

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/07/2026 - ז' אב תשפ"ו
תכנית מספר 1 : 1413459

פרטי התכנית

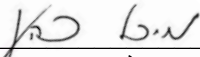
מספר תכנית	1413459
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומה ובינוי לשם הרחבות ותוספת 3 יח"ד רחוב אורי בן ארי 19
מספר ועדה	2026/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

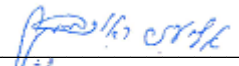
החלטת הוועדה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ולאחר בחינת ההתנגדות והמסמכים שהוגשו, הוועדה המקומית מחליטה לקבל את ההתנגדות באופן חלקי, מהנימוקים הבאים:

1. ההתנגדות עניינה בקשת בעלי הדירות בקומה השלישית להצטרף לתכנית ולהיכלל במסגרת זכויות הבנייה המוצעות, באמצעות הרחבת דירותיהם בדומה להרחבות המוצעות בקומות שמתחת.
2. מבחינה תכנונית ניתן לאפשר הרחבת שתי יחידות הדיור בקומה השלישית, באופן אחיד, סימטרי והמשכי לבינוי המוצע, כך שהתוספות ישתלבו בתכנון הכולל של המבנה ובחזיתותיו.
3. ניתן לאפשר סגירת המרפסות הקיימות בקומה השלישית באמצעות תוספת הבנייה, כך שגג התוספות המוצעות בקומה שמתחת יוכל לשמש כמרפסת עבור יחידות הדיור בקומה השלישית.
4. בנוסף, ניתן לאפשר הרחבת יחידות הדיור בחזית האחורית של המבנה ללא פגיעה בממ"דים הקיימים.
5. התכנון המעודכן יוכן באופן אחיד עבור שתי יחידות הדיור בקומה השלישית, תוך שמירה על רציפות הבינוי, חזיתות המבנה והסימטריה האדריכלית, והרחבה של מרפסות סוכה עבור קומה 2 וקומה 3 בתיאום עם מחלקת התכנון.
6. התכנון המעודכן יהיה כפוף לעמידה בהוראות סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבנייה, כך שכלל השינויים המוצעים יישארו במסגרת סמכותה של הוועדה המקומית.
7. יש לבטל את סעיפי סטייה ניכרת המופיעים בתקנון התכנית.
8. יש לשנות בסעיף 1.7.1 כי נספח הבינוי מנחה.
9. תקנון התכנית יתוקן ולא יחייב מרפסת מעל תוספת שתבנה בקומה שמתחת.
10. יש לעדכן את כלל מסמכי התכנית, לרבות הוראות התכנית, התשריט, נספח הבינוי, טבלת הזכויות וכל מסמך רלוונטי נוסף, בהתאם לשינויים שיאושרו ובתיאום עם מחלקת תכנון.
11. יש לקבל הסכמה של 2 הדיירים בקומה 2 ובקומה 3 ככול שיתקבל אישור לתכנון החדש, התכנית תקודם למתן תוקף ללא צורך בדיון נוסף.

12. לאור השינויים המהותיים המוצעים בעקבות קבלת ההתנגדות והרחבת היקף התכנית, יש לפרסם את התכנית מחדש בהתאם להוראות סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבנייה. ככול שלא יתקבלו הסכמות כאמור.
13. הפרסום ייעשה באמצעות חלוקת הודעות בתיבות הדואר של כל הדיירים בבניין ובחלקות מצרניות.
14. הפרסום יתחיל לאחר חלוקת ההודעות והעלאת המסמכים המתוקנים לאתר העירוני.
15. הפרסום יהיה לתקופה של 30 ימים.
16. ככול ויוגשו התנגדויות נוספות, הוועדה תשוב ותדון בהם.
17. ככול ולא יוגשו התנגדויות במהלך תקופת הפרסום התכנית תקבל תוקף ללא צורך בדיון נוסף.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/07/2026 - ז' אב תשפ"ו
תכנית מספר 2 : 1173640

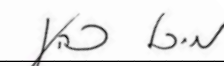
פרטי התכנית

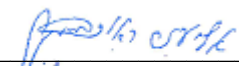
מספר תכנית	1173640
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מרכז תחבורה עטרות - מתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית
מספר ועדה	2026/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

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

1. **לקבל** את ההתנגדות בעניין סעיף 4.1.1.3 שימושים מותרים ביעוד קרקע מרכז תחבורה – הסעיף מאפשר "קווי תשתית ומתקני תשתיות לרבות מתקנים פוטו-וולטאים". יש להוסיף: "לרבות מתקנים פוטו – וולטאים, ותשתיות- חשמל במתח עליון". יש לתקן את התקנון בהתאם.
2. **לקבל** את ההתנגדות בעניין סעיף 6.10.9 "תנאים בהליך הרישוי" – הסעיף מחייב תאום עם חברת החשמל בתחום המגבלות, יש לתקן את הסעיף ולחייב תאום עם חברת החשמל בכל שטח התכנית- ". יש לתקן את התקנון בהתאם.
3. **לקבל** את ההתנגדות בנושאים הבאים:
4. הטמעת טבלת מרחקי בטיחות: תוספת טבלה בהוראות התכנית המפרטת את מרחקי הבטיחות מקווי מתח עליון ומתח גבוה, בהתאם לנהלי חח"י העדכניים.
5. הרחבת חובת התיאום:
- יש לבצע תיאום עם חברת החשמל וקבלת הנחיות בטיחות ואישור ממנה בכל שטח התכנית בעת התכנון המפורט והביצוע.
6. הוספת סעיף בהוראות התכנית "כל עבודה, לרבות עבודות פיתוח, חפירה, תשתית או בניה בתחום 20 מ' מקו מתח עליון/גבוה, תבוצע אך ורק לאחר קבלת אישור בכתב מחברת החשמל ובהתאם להנחיותיה".
7. הסדרה תשתיתית: הוספת הוראה הקובעת כי תכנון רשת החשמל הפנימית למרכז התחבורה עבור טעינת אוטובוסים יבוצע בתיאום מלא ובאישור חברת החשמל בלבד.
8. מתקני אנרגיה: הוספת תנאי למתן היתר בניה עבור מתקני ייצור/אגירה: אישור חברת החשמל בדבר יכולת החיבור והעמידה בעומסי הרשת. יש לקבוע במסגרת תקנון התכנית כי תנאי להיתר הבניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בכל הנושאים המפורטים בהתנגדות.
9. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/07/2026 - ז' אב תשפ"ו
תכנית מספר 3 : 1414101

פרטי התכנית

מספר תכנית	1414101
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	מבנה מגורים ומסחר ברח מלכי ישראל 25, גאולה, ירושלים.
מספר ועדה	2026/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית עפ"י הפירוט הבא:

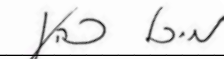
1. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין היעדר ההסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות להגשת התוכנית – מאחר שהתוכנית היא בסמכות הוועדה המחוזית שבחנה את נושא הבעלויות בשלב בדיקת תנאי סף לתכנית, הנושא הנ"ל ייבדק על ידי היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית.**
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין ציון מגיש התוכנית ובעלי הזכויות הרשומים במקרקעין – אין חובה לציין את כלל בעלי הזכויות כמגישי התוכנית, וציון החברה כמגישת התוכנית אינו גורע מזכויותיהם של בעלי הזכויות. עם זאת, יש לציין לפחות בעל עניין בקרקע אחד, בהתאם למסמכי הבעלות, פנקס רישום בתים משותפים ונסח הטאבו. הנושא יבדק מול יועמ"ש הוועדה המחוזית.**
3. **לדחות את ההתנגדות לעניין ישימות התוכנית כפרויקט "פינוי-בינוי" – התוכנית אינה מקודמת בתוכנית פינוי-בינוי, לפי חוק הרשות הממשלתית התחדשות עירונית, תשע"ו-2016 או לפי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) תשס"ו-2006, בהתאם למסמכי התוכנית שהוגשו, אלא בתוכנית להריסה ובנייה מחדש. שיעור ההסכמות נבדק בשלב העמידה בתנאי סף על ידי הוועדה המחוזית ונמצא תקין.**
4. **לדחות את ההתנגדות לעניין היטל השבחה – ככול והתכנית תקבל תוקף לאחר בדיקה של נושא מגיש התכנית על ידי היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית, זה אומר שרוב בעלי הקרקע תומכים בתכנית ובהיטל השבחה שהיא מייצרת.**
5. **לדחות את ההתנגדות לעניין ליקויים תכנוניים ומתן פטור גורף מחניה ולבעלי מוגבלות בפרט – בהתאם להחלטות הוועדה המקומית והוועדה המחוזית להפקדה, מקובל וניתן לתת פטור מחנייה, היות ומדובר במגרש קטן ובניין שחלקו לשימור, במרחק קטן מתחנות רק"ל.**
6. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין יתר הליקויים התכנוניים (היעדר כל התייחסות לשימור החזיתות הנדרש, חריגה בתוספות שטחים, בליטות, קרניזים, מענה ראוי לניקוז מי נגר) – במסגרת התכנית נקבע כי עיצוב החזיתות וגג הרעפים יהיו בתיאום מול מחלקת השימור בשלב היתר**

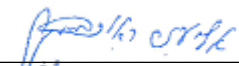
הבניה. בנוסף, נדרש אישור המחלקה לאיכות הסביבה לפתרון הנגר בשלב היתר הבניה. עם זאת, בהתאם להחלטת הועדה המקומית להפקדה, יש לתקן את מסמכי התכנית ולהשמיט הערות בסעיף 5 מהוראות התכנית לעניין תוספת שטחי שרות עבור מרחבים מוגנים, חדריים ומערכות טכניות, מעברים וחדרי מדרגות מעל ומתחת לקרקע. כל השטחים הנדרשים יבואו במניין השטחים בטבלה 5. בנוסף, יש להתאים בין שטח התכנית במצב המוצע והמאושר בסעיף 3.2 בהוראות התכנית.

7. בהמשך לנ"ל, יש לצמצם את מספר הקומות בהתאם להחלטות הועדה המקומית והמחוזית להפקדה לשש קומות בכל חתר.

8. במסגרת ההחלטה להפקדה של הועדה המקומית נדרשה הפרשה לצרכי ציבור עבור הקמת בניין חדש בן 10 יח"ד ושטחי מסחר באזור בו קיים מחסור חמור בצרכי ציבור. יש להציע במסגרת התכנית שטח ציבורי בקומת הקרקע 85 מ"ר (נטו) לטובת רווחה, ההפרשה המבונה תיוחד לרשות המקומית ותירשם ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.

9. לדחות את ההתנגדות לכך שהתוכנית פוגעת באופן משמעותי בזכויותיהם הקנייניות, שכן היא כוללת את הריסת המבנה בעל ערך משפחתי ורגשי – מדובר בתכנית הקובעת מסגרת תכנונית להריסה של בניין קיים תוך שימור חזית והקמת מבנה חדש למגורים וחזית מסחרית. התכנית אינה עוסקת בנושאים קנייניים או משפחתיים רגשיים. ככל והמתנגדים חושבים שהם נפגעים מהתכנית, הם יוכלו להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.
לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתוכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/07/2026 - ז' אב תשפ"ו
תכנית מספר 4 : 1202506

פרטי התכנית

1202506	מספר תכנית
התנגדויות	סוג דיון
הריסת מבנים קיימים ובניית 2 מבנים חדשים ברחוב הנטקה 40 ירושלים	מהות הבקשה
2026/14	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
להמליץ לקבל את ההתנגדויות ולא לתת תוקף	קוד החלטה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנית ממקמת בשכונת קריית יובל, המצויה בשנים האחרונות בתהליך מואץ של התחדשות עירונית בהיקפים משמעותיים, הכולל קידומן של תכניות רבות למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור במרחב השכונה.
2. ההתחדשות מבוססת על סימון השכונה בתכנית המתאר החדשה של ירושלים כשכונה המיועדת להתחדשות עירונית ועל תכנית האב שקודמה ואושרה בשכונה בשנת 2015, ובשנים האחרונות עוברת עדכונים כחלק מהליך של עדכון ובקרה שוטף ודינמי אשר מוביל מהנדס העיר, שמטרתו הבטחה כי לתהליכי ההתחדשות העירונית ניתן המענה הנדרש למכלול ההיבטים הציבוריים במרחב, וכי ההתחדשות תקודם בבד עם ההתחדשות הנדרשת של השלד הציבורי.
3. במסגרת הדיון האחרון שנערך בעדכון תכנית האב הן בוועדה המקומית והן במחוזית, עודכנה הנחת המימוש לתוספת של 12,600 יח"ד במרחב, מדובר על תוספת של כ- 4,600 יח"ד ביחס לעדכון הקודם.
4. היקפי הפיתוח והמימוש מחייבים תיעדוף לקידום מתחמי התחדשות עירונית, בדגש על "אדומים" ו"כתומים" בשל צפיפותם ומצבם הפיזי הירוד, על פני תכניות בקרקע פנויה ובאזורים עם צפיפות נמוכה ובבנייה שאינה רוויה.
5. בתכניות המקודמות באזורים אדומים וכתומים מוצעת צפיפות גבוהה וקושי במתן מענה מלא למכלול ההיבטים הציבוריים הנדרשים.
6. התכניות המקודמות לאורך ציר הנטקה, הינם במגרשים בשטח של כ-500 מ"ר בלבד, מייצרים התחדשות בניינית מוגבלת ביותר. בהסתכלות רחבה על הציר מדובר על תוספת של אלפי יח"ד וללא מענה רחב למכלול היבטי צורכי הציבור, כמו מגרשים למבני ציבור, שטחים פתוחים, שבילים, פתרונות של תנועה ותחבורה ועוד.
7. ברמת המתחם עצמו, התכנית בשטח של כ-2.28 דונם בלבד וכוללת ארבעה מבני מגורים חד משפחתיים קיימים ומציעה בינוי אינטנסיבי עבור כ-100-110 יחידות דיור. מדובר בחטיבת קרקע מצומצמת בתוך קווי בניין מצומצמים, חפירה תת-קרקעית נרחבת, עקירת רוב העצים הקיימים במתחם, הפרשה ציבורית מוגבלת, והיעדר תרומה משמעותית למרחב הציבורי. כמו

- כן, התכנית אינה מייצרת שדרוג משמעותי של השלד הציבורי ואינה מספקת מענה תכנוני כולל למרחב הסובב ואינה מאפשרת יישום מלא של עקרונות המדיניות שנקבעו לאורך ציר הרכבת הקלה.
8. **על כן המלצת מהנדס העיר והועדה המקומית בעדכוני תכנית האב כבר משנת 2022 הינה אותה העמדה, שיש לתת עדיפות לקידום תכניות פינוי בינוי באזורים הנדרשים לכך, ולא לקדם תכניות נקודתיות באזורים שאינם מחייבים פינוי בינוי- מגרשים פנויים מבינוי או בבניה בצפיפות נמוכה או שאינה רוויה, גם אם הינם על ציר הרכבת הקלה. (התכנית מציעה הריסה של 3 בניינים קטנים הכוללים 4 יחידות דיור בלבד ומציעה בתכנית מעל 100 יחידות דיור חדשות)**
9. **ככל ויוקדמו תכניות במתחמים פנויים מבינוי או בבניה בצפיפות נמוכה או שאינה רוויה, הם יקודמו על חטיבת קרקע משמעותית, וידרשו לתרומה משמעותית לצורכי הציבור.**
10. ברמת המיקרו התכנית מציעה בינוי צפוף ללא ממ"דים הצמודים ליחידות הדיור. במבנה 2 מוצעות 7 יחידות דיור בקומה טיפוסית, בתמהיל הכולל דירות קטנות בשטח של כ-33 מ"ר לצד דירות בשטח של עד כ-102 מ"ר, תמהיל זה מאופיין בפערים משמעותיים בין שטחי יחידות הדיור ואינו מציג מדרג דיור מאוזן ואיכותי.
11. במבנה 1 מוצעות יחידות דיור הסמוכות לגבולות המגרש ובקווי בניין מצומצמים מאוד.
12. בנוסף, ההפרשה הציבורית עבור גני ילדים בהיקף של כ-500 מ"ר מפוצלות בין קומות, עם תכנון לא מיטבי של חצרות הגנים.
13. כמו כן, התכנית כוללת שטחי מסחר במפלסים תת-קרקעיים, מבלי שהובהר באופן מספק כיצד שטחים אלה יהיו נגישים לציבור ומה תרומתם בפועל ליצירת חזית מסחרית פעילה ולחיזוק המרחב העירוני.
14. התכנית מחייבת עקירת כלל העצים הקיימים בתחום המגרש ומציעה חפירה תת-קרקעית עד גבולות המגרש (קו בניין 0), באופן שמקשה על שתילת עצים משמעותיים חדשים ועל יצירת מרחב ציבורי איכותי בעתיד.
15. בנוסף, לא הוצג פתרון מספק לפינוי ואצירת אשפה עבור מבנה המגורים ברחוב הנטקה, למעט אשפת מסחר.
16. **לאור כל זאת, יש לקבל את ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית.**

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/07/2026 - ז אב תשפ"ו
תכנית מספר 5 : 1534601

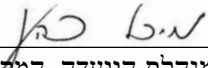
פרטי התכנית

מספר תכנית	1534601
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	הרחבת 2 יח"ד ופיצול יח"ד, רחוב שאולזון 44, הר נוף
מספר ועדה	2026/14
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. התכנון המוצע נבחן ע"י מחלקת התכנון ונמצא הולם, יש לתקן את כל המסמכים בהתאם לחלופה שהוצגה .
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/06/2026 ימשיכו לחול.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

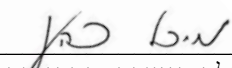
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/07/2026 - ז אב תשפ"ו
תכנית מספר 6 : 1551324

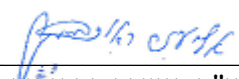
פרטי התכנית

מספר תכנית	1551324
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	עדכון לתכנית 1449א
מספר ועדה	2026/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

1. הוועדה המקומית מחליטה להגיש את תכנית על מנת לאפשר את הסדרת התכנון של הדרך, תוך הרחבתו ושיפור תפקודו.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/07/2026 - ז אב תשפ"ו
תכנית מספר 7 : 1247378

פרטי התכנית

1247378	מספר תכנית
תיקון טעות סופר	סוג דיון
תוספת בנייה ברחוב ניסן ב"ק 29, ירושלים.	מהות הבקשה
2026/14	מספר ועדה
ועדה מקומית	סמכות
לאשר את התכנית למתן תוקף	קוד החלטה

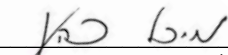
החלטת הועדה

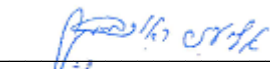
מסמכי התכנית יקבלו תוקף על פי הפירוט הבא:

מסמכי התכנית יתוקנו באופן שחישוב השטחים יתוקן ומשטחי השרות ייגרעו 35.04 מ"ר והם יתווספו לשטחים העיקרים כשטחי מדרגות מקורות בהיקף של 35.04 מ"ר.

מכיוון שאין כל השפעה על נפח הבניין או היקפי הבניה כוללים הוועדה סבורה כי אין צורך בהליך פרסום בעקבות התיקון.

מסמכי התכנית יתוקנו ויחתמו והתכנית תפורסם שוב ברשומות.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/07/2026 - ז' אב תשפ"ו
תכנית מספר 8 : 1422096

פרטי התכנית

מספר תכנית	1422096
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבת דיור ותוספת יח"ד בקומה חדשה ברח' מישאל מזרחי 5, ירושלים
מספר ועדה	2026/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המחוזית, ממליצים לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

- יש לתכנן מחדש את כלל תוספות הבנייה המוצעות בתכנית, בכל המפלסים, בתיאום עם לשכת התכנון. התכנון המוצע אינו משתלב באופן מיטבי במבנה הקיים ובשורת המבנים הזוהר לאורך הרחוב, יוצר בינוי שאינו ממשיך את קווי הבינוי של הקומות שמתחתיו, פוגע באחידות החזיתות ובאופיו האדריכלי של המבנה, ומביא לפגיעה משמעותית בתנאי האור והאוויר של יחידת הדיור בקומת הכניסה. במסגרת התכנון מחדש יש להציג פתרון תכנוני אחיד והרמוני, המשתלב במבנה הקיים, שומר על השפה האדריכלית של שורת המבנים ועל רציפות קווי הבינוי.
- התכנית מציעה תוספת של יחידת דיור אחת. יש להציג פתרון חניה עבודה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף. ככל שלא ניתן יהיה להציג פתרון חניה תקני, תבוטל תוספת יחידת הדיור, והקומה המוצעת תשמש להרחבת יחידות הדיור הקיימות בלבד.
- בקומה החדשה המוצעת יש לתכנן ממ"ד בהתאם להוראות הדין ובהמשך לעמודת הממ"דים הקיימת בבניין. לא יתקבל פתרון הכולל חדר מחוזק במקום בו ניתן להמשיך את רצף הממ"דים במבנה.
- בטבלה 5 בהוראות התכנית, יש להציג באופן ברור את מספר יחידות הדיור המוצע בבניין, כך שישקף באופן מלא ועקבי את תוספת יחידת הדיור המוצעת ואת כלל מסמכי התכנית.
- יש להוסיף חתכים העוברים דרך תוספות הבנייה המוצעות, ובפרט באזור ההרחבה בקומה א', באופן שיאפשר בחינה מלאה של השפעת התוספות על תנאי האור והאוויר ועל השתלבותן במבנה הקיים.
- יש להציג בנספח הבינוי את אופן הגישה לגג, בהתאם להוראות התכנית הקובעות כי תישמר גישה חופשית לכלל דיירי הבניין.
- לא תותר בנייה בשלבים. כלל תוספות הבנייה המוצעות יבוצעו במסגרת שלב ביצוע אחד.
- תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות דעת כלל המחלקות העירוניות שטרם התקבלו, והתאמת מסמכי התכנית בהתאם להערותיהן, ככל שיידרש.
- יש לוודא התאמה מלאה בין הוראות התכנית, התשריט, נספח הבינוי, החתכים, החזיתות וכלל מסמכי התכנית.

10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה שמירת גישה חופשית ורציפה לכלל הגגות והמערכות המשותפות בבניין. ככל שקיימים מתקנים על גג המבנה, העתקתם, ככל שתידרש, תבוצע על חשבון היזם ובתיאום עם הגורמים המוסמכים, תוך הבטחת המשך תפקודם התקין.
11. יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים ככל שיידרשו.
12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מתבקשת לדרוש כתב שיפוי כנגד תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

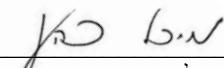
הערה לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

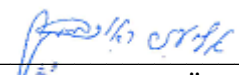
הוראות התכנית

14. בסעיף 1.8 להוראות התכנית יש לעדכן את פרטי ההתקשרות העדכניים של מגישת התכנית.
15. יש לעדכן את תקופת מימוש התכנית ל-10 שנים מיום אישורה.

נספח הבינוי

16. יש להציג מפלסים אבסולוטיים ומפלסים יחסיים בכלל הקומות ובכל מסמכי התכנית.
17. יש להציג את כלל הבנייה הקיימת שאינה תואמת היתר בתכנית המדידה, בתשריט ובנספח הבינוי, ולסמנה באופן ברור להכשרה או להריסה. בכלל זה יש להתייחס לבנייה הקיימת בחזית הצפון-מערבית, בקומת הכניסה ובחזית הדרום מערבית בקומה ב'.
18. יש לתקן את כותרת נספח הבינוי בהתאם לפרטי התכנית.
19. יש להסיר את טבלת חישוב שטחי הבנייה המופיעה בנספח הבינוי, מאחר שהנתונים מוצגים בטבלה 5 שבהוראות התכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/07/2026 - ז' אב תשפ"ו
תכנית מספר 9 : 1434091

פרטי התכנית

מספר תכנית	1434091
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	פינס - כיכר הדוידקה
מספר ועדה	2026/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים

1. התכנית המוצעת מציעה בינוי שאינו אופייני לאזור שבו נמצאת התכנית המתאפיינת באוכלוסייה שלא מתגוררת במגדלים כה גבוהים .
2. הוועדה סבורה כי המכפיל המוצע בתכנית הוא מכפיל גבוה שאינו מתאים למיקום בעיר, מכיוון שיזם התכנית טוען כי היקפי הבינוי המוצעים משקפים את הכלכליות של הפרויקט ולכן הוא אינו יכול לצמצם את זכויות הבניה , אין מקום לקבל החלטה על צמצום קומות וההחלטה היא לדחות את התכנית.
ככול ותוגש תכנית אחרת התואמת לבינוי המקובל בשכונה יש להגיש תכנית אחרת.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/07/2026 - ז' אב תשפ"ו
תכנית מספר 10 : 1428531

פרטי התכנית

מספר תכנית	1428531
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בניין חדש ברחוב יחזקאל 50.
מספר ועדה	2026/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

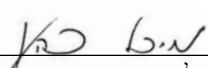
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

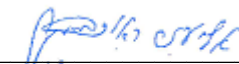
- 1. מדיניות-**
המגרש נמצא בשולי תחום מדיניות מע"ר צפון המאפשרת בינוי עד 6 קומות. יחד עם זאת מדובר ברחוב ראשי המשנה את אופיו ומאפשר מבנים חדשים של עד 10 קומות. התכנית דן מציעה בינוי 10 קומות מגורים מעל 2 קומות מסחר, סה"כ 12 קומות. לא מקובל. יש לצמצם את הבינוי ל 10 קומות בלבד בכל חתר.
- 2. קו כחול/ גבול תכנית-**
3. התכנית מציעה הריסת מבנה לשימור בתחום דרך כאשר רק חלק קטן מהמבנה הנ"ל נמצא בתוך תחום התכנית.
4. יש להגדיל את הקו הכחול ולכלול את המבנה במלואו בתחום התכנית ולסמן להריסה את כל המבנה בתחום דרך.
5. תנאי להתחלת העבודות עפ"י היתר הבניה יהיה הריסת המבנה בפועל. יש לדייק את הקו הכחול במערכת gis ולהתאים לגבולות החלקה.
- 3. קווי בניין-**
6. התכנית מציעה בינוי בקו 0 בכל החזיתות.
7. חזית כלפי רח' שמואל הנביא- בינוי בקו 0 מקובל תכנונית בתיאום עם תכנית אב לתחבורה. יצויין כי החזית הנ"ל גובלת בקו רק"ל תת"ק עתידי. יש לתאם את הבינוי בתת הקרקע עם צוות אב לתחבורה, מינהלת הרק"ל ותושי"ה ובמידת הצורך להתרחק עם הבינוי בתת הקרקע מהמנהרה של הרכבת הקלה- התכנית מציעה בינוי תת קרקעי קרוב מאוד למנהרה של הרכבת.
8. חזית צידית כלפי חלקה מס' 150 ובה מקודמת תכנית לשינוי יעוד למוסד קו בניין 0 בקיר משותף עם המוסד מקובל. יש לתת פתרונות אוורור ראויים בהתאם לתקנות לדירות המוצעות בחזית זו.
9. חזית צידית, כלפי חלקה מס' 156 ביעוד מגורים- יש לשמור על קו בנין 3 מ' לכל הפחות.

10. חניה-	התכנית מציעה מקומות חניה בתת הקרקע ע"י מתקן חנייה מאסיבי. לא ברור ממסמכי התכנית כיצד פועל המתקן חניה ולא בטוח שהתקנת המתקן מוצדקת לאור קושי בתפעול ותחזוקתו השוטפת. כמו כן, לאור תנאי המגרש – מגרש קטן ופינתי ומאחר והתכנית מקודמת באזור מוטה תחב"צ, על ציר רק"ל תת"ק ובקרבה לתחנת רכבת עתידית ברח' יחזקאל, ממליצים על פטור מחניה וביטול המתקן.
11. בינוי-	
12. קומת קרקע -	לאור ביטול כניסה לחניון תת קרקעי מחזית רחוב שמואל הנביא, יש לייצר חזית מסחרית רציפה כלפי חזית זו.
13.	יש להעביר את חדר האשפה לחזית של רחוב יחזקאל בפינה הדרום מערבית עם כניסה מתוך מרווח הפנימי הפונה לחלקה 156.
14.	ניתן להציע כניסה לדיירי הבניין מהמקום בו מבוטלת כניסה לחניון תת קרקעי, לחילופין ניתן להציע כניסה לבניין מהמרווח בחזית הצידי המופנית לחלקה 156
15.	<u>מרפסות</u>-. יש לצמצם את המרפסות ל 1.5 מ' עומק לכל היותר. כמו כן, חסרות מידות בתכנית יש לציין מידות למרפסות בפרט ולבינוי המוצע בכלל. המרפסות מעל תחום דרך יהיו מרפסות סוכה בלבד.
16. שימור-	
	המבנים ההיסטוריים הקיימים בעלי חשיבות היסטורית אך ערכם האדריכלי דל. יש להציע תכנית השומרת ומשלבת את רוח המקום בפיתוח המוצע, בתיאום עם מח' שימור כפי שהחל בפגישת התיאום שנערכה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תיק תיעוד.
17. עצים-	
	התכנית לא מתייחסת לכלל העצים הקיימים במגרש, יש לסמן את כל העצים בהתאם לסימנים המקובלים ובמידת הצורך יש לצרף סקר עצים. עצים בוגרים בתחום דרך יש לסמן לשימור. יש למצוא דרך לשלב את העצים הבוגרים הבריאים (שסק, שקד) בתחום התכנית. יש להציע שתילת עצים בתחום התכנית.
18. הפרשות מבונות-	
	בהתאם לחו"ד מח' מדיניות תכנון ולמסמכים שעמדו בתנאי סף, יש לתת הפרשה מבונה בסך 350 מ"ר בתיאום עם מח' מדיניות תכנון. השימושים שיוטמעו במסמכי התכנית – חברה, תרבות, פנאי רווחה, ומשרדים עירוניים.
19.	יש לסמן בנספח הבינוי את מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה.
20.	יצוין בהוראות התכנית ויסומן בנספח הבינוי כניסה נפרדת, עצמאית ונגישה.
21.	בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.
22.	בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:
23.	בתא שטח מספר 1__ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ350מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, תרבות, פנאי, רווחה ומשרדים עירוניים.

24. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות(באם נדרשים) . בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים.
25. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה
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 בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: חברה, תרבות, פנאי, רווחה ומשרדים עירוניים, בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
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:
הפקעה
33. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
34. 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.
- 35. הוראות התכנית, ייעודי קרקע ושימושים-**
36. סעיף 4.1.2.א בינוי- 2. יש לשנות הוראות לגבי הכניסה למגורים במקום כניסה לחניה, ע"פ האמור לעיל בסעיף 5.א.
37. סעיף 4.1.2.ב חניה- יש לבטל סעיף זה ולאפשר פטור מחניה במגרש כאמור בסעיף 4 לעיל.
- 38. הוראות התכנית, הוראות טבלה 5-**
39. הוראות טבלה 5, סעיף ג'- יש למחוק סעיף זה. כלל המתקנים הטכניים יהיו בתת הקרקע.
40. הוראות טבלה 5 סעיף ד'- יש למחוק סעיף זה. לא רלוונטי. ממליצים על פטור מחניה.
41. הוראות טבלה 5 סעיף ה'- יש למחוק סעיף זה. לא רלוונטי. חישובי שטחים לרבות עובי קירות יהיו ע"פ התקן.
42. הוראות טבלה 5 סעיף ו'- יש לשנות סעיף זה ולציין כי הגלריות יהיו בהתאם לתקנות לעניין שטחים ולעניין גובה. כמו כן, יש לציין כי גובה קומה מסחרית יהיה בהתאם להנחיות מרחביות.

43.	הוראות התכנית, הוראות נוספות-
44.	6.1.1.2. מרפסות- יש לשנות סעיף זה ולציין כי עומק מקסימלי של מרפסות זיזיות מעל דרך יהיה עד 1.20 מ'.
45.	מימוש תכנית, סעיף 7.2- יש לשנות את הניסוח ולציין כי זמן למימוש התכנית יהיה 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.
46.	חוו"ד גורמים- יש להשלים חוו"ד המחלקות הבאות- בבאות, תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, תכנית אב לתחבורה, , אגף שפ"ע- המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות+ אגף גננות, תושיה- בקרת תכנון תנועה.
47.	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.
48.	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: 21/07/2026 - ז' אב תשפ"ו
תכנית מספר 11 : 1393867

פרטי התכנית

מספר תכנית	1393867
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית - מתחם ארץ חפץ, ירושלים
מספר ועדה	2026/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

תכנון

- התכנית מקודמת בשכונת שמואל הנביא במתחם ארץ חפץ, באזור בו קיימות יוזמות רבות ותכניות במסלול של התחדשות עירונית בשלבים שונים. התכנית הנ"ל מוצעת כשלב ראשון ליוזמה של מתחם כולל אשר מתוכנן בין הרחובות ארץ חפץ ושמואל הנביא. מחלקת תכנון רואה בחיוב יוזמה להגשת תכנית למתחם כולל הרואה את השכונה ונותן מענה לצרכיה. יחד עם זאת התכנית מציגה תכנון לא אפקטיבי אשר מבטל את השצ"פ המפותח בכיכר עירונית בחזית הרחוב המהווה כ-40% משטח המגרש, הופך אותו לשצ"פ תלת מימדי ומציג העמדת מבנים אשר לא תורמת לתכנון אפקטיבי של המרחב.
- לאור הצורך בתכנון תת קרקעי לטובת שטחי מסחר, חניון ומעבר עתידי לקומות תת קרקעיות עתידיות ממערב, ככל הנראה אין מנוס מתכנון שצ"פ תלת מימדי, יחד עם זאת יש למזער את הפגיעה בשצ"פ נקי בבעלות עירונית תוך שיפור תכנון באופן הבא:
1. להעמיד את המבנים באופן כזה ששני המבנים יהיו בשתי קצוות התכנית וניצבים לרחוב, כך שיתקבל שצ"פ פתוח לרחוב וככל הניתן פנוי מבינוי מתחתיו.
 2. המדרגות המוצעות בשצ"פ ככניסה לקומה התת קרקעית יבוטלו ויוצעו במסגרת הבינוי ולא בשטח השצ"פ כדי לשמור על השצ"פ אפקטיבי ככול הניתן.
 3. ככל וידרשו שטחים מתחת לשצ"פ ומאחר וכ-40% משטח התכנית כיום הינו שצ"פ נקי בבעלות עירונית, נדרש תיאום מלא ומספק מול אגף נכסים לעניין שצ"פ תלת מימדי שמתקבל.
 4. בנוסף, במידה ויהיה חניון מתחת לחלק מהשצ"פ, יש להשאיר עומק אדמה מספק ע"מ לאפשר שתילת עצים שיוכלו להתפתח וזאת בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
 5. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום מול אגף נכסים ואישורים לחלופה המוצעת.
 6. מוצעות שתי כניסות לחניה תת"ק, מרח' חטיבת הראל ומרח' ארץ חפץ. חטיבת הראל הינו רחוב ראשי אשר מתוכנן בו ציר רק"ל- לא מתאים לכניסה/ יציאה מחניה. יש לצמצם לכניסה אחת בלבד מכיוון רח' ארץ חפץ. כמו כן, הגישה לחניון תהיה מתוך מסת הבינוי ולא ברמפה חיצונית.

7. מרחקים בין בניינים- בנין 1 צומח כשני אגפים נפרדים. לא ברור המרחק ביניהם, חסרות מידות בתכנית. יש להתייחס אליו כשני בניינים בתוך מגרש ולשמור על מרחק 10 מ' בין הבניינים

קווי בניין-

49. מוצעים קווי בניין מחוץ לקו מגרש, מעל דרך ומעל שצ"פ עבור מרפסות. לא מקובל. כל קווי הבניין יהיו בתחום התכנית ולא מעל שטחים ציבוריים.
50. יש לשמור על קו בניין של 5 מ' לכל הפחות כלפי חלקות בייעוד מגורים.
51. יש לשמור על קו בניין של 3 מ' לכל הפחות מגבול השצ"פ.
52. מוצע קו בניין תת קרקעי בתכנית מלאה, לא מקובל. יש להשאיר לכל הפחות 20% מהקרקע הפנויה מבינוי לטובת חלחול מי נגר טבעיים.

53. הרחבת דרך מדרום-

- יש לוודא מול אגף תושבי"ה כי הרחבת הדרך המוצעת ממזרח (רח' ארץ חפץ) מספקת עבור יצירת מדרכה רחבה.

54. פרוגרמה והפרשות מבונות-

כפי שנאמר בסעיף 1 לעיל, מתחם ארץ חפץ עתיד לעבור כולו התחדשות עירונית. כבר היום חסרים שצ"פים גדולים ואיכותיים בשכונה והתכנית הזו גורעת מההיצע הקיים. על מנת לתת מענה הולם לצרכי הציבור העתידיים במתחם ובשכונה ובעיקר עבור שטחים ירוקים ושטחים לבתי ספר, בהתאם לחוו"ד מדיניות תכנון, יש להפריש קרקעות עבור השימושים הבאים בהפרשה מבונה:

1. 2 כיתות גן ילדים – כ"א 130 מ"ר עיקרי בנוי + 175 מ"ר חצר צמודה.
יש למקם את גני הילדים בעורף התכנית כך שיהיו מרוחקים מכביש ולא מעל רמפת כניסה/ יציאה מחנין.
(סה"כ 260 מ"ר בנוי עיקרי + 350 מ"ר חצרות)
2. 400 מ"ר עבור 2 בית כנסת. 200 מ"ר כל אחד
3. 400 מ"ר עיקרי עבור שימושי חברה/ קהילה/ תרבות ופנאי כגון: ספרייה תורנית.
4. ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

55. עיצוב חזיתות -

1. חזיתות- מוצעות חזיתות עם פתחים לא מסודרים ו מרפסות "רוקדות". חלקן נראות לא תואמות לפתחים. יש לשפר את החזיתות. תנאי לקבלת ההיתר יהיה עיצוב חזיתות בתיאום מול אדריכל העיר.

56. מתקנים טכניים-[אמ1.1]

1. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
2. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
3. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

57. כללי-

יש לבטל זיקת מעבר לרכב. כמו כן יש להסיר זיקת הנאה מסעיף שימושים (4.1.1) בהוראות התכנית.

1. יש לתאם מול מחלקת מבני ציבור את ההפרשות המבונות המבוקשות לעיל, לרבות ההיתכנות התכנונית להקמתם בתאי השטח הרלוונטיים.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה למדיניות התכנון, המחלקה העירונית הרלוונטית ומחלקת תכנון ומבני ציבור כי השטחים עונים על הפרוגרמה שנקבעה מבחינת גודל השטחים העיקריים ואיכותם, גודל החצרות, מיקום המוסדות, נגישות נפרדת, הפרדה במערכות הבניין ככל הניתן והוראות נוספות.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף נכסים בדבר השטחים הציבוריים כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
4. ייקבע בהוראות התכנית כי חזית מסחרית לרבות הכניסות תמוקם בקו אפס לרחוב.

58. איכות הסביבה-

59. על פי חוות דעת של המחלקה למדיניות התכנון נדרשת הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה, תרבות ופנאי. ייקבע בהוראות התכנית כי התכנון ייתן מענה אקוסטי ראוי למבני המגורים.
60. יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור כתנאי להפקדה. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
61. בנוסף, יש להגיש כתנאי להפקדה מסמך סביבתי הכולל את הפרקים: מיקרו אקלים, רעש, רעידות וקרינה.
62. יש להסיר זיקות מעבר בתחום התכנית.

63. עצים-

כל העצים בתשריט מצב מוצע מוצגים לכריתה, כולל עצים הנמצאים בגבול התכנית ונראה כי ניתן לשמרם. יש להעביר סקר עצים לבחינה של נחיצות עקירת העצים ובכפוף לאישור אגף שפע.

64. נגישות-

65. ייקבע 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.
66. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
67. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות.

68. כללי-

ייעודי קרקע ושימושים:

1. שימושים- יש להסיר סעיף זיקת הנאה כאמור בסעיף 7 לעיל.
2. בינוי- יש לשנות סעיף 4.1.2.3 לניסוח הבא- "...ותורו שינויים במפלסי ה00 עד 50 ס"מ בהתאם למפלס הרחוב לטובת נגישות".
3. יש להסיר סעיפים 4.1.2.4 ו4.1.2.5 לגבי גמישות בגובה הסופי של המבנה ובניית חדרים טבניים מעל פני הגג.

4. יש לבטל את ה סעיף 4.1.2.12 כי יותרו מחסנים עד 20 מ' . אין הצדקה לאפשר מחסנים עד 20 מ' בתכנית גדולה אשר בנוסף מטרתה למזער פגיעה בתת הקרקע מתחת לשצ"פ.

5.

6. יש להסיר סעיף 2.ב.4.1.2 לעניין הקמת גגונים- לא מקובל. לא ניתן להקים גגונים.

7. יש להסיר סעיף 4.ב.4.1.2- לא מקובל. לא יותר שימוש עבור תעסוקה ומשרדים בשטחי המסחר.

8. יש להסיר סעיף 6.ב.4.1.2- לעניין הקמת מתקנים טכניים כחלק מחזיתות המסחר. לא מקובל. מתקנים טכניים יהיו בתת הקרקע.

9. 6.ד.4.1.2- חניה- יש להסיר סעיף 6.ד.4.1.2 לעניין תוספת קומות ושטחי בניה תת"ק ללא צורך בהליך נוסף ובהגשת הקלה.

10. 7.ד.4.1.2- יש להסיר סעיף נידוד חניות בין תאי השטח השונים.

11. יש להוסיף סעיף- תקן חניה ייקבע מול אגף תושי"ה ובהתאם לתקן החל בעת מתן היתר בניה.

12. 3.ו.4.1.2 שטחים מבונים לצרכי ציבור- יש לשנות לניסוח הבא- מיקום סופי ייקבע בעת קבלת היתר בניה ובתיאום עם מחלקת מדיניות תכנון ומח' תכנון. ואגף מבני דת

13. סעיפים לעניין תלת מימד- כלל הסעיפים הנוגעים לרישום בתלת מימד יתואמו מול אגף נכסים לשביעות רצונם.

הוראות טבלה 5-

69. יש להסיר סעיף א'. לא יותר נידוד שטחי בניה בין תאי השטח השונים.

70. יש להסיר סעיף ב'. לא יותר נידוד שטחים משירות לעיקרי.

71. יש להסיר סעיף ג'. לא תותר תוספת למספר יח"ד.

72. יש להסיר סעיף ו' לעניין נידוד שטחים ממסחר ומגורים ולהיפך.

73. יש להסיר סעיף ז' לעניין התרת הגבהת המבנה ב 4 מ' לכל קומה נוספת במקרה שיותרו מעבר ל 11 קומות.

74. יש להסיר סעיף ח' לעניין תוספת קומות ושטחי שירות לחניון ללא צורך בהליך נוסף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע:

75. (2) יש להסיר סעיף- תותר תוספת קומות ללא תוספת שטחים.

76. (4) יש להסיר סעיף לעניין מרפסות הגדולות מ 14 מ'.

77. (5) יש לתקן כי קומות גלריה יתוכננו בהתאם לתקנות לעניין חישוב השטחים.

תלת מימד-

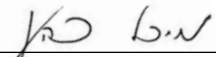
כאמור לעיל יש להסיר כלל הוראות לעניין רישום בתלת מימד ולתאם זאת מול אגף נכסים.

78. המחלקה לעבודה הקהילתית-

80. קיום כנס שיתוף ציבור פרונטלי לבעלי הדירות להצגת התכנון המוצע, לוחות הזמנים המשוערים וסטטוס התוכנית; או לחילופין קיום שיחות פרטניות והעברת תיעוד מפורט למחלקה לעבודה קהילתית.

81. קיום כנס שיתוף ציבור ייעודי פרונטלי לאזרחים הותיקים במתחם.

79. השלמת החומרים החברתיים החסרים בדו"ח החברתי והגשתם למחלקה לעבודה קהילתית. **גורמים לחוו"ד-**
80. התכנית כוללת איחוד וחלוקה עם חלקה בבעלות העירייה שהיא כחצי משטח התכנית - יש לתאם ולאשר את התכנית ואת טבלת האיזון מול מח' נכסים כתנאי להפקדת התכנית .
- ב. יש להשלים חוו"ד המחלקות הבאות: כיבוי אש, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע – תחזוקה וגננות, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה בקרת תכנון ותנועה, תברואה.
17. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

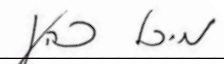
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/07/2026 - ז' אב תשפ"ו
תכנית מספר 12 : 1474931

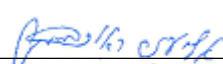
מספר תכנית	1474931
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	בניין מגורים חדש ברחוב יוסי בן יעוזר 18, ירושלים
מספר ועדה	2026/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. מדיניות תכנית האב גוננים, קבעה כי ניתן להציע בניין חדש בן 9 קומות ו-360% בנייה מרביים.
2. בשנת 2023 אושרה על החלקה תכנית מספר 665752 שקבעה הקמת בניין חדש בסתירה למדיניות הכוללת בניין של 10 קומות ו-517% בניה.
3. החלטת הוועדה המחוזית להפקדה קבעה כי תותר הקמת בניין של 9 קומות ו-360% בניה ולאחר מכן קיבלה החלטה נוספת שתותר קומה נוספת מסחרית.
4. למרות החלטות אלה התכנית שקיבלה ותוקף כוללת באופן לא ברור 517% בניה ורק 300 מ"ר מסחר.
5. התכנית שאושרה אינה תואמת להחלטות הוועדה ומציעה בניין שחורג משמעותית בזכויות הבניה מהמדיניות.
6. התכנית המקודמת חורגת באופן משמעותי מהמדיניות, ומציעה בניין חדש בן 11 קומות מעל הכניסה הקובעת. וכ-551% בניה מרביים, לא ברור מה ההצדקה לתוספת נוספת של 300 מ"ר עיקרי בתכנית.
7. הוועדה סבורה כי ניתן לאפשר חריגה מהמדיניות עבור דירות להשכרה בלבד ולכן קובעת כי:
 - א. יותר להוסיף קומה נוספת מעבר למבוקש.
 - ב. סה"כ יותרו 12 קומות בבניין.
 - ג. כל זכויות הבניה שמעבר ל 360 אחוז בהתאם למדיניות + זכויות הבניה למסחר יהיו מיועדים עבור דירות להשכרה לתקופה של 10 שנים לפחות, כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם
8. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע ובעלי העניין במגרשים הסמוכים. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
10. הערה:
11. לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
12. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור ירישוי ופיתוח – המחלקה להיטל השבחה.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

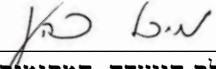
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/07/2026 - ז אב תשפ"ו
תכנית מספר 13 : 1475052

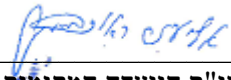
פרטי התכנית

מספר תכנית	1475052
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברחוב טשרניחובסקי 59 57 בירושלים
מספר ועדה	2026/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

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


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/07/2026 - ז אב תשפ"ו
תכנית מספר 14 : 1395268

פרטי התכנית

מספר תכנית	1395268
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	רחל אימנו 42,44
מספר ועדה	2026/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

- שטח התכנית מצוי באתר הממוקם ברקמה ההיסטורית בשכונת קטמון הישנה. החלקה פונה מצד דרום מערב לרח' רחל אימנו ומצד צפון מזרח לשטח ציבורי פתוח גן לינדסי. במגרש קיימים 54 עצים בוגרים, מהם 12 עצים בעלי ערך גבוה, המהווים ערך נופי משמעותי התורם לאופי האזור ולממשק שבין המגרש לבין השצ"פ הסמוך - גן לינדסי. בתחום החלקה קיים מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע מפולשת חלקית שנבנה בשנות החמישים אשר הינו בהעמדה אלכסונית ביחס לגבול מגרש קדמי, החזית הדרומית הראשית תוכננה בצורה חזרתית - מרפסות חצי שקועות משולשות לכל דירה בנפרד. לפי היתר הבנייה המקורי מס' 1952/32, קיימות 11 דירות חדר בכל קומה טיפוסית ועוד 2 דירות באגף הצפוני אחורי ו-5 דירות בקומת הקרקע. סה"כ 44 דירות קיימות. לפי נסח טאבו עדכני - הבניין בבעלות אחת.
- תכנית אב המושבות קבעה כי ניתן להציע בניין חדש בן 5 קומות ו- 170% בניה מירביים, ללא שינוי בצורתו החיצונית של הבניין ההיסטורי. וללא אפשרות של פירוק והרכבה מחדש ושינוי בצורתו החיצונית של הבניין. התכנית שבנידון חורגת בכ- 362% בניה ביחס למדיניות כאמור, ומציעה הריסת המבנה הקיים והקמת בניין בן 10 קומות כלפי רחוב רחל אימנו, ו-11 קומות כלפי השצ"פ שמצפון לתכנית - גן לינדסי. כמו כן, מוצעות 3 קומות חניה בתת"ק בתכנית של כ- 90%, תוך עקירת רוב העצים הקיימים בחלקה כיום - תכנון זה אינו מקובל.
- מספר הקומות המוצע מהווה חריגה משמעותית מתכנית האב, בחלופה שהוצגה לוועדת השימור חלופה של שימור חזית הבניין במקומה יצריך בניין בגובה של 14 קומות- יש לצמצם את מספר הקומות ל 9 קומות כאשר 2 הקומות האחרונות בנסיגה כפי שאושר בבניין שליד ממערב, זכויות הבניה ומספר יחידות הדיוור יתוקנו בהתאם
- התכנית שעמדה בתנאי סף מציעה פירוק והרכבה של החזית הבניין והזזתה לחזית המגרש תוך פגיעה הן בבניין לשימור והן בחצר הקדמית הקיימת כיום במגרש וכוללת עצים רבים ובוגרים.
- לא תותר הריסה ובניה מחדש של חזית קדמית הפונה לרח' רחל אימנו, חזית זו תסומן לשימור כולל המרפסות לכל האורך בתיאום ואישור מח' שימור.
- ניתן לאשר הריסה ובניה מחדש של חזיתות הצד והרחבת תכנית עד למרחק 3 מ' צידי ואחורי בחלק הצפון המזרחי של המגרש בכפוף לשמירה על גאומטריה מסודרת קווים ישרים בבניה החדשה. בחזיתות הצד, יש לשמור על נסיגה של כ-3 מ' בצידי החזית הקדמית.
- יש להוסיף במסמכי התכנית סימון רכיבי שימור בסגול כולל מקרא והנחיות מיוחדות. ייקבע בהוראות התכנית כי חיזוק הנדסי ייבצע בחלק הפנימי של חזית לשימור. מרפסות משולשות זיזיות יקבעו לשימור ושיקום.
- בקומות החדשות המוצעות מעל המבנה לשימור, ניתן לאשר תוספת בניה בהמשכיות לחזית הבניין לשימור מקומה ד' ללא נסיגה. תכנון ועיצוב החזית בקומות אלו יתואם מול מח' שימור.
- ניתן לאשר סגירה חלקית של קומת קרקע מפולשת בתנאי שתיבנה בנסיגה מקו החזית לשימור ותוך שמירה על מודול חלקי של עמודים.
- יש לתכנן מעבר דיירים ממבואה בקומת הקרקע לחצר הצפון מזרחית.
- בהתאם להוראות הבינוי הפרטניות בתכנית האב ממליצים לקבוע במסגרת ההיתר זיקת מעבר פרטית לדיירים משטח ציבורי פתוח למגרש נוכחי ביעוד מגורים.

12. בקומות א'-ג' -להלן המבנה לשימור. יש לתכנן דירות קטנות התואמות את הפתחים בחזית לשימור במקום 2 יח"ד. תוך מתן מענה מיגון בהתאם לתקנות.
13. הכניסה לחנייה בתת"ק תהיה בפינה הדרום מזרחית תוך התערבות מינימאלית בחצר לשימור. יש להציג תכנית מפורטת. וכן להוסיף חתך מרח' רחל אמנו דרך המבנה קיים.
14. יש להוסיף בהוראות הבינוי כי לא תותר חפירה בשטח חצר קדמית לשימור מעבר לקו הבינוי הקיים של חזית קדמית דרום מערבית לשימור ושיקום.
15. יש לעדכן נספח שמירה על עצים בוגרים בהתאם לחלופה הנבחרת המשמרת את המבנה ללא הריסתו. בהתייחס להיקף חפירה ובינוי. יש לסמן בנספח רדיוס שימור שורשים עצים לשימור.
16. יש להוסיף הנחיות לנטיעות חדשות עצים בוגרים מינים מקומיים 1 עץ לכל 25 מ"ר חצר.
17. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
18. תנאי לטופס 4 ותנאי אכלוס ביצוע הנ"ל, בתאום אגף שפ"ע.
19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח החצרות ההיקפיות כולן יישמרו כשטח משותף ללא הצמדה ליח"ד.
20. יש להוסיף בנספח הבינוי פריסה של גדרות קדמיות דרום מערביות לרח' רחל אמנו וצפון מזרחי לשצ"פ, גדרות אבן נמוכות ופיתוח גדר חיה בהתאם להוראות העיצוב בתכנית האב למושבות.
21. יש לתכנן חדר אשפה באגף הדרום מזרחי המתוכנן בחלקו הקדמי כמעלית לכלי רכב, שביל פינוי לאורך גבול מגרש צדי דרומי. כמו"כ, יש להתייחס בשלב תכנון ראשוני למיקום מערכות טכניות ותשתיות.
22. במידה ונדרש שנאי יש לקבוע כי 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. גישה לחדר תבצע דרך המדרגות הפנימיות במינימום פגיעה בחצר.
23. כחלק ממסמכי התכנית יש לצרף נספח שימור ערוך ע"י אדריכל שימור הכולל הנחיות מיוחדות. נספח השימור יכלול תיאור אדריכלי בקנה מידה מפורט של חזית לשימור, שימור ושיקום לוחות אבן נסורה, שיקום טיח קירות הפונים למרפסת שקועה, שיקום מרפסות, שימור/שחזור מעקה מסגרות בגובה תקני, שימור סורגים, שחזור פרטי נגרות דלתות יציאה למרפסות הקדמיות לפי מצב מקורי: דלת רפפה ודלת זכוכית, תאום פרטי פיתוח שבילים וגדרות, תאום פרטי הבניה החדשה וכל הנדרש.
24. ייכתב בהוראות התכנית כי יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה, יש להפקיד כתב התחייבות וערבות בנקאית כתנאי למתן היתר. תנאי לתעודת גמר יהא קבלת אישור מח' השימור.
25. יש להוסיף בנספח בינוי שרטוטים מצב קיים בהשוואה למצב מוצע תכניות חתכים חזיתות.
26. יש לסמן ע"ג שרטוט מצב קיים חפירה/חציבה, פירוקים, הריסות בנפרד ממצב מוצע בניה חדשה.
27. יש לעדכן את מסמכי התכנית הוראות ותשריט.
28. יש לקבוע את הוראות שימור כסטייה ניכרת. כמו"כ, יש לקבוע סטייה נכרת בנושא מס' קומות, גובה הבינוי וקווי בניין.
29. תנאי להפקדה יהא אישור מח' השימור למסמכי התכנית המתוקנת.
30. יש לציין כי בשטח התכנית קודם הליך תמ"א 38 - הריסה ובנייה תוך שימור מלא של החזית הקדמית ואף הופק לכך היתר בנייה מס' 2105/921.1. בתכנון מיטבי ובהתאם לבינוי החדש המוצע בסביבה. הוועדה רואה לנכון להמשיך בהליך זה שכבר אושר כאמור, או להתאים את הבינוי לאותה בקשה.
- תנועה וחניה:**
31. יש להשלים את התיאום מול אגף תושבי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית תוך התייחסות להערות כמפורט להלן.
- פרוגרמה ציבורית:**
32. יש לבחון אם התכנית חודרת לתחום שטח ציבורי מאושר.
33. יש לעדכן את הפרוגרמה הציבורית בתיאום מול מח' מדיניות התכנון.
34. תנאי להפקדה יהיה קבלת חו"ד מחלקת מדיניות התכנון על סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור.
35. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור כתנאי להפקדה. מיקום השטחים הציבוריים יהיה במיקום איכותי מואר ומאוורר, מעל פני הקרקע בגישה נפרדת ונגישה. תשמר גמישות למיקום השטחים בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.

1. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
2. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
3. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור.
5. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור. והעברתם של השטחים ע"ש עיריית ירושלים.

נגישות:

6. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
7. לאורכו של רחוב רחל אמנו, תהא מדרכה רציפה.
8. 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.

איכות הסביבה:

9. יש לצמצם את קו הבניין תחתית/תת קרקעי ובכך להשאיר קרקע לחלחול נגר ושמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח.
10. יש להשלים סקר עצים ולסמן אותם בתשריט מצב מוצע.
11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגג המרקמי (באישור מחלקת שימור) והגגות העליונים במבנה, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים - להשחיית מי נגר, פוטו-וולטאים. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
14. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

כללי:

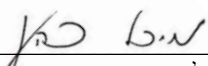
15. יש לקבוע את שטחי הבנייה בטבלה שבסעיף 5 כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה של עיקרי ושירות, תוך חלוקה לשטחי הבנייה המוצעים מעל ומתחת לקרקע. בהתאם לכך.
16. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
17. לא יותר ניוד משטחי בנייה שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע.
18. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
19. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע הנ"ל בפועל.
20. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו/או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
21. לאור החשיבות של הקמת ממ"דים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
22. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: רשות העתיקות, אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה, מידע תכנוני, כבאות, ולהטמיע את הערותיהם במסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון.
23. 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.
24. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

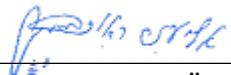
25. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
הערה:

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

הערות טכניות

26. בטבלה 5 גודל המגרש לא תואם למצב המוצע בטבלה 3.2 אלא למצב המאושר, יש לתקן בהתאם לנתון הנכון.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/07/2026 - ז אב תשפ"ו
תכנית מספר 15 : 1432244

פרטי התכנית

מספר תכנית	1432244
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית טשרניחובסקי 23-29
מספר ועדה	2026/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תכנית אב לשכונת רסקו גבעת הוורדים, מגדירה את שטח התכנית כמתחם C, עם זכויות בנייה בהיקף של עד 350%, ובנייה של 7 קומות מעל הכניסה הקובעת.
 2. על אף החרیגה בתכנית ביחס למדיניות לעיל. מאחר והתכנית כוללת מספר חלקות, ומציעה שדרוג משמעותי של השלד הציבורי ומענה פרוגרמטי לצרכי השכונה. ניתן לאפשר את החריגה של כ- 54% אחוזי הבנייה וכן את החריגה בקומה השמינית כלפי רחוב טשרניחובסקי. קומה זו מוצעת ברובה כקומה שביעית ביחס לחתך האחורי של המבנה עקב הפרשי הטופוגרפיה הקיימים בתחום התכנית.
 3. יחד עם זאת, מסמכי התכנית שהוגשו ועמדו בתנאי סף הציעו התחדשות עירונית בבניינים 23 עד 29 -סה"כ 4 מבנים. כאשר בניין 21 מצפון לא נכלל בתחום התכנית. דבר אשר היה עלול למנוע בעתיד קידום התחדשות עירונית לחלקה זו.
 4. במסגרת התיאומים שנערכו בין מגישי התכנית ובעלי חלקה 75 (בניין 21), ובתיאום מול מחלקת תכנון העיר עלה כי קיימת הצדקה תכנונית להרחבת הקו הכחול של התכנית כאמור. ואכן הוצעה חלופה הכוללת את החלקה הנ"ל וכן את הסדרת הגישה לחלקה פרטית -בניין 19. לטובת הקמת חמישה מבנים חדשים. בני 7 קומות וקומה שמינית חלקית בנסיגה כלפי רח' טשרניחובסקי כאמור לעיל.
 5. יש לתכנן דופן פעילה לרחוב טשרניחובסקי לרבות חזית מסחרית בהיקף מצומצם. יקבעו הוראות לגביי אופי המסחר כך שיהיה מסחר תומך שכונה, על כן יוצעו חנויות בגודל שלא יעלה על 100 מ"ר ובעומק 10 מ'. החזית המסחרית תהיה במפלס הרחוב וייצרו דפנות פעילות למרחב הציבורי.
 6. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לחלופה הנ"ל.
 7. יש לקבוע כי תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ- 3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע מקירות תמך ככל הניתן.
 8. שטח דירה ממוצע המוצע בתכנית הינו כ-102 מ"ר עיקרי + ממ"ד גודל גבוה מהרגיל, יש לצמצם לכ 100 מ"ר פלדלת.
 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
- חניה :**
10. מאחר ותחום התכנית מצוי באזור בעל טופוגרפיה משמעותית, כאשר בדופן המזרחית קיימים מבנים בחלקות הפונות לרחוב הטייסים, עם הפרשי טופוגרפיה של כ-20 מ' בין החלקות. יש לאפשר זיקת הנאה למעבר ברכב בתחום החניון המוצע בתכנית לחניון בתכנית עתידית למגרשים הסמוכים. -יש לקבוע על כך סעיף בהוראות התכנית.

11. יש להציע פתרון חניה תת קרקעי משותף לכלל החלקות, תוך יצירת כניסה אחת לחניון, לטובת שיפור המרחב הציבורי והפחתת מספר פתחי הכניסה מכלי רכב לאורך הרחוב.
 12. יש להשלים את התיאום מול אגף תושבי"ה ולהטמיע את הערות האגף במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
 13. יש לקבוע 10% תוספת עבור חניית אורחים.
 14. יש להציע שטחי חניה גם להפרשה המבונה לפי תקן.
- בינו ופיתוח:**
15. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הסמוכה ביחס לרח' טשרניחובסקי, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש לתקן בהתאם את סעי' 4.4.1.2. שבהוראות התכנית.
 16. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין והמגרש.
 17. מרחק מינימלי בין המבנים לרבות מרפסות יעמוד על 10 מ'. יש לתקן את סעי' 2.4.4.1.2. בהוראות התכנית.
 18. מרפסות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר במוצע ליח"ד.
 19. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב הציבורי.
 20. יש להטמיע סעיף "סגירות חורף" בהתאם להנחיות מרחביות.
 21. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
 22. יש להציע ככל הניתן את כלל המערכות בתת"ק. לא תותר תוספת קומות טכניות מעל גג הבניין. בהתאם לכך, יש להסיר את סעיף ד' בהוראות לטבלה 5.
 23. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד. שטחי המחסנים יוצעו בתת הקרקע. יש להסיר את סעיף 11.4.4.1.2. בהוראות התכנית.
 24. יש לקבוע סטיה נכרת בנושא מס' קומות, גובה הבינוי וקווי בניין.
 25. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
 26. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
 27. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום המרחב ציבורי.
 28. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרגות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
 29. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

פרוגרמות ציבוריות:

30. לאור היקפי הבנייה המוצעים, תוספת יח"ד המבוקשת, המגבלות התכנוניות הקיימות ובהתחשב במצב המאוסר בשטח, נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות כדלקמן:
31. שתי כיתות גני ילדים- כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה.
32. על גני הילדים והחצרות להיות נגישות ובמפלס אחד. יש לתאם את המיקום והבינוי מול האגף לתכנון מבני ציבור.

33. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
34. 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.
35. יש לתאם את מיקום השטח הציבורי ואופי הבינוי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונם של האגף הרלוונטי בעירייה. על השטח הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.
36. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור כתנאי להפקדה. מיקום השטחים הציבוריים יהיה במיקום איכותי מואר ומאוורר, מעל פני הקרקע בגישה נפרדת ונגישה. תשמר גמישות למיקום השטחים בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
37. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
38. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
39. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור
40. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
41. יש לציין כי ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
42. יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח מטה:
43. הפקעה
44. 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 ממגשי התכנית
- נגישות:**
45. 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.
46. 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.
47. ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים בתכנית הנגישות, ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו- יש לחזור ולקבל את אישור מחלקת נגישות.
- איכות סביבה:**
48. יש לצמצם את קן הבניין תחת/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח בתיאום מול מחל' איכות סביבה.
49. 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 וכן לא למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה, בתיאום עם מחלקת איכות סביבה.
50. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה.
51. יש להגיש כתנאי להפקדה מסמך סביבתי הכולל פרקי רעש ואיכות אוויר הבוחנים את תחזיות התנועה לשנת 2040 על פי צתא"ל ותרומת התכנית לתוספת התנועה ולמצב שירות הכביש. בהתאם לממצעים יש להציג פתרונות אשר יפחיתו את מטרדי הרעש וזיהום אוור ולקבוע דרישה למיגון אקוסטי במקרה הצורך.
52. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
53. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.

54. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: יהיו גגות מועילים ושישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
55. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
56. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.
57. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

עצים:

58. נראה כי בחלקה קיימים עצים רבים, יש לשמר את העצים בגבולות החלקה ככל הניתן. בנוסף, נראה קיימים מקבץ עצים מס' 109-114 המוצעים לעקירה על אף כי לא מוצע בינוי בסביבתם, יש לבחון את שמירתם בתיאום עם שפ"ע.
59. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד'. יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
60. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב 1- מ' לעצים ובחצי מ' לגינון). תנאי לטופס 4 ותנאי אכלוס ביצוע הנ"ל, בתאום אגף שפ"ע.
61. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
62. יש לצמצם את תכסית התת קרקעי על מנת לשמר את העצים הנמצאים קרוב או על בגבול שטח התכנית המופיעים בסקר העצים.
63. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן כנספח מחייב לתב"ע.

כללי:

64. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מח' מידע תכנוני.
65. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.
66. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
67. יש לציין בטבלה 5 את כלל השטחים המוצעים. בהתאם לכך, יש להסיר את סעי' ב' בהוראות לטבלה 5.
68. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
69. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
70. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי
71. יש לקבוע את שטחי הבנייה בטבלה שבסעיף 5 כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה של עיקרי ושירות, תוך חלוקה לשטחי הבנייה המוצעים מעל ומתחת לקרקע. בהתאם לכך.
72. שטחי המחסנים יהיו בתת"ק ובהתאם לתקנות. יש להסיר את סעיף 3 להערות טבלה 5 בהתאם.
73. השלמת המסמכים החברתיים החסרים והגשתם למחלקה לעבודה קהילתית.
74. קיום כנס שיתוף ציבור פרונטלי ייעודי עבור בעלי הדירות האזרחים הותיקים במתחם.
75. הגשת מיפוי צרכי תרגום ומתן מענים למחלקה לעבודה קהילתית.
76. .
77. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
78. לאור החשיבות של הקמת ממ"דים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.

79. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית 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.
80. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות- כבאות, , תברואה, מחלקת השימור, המחלקה להיטלי השבחה, , והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.
81. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע ובעלי העניין במגרשים הסמוכים. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
82. 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 התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

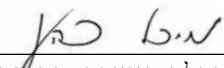
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -

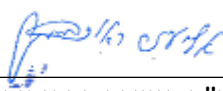
המחלקה

להיטל השבחה.

הערות טכניות

83. יש לתקן בהוראות התכנית כי כל שטחי החניה יוצעו בתת"ק.
84. בתשריט מצב מוצע, בתכנית לאיחוד וחלוקה – יש לסמן בגוף המפה ובמקרא את תחום השטח לאיחוד וחלוקה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/07/2026 - ז' אב תשפ"ו
תכנית מספר 16 : 1483122

פרטי התכנית

מספר תכנית	1483122
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות, הרחבות בינוי ותוספת יח"ד ברח' ישא ברכה 4, ירושלים.
מספר ועדה	2026/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- שימור** – יש לסמן את חלקי המבנה המיועדים לשימור בנספח הבינוי, ולהוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים, בתיאום מול מחלקת השימור.
- עיצוב חזיתות תוספות הבניה יתואם מול מח' השימור, כך שיהיו עוקבות ויתאימו לחזיתות המבנה ההיסטורי, בעיקר בחזיתות הצפונית-מזרחית (ראשית).
- קו בניין** – יש לצמצם את הבינוי המוצע תוך שמירה על מרחק של 3 מ' מגבול המגרש בכל החזיתות בהן מוצע בינוי חדש, למעט בקטע החלקה בו קיים בינוי בקו אפס למבנה הצמוד. לרבות גרעין מדרגות, עמודת ממ"ד, ומרפסות זיז, כמפורט להלן.
- מדרגות** – מוצעת הריסה חלקית של המדרגות ההיסטוריות בצד הדרומי של הבניין, ובמקומן מוצע חדר מדרגות ומעלית חדש בסמוך לגבול המגרש. יש להציע גרעין מדרגות ומעלית תוך שמירה על מרחק 3 מ' מגבול המגרש.
- ממ"דים** – מוצעת עמודת ממ"דים בחזית הדרומית ליח"ד שאין להן פתרון מיגון. ניתן להציע ממ"דים בצמוד למבנה הקיים בלבד בתיאום עם מחלקת התכנון, תוך שמירה על מרחק של 3 מ' מגבול המגרש. אין כל הצדקה בדירה הקיימת על כל הקומה להציע הרחבות של מספר חדרים בתחום קווי הבניין ואז מעבר לכך ממד בקו אפס לשני כיוונים לכיוון חלקות מגורים סמוכות.
- יש לסמן באופן ברור את יסודות הממ"ד בקומת מרתף. לא ייפתח חלון בקיר הממ"ד.
- יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית, ניתן להציע פתח מאורך או דמה, בתיאום עם מח' שימור.
- מרפסות** – מרפסות זיז חדשות יתואמו עם מחלקת השימור, ויהיו בהתאם למדיניות העירונית למרפסות ותוך שמירה על מרחק מגבול המגרש.
- יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק ולקבוע הוראות בתקנון. תנאי לטופס 4 יהיה הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות.
- תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה בתחום השטח של מבקש הבקשה להיתר.
- חניה** – עבור תוספת יח"ד המוצעת בתוכנית לא מתוכננת חניה. מדובר בחלקה בה לא ניתן להוסיף מקומות חניה אשר נמצאת באזור תקן חניה נמוך, ובמרחק קטן מציר רכבת קלה בביצוע – הקו הירוק. מומלץ לתת פטור מחניה עבור יח"ד החדשות המוצעות בתוכנית.

12. **מחסנים – התוכנית** מציעה קומת מחסנים בקומת מרתף חדשה מתחת ליסודות ולקירות היסטוריים קיימים, עם חצרות אנגליות לאוורור. במסגרת התוכנית יוצעו מחסנים כמספר יח"ד המוצעות בבניין.
13. **קומה טכנית –** על הגג לחדר משאבות ומאגר מים תונמך לגובה של 2.20 מ' בלבד.
14. פתרון אשפה יוצע בתחום המגרש ובתיאום ואישור אגף התברואה כתנאי להיתר בניה.
15. **כניסה –** לא תבטל הכניסה המשותפת לשתי הדירות הקיימות תוך הסבה של שטח הכניסה לשטח עיקרי וכניסה נפרדת ליח"ד מס' 1 במפלס +0.00. יש לשמור על הכניסה המקורית אל הבניין מרחוב ישא ברכה לשתי יח"ד.
16. כתנאי להיתר תוגש חו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה).
17. יש להתאים בין מספר יח"ד המצוין בטבלה 5 בהוראות התוכנית לתכנון המוצע בנספח הבינוי.
18. יש לקבוע בשלביות הביצוע שתוספת הבניה בקומות הקיימות תהיה בעמודות ובהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים. תוספת הקומות החדשות תתאפשר בנפרד מתוספת הבניה בחזיתות. חפירת המרתף תתאפשר בנפרד משאר תוספות הבניה.
19. ייקבע בהוראות התוכנית כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
20. יש לקבוע בסעיף 7.2 זמן משוער למימוש התוכנית יהיה 7 שנים.

שימור

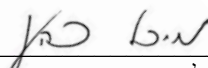
21. חשיבות וערכיות: המבנה ההיסטורי הקיים בעל חשיבות והשתמרו בו אלמנטים הראויים לשימור ובהם: חזיתות, פתחים. חלק מהאלמנטים ההיסטוריים שפורטו מוצעים לשימור במסגרת התכנון המוצע. יש להקפיד כי אלמנטים ופריטים אלו ישמרו וישוקמו במסגרת התכנון המוצע. יש לסמן את חלקי המבנה ההיסטורי הקיים בתשריט ונספח בינוי, כמקובל (סגול) בתיאום עם מח' שימור.
22. יש לעדכן ולאשר תיק התיעוד.
23. יש לקבוע בהוראות כי לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. ניתן לבחון חיזוק חיצוני נקודתי לעת מתן היתר בתיאום מחלקת השימור.
24. יש להציג פרט הפרדה מתאים בין ישן וחדש המפרט סוגי עיבוד וגוון אבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פער ויזואלי בולט בין תוספות חדשות למבנה ההיסטורי הקיים אך יש ליצור הבחנה ברורה בין המבנה ההיסטורי לתוספות החדשות.
25. מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור.
26. 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 מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
27. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כמות.

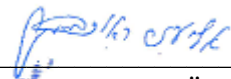
איכות הסביבה

28. התוכנית תחויב לתוספת קומות בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.
29. הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה c והדרוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c
30. תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי הכולל דוח אקוסטי בשל הצמידות למבנים קיימים לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

תכנית מדידה

31. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
32. מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 15/09/2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
33. יש לתקן את הקו הכחול בהתאם לגבול תצ"ר 2139/2023
34. **כללי** שליוח 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.
35. 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: 21/07/2026 - ז' אב תשפ"ו
תכנית מספר 17 : 1498344

פרטי התכנית

מספר תכנית	1498344
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הדסה הקטנה - מרכז תרבות וקהילה
מספר ועדה	2026/14
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

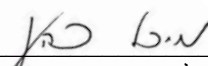
החלטת הוועדה

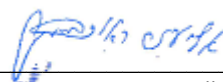
מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה מחליטה כי השימוש לבית כנסת יהיה מחייב בשטח שלא ייפחת מ 300 מ"ר.
 2. הבינוי המוצע נבחן ע"י מח' התכנון ונמצא תואם, סיום התכנון המפורט ייערך בתיאום עם אגף מבני ציבור ומבני דת בשלב היתר הבניה.
 3. תנאי להפקדת התכנית יהיה הסרת השימוש "מתקנים הנדסיים".
 4. תנאי להיתר בניה יהיה השלמת חו"ד ותיאום של המחלקות איכות הסביבה, תושיה, שפ"ע (עצים).
 5. שליחת הודעות לחלקות המצרניות באמצעות חלוקה של הודעות בתיבות הדואר של הדיירים.
- הפקעה**
6. " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".

הערות טכניות

7. הוראות התכנית:
8. יש לקבוע שלביות ביצוע.
9. יש לקבוע משך זמן למימוש התכנית.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/07/2026 - ז' אב תשפ"ו
תכנית מספר 18 : 1559392

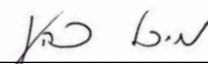
פרטי התכנית

מספר תכנית	1559392
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	שינוי ייעוד מדרך מאושרת למבנים ומוסדות ציבור, דו אלנוריים - ואדי גוז
מספר ועדה	2026/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. בתוכנית מס' 977694 שחלה במקום רוחב זכות הדרך המאושר 16 מ'. תוכנית זו מציעה צמצום של זכות הדרך ל-12 מ' סה"כ לטובת עמידה בתקן של משרד החינוך לחצרות בית ספר המתוכנן במגרש 1 בתכנית 8620 מדרום לשטח הדרך. במקום מקודם היתר בניה שאושר בשימוש חורג לחמש שנים בשל הצורך בשימוש בתחום הדרך לעמידה בתקן לחצרות. יש לסמן בתשריט דרך לביטול ולתקן את שאר מסמכי התוכנית בהתאם.
2. בהמשך לנ"ל, יש לקבוע בהוראות התכנית שתא שטח 1 יצורף למגרש 1 בתכנית 8620, ויחולו עליו כל הוראות של תוכנית 8620 לעניין: שימושים מותרים, קווי בניין מחייבים, שטחי בניה מרביים, זכויות בניה, תכנית, מס' קומות, גובה בינוי, והנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פירוט חומרי גמר, ותנאים למתן היתר בניה. יש לתקן את השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 בהתאם.
3. יש למלא את טבלה 5 בתקנון ולהוסיף את שטח המגרש בתכנית המוצעת ולציין כי שטחי הבניה, מספר הקומות יהיו בהתאם למאושר בתכנית 8620 למגרש 1.
4. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.
5. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה – השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/07/2026 - ז' אב תשפ"ו
תכנית מספר 19 : 1289503

פרטי התכנית

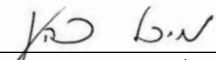
מספר תכנית	1289503
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הגדלת זכויות בנייה בשכונת ג'בל אל מוכבר
מספר ועדה	2026/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

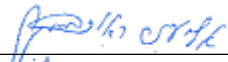
החלטת הוועדה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. הוועדה מבקשת מהפיקוח על הבנייה לבדוק את הבינוי הקיים בחלקה.
2. יש לציין כי נערכו פגישות עם מגיש התכנית במטרה להבין את מטרות התכנית ולקבל הסברים על התכנית – ולא ניתן תשובות מספקות שמאפשרות לקבל החלטה להפקיד את התכנית.
3. התכנית מציעה תוספת קומה למבנה שנבנה לפני שנת 1967, ללא קבלת חוות דעת מחלקת השימור וללא בחינת ערכיו האדריכליים וההיסטוריים של המבנה. תוספת קומה מהווה שינוי מהותי במבנה, ולא ניתן לקדם את התכנית ללא קבלת חוות דעת מחלקת השימור והטמעת מסקנותיה בכלל מסמכי התכנית.
4. לא הובהר המצב הסטטוטורי המאושר במתחם ולא הוצג יחס ברור בין התכנית המוצעת לבין תכנית מס' 9970, החלה במקום. לא ניתן להבין ממסמכי התכנית אילו חלקים מהבינוי הוסדרו במסגרת התכנית המאושרת, אילו חלקים נותרו ללא הסדרה, ומהו היקף תוספות הבנייה המבוקשות במסגרת התכנית הנוכחית. בהיעדר הבחנה ברורה כאמור, לא ניתן לבחון את התכנית.
5. לא ניתן לאמת את המצב הסטטוטורי של המבנים, בהיעדר התאמה בין היתר הבנייה המאושר, התכניות המאושרות, המצב הקיים ומסמכי התכנית. בכלל זה קיימות אי-התאמות ביחס למספר יחידות הדיוור, מספר הקומות, היקף הבינוי והשימושים המאושרים, לרבות שטחי המסחר המוצגים במסמכי התכנית. בנסיבות אלה לא ניתן לקבוע באופן ברור את המצב הסטטוטורי התקף, ועל כן לא ניתן לבחון את תוספות הבנייה המבוקשות במסגרת התכנית.
6. לא הובהר מקור ארבע יחידות הדיוור המוצגות בתכנית, ולא הוצגה התאמה בין היתר הבנייה, התכניות המאושרות, המצב הקיים ומסמכי התכנית.
7. התכנית מציעה שינוי ייעוד של שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) לשטח פרטי פתוח (שפ"פ), ללא שהוצגה הצדקה תכנונית לשינוי הייעוד המבוקש. בנוסף, השפ"פ המוצע אינו מתפקד בפועל כשטח פתוח נגיש או שימושי, ולא הובהר הצורך בהכללתו בתחום הקו הכחול של התכנית. בנסיבות אלה לא ניתן להצדיק את שינוי הייעוד המוצע.
8. לא ניתן לבחון את סוגיית ביטול הדרך המוצגת במסמכי התכנית, מאחר שלא הוצג תשריט מאושר של תכנית מס' 9970. בהיעדר תשריט מאושר לא ניתן לוודא את היקף ביטול הדרך שאושר ואת התאמת מסמכי התכנית למצב הסטטוטורי התקף.

9. התכנית מציעה תוספות בנייה היוצרות יחידות דיור גדולות באופן חריג, ללא הצדקה תכנונית וללא בחינה של התאמתן לאופי הבינוי הקיים ולסביבת המגורים.
10. קיימות אי־התאמות מהותיות בין הוראות התכנית, התשריט, נספח הבינוי, היתר הבנייה והמצב הקיים, באופן שאינו מאפשר להבין בצורה ברורה את המצב המאושר ואת היקף תוספות הבנייה המבוקשות.
11. לאור כלל הליקויים המפורטים לעיל, ובהיעדר תשתית תכנונית וסטטוטורית ברורה המאפשרת את בחינת התכנית, הוועדה המקומית ממליצה לדחות את התכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/07/2026 - ז' אב תשפ"ו
תכנית מספר 20 : 1565274

פרטי התכנית

מספר תכנית	1565274
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת מבנה חדש ברח' תובל 5, ירושלים
מספר ועדה	2026/14
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 מבנה בן 6 קומות מעל קומת מסד עם 240% אחוזי בניה. התכנית מציעה מבנה בן 11 קומות מעל חזית מסחרית, סה"כ 12 קומות ו- 665% אחוזי בניה. התכנית מוצעת חורגת משמעותית מתכנית אב. יש לצמצם את מספר הקומות לעד 8 קומות בחתך.
2. יש לציין כי בניגוד לתכנית האב שקבעה הפקעה לצורכי ציבור בהיקף של 40 אחוז משטח המגרש, התכנית אינה מציעה הפרשה כלל.
3. על מנת לשמור על רצף תכנוני של **רחוב תובל**, יש לסמן את כל תחום המדרכה המסומנת בתכנית בייעוד דרך.
4. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית הסדרי תנועה באישור תושי"ה.
5. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לגבי הרחבת דרך, מעלית רכב, החניה המוצעת בתכנית לשימושים למגורים, מסחר, ושטחי ציבור. כניסה מרחוב תובל, מספר מקומות החניה המוצע, ופריקה וטעינה עבור המסחר כתנאי להפקדה.
6. התכנית מבקשת לשנות יעוד מדרך, ואזור מסחרי מיוחד עם מלאכה ואזור תעשייה למגורים. יש לתקן את מטרת התכנית ועיקריה, ואת המצב המאושר וסעיף 3.2 וכל המסכמים הרלוונטיים.
7. בהתאם להנחיות המחלקה למדיניות תכנון נדרשת הפרשה מבונה בגודל של 250 מ"ר שטח עיקרי עבור שימושי תרבות/חברה/קהילה. יש למקם את השטח הציבורי בקומת הכניסה במקום חדר הכושר המוצע. הכניסה לשטח הציבורי תהיה מכיוון המעבר הציבורי להולכי רגל הסמוך בחזית מזרחית. בנוסף, יש לקבוע בהוראות התכנית הוראות מפורשות שיבטיחו נגישות וקישוריות נוחות ורציפות בין מעבר הולכי הרגל לבין לחלקה והכניסה לשטח הציבורי. ככל ויצומצמו היקפי הבינוי כמבוקש לעיל, יש לקבל חו"ד עדכנית מהמחלקה למדיניות תכנון.
8. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התכנון מול האגף למבני ציבור ותיאום השימוש מול המחלקה למדיניות תכנון.
9. התכנית חלה על שתי חלקות, יש לקבוע את התכנית כתכנית לאיחוד וחלוקה.
10. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.

11. השטחים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
12. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניין ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
13. בנספח הבינוי מוצעות 17 יח"ד ובהוראות התכנית מוצעות 30 יח"ד. קיימת אי-התאמה מהותית בין הוראות התכנית לבין נספח הבינוי. יש לוודא התאמה מלאה בין כלל מסמכי התכנית, כך שנספח הבינוי ישקף במדויק את הוראות התכנית, ולהפך. בנוסף, יש להבהיר את היקף הבינוי המוצע, לרבות מספר הקומות, מספר יחידות הדירה, היקף השטחים המבוקשים וכו', ולעדכן את כלל מסמכי התכנית בהתאם.
14. התכנית מציעה דירות של ממוצע של 180 מ"ר, יש לקבוע שהדירות יהיו בממוצע עד 105 מ"ר כמקובל בבניה חדשה בעיר
15. הכניסה הראשית המוצעת לבניין עבור המגורים כוללת מדרגות ואינה במפלס הרחוב. יש לקבוע כי הבניין יישב במפלס הרחוב, תוך סטייה של עד 0.5 מ' ממפלס הרחוב.
16. בתכנית מוצעים עצים לכריתה אשר נמצאים מחוץ לגבולות התכנית, אין לסמן סימונים מחוץ לקוו הכחול של התכנית.
17. התכנית חלה בפוליון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
18. עקב סמיכות הבריכה למגורים מבקשת הרשות שייקבע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג על גג הבריכה יהיו מקורים על מנת למנוע מטרדי רעש למגורים.
19. תנאי להפקדה יהיה עדכון חו"ד איכות הסביבה בהתאם לבינוי שיאושר והטמעת הערותיהם.
20. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
21. יש לקבוע את מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
22. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קביעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
23. 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.
24. יש להשמיט את כל ההערות מתחת לטבלה 5. לא יתאפשר ניוז שטחים ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת וכן להיפך. לא יתאפשר תוספת קומות או שטחים מעבר למבוקש. יש להטמיע בתכנית את כל השטחים המבוקשים במסגרת תכנית זו.
25. לא תותר חריגה כלשהי מגובה המבנה מנספח הבינוי ולא ניתן לתת גמישות בגובה קומות גובה קומות מגורים יהיה עד 3.5 מ' ברוטו בהתאם להנחיות מרחביות יש להשמיט את סעיף 2.א.4.2 וסעיף 4.א.4.1.2.
26. שטחי המרפסות המקורות יינתנו עד 14 מ"ר לדירה בהתאם למקובל. יש להשמיט את ההערה מתחת לטבלה 5 " שטחי מרפסות יינתנו בנוסף לסך השטחים העיקריים ללא הגבלת שטח".
27. מרפסות סוכה יינתנו לכל הדירות, ובשטח מקסימלי ככל הניתן.
28. השטח לצורכי ציבור יירשם על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.

29. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

30. 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.

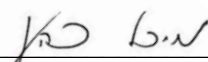
הערות טכניות

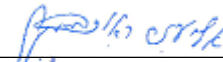
תקנון

31. יש להשלים נתונים בסעיף 1.8
32. סעיף 1.2 יש לתקן את שטח התכנית בהתאם לשטח הרשום - 833 מ"ר.
33. סעיף 4.1.2.ג: תקן חניה למגורים יהיה על פי דרישת תושי"ה ותקן החניה.
34. סעיף 4.1.2.ג: לא מבוקשות דירות מתחת ל 45 מ"ר. להשמיט.
35. טבלה 5 - טבלת זכויות והוראות בניה יש לתקן את שטח התכנית בהתאם לשטח הרשום.
36. טבלה 5: לא ברור מה הם השטחים מתחת לכניסה הקובעת ומה הם שטחי החניה. יש להפריד ולהבהיר בין שטחי השימושים השונים והשטחים העיקריים והשירות המבוקשים.
37. סעיף 7.1.2 זמן למימוש התכנית הוא 7 שנים מיום אישורה.

תשריט

38. יש לתקן את קובץ PARCEL ואת הקו הכחול בהתאם לגבולות תצ"רים 295/1956 , 804/2009.
39. יש לתקן את האמור בסעיף 3.2 לעניין המצב המאושר. ייעודי הקרקע המאושרים במתחם.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

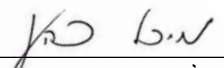
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/07/2026 - ז אב תשפ"ו
תכנית מספר 21 : 1464494

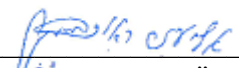
פרטי התכנית

מספר תכנית	1464494
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות יח"ד קיימות, תוספת קומות ויח"ד ברח' חזון איש 8 ו-10
מספר ועדה	2026/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד את התכנית מסדר היום


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית

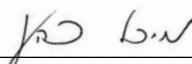
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 21/07/2026 - ז אב תשפ"ו
תכנית מספר 22 : 1587294

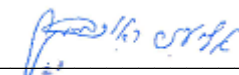
פרטי התכנית

מספר תכנית	1587294
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית - פארק תלפיות
מספר ועדה	2026/14
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית הכוללת שטחים ציבוריים ומציעה תכנון של שטח גדול בתחום תכנית האב של תלפיות.


 מנהלת הוועדה המקומית


 יו"ר הוועדה המקומית