

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 1 : 1262955

פרטי התכנית

מספר תכנית	1262955
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	שינוי הוראות בניין ותוספת שימושים, רחוב מנחת יצחק, ירושלים
מספר ועדה	2026/13
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הועדה

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף כמפורט להלן:

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות של עמותת בניין אב, מגישת התכנית, לשלביות הביצוע בתכנית בסעיף 7.1 בתקנון, לפיה הקמת בניין ב' תהיה "בהינף אחד" ולא תותר הקמתו בשלבים. הוראה שפוגעת בשימויות התכנית וביכולת העמותה לממש את ההקצאה. מבוקש לאפשר ביצוע מדורג באופן שתותר הקמת בניין ב' בשלבים, לרבות בדרך של הוצאת היתר בניה נפרד לכל קומה ו/או למספר קומות, ובלבד שכל שלב בניה יושלם באופן שיראה גמור ושלם כלפי המרחב הציבורי, בחומרי גמר המקובלים על מהנדס העיר, ללא זיון גלוי, שלד חשוף, מעטפת בלתי גמורה או חזית שאינה מושלמת – במסגרת התכנית מבוקשת תוספת של 4 קומות חדשות מעל מבנה בן 5 אשר הופק לו היתר בניה ונמצא בתהליך בניה. הקמה של כל קומה בנפרד, גם תוך השלמת המעטפת, תיצור מצב של בניה מתמשכת ואתר בניה. מדובר בבניין למוסדות חינוך – בי"ס, תלמוד תורה, ישיבה, וגני ילדים בו נושא הבטיחות לילדים, רעש ואבק, יהוו מטרד וסכנה ממשית לשלום הילדים והפרעה בתקופת הלימודים. זאת מעבר לניצפות מהרחוב והפרעה לשאר התושבים בשכונה. על מנת לאזן בין השיקולים, להגדיל את ההיתכנות למימוש התכנית ולהקל על העמותה, ניתן לאפשר פיצול ל 2 שלבים בלבד, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.**
2. לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין קווי הבניין ולקבוע את קווי הבניין בהתאם לקונטור הבניין שאושר בהיתר הבניה בלבד ולא כפי שמוצע בתשריט התכנית, שינוי זה מאפשר שמירה על מרחקים משמעותיים בין הבניין המוצע לבניין המתנגדים.
3. **לדחות את ההתנגדות של התושבים ברחוב מנחת יצחק 16 לתוספת 4 הקומות, לסה"כ 9 קומות, ותוספת השימושים לבי"ס, גני ילדים ופנימייה. אין סיבה לאפשר חריגה מהתכנית הכללית לאזור 3813 שקבעה כי בנייני הציבור לא יהיו מעבר ל- 4 מפלסים. כשרכשו את דירתם, נמסר להם כי מבני הציבור באזור הם עד 4 קומות. המבנה יושב במרכז שכונה, בצמוד לבנייני מגורים ומבקשים פנימייה היוצרת רעש וסבל סביב השעון ממש. מדובר בהרעת תנאים גדולה מאוד! ובפגיעה בזכויות הפרט – מדובר בתכנית המקודמת בשכונת רוממה לעיבוי ותוספת שימוש לבי"ס, גני ילדים ופנימייה במגרש המיועד למבני ציבור. התכנית מקודמת בהתאם למדיניות מהנדס העיר והוועדה**

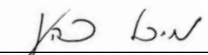
המקומית לעיבוי מגרשים המיועדים לצורכי ציבור ותוספת שימושים ציבוריים, לניצול מיטבי של המגרשים לצורכי ציבור, וזאת על מנת לתת מענה לצרכי הציבור החסרים בשכונה ובעיר, ומחסור צפוי בעתיד עפ"י צפי גידול האוכלוסייה. יוער כי ברוממה, וגם בסביבת התכנית קיימים בניינים של 9 - 12 קומות ומקודמות תכניות רבות נוספות, כך שמספר הקומות המוצע בתכנית אינו חריג. ככול והמתנגדים סבורים כי הם נפגעים מהתכנית הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

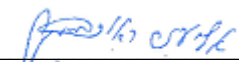
4. **לדחות** את ההתנגדות לכך שתכנון השכונה דרש מעבר ציבורי בצד החלקה לכוון רחוב שמגר, שלא נראה כי כך אכן תוכנן – במסגרת התכנית לא מוצע מעבר ציבורי בין הרחובות מינחת יצחק ושמגר. קיימים הפרשי טופוגרפיה משמעותיים בין שני רחובות אלו שלא ניתן לגשר עליהם במסגרת התכנית המוצעת בגבולותיה. מצפון לשטח התכנית, בחלקה 165/30079 מאושר וקיים מעבר ציבורי להולכי רגל המחבר בין שני רחובות אלו.

5. **לדחות** את ההתנגדות לכך שהמבנה לא מיועד לתושבי האזור והוא משרת אוכלוסייה שלא מהשכונה. חלקה המיועדת לצרכי ציבור צריכה להיות מיועדת לטובת הדיירים בשכונה. אם לא תורמת לשכונה, ניתן למקמה באזור מבודד שלא פוגע בדירות סביב. אין הצדקה להביא תלמידים מאזורים מרוחקים לאזור מאוכלס וצפוף, ולפגוע בכ"כ הרבה משפחות – תכנית זו מקודמת בהתאם להקצאה שניתנה לעמותה על פי נוהל הקצאות להוסיף שימושים ועיבוי מבנה לצרכי חינוך. במסגרת תכנית בניין עיר לא נקבע קהל היעד לתכנית ומאילו אזורים בעיר יגיעו תלמידים. בשכונת רוממה ניתן מענה לאוכלוסייה חרדית מזרמים שונים בהתאם לצרכי השכונה והעיר, גם ברמה הכלל עירונית. פיזור התלמידים משתנה לאורך השנים, בהתאם לצרכים העירוניים וצרכי האוכלוסייה המקומית. בכל מקרה התכנית אינה מקצה את שטחי הבנייה הנוספים בתכנית דבר שיעשה בהליכי הקצאה מסודרים בעירייה.

6. **לדחות** את ההתנגדות לכך שהשכנים סובלים ממטרד הבניה מעל לשלוש שנים. בוצעו חפירות וכלונסאות בלי שום התחשבות בתושבים. במהלך הקמת השלד ישנה במגרש תאורת פרז'קטורים אדירה שמהווה הפרעה. ברוב הלילות התאורה דולקת כולל שבתות וחגים, ומפריעה מאוד לחדרי הבית – כחלק מתוספת הבניה המבוצעת ברחבי העיר עקב גידול האוכלוסין ופיתוח העיר, ישנם באופן בלתי נמנע גם מטרדים כתוצאה מאתרי הבניה. על מנת לצמצם את המטרדים הנובעים ממהלך הבניה והפרעה לשכנים, יש לפנות לגורמי האכיפה העירוניים.

7. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

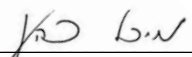
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 2 : 1045541

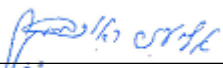
פרטי התכנית

מספר תכנית	1045541
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	שינויים בבינוי ותוספת קומות לשם הרחבות ותוספת 5 יח"ד זיכרון יעקב 5.
מספר ועדה	2026/13
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת הצדדים לצורך בחינת האפשרות להגעה להסכמות


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 3 : 1240258

פרטי התכנית

מספר תכנית	1240258
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות ומרפסות זיז למוסד ציבור ברח עדני 3 י-ם.
מספר ועדה	2026/13
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה, מחליטים לקבל חלקית את התנגדות העצמית ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

לקבל את ההתנגדות העצמית לעניין שינוי גג המבנה לגג שטוח במקום גג רעפים

לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענה כי המבנה מיועד לכ-200 מתמודדי נפש וישנו צורך במקום פתוח להתאווורות ועישון- לאור העובדה שמדובר על מוסד הוועדה סבורה כי ניתן לאפשר בניה של גג שטוח כדי לאפשר מרפסת גג לרווחת המוסד.

לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי ישנם חדרים בקומה העליונה הדורשים פרטיות יתירה ללא חלל גבוה מעליהם- ניתן לפתור זאת ע"י תכנון פנימי.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 4 : 1135102

פרטי התכנית

מספר תכנית	1135102
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומה עליונה ומרתף לשם הוספת יח"ד והרח"ד קיימות , רחוב גורדון 4.
מספר ועדה	2026/13
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הועדה

מאחר שהתכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית ע"פ הפירוט הבא:

1. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין קירוי מרפסות סוכה מוצעות בקומה השניה יש לשנות את התכנית באופן שתישמר מרפסת סוכה סבירה לכל הדירות בקומה השנייה בתיאום עם מחלקת התכנון.
2. 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, לא ברור מה הקשר בין הטענה הכללית לתוספת יחידות דיור בשכונה בתכנית שמציעה תוספת של 6 דירות בלבד.
3. 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:
טענה זו לא רלוונטית לתכנית שמוסיפה 6 יחידות דיור.
4. לקבל חלקית את ההתנגדות לבקשה בעניין קביעת הנחיות מפורטות להתזת מים בשלב הביצוע למניעת מפגעי אוויר ואבק:
הביצוע ייעשה בשלב היתר הבניה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים.
5. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין כריתת העצים ודרישה להגשת סקר העצים:
החלטת הוועדה בדיון להפקדה הייתה "יש לסמן לשימור את כל העצים שמחוץ לקווי הבניין, ככול הניתן בתיאום עם מחלקת התכנון". כמו כן יש להגיש סקר עצים לאישור אגף שפ"ע. בנוסף, נקבע סעיף בהוראות התכנית כי על כל העצים שייעקרו יינטעו עצים חדשים בתיאום עם מחלקת שפ"ע בשלב ההיתר.

למרות זאת, במסמכי התכנית המופקדת ישנם 2 עצים בחלקה הדרומי של התכנית המסומנים לעקירה – יש לסמן את עצים אלו לשימור מכיוון שאין מניעה לשמרם בהתאם לבינוי המוצע ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.

6. לדחות את ההתנגדות לאפליה תכנונית ולכך שההרחבות בתכנית לא שוויוניות:

מכיוון שמדובר בתכנית להרחבות דיור, לא תמיד ניתן להציע הרחבות דיור שוות לכלל היח"ד הקיימות בשל אילוצים הקיימים בבניין ובשטח. הבינוי המוצע נבחן ע"י אגף התכנון ונמצא הולם. יצוין כי בדר"כ כלל בגלל אפשרויות הבניה התוספת בקומת הגג היא גדולה יותר מהתוספות לחזית.

7. לקבל חלקית את ההתנגדות לפגיעה ברכוש המשותף והבקשה לדחות את התכנית :

נושא ההסכמות נבדק בשלב עמידת תנאי הסף לתכנית ונמצא תואם לתקנות, לאור היקף ההתנגדויות לתכנית יש להציג כתנאי למתן תוקף הסכמות נדרשות בהתאם לתקנון לבחינת היועצת המשפטית של הוועדה המקומית.

8. לדחות את ההתנגדות שהתכנית תשנה את אופי המגורים:

התכנית מציעה תוספת קומה אחת בלבד ופיצול של מס' יח"ד קיימות. השינוי המוצע איננו משמעותי עד כדי שינוי אופי המגורים בבניין.

9. לדחות את ההתנגדות שבעלי הדירות בקומות התחתונות יישאו את הנזקים (עומס על התשתיות, רעש, צפיפות פגיעה באיכות החיים):

מדובר בתוספת של קומה אחת ופיצול מס' יח"ד קיימות. התוספת המוצעת של 6 יח"ד קטנות היא מידתית ולכן לא צפויה להכבדה משמעותית על התשתיות הקיימות. כמו כן, הבינוי המוצע נבחן ע"י אגף התכנון ונמצא הולם.

10. לקבל חלקית את ההתנגדות לעומס על החניה:

מיקום החניות המוצע נבחן ונמצא תואם.

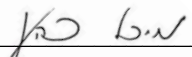
11. לקבל חלקית את ההתנגדות לגבי שדרוג התשתיות הקיימות:

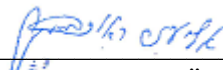
הנושא ייבחן בשלב היתר הבניה.

12. לדחות את ההתנגדות שהתכנית תמנע קידום של תכנית להתחדשות עירונית בעתיד:

הבינוי המוצע בתכנית אינו מהווה מכשול לקידום תכנית להתחדשות עירונית. ניתן לקדם תכניות להתחדשות עירונית ע"פ תקן שמאי, כל תכנית נבחנת לגופה. בכול ורוב הדיירים הנדרש תומך ומסכים לתכנית שהופקדה- אין מניעה לקדמה.

13. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 5 : 1141290

פרטי התכנית

מספר תכנית	1141290
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית במתחם פטרי, נווה יעקב, ירושלים
מספר ועדה	2026/13
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

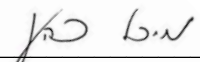
החלטת הועדה

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

- לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין פגמים מהותיים בטבלת האיזון וההקצאה הגורמים לפגיעה בלתי מוצדקת ובלתי מידתית בזכויות הקניין וטיעונים שמאיים נוספים ביחס לשווי חלקות במצב הנכנס והמצב היוצא - יש לקבל את חוות הדעת של שמאי הועדה המחוזית לעניין התנגדות זו, ובמידת הצורך לבחון את ההשפעה על מסמכי התכנית ואת הצורך בתיקונם או בפרסום נוסף על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבנייה.
- לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין שלביות הביצוע העלולה לסכל את מימוש התכנית תוך יצירת תלות בלתי סבירה בין בעלי הזכויות השונות וכי שלביות הביצוע תגרום למחסור חמור במענה לצרכי הציבור במהלך שנות הביצוע- בהתאם לשתי ההתנגדויות שהוגשו לתכנית עולה כי ישנה התארגנות של הבניין הצפוני עם יזם אחד ושלושה בניינים הדרומיים עם יזם אחר (וזאת לאחר הסרת בניין בייעוד תעסוקה ומסחר, והסבתו לייעוד מגורים) – לאור העובדה שהתכנית מציעה 10 בניינים חדשים כאשר שלושה מהם יכולים להיבנות ללא תלות בהריסת הבניינים הקיימים, יש לקבוע בתכנית חלוקה לשני מתחמים נפרדים עבור כל אחד מהיזמים ללא תלות ביזם השני וזאת באמצעות חלוקה לשני מתחמים נפרדים שמאפשרים בכל אחד אפשרות לבינוי פינוי- יש לתקן את כל המסמכים בהתאם.
- לעניין צרכי הציבור- נקבע בהוראות התכנית (סעיף 4.1.2.ג) כי תותר גמישות לעת היתר בניה במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע.
כמו כן, התכנית מגדירה פקיעת תוקף של 7 שנים ממועד אישורה, דבר המחייב את היזם לעמוד בהתחייבותיו בזמן סביר.
- לדחות** את ההתנגדות לעניין תמהיל יחידות הדיור הפוגע בגמישות התכנונית, במתן דירות תמורה מתאימות לדיירים הקיימים ופגיעה בהתכנות הכלכלית- התמהיל המוצע מאפשר בניה של מגוון גדלי יח"ד בכל אחד ממבני המגורים, כאשר רוב הדירות המוצעות (65%) הינן דירות בינוניות וגדולות. בחירת דירות התמורה הינו נושא קנייני ולא תכנוני, הנתון למשא ומתן מסחרי בין בעלי הדירות ליזם המבצע.
- לקבל** את ההתנגדויות לעניין גובהם של מבני המגורים- יש לקבוע את כל הבניינים בתכנית למקסימום 8 קומות מעל לכניסה הקובעת כאשר יינתן אופציה לדופלקס בקומה התשיעית. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

5. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין הוראות התכנית המגבילות את התכנון וההקמה של מרפסות הסוכה- מבוקש לקבוע כי כל הדירות יכללו מרפסות סוכה, מרפסות סוכה יוכלו להיות מוצעות בעומק של עד 2 מטרים ובחריגה מקווי הבניין המוצעים. וללא הגבלה של מקסימום שטח כפי המופיע בתקנון.
6. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הגדרת "שימושים ציבוריים נוספים" בשטחים מבונים לצרכי ציבור, הגדרה היוצרת חוסר ודאות ומקשה על תכנון מדויק של שטחי המגורים- התכנית בבחנה מול המחלקה למדיניות התכנון ועונה על הפרוגרמה המוצעת. כמו כן, התכנית מגדירה כי השטחים האמורים ישמשו עבור "שימושי חינוך/קהילה ודת", כלומר מאפשרת גמישות תכנונית מינימלית בשטחים אלו. כמו כן, התכנית מגדירה בטבלה 5 בכל תא שטח בו הוגדרה הפרשה מבונה עבור מבנים ומוסדות ציבור סך זכויות מקסימלי, ממנו לא ניתן לחרוג.
7. **לקבל** את ההתנגדות לעניין ריבוי שטחי מסחר ותעסוקה (25% מכלל שטח התכנית) שלא לצורך ו'חזית פעילה' לכיוון השכונה שתהווה מטרד רעש- היקף שטחי המסחר עונה על צרכי תוספת יח"ד המוצעת, וכולל בתוכו שימושים שישרתו את תושבי המתחם והשכונה, תוך צמצום מטרדי רעש ככל הניתן. התכנית מציעה בבניין הצפון מזרחי בניין של 12 קומות עבור מסחר ומשרדים בלבד, למרות החשיבות של ייצירת תעסוקה על צירי הרכבת הקלה, הוועדה סבורה כי לאור המגבלה של בנייה לגובה בשכונה יש לבטל את בניין התעסוקה ולהציע במקומו בניין מגורים נוסף בגובה של עד 8 קומות בהתאם להחלטה מעל חזית מסחרית לכיוון הרכבת הקלה, מעבר לכך בניגוד לנטען, עוגן בהוראות התכנית כי המסחר ימוקם בקומת הקרקע ובקומות הגלריה במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית פעילה", הפונה ברובה אל מחוץ למתחם, בשיעור של עד 15% מסך השטחים העיקריים המותרים לבניה. לעניין מטרדי רעש- נקבע בהוראות התכנית כי לא יותר שימוש בשטחי המסחר לאולמות אירועים/ שמחות, וכי לא יותר שימוש מסחרי לאורך הרחוב הפנימי, פרט לחלק הפונה לכיכר. כמו כן, נקבע בהוראות התכנית כי בתאי שטח הכוללים שימושי מסחר יוצג פתרון אקוסטי למניעת מפגעים סביבתיים בכל שעות היום. בנוסף, על מנת למנוע את הפגיעה בפרטיות המתגוררים במתחם, התכנית קובעת כי הכניסות לשימושי המגורים והכניסות אל שימושי המסחר (/תעסוקה/ הפרשות מבונות לצרכי ציבור) יהיו נפרדות.
8. **לדחות** את ההתנגדות לעניין תכנון הדרכים והמעברים המתוכננים המפלחים את המתחם ויוצרים גישה שאינה בטוחה, יעילה ונגישה למוסדות הציבור, ופוגעים שלא לצורך במתחם המגורים תוך יצירת שבילים מיותרים בין הבניינים (הנשענים על תפיסה שגויה לעניין מיקום תחנת הרכבת)- שטחי המסחר מוקמו ברובם לכיוון שדרות נווה יעקב ולכיוון רחוב מעגלות הרב פרדס. אשר על כן, תוספת הדרך המוצעת מצפון לדרום תשמש בעיקר את דיירי המתחם, בכך שתאפשר כניסה בטוחה ויעילה אל חניוני בנייני המגורים, ותיצור חיבור פנים שכונתי משני אל 'מרכז החיים' מדרום. תוספת השבילים משדרות נווה יעקב ממערב לפנים המתחם ממזרח נועדה להבטיח מעבר נגיש ובטוח משדרות נווה יעקב אל פארק פטרי. תוספת השביל מרחוב מעלות הרב פרדס אל הכיכר העירונית הסמוכה, נועדה להבטיח מעבר נגיש ובטוח מכיוון תחנת הרכבת הקלה אל מבנה התעסוקה, במנותק מהגישה אל בנייני המגורים.
9. **לדחות** את ההתנגדות לעניין היעדר הקצאה מספקת של שטחי שירות בתא שטח 1- שטחי השירות המוצעים בתא שטח 1, דומים לשטחי השירות המוצעים בתאי השטח הנוספים בכך שמציעים יחס דומה בין שטח השירות המוצע למס' יח"ד בכל תא שטח.
10. **לדחות** את ההתנגדות לעניין מיקום המעליות הנגישות לציבור הפוגע בתכנון שטחי הבניה במגרש- המעליות האמורות נועדו לשימוש ציבורי ומבטיחות שמירה על תנועה ורטיקלית נגישה בין מפלס הרחוב העליון (מרח' מעלות הרב פרדס, ומשדרות נווה יעקב) למפלס

- הרחוב התחתון (פנים המתחם). מיקומם המדויק של המעליות, כפי שמסומן בנספח הבינוי, אינו מחייב, אך סומן כדי להראות את הכוונה הכללית בגישור על המפלסים האמורים.
11. לקבל חלקית את העדכון המבוקש במסמכי התכנית לעניין הוראות איחוד וחלוקה ושינוי מועד כניסת טבלאות ההקצאה לתוקף- במפורט בסעיף 1 במענה להתנגדויות לעיל, יש לקבל את חוות הדעת של שמאי הועדה המחוזית לעניין זה.
12. **לדחות** את העדכון המבוקש במסמכי התכנית לעניין גמישות תכנונית וניוד זכויות- מסמכי התכנית בתב"ע מתווים את גבולות ועקרונות התכנון, תוך מתן גמישות מושכל למתכננים בשלב הוצאת ההיתר. לא ניתן להותיר את כל הנושאים המבוקשים בהתנגדות לשלבים אחרים כי התכנית מחוייבת לקבוע אותם. יחד עם זאת לאור השינוי המוצע בהחלטה בעניין גובה הבניינים והנמכתם ל 8 ואופציה לדופלקס קומות מעל לכניסה הקובעת, יש לבחון כתנאי למתן תוקף הרחבה של תכסיות הבניינים תוך שמירה על מרחקים של 8 מטרים לפחות בין הבניינים ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
13. **לקבל** את ההתנגדות לעניין אפשרות להקמת מעברי גשר בין המבנים, כפתרון תכנוני להפחתת מס' הקומות הנספרות מהמפלס הקובע- יש להציע גשרים מעל הדרך הפנימית שיאפשרו נגישות לבניינים המוצעים בחזית המזרחית ובכך יאפשרו גם נגישות טוב יותר לרכבת הקלה וגם כניסה בקומות גבוהות יותר באופן שיתאם למגבלה של מספר הקומות המוצעת בהתנגדות ובהחלטת הוועדה.
14. התכנית כוללת את גוש/ חלקה 30643/60 אשר ביעוד מגורים (שטח של כ 2,011מ"ר מדוד ע"ג GIS). שטח זה צריך להופיע בטבלת האיזון מעל הקו. יש לתקן הטבלה.
15. יש להוסיף סעיף לתקנון התכנית שיאפשר הוצאת היתרי בניה לממדים ומרפסות סוכה עד לביצוע התכנית של הפינוי בינוי. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 6 : 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	2026/13
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית ע"פ הפירוט הבא:

1. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין תוספת בניה ברכוש המשותף:
במסגרת הדיון התברר כי על פי החוזה הקיים בין הדיירים ליזם שמקדם את התמ"א 38 – היזם רשאי להוסיף לבניין שלוש וחצי קומות.
 1. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין היטל ההשבחה והחוזה בין היזם לדיירים:
הטענה אינה תכנונית, ענייני היטלי השבחה וחוזה בין יזם לדיירים אינם נדונים במסגרת הוועדה.
2. לקבל את ההתנגדות לטענה כי המקלטים מוסבים בתכנית למשרדים וכי הדבר בא על חשבון מחסני הדירות:
במסגרת הדיון הודיעה יזם התכנית כי הוא מוותר על השימוש במקלטים עבורו והשטח יוצע כמחסנים בלבד, התכנית תתוקן בהתאם ובתיאום עם מחקת התכנון.
יש לקבוע בהוראות התכנית כי יותר שינוי השימוש ממקלט למחסנים רק לאחר קבלת אישור כי כל הממדים של כל הדירות תקינים.
3. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין ממדים לא תקינים – תנאי להוצאת היתר בניה לתוספת הקומה יהיה קבלת אישור הגא לתקינות של כל הממדים שאושרו במסגרת הבקשה להיתר על פי תמא 38.
4. לדחות את ההתנגדות לטענה כי ישנם דיירים שממשכים להתגורר בבניין:
הטענה אינה תכנונית.
5. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין גובה הבניין ותוספת קומות:
במסגרת הדיון הוצג הסכם בין הדיירים ליזם של התכנית המאפשר לו לבנות שלוש וחצי קומות, בנוסף יזם התכנית טען בדיון כי תוספת הקומה הוגשה כדי לשפר את רווחיות הפרויקט, מכיוון שיש אינטרס משותף גם של הדיירים לסיים את הפרויקט, ניתן לאשר את הגובה כמבוקש.
במסגרת הדיון התברר כי היזם בנה בפועל את כל הקומה הנוספת ללא היתר וללא גג – הוועדה סבורה כי מדובר בהליך לא מקובל ורואה בחומרה את העובדה שנעשית בנייה בלתי חוקית, אבל מכיוון שהמטרה היא לסיים את הפרויקט ובשלב זה אין הגיון להרוס קומה זו,

הוועדה מאשרת את הבקשה, יחד עם זאת יש לקבוע כי תנאי להמשך בניה של הקומה הנוספת יהיה השלמת הבינוי ותיקון הליקויים שהוצגו בדיון בקומות הקיימות של הדיירים.

6. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין שינוי ייעוד הקרקע:

שינוי הייעוד המוצע בתכנית הוא טכני בגלל הגדרות המבאת התואמות את זכויות הבנייה.

7. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין היעדר השקיפות:

כלל מסמכי התכנית זמינים לצפייה לכלל הציבור באתר "תכנון זמין".

8. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין פגיעה כספית:

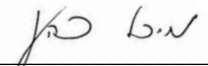
הטענה אינה תכנונית. יחד עם זאת, ככל ומתנגד רואה עצמו נפגע מאישור התכנית, ביכולתו למצות

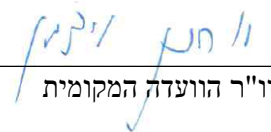
את טענותיו ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

9. לדחות את ההתנגדויות בעניין מקומות החניה –

במסגרת תכנית פינוי בינוי שמקודמת על כל המתחם ממערב מוצע שינוי וביטול כל מקומות החניה בחלקה והחניון החיצוני הקיים ומשמש את הדיירים – הדיירים הגישו התנגדויות לתכנית זו ובמסגרתה הם יקבלו מענה בדיון בוועדה המחוזית.

10. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 7 : 1420678

פרטי התכנית

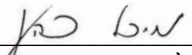
מספר תכנית	1420678
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומה ובנייה רחוב עוזיאל 19, ירושלים
מספר ועדה	2026/13
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

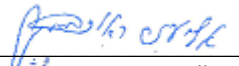
החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים :

1. **לקבל את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי המקלט השייך לכלל דיירי הבניין הוסב לשימוש פרטי שלא כדין וכי קיימת על כך תיק עבירת בנייה במערכת העירונית:**
תנאי למתן תוקף יהיה קבלת אישור פיקוח הבניה להכשרת המקלט והחזרת המצב לקדמותו. חשוב לציין כי לא יבוטל מקלט קיים כל עוד לא ניתן פתרון מיגון חילופי ליחיד לכלל דיירי הבניין.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית מציעה להכשיר חריגות רק בדירת המבקש ללא התייחסות להכשרת חריגות נוספות של דיירי הבניין:** מדיניות הוועדה היא לאפשר תכנון מסודר של כל הבניין והסדרה של עברות בנייה ככול וניתן להציע זאת מבחינה תכנונית או לסמן אותם להריסה ככול ולא ניתן לאשרם מבחינה תכנונית. ככול וניתן לאפשר תוספות בנייה לדיירים נוספים יש להציע זאת במסגרת התכנית ולשקול את הצורך בפרסום על פי סעיף 106 בהתאם לתכניות המתקנות.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדויות כי התכנית מכשירה חללי מגורים ללא אוורור תקין:**
יש להציע בינוי העומד בדרישות תקנות התכנון והבנייה לעניין אוורור. ככול ומוצעים חדרים ללא עמידה בתקנות לא ניתן לאשרם כשטח עיקרי.
4. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות כי תוספת הדירות בתוכנית תעמיס על תשתיות הבניין הקיים וכן על מק"ח בבניין:** התכנית המופקדת אינה מציעה דירות.
5. **לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה בעיקרון השוויון ובזכויות בניה עתידיות בחלקה שייפגעו בזכויות המתנגדים וכי התכנית אינה מאזנת את האינטרס הפרטי לציבורי באופן הוגן:** התכנית מייצרת זכות בניה חדשה ולא מנצלת זכויות בניה קיימות ולכן אינה פוגעת במתנגדים. ככול והמתנגדים ירצו להגיש תכנית לתוספת זכויות נוספת היא תיבחן בהתאם למדיניות וזכויות בנייה נוספות יינתנו בהתאם. נושא של תשלומי איזון בין הדיירים בבניה בשטח משותף אינו מוסדר במסגרת התכנית אלא במוסדות המתאימים. (רשם בתים משותפים)
6. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי התכנית מקודמת באופן לא תקין, ללא הסכמת הרוב הנדרש מאחר והגג הבניין הינו רכוש משותף.** וכי : התכנית קודמה ועמדה בתנאי סף, כך שהוצגו ההסכמות הנדרשות לצורך תוספת זכויות על גג המבנה ברכוש המשותף.
7. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי המעלית אינה פותרת את עניין הנגישות מאחר והמעלית עוצרת בחצאי קומות:** מבדיקה בנספח הבינוי נראה כי לא ניתן להציע פתרון נגישות מלאה בין הכניסה למעלית למפלסי הדירות ללא פגיעה וגריעה משטחי הדירות בבניין. ע"כ מיקום המעלית על רכוש משותף מקובל.
8. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי כלל התוספות בנייה בתוכנית יעמיסו על התשתיות כגון חשמל, מים, ביוב וכד'. וכן עלול להיווצר מפגע אקוסטי עקב העתקת תשתיות.** וכי תוספות הנ"ל ייפגעו באיכות השימוש ושינוי באופי הבניין: נושא

- התשתיות הקיימות והעתידיות ייבחנו בשלב הליך היתר בנייה ויוצעו פתרונות בהתאם לנדרש. כמו"כ, אין בתוספת המוצעת העמסה משמעותית מעבר למאושר בפרויקט.
9. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי עקב פלישות בנייה של החלקה הגובלת- 96, אשר פולשות לשטח החלקה נשוא הבקשה, לא יתאפשר ביצוע תכנון הפרויקט: בהתאם להחלטת הוועדה הפלישה לחלקה מסומנת להריסה במסמכי התכנית.**
10. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא התקבלו אישורים מחברות שונות כגון כבאות והצלה וכדו'. וכן לא התקבלו אישורי מהנדס לתוספת בנייה על הגג. התיאומים הנ"ל יבוצעו בשלב הרישוי .**
11. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי הוספת מעלית והעתקת מערכות טכניות לגג צפוי להשית עלויות תחזוקה על כלל דיירי הבניין: כאמור לעיל, התקבלו ההסכמות הנדרשות לצורך קידום התכנית וכי הטענה הנ"ל עוסקת בנושא תפעולי אשר ייפתר בין דיירי הבניין.**
12. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתוכנית.**


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 8 : 1496504

פרטי התכנית

מספר תכנית	1496504
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בן מימון 37 תוספת יחידת דיור ושטחים
מספר ועדה	2026/13
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. על מנת לתת הזדמנות לכלל דיירי הבניין להצטרף לתכנית ובמטרה ליצור תכנון מיטבי, ולייצר עמודת ממדיים מעל הממ"ד המורחב המוצע בתכנית לטובת הדיירים בעמודה זו. כמו"כ, ניתן להציע לדיירים בעמודה הפונה אל שד' בן מימון עמודת ממדים בחזית מזרחית. הוועדה מחליטה כי מגישי התכנית יפנו ע"י מסירת הודעות אישיות בתיבות הדואר לבעלי הדירות אשר לא הצטרפו לתכנית ולהציע להם זאת. עורך התכנית יוכיח כי פנו לבעלי הדירות שלא הצטרפו לתכנית, במידה ובתוך 30 יום מיום קבלת המכתב לא התקבל תגובה, התכנית תקודם במתכונתה הנוכחית ובתנאים הבאים :
2. מבדיקה מול עורך התכנית, קיימים מס' מ"ר שטח עיקרי שלא נוצלו מתכנית 113381. מסמכי התכנית שהוגשו תוכננו באופן שאינו מיטבי מבחינת מימוש זכויות הנ"ל והוצעו שטחים עיקריים ללא חיבור ליחיד הקיימת בקומת המרתף, ואי ניצול מיטבי של הפרשי הטופוגרפיה לטובת מחסנים. לאחר בחינה מחודשת, הוצעה תכנית מיטבית המציעה את השטח העיקרי הנ"ל בקומת המרתף במפלס 2.95- כיחיד נוספת, וכן מציעה ממ"ד ליחיד זו. יחיד זו תמוקם בשטח המשמש כיום כמחסן עם חלון המשוויד לדירה 1 בהיתר 16/212 לטובת אוורור טבעי.
3. יש להציע את שטחי האחסון באזורים האחוריים במפלסים שמתחת לכניסה הקובעת המוצעים להכשרה במסגרת התכנית, ובהתאם לטופוגרפיה של החלקה.
4. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לחלופה הנ"ל.
5. כאמור, התכנית מבקשת תוספת ממ"ד בקומת מרתף לדירה קיימת בהיתר. התכנון מקובל. יחד עם זאת, תכנון הממ"ד חוסם חלון לחדר קיים בדירה. יש לבדוק כי החדר הנ"ל עומד בתקנות האוורור.
6. יש לסמן את קווי הבניין בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי בהתאם לקונטור המבנה הקיים, ולסמן את השטחים המוצעים בקו אדום.
7. יש להציע פתרון חניה עבור יחיד החדשה בתיאום מול אגף תוש"ה.
8. יש לסמן בנספח הבינוי להריסה את כל העבירות הבנייה אשר אינם מוצעים להכשרה במסגרת התכנית.
9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הממדיים המוצעים עומדים בתקנות הנדרשות לכך.
10. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בינוי ומס' קומות.
11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי על התכנון לעמוד בתקן אוורור מתחמים תת"ק 6210.
12. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

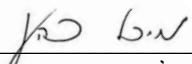
14. יש להוסיף בתכנית הוראות שימור בהתאם לתכנית תקפה, שימור חזיתות אבן המבנה ההיסטורי.
15. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע התכנוני.
16. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
17. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.
18. 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.
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 על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

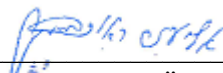
הערה:

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

20. יש לפשט ככל האפשר את נספח הבינוי ולהסיר מלל שאינו נדרש באופן שיהיה קריא יותר.
21. בטבלה שבסעיף 1.6, יש להוסיף יחס לכלל התכניות המאושרות החלות בחלקה.
22. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לתקן את שטח התכנית בהתאם לשטח הרשום בטבלה 3.2.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 9 : 1485986

פרטי התכנית	1485986
מספר תכנית	
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת אגף לבניה"ס קיים ותוספת שימושים למבני ציבור
מספר ועדה	2026/13
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

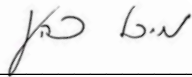
החלטת הוועדה

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

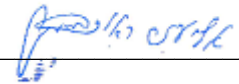
1. תנאי להפקדה יהיה הכנת סקר היסטורי ותכנית דיגומים לאישור המשרד להגנת הסביבה.
2. תא שטח 2 כולל את חלקה 132 שקיים בה חדר טרנספורמציה וחלק קטן מחלקה 133 – שתי חלקות אלה לא בבעלות עיריית ירושלים- יש לבחון הוצאת שטחים אלה מהקו הכחול של התכנית מכיוון שהם בהיקף מצומצם של כ 70 מ"ר בשולי המגרש.
3. ככול ומבקשים לכלול אותם בתכנית תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
4. יש לסמן בתשריט בצבע צהוב את כל הבינוי המוצע להריסה.
5. נמצא חוסר דיוק בין תחום פולגון התכנית לבין החלקות הקיימות, תנאי הפקדת התכנית יהיה דיוק הגבולות של התכנית.
6. יש עצים בתחום התכנית לכן יש לערוך סקר עצים ולסמן את העצים בתשריט המוצע.
7. יש לשנות בהוראות התכנית סעיף 1.7.1 את נספחי הבינוי והתנועה לנספחים מנחים בלבד.
8. בתא שטח 2 יש להציג את המידות של המרחקים של קווי הבניין מגבולות המגרש ולתקן את קווי הבניין למרחק של 3 מ' מגבול מגרש.
9. בתא שטח 1 ו-2 יש להציע הרחבת דרך לכל אורך רחוב סרנא כך שתיווצר מדרכה ברוחב של 3 מ'.
10. בתא שטח 2 ו-1 יש לשנות לקו בניין 0 לכיוון רחוב סרנא כדי לאפשר גמישות תכנונית ומניעת הקמת גדרות מוסדיות.
11. בתא שטח 2 יש לשנות את קווי הבניין המוצעים לכיוון חניון השח"ל כך שיאפשרו הרחבת מדרכה סמוכה לרחוב של 3 מ'.
12. יש לוודא שכל תחום הבינוי נמצא בתחום קווי הבניין.
13. יש לבחון אפשרות להרחבת הדרך הקיימת של חלקה 76 הצמודה לגבול התכנית מכיוון דרום ב- 2 מ'.
14. בתא שטח 2 קיים חדר מיתוג וחדר שנאים עילי קיים. תנאי להפקדת התוכנית יהא התייחסות של הבנוי, התשריט והתקנון לשנאי הקיים. ככל והוחלט על העתקתו והטמנתו יש להתייחס לכך במסמכי התוכנית.
15. יש להטמיע בהוראות התכנית הוראות מחייבות של ביצוע מפרצי הורדה והעלאה לפי התקנים לאורך רחוב סרנא כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
16. החניון בשח"ל בתחום שטח למגורים בבעלות המדינה, לא ניתן להסתמך על שטח זה כגישה להולכי רגל למגרש הציבורי ולא ניתן להציע בו מפרצי העלאה והורדה.
17. יש לאפשר בתקנון התכנית שימוש בגגות המוצעים כחצרות של מבני הציבור המוצעים.
18. יש לפרט במסמכי התכנית את התוספת המוצעת על גבי מבנה בית הספר הקיים בתא שטח 1.

19. בתכנית ההעמדה ניתן לראות כי מדרגות הפיתוח בצד המערבי של התכנית צמודות ונוגעות בעמודות הממ"דים של הבניין בחלקה 130. יש לתקן את התכנון כך שישמר מרחק ביניהם.
20. תנאי להיתר בניה יהיה אישור התכנון על ידי האגף למבני ציבור.
21. יש לקבוע בתקנון כי המפלסים השונים בקומות הקרקע יתואמו עם המפלסים של המדרכות הסמוכות.
- הערות מח' איכות סביבה**
22. התכנית חלה בפולגון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
23. במסגרת היתר הבניה יתואם נושא ניהול נגר עם המחלקה לאיכות הסביבה..
24. בנייה ירוקה: יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
25. מהנדס העיר רשאי, בעת הביצוע, לאשר גמישות בכתב מעמידה ב-2 כוכבים לבנייה ירוקה, בנסיבות חריגות.
26. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
- הערות מח' מידע תכנוני**
27. סעיף 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית
- נדרש להשמיט את חלקות 142, 128, 76, שלא יכללו בתחום התכנית.
- לתקן מספרי חלקות בשלמותן: 129, 145.
- יש לתקן את שטח 'תאי השטח' 1, 2 בהתאם לשטח המדוד.
28. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
29. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
30. תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים:
- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגיטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
- טבלת גושים וחלקות-
- הערות מח' מדיניות תכנון**
31. במגרש 2 מעבר לשימושים של מעון יום וגני ילדים יש להוסיף חברה/תרבות כגון: ספרייה/שלוחת מתנ"ס.
32. יש למצוא פתרון זמני לכיתות גני הילדים שיושבתו במהלך הבניה עם האגפים הרלוונטיים בעירייה.
33. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה כללי:
34. הפקעה
35. " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".
36. יש לשלוח הודעות אישיות לחלקות מגורים סמוכות באמצעות חלקות הודעות בתיבות הדואר של הבניינים בחלקות המצרניות.
- הערות טכניות**
37. בנספח בינוי בתא שטח 2 קומה ב' מופיעה פעמיים.
38. פיזור הקומות בנספח הבינוי לא נהיר, יש לסדר אותם לפי סדר הגיוני.

39. יש לסמן את המיקום של החתכים בתכניות בנספחי הבינוי.
40. סעיף 4.1.2 א (3) שמירת מרחק מינימלי – יש להבהיר בין מה למה יש לשמור מרחק.
41. סעיף 4.1.2 א (5) גובה הבינוי – יש להתאים לטבלה 5 ונספח הבינוי.
42. יש לתקן את הנספח בינוי של 2 שטח 2 כך שהשרטוט הגרפי יהיה יותר נהיר בעיקר בעוביי הקווים.
43. יש להרחיב את החתכים להכללת הסביבה הקרובה.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 10 : 1583848

פרטי התכנית

מספר תכנית	1583848
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימות תוספת 2 יח"ד ודיורית ברח' ישראל גלעדי 4
מספר ועדה	2026/13
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

- בתכנית פיתוח מוצעות חניות על כל שטח הפיתוח באופן שאינו מסודר ואחיד. - התכנון אינו מקובל, יש לתת פתרון חניה מסודר בהתאם לתקן החניה, ולתאם זאת מול מחלקת תושבי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית.
- יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא מס' הקומות, גובה הבינוי וקווי הבניין.
- יש לקבוע כי שלביות הביצוע תעשה בהינף אחד לכלל הבינוי המוצע בתכנית. יש לתקן את סעי' 7.1 בהתאם.
- במצב הקיים קיימות מרפסות מעוגלות כלפי החזית הקדמית. מנספח הבינוי עולה כי מרפסות אלו להריסה. יש לסמנם להריסה בתשריט מצב מוצע וכן בנספח הבינוי.
- התכנית מציעה עקירת עצים בחזית הבניין ללא סיבה תכנונית. יש לסמן עצים אלו לשימור, או לחילופין להציג סקר עצים המוכיח כי לא ניתן לשמרם בתיאום עם אגף שפ"ע.
- בנוסף, נראה כי קיימים מס' עצים נוספים בחלקה אשר לא סומנו במסמכי התכנית. יש לסמנם בהתאם.
- יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
- יש לסמן בנספח הבינוי להריסה את כל העבירות הבנייה אשר אינם מוצעים להכשרה במסגרת התכנית.
- יש להשלים חו"ד המחלקות הנדרשות : שפ"ע גננות, תושבי"ה, מחלקת מידע תכנוני, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
- בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.
- 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.

הערה :

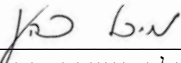
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה

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

- 12. בהוראות התכנית בסעיף 7.2 יש לקבוע כי זמן משוער לביצוע התכנית יהיה 10 שנים.
- 13. בסעי' 4.1.1 יש להוסיף תחת "שימושים" את סוג השימוש -מגורים.
- 14. סעי' 4.1.2.ב. הינו כפילות לסי' 6.1.2 בנושא חניה. יש להסירו.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 11 : 1262963

פרטי התכנית

מספר תכנית	1262963
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מבני דת ברחובות מנחת יצחק ושמגר
מספר ועדה	2026/13
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

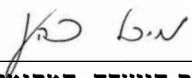
מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 אא לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

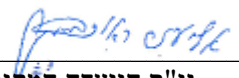
1. התכנית מקודמת במקביל תכנית נוספת המקודמת על החלקה ומצוה בשלב הפקדה, יש להציג התאמה מלאה בין שתי התכניות בתיאום עם מחלקת התכנון.
2. התכנית המופקדת מציעה שטחי בניה נוספים בחלקה יש לתקן בטבלה 5 את שטחי הבניה הכוללים בחלקה בהתייחס לשתי התכניות ולא רק לבניין החדש.
3. יש לתאם את קווי הבניין בין שתי התכניות המקודמות על החלקה כך שלא תהיה סתירה ביניהם.
4. בתכנית המאושרת על החלקה וגם בתכנית המופקדת מסומנת זיקת הנאה בחלקה – לא ניתן לבטל זיקות הנאה בסמכות הוועדה המקומית – יש לבחון את הנושא ולתקן בהתאם .
5. בתשריט מופיעים 2 קווים תת קרקעים שונים – יש לסמן אחד בלבד ולתקן בהתאם.
6. יש לשנות את סעיף 7.2 לזמן משוער למימוש התכנית של 10 שנים.
7. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה לעת הוצאת היתר בניה.
8. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.
9. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.
10. נספח תנועה הוא מנחה בלבד
11. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח ניהול נגר בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה
12. יש לחלק הודעות אישיות לבנייני המגורים בחלקות מדרום ומצפון באמצעות חלוקת הודעות לתיבות הדואר של הדיירים.

הערות טכניות

13. יש לתקן את קבצי plan i gvul וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות:

14. יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול שבין נק' g8 לנק' g2111 וכן את קו הגבול מנק' 2109 לנק' a2013 שבתצ"ר 436/200 ושלא יחדור לחלקות 167 ו172.
15. בקובץ plan יש לתקן את קו הגבול המשותף של תא שטח b1 ותא שטח 2 – יש להתאים את קו הגבול של החלקות שישבו במדויק אחד על השני בהתאם לקו הגבול שבין נק' g11 לנק' ba2013 שבתצ"ר 1121/2018.
16. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 12 : 1527902

פרטי התכנית

מספר תכנית	1527902
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	חפירת קומת מרתף ותוספות בניה - קב ונקי 1
מספר ועדה	2026/13
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. יש לצמצם את הבינוי המוצע למעט ממדים תוך שמירה על מרחק של 3 מ' מגבול המגרש, עבור תוספות בניה ועד 2 מטר מגבול החלקה למרפסות סוכה התכנון יתואם עם מח' התכנון.
2. מוצעת תוספת ממ"דים ליח"ד קיימות בלי פתרון מיגון. ניתן להציע ממ"דים בשטח של עד 18 מ"ר, בתנאי שיישמר קו בניין של לפחות 1. מ'. תינתן עדיפות להקמת עמודת ממ"ד בצד הדרום מזרחי, בהתאם לתכנית הצל בהיתר הבניה המאושר לתוספת עמודת הממ"דים שהוקמה בצד הדרום מערבי. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון. לא יופנו חלונות לכיוון השכנים.
3. כאשר תושלם הקמת ממ"ד עבור כל יח"ד בבניין, ניתן יהיה להסב את שטח המקלט הקיים בקומת הקרקע במפלס 2.60- לשטח שירות משותף לכל הדיירים. יש לציין על גבי התכנית ולהוסיף סעיף בתקנון.
4. לא תותר סגירת מרפסות בחומרים קלים כגון אלומיניום. ראו מרפסת מוצעת לדירה 2 בקומה ראשונה.
5. עיצוב החזיתות וממ"דים יתאמו מול מח' שימור בניסיון לשפר את נראותו וחזותו של המבנה המוצע.
6. כתנאי להיתר תוגש חו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשה להיתר.
7. יש לסמן את כל העצים הנמצאים בתחום התכנית ועל גבול המגרש ולהגיש חו"ד אגרונום. בנוסף, יש לשלב את העצים בתכנון המוצע, כך שלא יפגע בהם, בתיאום עם מח' שימור.
8. כתנאי להיתר יוגש תיק תיעוד ראשוני כעדות למבנה ההיסטורי המקורי לאישור מחלקת השימור.
9. יש להציע שימוש חוזר באבני המבנה וריצופי אבן בהתאם למדיניות בניה בת-קיימא בירושלים. כתנאי להיתר יוצג מיקום השימוש החוזר באבנים שיפורקו- ע"ג החזיתות הראשיות ו/או גדרות המגרש, ובכל מקרה בתחום המגרש. אבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לת"י (קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת) ויאוחסנו בתחומי המגרש. כל שינוע ואחסון מחוץ לאתר מחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב.
10. לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים.

11. תנאי לטופס 4 יהיה הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות.
 12. יש לתקן את שלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן שתוספת הבניה תהיה בעמודות מלמטה למעלה וללא דילוג על קומה כלשהיא. תוספת קומת המחסנית תהיה ללא תלות בתוספת הבניה בעמודות. שלבי הביצוע יתואמו מול מחלקת התכנון.
 13. יודגש כי לא תותר בניה של מעטפת ללא השלמת הבניה כמקובל. יש לבטל סעיף 7.1.1 בתכנון.
 14. ייקבע בהוראות התכנית כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
 15. יש להשמיט מההוראות התכנית סעיפים מסעיף 6.1.2 לעניין שצ"פ, רחבות עירוניות, מגרשי חניה, תחזוקת עצים.
 16. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה
 17. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.
 18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

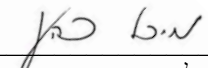
הערות טכניות

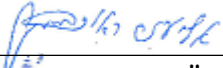
הוראות

19. יש לקבוע בסעיף 7.2 זמן משוער למימוש התוכנית יהיה 7 שנים.

נספח בינוי

20. יש לציין מס' יח"ד על גבי התכנית – חסר מס' 7.
21. להתאים גודל המגרש בטבלה 5 וסעיף 3.2 במצב המאושר והמוצע.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 13 : 1515055

פרטי התכנית

מספר תכנית	1515055
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת דיור ברח' מזל שור 8, פסגת זאב
מספר ועדה	2026/13
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

- יש לעדכן את הבינוי המוצע בהתאם לסעיפים הבאים:
- יש לסמן באופן ברור בתשריט המצב המוצע ובנספח הבינוי את כלל עבירות הבניה הקיימות, ולציין האם הן מיועדות להריסה או להכשרה, בהתאם למקובל.
- יש לסמן בנספח הבינוי (תכניות, חתכים וחזיתות) את התוספות שאושרו במסגרת היתרים קודמים, ולהבדילם מהמוצע במסגרת תכנית זו.
- יש להציע מיקום חלופי למחסנים בתחום הבניין הקיים, כולל פתרונות גישה מתוך הגרעין הקיים. לא תותר גישה למחסנים מבחוץ.
- יש להציע חלוקה חדשה לתוספת המוצעת באגף המזרחי, תוך חלוקה וניצול מיטבי של החלל המוצע.
- יש למקם מחדש את עמודת הממ"דים המוצעת ממערב, כך שלא ייוצר חלל לא מנוצל בין החדרים הקיימים לממ"ד המוצע, וכך שהעמודה לא תחרוג מהחזית המערבית של הבניין. יש לסמן לאטימה את חלונות החדרים הסמוכים (החולקים קיר משותף עם הממ"ד) בהתאם.
- יש להראות את דלתות הכניסה לממ"דים המוצעים.
- יש להסיר את סימון היציאה אל הגג מהגרעין המשותף, היות והתוספת על הגג הוצמדה לדירה מס' 6 בלבד.
- יש לפרט בטבלה 5 בהוראות התכנית ולהוסיף לנספח הבינוי טבלת חישוב שטחים מפורטת: שטח עיקרי קיים, שטח שירות קיים, שטח עיקרי מוצע ושטח שירות מוצע בכל דירה.
- תוספת הקומה העליונה תיבנה עבור כל דירה בנפרד ותותר בנפרד מהעמודות שלביות הביצוע תהיה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה.

11. תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת עבירות הבניה של כל מגיש בקשה להיתר.
12. יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
13. יש לקבל חוות דעת של המחלקה למידע תכנוני לעניין הפער בטבלה 3.2 בין שטח החלקה במצב מאושר למצב מוצע.
- החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' 14. לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
15. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התו"ב.

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.

הערות טכניות

תשריט:

17. יש לסמן מידות קווי בניין בצורה ברורה.

הוראות התכנית:

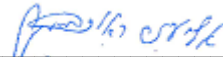
18. יש לבטל את סעיף 4.1.2.ב- חניה -התכנית לא מציעה שינוי בחניה ואינה מצריכה תוספת של מקומות חניה.
19. יש לבטל בסעיף 4.1.2.4- . תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות 4.1.2 (שטח עם זיקת הנאה).- אין בתכנית שטח עם זיקת הנאה
20. טבלה 5- יש לפרט תת חלוקה של השטחים המאושרים והמוצעים, כמפורט בהחלטה זו.
21. סעיף 7.2- יש לציין זמן משוער למימוש תכנית – 10 שנים.

נספח בינוי:

22. יש להוסיף שובל כמקובל, הכולל מקרא ברור.
23. יש להוסיף כותרות ברורות לכל הקומות המוצגות.
24. יש לציין לאילו דירות משויכים המחסנים.

25. בקומה ב' (מפלס +4.20) יש להחליף את הכיתוב במרפסות המוצעות, מ'גג', ל-'מרפסת מוצעת'.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 14 : 1551373

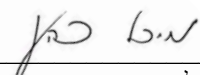
פרטי התכנית

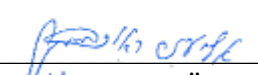
מספר תכנית	1551373
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת שטחים ברח' שדרות בן צבי 27, ירושלים
מספר ועדה	2026/13
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. קווי הבניין המסומנים בתשריט חורגים מגבול התכנית. יש לסמן קו בניין בהתאם לקונטור הבניין הקיים ובתחום שטח התכנית. קווי הבניין יתוקנו בתיאום מול מחלקת התכנון.
 2. אין התאמה בין הנספח להיתר האחרון (2019/0120.0) בקומת מרתף 1-1, וקומת פנטהאוז ויציאה לגג. יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם להיתר האחרון, לסמן שטח מוצע להכשרה וקירות קיימים באופן ברור. התכנית תתוקן בתיאום מול מחלקת התכנון.
 3. התוכנית מציעה תוספת שטחי שירות בקומת מרתף 1-1 (מפלס -3.15) עבור מחסנים והפיכת חלל אטום ל"שטח שירות ומחסנים". יש לפרט את התכנון הפנימי של החלל האטום ולציין שטח כל מחסן על גבי התוכניות, יוצעו מחסנים כמספר יח"ד הקיימות בבניין.
 4. יש לציין בטבלה 5 בהוראות התכנית את מספר יח"ד ומספר הקומות בבניין.
 5. יש לקבוע בסעיף 7.2 שלבי ביצוע כי תוספת שטחי השירות בקומת המרתף יוקמו בנפרד מתוספת שטח השירות בקומה החמישית.
 6. התכנית תהיה כפופה לתכנית המאושרת במקום בכל יתר הנושאים שתכנית זו לא שינתה.
 7. מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית, יש לצרף לנספח בינוי טבלת שטחים ולציין את הסעיפים בסעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה שמכוחם מקדמים את התוכנית.
 8. לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים.
 9. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצריות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצריות לתוכנית.
 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 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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 15 : 1554773

פרטי התכנית

מספר תכנית	1554773
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הריסת מבנה ישן ובניית מבנה מגורים + מסחר חדש ברחוב יוסי בן יעוזר 21
מספר ועדה	2026/13
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדיניות גוננים קבעה כי ניתן להציע בניין חדש בן 8 קומות ו- 320% בנייה מירביים. התכנית שבנידון חורגת בכ- 20% אחוזי הבניה ביחס למדיניות כאמור, ומציעה 7 קומות כלפי חזית קדמית. וקומת מגורים חלקית מתחת לכניסה הקובעת עקב הפרשי טופוגרפיה. מאחר וגובה הקומות תואם למדיניות. -ניתן לאפשר את החריגה בעניין אחוזי הבניה.
2. יש לציין כי בחלקה זו מקודמת תמ"א 38/2 מס' 16053 המציעה מבנה חדש בן 4 קומות בהתאם לסל הזכויות מכח תכנית 10038, לא מקובל לקדם במקביל בקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38 ותבע חדשה הסותרת אותה.
3. בהתאם למטרות התכנית נראה כי התכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 70 לחוק התכנון והבניה והיא יכולה להמשיך להתקדם בסמכות הוועדה המקומית.
4. ככול והוועדה המחוזית תסכים לכך, החלטה זו תהיה החלטה להפקדה בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 70 לחוק התכנון והבניה.

בינוי ופיתוח:

5. תכנון מפלסי הפיתוח מוצע באופן שאינו מטיבי ביחס להפרשי הטופוגרפיה שבתכנית ומייצר קירות תמך גבוהים.
6. מוצעת דירה בקומה 1- הפונה לחזית דרומית עם חצר כלואה הפונה לחזית מזרחית המייצרת קירות תמך לחלקה הגובלת וכלפי החזית הפונה לרח' יוסי בן יעוזר. בדומה לכך, מוצעת דירה בקומת הכניסה עם חצר הפונה לחזית מערבית המייצרת גם כן קירות תמך כלפי הדרך.
7. יש להגביה את החצר הכלואה ממזרח למפלס רחוב יוסי בן יעוזר. ובהתאם לכך, להסיט את הדירה בקומה 1- לחזית דרומית עם חצר הפונה כלפי חזית מערבית. תכנון זה מטיב ומצמצם את הפרשי הטופוגרפיה כלפי הדרך בחזית זו, וכן כלפי החלקה הגובלת.
8. מוצע פתרון אשפה גלוי בחזית הפונה לרח' יוסי בן יעוזר. פתרון זה אינו מקובל. יש להציע את פתרון האשפה בתוך מסת הבינוי.
9. יש להציע את שטחי האחסון באזורים האחוריים במפלסים שמתחת לכניסה הקובעת, ובהתאם לטופוגרפיה של החלקה. כמו"כ, שטח המחסנים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות. יש לתקן בהתאם את סעי' 4.2.1 א' 6. שבהוראות התכנית.
10. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לסעיפים הנ"ל.
11. יש לשמר מדרכה רציפה של 3 מ' לפחות כלפי רחוב יוסי בן יעוזר ומדרכה של 1 מ' לפחות כלפי הדרך בחזית מערבית.

12.	לא ניתן להציע מרפסות לסגירה כלל. בהתאם לכך, יש לתקן את סעי' 4.1.2.א' ד' שבהוראות התכנית.
13.	גובה מעקה הגג יהיה בהתאם להנחיות המרחביות. ולא בגובה של עד 3.5 מ' כמצויין בסעי' 3.1.2.ג. יש לתקן את הסעי' בהתאם.
14.	
	חניה:
15.	רמפת הכניסה לחניון מוצעת באופן גלוי ברובה. יש לצמצם ולקרות ככל האפשר את רמפת הבינוי ולהציע מעל אדמה גננית.
16.	בסעיף 4.1.2.ב. יש לציין כי פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן. ולהסיר את החלוקה ביחס לגודל הדירות בסעיפים 1-3, וכן להסיר את סעי' 7.
17.	יש להשלים חו"ד תוש"ה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
	פרוגרמה ציבורית:
18.	בהתאם לחו"ד מדיניות תכנון: נדרשת הפרשה ציבורית בשטח בנוי בגודל של 100 מ"ר עבור שימושי חינוך, קהילה/ תרבות/ חברה/ ורווחה בקומת הקרקע של המבנה.
19.	יש לשמור על גמישות מקסימלית בשימושים הציבוריים, כך שהשימוש הסופי שיבנה יהיה בהתאם להתקדמות בבינוי והפיתוח של התכנית. הסמוכות.
20.	יש להוסיף סעיף המציין כי השימוש הציבורי יקבע לעת מתן היתר בנייה ובתיאום עם מחלקת מדיניות התכנון והאגף למבני ציבור ואיכות הסביבה.
21.	כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.
22.	יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול האגף לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצון של המחלקות הרלוונטיות בעירייה. היות ונדרשות הפרשה מבונה בהיקף של 100 מ"ר, בהתאם לחו"ד מדיניות התכנון. יש להוסיף להוראות התכנית הסעיפים מטה:
23.	בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.
24.	בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:
25.	בתא שטח מספר 1 __ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ 100 מ"ר בנוי ועבור צורכי ציבור.
26.	להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.
27.	רישום שטחים מבונים
28.	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.
29.	בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
30.	תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
31.	השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
32.	יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:
33.	הפקעה

34. לא הוכח 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.
35. 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.
36. איכות סביבה:
37. התכנית מציעה חניון בתכנית מלאה. יש לצמצם את קו הבניין תחת/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח בתיאום מול מחל' איכות הסביבה.
38. במידה ויוצעו גני ילדים ו/או מעונות יום, לא ימוקמו גני ילדים/מעונות יום ליד צירי תנועה. יש למקם את גני הילדים/מעונות יום והחצרות שיפנו וימוקמו בעורף התכנית כך שיהיו מרוחקים מכבישים ושהמסחר ישמש מחסום טבעי נגד רעש.
39. במידה ויוצע הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה תרבות ופנאי התכנון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים.
40. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.
41. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה c והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
42. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג בתכנית: יהיה גג מועיל ושישמש עבור גג חי/ירוק/כחול-להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גג חי וירוק,
43. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
44. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
45. 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.
46. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קביעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
47. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
- עצים:**
48. בשטח התכנית קיימים מס' עצים המוצעים לעקירה. כתנאי להפקדה יש לערוך סקר עצים ולהגישו לרשות לאיכות הסביבה.
49. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע.
50. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
- נגישות:**
51. יש לקבוע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
52. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
53. יש לקבוע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.

כללי:

54. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי ומס' קומות.
55. בהתאם למקובל יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.
56. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: תברואה, מידע תכנוני, אגף שפ"ע- גננות ועצים, כבאות, חברת חשמל, ולהטמיע את הערותיהם במסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון.
57. 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.
58. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
59. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

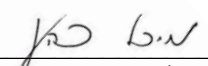
הערה:

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

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

הערות טכניות

60. בנספח הבינוי מפלס 0.00 מצויין בקומה 1. יש לתקן בהתאם.
61. בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 א (4) יש לשנות את הסעיף ולכתוב כי לא יותרו קירות תמך לרחוב ולחלקות גובלות.
62. בהוראות התכנית בטבלה 5, לא ניתן להמיר שטחים עיקריים לטובת שטחי שירות. בהתאם לכך, יש להסיר את סעי' א' בטבלה 5.
63. לא מוצעת דרך בתחום התכנית. בהתאם לכך, יש להסיר את סעי' 6.1.2.3.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

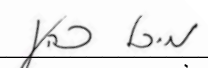
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 16 : 1552348

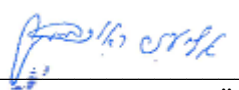
פרטי התכנית

מספר תכנית	1552348
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת זכויות בניה בשכ' בית צפאפא, ירושלים.
מספר ועדה	2026/13
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת היום


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 17 : 1546134

פרטי התכנית

מספר תכנית	1546134
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה לבנין קיים רח' יוסף זיו 17 ירושלים
מספר ועדה	2026/13
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

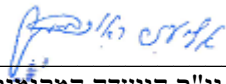
החלטת הוועדה

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

1. יש להגדיל את הממדים ל 15 מ"ר בתיאום עם מחלקת התכנון, חלונות הממד לא יופנו לחלקת המגורים השכנה.
- עצים**
2. תנאי להפקדה יהיה הכנת סקר עצים
3. יש לצבוע את עצים בהתאם למקובל בתכנית הפיתוח בנספח הבינוי.
- כללי**
4. התוכנית תערך ע"י המחלקה לבקרת תוכניות.
5. שלביות ביצוע, תהיה מלמטה למעלה לכל חזית ללא דילוג על קומה כולל לתוספות המאושרות בתכנית הקודמת.
6. לא תוצע שלביות ביצוע למרפסות.
7. מיקום גבולות החלקה ביחס למגרש אינו מדויק, יש להתאים. קו כחול יהיה בגבולות החלקה, ככל וקיימות גדרות מחוץ לחלקה יש לסמנם להריסה.
8. יש לסמן מידות בתשריט מוצע לקווי בניין המוצעים.
9. תהיה התאמה מלאה של שטח המגרש בכל מסמכי התוכנית.
10. יש לתת התייחסות מלאה לעברות בניה הקיימות בטבלה בהתאם לסעיף 62א'.
11. יש לסמן את כל הבינוי ביחס לתב"ע המאושרת, ההיתר שיצא לא רלוונטי היות ואינו מומש ואינו בתוקף.
12. חו"ד גורמים
- יש להשלים חו"ד המחלקות הבאות: מידע תכנוני,
13. 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.

14. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקר ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. 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: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 18 : 1047034

פרטי התכנית

מספר תכנית	1047034
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי ייעוד שטח וקמת שני בנייני מגורים א-טור ירושלים.
מספר ועדה	2026/13
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. שינוי ייעוד:

התכנית מציעה שינוי ייעוד מבית העלמין לאזור מגורים בשכונת א שייח בחלק הדרומי של שכונת א טור , תכנית האב קבעה שניתן לשנות ייעוד מבית קברות למגורים וקבעה הוראות בגין תכנון כולל במתחם 5. מאחר ומדובר בשטח ריק מבינוי אשר לא קיימות בו עבירות בניה כבמגרשים הסמוכים, ניתן לאפשר קידום התכנית עבור שטח זה בלבד.
תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף מבני דת ושר הדתות .

2. דרך, גישה למגרש:

מערבית לתכנית קיימת דרך מתפקדת לא סטוטורית. דרך זו מסומנת בתכנית אב להסדרה. יש להסיר סימון זיקת מעבר ממערב ולהסדיר את הדרך הקיימת סטוטורית לאורך כל הרצועה עד לחיבור של הרחוב המאושר ממזרח, לצורך כך יורחב הקו הכחול של התכנית ויתווסף המשולש מדרום עד לחיבור לדרך המאושרת.
הייעוד ייקבע כדרך.
יש להרחיב את הדרך במידת הצורך בעיקר בנקודה הצרה בתיאום עם אגף תוש"ה .
ההרחבה תהיה בתחום המגרש של התכנית .

3. קווי בניין:

יש לשמור על מרחק 3 מ' מקווי בניין בהתאם להסדרת הדרך בסעיף 1 לעיל. ניתן להצמיד עם הבינוי לקירות הפיתוח. יש לסגת 3 מ' מקו בניין בקומות העליונות.

4. ייעודי קרקע:

התכנית מציעה שצ"פ מרכזי עם קירות תמך גבוהים כלפי רחוב ממערב ושני מבנים לצידו השצ"פ, שתי כניסות לחניונים תת קרקעיים, לכל מבנה כניסה וחניון תת קרקעי נפרד. מתקבל בינוי לא אפקטיבי ושצ"פ לא יעיל מאחר ולא מונגש לכיוון רחוב מערבי לאור קירות תמך גבוהים לכיוונו. על מנת לייצר שצ"פ יותר אפקטיבי ובינוי יעיל אשר מנצל את הטופוגרפיה באופן מיטבי, יש להחליף בין תא שטח 2 לתא שטח 401 באופן הבא:

5. להעביר את השצ"פ בתא שטח 401 דרומה ולהרחיב אותו עד למפגש הדרכים. השצ"פ יוצע במפלס הנמוך וניתן יהיה להנגישו בקלות יותר ע"י רמפות כלפי הכביש ממערב.

6. תא שטח 2 ביעוד מגורים יחובר לתא שטח 1 גם הוא ביעוד מגורים על מנת לקבל בינוי יותר אפקטיבי עם כניסה אחת לחניון תת קרקעי משותף לשני המבנים.
7. היקף הדרך המוצעת והשצ"פ יהיו בשיעור של 40 אחוז משטח התכנית.
8. **בינוי:**
9. כניסה לחניון התת קרקעי תהיה מתוך מסת הבינוי ולא דרך רמפה חיצונית.
10. קירות תמך כלפי מערב, יש להציע שטחים עיקריים בתחום קירות תמך, לחילופין לדרג את קירות התמך ולהציע שתילת עצים בתחום הדירוג.
- ג. קק"ט- הבינוי ילווה את קו הקרקע הטבעית ככל הניתן, ללא הגבהה של הקרקע/ מילוי אדמה.
- ד. חדר יציאה לגג- גובה חדר יציאה לגג יהיה בהתאם לתקנות לעניין גובה מינימלי.
- ה. מעקה גג- יש להנמיך גובה מעקה גג בנוי ל-1.10 בהתאם לתקנות.
- ו. גדרות- גדרות כלפי מגרשים שכנים יהיו 1.20 מ' לכל היותר.
- ז. קירות פיתוח- התכנית מקודמת במגרש בעל שיפוע רב, המייצר קירות פיתוח משמעותיים. יש להצמד עם הבינוי לקירות הפיתוח. גובה קירות פיתוח יהיה 3 מ' לכל היותר.
11. **עצים:**
בשטח התכנית קיימים מעל 5 עצים להעתקה. תנאי להפקדה יהיה ביצוע סקר עצים והגשתו לרשות לאיכות הסביבה. יש לשמור על עצים בוגרים ובריאם ככל הניתן ולקבוע בהוראות התכנית הנחיות לשמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
12. **איכה"ס:**
13. ייקבע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.
14. ייקבע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה c והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
15. ייקבע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ ירוקים/ כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
16. במידה ויהיה צורך בשנאי 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.
17. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
18. **חוו"ד גורמים:**
תנאי להפקדת התכנית השלמת חוו"ד המחלקות הבאות- כיבוי אש, תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, מח' מידע תכנוני, אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף תושייה- צוות בקרת תכנון תנועה, אגף שפ"ע- מח' גננות, עצים ותכנון.
19. **רישום גוש חלקה:**
התכנית מקודמת בגוש/חלקה 30918/1 לא מוסדר. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר ואישור אגף הנכסים.
20. **תצ"ר:**
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. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

21. לא הוגשה תכנית תצ"ר כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

22. **הפקעה:**

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.

23. **הערות גרפיות:**

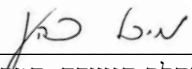
מרפסות לא מוצגות בחתכים ובחזיתות. יש להציג מרפסות בכל המבטים.

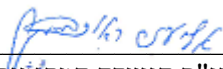
24. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

25. 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: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 19 : 1463363

פרטי התכנית

מספר תכנית	1463363
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספות בניה לבנין קיים רח' מלאכי 8 ירושלים
מספר ועדה	2026/13
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- מוצעת תוספת של 6 יח"ד, תוך פיצול של יח"ד קיימת בקומת הקרקע. מדובר בחלקה בה לא ניתן להוסיף מקומות חניה באזור תקן חניה נמוך יינתן פטור מהתקנת מקומות חנייה
 - בהמשך לנ"ל, ניתן יהיה להציע את פיצול יח"ד בקומת הקרקע כדירית, ככל ועומדת בהנחיות מינהל התכנון לעניין שטח וכו'.
 - יש לצמצם את הבינוי המוצע תוך שמירה על מרחק של 3 מ' מגבול המגרש לכיוון מגרשי מגורים.
 - מוצעות מרפסות זיז בחזית הקדמית (ראשית-מערבית לכיוון רח' מלאכי) ובחזיתות הצדדיות והאחורית באופן שאינו הולם הפוגע בסגנון הבניה ההיסטורי המקורי (מודרניסטי ונקי). יש לתאם מרפסות חדשות לרבות מרפסות סוכה עם מח' שימור ובהתאם למדיניות העירונית למרפסות. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
 - בהתאם לנ"ל, יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית, ניתן להציע פתח מאורך או דמה.
 - גובה עמודת המעלית המוצע חורג מעל הגג המוצע. יש לצמצם בתיאום מול מחלקת התכנון.
 - התוכנית מציעה קומת מחסנים בקומת מרתף חדשה מתחת ליסודות ולקירות היסטוריים קיימים. עבור תוספת מחסנים. יש לציין שטח כל מחסן על גבי התוכנית, יוצעו מחסנים כמספר יח"ד הקיימות בבניין.
 - כתנאי להיתר תוגש חו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה).
 - בתחום התוכנית קיימים עצים בוגרים שיש לסמן לשימור במסגרת התוכנית המוצעת ולהוסיף הוראות בתקנון.
- שימור**
- יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור בתשריט ונספח בינוי.
 - יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים.
 - עיצוב חזיתות תוספות הבניה יתאמו מול מח' שימור כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה היסטורי, בעיקר בחזיתות הצד (צפונית ודרומית).
 - יש לקבוע בהוראות כי מעקה הברזל המסוגן בחדר המדרגות ראוי לשימור ויש להעתיקו ולשלב בפיתוח המוצע.
 - יותר חיזוק חיצוני בתיאום עם מחלקת שימור

15. יש להציע שימוש חוזר באבני המבנה וריצופי אבן בהתאם למדיניות בניה בת -קיימא בירושלים . כתנאי להיתר יוצג מיקום השימוש החוזר באבנים שיפורקו - ע"ג החזיתות הראשיות ו/או גדרות המגרש, ובכל מקרה בתחום המגרש. אבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לת"י (קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת) ויאוחסנו בתחומי המגרש. כל שינוע ואחסון מחוץ לאתר מחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב.
16. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
17. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
- איכות הסביבה**
18. התכנית תחויב לתוספת קומות בעמידה בכובב אחד לתקן בניה ירוקה.
19. הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה c והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
20. תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי הכולל דוח אקוסטי בשל הצמידות למבנים קיימים לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
21. ייקבע בהוראות התכנית כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
22. יש לקבוע בסעיף 7.2 זמן משוער למימוש התוכנית יהיה 7 שנים.
23. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.
24. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- 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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

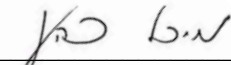
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 20 : 1297712

פרטי התכנית

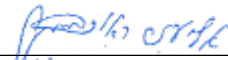
מספר תכנית	1297712
סוג דיון	הארכת מועד להתנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות, שדרות נוה יעקב 23, ירושלים
מספר ועדה	2026/13
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר ארכה להגשת התנגדויות

החלטת הוועדה

מאושרת ארכה של 30 יום בהתאם לסמכות הוועדה בחוק .



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 21 : 1350511

פרטי התכנית

מספר תכנית	1350511
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ברח' ברכה צפירה 11, רמת שרת, ירושלים
מספר ועדה	2026/13
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- גובה הבינוי** - מוצע בינוי חורג בקומה מהמדיניות המאושרת באזור: 7 קומות לעומת 6 קומות. מאחר שמדובר בחריגה מינורית הנוגעת לגובה הקומות ביחס למדיניות, ניתן לאשר חריגה זו, שכן התכנון המוצע עומד באחוזי בניה בהתאם למדיניות ואופן הבינוי מדורג תאום לבינוי הקיים באזור.
- עבירות בניה** - במבנה קיימות חריגות בניה אשר סומנו בתכנית מאושרת מס' 897272. יש לסמן את כולם להריסה בכל הנספחים הרלוונטיים. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת החריגות של כל מבקשי ההיתר בפועל.
- שטחי בניה** - נספח בינוי מציג כניסה לחניה מקורה על ידי קירוי קל, בפועל, בוצע הקירוי באמצעות בטון. יש לבצע חישוב מחדש של השטחים הרלוונטיים לאור שינוי אופן הקירוי ולוודא כי ניתן לקדם את התכנית בסמכות מקומית לאור שינוי זה.
- יש להעתיק מתקנים טכניים (כגון דוודי שמש, קולטנים ומערכות נוספות) אל גג המבנה.
- לדיירים תישמר גישה חופשית לגג לפיכך, יש להציג בנספח הבינוי את גרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג.
- נראה כי קיימת פלישה לשטח התכנית מצפון עבור גדר. יש לסמן להריסה את הפלישה ותנאי להפקדה יהיה הריסתה בפועל או קבלת הסכמת שכנים.
- תנאי למתן ההיתר, קבלת אישור מהנדס מוסמך לבדיקת עומסים בגין הקמת בריכה על גבי הגג.
- יש להוסיף סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413 "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום 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.

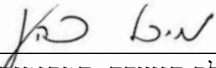
הערה:

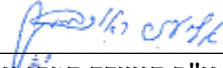
לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות:

- יש להציג מדידה מעודכנת המשקפת את המצב הקיים בפועל: לעניין עצים, אלמנטים בנויים וכד.

12. חישוב שטחים : יש להציג שטח רמפת כניסה מקורה ולכלוך בעניין השטחים ולעדכן את הטבלה מס' 5 בהוראות התכנית בהתאם.
13. יש לתקן את נספח הבינוי כמקובל ובאופן הבא : בינוי קיים יוצג באפור כקיר מלא , בינוי קיים להכשרה יתוחם בקו אדום מקוטע, בינוי חדש בקו אדום רצוף, בינוי קיים המוצע להריסה יתוחם בקו צהוב מקוטע. לא יסומנו אלמנטים בצבעים נוספים. יש לתקן את המקרא בהתאם.
14. יש לסמן את כל המוצע לבינוי / הכשרה / הריסה בכל התכניות, חתכים וחזיתות .


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 22 : 1272830

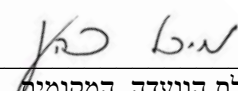
פרטי התכנית

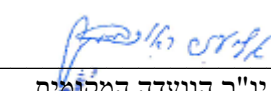
מספר תכנית	1272830
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	קדושי סטרומה 8 ירושלים
מספר ועדה	2026/13
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. התכנית תקודם מכוח סעיף 62 א א 13 מכיוון שבחלקה קיימים בניינים שכוללים 2 קומות ופחות מ 4 יחידות דיור.
2. יש להציג חישוב שטח בניה של כל השטחים הבנויים בחלקה.
3. התיאום עם המחלקות הבאות יערך כתנאי להיתר בניה ולא כתנאי להפקדה: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, רשות העתיקות, אגף שפ"ע
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 23 : 1527746

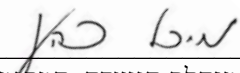
פרטי התכנית

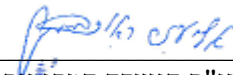
מספר תכנית	1527746
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבת יחידת דיור ברח' מפרץ שלמה 4, גבעת המבתר
מספר ועדה	2026/13
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

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

1. סעיף: קו בניין תת קרקעי- קו בניין מוצג בקו 0 כלפי הרחוב. קומת "מרתף" נמצאת בפועל מעל למפלס הרחוב- עד לגובה 2.4 מ' +מעקה בנוי- יש לצמצם קו בניין בהתאם לקו בניין עילי- 4 מ מקו מגרש- יבוטל ובמקומות יירשם כי ייקבע קוו בניין לקומת הקרקע על פי היתר הבניה וקוו בניין לקומות שמעל יסומן בהתאם לנספח הבינוי בתיאום עם מחלקת התכנון , תיבחן האפשרות להנמיך את הגדר לרחוב במקטע שלא קיים בינוי , גדרות גבוהות לא מקובלות בבנייה חדשה בעיר.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

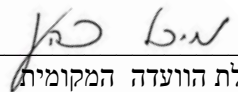
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 24 : 1379643

פרטי התכנית

מספר תכנית	1379643
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	ברכה צפירה- רחוב ברכה צפירה 2
מספר ועדה	2026/13
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

התכנית יורדת מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

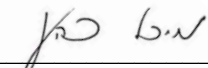
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 08/07/2026 - כג תמוז תשפ"ו
תכנית מספר 25 : 1587294

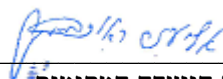
פרטי התכנית

מספר תכנית	1587294
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית - פארק תלפיות
מספר ועדה	2026/13
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית