר ביצוע ההפקעות המוצעות, השטח שנותר למתנגדים מפוזר באופן שלא מאפשר מימוש אפקטיבי של הזכויות הקנייניות או שימוש סביר בעתיד, ומצב זה עלול להשפיע על שווי הקרקע - מדובר בתכנית התואמת את מדיניות התכנון בשכונת בית חנינא אשר מציעה ניצול יעיל של הקרקע. התכנית מציעה ארגון והסדרה של המצב התכנוני המאושר בשטח אשר בחלקו הגדול ללא הסדרה, תוך ארגון חדש של ייעודי הקרקע המאושרים, לרבות התוויית דרך חדשה שתאפשר גישה למגרשי מגורים ומגרשים למבני ציבור ושטחים פתוחים. התכנית מאפשרת הסדרה תכנונית והסדרה קניינית בעתיד של בעלי הקרקע.

10. **לדחות** את הטענה שבתכנית דואגים לעץ בוגר להישאר, והבתים הקיימים מסומנים להריסה. דבר שמראה שעץ יותר חשוב מבתיים של תושבים – במסגרת התכנית מסומנים העצים הקיימים בתחום השצ"פ המוצע לשימור. כל שאר העצים בתחום התכנית מסומנים לעקירה. שימור עצים הוא ערך חשוב גם עבור התושבים במקום. בנוסף סימון הבתים להריסה נועד לאפשר מצד אחד תוספת והסדרה של המרחב הציבורי ומצד שני תוספת זכויות משמעותיות בבניה מסודרת לבעלי הקרקע.

11. **לדחות** את ההתנגדות של חלק מהבעלים בחלקה 169 בגוש 30615, להרחבת גבול התכנית באופן שיכלול את כל שטח מגרשים 27, 28 לפי תצ"ר 534 משנת 1938, ולאחדם לכדי תא שטח אחד ביעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית. תא שטח 17 בתכנית המוצעת חופף בחלקו למגרש 28 הנ"ל, ומייעד חלק זה למגורים. יתרת תא שטח מס' 28 מהווה החלק המערבי של מגרש 169א' ומגרש 27 לפי התצ"ר מהווה החלק המזרחי ממגרש 169ד' לפי תכנית 7159ב'. אי ההתאמה בין גבולות המגרשים לגבולות התכנית המוצעת יקשה על ניצול שני המגרשים וקבלת היתרי בניה, באופן שיאלץ את המתנגדים להגיש תכנית לשינוי גבולות וייעוד – במסגרת החלטת הועדה המחוזית להפקדה הורחב גבול התכנית באופן שחלק משטח ללא תכנון עד גבול תכנית 7159ב' נכלל בתכנית על מנת שלא להותירו בשארית תכנונית בלי זכויות בניה. כתוצאה מכך, בין היתר, נוצר תא שטח 17 בתכנית המוצעת. ככל ובעלי הקרקע מעוניינים בכך, יוכלו בעתיד להגיש תכנית

חדשה בגבולות בעלותם על מנת להסדיר את המצב התכנוני בהתאם למגרשים בתצ"ר ההיסטורי.

12. **לדחות** את ההתנגדות לכך שבהתאם לסעיפים 6.11.3 ו- 7.1.1.3 בהוראות התכנית, תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא הקמה בפועל של הדרך הראשית המחברת מצפון מערב, לדרום מזרח, אשר עלול לגרום לעיכוב בהוצאת היתרי בניה ויקשה על מימוש התכנית, משום שהרשות המקומית מתקשה לעמוד בעומס ביצוע הדרכים. בפרט שהביצוע נעשה לאחר שתושבי השכונה משלמים היטלי סלילה במסגרת הבקשה להיתר הבניה. לכן, מבוקש לקבוע כי ביצוע סלילת הדרך בפועל יהיה תנאי לטופס אכלוס. לחילופין, לקבוע כי תנאי להיתר בניה הוא סלילת דרך גישה זמנית לנכס המבוקש לגביו היתר בניה – מטרת התכנית היא הסדרה של המצב התכנוני באזור בו קיימים מבנים רבים ללא הסדרה. סלילת הדרך הראשית עליה נשענים רוב תאי השטח והמתחמים בתכנית העוברת מצפון מערב לכיוון דרום מזרח, תאפשר מימוש הבניה בתאי השטח החדשים בתחום התכנית ולכן, לא ניתן לדחות את ביצוע הדרך הראשית כתנאי לאכלוס, או ביצוע בדרך זמנית. יודגש כי ללא סלילת שאר הדרכים החדשות במתחמים האחרים בתכנית, לא ניתן יהיה לממש את הבניה בתאי השטח שאינם נשענים על הדרך הראשית. בהתאם לכך, יש להשאיר את סלילת הדרך הראשית כתנאי להיתר בניה.

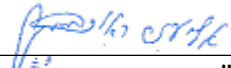
13. **לדחות** את ההתנגדות לעניין פגמים בהליך, אי פרסום כדון, המודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה במחטף ובניגוד להוראות החוק, המודעה נתלתה בסמוך למקרקעין לפרק זמן קצר. התכנית מקודמת בהליך מהיר בחוסר תום לב תוך פגיעה בזכות הבעלים להתנגד, ויש לדחות את התכנית או לפרסמה מחדש - נושא הפרסום ייבחן על ידי היועץ המשפטי של הועדה המחוזית. עם זאת, על פי הנתונים במערכת העירונית, בוצע פרסום באתר העירוני, בילקוט הפרסומים ובעיתונים ונתלו מודעות בהתאם להוראות החוק. לתכנית הוגשו מספר התנגדויות. עובדה זו מעידה על כך שנעשה פרסום בדבר הפקדת התכנית. אי לכך, אין סיבה לפרסם את התכנית מחדש להפקדה או לדחותה מסיבות אלו.

14. יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר יהיה אישור הנכסים ולשנות נוסח סעיף הפקעה ל: לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה

– 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית

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


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 16 : 1370881

פרטי התכנית

מספר תכנית	1370881
סוג דיון	מתן תוקף לתכנית
מהות הבקשה	בנין מגורים חדש ברח' כובשי קטמון, ירושלים
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

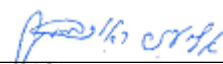
החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. סעיף 1 מהחלטת הוועדה מתאריך 18/2/2026 יבוטל.
2. הוועדה בחנה שוב את קווי הבניין המוצעים ואת ההתנגדויות בנושא והיא סבורה כי יש לדחות את ההתנגדות בנושא זה ולקבוע את קווי הבניין בתכנית להלן: קו בניין קדמי בחזית הפונה לרחוב כובשי קטמון -3 מטר, קו צידי ואחורי בחזיתות הפונות לעבר הבניינים השכנים -4 מטר. וקו בניין צידי בחזית הפונה לעבר גן לינדסי -3 מטר.
3. לא תותר חריגה של הבינוי מקווי הבניין לרבות מרפסות הזיז.
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 18/02/2026 ימשיכו לחול.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 17 : 1492099

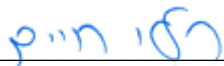
פרטי התכנית

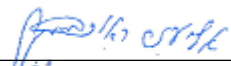
מספר תכנית	1492099
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	אולם ספורט וקהילה בקעה רחוב דן פינת זבולון
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הועדה

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

הוועדה סבורה כי לא ראוי להוריד את האולם לתת הקרקע ולכן מבקשים להציג תכנית שלא מציגה אולם תת קרקעי.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 18 : 1095488

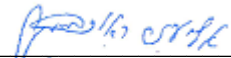
פרטי התכנית

מספר תכנית	1095488
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי קווי בנין ומרפסות ברחוב מעלות דפנה 117, ירושלים.
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום לצורך תיאום התכנית עם המחלקה


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 19 : 1523240

פרטי התכנית

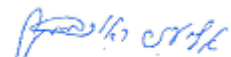
מספר תכנית	1523240
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה לבנין קיים/מאושר, רח' בר גיורא 5, ירושלים
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

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

1. מוצע בינוי 6 קומות החורג ממדיניות גובה בינוי באזור היסטורי ורגיש זה. עד 5 קומות בלבד וגג רעפים.
2. על החלקה אושרה בקשה במסגרת תמ"א 38- 2021/5315.00 לפני כשנה. הבקשה עברה תיאום מול מחלקת תכנון עיר ומחלקת שימור והינה תואמת מדיניות.
3. התכנון המוצע סותר את התיאום שבוצע במסגרת התמ"א. לרבות:
4. פרטי חזיתות לשימור.
5. צורת העמדת הבינוי ומיקום עתידי לריצוף היסטורי קיים.
6. גג רעפים קטום ללא שיפוע בחזית צפונית שיפגע במראה המרקמי של שכונה היסטורית זו.
7. הגדלת מרפסות מעל הרחוב: אין לאשר הגדלת שטחי המרפסות שמעל לרח' רשב"ם (מעבר לקן אפס)
8. ריצוף היסטורי: התכנית המוצעת מציעה הקטנת פרוזדורים לטובת הגדלת יח"ד מוצעות תוך ביטול השטחים שאושרו בהיתר להעתקת ריצוף היסטורי בקומות ב+ג+ד (שטיחי ריצוף c. d. h)
9. הבניין הקיים בחלקה הינו בגובה 2 קומות בלבד מעל קומת מרתף ואין כל הצדקה לחרוג מהמדיניות ולבטל בהינף יד תיאום שבוצע אך לפני שנה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 20 : 1338904

פרטי התכנית

מספר תכנית	1338904
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת מבנה מעורב , ברחוב בן יהודה 9-11 , ירושלים
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. העדר תיקי תיעוד –
לא הוגשו תיקי תיעוד ולא נערך תיאום עם מחלקת שימור. לא ניתן לבחון את הבקשה ללא תיקי תיעוד.
2. הריסת מבנים לשימור –
מוצעת הריסה של בניינים המסומנים ברשימת השימור. מדובר במבנים מנדטוריים משנות ה-20 של המאה ה-20 הכוללים ערכים לשימור:
חזיתות לרחוב בן יהודה - החזיתות לרחוב בן יהודה מוצעות כביכול לשימור אך מבוקשים שינויים רבים כך שהחזיתות לא יישמרו בפועל. השינויים המוצעים יפגעו בסגנון הקיים, בפרטי בניין מקוריים, באבן המקורית ובפרפורציות המקוריות של הפתחים.
חזיתות לשימור לא מופיעות לשימור בתשריט ובנספח הבינוי. ההוראות מאפשרות הריסה. בסעיף 4.1.2: "תותר הריסת המבנים הקיימים תוך שמירה על חזיתן הצפונית ושמירה על אלמנטים שימוריים". בסעיף 4.1.2 ג' "ותר חירוף קירות וחזיתות לשימור לצורך הטמעת עמודים, רצפות ואלמנטים הנדסיים נוספים". המשמעות היא שבפועל ניתן יהיה להרוס את החזיתות כמעט לגמרי.
פנים המבנים - לא ניתן להתייחס להריסה המבוקשת ללא תיעוד המבנים לרבות פנים המבנה וחדרי המדרגות.. במבנים המנדטוריים קיימים ערכי שימור גם בפנים המבנה – בחדרי המדרגות, בדירות ובחנויות, בפרטי הבניין ובקונסטרוקציה.
חזית אחורית – החזית האחורית של הבניין ברחוב בן יהודה 9 – בית כרמל מזרחי – היא חזית ראויה לשימור. בביקור שנערך בחצר, נראה כי מדובר על חזית אבן טובזה איכותית הבנויה בסגנון בינלאומי וכוללת חזית מעוגלת. באופן ייחודי, החזית המעוגלת פונה הצדה לחצר מוגבהת של הבניין. החזית האחורית של בן יהודה 11 היא חזית מחופה טיח יתכן ומדובר בתוספת מאוחרת.
3. חריגת קווי בנין –

יש לשמור על קווי הבניין המקוריים מהטעמים הבאים :

שימור חזית אחורית של בן יהודה 9.

שימור החצר בין המבנים.

לחצרות הבלוקים ערך בהיותם הריאות הירוקות של מרכז העיר כפי שתוכננו בתקופת המנדט. החשיבות של חצרות וצמחיה גבוהה במיוחד כיום לאור ההתחממות הגלובלית. החצר צריכה להיות מגוננת ולכלול עצים וצמחייה – לשמור על הקיים ולהוסיף נטיעות וגינות. קומת קרקע מסחרית יכולה להחיות את החצר ולהוסיף ערך למרכז העיר.

קו הבניין המוצע חורג מהחזיתות האחוריות של רצף המבנים בבלוק ויפגע באפשרות לשימוש סביר בחצר.

החצר כיום מוזנחת ומלאה בתוספות בנייה. התכנית מהווה הזדמנות להשתמש בחצר כמקום שניתן לשהות בו ולהנות ממנו. הכניסה לחצר מסמטת נתיב הרכבל מאפשרת שימושים איכותיים ונגישים לחצר כגון שימושים ציבוריים (שצ"פ) או שימושים מסחריים כגינה של בתי קפה ומסעדות. קו הבניין האחורי צריך לאפשר שהות נעימה בחצר.

4. חריגה ממדיניות גובה –

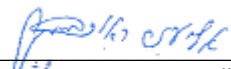
מבוקשות 10 קומות. ע"פ המדיניות בנייה המיועדת למגורים תכלול 8 קומות.

5. עיצוב –

6. העיצוב המוצע אינו מתחשב בעיצוב המקורי של החזיתות לשימור ומציע האחדה על אף ששני המבנים נבנו באפיון שונה. לכל אחד מהם סגנון ייחודי וחומרי בנייה אחרים. הסגנון ההיסטורי של הבלוקים במרכז העיר הוא מרקם מעודן ומאוזן של וריאציות התואמות זו לזו אך גם שומרות על ייחוד ועניין. פגיעה בכל הפתחים בחזיתות שמיועדות כביכול לשימור עבור מרפסות כפי שמבוקש ושינוי כל הפתחים בקומת המסחר, תפגע באיזון הקיים לא רק בשני המבנים כי אם גם ברמה האורבנית.

7. לאור כל הנ"ל, יש לדחות את התכנית המוצעת עד להשלמת תיקי התייעוד והגשת תכנית חדשה שתתואם מול מחלקת השימור


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 21 : 1374396

פרטי התכנית

מספר תכנית	1374396
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בניית בניין מגורים חדש ברחוב גדעון האוזנר 2, ירושלים
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר בחלקה גדולה יחסית לחלקות במתחם הכוללת בפועל בור שקיים שנים רבות ומהווה מפגע משמעותי.
2. התכנית מציעה חריגה הן באחוזי הבניה והן במספר הקומות ביחס לתכנית המאושרת ולמקובל באזור המוגדר כאזור לא לציפוף בתכנית מתאר 2000 אך מכיוון שמטרת התכנית לטפל בבור הקיים שנים רבות והתכנית אינה חורגת בבנייה מהמקובל בבניינים הסמוכים, ניתן לאשר את הבקשה.
3. יש לקבל אישור של אגף תושיה כי המנהרה הקיימת יכולה לתת מענה ל 12 יחידות דיור חדשות בבניין החדש.
4. מכיוון שמדובר על חלקה כלואה ללא נגישות מהרחוב תנאי לטופס 4 יהיה הסדרת הנגישות לבניין החדש בתיאום עם מחלקת נגישות מרחוב גדעון האוזנר.
5. התכנית מציעה 5 קומות מגורים ולא 4 כפי שרשום בתקנון (קומה אחת מתחת מפלס הכניסה) – יש לתקן את כל המסמכים כולל ההדמיות בהתאם.
6. קוו הבניין לכיוון חלקת המגורים מצפון מזרח תשמור על קוו בנין של 4 מטרים.
7. יש לסמן את כל עברות הבנייה בבניין הקיים להריסה או להכשרה במסגרת התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון כולל שטחים בקומה מתחת למפלס הכניסה שרואים בתמונות שכוללים פתחים.
8. דירה 2 במפלס 3.5- לא עומדת בתקנות האוורור – יש להציע אוורור בהתאם לתקנות.
9. לא ברורה הקומה הטכנית המבוקשת בקומה שלמה במפלס 6.60- יש להבהיר את השימושים המוצעים בקומה זו או לבטל את הקומה.
10. עקרונות נספח הבינוי כולל הדירוגים יהיו מחייבים וזאת כדי לשמור על אופי הבניה האופייני לרחוב.
11. שטחי הבניה בתא שטח 1 יהיו בהתאם להיתר הבניה המאושר אלא אם יוחלט להכשיר עברות בניה קיימות או להציע הרחבות דיור.
12. ככול ותוצע נגישות למבנה דרך השצ"פ ממעבר כפי שמופיע בסעיף 2.א.4.1.2- יש לתאם את הנושא מול מחלקת נכסים ואגף שפ"ע.

13. לבטל את סעיף 4.1.2 ג. לעניין אפשרות לתוספת של 12 מקומות חניה לאורחים – תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החנייה בלבד לעת הוצאת היתר בניה.
14. יובהר לעניין סעיף קטן 8 כי המרפסות יהיו בתחום קווי הבניין ולא מעבר לכך.
15. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב - 2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C .
17. במידה ויש עצים יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשקיית מי נגר, פוטו- וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים.
19. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
20. במידה ונדרש שנאי אז 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 .
21. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
22. יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: אגף תושי"ה, אגף שפ"ע גננות.
23. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
24. 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.
25. 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.
26. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה

רשמי חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 22 : 1389279

פרטי התכנית

מספר תכנית	1389279
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת מבנה קיים ברח' כפר ברעם 4, נחלאות, ירושלים
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. שינוי ייעוד המגרש לשצ"פ בתוכנית 4289 משנות ה-90 כבר לא רלוונטית לפי המדיניות העדכנית, ועל כן ניתן יהיה לבטל את ייעוד השצ"פ ולקבוע ייעוד מגורים ובהתאם לתכנית מס' 478438 בחלקה הסמוכה מס' 2 משנת 2018.
2. יש להגביה מעט את קומת גג הרעפים כך שגובה הבינוי (שיא הגג) יהיה תואם לגובה הבניין המאושר בחלקה הסמוכה מדרום מס' 2 (802.17) לרבות גובה המדפלות.
3. יש לסמן את המדרגות בחזית המזרחית להריסה מאחר ונופלות על שטח הדרך, ולהציעם בקונטור המבנה.
4. מלבד נושא הגובה, יש לקבוע כי יתר ההוראות העקרוניות המופיעות בתוכנית 4289 ישולבו במסמכי התוכנית זו לשמירה על בינוי זהה באופיו במרקם ההיסטורי.
5. יש להשאיר מקום בקומת גג הרעפים לתשתיות (דודי שמש וכד').
6. תנאי להפקדת התכנית תאום מול מח' שימור.
7. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
8. מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 28/8/2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף).
9. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות מח' מידע תכנוני לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת למח' מידע תכנוני.
10. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד: שימור, תברואה, תושייה, כבאות.
11. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבינוי.
12. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
13. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
14. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות.

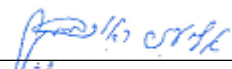
15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון 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: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 23 : 1229194

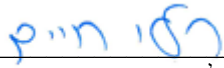
פרטי התכנית

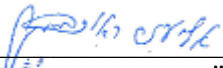
מספר תכנית	1229194
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת בניה ברח' סירני 4 קרית היובל, ירושלים.
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. מדובר על מתחם שסומן כמתחם כחול במסגרת תכנית האב של יובלים גנים.
2. במסגרת עקרונות תכנית האב וגם עדכון תכנית האב שנעשה בשנים האחרונות ואושר הן בוועדה המקומית והוועדה המחוזית חוזק הצורך לשמור על המתחמים הכחולים שלא מיועדים לציפוף משמעותי בהתאם לעקרונות תכנית האב וזאת לצד ההתחדשות העירונית המשמעותית המתרחשת בשכונה במתחמים הכתומים והאדומים.
3. התכנית מציעה בינוי בהיקף של 242% כאשר המדיניות של תכנית האב הינה 160%.
4. מוצעת חפירה של שתי קומות שלמות מתחת לבניין הקיים, לא מוצגת התכנות הנדסית להצעה זו.
5. פתרון החניה לא נראה ישים, הגישה המוצעת ממעלון הרכב לחניות המוצעות, צרה ולא ישימה ולא מאפשרת את תמרון הרכב.
6. התכנית מציעה תוספת של 12 יח"ד ללא בחינה פרוגרמטית לצרכים הציבוריים הנובעים ממנה.
7. התכנית מציעה על פניו עקירה של 10 עצים בוגרים, אך העצים שסומנו לשימור בדופן המזרחית של המגרש ממוקמים על בינוי מוצע, ועל כן מדובר למעשה ב 15 עצים מוצעים לעקירה- כל העצים בתחום החלקה. את העצים בדופן המזרחית ניתן היה לנסות לשמר, כמו גם את העץ הבוגר הותיק- אקליפטוס, מצוי בשולי המגרש בחלקו הצפון מערבי, שאף הוא מוצע לעקירה על אף שניתן היה לשמר אותו בתכנון אחר.
8. התכנית מציעה תכנון של יח"ד בקומות התחתונות עם פתחים ואיוורור לכיוון החניון. הדבר אינו מקובל.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 24 : 1510478

פרטי התכנית

1510478	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
גמול 6-תוכנית התחדשות עירונית	מהות הבקשה
2026/5	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הצטרפות ועדה

המגרש נמצא צמוד לדרך שבבעלות העירייה – רחוב גמול אשר מתפקד כגישה מוטורית היחידה למגרש אך אינו מוסדר סטטוטורית גוש 30090 חלקה 15, יש לכלול את הדרך בתחום התכנית ולהסדירה. הוועדה המקומית תצטרף לתכנית כמגישה. בנוסף, התכנית תציג הרחבת דרך בחזית הקדמית בהמשך לזכות מעבר שנקבעה בתכנית הסמוכה 636845 בחלקה 2 - הגמול 4 ולשנות את זכות המעבר בחלקה 2 לדרך.

2. שימור

מדובר במבנה בסגנון מנדטורי ללא ערך אסתטי מיוחד בעל תוספות רבות שאינן בהיתר ועפ"י תיק התיעוד הערך היחיד של מבנה הינו היסטורי. כיום המבנה ההיסטורי אינו משתלב בסביבה ומחובר (צמוד לדופן) למבנה החדש בצורה שאינה מיטיבה עם המבנה או סביבתו ולכן אין מניעה לאשר את הריסת המבנה בתנאים הבאים:

1. לבצע שימוש חוזר באבן מפירוק ולהטמיע בגדרות או בחזיתות של הבינוי החדש עפ"י מסמך מדיניות בניה בת קיימא בירושלים (יש להתייעץ עם אדריכל שימור ו/ או משמר לגבי האבן הקיימת).
2. לשמור על ריצופי השטיח הקיימים במבנה ולשלבם בשטחים הציבוריים בתכנון החדש.

3. מדיניות

בהתאם למדיניות מתאר 2000 החלה במקום, התכנית נמצאת באזור מגורים המאפשר בינוי של 6 קומות ו-240%, התכנית מציעה בינוי של 7 קומות- לאור ההפרשה המבוקשת לצורכי ציבור של 70 מ"ר, תותר קומה שביעת בהיקף דומה כמגורים עבור הרחבה של הקומה השישית.

4. קווי בניין

- התכנית מציעה בינוי בחריגה מקווי בניין המותרים של 3 מ' לחלקות הסמוכות, החלקות הסמוכות כולן ביעוד מגורים. יש לצמצם את הבינוי באופן הבא:
5. חזית קדמית, צפון מערבית – מוצע בינוי בקו אפס כלפי רחוב לא סטטוטורי, יש לצמצם את הבינוי בהתאם לקו בניין המאושר בחלקה הסמוכה ממערב בתכנית 636845, את המרווח שנוצר לאחר נסיגת הבינוי יש ליעד לדרך כאמור בסעיף 1.
- בנוסף, מוצע קו בניין עבור מרפסות זיז בחזית זו מחוץ לחלקה ומעל הרחוב, ניתן לאפשר מרפסות סוכה בעומק של 1.5 מטרים.
6. חזית מזרחית ומערבית – מוצע בינוי בקו אפס ובקרבה יתרה כלפי חלקות ביעוד מגורים, לא מקובל. יש לשמור על קו בניין של 3 מ' ולצמצם את הבינוי בהתאם, למעט הבינוי בקיר המשותף ממערב המאושר בתכנית 636845. ניתן לאשר קוו בניין מזרחי כמבוקש.
7. מוצע קו בניין אפס עבור מרפסות זיז בחלק הדרום מזרחי, לא מקובל, יש לשמור על קו בניין של 3 מ' עבור מרפסות.
8. **פרוגרמה**
- לאור היקפי הבניה, צורכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת, יש להציע הפרשה מבונה בגודל של 70 מ"ר עיקרי לשימוש חינוך, קהילה ורווחה, כגון דירה או מעון לאנשים עם מוגבלות.
- תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול המחלקה למבני ציבור לרבות ההיתכנות להקמת השימושים.
- יירשם תנאי להיתר בניה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניין ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
- תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
- רישום שטחים מבונים
- השטח המסומן בנספח הבינוי כדירה לצרכי ציבור יהא בהיקף שלא יפחת מ 70 מ"ר.
- תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
- השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
- הפקעה
- לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים המבונים 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.
- יש להוסיף תחת תנאים להיתר בניה
- יש להוסיף תחת שלבי ביצוע:
- ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
- תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.

התכנית מציעה 2 מקומות חניה במכפיל ופטור עבור דירות קטנות עד 45 מ"ר. המתקן המוצע בחזית הקדמית לא מקובל תכנונית. לאור תנאי החלקה והקרבה לרכבת הקלה ניתן לאפשר פטור ממקומות חניה עבור הדירות המוצעות.

10. תכנון

11. מפלס 3.00-

התכנית מציעה דירה תת קרקעית במפלס 3.00- עם יציאה לחצרות בתת הקרקע, אשר ברובן מקורות. הדירה אינה עומדת בתקנות דירת מרתף, מתקבלת דירה לא איכותית ללא אור וללא אוורור מספק. יש לתכנן את הדירה בהתאם לתקנות דירת מרתף וללא קירוי ע"י מרפסות זיז מעל החצרות של הדירה.

במידה ויוחלט לבטל יח"ד מקומת המרתף, יש להיצמד עם הבינוי לקירות התמך בחזית האחורית (חתך ב-ב) לטובת מחסנים.

12. התכנית מציעה מחסן בתת הקרקע עם חצר אנגלית, לא ניתן לאשר חצרות אנגליות למחסנים.

13. גובה קומת המחסנים יהיה 2.20 מ' ולא 2.70 מ' כמוצע.

14. מרפסות זיז – מדובר בחלקה קטנה יחסית עבורה מוצעות מרפסות זיז מאסיביות העוטפות את הבניין בחזית הקדמית והצידית, מרפסות המוצעות בצורת "ר" לא מקובלות.

כמו כן, בחזית אחורית מוצעת מרפסת זיז בצורה לא רגולרית בקונטור החלקה, מרפסות הנ"ל לא מקובלות. יש להציע מרפסות מידתיות לבניין תוך שמירה על קווי בניין של 3 מ' כלפי חלקות ביעוד מגורים.

מאחר ומדובר בחלקה מאוד קטנה, עומק מרפסות של 1.5 אינו מתאים ומאוד מעמיס על החזיתות. יש להציע מרפסת בעומק של עד 1.2 מ' לכל היותר.

15. פרופילי אלומיניום אנכיים בתחום המרפסות לא מקובלים, יש להסירם מהתכנית.

16. גובה גדרות כלפי הרחוב והחלקות הסמוכות יהיה 1.20 מ' לכל היותר.

17. עצים

עפ"י תשריט מצב המוצע, סומן עץ אחד לעקירה, אך נראה כי קיימים עצים נוספים.

התכנית תציג התייחסות לכלל העצים בחלקה – עקירה/ שימור/ העתקה.

ירשמו הוראות בתקנון בגין שתילת עצים חדשים, על כל עץ המוצע לעקירה יוצע עץ בוגר חדש.

18. בללי

19. לבטל סעיף 4.1.2 ב. כי תותר הבלטת מרפסות מעל דרך ברחוב הגמול. כמו כן, לבטל סעיף 4.12 ג. כי תותר הבלטת מרפסות זיז לכיוון רחוב הגמול.

20. לבטל סעיף 4.1.2 ג. כי קומה 7 תהיה קומה מיוחדת בגובה מקסימלי של 4.5 מ'.

21. בסעיף 4.1.2 ד. ט. להסיר משפט כי בהתאם למאפייני המגרש לא יידרשו חניות בשטח התכנית.

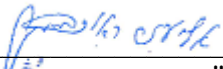
22. לתקן סעיף (1) ו(2) מתחת לטבלה 5 כי ניתן לנייד בין שטחים עיקריים לשטחי שירות וההפך. לסעיף – כי ניתן לנייד שטחים עיקריים לשירות ולא להפך.

23. לתקן סעיף 6.1.1 עיצוב אדריכלי כי יותר שימוש בחומרים נוספים לטובת עיצוב המבנה: עץ, זכוכית, אלומיניום, אבץ וכו'. לציין כי חומרי גמר עבור המבנה יבחנו בשלב ההיתר ע"י מהנדס עיר או מי מטעמו.

24. יש לתקן סעיף 6.1.3 כי התכנית פטורה מהוראות תמ"א 4/ב/38 לניהול מי נגר, לסעיף – כי יש להשאיר לכל הפחות 20% משטח הפנוי מבינוי לטובת חלחול מי נגר.

25. **חו"ד גורמים** – יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כבאות, תברואה, תושי"ה, שפ"ע, איכות הסביבה, רשות עתיקות.
26. 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.
27. 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: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 25 : 1465905

פרטי התכנית

מספר תכנית	1465905
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי קווי בנין ברח' שאול המלך 37 בירושלים
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ 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 קווי בנין עבור מרפסות זיז בחזית אחורית בחריגה מקווי בנין תמ"א 38 המאושרים. החזית האחורית גובלת עם שצ"פ על כן אין מניעה לאפשר חריגה מקווי בנין תמ"א 38 בחזית אחורית ובתנאי שישמר מרחק של 1 מ' לכל הפחות מגבול החלקה כלפי שצ"פ. יש לסמן בתשריט מצב המוצע מרחק מגבול החלקה עד לקו הבנין של המרפסות. עומק מרפסות יהיה עד 2 מ'.

2. כללי

3. יש להסיר מדברי ההסבר את המשפט כי הבניה המתוארת בהיתר 19/568 ממשיכה לחול ללא כל שינוי, ונושא התב"ע הוא הרחבה ותוספת מרפסות. יש לציין כי התכנית היא לקווי בנין עבור מרפסות זיז בחזית מערבית.
4. יש לציין בכל הכותרות ובסעיף 2.1 כי שינוי קווי בנין עבור מרפסות בחזית מערבית, מאחר ובחזית מזרחית אושרו מרפסות במסגרת ההיתר.
5. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
7. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
8. 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.
9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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

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

רמי חיים

מנהלת הוועדה המקומית

אילנה גולדברג

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 26 : 1490655

פרטי התכנית

מספר תכנית	1490655
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	קמפוס שוורץ רייסמן, האוניברסיטה העברית, גבעת רם
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

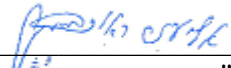
1. במסגרת התכנון המפורט תיבחן האפשרות להציע בינוי בקו בניין מזרחי גדול יותר בתיאום עם אדריכלית העיר.
2. יש להציע נטיעת עצים חדשים בשטח הפרויקט (לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח קרקע פנוי מבינוי עילי).
3. יש לחייב שמירה על עומק/נפח איכותיים לנטיעת עצים מעל בינוי תת"ק (לפחות 1 מ' עומק).
4. יש לתאם את הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי מול אדריכל העיר לעת פתיחת תיק בקשה להיתר בניה.
5. יש להציע מפרץ העלאה והורדה.
6. יש להסיר את סעיף 4.1.1 מהתקנון ולקבוע כי חומרי הגמר יתואמו מול צוות אדריכל העיר בשלב ההיתר.
7. 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'.
8. תנאי להיתר בניה יהא תיאום ואישור האגף למבני ציבור.
9. ככל שיוצעו גדרות הם יהיו בגובה של עד 1.20 מ'.
10. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
11. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
12. לקבוע בשלביות הביצוע כי הבניה תבוצע בהינף אחד.
13. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת סקר טבע מקדמי מאחר והתכנית חלה באתר טבע עירוני.

14. התכנית נמצאת באזור חילחול והזנה של מעיינות, לכן יש לצמצם את קן הבניין וכן תישאר קרקע לחלחול נגר ושמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח.
15. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. מהנדס העיר רשאי, בעת הביצוע, לאשר גמישות בכתב מעמידה ב2 כוכבים לבנייה ירוקה, בנסיבות חריגות.
16. יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי a.
17. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים 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.
19. לקבוע בהוראות התכנית כי במידה ולחניון יתוכנן איורורר מאולץ יש לקבוע את מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
20. 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
21. יש לקבוע בהוראות התכנית כי 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.
22. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
23. תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות: חברת הגיחון, כבאות, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ"ע.
24. 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.
25. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
26. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.

הערה:

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 27 : 1504638

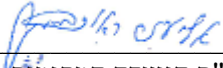
פרטי התכנית

מספר תכנית	1504638
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות בינוי לבניין מגורים ברח' מינצברג 11, ירושלים
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית ירדה מסדר היום לבקשת מגיש התכנית


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 28 : 1521111

פרטי התכנית

מספר תכנית	1521111
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד והרחבות דיור ברח' יחיא קאפח 1, בית ישראל, ירושלים
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש לתכנן עפ"י תקנות התכנון והבניה לעניין ואור ואוויר. לצמצם את השטח העיקרי המוצע בתת הקרקע לפתרון חללים מאווררים במידה מספקת. ניתן להציע שטחי שירות בחלק המערבי או לחלופין לצמצם את הבינוי בקומה זו.
- לא ברור אופן הגישה והתפעול של חלל טכני למערכות בגג. תנאי להיתר יהיה תיאום מול מח' רישוי ליישום פתרון בטיחותי ונגיש לכלל דיירי הבניין. יש להציג בכל התכניות והחתיכים.
- הבינוי המוצע תואם בגובהו למבנה השכן/צמוד לו. יש להוסיף תכנית צל לגובה השכן מצדו השני של המבנה.
- יש להרחיק מרפסות מפינת הבניין לפחות 40 ס"מ בהתאם למדיניות העירונית למרפסות (22.7.24).
- יש לסמן תוספות, פתחים וסגירות לא מאושרות לפירוק.
- תנאי לתחילת עבודה יהיה הריסות כל עבירות הבניה של כל מגיש בקשה להיתר.
- הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
- מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לתיקון שטח וגבולות, שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- תנאי לקבלת תיק מידע להיתר יהיה רישומה של התצ"ר לתיקון שטח וגבולות.
- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
- העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן, בתאום מח' שימור.
- לא תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי.
- תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

13. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
14. יש להשלים חוות דעת מחלקת כבאות.
15. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים המצרניים הסמוכים.
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

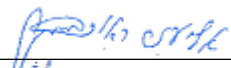
הערה:

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

17. יש לתקן שטחים בטבלה 5 לסה"כ 362 במקום 367 מ"ר.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 29 : 1451186

פרטי התכנית

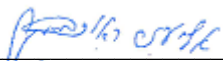
מספר תכנית	1451186
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברחובות עזיאל-שחראי.
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההכרעה מהנימוקים הבאים:

1. התכנית מציעה מכפיל יחסית גבוה לאזור זה הוועדה מבקשת לצמצם את המכפיל למכפיל מקובל באזור זה של 3.5-4 ולא כפי שמוצע בתכנית.
2. יצוין כי בתחום התכנית מקודמת בקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38/1 לבניין המזרחי הנמצא על רחוב שחראי.
3. במסגרת קידום היתר הבניה נבחנו החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות ואשרו ובמקביל התכנית המוגשת עמדה בתנאי הסף של הוועדה המחוזית שבדקה גם היא את נושא ההסכמות.
4. היות ולא יכול להיות שבבניין יש רוב נדרש לקידום תמ"א וגם רוב נדרש לקידום תכנית פינוי בינוי – יש לברר נושא זה מול היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית
5. לאחר קבלת הבהרות מהיועצת המשפטית של הוועדה המחוזית שניתן לקדם את התכנית, יתקיים דיון נוסף להפקדה בוועדה המקומית..


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 30 : 1487164

פרטי התכנית

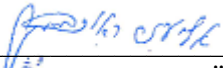
מספר תכנית	1487164
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד בשתי קומות חדשות, והרחבות דיור ברח' נג'ארה 22, ירושלים
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. התכנית תציע 3 דירות להשכרה בשטח ממוצע של יתר הדירות בבניין לא בהכרח הדירות החדשות בקומות העליונות.
2. הדירות להשכרה יהיו לתקופה של 10 שנים לפחות.
3. הוועדה מחליטה כי בשלב היתר הבנייה יינתן מענה לחניה לדירות החדשות בהתאם לתקן.
4. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
5. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
6. 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.
7. 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: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 31 : 1341379

פרטי התכנית

מספר תכנית	1341379
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה ושינוי בקו בניין למרפסות ברח' יעקב אלעזר, רמות
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. במסגרת התכנית משנים את קווי הבניין בחזית הדרומית ל- 2.5, במקום 4 מ' כמו שאושרו בתכנית 834564. שינוי זה נועד לאפשר הקמה של מרפסות זיז במפלסים מעל הקרקע. מרפסות אלו אינן חורגות מתחום הבינוי המאושר בהיתר הבניה לחזית דרום מזרחית בקומות שמתחת לכניסה הקובעת. יש לתקן את קווי הבניין לקו בניין עילי עבור מרפסות זיז בלבד.
2. יש להציג בטבלת זכויות והוראות בניה, טבלה 5, את סה"כ השטחים המאושרים ולא רק התוספת המבוקשת בתכנית, לרבות שטח מרפסות. לציין את מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת.
3. לציין שימושים כמאושר בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית.
4. התכנית מציעה תוספת קומה 8 לשם העתקת דירה 35 בקומה 18.25+ והגדלת יח"ד המאושרות בקומה זו. יש לציין במלל בנספח הבינוי העתקת יח"ד 35 והגדלת הדירות המאושרות.
5. מוצע מעקה לקומה 6 בגובה של 7 מ', גובה זה מייצר מופע של קומה נוספת. גובה מעקה לא יעלה על גובה מעקה תקני. יש לתקן בהתאם, בתיאום עם מחלקת תכנון.
6. ' גובה גג טכני יתואם מול מהנדס העיר בשלב היתר הבניה.
7. מאגר מים וחדר משאבות ימוקמו בנסיגה בקומת הגג כדי לרכז את המופע המתקבל מהחזית. יש לתאם את הנושא בתיאום מחלקת התכנון.
8. בחזיתות מצוין חומר חיפוי אלומיניום בקומת הגג החדשה. יש להשמיט ציון חומרי גמר מנספח הבינוי והוראות התכנית. עיצוב המבנה וחומרי חיפוי יהיו בהתאם להיתר הבניה המאושר ויתואמו מול מהנדס העיר או מי מטעמו בשלב היתר הבניה.
9. יש להתאים בין החתכים והחזיתות והתכניות ולתקן אותם כך שישקפו את מה מבוקש, התכנית תתוקן בתיאום עם מחלקת תכנון.
10. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
11. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
12. 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 והבנייה תשכ"ה. 1965 מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה

הערות טכניות

נספח בינוי

13. יש להוסיף עוד חתך רוחב.
14. יש לסמן מפלסים לרבות על גבי המרפסות והקומה החדשה וקומת הגג המוצעת.
15. להשמיט צבעים מיותרים, להשמיט בלוקים של הייתרי בניה, לתקן גרפיקה בתיאום מחלקת תכנון.
16. יש לדייק בשמות של החזיתות. (דרום מערב – צפון מזרח וכו..)

הוראות תכנית

סעיף 7.2 – לציין זמן מימוש תכנית 5 שנים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 32 : 1482173

פרטי התכנית

מספר תכנית	1482173
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת מבנה מגורים מסחר ומלונאות ברחוב יפו 96 בירושלים
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :	
1.	גובה הבניין יהיה 8 קומות מעל רחוב יפו בהתאם למדיניות של מרכז העיר.
2.	גובה הבניין כלפי החזית האחורית יהיה 4 קומות בקו בניין אפס אחורי ומעליו תוצע נסיגה של 3 מטרים בגלל רחוב הרחוב האחורי.
3.	יש לתאם עם מחלקת השימור הוראות שימוריות.
4.	יש להציע מרפסות סוכה בתיאום עם מחלקת התכנון
5.	החלקה נמצאת בתחום שטח חשוד בזיהום קרקע , תנאי להפקדה יהיה בחינה של סקר קרקע.
6.	לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
7.	בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
8.	הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 33 : 1522614

פרטי התכנית

מספר תכנית	1522614
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת זכויות בניה ברחוב ברוך בן נריה 14
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

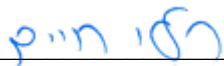
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

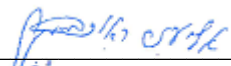
1. גובה הבניין יהיה תואם לגובה של הבניין הסמוך בהתייחס להפרשים בגובה מעל לרחוב.
2. יש להשיג את המרפסת מגבולות חזית המבנה מכל צד. עומק המרפסות יהיה עד 1.20 מ'.
3. יש לבטל את המרפסת בחזית צפון מערבית המוצעת מעל הדרך מאחר ומדובר ברחוב סמטה צרה של 3 מ'.
4. יש להשלים תיק תיעוד (בהיקף של 'תיק תיעוד מקדים').
5. יש לסמן מבנה לשימור בתשריט מצב מוצע
6. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת: "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.
7. יש לעמוד בכל הוראות השימור ותנאי סטייה ניכרת החלים במסגרת תב"ע בתוקף.
8. יש לציין כי לא תותר הריסת מבנים לשימור או פגיעה באופיים, סגנונם או באלמנטים ובפרטי בניה מקוריים (כולל: סוג האבן, העיבוד והסיתות, פתחים, תבליטים, כתובות, חומרי מליטה וכיחול, מסגרות סורגים, גדרות ושערים ופרטי נגרות ועוד).
9. יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת.
10. יש למנות אדריכל שימור מלווה, המופיע ברשימת אדריכלי השימור. הליווי האדריכלי יעשה בהתאם להנחיות ולטופס הייעודי באתר מח' שימור.
11. 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.

12. תנאי להיתר בניה יהיה תיק תיעוד ונספח פרטי שימור שיוכנו ע"י אדר' בעל ניסיון מוכח בתחום השימור, חו"ד מהנדס שימור, טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
תיק התיעוד ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.
13. תנאים לקבלת טופס 4: הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור בכתב, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות
14. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
15. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות, חלקות 21,23 בגוש 30047.
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהגה העיקרית 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 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

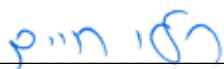
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 34 : 1494814

פרטי התכנית

מספר תכנית	1494814
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מגדל ליפמן - רחוב התעשייה 3 ירושלים
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת היוזם


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

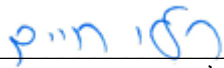
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 35 : 1296284

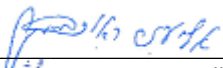
פרטי התכנית

מספר תכנית	1296284
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בניין הקרן לירושלים-מגורים, מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הוועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת היזם


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 36 : 1397546

פרטי התכנית

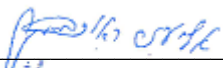
מספר תכנית	1397546
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת זכויות בניה בשכ' בית צפאפא, ירושלים.
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנית המוצעת מציגה נתונים שגויים ביחס למצב הקיים מול המצב המוצע במסמכי התכנית, ומדגישה כי הבנייה הקיימת בשטח הינה לפי היתר 2019/487 וללא עבירות בנייה. כאשר בפועל ההיתר מציע 5 קומות בכל חתך מעל קומת חניה ובשטח החלקה קיים מבנה בן 7 קומות. - חריגה של 2 קומות מההיתר. בנוסף, נבנו גדרות מסביב לבניין החורגות מתחום החלקה ואף נבנו בייעוד דרך מאושר.
2. מעבר לכך, התכנית מציעה 8 קומות וכ-340% בנייה מרביים. חריגה של 2 קומות, ו-160% אחוזי בנייה. – תכנון זה אינו מקובל ואינו תואם למדיניות


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 37 : 1535905

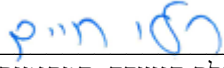
פרטי התכנית

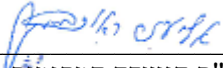
מספר תכנית	1535905
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	וואדי ג'ז - המתחם העסקי - תוכנית נקודתית למתחם 1561
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנים ומספר קומות.
2. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
3. יש לקבוע סעיף בהוראות התכנית סעיף הפקעה: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 38 : 1395888

פרטי התכנית

מספר תכנית	1395888
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	קביעת בינוי עבור מבנים למוסדות ציבור - נעם, גבעת-מרדכי.
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

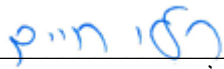
מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

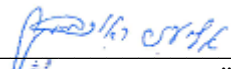
1. התכנית מציעה התחדשות עירונית במגרש ציבורי במטרה לתת מענה למחסור העתידי של צורכי ציבור בשכונה ובמטרה ליעל את השימוש בקרקע ציבורית.
2. התוכנית מציעה להרוס את כל בנייה חוץ מבית מדרש ובמקום להקים מבנים חדשים בגובה של עד 8 קומות, עם קומת גג בשימוש לחצרות עבור מבני הציבור. וזאת על מנת לנצל את השטח באופן מיטבי, תוך הוספת זכויות בנייה ושימושים במגרש עבור חינוך, תרבות, ספורט, חברה ורווחה.
3. יש להבטיח במסגרת התכנון המפורט את השארת המעבר הציבורי הקיים בתחום החלקה בחלק הדרומי, ניתן יהיה להציע במפלס עליון חצרות של מבני הציבור.
4. במסגרת היתר הבניה יש להקפיד על שטח מחלחל בהיקף של כ 20 אחוז.
5. קוו הבניין העילי יסומן במרחק של 2 מטרים מגבול החלקה כך שיחד עם רוחב המעבר יתקבל מרחק סביר כלפי מגרשי המגורים שמסביב.
6. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
7. תקן החנייה יהיה על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
8. קיים מעון יום המוצע להריסה, ועתיד להבנות מחדש במיקום אחר במגרש, בחלקו הצפון מערבי. מכיוון שמדובר על המעון היחידי בשכונה, יש לקבוע בהוראות שתנאי להריסתו יהיה הקמת מעון חלופי זמני/קבע במיקום אחר.
9. בהוראות התוכנית, סעיף 7.2, יש לתקן ולכתוב רק " הזמן למימוש התכנית יהיה 15 שנים".
10. תנאי להיתר – אישור ממח' רשות העתיקות.
11. תנאי להיתר – תיאום ואישור האגף למבני ציבור.
12. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מיקום אזור פינוי אשפה בתוכנית מול אגף התברואה ואגף מבני ציבור.
13. יש למחוק את סעיף פקיעת תוקף התוכנית.

14. סעיף 6.1.6 – עומק שתילה. יש להסיר את עומק האדמה הסופי ולציין כי עומק השתילה יקבע בהתאם להנחיות שפ"ע עבור יצירת בית גידול המתאים לעץ בוגר.
15. התכנית חלה בפוליון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית גם לעניין גזי קרקע..
16. תנאי להיתר בניה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
17. תנאי להיתר יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
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. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המגורים הסובבים את המגרש באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים
20. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הערות טכניות

21. בהוראות התוכנית בטבלה 5 יש לתאם גודל המגרש עם מצב מוצע.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 39 : 1436765

פרטי התכנית

מספר תכנית	1436765
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיור בשד' משה דיין 19-21 פסגת זאב ירושלים
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. מוצעת תוספת יחידת דיור במפלס 3.15- בקו בניין אפס לכוון שדרות משה דיין ובמרחק של כ – 1.10 מ' מחלון המקלט והבניין הקיים, וללא פתרון מספק של אור ואוויר. יש לבטל את יחידת הדיור המוצעת במפלס זה - מדובר על יחידת דיור לא ראויה ואין כל הצדקה להוסיף במיקום זה יחידת דיור חדשה, יש לצמצם את השטח לתוספת של דיורית בהתאם להנהלים של מנהל התכנון וחיבור מדרגות לדירה שמעל.
2. פתרון החניה המוצע ליחידת הדיור החדשה אינו מקובל מכיוון שבפועל השטח משמש כחניה של דיירי הבניין ולאור ביטול הדירה אין צורך בתוספת מקום חניה עבוד דיורית
3. תנאי להיתר בניה באגף הצפוני הסמוך למקלט, יהיה אישור הג"א לכך שאין פגיעה במקלט הקיים המהלך הבניה, אשר ישמש את הדיירים שעדיין אין להם מקלט.
4. להשמיט סימון קו בניין תת קרקעי המסומן בתשריט.
- 5.
6. תנאי להפקדה יהיה קבלת אישור אגף תושייה לכך שתוספת העמודים בקומת החניה הקיימת אינה מבטלת מקומות חניה מאושרים, או לחילופין מתן פתרון חניה חלופי.
7. ניתן להציע הרחבה בקומת הגג לכל יח"ד בקומה העליונה, על מנת להציע הרחבה ליח"ד נוספות בבניין, בתיאום מחלקת התכנון.
8. יש לסמן את כל עבירות הבניה בתחום החלקה להריסה בכל מסמכי התכנית ולהוסיף הוראות הריסה לתקנון.
9. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבנייה של מבקש הבקשה להיתר.
10. יש לקבוע שלבי ביצוע בסעיף 7.1 בתקנון: תוספת הבנייה בחזית הצפונית תבוצע מלמטה למעלה. סגירת המרפסות בחזית המזרחית ותוספת הבניה על הגג, תהיה לכל יח"ד בנפרד וללא תלות בתוספת הבניה המוצעת בקומות האחרות.
11. יש לתקן את סכום שטחי הבניה המוצעים בטבלה 5, ובהתאמה לתיקון התכנית כמפורט לעיל.

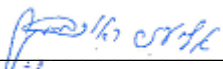
12. לוודא התאמה בין תכניות חתכים וחזיתות ולסמן כל הבניה ללא היתר להריסה ו / או להכשרה, לסמן בניה מאושרת בהיתר, בהתאם למקובל.
13. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
15. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
16. 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.
17. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית

19. סעיף 4.1.2.א.(2).ב - הסעיף יתוקן כך שיצוין שנספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט מספר יח"ד מירבי, גובה בניין וקווי בניין.
20. סעיף 7.2 - יקבע זמן משוער למימוש התכנית ל-5 שנים מיום אישורה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
תכנית מספר 40 : 1425875

פרטי התכנית

מספר תכנית	1425875
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מלונאות בדרך חברון 71 בירושלים
מספר ועדה	2026/5
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. לא ניתן לקבוע קו בניין אפס לשצ"פ מכיוון שזה לא יאפשר לפתוח פתחים על פחי התקנות יש לשמור על לפחות 1 מטר.
2. יותר להבליט מרפסות סוכה מעל תחום דרכים בעומק מקסימלי של 1.5 מטר.

בינוי ופיתוח:

3. לא ברור קביעת ה-0.00 במפלס רחוב חנוך אלבק שבו בעיקר יש שטחי שרות – יש לקבוע את מפלס ה-0.00 במפלס הראשי שהוא מפלס דרך חברון ולתקן את השטחים בטבלה בהתאם.
4. יש לשמור על תכסית בינוי בתת הקרקע אשר לא תעלה על 80% משטח המגרש. יש לתקן בהתאם את סעיף 2 בטבלה 5 שבהוראות התכנית.
5. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה קומת המסחר.
6. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה ישירה ונגישה מהמרחב הציבורי.
7. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הפונים אל המרחב הציבורי אלא בשילוב הבניה המוצעת ובתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
8. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה בתיאום עם אגף שפ"ע- מח' תחזוקה כבישים ומדרכות. תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע הנ"ל בפועל.
9. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.

עצים

10. נראה כי קיימים מספר עצים בחלקה שלא סומנו לשימור/עקירה/העתקה, יש לסמן על גבי תשריט מצב מוצע את העצים לשימור/עקירה/העתקה.
11. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי על מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
12. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע.
13. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.
14. יש להשלים חוו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

תנועה וחניה :

15. יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה ולהטמיע את הערות האגף במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.

16. לאור הקירבה לציר הרק"ל ניתן לאפשר הפחתה של תקן החניה עבור המלונאות ללמינימום על פי תקן בחניה על ציר רק"ל.

תשתיות

17. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אזורר למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

18. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

19. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

20. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אזורר חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

נגישות:

21. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם מחלקת נגישות לרבות לעניין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין [כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות]. ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי.

איכות סביבה:

22. תנאי להיתר יהיה הגשת מסמך מיקרו-אקלים בתיאום מול אגף איכות הסביבה.

23. יש להציג מסמך סביבתי בדגש על השפעות האקוסטיות וזיהום אוויר מרחוב דרך חברון ורק"ל.

24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

25. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.

26. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.

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

28. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים-להשתייך מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.

29. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האזורר והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אזורר וכדומה בחזיתות.

30. תנאי עבור שימושי המסחר יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.

31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי 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.

כללי:

32. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע תכנוני.

33. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי ומס' קומות.

34. יש לקבוע את שטחי הבנייה בטבלה שבסעיף 5 כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה של עיקרי ושירות, תוך חלוקה לשטחי הבנייה המוצעים מעל ומתחת לקרקע.

35. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

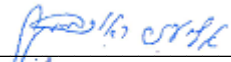
36. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.

37. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: כבאות, תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, תכנית אב לתחבורה,
38. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בחלקות מצרניות ובעלי העניין בתחום התכנית.
39. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

40. יש לתקן בהוראות התכנית את סעיף 4.1.2 בנושא פחתי פליטת אוויר מחניונים, הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
41. בסעיף 7.2 יש לציין כי זמן משוער למימוש התכנית יהיה עד 10 שנים מיום אישור התכנית. - יש לתקן את הסעיף בהתאם.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית