

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2026/10 מתאריך 27/05/2026 –יא' סיוון תשפ"ו

הבהרות:

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

המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד.
 פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף 48 ד' (ובכלל זאת, רקע, מהלך הדיון, ועוד), יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי 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: 27/05/2026 - יא סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 1 : 1472695

פרטי התכנית

מספר תכנית	1472695
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומה ויח"ד במזור 6, מחנה יהודה, ירושלים
מספר ועדה	2026/10
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ומתן תוקף לתכנית כמפורט להלן:

לדחות את ההתנגדות לעניין שינוי הוראות ליח"ד להשכרה

הנושא כבר נבחן והוכרע במסגרת התוכנית המאושרת מס' 1034545 משנת 2024, שבה אושרה תוספת של קומה תשיעית בכפוף לכך ששלושת הקומות האחרונות ישמשו לדיור להשכרה . ניתן יהיה למכור את כל הדירות להשכרה כל עוד הם יישארו לכל אורך תקופת ההשכרה בבעלות אחת.

יצוין כי מאז לא חל שינוי נסיבות המצדיק שינוי בנושא זה, הצורך ביח"ד להשכרה במרכז העיר עדיין קיים ותואם את המדיניות התכנונית באזור.

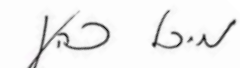
לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הצעת מרפסות הסוכה

יצוין כי כבר במסגרת התוכנית המאושרת עמדת מהנדס העיר הייתה כי נכון לבטל את המרפסות בחזית הדרומית והצפונית, בין היתר בשל קווי הבניין המצומצמים והקרבה לבינוי הסמוך. על אף זאת, המרפסות אושרו במסגרת הדיון בוועדה. ניתן רק לבחון דירוג של המרפסות לאורך אותה חזית, ככל שהדבר נדרש לצורך מרפסות סוכה.

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין מעקה הגג והחומרים

יש לקבוע בהוראות כי חומרי הבניין לרבות קומה תשיעית ועשירית, גובה וחומרי מעקה הגג יתואמו בשלב היתר הבניה מול אדריכל העיר. הכל תוך שמירה על הנסיגה המאושרת.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/05/2026 - יא סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 2 : 1251297

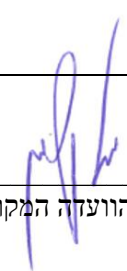
פרטי התכנית

1251297	מספר תכנית
התנגדויות	סוג דיון
מתחם אנג'ל ירושלים	מהות הבקשה
2026/10	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להוריד את התכנית מסדר היום	
קוד החלטה	

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לאור העובדה שהתכנית נדונה כבר בוועדה המחוזית


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

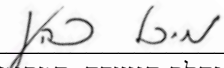
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/05/2026 - יא סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 3 : 1125970

פרטי התכנית

1125970	מספר תכנית
התנגדויות	סוג דיון
מתחם טובול- מגורים בעירוב שימושים ברחוב התעשיה 5 תלפיות ירושלים	מהות הבקשה
2026/10	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להוריד את התכנית מסדר היום	קוד החלטה

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לאור העובדה שבתכנית נדונה בוועדה המחוזית


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

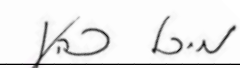
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/05/2026 - יא סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 4 : 1516681

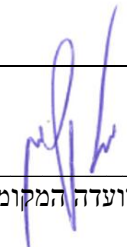
פרטי התכנית

מספר תכנית	1516681
סוג דיון	הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	תעסוקה ומגורים במתחם קוסל, ירושלים - עדכון
מספר ועדה	2026/10
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הוועדה

לאור החשיבות של התכנית הן לעניין הסדרת השטח עבור האינטרס והן עבור תוספת יחידות דיור מיוחדות במתחם הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית. יש לערוך תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לעניין השינויים המוצעים בתכנית בהיבטי הסביבה בגלל הקרבה של הפרויקט לאצטדיון.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/05/2026 - יא סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 5 : 1390814

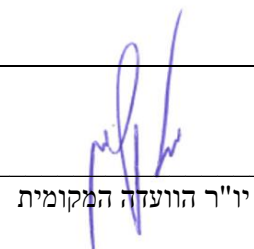
פרטי התכנית

מספר תכנית	1390814
סוג דיון	הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	מתחם ישיבת מיר, בית ישראל, ירושלים.
מספר ועדה	2026/10
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית הכוללת שטחים עירוניים ומציעה טיפול
 וחדוש מתחם גדול של מבני ציבור.
 הוועדה סבורה כי חשיבות התכנית גוברת על ערכי השימור שאולי נמצאים במקום.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/05/2026 - יא סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 6 : 1311414

פרטי התכנית

מספר תכנית	1311414
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	איחוד וחלוקה ברח' חרשי ברזל 13, אזור התעשייה, תלפיות, ירושלים
מספר ועדה	2026/10
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 :

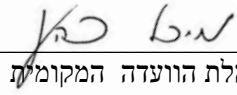
1. התכנית מציעה תיקון של הוראות איחוד וחלוקה ביחס לתכנית מאושרת הקיימת בחלקה - תכנית מס' 13474 משנת 2013.
2. יש להכין טבלת איחוד וחלוקה חדשה ולתאם זאת מול מחלקת היטלי השבחה.
3. בתשריט מצב מאושר שצורף לחלק ממסמכי התכנית נראה כי אין הבדל ביחס ליעוד השטחים וכי התשריט מצב מוצע מקביל למאושר ללא שינויי ביעודים. למרות זאת בתשריט המאושר אשר מופקד כחלק ממסמכי תכנית 13474 תכנית אשר אושרה בשנת 2013 אכן יש שינויי ביעודים ביחס לתשריט מצב מוצע של התכנית שבנידון. ועל כן ביחס לתשריט מתכנית 13474 מוצע שינויי ביעוד מתעשייה לדרך. יש לשנות את כל המסמכים בהתאם לתכנית המאושרת למעט טבלת האיזון.
4. התכנית שבנידון מתייחסת לתכנית מאושרת מס' 13474 כאמור, ומבקשת לשנות את טבלת האיחוד וחלוקה, יש להתייחס לתכנית זו בטבלה שבסעיף 1.6 שבהוראות התכנית ולציין יחס של שינוי, וכן לציין בהערה ליחס כי ייתר הוראות תכנית מס' 13474 ימשיכו לחול על התכנית שבנידון.
5. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
6. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
7. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

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

הערות טכניות

9. בהוראות התכנית בסעיף 3, קיימת אי התאמה בטבלה 3.2 בין המצב המאושר למצב המוצע. יש לתקן בהתאם.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/05/2026 - יא סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 7 : 1322379

פרטי התכנית

מספר תכנית	1322379
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	פינוי-בינוי ברחוב תירוש 1-17 ואזמס 2-8, גילה, ירושלים
מספר ועדה	2026/10
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית המוצעת מגדילה את היצע יחידות הדיור תוך יצירת חזיתות פעילות לציר רק"ל, מציעה תוספת שטחי ציבור, שצ"פ ומשפרת את המרחב הציבורי בתחומה. לאור התועלות אנו ממליצים להפקיד את התוכנית.
2. בנוסף, נערך תיאום תכנון בין המחלקה לתכנון העיר לצוות התכנון והיזם ע"מ לעדכן את סכמת הבינוי באופן הבא:

סכמת בינוי:

3. על מנת להעצים את השימוש בקרקע בלב התכנית, הקו הכחול של התכנית יורחב ע"פ הצורך על רחוב צביה ויחזק צפונה / דרומה על מנת למקם 2 מגדלי מגורים (במקום מגדל אחד) בני 35-38 קומות על מנת לשמר את כלכליות הפרוייקט מבחינת סך היח"ד המוצעות. במגדלים אלה תשולב חזית מסחרית לציר הרק"ל וכיכר עירונית / מסחרית גדולה ככל הניתן במרווחי הבינוי ויצירת גישור על הפרשי הטופוגרפיה מציר הרק"ל לרחוב תירוש ולמבני החינוך.
4. מבנה המגורים בן 24 הקומות (הממוקם ממזרח למגדל המערבי על רחוב המרגלית) יבוטל ויוצע במקומו מגדל מגורים נוסף באזור המזרחי של התכנית על רחוב צביה ויחזק.
5. במרכז התכנית יוצע שצ"פ רחב ככל הניתן, אשר ישפר את המרחב הציבורי בתחום התכנית ויגשר על הטופוגרפיה מצפון לדרום לתכנית.
6. מבנה המגורים המרקמי ינותק ל-2 מבנים נפרדים אשר ימוקמו ממזרח ומערב לשצ"פ ע"מ לאפשר תכנון יח"ד מיטבי.
7. תיתכן אפשרות לתכנן חיבור תת"ק של שטחי החניה מתחת לשצ"פ המורחב בעומק מיני' של 2 קומות. החיבור יהיה מינימלי ככל הניתן על מנת לאפשר שטח שצ"פ גדול ככל הניתן ללא בינוי תת"ק. תכנון המעבר יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

שטחי ציבור:

8. בהמשך לנאמר לעיל, ובהתאם לפרוגרמה הנדרשת כנזכר לעיל, יש להציג באופן מפורט, לאישור האגף למבני ציבור ומנח"י, הקצאות לשטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע בתאי שטח

1 ו-3 עבור השימושים הבאים: (1) מעון יום - אשכול של 3 כיתות, בשטח בנוי בסך 510 מ"ר, ושטח חצרות בסך 305 מ"ר. מעון היום ייבנה בשטח אחד ורציף בשל הצורך במטבח ופונקציות משותפות אחרות עבור כיתות המעון; (2) גן ילדים - 4 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א - סה"כ 520 מ"ר בנוי ו-700 מ"ר חצרות. רצוי שכיתות הגן ייבנו בבנייני המגורים בצמידים; (3) 3 בתי כנסת בשטח כולל של 800 מ"ר (כל אחד בשטח של כ-250 מ"ר).

9. יש לדאוג לכניסה נפרדת ונגישות מלאה לשטחי הציבור המבונים. השטחים הציבוריים המבונים יוצעו בחזיתות הפנימיות שלא פונות אל הרחובות הראשיים – רח' צביה ויזחק או רח' המרגלית. עבור מעון היום יש להבטיח כניסה נפרדת ונגישות מלאה למטבח בישול עצמי. במידת הצורך יותקנו רשתות מעל חלק משטחי החצרות של המעונות והגנים, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.
10. החריגה של קווי הבניין המוצעת עבור מרפסות תהיה עבור מרפסות סוכה.
11. הבניינים הנמוכים יכללו מרפסות סוכה לכל הדירות ובמגדלים ככול הניתן. יותר להבליט קווי בניין עבור ארון קודש בבתי הכנסת.
12. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לפיו "תכנון גני ילדים יהיה בהתאם להנחיות המחייבות והמלצות משרד החינוך לשילוב גני ילדים ומגורים (מהדורת 1/2026), לרבות תיקונים ועדכונים של ההמלצות הנ"ל, ובהתאם לכל הנחייה שתועבר ממנח"י ו/או משרד החינוך".
13. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבונים יתואמו לקראת הפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ואגף מבני דת.. לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת. יש לקבל את אישורם, לרבות לגבי היתכנות הבינוי, חלוקת השטחים עבור הכיתות והחצרות המוצעות לגני הילדים והמעונות, הגישה המוצעת אליהם, מיקום ארון הקודש של בתי הכנסת וכיו"ב.
14. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
15. הנחיות נוספות בנושא השטחים הציבוריים המבונים יש להטמיע בהתאם לחו"ד אגף נכסים.
16. תנאי לטופס 4 בכל בניין יהא השלמת בינוי השטחים הציבוריים בפועל ומסירתם באישור האגף למבני ציבור.
17. בהוראות לטבלה 5 בסעיף ב' מצוין כי תותר הגדלת מס' יחידות הדיור. יש להסירו. - מספר יחידות הדיור נקבע בהתאם לתקן השמאי והפרוגרמה בהתאם לכך.

תנועה וחניה:

18. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום מול צוות תכנית אב לתחבורה ואישורם.
19. יש להראות מפרצי הורדה והעלאת נוסעים עבור מבני הציבור.
20. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור קונסטרוקציה ע"י יועץ קרקע בנושא חפירות בסמוך לרחוב קיים הכולל רכבת, תכנון וביצוע עוגנים בשלב החפירה ובשלב בניית קירות החניון לבחינת העומסים.

21. יש להבטיח רוחב מדרכות מזערי של 3.5 מ' לשימוש ראוי להולכי הרגל ברחובות צביה ויצחק ומרגלית.
22. בתאום מול תוש"יה יש לתכנן רחבת סיבוב מעגלית בקצה הרחוב ליד מבני ציבור מתוכננים. יש לאפשר זרימת כלי רכב ליד מבני ציבור.
23. החניה תהיה מקום חניה 1 לכל יחידת דיור לאור הצמידות לקו רכבת קלה + 10 חניות אורחים וחנייה לשימוש הפרשות המבנות.
24. ייקבע בהוראות התוכנית כי התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה מותאמים לאנשים עם מוגבלות באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור.
- הוראות התכנית ותנאים למתן היתר בניה:**
25. לא יותר בינוי מבני עזר ותשתיות מעל הקרקע. ייקבע בהוראות התכנית כי כלל התשתיות יהיו תת"ק.
26. תכסית תת קרקעית מקסימלית 85%.
27. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
- איכות הסביבה:**
28. יש לקבוע כי התכנית תידרש לעמוד בתקן בנייה ירוקה של 3 כוכבים.
29. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות המרקמיים והגגות העליונים בתכנית, יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים.
30. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין אמצעים למיתון רוחות.
31. 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.
32. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
33. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
34. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה / חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה 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. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.

35. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי.

תברואה:

36. יש למנות יועץ אשפה בשלב התכנון המפורט כדי לאמוד את כמויות האשפה שהפרויקט מייצר. יש צורך בחברת אחזקה שתהיה אחראית על התפעול נקיון ותחזוקה של חדרי האשפה.
37. שיטת פינוי האשפה לבניינים בגובה +35 קומות תהיה באמצעות דחסנית אשפה בנפח 10 קוב עם שוט אשפה ומוטמנים לבניינים הנמוכים. לכל 20 יחידות דיור מוטמן 1 ולא יותר מ2 מוטמנים בכל נקודה.
38. מסחר- יש למקם חדר לאיסוף קרטונים עם מכבש קרטונים משותף לכל העסקים במתחם.
39. בשלב קבלת ההיתר תיבדק גם אפשרות לפינוי אשפה באמצעות מערכת פנאומטית עם טרמינל אחד לכל המתחם.

נגישות:

40. ייקבע בהוראות התוכנית כי, תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התוכנית תאושר ע"י מנהל אגף אחיפה ושיטור עירוני במינהל תפעול.
41. ייקבע במסמכי התוכנית (נספח בינוי, נספח תנועה והוראות התוכנית) מיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הציבורי (מסחר/מבני ציבור) ומיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הפרטי (מגורים) בחניון התת-קרקעי/העילי המוצע. המיקום כאמור, יהא מחייב.
42. הכניסה מהמרחב הציבורי אל החזית המסחרית, תהא כניסה נגישה.
43. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבורי, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
44. יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה אל האזור הציבורי (מסחר) לבין הכניסה אל האזור הפרטי (מגורים).
45. יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה לכלי רכב ובין הכניסה להולכי הרגל.

נכסי עיריה:

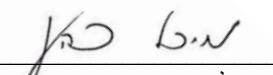
46. התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז', ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
47. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
48. תנאי להפקדת התכנית יהא אישור אגף הנכסים לטבלאות האיוון/ נספח האיחוד וחלוקה.
49. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: א.

תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	כללי
יש להוסיף הוראות לקרן תחזוקה לטווח ארוך כמקובל בבנייה של מגדלים בתיאום עם שמאי הוועדה המחוזית.	50.
בסעיף מס' 4.1.2 ד' ובסעיף מס' 5 ז' מצוין "תכנית בינוי תת קרקעית תורשה להגיע ל"100%" ובתנאי שימצא פתרון למי נגר" – סעיף זה אינו מקובל ויש להסירו.	51.
יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנים ומספר קומות.	52.
יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבנין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.	53.
יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.	54.
עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:	55.
גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.	56.
לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.	57.
תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.	58.
ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.	59.
חדר זה ייחשב כשטח שירות.	60.
מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.	61.
על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.	62.
חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).	63.
ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.	64.
קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.	65.
יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת	66.
ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.	67.
פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.	68.
יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.	69.
יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא במבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.	70.
	71.

72. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
73. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.
74. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.
75. יש לקבוע בשלביות הביצוע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון של כל השטחים הציבורים הפתוחים והשבילים ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע בפועל של כל השטחים.
76. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
77. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חוו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות.
78. ייאסרו קירות תמך ו\או גדרות העולים על 3 מ'.
79. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים ואנשים עם מוגבלויות וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
80. יש לערוך כנס פרונטלי לדיירים בגלל חוסר וודאות שעלתה בשיחות עם דיירים.
81. תנאי להפקדה קבלת חוו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.
82. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
83. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
84. תוקף התכנית יהא ל-10 שנים מיום אישורה. במידה ותוך זמן זה לא יינתן היתר בניה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש, התכנית תבוטל. המצב התכנוני המאושר יחזור כפי שהיה לפני אישור התכנית בנדון.
85. יש לשלוח הודעות אישיות בהתאם לנוהל הקיים בתכניות הכוללות איחוד וחלוקה.
86. 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 ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

87. סך שטח התכנית הוא 10,078 מ"ר ע"פ בסעיף 3.2 (טבלת השטחים), בעוד שבסעיף 1.2 שטח התכנית מצוין 13.521 דונם. יש לתקן את הטעות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/05/2026 - יא סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 8 : 1334689

פרטי התכנית

מספר תכנית	1334689
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי הוראות בינוי וקביעת קווי בנין - רח' חיים גבריהו 5
מספר ועדה	2026/10
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הועדה

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

1. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 27.8.2025, אולם לאחר עמידתה בתנאי סף התבררו פערים מהותיים בין המצב המוצג במסמכי התכנית לבין המצב הקיים בפועל.
2. במסגרת בחינת התכנית התברר כי הבינוי הקיים בתחום המגרש פולש לשטחים שהם מעבר לגבול החלקה ומספח אותם לחלקה פלישה זו לא נכללה ולא טופלה בתחום התכנית המוגשת ולא ניתן לאשרה.
3. במסמכי התכנית לא סומנו כלל שטחי הבנייה שנבנו ללא היתר, ולא הובהר האם הם מיועדים להריסה או להכשרה. בכך לא ניתן לבחון את הבינוי הקיים והמוצע באופן מלא וברור.
4. במהלך בחינת התכנית התקיימו מספר פגישות עבודה עם עורכי התכנית, במסגרתן הובהרו התיקונים הנדרשים במסמכי התכנית, לרבות הצורך בטיפול בפלישה לתחום הדרך, הרחבת הקו הכחול של התכנית בהתאם, סימון עבירות הבנייה ואופן הצגת הבינוי הקיים והמוצע.
5. על אף האמור, המסמכים שהוגשו לאחר מכן לא תוקנו בהתאם לסיכומים ולדרישות המקצועיות שהועלו בפגישות, והפערים המהותיים במסמכי התכנית נותרו בעינם.
6. במשך תקופה ממושכת לא התקבל מענה ענייני ומספק מצד עורכי התכנית, והטיפול בתכנית התקדם רק לאחר התראות בדבר אפשרות לסגירת התיק. התנהלות זו הקשתה על קידום בדיקה מקצועית של התכנית.
7. התכנית הוגשה במקור כתכנית נקודתית לשינוי קווי בניין, בין היתר לצורך קידום בקשה להיתר בנייה. ואולם, במסמכים המתוקנים שהוגשו

בהמשך לא הוצגו קווי בניין כלל, כך שנשמט הבסיס התכנוני המרכזי של הבקשה.

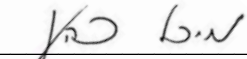
8. תכנית בניין עיר מהווה מסמך סטטוטורי החל על כלל תחום התכנית ועל

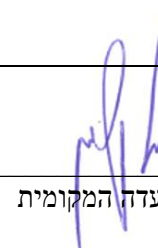
כלל הבינוי הקיים והמוצע בתחומה. לפיכך, לא ניתן לקדם תכנית המתייחסת רק לחלק מהסוגיות התכנוניות במגרש ומתעלמת מבינוי קיים, פלישות או עבירות בנייה בטענה שאינן נוגעות למגיש התכנית.

9. לאור הפערים המהותיים במסמכי התכנית, אי־הטיפול בפלישה לתחום

הדרך, אי־סימון עבירות הבנייה, היעדר הצגת קווי בניין במסמכים המתוקנים, ואי־עמידה בדרישות המקצועיות שהועברו לעורכי התכנית, לא ניתן לקדם את התכנית במתכונתה הנוכחית.

10. לאור האמור, מומלץ לדחות את התכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/05/2026 - יא סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 9 : 1462472

פרטי התכנית

מספר תכנית	1462472
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הל"ה 24 - עדכון קווי בניין למרפסות ותת הקרקע, והוראות נוספות
מספר ועדה	2026/10
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. מקודם היתר בניה על החלקה מכוח התכנית המאושרת, בהליך בדיקת ההיתר התברר כי לא ניתן לאשר את הבקשה כי היא חורגת במספר נושאים מהתכנית המאושרת ולכן מבוקש לעגן במסגרת התכנית את כל הנושאים שלא ניתן לקדם במסגרת ההיתר ולתקן את כל המסמכים בתיאום עם מחלקת התכנון.
2. התכנית מציעה יח"ד מתחת למבנה לשימור בקומת 1- הרחבה ליח"ד קיימת וכן הרחבת קומה שישית מעל המבנה לשימור ובנסיגה מהחזית הראשית. – התכנון הינו מקובל.
3. יש לסמן על גבי נספח הבינוי בתכניות, חזיתות וחתכים בקו אדום את קונטור הבינוי המוצע בקומה 6 ובקומה 1.
4. בנוסף, התכנית מציעה מרפסות זיז בחזית קדמית ואחורית. לא ניתן להציע חריגה של מרפסות זיזיות לעבר המגרשים הגובלים מאחור יש לשמור על קו בניין של 3 מ' מגבול המגרש לרבות מרפסות זיזיות. יחד עם זאת, ניתן להציע מרפסות זיז בחזית הפונה לרחוב הל"ה עד מטר וחצי מגבול המגרש ובעומק שלא יעלה על 2 מ'.
5. יש לתקן בהתאם את קווי הבניין המוצעים בנספח ובתשריט מצב מוצע.
6. יש לציין בהוראות התכנית בטבלה 5, 16 יח"ד מוצעות בהתאם לתכנית מאושרת.
7. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
9. 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.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

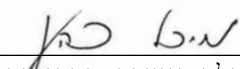
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה

בהתאם

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

הערות טכניות

11. יש להסיר את הסימון של חזית מסחרית מתשריט מצב מוצע.
12. יש לציין בטבלה 5 את מס' יח"ד.
13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/בנייה/חפירה ראשון יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.
14. יש לתקן בהוראות התכנית במצב מאושר את השטח בהתאם לרשום בנסח: 894 מ"ר.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/05/2026 - יא סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 10 : 1234459

פרטי התכנית

מספר תכנית	1234459
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	קרית חינוך - מתחם גואטמלה - קרית מנחם
מספר ועדה	2026/10
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- לבחון להגדיל את הקוו הכחול ולכלול את בית הכנסת בחלק הצפוני ולהוסיף לו שלוש קומות.
- לנוכח לתהליכי התחדשות עירונית המתרחשים באזור בכלל ובאזור מתחם זה בפרט קיימת חשיבות רבה לייצר מענים לצורכי ציבור נוספים בשכונה.
לפיכך, תכנית זו הינה משמעותית ומטרתה לתת מענה הולם לצרכי האוכלוסייה העתידיים באזור, והקידום שלה נעשה בתיאום ראוי לציון עם מחלקות העירייה השונות. לאור זאת אנו תומכים בתכנית המוצעת וממליצים לאשרה בכפוף לתנאים הבאים:
- יש לבצע תיאום תכנון של נקודות ההשקה והמעברים מול תכניות ההתחדשות הגובלות בתכנית ולהוסיף חתכים עם כל הפרוייקטים המצרנים , כולל לכיוון רחוב דהומי .
- יש להוסיף הנחיות לשלביות ביצוע - בניית מבני ציבור בטרם הריסה של מבני ציבור קיימים. על מנת שניתן יהיה לממש את התכנית באופן מיטבי, יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה קביעת שלביות ביצוע בתיאום עם מהנדס העיר לרבו טיפול זפיוני ומציאת פתרונות לשימושים שיש להרוס לתקופת הביניים.
- בשלב היתר הבניה יש לעשות מאמץ ובחינה נוספת כדי לא לעקור את כל העצים המסומנים לעקירה בתכנית.

תנועה

- יש להשלים תיאום נספח התנועה וחתכי הרחוב עם אגף תושיה.
- יש להציג תכנון של מפלסי החניה המוצעים.
- יש לסמן את הכניסות לחניונים המוצעים.
- יש לסמן את הפונקציות השונות במידת הצורך להסדיר להם מפרצי הורדה וחניות נכים.
- סעיף 4 אין התייחסות לחניות, יש לכתוב כי חניות יסופקו ע"פ התקן התקף לעת הבקשה להיתר.

נגישות

- לאורכם של הרחובות דהומי וחרצית, תהא מדרכה רציפה.
- יש לבצע תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

13. תנאי למתן היתר בניה תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התוכנית תאושר ע"י מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במינהל תפעול.

איחוד וחלוקה

14. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש לצרף מסמכים בהתאם.
15. יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות בתיאום עם מח' מידע תכנוני.

תברואה

16. פינוי האשפה יהיה בתוך המוסדות.
17. יש לתכנן מבנה 100 מטר לנפת קרית יובל באחד מהקצוות.
18. יש להמשיך תיאום לעתן מתן היתר בניה.

מים - הגיחון

19. מיקום חיבור וכמות חיבורי המים יתואם בשלב היתר הבנייה עם מחלקת רשת פרטית שבגיחון.
20. יש להקצות נישא עבור מערכת מדידת המים הראשית.

מנהל הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/05/2026 - יא סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 11 : 1553544

פרטי התכנית

מספר תכנית	1553544
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד ותוספת דיורית ברח' השופט בנימין 35, ירושלים
מספר ועדה	2026/10
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית חורגת ממדיניות האזורים שאינם לציפוף על פי תכנית המתאר לירושלים המאפשרת תוספת של 50 אחוז משטחי הבניה המאושרים – התכנית מציעה תוספת של כ-490 מ"ר, כאשר מאושרים כ-535 מ"ר סה"כ. חריגה של כ-222 מ"ר מהמדיניות.
2. יש לצמצם את זכויות הבניה לתוספת של 265 מ"ר בלבד המהווים 50% בנייה מרביים ביחס למאושר. סה"כ התכנית תציע 802 מ"ר – יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
3. זאת בהתאמה גם להחלטת הוועדה המחוזית בתכנית מעבר לכביש מספר 1131796 שהציעה בניה חדשה במסגרת הדיון בהתנגדויות החליטה הוועדה :
הוועדה דוחה את ההתנגדות העצמית לעניין תוספת שטחים עד לכדי 800 מ"ר עיקרי ותוספת שטחים למרפסות. הוועדה תציין כי המדיניות באזורים שאינם לציפוף
קובעת תוספת של עד 50 אחוזי בניה לשטח העיקרי וכי בהתאם לתכנית /3366א ניתן לבנות עד 56 אחוז לשטח עיקרי או 150 מ"ר למגרש, הגבוה מבניהם, כך שבהתחשב בגודל המגרש שהינו 634.1 מ"ר התוספת תהיה עד 532.6 מ"ר. בהתאם לכך, התכנית מציעה 533 מ"ר שטח עיקרי ועוד 40 מ"ר עבור מרפסות, שנחשבות כשטח עיקרי עבור הקמת 4 יחידות דיור. הוועדה סבורה כי מדובר בהיקפי בינוי ראויים אשר תואמים את מדיניות הוועדה לאזור בו מצויה התכנית. הוועדה לא מוצאת לנכון לשנות את מדיניותה לעניין הגדלה של אחוזי הבניה באזור זה שאינם מיועדים לציפוף בתכנית נקודתית וללא ראייה ובחינה כוללת. על כן, הוועדה דוחה את הטענה
4. לאחר צמצום זכויות הבניה כאמור, ובמידה והוועדה המחוזית תקבל את המלצת הוועדה המקומית. ניתן יהיה להמשיך לקדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית. במקרה זה החלטה זו תהיה גם החלטה להפקדה סמכות הוועדה המקומית.
5. בנוגע לתכנון המוצע. נראה מנספחי התכנית כי קיימים שטחי מילוי מעל קומת החנייה שגם היא מעל לקרקע במפלס +791.5 אשר מייצרים חזית אטומה כלפי הרחוב. וכי רוב השטחים המוצעים בתכנית הינם בחללים האחוריים של החלקה אשר מייצרים פתחי אוורור מאולצים מתוך חצרות אנגליים. וכן מוצמדים לחלקות הגובלות מצפון ודרום. תכנון זה אינו מקובל.

6. כל תוספת השטחים המוצעת תהיה השמשה של שטחי המילוי בחזית המערבית, מכיוון שהחלל כבר קיים ניתן יהיה לחרוג בזכויות מעבר למדיניות של תוספת 50 אחוז הבניה כדי להשמיש את כל שטחי המילוי שמעל לקרקע בחזית זו.
7. לא מקובל תכנונית לייצר שטחי מילוי מעל הקרקע בקומה שניה ולכן ההחלטה מציעה להשמיש שטחים אלה.
8. התכנית מציעה שטחים עבור מחסנים עם חלונות, יש להציע שטחי אחסון באזורי המילוי האחוריים במפלסים שמתחת לכניסה הקובעת ובהתאם לטופוגרפיה של החלקה.
9. התכנית מציעה 2 דיוריות לדירה מס' 2. לא ניתן לאשר יותר מדיורית אחת לכל דירה. יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם ולהציע את הדיורית בשטחים כלפי חזית הרחוב כאמור בסעי' 5, הדיורית תהיה בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
10. יש לסמן את קווי הבניין בתשריט מצב מוצע בהתאם לקונטור המבנה הקיים.
11. 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.
12. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
13. 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

14. בהוראות התכנית בסעיף 1.2 יש לתקן את שטח התכנית בהתאם לשטח הרשום 0.508 דונם.
15. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לתקן את שטח התכנית בהתאם לשטח הרשום 508 מ"ר.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/05/2026 - יא סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 12 : 1372689

פרטי התכנית

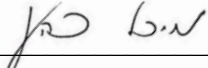
מספר תכנית	1372689
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	ירושלים, מנדלסון 17, משפחת מזרחי, תוספת שטחי בניה
מספר ועדה	2026/10
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. על פי המדיניות באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62(א)(א) לחוק התו"ב, בהתאם למה שניתן לקבל בסמכות הועדה המקומית. בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62(א) 15 ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר ליח"ד. יש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.
2. בהמשך לנ"ל, ככל ולא ניתן יהיה לקדם את התכנית בסמכות הועדה המקומית, החלטה זו תהיה המלצת הועדה המקומית להפקדה בסמכות מחוזית.
3. הבינוי בשתי הקומות בתת הקרקע פולש לתחום שטחים פתוחים בצד המערבי – יער רמות ואתר טבע עירוני נחל שמואל. יש להרחיב את גבול התכנית בכל המסמכים, ולסמן להריסה את השטח שמחוץ לחלקה ופולש לתחום היער. תנאי למתן תוקף יהיה הריסת השטח בפועל והקמת קיר התמך בגבול חלקת המגורים.
4. יש לתקן את גבול התכנית בכל המסמכים בתיאום מול מחלקת התכנון.
5. בהמשך לנ"ל, לא תותר פתיחת פתחים בקיר התמך לכוון השטחים הפתוחים.
6. יש לסמן קו בניין לקומות שמעל הקרקע בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת מעל הקרקע, ולסמן קו בניין תת קרקעי לקומות מתחת לקרקע בתיאום עם מחלקת התכנון.
7. לא תותר תוספת יח"ד ללא מתן פיתרון חניה, בתיאום מחלקת התכנון ואישור אגף תוש"ה.
8. יש לתקן בכל המסמכים ולהבהיר כי מדובר בתוספת יח"ד, לרבות במטרת התכנית, ודברי ההסבר ובנספח הבינוי.
9. במידה ולא ניתן להוסיף חניה עבור תוספת יח"ד, יש לבחון תוספת דיורית בהתאם להנחיות מינהל התכנון. שטח דיורית לא יעלה על 50 מ"ר.
10. התכנון המוצע לא תואם את היתר הבניה ולא משקף את מה שמבוקש, מדובר בקומה שלמה בעבירה במפלס +4.45. יש לוודא התאמה מלאה בין מה שמאושר בהיתר ובין מה מבוקש. החלל הזה הינו חלל עיקרי, יש לצמצם את השטח המבוקש כך שיעמוד בתוספת הבניה שניתן לקבל בסמכות הועדה המקומית.

11. לא ברור ממסמכי התכנית מה מבוקש להכשרה, ומה קיים ומאושר. יש לסמן להכשרה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות. עיצוב הגג יתואם בשלב היתר הבניה מול אדריכל העיר.
 12. הבניה בתת הקרקע תעמוד בתקנות לעניין אור ואוויר. תנאי להיתר יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין הבניה בקומות המרתף.
 13. יש לסמן את העצים בתחום התכנית לשימור ולהוסיף בהוראות התכנית סעיף עצים לשימור במקובל.
 14. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
 15. לחלק הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
 16. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.
- הוראות תכנית:
17. סעיף 1.4 : להשמיט לפי סעיף בחוק
 18. סעיף 1.5.7 להשמיט ציון מגרש ותכנית.
 19. סעיף 1.8: יש לציין את כלל פרטי הקשר של כל בעלי עניין בתכנית ולוודא נכונות של כל אחד.
 20. טבלה 5: להשמיט הערות מתחת לטבלה 5. ולציין מספר קומות מתחת לכניסה בטבלה.
 21. טבלה 5: יש לציין מידות קווי בניין.
 22. טבלה 5: יש לתקן את גובה המבנה בטבלה 5 על פי המאושר בהיתר 1986/0337.01
 23. סעיף 7.1: תוספת יח"ד.
 24. סעיף 7.2 : זמן למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.
- תשריט:
25. גרפיקה בתשריט מצב מוצע אינה ברורה, יש לתקן.
 26. יש לקבל אישור מדידה חדש ותצהיר מודד ד1.
- נספח בינוי :
27. מיקום הדירות אינו ברור, יש לתקן את הגרפיקה.
 28. יש לסמן את הבינוי המיועד להריסה בצהוב בכל התכניות.
 29. יש למספר יח"ד ולסמן כניסות ברורות לכל אחת מיח"ד.
 30. יש להגיש תכנית פיתוח ברורה.
 31. למחוק מדידה מתכנית קומת הכניסה כדי שניתן יהיה להבין את התכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/05/2026 - יא סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 13 : 1488998

פרטי התכנית

מספר תכנית	1488998
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	חוות אמיר - עמק הארזים, ירושלים
מספר ועדה	2026/10
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. במסגרת התכנית מבוקש תיקון גבולות תא שטח 01094 ייעוד "נופש פעיל" במוקד 3 בתכנית 12000 "פארק עמק הארזים", בהתאם לתחום פוליון החכירה שניתן ע"י רמ"י לחוות אמיר.
2. מבוקש לבטל שטח לדרך ו/או עיצוב נופי מאושר בתכנית 4573, בהתאם לקיים בפועל ותחום החכירה לחוות אמיר. קטע זה נמצא בתחום קו מגבלת בניה מציר הדרך – כביש בגין.
- במידה ותוצע בעתיד בניה הדורשת יסודות ועוגנים יש להתרחק מגבול המגרש הדרומי לפחות עד לקו ביטול הדרך. בהתאם לכך יסומן קו בניין בצד הדרומי.
3. יש לתקן את השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית בהתאם למאושר בתא שטח 01094 בתכנית 12000, וכמפורט בנספח הפיתוח ל – חוות סוסים.
4. חוות סוסים או חמורים, הכוללת אורווה, מתקנים נלווים כגון מחסן ומשרדים.
5. פינת חי.
6. מתקן להשכרת אופניים או בלי רכב חשמלי.
7. הקמת מסעדה המיועדת לשמש גם כגן אירועים פתוח תוך עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים.
8. הקצאת חניה – בהתאם להוראות נספח התנועה.
9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית משנה את תכנית 12000. כל ההוראות בתכנית 12000 שלא שונו במפורש בתכנית זו, ימשיכו לחול. יש לתקן יחס לתכנית בסעיף 1.6.
10. התכנית תבטל את הצורך באישור תכנית בינוי בוועדה המחוזית, תכנית הבינוי תאושר בוועדה המקומית.
11. שטח התכנית סמוך לתחמ"ש, שאמור לגדול משמעותית ולהפוך לתחמ"ג, ומעליו קווי מתח גבוה בהתאם לתמ"א 11/ג/10. יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול חברת החשמל. והיתר מהמשרד להגנת הסביבה בנושא בטיחות קרינה.

12. בהמשך לנ"ל, סעיף 4.1.2 ג', 6.2.2 הנחיות מיוחדות – מגדירים הנחיות בהתאם למגבלות תמ"א 10/ג/11. יש לקבל אישור חח"י לתוכן הסעיפים.
13. שטח התכנית בתחום אתר עתיקות מוכרז. יש לתקן את מספר האתר בסעיף 6.3.1. במידה ויתגלו עתיקות בשטח התכנית הטיפול בעתיקות ייעשה בהתאם לחוק העתיקות. יש להטמיע סעיף עתיקות במקובל.
14. יש להוסיף הוראות לעניין עצים לשימור, בהתאם למסומן בתשריט.

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 ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

15. יש לוודא התאמה בשטח התכנית במצב המאושר והמצב המוצע בסעיף 3.2 בהוראות התכנית.
16. בתשריט מצב מוצע ובקובץ survey, המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/05/2026 - יא סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 14 : 1487560

פרטי התכנית

מספר תכנית	1487560
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי קווי בנין עבור בניו ברח' מבוא יורם 1, ירושלים.
מספר ועדה	2026/10
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. התכנית מציעה שינוי קווי בנין עבור מבנה המתוכנן בחלקה נשוא הבקשה במסגרת תמ"א 38/2 הריסה ובנייה. תכנית מס' 15908. שינוי קווי הבנין מוצע ללא תוספת זכויות בנייה, ולשם השלמת הבינוי בקצה הצפון מערבי של המבנה כתוצאה מקווי הבנין שנקבעו במסגרת תכנית התמ"א. שינוי זה הינו מקובל תכנונית.
2. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
3. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
4. 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.
5. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

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

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

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/05/2026 - יא סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 15 : 528

פרטי התכנית

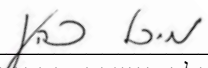
מספר תכנית	528
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תכנית בינוי בעיסוויה תא שטח 115
מספר ועדה	2026/10
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הוועדה

1. הוועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:
התכנית מוצעת בתא שטח ביעוד מגורים מעורב ומציעה שימוש עבור מגורים בלבד. מאחר והמגרשים גובלים בכביש פנימי ללא מוצא שלא מתאים להציע בו מסחר או תעסוקה, השימוש המוצע מקובל.
2. התכנית מקודמת על כל תא שטח 115 בהתאם להוראות תכנית מתאר עיסאווייה. עם זאת קיים מגרש ריק בצד הדרום מזרחי של תא השטח אשר לא מוצע עבורו בינוי מאחר ובעל הקרקע לא מעוניין להצטרף לתכנית דנן. מאחר ומדובר בשטח יחסית קטן ביחס למכלול הבינוי בתא שטח זה ניתן לאפשר לקדם את התכנית. ככל ובעל הקרקע ירצה בעתיד לקדם בינוי בחלקה, יוכל להגיש תכנית בינוי נפרדת לכל תא שטח 115.
3. התכנית מציעה הפרשת קרקע לצרכי ציבור, כנדרש בהוראות התכנית, לטובת שביל הולכי רגל בסך 210 מ"ר והרחבה לדרך קיימת בסך 47 מ"ר, המחברים בין שני כבישים מאושרים עפ"י תב"ע מס' 790758, מצפון ומדרום לתא שטח 115. ההפרשה המוצעת אפקטיבית ותורמת לקישוריות- מקובל.
4. כניסה לחניון התת קרקעי תהיה מתוך מסת הבינוי על מנת לפנות תכסית מהבינוי ולאפשר חלחול מי נגר טבעי ושתילת עצים בוגרים שיוכלו להתפתח.
5. עומק מרפסות זיז יהיה 2 מ' לכל היותר.
6. יש לתכנן את המערכות הטכניות בחלק הפנימי של הגג ולהנמיך מעקה גג בהתאם לתקנות- 1.10 מ', ע"מ שלא ייווצר מופע של קומה נוספת.
7. לא יותר בינוי בזיז, למעט מרפסות עד 2 מ'. יש להמשיך את הקיר המוצג בחזית "צפונית" כלפי מטה עד ל+0.00.

8. בפינה הצפון מערבית של תא השטח קיים בפועל בניין שאושר בהיתר (2020/514) ולא מוצג במדידה. יש להראות את כלל המבנים הבנויים בתא השטח.

9. כותרות בחזיתות- מגרש א'- יש להחליף כותרות- חזית צפונית עם דרומית. מגרש ב- יש להחליף כותרות חזית צפונית עם דרומית+ מערבית עם מזרחית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/05/2026 - יא סיון תשפ"ו
תכנית מספר 16 : 1491687

פרטי התכנית

מספר תכנית	1491687
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד והרחבות לבניין ברח' כף החיים 1,2,3,5
מספר ועדה	2026/10
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

- יש להציג פתרונות ממד או חדר מחוזק ככול הניתן לכל הדירות בתיאום עם מחלקת התכנון.
- לא ניתן לאשר במסגרת התכנית תוספת יחידת דיור מכוח סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבנייה, לצד הרחבת אותה יחידה מכוח סעיף 62א(א)(12). לפיכך, יש לבטל את תוספת יחידת הדיור המוצעת במסמכי התכנית ולעדכן את כלל מסמכי התכנית בהתאם, לרבות הוראות התכנית, טבלה 5, נספח הבינוי והתיאור הכמותי.
- ככל שמוצעות בתכנית דיוריות, יש להבהיר במסמכי התכנית כי אין מדובר בתוספת יחידות דיור עצמאיות, אלא בדיוריות הנשענות על דירות האם המארחות, בהתאם לנוהל התקף.
- יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדיוריות המוצעות יישענו על דירות האם המארחות לעניין פתרון המיגון ופתרון החניה, ולא יידרשו עבורן פתרונות עצמאיים נפרדים, אלא ככל שיידרש בהתאם לדין.
- יש לוודא התאמה מלאה בין המצב הקיים המוצג במסמכי התכנית לבין תכנית 6761 והיתרי הבנייה המאושרים החלים בבניין. שטחים שאושרו בהיתרי בנייה לא יסומנו כשטחים מאושרים בתב"ע, אלא יוצגו כשטחים קיימים/מאושרים בהיתר, תוך ציון מספר ההיתר הרלוונטי.
- התוספות המוצעות אינן מייצרות חזית אחידה ואינן מציגות היגיון תכנוני כולל לבניין. יש לעדכן את נספח הבינוי כך שיוצג בינוי אחיד, מסודר ומשתלב עם הבניין הקיים, לרבות התאמת התוספות לחזיתות הבניין ולפתחים קיימים, בתיאום מחלקת התכנון.
- התוספות המוצעות מוצגות כרכיבים מוצמדים למבנה הקיים ללא הצגת חיבור תכנוני מלא. יש להציג תכנון מלא הכולל חיבור בין הקיים למוצע, לרבות פתרונות לפתחים, אור ואוויר, תוך הימנעות מחסימת פתחים קיימים, או הפניית פתחים לבינוי קרוב. ככל ונחסמים פתחים – יש להציג פתרונות חלופיים ראויים, בתיאום מחלקת התכנון.

8. קומת המרתף המוצעת למחסנים אינה מוצגת כמערכת תת־קרקעית מוסדרת ורציפה. יש להציג בינוי אחיד ומסודר לקומת המחסנים, תוך שימוש בכל הניתן במערך הגישה הקיים למקלטים, וללא יצירת פתרונות נקודתיים ומנותקים לכל מחסן, בתיאום מחלקת התכנון.
9. .
10. יש לסמן באופן גרפי ברור את כלל עבירות הבנייה הקיימות בבניין ובמגרש, ולציין האם הן מיועדות להריסה או להכשרה, בהתאם למקובל. יש להוסיף הוראות הריסה ככל הנדרש.
11. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עברות הבנייה של כל מגיש בקשה להיתר.
12. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות דעת אגף שפ"ע/מחלקת עצים ביחס לעצים הקיימים בתחום המגרש, והטמעת הנחיותיה במסמכי התכנית.
13. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף לעניין שמירה על עצים המסומנים לשימור במהלך ביצוע העבודות, ככל שיידרש בהתאם לחוות דעת אגף שפ"ע/מחלקת עצים.
14. יש להוסיף בהוראות התכנית הוראות לעניין פינוי פסולת בנייה במהלך ביצוע העבודות, לרבות פינוי לאתר מוסדר ומאושר על פי דין.
15. יש לקבוע זמן משוער למימוש התכנית – 10 שנים.
16. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
17. 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.
18. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

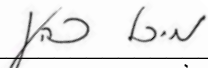
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הוראות התכנית

20. סעיף 4.1.1 – יש לציין שימושים.
21. סעיף 4.1.2.א.ב. – יש להוסיף כי נספח הבינוי מחייב לעניין מספר יחידות דיור.
22. סעיף 4.1.2.א.ב. – לא תותר העברת זכויות מקומה ד' לקומה ג' או להפך.

נספח בינוי

23. יש לציין ע"ג נספח הבינוי כי המקלטים יוסבו למחסנים לטובת הדיירים לאחר הקמת כלל הממ"דים.
24. יש להסיר את הסימנים בכחול המופיעים בקומה ד'.
25. יש להבהיר משמעות הסימן התוחם חלק מ"מרפסת גג מוצעת קומה ג'" בחלק הצפון מערבי של קומת הגג.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/05/2026 - יא סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 17 : 1521657

פרטי התכנית

מספר תכנית	1521657
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיור ברח נתיב המזלות 60 פסגת זאב, ירושלים
מספר ועדה	2026/10
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

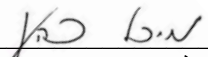
מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבנייה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

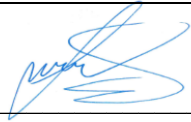
1. התכנית מציעה הרחבות דיור בבניין קיים, תוספת שתי דיוריות והשלמת חלק מהקומה האחרונה. הבינוי המוצע מקובל תכנונית, לרבות הרחבת הדיור במפלס 2.88- ופתרון האוורור באמצעות הנמכת חצרות.
2. לא תותר הקמת המחסן העל-קרקעי המוצע במפלס 2.88+ בחזית הדרומית. יש לבטל את המחסן ממסמכי התכנית.
3. יש לסמן בתשריט המצב המוצע את העץ הבוגר הקיים בפינה הדרומית של המגרש ולקבוע הוראות בהתאם למעמדו.
4. סעיף 4.1.1 בהוראות התכנית – יש להשלים את השימושים המותרים בייעוד מגורים ג'.
5. יש להסיר את ההוראה המתייחסת לחניה בסעיף 4.1.2.d בהוראות התכנית, מאחר שמדובר בתכנית להרחבות דיור בלבד, ולפיכך פתרון החניה אינו נדרש להשתנות ביחס למצב המאושר.
6. יש להוסיף בהוראות התכנית, סעיף לעניין פינוי פסולת בניה במהלך ביצוע העבודות, לרבות התחייבות לפינוי הפסולת לאתר מוסדר ומאושר על פי דין.
7. יש לעדכן את טבלה 5 בהוראות התכנית כך שתכלול חלוקה ברורה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
8. יש לתקן בסעיף 5 בטבלת הזכויות שטח מרפסות מקורות ל עד 12 מ"ר לדירה ולא כפי שמופיע .
9. יש לקבוע בסעיף 7.2 בהוראות התכנית זמן משוער למימוש התכנית ל-10 שנים.
10. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
11. 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.
12. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

13. בשנים לב לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/05/2026 - יא סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 18 : 1571264

פרטי התכנית

מספר תכנית	1571264
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיור רח' שד' שמואל מאיר 12, הר חומה
מספר ועדה	2026/10
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. התכנית מציעה הרחבות דיור ותוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות. הבינוי המוצע מקובל תכנונית, לרבות תוספת הקומה בתחום קונטור הבניין הקיים. בהתאם להבהרת עורכת התכנית, יתר בעלי הדירות בבניין אינם מעוניינים בהרחבת דירותיהם במסגרת התכנית, ועל כן התכנון המוצע מקובל.
2. תתאפשר הצגת הרחבות דיור ליחידות דיור נוספות בבניין שאינן מקבלות הרחבה במסמכי התכנית, ככל שבעלי הזכויות יבקשו זאת, ובלבד שההרחבות יעמדו בהיקף הזכויות ובסמכות הוועדה המקומית. במקרה זה יש להציג תכנון כולל, אחיד והגיוני לכלל הבניין, בתיאום מחלקת התכנון.
3. התוספת המוצעת לדירה 2 חורגת מקו הבינוי האחיד של המבנה, אולם מאחר שמדובר בשימוש בתחום יסודות ממ"ד והרחבה שאינה עולה מעל מפלס גינת השכן, ניתן לאשרה כמוצע.
4. יש להציג בנספח הבינוי את אופן הגישה והיציאה לגג החדש, לרבות מיקום דודי שמש, מתקנים טכניים ופתרונות שירות נלווים, בתיאום מחלקת התכנון.
5. יש לקבוע בהוראות התכנית שלבי ביצוע כך שתותר הקמה נפרדת עבור ההרחבה בדירה 2 ועבור תוספת הקומה העליונה, הקומה הנוספת תהיה נפרדת מהבניה בקומות הקיימות. מעבר לכך לא תותר בניה בשלבים חלקיים.
6. סעיף 4.1.2.א.א בהוראות התכנית – יש לתקן את פירוט הקומות המקבלות תוספות בניה כך שיוצגו רק הקומות בהן מוצעות הרחבות בפועל, קרי: קומות א', ב', ה'.
7. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
8. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
9. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/05/2026 - יא סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 19 : 1263904

פרטי התכנית

מספר תכנית	1263904
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיור ותוספת יח"ד חדשה, אליעזרוב 7
מספר ועדה	2026/10
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. סעיפים לעניין שלביות הביצוע בהחלטה מתאריך 10.6.24 **מבוטלים** –
"יש לקבוע שלביות ביצוע שתוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד.
היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה,
כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו,
תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.
הבנייה תהיה מלמטה למעלה, לא תותר בנייה על עמודים."
- במקום יבוא –**
"יש לקבוע שלביות ביצוע שתוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בצמיחה מלמטה למעלה.
לא תותר בנייה על עמודים."
2. להוריד סעיף 4.1.2 ט לעניין הקווי בניין למרפסות מעבר לקווי הבניין.
3. לבטל סעיפי סטיה ניכרת לגובה וקווי בניין.
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות מתאריכים 10.6.24, 10.7.24, 29.10.25 ימשיכו לחול.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 27/05/2026 - יא סיוון תשפ"ו
תכנית מספר 20 : 1198399

פרטי התכנית

מספר תכנית	1198399
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה והרחבות דיור ברחוב כיסופים 801, ירושלים.
מספר ועדה	2026/10
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. סעיף 1 מהחלטת הוועדה מתאריך 10/07/2024 "התכנית מבקשת להרחיב - 7 יח"ד מתוך 25 יח"ד המאושרות, בקונטור המבנה הקיים ותוספת קומה מעליו. יש לבחון הרחבה ליח"ד דיור נוספות בחזית המזרחית, בתיאום מחלקת התכנון". **מבוטל.**
2. **במקומו יבוא:** "התכנית מבקשת להרחיב - 7 יח"ד קיימות ולהוסיף יח"ד אחת חדשה, בקונטור המבנה הקיים ותוספת קומה מעליו. יש לבחון הרחבה ליח"ד דיור נוספות בחזית המזרחית, בתיאום מחלקת התכנון.
בנוסף, יש לשנות א תמספר יחידות הדיור המאושרות ל 26 יח"ד. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם".
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/07/2024 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית