

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2026/16 מתאריך 24/06/2026 – ט' תמוז 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.

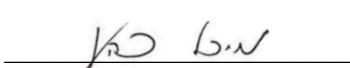
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 1 : 1451400

פרטי התכנית	1451400
מספר תכנית	1451400
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	שינוי בינוי ותוספת 2 קומות, רחוב מקור חיים 47
מספר ועדה	2026/16
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

- לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי אין הצדקה תכנונית לתכנית המאושרת הקיימת בחלקה מכיוון שהיא התבססה על הערך השימורי הקיים, אך מבנה השימור נהרס ולכן אין סיבה להתבסס על טענה זו:** התכנית המאושרת החלה על החלקה תכנית מס' 574251, מאפשרת בנייה של 8 קומות בכפוף לשימור המבנה. בהיתר מס' 2021/0481.0 שהופק ב-23/04/2025 הוחלט כי המבנה לשימור אשר בתחום התכנית יישמר באופן של פירוק והרכבה מחדש בכפוף לחו"ד הנדסית. תוך שמירה על מיקומו הקיים ובתחום קווי הבניין. ההגיון של התכנית המאושרת הייתה לשמר את הבניין ולא לבנות מעליו ולכן לאחר החזרת המבנה עדיין לא ייבנה מעליו הבניין החדש.
- לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי קו הבניין המוצע בתכנית שבנידון, קטן ועומד על 3 מטרים:** התכנית הנדונה מציעה תוספת של שתי קומות מעל קונטור המבנה המאושר בתכנית 101-0574251, ללא כל שינוי בקווי הבניין. קו בניין צידי של 3 מ' מגבול המגרש מקובל תכנונית.
- לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי תוספת שתי קומות תביא לחסימת אור, שמש אויר ופרטיות למבנה המתנגד וכי התכנית תיפגע ישירות בערך הנכס של המתנגד:** התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בניה ראויים כאמור לעיל. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי התכנית תעמיס על התשתיות הקיימות ותגרום לעומסי תנועה ומצוקת חנייה:** הנושא התנועה ייבחן במסגרת הליך הרישוי ויינתנו פתרונות בהתאם לצורך ובתיאום מול אגף תושייה. אין בתוספת המוצעת העמסה משמעותית על התנועה בשכונה.
- לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

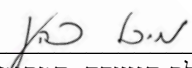
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 2 : 1374503

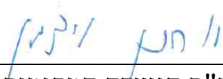
פרטי התכנית

מספר תכנית	1374503
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות ובינוי לשם הרחבות, תוספת יח"ד ומשרד- מבוא הדודאים 5
מספר ועדה	2026/16
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הוועדה

הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה לצורך ניסיון לתאום בין המתנגדים למגיש התכנית
יש להודיע לוועדה תוך 14 יום אם הושגו הסכמות
בכל מקרה התכנית תשובץ לוועדה הבאה בחלוף 14 ימים לקבלת החלטה


מנהלת הוועדה המקומית

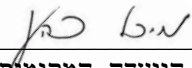

יו"ר הוועדה המקומית

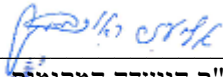
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 3 : 1297423

פרטי התכנית	
1297423	מספר תכנית
התנגדויות	סוג דיון
הגבהת גג רעפים לשם הרחבת יחידות דיור, ברחו מלאכי 4, ירושלים	מהות הבקשה
2026/16	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
להוריד את התכנית מסדר היום	קוד החלטה

החלטת הוועדה

ההתנגדויות לתכנית הוסרו והתכנית יורדת מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 4 : 1350719

פרטי התכנית

מספר תכנית	1350719
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומות למבנה לשימור ברח ישי 7
מספר ועדה	2026/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

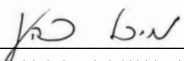
החלטת הוועדה

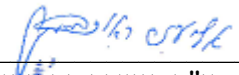
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים :

- לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא מוצע פתרון חנייה, תוך הסתמכות על מק"ח ברחוב. דבר שיגדיל את העומס הקיים כיום ברחובות שבקרבת התכנית. ובנוסף, לא מוצע פתרון עבור רכבי חירום:** התכנית מציעה תוספת של 2 יח"ד ומכיוון שמדובר על בניין לשימור וללא נגישות לא ניתן לספק מקומות חנייה החלקה והוועדה סברה כי לאור העובדה שמדובר בתכנית התואמת למדיניות ניתן לקדמה גם ללא פתרון חנייה במקום. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי בנספח הבינוי נראה שמפלס הכניסה הקובעת הינו מרחוב ישי, כאשר במציאות הכניסה הקובעת הינה מרחוב עין רוגל, דבר העלול לאפשר בעתיד קומות נוספות ביחס למפלס מרחוב ישי:** המדיניות באזור מאפשרת בינוי של עד 4 קומות. חישוב הקומות נבדק לפי חתך קומות בבינוי מעל הקרקע, ללא התייחסות למפלס הכניסה הקובעת. מנספח הבינוי נראה כי קיימות 4 קומות בכל חתך ללא חריגה ממדיניות.
- לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי מבוקשת כניסה מרחוב ישי ליח"ד בקומות החדשות, כאשר כיום הכניסה לבניין 7 נשוא הבקשה הינה מרחוב עין רוגל, וסמטה זו מובילה לדיירי ישי 9 בלבד:** רחוב ישי הינו רחוב ציבורי הפתוח לכלל התושבים. הכניסה המוצעת לתוספת של התכנית שבנידון מסמטה זו נעשית מחלקה מס' 74 אשר הינה ביעוד דרך -להלן רחוב ישי. יש לציין, כי חלק מהמדרגות המובילות לדירת המתנגדים בישי 9 קיימות על חלק מחלקה 74 אשר הינה ביעוד דרך כאמור. יש לבטל את השער הקיים בתחילת מדרגות אלו ולמקמו בתוך חלקת המתנגד.
- לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי תוספת הקומות פוגעת בנוף ובאופי השכונה המאופיינת בבנייה מדורגת וכן חורגת בגובה הקומות, וכי יש לצמצם את גובה הקומות החדשות ל-2.8 מ':** כאמור לעיל, התכנית אינה חורגת מהמדיניות שנקבעה לאזור זה. כמו"כ, התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בניה. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. בעניין גובה הקומות, מוצע גובה קומה של 3.35 מ' מרצפה לרצפה. יש להתאים את גובה הקומות בהתאם להנחיות המרחביות. (עד 3.5 מטר ברוטו לקומה).
- לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי אין לקדם תכניות בשכונה עד לאישור תכנית מתאר מקומית ומסמך מדיניות כולל:** בשכונה קיימת תכנית אב לשכונת אבו תור הנמצאת בתהליך, התכנית טרם אושרה בוועדות. עפ"י החלופה הנבחרת שטח התכנית נמצא באזור א' - 4 קומות 160% - אחוזי בנייה. עבור כל שכונה נקבעת מדיניות על בסיס תכניות אב או מתאר מאושרות, תוך בחינה מפורטת יותר לכל תכנית לגופה על ידי וועדות התכנון. כאמור לעיל, התכנית נבחנה לגופה ונמצאה ראויה תכנונית.
- לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית מציעה תוספת 2 קומות על חצי ממבנה לשימור, דבר היוצר פגיעה במראה השכונה:** התכנית מציעה תוספות על חצי מבנה לשימור המייצרת אי סימטריה, אך מאחר ומבדיקה מול השימור ותיק התייעוד מדובר בשני מבנים היסטוריים שנבנו בתקופות שונות עם קיר משותף, אין מניעה לקדם תכנית

על חלק אחד כפי שקורה באזורים היסטוריים אחרים בעיר המאופיינים בבניה עם קיר משותף, ככל ותקודם תכנית על החלק השני של המבנה השימור יחולו עליה אותן ההנחיות בינוי שמאפשרת תכנית זו.

6. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש לאסור כל בינוי על הגג ולקבוע מגבלות על גודלם, גובהם ואופי המתקנים על הגג, וכן לקבוע כי מעקה הגג יהיה מזכוכית שקופה. כמו"כ, מבוקש לקבוע הוראות בעניין החזית החמישית:** בהוראות התכנית בסעיף 6.3.1. ג' נקבע כי גובה הבניה המרבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב לסטייה ניכרת. גובה וסוג מעקה הגג וכן מיקום המערכות יהיו עפ"י התקנות ובתיאום מול מחלקת שימור בשלב ההיתר.
7. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה בליקויים בקבלת ההחלטות בתכנית וכי לא קיים דיון בתכנית:** כאמור לעיל, התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית. דיון בתכנית שבנידון נעשה בתאריך 18.05.2025, מסמכי ההחלטות ותמלילי הישיבה מצורפים באתר תכנון זמין.
8. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 5 : 1277227

פרטי התכנית

מספר תכנית	1277227
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	בניין מגורים ברח' גורדון
מספר ועדה	2026/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. **לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין העומס על השכונה וצמצום מס' יח"ד:**
התכנית מקודמת בהתאם לכלליים שנקבעו בתכנית באב ובעדכון תכנית האב המתחמים כתומים בשכונה תוך שיפור המרחב הציבורי, טיפול בטופוגרפיה והקצאת שטחים לצורכי ציבור.
2. **לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין המכפיל המוצע בתכנית:**
התכנית היא תכנית פינוי בינוי ונבחנה בהתאם למקובל על פי תקן 21 על ידי לשכת התכנון המחוזית.
3. **לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין עומס התנועה והמחסור בחנייה:**
התכנית נמצאת כ-100 מטרים מציר הרכבת הקלה הקו האדום. לפיכך, תקן החנייה נקבע בהתאם למדיניות ציר הרק"ל.
מספר יחידות הדיור המוצעות בתכנית אינן מייצרות תוספת משמעותית של יחידות דיור.
4. **לדחות את ההתנגדות לבקשה להוסיף גן ילדים נוסף:**
כפי שנקבע בהחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 29.6.2025, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית התכנית תציע שתי כיתות גן בשטח 130 מ"ר כל אחד וחדר בשטח 175 מ"ר כל אחד אשר ימוקמו במפלס רחוב גורדון ותוקצה עבורם כניסה נפרדת, וכך מופיע במסמכי התכנית
5. **לדחות את ההתנגדות לעניין מיקום גן הילדים המוצע:**
כפי שנקבע בהחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 29.6.2025, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית התכנית תציע שתי כיתות גן בשטח 130 מ"ר כל אחד וחדר בשטח 175 מ"ר כל אחד אשר ימוקמו במפלס רחוב גורדון ותוקצה עבורם כניסה נפרדת.
ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה תיאום התכנון המפורט עם המחלקה לתכנון מבני ציבור.
6. **לדחות את ההתנגדות לבקשה לתוספת חזית מסחרית לרחוב זנגוויל:**

כפי שנקבע בהחלטות הוועדה המקומית והמחוזית, התכנית מציעה חזית מסחרית לכיוון רח' זנגוויל תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה במגרש

7. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי גובה הבינוי המוצע יפגע באופי הרחוב ויגרם למפגע רוחות:**

התכנית מציעה בניין בגובה התואם למדיניות ולא שונה מבניינים רבים אחרים המקודמים בשכונה.

8. **לדחות את ההתנגדות לעניין הפיקוח על שלביות הביצוע וניטור זיהום האוויר בזמן העבודות:**

הביצוע יעשה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים.

9. **לקבל חלקית את ההתנגדות לדרישה לא לאפשר הפחתת כמות מקומות חניה בזמן הביצוע:**

ייקבע כי בעת הגשת תכנית התארגנות יש להציע גידור לאתר אשר יאפשר השארת מקומות חניה קיימים רבים ככל הניתן. הנושא יבחן בשלב היתר הבניה.

10. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי העירייה צריכה לערוך תיאום תשתיות בין כלל הפרוייקטים:**

כלל התכניות המקודמות בעיר נבחנות ע"י אגף התכנון והרישוי. נושא התשתיות והתיאום נערך בשלב ביתר הבניה.

11. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי אין מיפוי נגיש של ייעודי הקרקע והפערים במדריך ההקצאות:**

במסגרת עדכון תכנית האב בשנים האחרונות הציגה עיריית ירושלים מענה לכל נושאי הפרוגרמה הציבורית הן בנושא שטחים פתוחים והן בנושא מבני ציבור ואושרו על ידי הוועדה המחוזית.

12. **לדחות את ההתנגדות כי קיים חשש שתכנית זו תקבל היתר בנייה לפני תכניות ישנות יותר שאושרו ללא מנגנון שלביות, ואז כשאותן תכניות ישנות יצאו לפועל – תיווצר חריגה מהקיבולת:**

לא ניתן לקבוע שלביות ביצוע בין פרוייקטים שונים שלא ניתן להעריך את מועד ביצועם ולכן כל תכנית נבחנת לגופו של עניין התאם להנחיות של תכנית האב.

13. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי על הוועדה המחוזית לחייב את עיריית ירושלים לספק מידע על כלל מרכיבי הציבור בשכונה:**

במסגרת עדכון תכנית האב בשנים האחרונות הציגה עיריית ירושלים מענה לכל נושאי הפרוגרמה הציבורית הן בנושא שטחים פתוחים והן בנושא מבני ציבור ואושרו על ידי הוועדה המחוזית.

14. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי אין צורך בשטחי מסחר נוספים:**

התכנית מציעה מסחר מקומי קטן וזאת כדי להימנע מקירות תמך לרחוב זנגוויל ולתכנון נכון.

15. **לדחות את ההתנגדות בעניין שינוי מיקום החזית המסחרית לרחוב זנגוויל:**

כפי שנקבע בהחלטות הוועדה המקומית והמחוזית, התכנית מציעה חזית מסחרית לכיוון רח' זנגוויל.

16. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית אינה מייצרת תרומה מספקת לשלד הציבורי:**

כפי שנקבע בהחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 29.6.2025, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית התכנית תציע שתי כיתות גן בשטח 130 מ"ר כל אחד וחצר בשטח 175 מ"ר כל אחת במקום אחת, תוספת שתי כיתות גן לכמות יחידו הדיור המוצעות בתכנית היא יחס סביר והיא נותנת מענה פרוגרמטי לתוספת.

17. לקבל חלקית את ההתנגדות לבקשה בעניין קביעת הנחיות מפורטות להתזת מים בשלב הביצוע למניעת מפגעי אוויר ואבק:

הביצוע ייעשה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים.

18. לקבל חלקית את ההתנגדות לבקשה להגביל תנועת משאיות כבדות לשעות מסוימות:

הביצוע ייעשה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים.

19. לדחות את ההתנגדות בעניין כריתת העצים בשכונה בשנים האחרונות:

בתכניות שמציעות התחדשות וחניון תת קרקעי במגרשים קטנים יש קושי לשמור על עצים קיימים בחלקה וכפיצוי על כך בתכנית נקבעו הוראות כי תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים בתיאום עם אגף שפ"ע. בנטיעות בתחום המגרש יובטח עומק מילוי אדמה של 1.5 מטר לפחות.

20. לדחות את ההתנגדות לטענה כי הגדר המוצעת תייצר תחושה של מבנה סגור ומנוכר:

נקבע בתכנית כי גובה הגדר מסביב למגרש לא יעלה על 1.2 מטרים, למעט גדרות חצרות גני הילדים המוצעים אשר ייקבעו ע"פ תקני משרד החינוך. מדובר על גדרות התואמות להנחיות ולא מייצרות קירות למרחב הציבורי מעבר לגדר התוחמת את המגרש.

21. יש לקבוע בתקנון כי יוצעו מרפסות סוכה לרוב הדירות, ולתקן את הסעיפים הרלוונטים בתקנון התכנית.

22. תינתן גמישות עבור הבלטת מרפסות סוכה מעבר לקווי הבניין.

23. להטמיע במסמכים את הערות מחלקת נכסים:

24. יש להחליף את סעיפי ההפקעה בסעיפי רישום כמפורט מטה:

25. יש להסיר סעיף 4.1.2 ג (2) ובמקומו לרשום

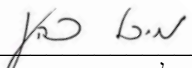
26. רישום שטחים מבונים

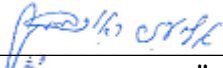
27. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

28. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף

29. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.

30. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
31. יש להסיר הניסוח המופיע בסעיף 6.3.1 (1), ובמקומו לרשום:
32. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
33. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 6 : 1409911

פרטי התכנית

1409911	מספר תכנית
התנגדויות	סוג דיון
בניין מגורים חדש תוך שימור מבנה היסטורי קיים, ברח' ביאליק 9 י-ם	מהות הבקשה
2026/16	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית	קוד החלטה

החלטת הוועדה

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

1. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין חריגת הבינוי המוצע מהמדיניות המאושרת ותכסית הבניה המוצעת, ושיש לשמור על הצביון הנופי ולצמצם את הבינוי המוצע:

הבינוי המוצע בתכנית הינו 166% אחוזי בניה, וקווי הבניין הצידיים 3 מטרים בלבד – לא מקובל.

המדיניות בשכונה ההיסטורית בהתאם לתכנית האב 16000 הינה 130% בניה מרביתם הכוללים את כל הבניה מעל פני הקרקע, לרבות ממ"דים. מדובר על מגרש גדול יחסית של 1.4 דונם, ריק מבינוי, כאשר המבנה לשימור כלל לא נכלל בהיקפי הבניה הנ"ל, ואין הצדקה לחרוג מהמדיניות בשכונה. קיימות תכניות אחרות דומות שקודמו בשכונה בהיקפי הבניה המותרים וללא חריגה- מגרש ברחוב החלוץ 20, בשטח של 1.3 דונם, בו קיים מבנה לשימור בחלק הצפוני של החלקה, ויתרת המגרש ריקה מבינוי. תכנית 898601, אושרו 1,767 מ"ר זכויות בניה ב- 4 קומות מדורגות, שמהוות 135% בניה, הזכויות כוללות את המבנה לשימור הקיים במגרש.

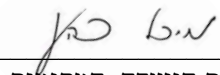
דוגמא נוספת הבנאי 18, תכנית 694273, גם כאן מדובר על מגרש בשטח של כ- 900 מ"ר, מבנה לשימור קיים בקדמת המגרש, ומבנה להריסה החלק האחורי המזרחי, ועך אף האתגרים של הריסת מבנה קיים ושימור, אושרו 1,152 מ"ר שטחי בניה המהווים 130% בניה בלבד (שכוללות את המבנה לשימור). **על כן אין הצדקה לחרוג ממדיניות תכנית 16000 יש לצמצם את היקפי הבניה ל- 130% בניה בלבד- מרביתם עיקרי ושרות מעל פני הקרקע, ללא המבנה לשימור.**

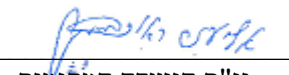
2. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין צמצום קווי הבניין לשמירה על העצים, ופגיעה בנוף של העצים וכי קווי הבניין התת"ק יגרמו לפגיעה בעצים:
בחלקה קיימים עשרות עצים בוגרים שהינם חלק בילתי נפרד מאופי השכונה ההיסטורית. על אף שמוכן כי בחלק המרכזי של החלקה ניתן לבנות, את העצים בשוליים יש לפעול ולשמר. על כן יש לצמצם את קו הבניין התת קרקעי בהתאם לקו הבניין העילי.

כמו כן יש לבחון את צמצום הבינוי כנדרש בסעיף הקודם- התאמה להיקפי הבניה המותרים עפ"י המדיניות, בצמצום תכסית.

- עצים בעלי ערכיות המצויים מחוץ לקו הבניין יסומנו לשימור. 22, 23, 24 - בחזית צידית (צפון מערבית), עץ 40 בחזית אחורית שהינו בעל ערכיות גבוהה, עץ 38 ו-36, חזית צידית דרום מזרחית.
- על מנת לוודא את שימורם, יקבע בהוראות חובת ליווי אגרונום את ההיתר והביצוע. בסעיף 4.1.2 ב-3 יודגש כי קווי הבניין העיליים והתת קרקעיים יקבעו בהיתר לאחר בדיקת אגרונום ואישור שפ"ע לרדיוס הנדרש לשימור העצים הנ"ל.
- בנוסף יש לתקן את סעיף 4.1.2 ו- עצים. ס"ק 6- עצים 3-7 יסומנו לשימור. וכי לעת מתן היתר יבחן הצורך בעקירתם.
- עוד יקבע כי בנטיעות בתחום המגרש מעל חניון יובטח עומק מילוי אדמה של 1.5 מטר לפחות.
3. לדחות את ההתנגדות העצמית להתאמת קו הבניין התת קרקעי לנספח הבינוי, וזאת על מנת לשמור על העצים, כמפורט בסעיף קודם, ולהמנע מהקמת חניון בולט מעל פני הקרקע בגבול המגרש הפונה לחלקות מגורים.
4. לקבל את ההתנגדות לנטיעת עצים בוגרים כפיצוי על העצים המוצעים לכריתה: יש לקבוע בהוראות התכנית כי על חלק מהעצים שנקבעו לעקירה במסגרת התכנית יינתן פיצוי של נטיעת עצים בוגרים בעלי ערכיות זהה, בתיאום עם אגף שפ"ע בעת היתר הבניה. תנאי להיתר יהיה התאום תנאי לטופס 4 יהיה נטיעתם בפועל.
5. לקבל חלקית את ההתנגדות לייעד את מקומות החניה המוצעים בתכנית לשכנים:
- חניה מוצעת עפ"י תקן ובשיקול של קרבה לרק"ל, ובנוסף מדובר על מגרש קטן ומוגבל ביכולות מתן מענה חניה רחב יותר.
- יחד עם זאת, יש לעדכן בהוראות התכנית כי תקן החניה יהיה ע"פ החלטת הוועדה המקומית: "התוכנית ממוקמת בקרבת קו רק"ל פעיל במרחק 200 מ' בלבד מתחנת כיכר דניה יש לקבוע כי תקן חניה לא יעלה על 1:1 ולתת פתור מחניות לדירות קטנות."
6. לקבל חלקית את ההתנגדות כי תוספת היח"ד המוצעת תגרום לעומס תחבורתי נוסף:
- התכנית מציעה פתרון חניה בתחומה, עפ"י תקן וקרבה של כ- 200 מ' הליכה מישורית לציר רק"ל. כמו כן מדובר על היקף יח"ד אינו משמעותי.
- יחד עם זאת, סעיף ה' בטבלה 5 בהוראות התכנית: "תותר הקטנה או תוספת עד 20% יח"ד ללא שינוי בשטחים" – סעיף זה אינו מקובל ויש להסירו.
7. לדחות את ההתנגדות כי לא תתאפשר כניסת רכבי חירום לרחוב עקב אישור התכנית:
- כלל התכניות המקודמות בעיר נבחנות ע"י אגפי התכנון לרבות אגף תושי"ה, ובכל מקרה תוספת יח"ד האמורה אינה משמעותית על מנת לייצר מניעה של כניסת רכב או רכב חירום לרחוב וכאמור התכנית מסדירה חניה בתחומה עפ"י תקן.
8. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית תגרום לפגיעה באיכות החיים:
- מדובר על תכנית תכנית המקודמת עפ"י המדיניות בהיקפי הבניה, שמסדירה חניה בתחומה, ועל כן מקובלת תכנונית כמו תכניות אחרות המקודמות בשכונה.
9. לקבל חלקית את ההתנגדות כי מס' הקומות המוצע חורג מהאזור:
- בבינוי המוצע בנספח הבינוי ישנן 4 קומות מעל מפלס רחוב ביאליק, ו-4 קומות בכל חתך. ועל כן התכנית עומדת במדיניות של תכנית 16000. יש לקבוע כי חדר יציאה

- לגג יהיה בגובה מינימלי אפשרי עפ"י התקנות על מנת להמנע מחזות של קומה נוספת/יש לוודא כי קומת החניה לא עולה מעל הקרקע באף חתר ובייחוד בחזית אחורית הפונה למגרש מגורים.
10. **לדחות את ההתנגדות כי חפירת החניון התת"ק עלולה לייצר סכנה בטיחותית לבניינים השכנים:**
כלל התכניות המקודמות בעיר נבחנות ע"י אגף התכנון והרישוי ובליווי מהנדסים. הנושא יבחן בשלב היתר הבניה
11. **לדחות את ההתנגדות כי יש לבחון את כלל התכניות בראייה כוללת בשל תוספת היח"ד באיזור:**
תכנית 16000 הינה המדיניות לשכונה שתכללה את השכונה בראייה כוללת, התכנית מקודמת עפ"י מדיניות זו.
12. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי מדובר בפרויקט יוקרה המיועד לתושבי חוץ ואת הטענות הכלכליות:**
הטענה אינה תכנונית, הבינוי תואם את המדיניות של השכונה, כאמור.
13. **לקבל את ההתנגדות שלא לאפשר תוספת קומה מעל המבנה לשימור:**
יש לעדכן את הבינוי המוצע ללא תוספות מעל המבנה הקיים לשימור ע"פ החלטת הוועדה המקומית מתאריך 21.5.2025: "יש להציע בניית מבנה חדש בשטח הפנוי של החלקה תוך התרחקות מינימלית של 2 מ' מהמבנה הקיים. את המבנה קיים לסמן לשימור במלואו ולקבוע הוראות שימור בתיאום מחלקת שימור" או לחילופין לאפשר תוספת על המבנה ההיסטורי בנסיגה משמעותית.
14. **לדחות את ההתנגדות לטענה שסקר העצים אינו משקף את ערכם של העצי הקיימים:**
סקר העצים ערוך ע"י אגרונום, כנהוג.
15. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה שגודל החניון אינו מוצדק:**
יש לעדכן בהוראות התכנית כי תקן החניה יהיה ע"פ החלטת הוועדה המקומית: "התוכנית ממוקמת בקרבת קו רק"ל פעיל במרחק 200 מ' בלבד מתחנת כיכר דניה יש לקבוע כי תקן חניה לא יעלה על 1:1 ולתת פתור מחניות לדירות קטנות."
16. **לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין הסעיף לשמירה על עצים בהוראות התכנית:**
נקבעו הוראות לשמירה על עצים במהלך עבודות הביצוע בתיאום עם לשכת התכנון.
17. **לדחות את ההתנגדות לבקשה למחוק את הסעיף המאפשר שינוי עד 10% בסיווג העצים:**
סעיף זה נהוג בתכניות ברחבי העיר על מנת לאפשר גמישות בתכנון ביחס לנקבע בה, וכן לאפשר שימור עצים ככל הניתן ולא רק שינוי משימור לעקירה.
18. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 7 : 1207158

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1207158
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	קביעת הוראות בינוי לגביי עוגנים, הריסות והשלמת קומה, ירושלים
מספר ועדה	2026/16
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:

לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה ישירה בזכויותי ובמקרקעי
 התוכנית מבקשת להתיר החדרת עוגני קרקע לתוך חלקתי, פעולה המהווה פלישה פיזית לתוך תת-הקרקע שבבעלותי, תוך סיכון ממשי ל:

צובר הגז

צנרת הגז

בור וצנרת הביוב

תשתיות תקשורת וסיבים אופטיים

עצים ונטיעות

יסודות המבנה

חדירה זו עלולה לגרום לנזקים חמורים, לרבות סכנת חיים, פגיעה ביציבות המבנה, פגיעה בתשתיות ציבוריות ושיבוש חיי היומיום.

בנוסף, עוגנים בתת-הקרקע מהווים מטרד קבוע המונע פיתוח עתידי: בניית ממ"ד, חפירת חניה, שתילת עצים עמוקי שורש, החלפת צובר גז, או ביצוע פרויקט הריסה-ובנייה. בכך נגרמת ירידת ערך משמעותית לנכס. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות רבה לאישורה של תכנית כוללת הקובעת הוראות לעוגנים, אשר מסדירות את האפשרות ליישום עוגנים בדומה לעקרונות שנקבעו בסעיף 63 (8) לחוק. תכנית כגון אלה קיימות בערים רבות ומאפשרות את ייעול הליכי רישוי הבניה לטובת כלל התושבים. לפיכך מחליטה הוועדה על אימוץ הוראות התכנית בנושא העוגנים כפי שקודמה בוועדה המקומית, דבר אשר יאפשר האצה הליכי הבניה בעיר, צמצום זמני הרישוי וחיסכון במשאבים ציבוריים, לצד שמירת זכויות הבעלים, התכנית כוללת הוראות יידוע והוראות שיבטיחו כי לא תגרם פגיעה למקרקעין סמוכים.

לדחות את ההתנגדות בעניין היעדר סמכות לוועדה המחוזית
 לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבניה, תוכנית הכוללת הוראות לעניין עוגני קרקע זמניים היא תוכנית בסמכות ועדה מקומית.
 החוק מגדיר במפורש:

"תוכנית בסמכות ועדה מקומית" – תוכנית מפורטת או תוכנית מתאר מקומית הכוללת את הנושאים המנויים בסעיף 62א.

"תוכנית בסמכות ועדה מחוזית" – תוכנית שאינה בסמכות ועדה מקומית. הוראות עוגנים נכללות במפורש בסעיף 62א(א)(19), ולכן הסמכות לאשרן נתונה לוועדה המקומית בלבד.

מינהל התכנון עצמו כתב במכתבו מ-7.8.2023 כי ועדה מקומית מוסמכת לקדם תוכנית עוגנים החלה בתחומה. גם בדיון בערר 1087-24 ציין עו"ד רועי בראונר, בשם הוועדה המקומית ירושלים: "התוכנית בסמכות מקומית".

לכן, עצם קידום התוכנית בוועדה המחוזית נעשה בחוסר סמכות- התכנית קודמה בסמכות הוועדה המקומית ולאחר דיון במסגרת וועדת ערר מחוזית ובחינה עם מנהל התכנון הוחלט כי התכנית תהיה בסמכות הוועדה המחוזית ולכן המשך הטיפול נעשה בסמכות הוועדה המחוזית, בכל מקרה לא ברור כיצד טענה זו משפיעה על המתנגד ולמה היא רלוונטית לדיון לגופו לשל עניין.

לדחות את ההתנגדות לעניין שהתוכנית סותרת חוקי יסוד וחוקי קניין פגיעה בזכות הקניין – חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו חוק היסוד קובע: "אין פוגעים בקניינו של אדם".

"אין נכנסים לרשות היחיד של אדם שלא בהסכמתו". תוכנית תכנון אינה חוק, ולכן אינה יכולה לגבור על חוק יסוד. החדרת עוגנים ללא הסכמה מהווה פגיעה ישירה בזכות הקניין, שאינה עומדת בתנאי פסקת ההגבלה, בין היתר משום שקיימות חלופות דיפון שאינן דורשות עוגנים. התכנית אינה שונה ממספר תכניות דומות שאושרו בארץ ומאפשרות בהתאם לחוק התכנון והבנייה לקדם תכנית עם מטרות דומות תוך שמירה על איזון בין זכות הקניין לאינטרס ציבורי חיוני וזאת בהתאם למגבלות הרשומות בתקנון התכנית.

לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית עומדת סתירה לחוק המקרקעין הוראות חוק המקרקעין קובעות:

סעיף 11 – הבעלות מתפשטת לעומק הקרקע.

סעיף 12 – מחוברים בקרקע שייכים לבעל הקרקע.

סעיף 17 – ניתן לדרוש סילוק כל דבר המפריע לשימוש במקרקעין.

סעיף 21 – ניתן לדרוש סילוק מחוברים שהוקמו ללא רשות.

החדרת עוגנים היא פלישה אסורה למקרקעין. חוק התכנון והבנייה מאפשר קידום תכנית כאמור בהתאם לחוק התכנון והבנייה המאפשר את קידום התכנית למרות החדירה למקרקעין הגובלים בהתאם להנחיות התכנית, ובכפוף למגבלות של חובת יידוע, ויתר אמצעים שיבטיחו את אחריות היזם והמהנדס מטעמו.

לדחות את ההתנגדות לעניין שהעוגנים אינם זמניים – הטעיה מהותית הניסיון מלמד כי:

עוגנים אינם נשלפים בפועל.

שליפתם מסוכנת ועלולה לגרום נזק כבד.

לעיתים נדרש להרוס מבנה כדי לשלוף עוגן.

גם עוגנים "נשלפים" מותרים קדח מלא דייס.

בפסק דין כהן נ' משהב נקבע כי שליפת עוגנים עלולה לעלות מעל 6.5 מיליון ש"ח.

לכן, המונח "זמניים" מטעה ואינו משקף את המציאות. - המינוח זמניים מתקשר לעובדה כי לאחר השלמת הבנייה המבנה החדש נושא את הבניין והעוגנים מפסיקים להיות נחוצים, לעיתים מנתקים אותם, ולעיתים מותירים אותם אך אין להם תפקיד הנדסי פעיל, ואינם צפויים להפריע למגרשים שכנים לקדם בניה בשטחם.

לדחות את ההתנגדות בעניין שיש חובה לקבל את הסכמת בעלי הקרקע הגובלת בערים בת-ים וחולון קיימים נהלים רשמיים המחייבים הסכמה מפורשת של בעלי המגרשים הגובלים.

תקנות רישוי בנייה קובעות כי מבקש היתר חייב להיות: בעל זכות במקרקעין, או מי שקיבל הסכמה מבעל הזכות. התקנות הן חיקוק מחייב וגוברות על תוכנית תכנון.

לכן, לא ניתן לכפות החדרת עוגנים ללא הסכמת. - חוק התכנון והבנייה מאפשר לרשות המקומית לקדם תכנית בכל מתחם הרשות כפי שנעשה במקרה זה, ובמקרים אחרים בערים אחרות, נתניה (תכנית 408-0839266) וגבעתיים (תכנית 503-0475160) למשל, לאור החשיבות של הנושא לבנייה חדשה בעיר, הוראות התכנית מאפשרות לקבוע הנחיות לעניין הבדיקות והאישורים שיש לבצע בשל היתר הבניה, והוראות אלה גוברות על הצורך בקבלת הסכמה של הבעלים הגובלים, אך קיימת חובת ידוע.

לדחות את ההתנגדות בעניין דרישות בטיחות, ניטור ותקינה התוכנית אינה כוללת מנגנוני בטיחות בסיסיים. יש להוסיף:

עמידה בתקן ישראלי 940 חלק 4.1 ו-4.2

דוחות קרקע וביסוס

חישובים סטטיים לשני המגרשים

ניטור רציף: סייסמוגרפים, אינקלינומטרים, טילטמטרים, פריזמות, חיישני גז ורעידות

תיעוד וצילום וידאו של כל שלב

העסקת קבלן רשום בענף 120

אישורי כל חברות התשתית

ללא הוראות אלו, התוכנית מסכנת חיי אדם.

דרישה להחזרת המצב לקדמותו- מהנדס העיר סבור כי ההוראות המופיעות בהוראות התכנית הם מספיקות לצורך בחינה מעמיקה של הנושא בשלב היתר הבניה וכי אין צורך בתוספת הוראות כמבוקש בהתנגדות.

לדחות את ההתנגדות כי עצם העברת התכנית לוועדה המחוזית נעשתה מבלי שהוועדה המקומית קיבלה החלטה כדין להיות מגישת התכנית. ההפקדה נעשתה למעשה על ידי ב"כ הוועדה המקומית, ולא על ידי הוועדה עצמה, ולכן מדובר בהפקדה שנעשתה ללא סמכות. כבר מטעם זה בלבד, התכנית אינה יכולה לעמוד- ההחלטה על העברת התכנית להמשך טיפול בוועדה המחוזית נבעה מעמדה של וועדת ערר שנבחרה במנהל התכנון והוחלט כי יש להמשיך את הטיפול בוועדה המחוזית, בתאריך 3/5/2023 החליטה הוועדה המקומית כי היא מגישת התכנית, החלטה זו היא לקידום התכנית ולא לעניין מסלול הסמכות של קידומה.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית כוללת הוראות בלתי חוקיות בעליל, ובראשן דרישת כתב שיפוי ודרישת פוליסת ביטוח צד ג'. הוראות אלו אינן יכולות להיכלל בתכנית סטטוטורית, משום שהן אינן הוראות תכנוניות אלא הוראות קנייניות-חוזיות המגדירות יחסים בין צדדים. הכנסתן לתכנית מטעה את הציבור, פוגעת בו, ומעמידה את הוועדה המקומית בחשיפה נזיקית עצומה. הדין מכיר בדרישת כתב שיפוי רק במקרים של פגיעה תכנונית לפי סעיף 197 לחוק, ולא במקרים של נטילה פיזית של זכויות בקרקע. התכנית שלפנינו יוצרת מנגנון של נטילה כפויה של זכויות בקרקע, ולכן אין כל סמכות לדרוש כתב שיפוי כתנאי למתן היתר. יש לקבל חוות דעת משפטית של היועצת המשפטית לוועדה לעניין זה.

לדחות את ההתנגדות בעניין כי התכנית אינה מפורטת דיה כדי לשמש בסיס להוצאת היתרים. עוגני קרקע הם עבודות מבניות בעלות השלכות מהותיות על יציבות הקרקע, בטיחות הציבור, המבנים הגובלים והתשתיות. לפיכך, הם מחייבים תכנון מפורט בהתאם לסעיף 145(ז) לחוק. התכנית אינה כוללת קווי בניין, עומק העוגנים, אורך העוגנים, מיקומם המדויק, תשריט תלת-ממדי, או כל פרט הנדרש לפי נוהל מבא"ת. בהיעדר פרטים אלה, לא ניתן להוציא היתר מכוחה, וממילא לא ניתן להסתמך עליה לצורך נטילה כפויה של זכויות בקרקע- התכנית היא תכנית מפורטת הכוללת את כל ההוראות הנדרשות להוציא מכוחה היתר בניה והיא קובעת את ההנחיות לבחינה בשלב היתר הבניה, לא ניתן ואין צורך בפירוט נוסף בתכנית החלה על כל העיר ואינה יכולה לרדת לרזולוציה של מגרש בודד.

לדחות את ההתנגדות בעניין שרכיב הריסות הבניינים בתכנית לוקה בחוסר סבירות קיצוני. התכנית מבטלת הוראות הריסה שנקבעו בתכניות קודמות כתנאי למתן היתר. ביטול כזה פוגע בשלטון החוק, מאפשר לעברייני בניה ליהנות מפירות העבירה, ומונע מהציבור את הסעד היחיד שהיה בידו – דרישת הריסה כתנאי להיתר. התכנית למעשה מכשירה עבירות בניה בדיעבד, בניגוד לעקרונות יסוד של דיני התכנון- התכנית אינה מבטלת את הוראות ההריסה שנקבעו בתכניות המאושרות אלא רק מאפשרת ביצוע יעיל יותר של שלביות ההריסה כדי לאפשר הריסה של עברות הבניה יחד עם ביצוע הבניה ולא בנפרד ולחסוך בהוצאות כפולות של איש מקצוע לכל שלב בנפרד ולהקטין את ההפרעה לסביבה.

לדחות את ההתנגדות לעניין שינוי מועד הריסות נדרשות, על פי תכנית, כתנאי תחילת עבודות במקום תנאי להיתר באופן גורף, עלול לפגוע באיכות החיים והסביבה של המתנגדים ובשלטון החוק, כאשר בהרבה מקרים התנאים הללו נועדו לשמור על האינטרסים של הגורמים שיש להם אינטרסים במגרש שבו מוצעת ההריסה או למגרשים אחרים בסביבה, או מתנגדים שהתנגדו במסגרת תכנית פרטנית למגרש ספציפי, או לשמור על שלטון החוק במקרים של עבירות בניה, שעבריינים לא יחזיקו בהיתר בניה באותו עת שעבירות עדיין קיימות בפועל בשטח, ולכן גם אם רוצים לבטל הוראה כזו נדרשת הפעלת שיקול הדעת לכל מקרה ומקרה בנסיבות עניינה, ובוודאי שלא ניתן לקבוע הוראה גורפת בעניין. במקרה שהוצג בהתנגדות זו, הרי מדובר בעבירות בניה על מגרש בבעלות רשות ציבורית אשר עבירות שלה חמורות עוד הרבה. התכנית המאושרת קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה הביצוע של ההריסה והמשמעות היא כי כל עוד לא מוציאים היתר בניה – אז גם לא מבצעים את ההריסה, ולכן קביעה של הריסה כתנאי לתחילת עבודות מבטיחה את ההריסות כחלק מביצוע של היתר בניה ולכן אינה פוגעת בעצם ההריסה עצמה.

לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית לוקה בפגמים פרוצדורליים חמורים בהליך הפרסום. לא נתלו שלטים בשטח התכנית, לא נתלה שלט בכניסה לעירייה, לא נתלו מודעות בלוחות מודעות בשכונות, ולא פורסם דבר בשפה הערבית. הפרסום בעיתון "מעריב הבוקר" נעשה בניגוד לרשימת העיתונים הנפוצים שאושרה על ידי שר הפנים, שכן העיתון אינו מופיע ברשימה, ושינוי שמו לא פורסם ברשומות. הפרסום בעיתון הערבי "אל-סינארה" נעשה אף הוא בחוסר תום לב, שכן העיתון כמעט ואינו מופץ בירושלים. בנוסף, הפרסום באתר האינטרנט היה חלקי, לא נגיש, ולא כלל מועד אחרון להגשת התנגדויות. פגמים אלה שוללים מן הציבור את זכות הטיעון, ומביאים לבטלות ההפקדה. הפרסום נעשה בהתאם להחיות לשכת התכנון והנהלים בעניין.

לדחות את ההתנגדות בעניין שיש להדגיש כי התכנית מקודמת במקביל לקידום תמ"א 40/ה – תכנית מתאר ארצית ייעודית להסדרת עוגני קרקע. קידום תכנית מקומית במקביל לתכנית ארצית ייעודית יוצר כפילות, חוסר ודאות רגולטורית, ופגיעה במערכת התכנון. אין הצדקה מקצועית או מערכתית לקדם תכנית מקומית נקודתית כאשר המדינה עצמה מקדמת הסדרה ארצית כוללת. אין מניעה לקדם תכניות לרשות ספציפיות לרשות אחת כפי שנעשה בכמה רשויות אחרות בארץ כל עוד לא יעמדו בסתירה לתכנית ארצית, ככול שתקודם ואושר התכנית הארצית היא תחול גם בירושלים

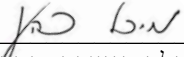
לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין שבתחנות תדלוק, ישנן תשתיות תת קרקעיות. מרבית התשתיות התת קרקעיות בתחנות תדלוק, הינן רגישות והדברים אמורים בעיקר במיכלי הדלק התת קרקעיים ובצנרת הדלק. ברי, שכל פגיעה בתשתיות אלה, עלולה לגרום לנזק חמור ביותר לתחנה ולהשבתתה וכן לזיהום הקרקע והסביבה. כפי שבואר לעיל, תחנת תדלוק, הינה נכס רגיש ביותר מבחינת התשתיות התת קרקעיות.

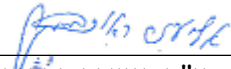
החדרת עוגן, למיכל תדלוק תת קרקעי או באופן שיפגע בצנרת הדלק בתחנה, מעבר להשבתה של התחנה, תגרום לנזק סביבתי קשה ביותר ועל כן יש להקפיד הקפדה יתרה בכל הנוגע להחדרת עוגנים למגרשים של תחנות תדלוק. פז תטען, כי לפיכך יש להגביל את האפשרות להחדיר עוגנים למקרקעין בהם קיימת תחנת תדלוק רק למקרים בהם ניתנה הסכמה מפורשת של בעלי הזכויות במקרקעי תחנת התדלוק- לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין כי בתחנות הדלק יש תשתיות תת קרקעיות רגישות הכוללות מכלי דלק וצינורות ופגיעה בתשתיות אלה עלולה לגרום לנזק חמור ביותר לתחנה, השבתה שלה וכן לזיהום קרקע- יש לקבוע בהוראות התכנית כי במקרה של בקשה הכוללת חדירה לתחום חלקה הכוללת תחנת דלק או מתקן אחר רגיש לדעת מהנדס העיר יש לקבל אישור של הבעלים לעניין החדרת עוגנים בחלקתם כתנאי למתן היתר הבנייה.

התכנית המופקדת כוללת בסעיף 2.א.4.1.2 הנחיות בנושא שינוי מועד ביצוע ההריסה, התקנון קובע כי ההוראה תחול על עברות בנייה ששטחן עד 20 מ"ר, ההיגיון בבקשה לשינוי מועד הריסה נועד לאפשר למוציא היתר בניה לפעול בהינף אחד -ההריסה וגם הבניה ביחד ולא להפריד ביניהם ולכן אין הגיון בקביעת מגבלה של 20 מ"ר שקבוע בתקנון ולכן מבוקש לבטל סעיף זה.

בכל מקרה יובהר כי הסעיף המתייחס להיקף של 20 מ"ר להריסות הם רק של מגיש היתר הבניה ולא כל המסומן בנספח הבינוי.

לחילופין ככול והוועדה המחוזית לא תרצה לשנות באופן גורף את הסעיף יש לקבוע לפחות כי ייקבע כי 20 מ"ר הם עברות בנייה של כל אחד ואחד ממגיש הבקשה להיתר בלבד. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית

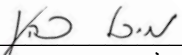

יו"ר הוועדה המקומית

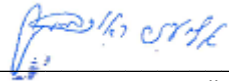
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 8 : 1262963

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1262963
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מבני דת ברחובות מנחת יצחק ושמגר
מספר ועדה	2026/16
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הוועדה

להוריד מסדר היום לבקשת יו"ר הוועדה	
------------------------------------	--


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 9 : 1493352

פרטי התכנית

מספר תכנית	1493352
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה הרחבת יח"ד קיימות במפלס 0.00, ברח' הרב כדורי 1 ירושלים
מספר ועדה	2026/16
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 הרחבת שתי יחידות דיור קיימות בקומת הקרקע באמצעות שימוש בחללים קיימים המצויים מתחת לחצרות הבניין. עקרון התכנון מקובל, שכן מדובר בניצול חללים קיימים שאינם בשימוש.
2. יש להציג חתך אחד לפחות בכיוון מזרח-מערב העובר דרך החללים והפתחים המוצעים, לצורך בחינת תנאי האור והאוויר של השטחים המוצעים להרחבה. ככל שיידרשו התאמות תכנוניות בעקבות הבדיקה, הן יוטמעו במסמכי התכנית, בתיאום מחלקת תכנון.
3. יש להוסיף בהוראות התכנית הוראות מפורשות להריסת כלל עבירות הבנייה המסומנות בנספח הבינוי. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת עבירות הבנייה של מגיש הבקשה להיתר.
4. יש לתקן את שטח התכנית בכלל מסמכי התכנית כך שיתאים לתחום התכנית בפועל, ולהטמיע את כלל דרישות אגף רישוי ופיקוח – מחלקת המידע התכנוני, לרבות לעניין רישום תצ"ר ועדכניות מסמכי המדידה.
5. יש לוודא התאמה מלאה בין הוראות התכנית, התשריט ונספח הבינוי.
6. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
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. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
9. 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:

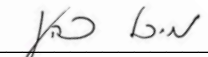
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

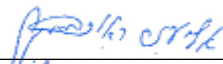
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית

10. סעיף 1.2.4.ב - יש לתקן את ההוראה לעניין איסור פתחים כך שתתייחס לחזית הצפונית ולא לחזית הדרומית.
11. יש להוסיף הוראות מפורשות לעניין הריסת עבירות הבנייה המסומנות בנספח הבינוי.
12. סעיף 1.2 - יש לתקן את שטח התכנית כך שיוצג באופן אחיד ונכון בכלל מסמכי התכנית.
13. טבלה 5 - יש לתקן את מספר הקומות המרבי מ-7 קומות מעל הכניסה הקובעת ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת, בהתאם למצב המאושר.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 10 : 1544238

פרטי התכנית

מספר תכנית	1544238
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת שטח ליח"ד קיימת בקומה 4 - אליעזרי 1 ירושלים.
מספר ועדה	2026/16
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

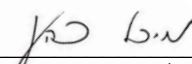
מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

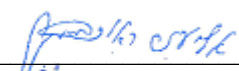
1. מדובר בתכנית להרחבת דירה והנגשתה עבור עמותת "שלווה", הבינוי המוצע נבחן ע"י מחלקת התכנון ונמצא תואם.
2. במבנה קיימות עבירות בנייה רבות כדוג' סגירת מרפסות. תנאי להפקדת התכנית יהא סימון עברות הבנייה להריסה בתיאום עם מח' התכנון.
3. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
4. התכנית כוללת סעיפים סותרים בעניין עצים יש לתקן אותם בתיאום עם מחלקת התכנון.
5. סעיף 7.1 יתוקן ולא יחייב בנייה של מרפסת גג מעל התוספת המוצעת.
6. 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.

הערות טכניות


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 11 : 1490655

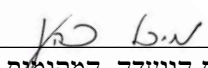
פרטי התכנית

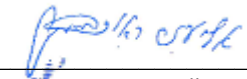
מספר תכנית	1490655
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	קמפוס שוורץ רייסמן, האוניברסיטה העברית, גבעת רם
מספר ועדה	2026/16
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם למסמכי התכנית שהוגשו והוצגו לוועדה
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה הקודמת ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

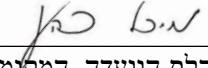
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 12 : 1451483

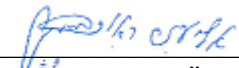
פרטי התכנית

מספר תכנית	1451483
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד ותוספת מחסנים למבנה ברחוב הארנון 2 ירושלים
מספר ועדה	2026/16
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הוועדה

להוריד מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 13 : 1340017

פרטי התכנית

מספר תכנית	1340017
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	זכרון יעקב 19 הרחבת יחד, תוספת קומות, תוספת יחד, שטחים ומרפסות
מספר ועדה	2026/16
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 אא לחוק התכנון והבנייה מחליטה הוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לבחון בשלב היתר הבניה מול המחלקה לאיכות הסביבה את הצורך בבדיקת קרקע מזהמת בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
2. התכנית מציעה תוספת 2 יח"ד בלי להבהיר את מיקומם או לתת פתרון חניה בתחום המגרש, היות ומדובר על תוספת יח"ד, יש להבהיר את מיקומם בנספח בינוי, לתת מענה לחניה בתחום המגרש, לקבל אישור תוש"ה, ולקבל אישור סמכות מעודכן.
3. יש לוודא כי שטח כל יחידת דיור מורחבת בתכנית אינו עולה על 140 מ"ר, לרבות שטחי מרפסות מקורות המחושבים כחלק משטחי הבנייה. ככל שקיימת חריגה, יש לצמצם את הבינוי המוצע בהתאם בכלל מסמכי התכנית.
4. ככל שהתכנית מציעה דיוריות, יש להציג באופן ברור בכלל מסמכי התכנית, לרבות בנספח הבינוי, טבלאות השטחים והוראות התכנית ולכלול הוראו בהתאם בתקנון.
5. יש לתקן את טבלה 5 ואת הוראות התכנית כך שישקפו באופן מדויק את הבינוי המוצע בפועל. בטבלה 5 מצוין כי מוצעת תוספת של שתי קומות מעל הכניסה הקובעת, אולם הדבר אינו עולה מנספח הבינוי ומיתר מסמכי התכנית. יש להציג התאמה מלאה בין הוראות התכנית, טבלה 5, התשריט ונספח הבינוי.
6. התכנית מציעה יציאה לגג מקלט ציבורי קיים, לא ניתן להשתמש בגג המקלט הציבורי כמרפסת פרטית, יש לבטל את היציאה, ולקבוע בהוראות התכנית.
7. התכנית מציעה כניסה למחסנים מתוך מקלט מאושר. יש לבטל את הכניסה מתוך המקלט ולהציע כניסה אחרת משטח משותף לבניין.
8. יש להציג חלוקה מוצעת למחסנים ולוודא עמידה בהוראות התקנות לעניין שטחי המחסנים ומספרם.
9. התכנית מציעה הרחבות לאגף המערבי לבניין בלי להציע הרחבות לשאר הבניין, יש לבחון הרחבות הוגנות ומסודרות לכלל האגפים.
10. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הג"א לגבי שינוי מקום דלתות ממ"דים.
11. יש להציג מידות לקווי הבניין המוצעים ולוודא כי הבינוי המוצע עומד בקו בניין של 3.00 מ' מכל גבולות המגרש, למעט במקומות בהם אושר אחרת בתכנית קודמות. יש להציג את קווי הבניין באופן ברור ובולט, ובפרט בתשריט מצב מוצע.

12. לא ניתן להציע מחסן צמוד לדירה מעל הקרקע עם דלת יציאה. יש לבטל את המחסן המוצע לדירה 1 במפלס -6.00.
13. התכנית מציעה גינה לדירה 5 שמקרה את הגינה של דירה 1 מתחתיה, תכנון מייצר חלל עיקרי מתחת, דבר שאינו אינו ברור ואינו מקובל. יש לבטל את הגינה העליונה ולהציע מרפסת, או לבטל את החלק המקורה בקומה תחתונה בתיאום עם מחלקת תכנון.
14. לא ניתן להציע מרפסות שעוטפות את זווית הבניין צורה L, יש להציע מרפסות בצורה רגולרית.
15. יש לוודא התאמה מלאה בין היתרי הבנייה המאושרים לבין המוצג בתכנית כמאושר. יש לסמן באופן ברור את כלל הבינוי הקיים שאינו תואם היתר בנייה ולהגדירו להכשרה או להריסה, בהתאם למה שניתן לאשר במסגרת סמכות הוועדה המקומית. ככל שקיימות עבירות בנייה המסומנות להריסה, תנאי למתן היתר יהיה הריסתן בפועל.
16. יש להבטיח כי ייעוד הקרקע למעבר ציבורי להולכי רגל בחלקה 64 יישמר ולא ישונה. לא יותרו בתחום זה זכויות בנייה, קווי בניין או כל הוראה אחרת העלולה לפגוע ביעוד הציבורי המאושר.
17. יש לשפר את ההצגה הגרפית של מסמכי התכנית באופן שיאפשר זיהוי ברור של הבינוי המאושר, הבינוי הקיים, הבינוי המוצע, השטחים המבוקשים להכשרה והשטחים המיועדים להריסה.
18. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת כלל דרישות המחלקה לאיכות הסביבה בהתאם לחוות הדעת שהתקבלה.
19. יש לבצע את כלל התיקונים הנדרשים במסמכי התכנית, לרבות התשריט, נספח הבינוי, טבלאות השטחים והוראות התכנית, ולהבטיח התאמה מלאה בין כלל מסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת תכנון.
20. יש לבטל סעיף סטיה ניכרת לעניין גובה.
21. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
22. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק הת"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
23. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח 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.

הערות טכניות

הוראות התכנית

24. דברי הסבר: יש לתקן "התכנית מציעה יצירת יח"ד חדשות באמצעות דיוריות". יש להבהיר אם מדובר בדירות או דיוריות.

25. בסעיף 1.8.4 להוראות התכנית יש להוסיף פרטיהם של כלל בעלי המקצוע ועורכי התכנית.
26. בסעיף 3.2 יש לתקן את תיאור המצב המאושר כך שיקלו גם את ייעוד המעבר הציבורי להולכי רגל.
27. יש להשלים ולפרט את הוראות הבינוי, השימושים, הנגישות, הגישה לגג, קווי הבניין וכל הוראה נדרשת נוספת בסעיף 4 להוראות התכנית.
28. בסעיף 4.2 יש להוסיף הוראה מפורשת כי ייעוד המעבר הציבורי להולכי רגל יישמר ולא ישונה.
29. יש לתקן את טבלה 5 כך שתשקף את מספר הקומות והבינוי המוצע בפועל.
30. יש להסיר את ההערה לעניין יציאה לגג המופיעה מתחת לטבלה 5.
31. יש למחוק את סעיף 6.1.1.
32. בסעיף 6 יש לעדכן את תנאי הרישוי כך שישקפו תנאי רישוי מקובלים ורלוונטיים לתכנית המוצעת.
33. בסעיף 7.1 יש לתקן את הוראות שלבי הביצוע. לא תותר בנייה בשלבים במסגרת התכנית המוצעת.
34. יש להסיר את זמן מימוש התכנית מסעיף 7.1 המיועד לשלבי ביצוע.
35. בסעיף 7.2 יש לקבוע כי תקופת מימוש התכנית תהיה 7 שנים מיום אישורה.
- תשריט
36. יש לסמן עצים בתשריט.
37. יש לסמן קווי בניין.
- נספח בינוי
38. יש להוסיף מפלסים על תכנית פיתוח בתיאום עם מחלקת תכנון.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 14 : 1468917

פרטי התכנית

מספר תכנית	1468917
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הריסה חלקית, שימור, תוספת מגורים ומלונאות ברח' חיי אדם 30 ירושלים
מספר ועדה	2026/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהסיבות הבאות:

גובה הבינוי

התכנית מציעה בינוי החורג ממדיניות מע"ר צפון החלה על האזור. בהתאם למדיניות ולצורך בשמירה על המרקם ההיסטורי והמאפיינים האורבניים של השכונה, גובה הבינוי במתחם זה נקבע ל- 4 קומות. העובדה שבמבנה סמוך אושרה בנייה בגובה העולה על כך אינה מהווה תקדים תכנוני, שכן מדובר במבנה ציבורי המיועד למעונות.

שימושים

התכנית מציעה ייעוד מלונאות בשתי הקומות התת קרקעיות. מדובר בשטחים שאינם מספקים תנאי אור ואוורור ראויים לשימוש מלונאי, ללא לובי ייעודי וללא הפרדה בין כניסות המגורים והמלונאות. בנוסף, תכנון חדרי המלון אינו סביר ואינו עומד בסטנדרטים תכנוניים מקובלים. הוועדה סבורה ששימוש מלונאות אינו תואם למיקום זה.

ערכי השימור והרגישות ההיסטורית של המתחם

חלקו העתיק של המבנה, הינו מן הקדומים והייחודיים שנבנו בירושלים מחוץ לחומות. המבנה הוקם ככל הנראה בין השנים 1864 ל 1886, עוד קודם הקמת שכונת מאה שערים. חלק זה כלל 2 קומות הבנויות מחללים מקומרים היוצרים מתאר ריבועי, וששימשו במשך עשרות שנים כחללי יקב. כל התערבות בבינוי זה מחייבת תכנון מוקפד ורגישות מירבית. על כן נכון שתכנון במתחם זה ילווה ויונחה ע"י אדריכל שימור.

קומות המרתף (ששימשו בעבר כקומות יקב):

קיימת אי בהירות בנוגע לשינויים המוצעים בקומות המרתף בשל אי התאמה בין התכניות ובין חתך (A-A) וכן בשל העדר חתכים נוספים ביחס למבנה מורכב זה. חלק מהקמרונות המוצעים להריסה אינם מופיעים בחתך וכו', על כן לא ניתן לאשר כל שינוי בקומות אלו עד להבהרת כוונות התכנון.

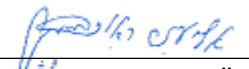
המבנה הנלווה מדרום

מבנה זה, הבנוי מאבן והכולל פתחים ואלמנטים היסטוריים אופייניים לבינוי בסוף המאה ה-19, לא נכלל בתיעוד המקדים. בנוסף, החזית הדרום מערבית של המתחם הינה חזית היסטורית ייחודית, שריד למבנה שהיה בנוי בצידה הדרומי של החלקה בעבר. קיר זה אינו מסומן כלל לשימור והבינוי החדש המוצע אינו מתייחס לחזית זו כלל.

אין לאשר הריסה של הקיר הדרומי והמערבי של המבנה וכן אין להרחיבו על חשבון החצר עד להשלמת תיעוד המבנה והחצר ובחינת הערכים הראויים לשימור.

ככל שתוגש תכנית העומדת במדיניות החלה על האזור, השלמת תיק תיעוד ותאום מול מח' שימור, ניתן יהיה לבחון אותה בחיובי.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 15 : 1549369

פרטי התכנית

מספר תכנית	1549369
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימות ברח' ז'ולטי 8.
מספר ועדה	2026/16
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

- יש לבחון התאמה מלאה של נספח הבינוי לתכנית המאושרת ולהיתרי הבניה שיצאו במגרש.
- יש לסמן להכשרה או להריסה תוספות בניה קיימות שאינן תואמות לתכנית המאושרת ולהיתרי הבניה.
- תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסת עברות הבניה של מגיש הבקשה.
- יש להוסיף במטרות התכנית כי מבוקשות דיוריות ולסמן אותם בברור בנספח הבינוי.
- התכנית מציעה תוספת זכויות על הבנין הקיים ולכן לא ברור הצורך בסימון לעקירה של עצים, יש לבחון את הנושא מול מחלקת התכנון.
- התוספת המוצעת בקומת המרתף מציעה בינוי חדש בקוו בניין אפס בגבול החלקה, מחוץ לקונטור הבניין עם גישה של מדרגות חיצוניות- לא מקובלת בנייה מחוץ לקווי הבניין עם פתחים קוו בניין אפס ועם גישה נפרדת, ובכל מקרה לא ניתן להציע דיורית שהיא לא חלק מדירה- יש לבטל את כל התוספת המוצעת במפלס זה ולתקן את כל המסמכים בהתאם. ניתן לבחון תוספת מקובלת ותואמת להנחיות בתיאום עם מחלקת התכנון.
- שליחת הודעות אישיות לבעלי החלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בקרקע. 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.
- 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

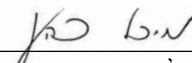
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 16 : 1502665

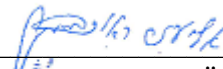
פרטי התכנית

מספר תכנית	1502665
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת 2 יח"ד קיימות, תוספת 2 קומות-הרקח 3 ירושלים.
מספר ועדה	2026/16
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית

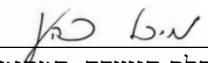

 יו"ר הוועדה המקומית

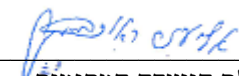
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 17 : 1530849

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1530849
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	עמוס 11 פרויקט התחדשות עירונית
מספר ועדה	2026/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הוועדה

הוועדה מבקשת להוריד את התכנית מסדר היום
הוועדה מבקשת לקדם תכנית על הבניין כולו ולא על חצי בניין כפי שמבוקש
ואז יהיה ניתן להציע תכנון ששומר על קווי בניין סבירים ומציע תכנון כולל ומסודר לכל הבניין


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 18 : 1541879

פרטי התכנית

מספר תכנית	1541879
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה ומרפסות והרחבת כל יח"ד הקיימות ברחוב הרב שך 10,12.
מספר ועדה	2026/16
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 מחליטה הוועדה המקומית להפקיד על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה המאושרים. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62(א)(א) לחוק התו"ב, בהתאם למה שניתן לקבל בסמכות הוועדה 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.
2. יש לסמן קו בניין לקומות שמעל הקרקע בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת, בתיאום עם מחלקת התכנון.
3. כל המרפסות יהיו בצורה רגולרית ובעומק שלא יעלה על 2 מ' למעט המרפסת שמקרה את קומת המסחר ובתנאי שלא יותרו עמודים בחזית המסחר.
4. יש לתקן את מפת המדידה, כך שתהיה ברורה וקריאה, יש להחיתים מודד על תשריט מצב מוצע.
5. יש לסמן מפלסים על גבי כל הקומות לרבות קומת חניה.
6. לחלק הודעות בתיבות דואר של כל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
7. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הוועדה 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

8. יש להשלים נתונים בסעיף 1.8

נספח בינוי

9. יש לתקן גרפיקה בתיאום מחלקת תכנון.

מ.ב. כ"א
מנהלת הוועדה המקומית

א.ד.ס. יא.י.ס.
יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 19 : 1553551

פרטי התכנית

מספר תכנית	1553551
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם מוסדות דושינסקי, שמואל הנביא 52, ירושלים.
מספר ועדה	2026/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

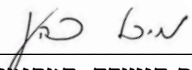
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

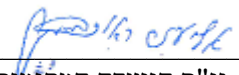
1. **סמכות-**
 התכנית הוגשה בסמכות הוועדה המחוזית. מדובר בשטח ביעוד מוסד לפי תכנית מאושרת 3872א, התכנית דנן קובעת יעוד למבנים ומוסדות ציבור. מדובר בשינוי ייעוד טכני בלבד, מכאן נראה כי התכנית מתאימה למסלול בסמכות מקומית. ככל ויוחלט להתקדם בסמכות מקומית, החלטה זו תהיה תקפה לקידום תכנית בסמכות מקומית.
2. **מדיניות-**
3. התכנית תאפשר בניה של כל קומה בנפרד.
4. התכנית מציעה תוספת קומות מעל מבנה קיים בן 3 קומות כך שסה"כ מתקבלות 10 קומות. לכאורה על פי מדיניות של תוספת קומות ניתן להוסיף 2 קומות מעל הקיים יחד עם זאת מדובר ברחוב ראשי המשנה את אופיו ומאפשר מבנים חדשים של עד 10 קומות ומאחר ומדובר בשימוש למוסד ציבורי, אין מניעה לאפשר את מספר הקומות המוצע כלפי רח' שמואל הנביא בלבד.
5. יתאפשר פירוק והרכבה של החזית המזרחית בתיאום עם מחלקת שימור.
6. התכנית חלה על חלק מחלקה 122 אשר בבעלות העיריה. יש להסדיר את היבטי העברת הזכויות באמצעות עסקת מכר. תנאי להפקדת התכנית יהא תיאום ההליכים הנדרשים עם מנהל אגף הנכסים.
7. **קו כחול-**
 בחזית הצפונית קיימת פלישה לחלקות 142 ביעוד שביל הולכי רגל ו64 ביעוד מגורים - רחבה מרוצפת מגודרת ומוגבהת ביחס לחלקות הסמוכות, משמשת כרחבת כניסה למוסד. יש להגדיל את הקו הכחול ולכלול את כל הרחבה המרוצפת ולסמנה להריסה. ככל וקיים בינוי מתחת לרחבה זו, יסומן גם הוא להריסה.
8. **קווי בנין-**
 חזית דרומית-
9. כלפי חלקה 67 ביעוד מגורים- מוצע בינוי בקרבה יתרה כלפי החלקה הנ"ל. יש לצמצם את הבינוי לקונטור הבינוי הקיים ולא פחות מ3 מ'

חזית מזרחית-

10. כלפי רח' יהויריב- מדובר ברחוב לא מוסדר ובייעוד מגורים. מאחר ומדובר ברחוב צר וללא מוצא, יש לצמצם את הבינוי המוצע ל-3 מ' מגבול חלקה.
- חזית צפונית- כלפי חלקה 142 מוצע בינוי בקו 0 כלפי חלקה ביייעוד שביל הולכי רגל.
- מאחר ומדובר בבינוי מעל הקונטור הקיים- מקובל. כאמור בסעיף 3- קו כחול יש לסמן בינוי בפלישה להריסה.
- חזית מערבית-
- מוצעת תוספת באגף הימני של החזית לרחוב שמואל הנביא. תוספת זו פוגעת בסימטריה היחודית של המבנה שנשמרה לאורך השנים ובצורת ההעמדה שלו כלפי הרחוב ומסתירה חזית היסטורית בעלת ערכים משמעותיים. יש להסיר את התוספת המבוקשת בחזית זו.
- כדי שלא לצמצם את זכויות הבניה ניתן להוסיף לבניין קומה 11 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
11. **מרפסות זיז-**
- בקומת הכניסה בחזית הקדמית, כלפי רח' שמואל הנביא, קיימות מרפסות זיז שלא נראות היסטוריות ולא נמצא עבורן היתר בניה. יש להציגן להכשרה בתיאום עם מחלקת השימור או לחילופין להוכיח שהן היסטוריות. יש לסמן לפירוק את כל המתקנים הטכניים בתחום המרפסות הנ"ל.
12. **חזיתות-**
- הבינוי, לרבות פתחים, חומרים וכו' יתואם עם צוות אדריכל העיר במהלך ההיתר.
13. **שימור-**
- יש להוסיף הוראות שימור בהוראות התכנית:
- א. חיזוק מעטפת הבנין לטובת תוספות הבניה יעשה בחלק הפנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.
- ב. יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.
- ג. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ניקוי חזיתות הבניין ההיסטורי הקיים.
- ד. א. יש לסמן את החזית הפונה לרחוב שמואל הנביא כחזית לשימור בסגול כמקובל.
14. **חוו"ד גורמים-**
- יש להשלים חוו"ד המחלקות הבאות- מח' כבאות, אגף תברואה, רשות העתיקות, מחלקת מידע תכנוני, אגף שפ"ע- המח' לתחזוקת כבישים.
15. **הערות גרפיות-**
16. בתשריט מצב מוצע סומנו עצים לעקירה במקום בו קיימת עבירת בניה "חדשה". עצים אלו כבר לא קיימים ככל הנראה. יש לתקן תשריט בהתאם למצב הקיים כיום בשטח.
17. אוורור הקומות בתת הקרקע יוצע בהתאם לתקנות אוורור ויבחן בשלב היתר בניה.
18. שליחת הודעות אישיות לבעלי החלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בקרקע. 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.
19. 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: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 20 : 1417195

פרטי התכנית

מספר תכנית	1417195
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מגורים, מסחר, מבנים ושטח ציבור ברח' ירמיהו 19, ירושלים
מספר ועדה	2026/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בהתאם לתכנית אב רוממה ניתן להקים מבנים בני 8 קומות מעל קומה מסחרית . התכנית מציעה מבנה בן 11 קומות מעל חזית מסחרית, סה"כ 12 קומות. ניתן לחרוג מהמדיניות במידה וקובעים בתכנית הפרשות משמעותיות לצורכי ציבור.
2. הפרשות: על פי תכנית אב רוממה שינוי הייעוד מאזור תעשייה לאזור מגורים מחייב הפרשות משמעותיות לצורכי ציבור על מנת לתת מענה ליחידות הדיור המוצעות ולכן נקבע אחוז ההפקעה למגרשים מעל 1 דונם יהיה עד 40% .
3. התכנית אינה מפרישה כלל שטח קרקע לצורכי ציבור ומציעה אחוזי בניה משמעותיים על כל המגרש . בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות התכנון לאור תוספת יח"ד וצרכי השכונה והוויתור על הפרשת קרקע , יש להפריש שטח בנוי במבנה בשטח של 12009 1400 מ"ר כמפורט להלן:
 1. .
 2. 400 מ"ר עבור שימושי קהילה/רווחה/חברה כגון: לשכה לשירותים חברתיים
 3. 500 מ"ר עבור שלוחת מתנ"ס .
 4. 500 מ"ר עבור 2 בית כנסת.
4. יש לציין שימושים אלו בסעיף 4.2.1 בהוראות התכנית.
5. מכיוון שאין כרגע תיאור מפורט על מיקום מדויק של שטחי הציבור וגם מכיוון שמדובר בשני יזמים שעשויים לבצע בינוי בנפרד, יש לקבוע בהוראות התכנית ששלביות ביצוע תבטיח כי קומת המסד כולל שטחי הציבור תיבנה בהינף אחד.
6. בנוסף, תנאי לקבלת טופס 4 עבור כל אחד מתאי השטח יהיה סיום בניה של ההפרשות המבונות באותו תא שטח לאחר שתואמו עם מחלקת מבני ציבור ומחלקת מדיניות התכנון לשביעות רצונם.
7. יש לתאם את ההפרשות המבונות המבוקשות לעיל מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, לרבות ההיתכנות התכנונית להקמתה בתאי השטח הרלוונטיים.
8. בהוראות התכנית: סעיף 4.1.2 א (5) יש להסיר מהוראות התכנית את המילים: "שטח זה מיועד להפקעה" ... הפקעות לצרכי ציבור". במקום זאת יירשם כי ההפרשות לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות, יירשמו ע"ש עיריית ירושלים במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
9. יש להסיר הניסוח המופיע בסעיף 62.1 (ובמקומו לרשום:

10. 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.
11. יש להטמיע בהוראות התכנית בתנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
12. קווי בניין: הבינוי יהיה בתחום קווי הבניין. קו הבניין בחזית צפונית הפונה לכיוון ירמיהו יהיה אפס, ובחזית דרומית לכיוון תובל יהיה 2 מ', קו בניין בחזית מערבית לכיוון מגרש מוסדות ציבור יהיה 4 מ' קו הבניין בחזית מזרחית למעבר ציבורי להולכי רגל יהיה 2 מ'. יש לתקן בכל מסמכי התכנית.
13. יש לקבוע קו בניין של 8 מ' בין המבנים, מעל קומת מסחר רציפה מחייבת כפי שנקבע בתכנית אב רוממה.
14. יש להגיש סקר היסטורי ותכנית דיגומים לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
15. נספח הבינוי ייקבע כמחייב מבחינת קווי בניין, מס' וגובה הקומות, מפלס הכניסה, והנסיגות.
16. להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בתקנון לעניין מספר קומות, גובה הבניין, קווי בניין, מס' יח"ד והריסה, הקמת הארקדה.
17. תושי"ה: פתרון של שתי מעליות רכב בהיקף בינוי משמעותי שכזה אינו מקובל. יש להציע פתרון של חניון משותף הכולל רמפה. בנוסף, התכנון המוצע כולל קטיעה חוזרת של המדרכה והעמדת כלי רכב בהמתנה במפלס הרחוב הצר, דבר שאינו עומד באמות מידה תכנוניות מקובלות ואינו ראוי מבחינת תפקוד ובטיחות. תנאי להפקדה יהיה קבלת אישור תושי"ה. יש להציע פתרון של רמפת חניה רגילה שתתן מענה ראוי להיקף החניות המוצע בחניון אחד משותף ולא כפי שמוצע, ניתן לרשום את החניון בנפרד במסגרת רישום הבית המשותף.
18. מפרצי ההעלאה וההורדה המוצעים תופסים חלק ניכר מרחב המדרכה, ומותירים ברחוב תובל רוחב נסיעה של כ-3.5 מ' בלבד. מצב זה יוצר העמסת תנועה, מצמצם את רוחב הדרך באופן בלתי סביר ואינו מקובל תכנונית. יש להציע פתרון הכולל הרחבת המדרכה לרוחב מינימלי של 2.0 מ' תוך שמירה על רוחב דרך תקני ותפקודי. באמצעות הארחבת הדרך ב 2 מטרים וצמצום מגרש המגורים בהתאם.
19. לאור האמור לעיל, וכן לאור הפרשי הגבהים בין הרחובות כאשר רחוב ירמיהו נמוך יותר, יש לבחון חלופה של כניסה לחניון מרחוב ירמיהו ככול והדבר אפשרי מבחינה תחבורתית ויקבל את אישור תושי"ה ותכנית אב לתחבורה..
20. יש לקבל אישור אגף תושי"ה גם לעניין החניה המוצעת בתכנית לשימושים למגורים, מסחר, ושטחי ציבור. כניסה מרחוב תובל / ירמיהו, מספר מקומות המוצע, מפרצי העלאה והורדה, ופריקה וטעינה עבור המסחר. יש להציג בנספח התנועה הפרדה לחניה עבור השימושים השונים.
21. תכנון: מדובר בשני בניינים שצומחים מעל חזית מסחרית בקומת מסד משותפת על רחוב ירמיהו ותובל, לא מובנים הפרשי הגבהים שיש בחזית, יש להציע עיצוב אחיד ורציף לחזית הקומה המסחרית לאורך הרחוב.
22. מוצעות 5 כניסות לבניינים מתובל באמצעות מדרגות בלבד. פתרון זה אינו עומד בדרישות הנגישות. יש לתכנן כניסות לבניינים באופן נגיש, רחב, ברור וישיר ממפלס הרחוב. ניתן לאפשר סטייה אנכית מקסימלית של עד 0.50 מ' בלבד.
23. מוצעת קולונדה לאורך רחוב ירמיהו; עם זאת, מאחר שבמגרשים הסמוכים לא קיימת קולונדה, היא אינה מתחברת לרצף בנוי קיים, ולכן יש לבטלה.
24. מוצעות מרפסות בהיקף נרחב העוטפות את נפח הבינוי. פתרון זה אינו מקובל. אין לתכנן מרפסות הפונות לחללים בין הבניינים, וכן לא תותר בניית מרפסות העוטפות את

- פינות הבניין. יש להציע מרפסות בתצורה סדורה ורגולרית, בעומק שלא יפחת מ־1.0 מ' ולא יעלה על 2.0 מ'.
25. החזית המוצעת לכיוון רחוב תובל הינה מסיבית ואטומה. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם אדריכל העיר באשר לעיצוב החזית הקדמית הפונה לרחוב ירמיהו, וכן החזית האחורית הפונה לרחוב תובל.
26. גובה גדרות כלפי המעבר הציבורי הגובל בחזית מזרחית לשצ"פ יהיה עד גובה 1.20 מטר.
27. מוצע שטחים למחסנים לתא שטח 2 ולא לתא שטח 2, יש להציע מחסנים למגורים ולשימושים האחרים בתת הקרקע ולהראות את מיקומם בנספח בינוי.
28. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית.
29. יש לקבוע הוראה מחייבת לנטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגיבון). העצים סוגם ומיקומם יתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
30. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
31. איכות הסביבה: התכנית חלה בתחום "אזורי בדיקות קרקע לתכנון" של המשרד להגנת הסביבה. יש לפנות למשרד להג"ס במחוז ירושלים ולרשות המים, ולקבל הנחיות להליך חקירת קרקע ומים בשטח התכנית. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המשרד להגן "ס ורשות המים והטמעת הנחיותיהם להליך הרישוי בהוראות התכנית.
32. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
33. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B וליחידת דיור חדשה יהיה C.
34. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: הגג המרקמי והגגות העליונים יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'.
35. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות.
36. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
37. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
38. 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.
39. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת דוח אקוסטי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה שיכלול 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.
40. יש להציג פתרון פינוי אשפה בהתאם להנחיות מרחביות, תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה.

41. תנאי להפקדה הוא השלמת חו"ד אגף שפ"ע, אגף מבני ציבור, אגף תברואה, נגישות, חברת החשמל, מחלקת נכסים
42. תנאי להיתר בניה: יהיה רישום תצ"ר.
43. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה/חפירה/פיתוח ראשון מכח התוכנית יהא אישור ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו של תוכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנ"מ 1:200 לכל שטח התוכנית (כולל הקשר תכנוני מעבר לגבולות התב"ע). התוכנית תכלול: פירוט מלא של מפלסים, עקרונות עיצוב אדריכלי (כולל פרטים טיפוסיים) ועקרונות עיצוב לפיתוח, מיקום כניסות למבנים + לחניונים, תכנון של כל מתקני התשתית (כולל חדרי שנאים ופירי איורורר למיניהם לדוג'), פתרונות פריקה, טעינה ואשפה, תכנון עקרוני של חניות, עומק אדמה לנטיעות עצים וכו'. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
44. תנאי למתן טופס 4 יהיה שיקום מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע כבישיו ומדרכות.
45. היות וחלקה 90 נרשמה בשנת 1964 יש להכין תת"ג כתנאי להפקדה.
46. יש להשמיט את ההערות מתחת לטבלה 5. יש לציין את כל הקומות מעל ומתחת לקרקע בטבלה 5, כל השטחים המוצעים וכל מספר יח"ד יוצגו בטבלה. ומיקום ומספר המחסנים יוצגו בנספח בינוי.
47. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת בקומת הכניסה.
48. יש ש להטמיע בהוראות התכנית לסעיף 6:
49. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
50. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.
51. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
52. תשריט: יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
53. יש לתקן בסעיף 7.2 – ולקבוע לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו, במידה ולא בוצעה התחלת בנייה מכל סוג, ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.
54. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית בשם 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

56. סעיף 1.7 יש להוסיף את נספח התנועה כמנחה/ רקע
57. סעיף 1.8 יש להוסיף את פרטי מגיש תכנית ויזם
58. סעיף 3.2 – יש פער בשטח התכנית בין המצב המאושר למוצע, וגם בין סעיף 1.2, 3.2 ו-5. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
59. סעיף 4.1.2 ב' – יש לקבל אישור תושי"ה ולהטמיע את הוראותם.

60. סעיף 4.1.2. ג' – תתאפשר גמישות עד 0.50 מ' בלבד.

תשריט

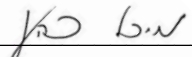
61. יש לסמן מידות בתשריט – לא מובן מה קווי הבניה המבוקשות.

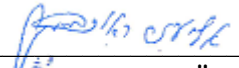
נספח בינוי

62. יש לתקן כותרות התכניות.

63. יש לתקן גרפיקה, מפלסי רצפה, כביש, בניסות למוסדות ציבור, בניסות לבניין ו לדירות, גבהים אבסולוטיים, לכתוב מספר בניין (תא שטח) ולאחד גרפיקה לשתי הביניים וכו.

64. יש למספר את הדירות.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 21 : 1370741

פרטי התכנית

1370741	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
הרחבות דיור, משעול ההדס 10	מהות הבקשה
2026/16	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים:

1. התכנית שעמדה בתנאי סף בוועדה מחוזית מתוקנת על פי החלטת הוועדה המקומית 05.02.2026. ולכן היא מקובלת בהערות הבאות :
2. יש לקבל חו"ד מהנדס קונסטרוקטור לגבי הבריכה המוצעת בקומה א.
3. יש לוודא שמעקה הבריכה עומד בתקן בטיחות.
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. 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 והבנייה.

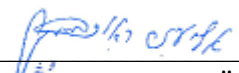
הערה:

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.
הוראת תכנית

7. סעיף 1.4 – להשמיט סעיף בחוק.
8. טבלה 5: יש לתקן סה"כ שטחים מבוקשים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 22 : 1363852

פרטי התכנית

1363852	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
תוספת קומות והרחבות דיור אורבן 2	מהות הבקשה
2026/16	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	קוד החלטה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. הצגת מסמכי התכנית

מסמכי התכנית לא בהירים לעניין סימונים מקובלים – בינוי קיים, בינוי מוצע, בינוי להכשרה, סימוני הריסה, קומות גלריה. מה שמקשה על מתן התייחסות עניינית ומקצועית. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לסימונים המקובלים ולהבהיר במסמכים את מטרות התכנית.

2. מדיניות

התוכנית מוצעת בתחום מע"ר צפון המאפשרת בינוי של 4 קומות. המגרש כולל 2 מבנים, בבניין הצפוני התוכנית מציעה בינוי בהתאם למדיניות ובבניין הדרומי מוצע בינוי היוצר מופע של 5 קומות כלפי חזית מזרחית לאור יח"ד תת קרקעיות שבולטות מעל הקרקע באופן חלקי, מאחר ומדובר בחריגה מינורית ניתן לאשר את מס' הקומות כלפי חזית זו.

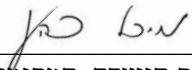
3. בינוי

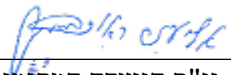
במבנה הדרומי קיימות יח"ד לא תקניות במפלסים 1.51- ו-0.81- כדלקמן:

4. דירה מס' 1 המוצעת להכשרה, מחולקת ל-2 מפלסים שאינן עומדים בתקנות גובה מינימלי למגורים, ניתן להכשיר דירה זו בכפוף לעמידה בתקנות לעניין גובה מינימלי של 2.50 מ'. התוספת בחצר שמוצעת להכשרה אינה מקובלת תכנונית, יש לסמנה להריסה.
5. דירה 2 – קיימת אי בהירות האם המפלס התחתון של הדירה מוצע להכשרה או לא, ניתן להכשירה בכפוף לעמידה בתקנות אזור בלבד, וכן גובה מינימלי של 2.5 מ' בהתאם לתקנות.
6. חצר הבניין - התוכנית מציעה פיר מעלית בכניסה למגרש ומקרה את רוב החצר הקיימת במגרש באמצעות מעברים פתוחים, מתקבל מופע כלפי הרחוב שאינו מקובל תכנונית, יש להציע חלופה של חצר פתוחה כלפי הרחוב ככל הניתן תוך הזזת פיר המעלית פנימה והצמדתו לגרם מדרגות או לחילופין להציע מעברים היקפים בצמוד לבינוי הקיים ויצירת חצר פתוחה פנימית לאזור החדרים ומופע מסודר לרחוב.
7. מוצעים מחסנים בתוך יח"ד במבנה הצפוני, לא מקובל. מחסנים יהיו בתת הקרקע בלבד.

8. קווי בניין	
9. קו בניין למרפסות – יש להציע מרפסות מעל תחום דרך ברוחב של עד 1.4 מטרים כלפי רחוב אשלג קיימת מרפסת מאושרת בהיתר אשר בפועל בנויה בחריגה מההיתר לעניין גודלה, יש להתאימה להיתר.	
10. שימור	
11. יש לסמן את חזיתות המבנים ההיסטוריים לשימור במסמכי התכנית.	
12. עיצוב חזיתות: יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספת הבניה כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה ההיסטורי, יש להציע פתחים מתאימים יותר לחזיתות.	
13. גג רעפים - מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.	
14. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת החזיתות ההיסטוריות הקיימות.	
15. תנאי לתחילת עבודות יהיה פינוי כלל התשתיות והנפגעים מהחזיתות ההיסטוריות כולל מנועי מזגנים וכד'. יש להציג את מיקומם החלופי המוצע בנספח הבינוי לאחר תיאום ואישור מח' שימור.	
16. ניתן לבנות חיזוק חיזוני נקודתי לעת מתן היתר בתאום עם מחלקת שימור בדרך של פירוק והרכבת האבן.	
17. חניה	
מדובר במגרש קטן ואין אפשרות להציע מקומות חניה בתחום החלקה, לאור זאת ולאור תנאי השימור מומלץ לפטור ממקומות חניה.	
18. כללי	
19. בתיאור הוראות התכנית יש להתייחס לתוספת יח"ד.	
20. שלביות הביצוע תהיה בהינף אחד, ניתן להוסיף כי תהיה אפשרות לגמישות בין האגפים, בהינף אחד לכל אגף.	
21. סעיף 7.2, לעניין מימוש תכנית, יש לקבוע 10 שנים.	
22. יש לסמן באופן תקין בתשריט מצב המוצע ובנספח הבינוי כל תוספות שנבנו ללא היתר ומיועדים להריסה במסגרת התוכנית וכן להוסיף סעיף בהוראות התוכנית כי תנאי להתחלת העבודות יהיה הריסת עברות הבנייה של כל מגיש בקשה להיתר.	
23. תנאי לטופס 4 יהיה אישור אגף שפ"ע לעניין שיקום מדרכה, כביש וכל התשתיות שנפגעו כתוצאה מהעבודות.	
24. השטח המדוד בחלקה 121 אינו עומד בסטייה המותרת בין שטח מדוד לרשום שנקבעה בהוראות תקנות המדידות (מדידות ומיפוי), תשע"ו-2016.	
היות ומדובר בגוש שומה יש צורך בתיקון שטח וגבולות ורישום בספרי המקרקעין.	
25. חו"ד גורמים	
יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה.	
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: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 23 : 1390814

פרטי התכנית

מספר תכנית	1390814
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מתחם ישיבת מיר, בית ישראל, ירושלים.
מספר ועדה	2026/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדיניות-

התכנית מציעה בינוי עבור מבני ציבור לטובת מתחם ישיבת מיר. המבנים המוצעים מגיעים לגובה של 8-9 קומות בחריגה ממדיניות מע"ר צפון המאפשרת בינוי 4 קומות. יחד עם זאת, התכנית נמצאת בשולי מע"ר צפון ובסמוך למתחם לתכנון כולל אשר כבר מקודמות בו תכניות עם מספר קומות דומה ומאחר ומדובר במתחם לטובת שימושים ציבוריים משמעותיים ובעלי ערך אשר משרת לא רק את צרכי השכונה אלא גם את האוכלוסייה מכלל הארץ וקצוות שונים של העולם. לאור האמור ולאור חשיבות המתחם ניתן לקבל את מספר הקומות המוצע. יחד עם זאת, כל קומה מוצעת בגובה מופרז- בין 4-6 מ' לקומה. לא מקובל. יש לצמצם גובה כל קומה ל 4.5 מ' ברוטו לכל היותר למעט הקומות שיש בהם בתי מדרש..ולמעט מתקנים טכניים

2. שטחים בבעלות עירונית:

3. תא שטח 3-

התכנית מבטלת מעבר ציבורי נקי להולכי רגל בבעלות עירונית, מסיטה אותו במעט ומציעה במקומו שצ"פ פקטיבי אשר מתפקד בפועל כמעבר פרטי מאחר ומציע בינוי מתחת, מעל ובקו 0 מצדדיו-

יש לתאם את הנושא מול מחלקת נכסים.

4. תא שטח 6 ו-8-

התכנית תציע מעברים בלבד יש לתאם את הנושא מול מחלקת נכסים

5. הסדרת בינוי בתחום דרך-

הקו הכחול מצפון- גולש לרח' האדמור רבי שלמה, ישלהסדיר את הבינוי הקיים בתחום דרך על ידי שינוי ייעוד לשטח לבניני ציבור.

6. בינוי:

7. פרגולות-

מוצעת פרגולה על גג הבניין כדוגמת בינוי בתא שטח 7 (חתך A-A). לא מקובל. יש להסיר פרגולות מהתכנית. אין צורך להציג בתכנית פרגולות.

8. קומות תת"ק-

קומות תת"ק מוצעות ללא אוורור ומשמשות בפועל לטובת השטחים העיקריים כדוגמת חדר אוכל, מטבח, אולמות וכו'. יש להציע אוורור עבור קומות אלו בהתאם לתקנות.

9. קווי בניין-

בינוי הגובל עם חלקות ביעוד מגורים ישמור על קו בניין של 3 מ' לכל הפחות.

10. שימור:

יצוין כי התכנית חלה באזור היסטורי וקיימים בה מספר מבנים היסטוריים המוצעים להריסה. לא הוגשו תיקי תיעוד למבנים ולא ניתן מידע למחלקת שימור ע"מ שיוכלו להתייחס. תנאי להיתר יהיה תיאום מול מח' שימור והשלמת החוסרים הבאים:

1. השלמת תיקי תיעוד מלאים לכל מבנה היסטורי.

2. קביעת אדריכל שימור מלווה

3. שילוב החזיתות ההיסטוריות בבינוי המוצע ואלמנטים נוספים ככול וימצאו בתיקי התיעוד.

4. יותר חיזוק חיצוני.

11. עצים-

בתחום התכנית- תא שטח 7, מסומנים 3 עצים בוגרים לעקירה. העץ הדרומי בפינת הרחובות בית ישראל- שערי שמים הינו עץ בוגר ונראה בריא. יש לסמן את העץ לשימור ולהתרחק מהעץ לפחות 3 מ' עם הבינוי. יש לקבוע הוראות שימור עצים להראות התכנית ולשנות קו בניין בתשריט מצב מוצע ככול הניתן.

שני עצים בוגרים נוספים יש לסמן להעתקה בתיאום עם אגף שפ"ע.

נראה כי קיימים עצים נוספים במתחם אשר לא ניתנה עבורם התייחסות. יש לסמן את כל העצים במתחם בהתאם לנדרש ובמידת הצורך להגיש סקר עצים.

יש לקבוע הוראות בגין שתילת עצים חדשים.

12. כללי:

13. יש להשאיר 20% שטח תכסית פנוי מבינוי מעל ומתחת לקרקע לטובת חלחול מי נגר בצורה טבעית והתפתחות עצים חדשים או שיוצעו פתרונות אחרים בהתאם לתמ"א 1, יחול רק על הבניינים החדשים המוצעים בתכנית.

14. גדרות כלפי הרחוב וחלקות גובלות לא יעלו על 1.20 מ'.

15. מתקנים טכניים על הגג יהיו ללא נצפות לרחוב.

16. יש לתקן סעיף 1.2.4.א. לעניין גמישות במפלסי הכניסה הקובעת- יצוין כי תותר גמישות עד חצי מ' ממפלס הרחוב.

17. כל הסעיפים הנוגעים לתלת מימד בהוראות התכנית יתואמו עם אגף נכסים לשביעות רצונם.

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 ובתיאום עם חברת החשמל.

19. יש לתאם את התכנית עם מחלקת נגישות כתנאי להיתר.

8. איכה"ס:

א. התכנית חלה בפולגון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.

ב. יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור כתנאי להפקדת התכנית. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.

ג. בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר כתנאי להפקדת התכנית.

ד. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

ה. למוסדות חינוך: יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי a.

ו. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.

ז. יש להציג בשלב ההיתר תכנית שמירת עצים ויש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.

ח.

יא. תנאי עבור שימושי המסחר והמטבחים יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.

יב. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.

יג. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.

יד. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

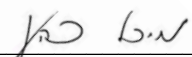
20. **חוו"ד גורמים** - יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, חב' חשמל, תחזוקת כבישים, תברואה, רשות עתיקות, מידע תכנוני, אגף שפ"ע- מח' גננות, אגף תושייה

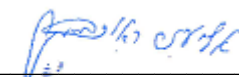
21. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר

הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

22. 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: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 24 : 1420249

פרטי התכנית

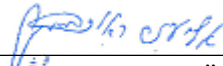
מספר תכנית	1420249
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבת רחוב אולסוונגר ושמריהו לזין , קרית יובל
מספר ועדה	2026/16
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 25 : 1380765

פרטי התכנית

מספר תכנית	1380765
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומה תשיעית למלון בדוד המלך 6
מספר ועדה	2026/16
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

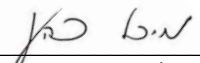
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מבקשת הוספת קומה תשיעית מעל 8 קומות מאושרות בתכנית, מדובר בחריגה של קומה אחת מהתכנית המאושרת, לאור העובדה שהתכנית מבקשת ליישר גובה עם הבניינים הגובלים שבהם מאושר 9 קומות, ניתן לקדם.
2. בנספח הבינוי גרעין המדרגות בתכנית שבנידון מופיע רק עד קומה 4, יש להציג בנספח הבינוי את המשך גרם המדרגות עד לקומה האחרונה וכן יציאה לגג. (התקבל נספח מתוקן הכולל שינוי זה שלא דרך המערכת ובשונה מהתכנית שעמדה בתנאי סף).
3. יש לסמן בנספח הבינוי כל שינוי מבוקש ביחס למצב מאושר וכן להשלים בכל השרטוטים סימון מרכיבי שימור חזיתות וחדר מדרגות. להבהיר שתיאור אדריכלי בינוי בחלקה סמוכה דרום מהווה מצב מאושר בתכנית טרם נפתחה בקשה להיתר.
4. מכיוון שמדובר על תכנית בסמכות הוועדה המקומית כל הוראות השימור מהתכנית המאושרת ישארו ללא שינוי בתכנית החדשה.
5. יש להציג שיפור תכנוני למרפסות אלכסוניות בחזית ראשית מזרחית הקומות החדשות שאינן תואם את אופיו של הבנין המודרני. יש לצמצם למינימום הכרחי חדרי יציאה מבוקשים בקומת גג.
6. לא יתאפשר שינוי בגובה רצפות חדשות בקומות התחתונות קיימות המותאמות למפלס גרם מדרגות קיים לשימור ושיקום.
7. יש להציג במסמכי התכנית מתן פתרון חניה עבור יח"ד המוצעות בתכנית בתיאום עם אגף תוש"ה.
8. בהוראות התכנית בסעיף 7.2, יש להשלים לזמן משוער לביצוע התכנית יהיה 10 שנים.
9. גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
10. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

11. השלמת חוות דעת מחלקת המידע התכנוני כתנאי להפקדת התכנית ותיקון התכנית בהתאם להערות ככל שיתקבלו.
12. יש להוסיף בסעיף 4.1.1 שימוש מסחר
13. יש לתקן את טבלה 5 ולכלול בה את כל זכויות הבניה בחלקה ולא רק את התוספת המוצעת , כנ"ל לגבי כלל יחידות הדיור בבניין.
14. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
15. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.
16. לשים 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.
17. הערה:
18. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם
19. 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

20. בנספח הבינוי מופיע מספור לא ברור של יח"ד יש לתקן. כמו"כ יש להשלים בהוראות התכנית בטבלה


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 26 : 1393040

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1393040
סוג דיון	הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש למסחר ומגורים בשכ' א טור - ירושלים
מספר ועדה	2026/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

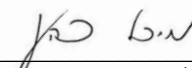
החלטת הוועדה

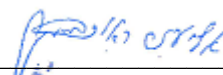
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את תוואי הדרך הקיימת לצורך גישה מוטורית למגרש, בתנאים הבאים:

יש לסמן בינוי בתחום הדרך המוצעת להריסה.

בתחום המגרש הריק קיימים עצים בוגרים רבים שמסומנים להעתקה, תנאי לעמידה בתנאי סף יהיה צירוף סקר עצים על מנת לבחון נחיצות העתקת כל העצים.

מס' הקומות יצומצם ל - 4 קומות בהתאם לתכנית אב א - טור בינוי על צירים בתחום אגן העיר העתיקה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

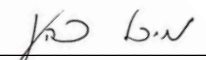
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 27 : 1475813

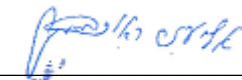
פרטי התכנית

מספר תכנית	1475813
סוג דיון	הצטרפות הוועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	קביעת ייעוד מגורים ד' ושטחי ציבור, בית צפפה
מספר ועדה	2026/16
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הוועדה

1.	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית כדי להסדיר גישה למגרש כלוא ללא גישה לרכב, ולאפשר לחלקה לממש את המדיניות שנקבעה בשטח התכנית באמצעות איחוד וחלוקה מחדש.
2.	לאור המכתב שהתקבל הוועדה מבקשת ממגיש התכנית לתאם אותה האפוטרופוס לנכסי נפקדים לעניין חלקה 105.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

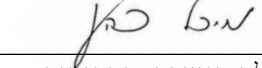
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 28 : 531

פרטי התכנית

מספר תכנית	531
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תוספת בינוי למבנה ב"ס גילה א
מספר ועדה	2026/16
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:	
1.	תכנית הבינוי נמצאה מתואמת ומאושרת עם גורמי העירייה.
2.	ניתן לאשר את היקפי הבינוי המוצע של תוספת קומה וזכויות בניה בהתאמה לתכנית מאושרת 532325 אשר קבעה את זכויות הבניה המגרש ל-320% אחוזי בינוי מירבי.
3.	התכנית מציעה בינוי של קומה חדשה ללא מעלית. יש לבחון תוספת מעלית להנגשת הקומה העליונה.
4.	הגישה לאגף הצפוני של מבנה ביה"ס ברובה דרך מדרגות ללא התייחסות לנושא רמפות הנגשה למגרש. יש לבחון תוספת הנגשה כדוג' רמפה בתוספת למעלון הקיים.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

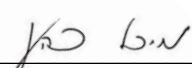
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 29 : 530

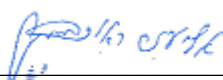
פרטי התכנית

מספר תכנית	530
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	חלוקת מגרש חדש
מספר ועדה	2026/16
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:	
1.	התכנית המוצעת תואמת את דרישות התקפה 2683 א': (א) היקף הבינוי המוצע: שטח עיקרי- מתחת ל- 37.5% משטח המגרש. שטח שירות- נדרש פחות מ- 8% משטח הבניה, עבור מחסנים ומרחב מוגן ע"פ התקן. <u>יש לפרט את שטחי השירות מעל לכניסה הקובעת כפי שמוצעים בפועל, תוך ציון שימושים.</u> (ב) גובה המבנים: אינם עולים על 2 קומות. (ג) קווי בניין: קו הבניין המוצע לכיוון הדרך האמריקאית ממערב, שומר על מרחק של לפחות 5 מ'. (ד) מס' יח"ד: מוצעות 15 יח"ד, ע"פ החישוב של 3 יח"ד לדונם.
2.	יש לסמן להריסה את המבנה/ סככה המצויה בגבולות התכנית.
3.	יש להוסיף מידות לקווי הבניין המוצעים בתכנית.
4.	רוב קירות התמך המוצעים בתכנית הינם עד 3 מ' גובה. יש להנמיך את קיר התמך המוצע בתא שטח 8 כלפי המגרש המצרני ממערב, כך שלא יעלה על 3 מ'.
5.	במסגרת היתר הבניה יש להשלים חוות דעת של המחלקות הבאות: תושי"ה, חח"י, שפ"ע גננות, כבאות ותברואה, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 24/06/2026 - ט תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 30 : 504

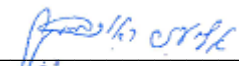
פרטי התכנית

מספר תכנית	504
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	תכנית בינוי ממערב לרח' אבו עוביידה
מספר ועדה	2026/16
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הוועדה

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים :	
1.	סך השטחים העיקריים והשירות מעל הכניסה הקובעת כולל המרפסות הינו 459.48 מ"ר, מתוכם 310.98 עיקרי מעל הכניסה הקובעת שהינם כ-50% משטח המגרש. בהתאם לתכנית 2302 א', היקף שטחי השירות בתכנית ייבחנו בהתאם במסגרת הליך הרישוי.
2.	בהתאם לחו"ד תושי"ה מוצע בניין בן 3 יח"ד ו3 מק"ח בהתאם לדרישת התקן, מאושרת גישה סטטוטורית אך אין גישה מוטורית לחלקה ולכן לא ניתן לאשר מק"ח – יש לתאם זאת מול מחלקת תושי"ה בשלב הרישוי.
3.	יש לבחון בהיתר הבניה את היקף שטחי השרות המוצע.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית