

ועדת משנה מקומית לתב"ע
מספר 2026/1 מתאריך 07/01/2026 – יח טבת תשפ"ו

הבהרות:

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

המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד.
פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף 48 ד' (ובכלל זאת, רקע, מהלך הדיון, ועוד), יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

הוועדה נפתחה במניין חברים כנדרש כדין ובהתאם להוראות סעיף 42(א') לחוק התכנון והבניה.

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/01/2026 - יח טבת תשפ"ו
תכנית מספר 1 : 1401090

פרטי התכנית

מספר תכנית	1401090
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	גנ"י שמורק ירושלים
מספר ועדה	2026/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר על תכנית עירונית לשטחים ציבוריים, שמתואמת ומקובלת.
2. קיים פער בשטח המגרש בטבלה 5 ביחס לתשריט מוצע. יש לתקן. יוצעו 240% בניה מרביים.
3. להסיר את סעיף 6.1.3- מדובר על מגרש מורכב בו קיים כבר מבנה בית כנסת, עצים בוגרים רבים, גישה לכביש רק מרחוב ורבורג. על כן לא תתאפשר חניה בתחום המגרש, יוצע פטור חניה מלא לשימושים הקיימים והמוצעים.
4. לאור העובדה כי מדובר על מבנה ציבור קיים ועל מספר שימושים שצפויים להתקיים בו, יש להותיר גמישות בשלביות הביצוע. יש לתקן את שלביות הביצוע בתקנון ולקבוע כי שלביות הביצוע תיבחן על ידי מהנדס העיר לעת תכנון מפורט להיתר, תוך התחשבות בכלל השימושים שצפויים לקום במגרש.
5. יש לתקן את סעיפי 6.1.5 פיתוח ונוף, להסיר את סעיפים 6,7,8, 9 ו-11.
6. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים במגרשים המצרניים.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

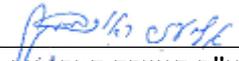
פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/01/2026 - יח טבת תשפ"ו
תכנית מספר 2 : 1522127

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1522127
סוג דיון	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מהות הבקשה	מתחם בן צבי- מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור ברח' בן צבי 38
מספר ועדה	2026/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

החלטת הועדה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית.
יש לתאם את התכנית עם מחלקת נכסים.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/01/2026 - יח טבת תשפ"ו
תכנית מספר 3 : 1448554

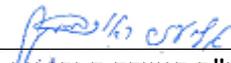
פרטי התכנית

1448554	מספר תכנית
הפקדה	סוג דיון
התחדשות עירונית ברחוב בר כוכבא 17-19	מהות הבקשה
2026/1	מספר ועדה
ועדה מחוזית	סמכות
לדחות את ההכרעה	קוד החלטה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה לצורך השלמת התיאום עם מנהל קהילה בהתאם לנהלים בעניין
ככול ויושלמו התיאומים התכנית תשובץ לוועדה הבאה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/01/2026 - יח טבת תשפ"ו
תכנית מספר 4 : 1315928

פרטי התכנית

מספר תכנית	1315928
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תכנית מתאר קמפוס הר הצופים
מספר ועדה	2026/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתאים הבאים:

1. מסמכי התכנית שנבחנו הם חלופה מעודכנת לאחר תיאומים מול האוניברסיטה אשר הסירו יעוד מגורים ותעסוקה מתחום התכנית וצמצמו את הקו הכחול מצפון .

2. מיקם התכנית וגבולותיה

התכנית ממוקמת לאורכו של רכס הר הצופים התוחם את ירושלים המזרחית. קמפוס הר הצופים הנמצא בפסגת הרכס מתהדר באיכויותיו הטופוגרפיות המקנים לו נוף פנורמי מרהיב אל מדבר יהודה וים המלח ממזרח לירושלים וממערב. מזרחית לתכנית מקודמת תכנית גדולה לקביעת שטח לגן הלאומי מורדות הר הצופים. קיימת חשיבות רבה לשמר על התצפיות הנופיות לכיוון מזרח .

בנוסף, קמפוס הר הצופים נמצא עם נצפות גבוהה מכיוון אגן העיר העתיקה, קיימת חשיבות לשמור גם על הנצפות הזו.

1. התכנית מציעה בינוי לאורך הרצועה המזרחית במורד הרחוב מרטין בובר בתא שטח 404 ו701 אשר עלולה לפגוע הן בתצפית המדברית מכיוון הקמפוס והן בניצפות מכיוון אגן העיר העתיקה ובעצם מבטלת את החיץ שבין הקמפוס לתכנית הגן הלאומי.

בתחום התכנית בעיקר בחלק המזרחי קיימים מבנים לשימור כגון מגדל תצפית, האמפי תיאטרון אשר הוקם ב1925 כיעד תיירותי עם תצפית מדברית מרהיבה ועוד.

רצועת הבינוי המזרחית ממוקמת מול המבנים הנ"ל ומול האמפי הייחודי ומציעה פרזדור תצפית מינימלי לכיוון העיר העתיקה ולא מספק מה שעלולה לפגוע באיכויות התצפית וליתר את תפקידו של האמפי כיעד תיירותי ולהסתיר את המבנים לשימור אשר נראים על פסגת ההר מכיוון העיר העתיקה.

על מנת לשמור על איכויות המקום, יש לבטל את הבינוי במורד הכביש המזרחי מעבר לרחוב מרטין בובר בתא שטח 404 ו701 , ולשמור על התצפית הנופית.

2. בחלק הצפוני של הר הצופים עובר שביל ישראל, יש לוודא שאין התנגדות בין הבינוי המוצע לבין השביל.

3. קביעת התכנית כתכנית מפורטת

התכנית הוגדרה כתכנית מתארית שלא ניתן מכוחה להוציא היתרים או הרשאות. אין הצדקה לקדם תכנית כה גדולה ומשמעותית כתכנית מתארית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרים. יש לתקן את הגדרות התכנית לתכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה ולקבוע שלביות ביצוע להוצאת היתרי בניה לפי מתחמים.

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית.

4. שצ"פ

1. בהמשך לאמור בסעיף 1 יש לשנות את ייעודי תא שטח 404 ו701 לשצ"פ, זאת על מנת לייצר חיץ בין הקמפוס לבין התכנית של הגן הלאומי ובמטרה לשמר על הערך הנופי.
 2. צפונית לתכנית בתא שטח 405 קיים שצ"פ מאושר בשטח של 17 דונם, התכנית מבטלת את השצ"פ ומציעה במקומו שטח חום עם שימושים הבאים: מבנים ומוסדות ציבור לצורכי חינוך כגון מעון יום וגני ילדים, שימשי תרבות, פנאי וקהילה, מסחר, הסעדה, משרדים, מרפאות, קליניקות, שצ"פ, שבילים כו'.
- ביטול השצ"פ מקובל מאחר ומיקומו בתחום טופוגרפיה התלולה איננו ישים ושימושי והתמורה שמתקבלת לבינוי המשולב בטופוגרפיה המשרת את צורכי האוניברסיטה גבוהה יותר.

5. פרורמה

- מעונות יום וגני ילדים מוצעים בתא שטח 405 שנמצא מחוץ לגבולות הקמפוס הקיים יכולים לתת מענה לאוכלוסייה שגרה בסביבה ובנוסף לאנשי סגל וסטודנטים. יחד עם זאת, השימושים הציבוריים מוצעים בתחום טופוגרפיה תלולה מאוד, מה שיקשה על תכנון הצרכים הציבוריים מבחינת הנגישות, החצרות וכו'. לכן, יש להציע שימוש למעונות יום וגני ילדים בתא שטח 402 בשולי הקמפוס המערביים אשר ייתן מענה גם לאוכלוסיית הקמפוס ולאוכלוסייה שגרה בסביבה וכך ניתן יהיה לנצל את הגן הבוטני כאזור חיץ בין הגנים והמעונות לשאר השימושים המוצעים בקמפוס. בנוסף, הצמדת גני הילדים לגן הבוטני יאפשר גם אופציה להקים גן טבע.

6. שימור

1. נספח בינוי ופיתוח גיליון 1 מתוך 1 (3 מתוך 3 המעודכן):
7. אזור המסומן באות A: בחלקו הגדול מסומנים מבנים לשימור. הנספח מראה אופציה כללית של תוספת שתי קומות. שימור המבנים ותוספות יהיה בתיאום עם מחלקת השימור ובהתאם להוראות הבאות.
- יש להוסיף סעיף כי גם במתחמי הבינוי הוראות השימור גוברות (המלצות המתכננים מגבילות את התוספות האפשריות על חלק מהמבנים לשימור).
8. תוספת 2 קומות במתחם לשימור מותנית בכך שאין בתוספת או בחיזוקים אשר היא נדרשת אליהם פגיעה בערכי שימור אשר תיק התייעוד יאתר. יש להוסיף בהתאם לכך סעיף בהוראות.
9. לסמן מבנים ומתחמים לשימור בכל התכניות (בנספחים).
10. המבטים לאוגוסטה ויקטוריה אינם רחבים מספיק. על מנת שהתצפית כלפי אוגוסטה ויקטוריה לא תפגע ותהיה מספקת, יש לתאם את גובה הבינוי והדירוג של המבנים בתא שטח 700 ביעוד תיירות מול מח' השימור.
11. התאמה בין נספח 1 והתשריט במיקום מתחמי השימור והשימור הנופי יש לתקן את הנספח בהתאם לתשריט.
1. נספח בינוי ופיתוח גיליון 1 מתוך 2:
12. יש להפריד גרפית במסמכי התכנית בין מבנים קיימים, מוצעים וההיסטוריים (נספחים, חתכים מבטים ותכניות).
13. לא סומן מתחם לשימור נופי בתא שטח 1 יש להשלים בהתאם לתשריט.

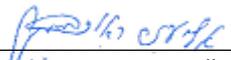
14. יש לסמן את כל המבנים לשימור.
1. כללי - על מנת להבין את אופי הבינוי ויחסו לסביבה ראוי להציג שתילת מודל תלת מימדי המציג מספר זוויות מהקמפוס ואל הקמפוס.
2. הוראות
15. סעיף 4.1.2 ב'1 - את המילים "מרקם שימור" לתקן ל"מתחם לשימור".
16. להוסיף לסעיף 4.1.2 ב' סעיף 6: בניה במתחמים ההיסטוריים- תיעשה בתיאום מחלקת השימור ואישורה ובהתאם להנחיות שניתנו לכל מתחם מאחר וההנחיות לגבי 11 המבנים לשימור נמצאים בתיק התיעוד יש להעבירם להוראות התכנית או לחילופין לנספח שימור הכולל התייחסות לאופי התוספות ודרגת השימור.
17. סעיף 4.1.2 ד', ג' - תותר הקמת מבנים חדשים בהיקף הגן בצידו החיצוני שהינו שטח בעל ערכיות נמוכה (המסומן בנספח 1 בצבע ורוד).
18. להוסיף לסעיף 6.1.11 א'- כל המבנים המסומנים לשימור אשר נמצאים בתחום התכנית, כל בינוי חדש או תוספת חדשה יתבצעו בהתאם להנחיות השימור המפורטות להלן:
19. **המכון לכימיה (1924)** - בניין היל נעלם ונחרב סופית עם בניית הקמפוס החדש אחרי 1967. העצים העתיקים המרשימים, המשובצים יפה בגינות הקמפוס, כולם לשימור כפוף לבדיקת אגרונום וסקר מסודר. יש לתעדם ולמספרם.
20. **תיאטרון המעלות (1925)** - מבנה זה הוא היחיד מכל מבני הקמפוס המופיע ברשימת השימור העירונית אתר מס' 956 וגם מוגן בתכנית מתאר 2097 לשימור 110 המבנים ההיסטוריים החשובים של ירושלים. המלצת שימור: מסמליו ההיסטוריים של קמפוס הר הצופים. לשימור מלא כולל העצים סביבו. כפוף לבדיקת אגרונום ועקירת צמחיה פולשת. יש לערוך לו תיק תיעוד.
21. **המכון למתמטיקה ע"ש איינשטיין (1929)** - בניין היסטורי בודד בולט בעל מאפיינים אדריכליים מיוחדים. לשימור מלא, כולל העצים סביבו. אין להוסיף תוספות או קומות. יש לערוך תיק תיעוד.
מיקום סימון המבנה בתשריט אינו תואם את המיקום בפועל. יש לעדכן את התשריט כך שישקף את המיקום האמיתי בשטח.
22. **בית הספרים הלאומי (1930)** - המלצת שימור: לשימור מלא כולל העצים סביבו. אין להוסיף תוספות. יש להכין תיק תיעוד היסטורי לקראת ביצוע השיפוץ הבא. יש לתקן את בעיית הנגישות של הציבור הרחב לבניין תוך החייאת ככר זולר האטומה שבחזיתו המערבית.
מיקום סימון המבנה בתשריט אינו תואם את המיקום בפועל. יש לעדכן את התשריט כך שישקף את המיקום האמיתי בשטח.
23. **הגן הבוטני (1932)** - מתחם נופי לשימור. כולל קברי הציונים ומערות הקבורה- מסומן במתחם נופי לשימור- המלצת שימור: יומליץ לשימור מלא.
מיקום סימון המבנה בתשריט אינו תואם את המיקום בפועל. יש לעדכן את התשריט כך שישקף את המיקום האמיתי בשטח.
לסמן אזור מיקומי הקברים בתשריט.
24. **מועדון הסטודנטים (1937)** - מבניינו היסטוריים החשובים של הקמפוס. לשימור מלא. אין להוסיף תוספות או קומות. יש להכין תיק תיעוד לעת הוצאת היתר בניה.
25. **בית רוזנבלום למדעי היהדות (1940)** - מבניינו היסטוריים החשובים של הקמפוס. לשימור מלא. אין להוסיף תוספות או קומות. יש להכין תיק תיעוד היסטורי לעת ביצוע השיפוץ הבא.
מיקום סימון המבנה בתשריט אינו תואם את המיקום בפועל. יש לעדכן את התשריט כך שישקף את המיקום האמיתי בשטח.
26. **המוזיאון לארכיאולוגיה (1941)** - מבניינו היסטוריים החשובים של הקמפוס לשימור מלא. אין להוסיף תוספות או קומות. יש להכין תיק תיעוד לעת ביצוע השיפוץ הבא.

27. **מגדל התצפית ובניין מדעי הטבע והכיכר ביניהם (1974)** - סמל רכס הר הצופים. לשימור מלא מוקפד אופציה לתוספת בניה במסד, תינתן גמישות לתוספת ככל וידרש. יש להכין תיק תיעוד היסטורי בנפרד.
28. **בית הכנסת על שם הכט (1975)** - בתוך הבניין למדעי הרוח עיצוב הפנים לשימור- המלצת שימור: בית כנסת זה הינו אחד המקוריים ביותר בתולדות הארכיטקטורה הישראלית והעולמית הן מבחינה טכנולוגית, הן פונקציונאלית, הן אסתטית והן עקב התאמתו לנוף הנדיר ולמיקום המיוחד בו הוא מוצב. לשימור מלא.
- 29. עצים**
30. יש לצרף סקר עצים מסודר, לסמן עצים בהתאם לנדרש שימור/ העתקה/ עקירה. לאחר בחינת הסקר יקבע נחיצות עקירת העצים במתחמים עבור הבינוי החדש.
31. 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' לגיבון).
32. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה במתחמים החדשים.
- 33. תשתיות**
34. יש להוסיף הוראות להתקנת מתקנים טכניים בתחום התכנית ולקבוע חובה כי כל תשתיות הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות וחשמל וכו')
- ובהתאם להנחיות המרחביות. פירי אוורור למיניהם ישולבו בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'.
35. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
36. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
- 37. איכות סביבה :**
38. יש להטמיע בהוראות התכנית כי כל היתר בניה שיקודם בשטח הקמפוס בככל ובפרט בתחום אתר טבע עירוני הנמצא במרחב התכנית הנוכחית, תדרש לתיאום וקבלת הנחיות סביבתיות מהרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
39. הערות/ דגשים למסמכים הסביבתיים :
40. במסגרת מסמכי ההיתרים של הרכבת הקלה (שלב אינפרא 2 - הקמת התשתית הייעודית לרכבת) הוגו חריגות קרינה חזויות בשלב ההפעלה מתחת לבניין הנהלת האוניברסיטה, ורעידות באזור בית מאירסדורף, בסמוך לתוואי המסילה. לאור זאת יש לבצע בשלבי התכנון המשכיים (היתרים) בסמיכות לתוואי המסילה בדיקות לנושאים אלה.
41. חומ"ס: בשלבי התכנון המשכיים (היתרים) יהיה להגיש סקר שימושים וקביעת הנחיות אחסון, פינוי ומרחקי בטיחות.
42. חשמל: יש לקבוע כבר בשלב זה הנחיות והגבלות ממתקני החשמל המצויים בתחום התוכנית על מרחקים משימושים הכרוכים בשהייה ממושכת.
43. רעש: כיוון שידועים כבר בשלב זה מקורות רעש כפי שמתואר במסמך יש להגדיר הנחיות ו/או הגבלות בהתאם.
44. תאורה: יש להגדיר בשלב זה הנחיות תאורה לאזורים הגובלים עם השטחים הפתוחים.
45. תנאי להיות בניה יש להכין דוח מיקרואקלים (רוחות בלבד) לשלב זה על בסיס המידע המוצע – בחלקות בנויות לפי קווי בנין קיימים ובתוספת הקומות המוצעת ובחלקות לא בנויות לפי קו בנין מגבולות חלקה של 5 מטר ולפי זכויות הבניה המוצעות.
46. אנרגיה: את הנחיות המצויינות בנספח סביבה יש להוסיף לתקנון כתנאים להיתר בניה.
47. תכנית מתאר קמפוס הר הצופים נמצאת בתחום אתרי טבע עירוני קמפוס הר הצופים (אתר מס' 12), הגן הבוטני הר הצופים (אתר מס' 13), בתת ספר הר הצופים מזרח (אתר מס' 15). בנוסף, התכנית צמודה בחלקה הדרומי והדרום מערבי לאתר טבע פארק הר

- הצופים (אתר מס' 14). לפיכך, נדרש סקר טבע עירוני מקדמי שמטרתו למפות ולהעריך את מאפייני השטח השונים (קרקע, צומח, בע"ח, נוף ומורשת) שיהוו בסיס לשימור ופיתוח משאבי הטבע באזור.
48. הערות והשלמות לנספח הסביבתי – אקולוגיה
49. סקר הטבע המקדמי המופיע בסוף הנספח הסביבתי מציג מיפוי הכולל אזורים מוצעים לשימור במופע טבעי (ראה מטה נספח 1) וכן המלצות ראשוניות, סעיף 1.3. עם זאת, הנספח הסביבתי לא מציין המלצות אלו, לא מוצגת קומפילציה ו/או ניתוח קונפליקטים אל מול התכנית המוצעת. יש להשלים לשם בדיקת הטמעת המלצות הסקר, בחינה אלו שטחי טבע יישמרו או ייגרעו ככל והתכנית תקודם ואלו פעולות נדרשות לשם שימור וטיפול מיטבי של התשתית הטבעית.
50. חשוב לציין בנספח הסביבתי כי מדובר בסקר מקדמי ולא מפורט ויתכן כי קיימים ערכי טבע, מינים ייחודיים וכו' בתחום התכנית שלא תועדו במסגרת סקר זה. על כן, כל היתר בניה בתחום תכנית זו תדרש לתיאום מול הרשות לאיכות הסביבה וקבלת הנחיות לסקר טבע ו/או הנחיות ספציפיות לשמירה על ערכי טבע והיבטים אקולוגיים נוספים.
51. המלצות לשינויים בתכנית
52. בהוראות התכנית מפורטים תאי שטח בהם נדרש לתכנן מעברים אקולוגיים, זאת בהתאם להמלצה בנספח הסביבתי. יש לסמן, גם אם באופן עקרוני, את מיקום המעברים המוצעים גם בנספח הנופי.
53. תנאי להפקדה יהיה השלמת הנספח הסביבתי כיוון שתהליך התכנון עובר שינויים רבים מהשלב הראשון ועד לאישור הסופי יש חשיבות רבה לליווי של היועץ האקולוגי לאורך כל התהליך ולא רק במסירת סקר מפורט בתחילתו.
54. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית:
55. הערות לשלב ההיתר:
- א. אישור מיקום אתר ההתארגנות/מחנה קבלן וגבולות שטח העבודות על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.
- ב. אישור תכנית התאורה והדמיות על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.
- ג. קבלת היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים על ידי רשות הטבע והגנים.
- ד. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי-חיים.
- ה. מזעור הפגיעה במינים רגישים ותכנית שיקום.
- ו. התכנית המפורטת/היתר בנייה יאושרו לאחר ביצוע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור. טרם תחילת העבודות, יש לוודא העתקת צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום.
- ז. יש להגיש לאישור מחלקת קיימות תכנית גגות חיים (מומלץ גג חום/אקסטנסיבי), במידה ומוצע במסגרת התכנית, וכן את תכנית השיקום בתום העבודות, לרבות שימוש במיני צומח מקומי ושילוב גיאופיזיים שהועתקו טרם תחילת העבודות באתר.
- ח. יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיזיים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי להיתר חפירה ראשון יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך.
- ט. טיפול במינים פולשים ומתפרצים - אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים, יש לבערם טרם תחילת העבודות ובמהלכן. אין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים (עד 10 מ') כקרקע לחיפוי. יש לבצע ניטור של מינים פולשים בשטח התוכנית וטיפול בהתאם.
- י. תאורה – לשם מניעת זיהום אור ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (full-cutoff), זווית הפנס תהיה ב-90 מעלות לעמוד התאורה בכדי למנוע זליגת אור לעבר השמים.
- יא. ככל שיוצבו קירות אקוסטיים או חלונות משקפים יש לוודא כי הם כוללים אמצעים (סימון, חריטה וכד') למניעת התנגשות בעלי כנף, כל זאת באישור ותיאום הרשות לאיכות הסביבה.

57.	התכנית לא מציגה גובה הבינוי (מס' הקומות) בטבלה 5, יש לציין באופן ברור בטבלה 5 את גובה הבינוי המירבי עבור כל תא שטח, לא מספיק לצרף נספח גובה בינוי.
58.	התכנית מציעה בינוי בגבהים משתנים עבור תאי שטח בהם מוצע בינוי חדש, כאשר המבנים החדשים יהיו עד 7 קומות. בחלק מהמבנים מוצע תוספת קומות, באופן כללי אין מניעה להוסיף עד 2 קומות, יחד עם זאת תוספת הקומות וגובה הסופי של המבנים החדשים יהיה בתיאום עם המחלקה לשימור על מנת לא לפגוע במבנים לשימור הקיימים במתחם.
59.	תא שטח 402 בתחום הגן הבוטני בין היתר כולל מתחם בינוי חדש בחלקו המערבי, יש להציג מתחם הנ"ל בתא שטח נפרד ולהציג עבור כל מתחם עם בינוי חדש הוראות בינוי.
60.	יש לצרף נספח חתכים.
61.	איחוד וחלוקה
62.	יש לערוך את התכנית כאיחוד וחלוקה בהסכמה לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
63.	במידה ותכנית זו לא תרשם מכוח הוראות איחוד ו/או חלוקה, אין מניעה כי השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.
64.	תנאי למתן היתר יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, שתוגש 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
65.	הפקעה
66.	" השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".
67.	גורמים לחוו"ד
68.	יש להשלים חוו"ד הגורמים הבאים: כיבוי אש, איכות הסביבה, מבני ציבור, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע, תויש"ה, תכנית אב לתחבורה.
69.	בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות. 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.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/01/2026 - יח טבת תשפ"ו
תכנית מספר 5 : 1411826

פרטי התכנית

מספר תכנית	1411826
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרצל 123 - המייסדים
מספר ועדה	2026/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים:

1. התוכנית מקודמת במסלול של התחדשות עירונית על ציר רק"ל, מדיניות הגובה נקבע על פי תוכנית 1600 אשר מהווה מדיניות וקובעת במתחם זה כאזור היסטורי עם בינוי נמוך, יחד עם זאת מאחר ומדובר בציר רק"ל ניתן להחריג ולאפשר בינוי עד 10 קומות בהתאם למדיניות רק"ל.
2. יצוין כי התקיימו דיונים רבים של מהנדס העיר עם המנהל הקהילתי ו דיירי השכונה לעניין הפיתוח שכונה, שבמסגרתה נאמר בצורה מפורשת כי כל הבינוי המוצע יותאם למדיניות של האזור ולא יכלול חריגות או פריצות. העירייה רואה חשיבות בעמידה בשמירה על כך.
3. התוכנית מציעה הקמת 2 מבנים בני 11 קומות על גבי קומות מסד, וכן מבנה נוסף בן 16 קומות על גבי קומת מסד- סה"כ 17 קומות
4. בינוי זה אינו תואם את עקרונות המדיניות החלה בשכונה ולכן לא ניתן לקדם את התכנית במתכונת זו.
5. יש להציג חלופה תכנונית אחרת, התואמת את עקרונות המדיניות ואת מאפייני הסביבה ההיסטורית, תוך הגבלת הבינוי לגובה של 10 קומות וצמצום מס' מבנים.
6. נראה כי ניתן להציע חלופה של שני בניינים ללא פריצה של נושא הגובה הכוללים 104 יחידות דיור כמבוקש תוך הקטנה של שטחי השרות באופן משמעותי על ידי הקטנת מספר חדרי המדרגות המוצעים מ 3 ל 2 .
7. מוצע תמהיל יח"ד מצומצם בקומה טיפוסית (כ-2 יח"ד בקומה ובמגדל 5 קומות), יש להציע חלופה תכנונית שתאפשר הגדלת מספר יחידות הדיור, במיוחד אשר מוצע מכפיל יחסית לא גבוה, ב 2 מבנים בני 10 קומות עם תמהיל יח"ד גבוה יותר בקומה טיפוסית וחזיתות מסחריות כלפי רחובות.
8. השלמת נתונים נדרשים לדו"ח החברתי והגשתם לאישור המחלקה לעבודה קהילתית.

9. הגשת עדכון למיפוי האזרחים הותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים ו/או מגבלה לאישור המחלקה לעבודה קהילתית.

פרוגרמה, צרכי ציבור ובינוי

10. לאור היקפי הבנייה המוצעים, תוספת יח"ד, מיקום התוכנית המבוקשת, המגבלות הקיימות בשטח התכנית וכפי שנדרשו תוכניות בסדר גודל דומה, נדרשות הפרשות ציבוריות בהיקף של 500 מ"ר (שטח עיקרי) הפרשה מבונה לשימוש חברה, קהילה, פנאי, תרבות ורווחה כגון שלוחת מתנ"ס עם חללי עבודה משותפים, חדרי חוגים, מחלקה לשירותים חברתיים.
11. החזית לרחוב הרצל תהיה מסחרית. רמפת החניה תהיה חלק ממסת הבניה ולא נפרדת.
12. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים.
13. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.
14. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
15. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".
16. מכיוון והתוכנית גובלת לציר רק"ל יש לתאם את התוכנית מול אגף מבנה ציבור ואגף נכסים לעניין החדרת עוגנים לשטחים ציבוריים.
17. יש להשלים חוות דעת של תכנית אב לתחבורה.
18. לא תותר גמישות במספר הקומות ובגובה המבנים,
19. בהוראות התוכנית יש לקבוע את אופן השימוש במרפסת גג מעל קומת מסד, ובכל מקרה הגג יפותח כגג בשימוש-גג ירוק וכד'.
20. **קווי בניין**- הבינוי המוצע ממוקם במרחק שאינו סביר מהבינוי הקיים בחלקה הסמוכה ממזרח לתוכנית. יש להציע קוו בניין כ-5 מ' בהתאם למדיניות רק"ל
21. יש לקבוע כי 10% יח"ד יהיו עד 55 מ"ר.

נגישות

22. 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.
23. 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.
24. ייקבע 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.
25. מול המסחר יש לדואג כי רחב מדרכה יהיה לפחות 3.5 מ'.

פיתוח

26. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, ישאר עומק אדמה איכותי לפחות 1.5 מ' שיאפשר התפתחות מלאה של העץ.
27. תנאי לקבלת טופס 4 נטיעת עצים בפועל.
28. יקבע בהוראות התכנית כי לאורך המדרכות המשיקות לתכנית יינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על שבעה מטרים.
29. יש לקבוע בהוראות התכנית תנאי להיתר בניה תיאום מיקום סופי של נטיעות חדשות בתחום התוכנית יתואמו עם מחלקות: שפ"ע, אדריכל העיר ואיכות הסביבה (לעניין עצים כאמצעי למיתון רוחות)
30. לפי נספח הבינוי התכנית מציעה תכסית בניה תת קרקעית של כ- 90%. יש לקבוע תכסית תת קרקעית של 80% מקסימום. כך שניתן יהיה לאפשר פיתוח ונטיעות של עצים בוגרים וחלחול טבעי של מי נגר.
- איכות הסביבה:**
31. התוכנית מציעה כריתה משמעותית של עצים בתחומה, הרשות לאיכות הסביבה מבקשת לבחון מחדש ולהציע פתרונות לשימור חלק מהעצים הממוקמים בין הבניינים.
32. יקבע בהוראות התוכנית התוכנית כ- הבניה תבוצע לפי לתקן 5281 לבנייה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת.
33. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
34. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
35. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.
36. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
37. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.
38. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
39. 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.

40. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
41. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרואקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
42. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה.
43. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
44. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.

תנועה וחנייה:

45. יש להציג 10% חניית אורחים בחניון התת קרקעי.
46. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה.
47. פתרונות החנייה ושטחי השרות מחסנים וכדומה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
48. פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד, בתאום אגף תושי"ה.
49. יש לקבוע מרחק מינימלי של 8 מ' בין מבנה למבנה.

תשתיות:

- יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם.
- לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
- יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל. מתקנים טכניים וחדר טרפו ימקמו בגול התוכנית ובתת הקרקע.

כללי:

- יש לכלול את השטחי מועדון דיירים (שטחים עיקריים) בסה"כ שטחים עיקריים ולהציגם בטבלה 5 ולא בהוראות לטבלה מס' 5.
- לתקן את הסעיף יא בהוראות טבלה כך, שבניית גלריות יהיו בהתאם לתקנות. לא יותר ניוז משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
- יש לצרף נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה עבור חלקה 181 הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
- השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.

נכסים :

60. יש לבקש לכלול את כל החלקה בקו הכחול להוסיף הסעיפים מטה

61. 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.
62. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
63. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
64. 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.
65. **כמו כן יש לשנות נוסח סעיף 11 הפרשות המבנות לא יופקעו אלא יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות החלוקה ורישום.**

נספח בינוי:

יש להציג את התוכנית פיתוח על רקע מדידה מעודכנת, את ה-0.00 של הבינוי, וגובה סופי של הבינוי, וכד'.

יש לתקן את התוכניות חתכים וחזיתות ולהציג בבירור את כל האלמנטים של הבינוי, כדוגמת מרפסת גג של קומת מסד, יש לסמן בבירור את השימושים וכד'.

תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.

תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: כבאות, תברואה, חח"י, שפ"ע, תושי"ה, מח' היטלי השבחה, עבודה קהילתית.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.

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

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון 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: 07/01/2026 - יח טבת תשפ"ו
תכנית מספר 6 : 1252675

פרטי התכנית

מספר תכנית	1252675
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	אלה רזידנס
מספר ועדה	2026/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

מכיוון ומדובר במגרש פינתי הממוקם בשולי השכונה ובמצ"ב הנכנס כבר קיים עירוב שימושים על פי תב"ע מאושרת הוחלט להחריג את המגרש מהמדיניות החלה על האזור ולאשר תוספת בינוי במתכונת הנוכחית בתנאי שתוספת זכויות הבניה יהיו עבור דירות להשכרה ויוגדלו שטחי הפרשות מבונות.

1. התוכנית מציעה תוספת יח"ד כ-35 יח"ד ל-25 יח"ד מאושרות, סה"כ 60 יח"ד, שטח יח"ד נא בין 136 מ"ר ל-38 מ"ר. יש להציע 50% יח"ד בשטח עד 75 מ"ר ו 50% יח"ד יצעו בשטח של 55 מ"ר, כל תוספת הזכויות יהיו עבור דירות להשכרה לתקופה של 20 שנה לפחות או 50 אחוז מהדירות יהיו עבור דירות להשכרה לצמיתות.
2. הוועדה מבקשת לבחון שמירה על השימוש הקיים כיום בפועל לבנין כאולפנה לבנות- יש להוסיף את השימוש באופציה בשימושים.
3. קוו הבניין יתוקן ויוצע על קונטור הבניין בלבד.
4. תסומן זיקת הנאה לציבור בשטח הכיכר הקיימת.
5. התכנית תציע בברור חלוקה בין שטחי המסחר התעסוקה והמגורים – במטרות התכנית ובטבלה 5.
6. על פי נספח הבינוי מוצעת קומת מסחר, 4 קומות משרדים ו-5 קומות מגורים- מקובל.
7. יש לקבוע בהוראות כי לא יותר ניווד של שטחים משטחים למשרדים לשטחי מגורים.
8. בתוכנית קומת קרקע מוצעים שטחי מסחר כלואים ומתאפיינים בחזית לא איכותית הפונה לחניה עלית. יש לשפר את הכנון שטחי המסחר ולייצר חלוקה חדשה, כך שתיווצר חזית מסחרית פעילה כלפי חצר הקיימת לאותו מסחר, או לחילופין, ניתן לבחון איחוד של כלל שטחי המסחר באזור זה ליחידה מסחרית רציפה ואיכותית.
9. יש להציע גרעינים של מדרגות ומעליות שיבטיחו הפרדה ברורה בין פונקציות השונות, מיקום יותאם מול מהנדס העיר. במידת צורך קווי בניין יעודכנו בהתאם.
10. תנאי להיתר בניה- העתקת מערכות טכניות הקיימות על גג הבניין הקיים המשותף הקיים, אל גג הבניין החדש. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.

11. התכנית מציעה מאזן חניה שנותן מענה – יש לתאם עם אגף תושי"ה מתן מענה לחניות על פי התקן תוך התייחסות למקומות חנייה לא תיקנים הקיימים כיום על פי נספח החניה.

פרוגרמה וצרכי ציבור:

לאור תוספת יח"ד, זכויות הבנייה המבוקשות וצרכי השכונה נדרשות הפרשות ציבוריות כדלקמן:

12. 350 מ"ר עבור חברה קהילה תרבות ופנאי כגון מועדון לגיל השלישי. התכנית מציעה את ההפרשה בפינה של הבניין עם חזית לחניה עילית ניצבת קיימת בחלקה- מיקום זה לא מתאים יש להעביר את החניות לתת הקרקע או להציע מיקום אחר של השימוש הציבורי.

13. 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.

14. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.

15. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. של 7 שנים.

תשתיות:

16. יש להשלים תיאום עם חברת חשמל.

כללי:

17. כתנאי למתן תוקף, יבוטלו כל השימושים המוצעים שאינם תואמים את תכנית מאושרת מב/1998, המוסד לבנות, ובית המלון.

18. יש לקבוע בהודאות התוכנית, כי במסגרת היתר הבנייה יקבעו מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת זכוכית מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באופן ככל שיידרש.

19. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.

20. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

21. 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

22. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות, הרשות הארצית לכבאות הצלה, תברואה, אגף נכסי עירייה, חח", המידע התכנוני, תושי"ה, איכות הסביבה.

23. יש להוסיף כי הפרשות המבונות יירשמו ע"ש עיריית ירושלים במסגרת הוראות רישום הבית המשותף.

24.

25. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.

26. 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.

הערות טכניות

27. בנספח בינוי קומת קרקע יוצג פיתוח קיים כולל רחובות.

28. בטבלה 5 יש לפרט שימושים ולהציג את שטחם, כמו כן יש לציין סה"כ שטחי בניה.

29. אין לאפשר ניווד שטחים עיקריים לשטחי שירות.

30. יש לפרט את הסעיף 6.1 בהוראת תוכנית – הוראות נוספות: סעיף זה יפרט את הוראות הבינוי הנוגעות למספר ייעודים וייתחסס בין היתר לנושאים הבאים: עיצוב אדריכלי, פתחים, מיקום מערכות טכניות, הנחיות לחזית חמישית, חומרי גמר כו'.

31. יש לקבוע תנאים להיתר בניה בהוראות התוכנית. (סעיף 6.3)

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.

רחמי חיים

מנהלת הוועדה המקומית

אילנה האלפר

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/01/2026 - יח טבת תשפ"ו
תכנית מספר 7 : 1293554

פרטי התכנית

מספר תכנית	1293554
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה וקומות חדשות ותוספת 7 יח"ד, בן גמלא 14
מספר ועדה	2026/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לאור העובדה שהמתנגד טוען שלא קיבל זימון
התכנית תשובץ לוועדה הבאה


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/01/2026 - יח טבת תשפ"ו
תכנית מספר 8 : 1493907

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1493907
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	תכנית הוראתית- שינוי הוראות ברח' ירמיהו 17, ירושלים
מספר ועדה	2026/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

החלטת הועדה

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

1. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהמתנגדים מבקשים מהוועדה המחוזית לתכנון ובנייה לדחות את התכנית, לבטל את הפקדתה ולפרסם את הביטול, בטענה שהתכנית הופקדה שלא כדין, בחוסר סמכות וללא שקיפות- התכנית קודמה בהתאם לחוק התכנון והבנייה בסמכות הוועדה המחוזית שדנה וקיבלה החלטה לגופו של עניין לאחזק שקילת כל השיקולים ואף נימקה את החלטתה: בהמשך לאמור ולאחר התייעצות עם היועץ השמאי לוועדה, הוועדה השתכנעה כי חיוב דיור להשכרה לצמיתות צפוי למנוע את ישימות התכנית המאושרת. וכי הוועדה רואה חשיבות ציבורית רבה במימוש התכנית, בהיותה מקצה שטח ציבורי מבונה בהיקף משמעותי לטובת הקמת בית ספר. לפיכך, מחליטה להפקיד את התכנית המבטלת את ההוראה המחייבת את הקצאת הדירות להשכרה בהוראות תכנית -101-01263631.
2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שלא התקבלה החלטה תקנית של הוועדה המקומית לאור הגשת בקשה על פי סעיף 18 – הוועדה המחוזית אינה חייבת לקבל את המלצת הוועדה המקומית ורשאית על פי החוק לקבל החלטה גם ללא החלטה כאמור.
3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שקידום התכנית מהווה מתן פרס לעבריינות בנייה, שכן בוצעו עבודות בניגוד לצווי הפסקה ולהחלטות ועדת ערר- מטרת התכנית היא נושא אחד בלבד שהוא עניין הדירות להשכרה והוועדה לא דנה בכל ההיתרים וההליכים הקודמים וזאת מבלי להיכנס לכך עם המתנגד צודק בטענותיו.
4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין ביטול רכיב ההשכרה שיגרומ: למחסור חמור בדירות להשכרה בשכונה. לעליית מחירי השכירות. ולפגיעה באיכות החיים וכיכולת לשמור על רצף מגורים משפחתי. - הוועדה רואה חשיבות בדירות להשכרה באופן כללי אך בתכנית זו כפי שהחליטה הוועדה המחוזית יש חשיבות בהקמת הפרויקט לאור בית הספר הכלול בתכנית בשכונה שקיים בה מחסור משמעותי לצורכי ציבור ולכן החליטה הוועדה שניתן לוותר במקרה זה על דירות להשכרה.
5. לדחות את ההתנגדות לעניין סתירה של החלטות של ועדת ערר – ההליכים שנעשו במסגרת וועדה מקומית וועדת הערר נעשו במסגרת התכנית המאושרת ועסקו בהיתרי הבניה מכוח התכנית המאושרת, התכנית היא בסמכות וועדה מחוזית שרשאית לשנות את התכנית המאושרת.

6. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/01/2026 - יח טבת תשפ"ו
תכנית מספר 9 : 1284660

פרטי התכנית

מספר תכנית	1284660
סוג דיון	התנגדויות
מהות הבקשה	התחדשות עירונית במתחם ח, ארמון הנציב, ירושלים
מספר ועדה	2026/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	לדחות את ההכרעה

החלטת הועדה

הוועדה מבקשת לדחות את ההכרעה בתכנית.
הוועדה סבורה כי לאור כל התכניות שמקודמות בשכונת ארמון הנציב הכוללות במצטבר אלפי יחידות דיור חדשות הוועדה סבורה כי לא ניתן לתת תוקף לתכנית ללא בחינה כללית של השכונה בדומה לתהליך שנעשה בשכונת קריית יובל.
הוועדה מבקשת בהמשך להחלטות בוועדה הקודמת כי יש לעצור את קידום תכניות נוספות בשכונה לרבות תכנית זו ולעשות תהליך מקצועי של בחינת כוללת של השכונה בהיבטים של תנועה, פרוגרמא ומרחב ציבורי שיתמכו בתהליך ההתחדשות העירונית.
ולאחר הצגת הנתונים וקביעת שלביות ביצוע ניתן יהיה לקדם את יתר התכניות בשכונה.
בנוסף הוועדה מבקשת לבחון את התקן השמאי המוצע בתכנית שהוא גבוה, בין היתר לאחר הצגת עיסקאות שנעשו בשכונה (מתוך אתר רשות המיסים) ונראה כי ערך הדירות החדשות המופיע בחישוב השמאי הוא נמוך ולכן מייצר מכפיל גבוה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/01/2026 - יח טבת תשפ"ו
תכנית מספר 10 : 1468776

פרטי התכנית

מספר תכנית	1468776
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	מגורים בין הרחובות אלעזר בן יאיר אלכסנדריון ירושלים
מספר ועדה	2026/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א לחוק התכנון והבנייה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. מאחר והקו הכחול של התכנית שבנידון הינה על ת"ש 1 בלבד מתכנית 798306, יש לציין זאת בהוראות התכנית בדברי ההסבר וכי השינויים המבוקשים בתכנית יחולו רק על ת"ש הני"ל.
2. לאור העובדה כי מטרות התכנית הינם שינויים קטנים לעומת התכנית המאושרת, יש להסיר מהוראות התכנית שבנידון את כל הסעיפים והתנאים הקיימים בהוראות התכנית 798306, ולציין כי ייתר ההוראות והתנאים יימשיכו לחול מכח התכנית המאושרת למעט אלה שמשתינים מפורשות בתכנית זו.
3. התכנית המאושרת 798306 אפשרה לטובת מסחר 200 מ"ר, מתוכם 108 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-92 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. אך מאחר וקיימים הפרשי טופוגרפיה בתחום החלקה, ומאחר ומפלס הכניסה הקובעת הינו מרחוב אלכסנדריון והמסחר המוצע הינו בחזית דרומית ברחוב קנאי הגליל אשר מתחת לכניסה הקובעת, התכנית שבנידון מבקשת כי סך כל שטחי המסחר מתחת לכניסה הקובעת. תכנון זה הינו מקובל. בהתאם לכך, יש לסמן בנספח הבינוי בקו אדום מסביב למסחר הני"ל.
4. התכנית מבקשת את הגבהת הקומה העליונה ל-4 מ', וכן את הגבהת קומת המסחר. הגדלה זו מגביה את גובה הבינוי הכללי בכ-50 ס"מ בלבד. - מקובל.
5. התכנית מבקשת מתן אפשרות של הזזת אחוזי הבנייה ללא הגבלה ובדברי ההסבר מגבילה זאת ל-20% בנייה בין הבניינים. וכן אפשרות של ניווד שטחים עיקריים מתחת לקרקע למעל הקרקע ולהיפך. מתן אפשרות כללית אינו מקובל. יש להציג במסגרת התכנית המוצעת את כל השינויים המבוקשים בתיאום מול מח' תכנון.
6. יש להציג בטבלה 5 את השטחים המוצעים בהם שינויים בת"ש 1, ולציין בה את השטחים העיקריים ושטחי השירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
7. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בינוי ומס' קומות.
8. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע התכנוני.
9. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.
11. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
12. 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 :

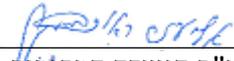
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 .
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים קישור רישוי ופיקוח המחלקה - להיטל השבחה.

הערות טכניות

13. יש לצרף למסמכי התכנית את מסמך "מצב מאושר, ולציינו בטבלה 1.7.
14. יש לרשום בסעיף 7.2 זמן משוער לביצוע התכנית – 10 שנים.
15. מאחר והתכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה וקומות, יש להסיר את המילה "הגדלה" בסעיף 2.1.



מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/01/2026 - יח טבת תשפ"ו
תכנית מספר 11 : 1335611

פרטי התכנית

מספר תכנית	1335611
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הקמת בניין מגורים בשכונת ראס אלעמוד
מספר ועדה	2026/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי הבאים

מדיניות

עפ"י תכנית אב ראס אל עמוד המגרש נמצא בתחום שטח המאפשר מגורים בין 4-6 קומות, לאור המגרש הקטן ניתן לבנות 110% ו- 4 קומות.

2. התכנית חורגת ממדיניות תכנית אב ומציעה בינוי של כ- 180%, יש לצמצם את היקפי הבינוי ולהתאים למותר בתכנית האב ראס אל עמוד.

3. על מנת להתגבר על הטופוגרפיה התלולה, מציעה התכנית בניין עם 2 אגפים, כל אחד בן 4 קומות בהתאם למדיניות. יחד עם זאת, במרכז המבנה מוצע חדר מדרגות המחבר בין שני האגפים אשר מייצר מופע מסיבי של 7 קומות כלפי חזית אחורית (חתך א-א). יש להקטין את חדר המדרגות ולהזיז פנימה על מנת לצמצם את המופע.

קו בניין

קו בניין תת קרקעי מוצע בתכנית מלאה, לא מקובל. יש לצמצם קו בניין התת קרקעי כך שישאיר לפחות 20% מהקרקע הפנויה לבינוי על מנת לאפשר חלחול מי נגר טבעיים ושתילת עצים. ובכלל, אין סיבה לסמן קו בניין תת קרקעי בתחום שלא מוצע בו בינוי בתת הקרקע.

עצים

בתחום התכנית קיימים עצים אשר ככל הנראה מוצעים לעקירה. לא ניתנה התייחסות לעצים במסמכי התכנית. יש להציג את העצים ולסמנם בצבע בהתאם למקובל, במידת הצורך להגיש סקר עצים ולבחון נחיצות עקירתם.

עבור כל עץ בוגר אשר יוצע לעקירה יש להציע שתילת עץ בוגר חלופי.

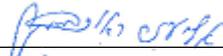
תכנון

7. כל מרפסות הזיז בבניין מוצגות בעומק מוגזם, ניתן לאפשר מרפסות זיז עד 2 מ' ובשטח המותר עפי התקנות, יש לצמצם את עומק מרפסות הזיז למותר.

8. התכנית מציגה מחסנים תת קרקעיים בשטחים מופרזים, כל מחסן עד 35 מ"ר ומעברים של המחסנים בשטח מופרז. אין הצדקה לחפור קומה תת קרקעית לשטחי שירות כה מופרזים, יש לצמצם את קומת המחסנים למינימום הנדרש עבור שטחי מחסנים ומעברים – כל מחסן עד 20 מ"ר. גובה קומת המחסנים יצומצם ל- 2.20 מ'.

9. קירות תמך בתחום התכנית יהיו עד 3 מ', מעבר לכך יש לדרג ולהציע צמחיה בתחום הדירוג אשר יהיה בעומק של 1 מ'.
10. גדרות כלפי הרחוב והחלקות השכנות יהיו לכל היותר 1.2 מ'.
11. מתקנים טכניים לא יופנו לרחוב ולא יוצבו על חזיתות הבניין ויתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות.
- כללי**
13. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור תכנון הסדרי תנועה בהתאם להנחיות צוות התנועה.
14. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת תכנון פיזי מוקדם "תנוחה וחתכים לאורך הרחוב" – תוך התחשבות בכל הכניסות הקיימות ודרכי הגישה הקיימות "שייחסמו בעקבות הבניה המוצעת" ו/או תכנון דרכי גישה חלופיים.
15. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
16. התכנית תציג התייחסות לעצים הקיימים בתשריט מצב המוצע, יש לסמן בהתאם לנדרש עקירה/ שמירה/ העתקה. תירשם הוראה בתכנית כי על כל עקירה של עץ יש לשתול עץ בוגר חלופי.
- חוו"ד גורמים**
- יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, שפ"ע, איכות הסביבה, חברת חשמל, רשות עתיקות, אגף תושי"ה.
- בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.
20. **הערות טכניות**
21. במצב המאושר, לתקן את מס' התכנית המאושרת לתכנית 3223.
22. אין התאמה של שטח המגרש בין טבלה 5 ל-3.2. יש להתאים.
23. קיימת טעות בסך שטח מוצע בינוי בטבלה 5, יש לתקן.
24. לתקן כותרת החתך א-א ל ב-ב .
25. לתקן כותרת חתך ב-ב ל-א-א.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/01/2026 - יח טבת תשפ"ו
תכנית מספר 12 : 1495951

פרטי התכנית

מספר תכנית	1495951
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת שטחים והגבהת גג רעפים ברח' אלפנזרי 20, ירושלים.
מספר ועדה	2026/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. תיעוד: כתנאי להיתר יועבר תיק תיעוד לאישור מח' שימור.
2. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד ככול ולא אושר בעבר, 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 חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
3. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
4. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
5. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

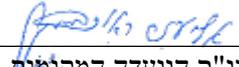
הערה:

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

הערות טכניות

6. יש לתקן במצב מאושר את הייעוד ל"מגורים 3 מיוחד" בהתאם לתכנית המאושרת.
7. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
8. נספח הבינוי: יש לסמן את כל חלקי המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
9. יש לסמן את כלל חריגות הבינוי להריסה.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/01/2026 - יח טבת תשפ"ו
תכנית מספר 13 : 448

פרטי התכנית

מספר תכנית	448ב
סוג דיון	תכנית בינוי
מהות הבקשה	מתחם מבני ציבור פזנר והסיירת הירושלמית
מספר ועדה	2026/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	לאשר את תכנית הבינוי

החלטת הועדה

<p>הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:</p>	
1.	יש להשמיט ציון אחוזי הבנייה בטבלת זכויות, היות ולא כוללים את שטח כיתות גן הילדים הקיים.
2.	תוספת שטחים להרחבת בית הכנסת בקומה התת קרקעית וקומת הקרקע מקובלת.
3.	יש לציין שימוש לבית כנסת בתכנית בקומת הקרקע ובקומה 1- .
4.	לעדכן את מפת ההתמצאות לאור איחוד החלקות ויצירת חלקה חדשה מספר 27.
5.	שאר הסעיפים מהחלטת הוועדה מתאריך 19/09/2023 ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/01/2026 - יח טבת תשפ"ו
תכנית מספר 14 : 1521558

פרטי התכנית

מספר תכנית	1521558
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות ו-2 יח"ד בבנין קיים ברחוב הסנהדרין 12, ירושלים.
מספר ועדה	2026/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה פיר מעלית בחזית מזרחית בקרבה יתרה לחלקה 88 ובה קיים בינוי בקו אפס. לא ניתן לאשר את פיר המעלית במקום המוצע זאת בכדי לא לפגוע בפרטיות החלקה 88. יש להזיז פנימה את פיר המעלית כך שלא יחרוג מקונטור הבינוי המוצע להכשרה.
 2. **תכנון**
עפ"י ההיתר הקיים להקמת הבניין, כניסה ראשית לבנין מוצעת ממישור הרחוב, אך בפועל נראה כי הבניין נבנה גבוה ב כ - 2 מ' ביחס לרחוב כך שהכניסה לבניין מוצעת דרך גרם מדרגות חיצוני אשר מתחיל מהכביש. (מפלס רצפה ראשונה שבהיתר - +761.46, מפלס רצפה ראשונה בתכנית - +763.48). יש להציג התייחסות להגבהת הבניין במסמכי התכנית, לציין גרם מדרגות בתחום הדרך להריסה ולהציע גישה בתחום החלקה בלבד.
 3. **חוו"ד גורמים**
יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: שפ"ע תחזוקה.
 4. 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.
 5. 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.

.6 הערות טכניות

יש להסיר קו בניין תב"ע באדום מקווקו הוא מבלבל.
סעיף 2.2 1. לתקן שינוי ייעוד ממגורים מיוחד - למגורים ג.
יש להשלים במצב מאושר את הייעוד למגורים מיוחד בהתאם לתכנית המאושרת.
מדובר בחלקה בשלמות - יש לתקן במצב מאושר את השטח בהתאם לרשום בנסח: 134
מ"ר.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ת הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/01/2026 - יח טבת תשפ"ו
תכנית מספר 15 : 1525195

פרטי התכנית

מספר תכנית	1525195
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד ברחוב לפידות 7, בית ישראל, ירושלים
מספר ועדה	2026/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה הכשרה של בינוי לא חוקי מעל זכות הדרך ובינוי חדש מעל- לא מקובל. יש לסמן סגירת מרפסת מעל זכות דרך בפח גלי להריסה. ניתן להציע מרפסות סוכה בלבד מעל זכות הדרך ובעומק של עד 1.5 מ'. בהתאמה יסומנו קווי בניין למרפסות מעל זכות הדרך.
2. התכנית מציעה פיצול יחידת דיור וחלונות בקו 0 למגרשים מצרניים בבנייה טורית, לא מקובל. לפי נספח בינוי אופן הפיצול יציע דירה לא מוארת ולא מאווררת. כמו כן, אין לסמן פתחים בבנייה טורית בקו 0 לכיוון מזרח ומערב.
3. כמו כן, הוראות התכנית טבלה 5 מופיעות 6 דירות – בפועל נספח הבינוי מציע 7. יש לתקן את נספח הבינוי ל 6 דירות כפי שמצויין בהוראות התכנית פיצול היח"ד לא מאושר עקב התכנון המוצע הלקוי והלא נהיר.
4. יש להקפיד כי כל האלמנטים והפריטים האדריכליים שסומנו לשימור ישמרו וישוקמו במסגרת התכנון המוצע בבקשה לפיתוח המבנה, מלבד סגירת מרפסת שהוזכרה לעיל ואין לה כל ערך שימורי.
5. קונסטרוקציה- לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
- תנאי להיתר יהיה הגשת חוו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בהרמוניקה.
6. מרפסות- יש להרחיק מרפסות מפינת הבניין לפחות 40 ס"מ. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
- יש לתאם מרפסות חדשות עם מח' שימור ובהתאם למדיניות העירונית למרפסות (22.7.24).
7. גג רעפים- יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
8. תשריט- יש לסמן את 2 המבנים ההיסטוריים הטוריים הקיימים לשימור (בהתאם לסימונם לשימור בנספח הבינוי) הן לרחוב אשלג והן לרחוב לפידות.
9. הוראות התכנית- יש להוסיף בהוראות התכנית המוצעת את סע' השימור הקיים בהוראות התכנית התקפה (סע' 1.2.4.1.2 ב) וכן להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים במהלך העבודות.

10. תנאים להיתר יהיו 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 חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
11. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
12. סעיף 1.2, סעיף 3.2, סעיף 5 (טבלת שטחים) מדובר בחלקה בשלמות. שטח התכנית אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן בכל הסעיפים הנ"ל ל- 172 מ"ר.
13. בכל בניין העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
14. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
15. תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגישי/ הבקשה להיתר.
16. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
17. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
18. תיקון התכנית עפ"י הנספח הטכני.
19. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: תברואה, רשות העתיקות, מתכנן שכונתי והתובע העירוני, והטמעתם במסמכי התכנית.
20. 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, חלקות 171, 267, בגוש 30086.
21. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

רפ"ר חיים
מנהלת הוועדה המקומית

ר"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/01/2026 - יח טבת תשפ"ו
תכנית מספר 16 : 1451699

פרטי התכנית

מספר תכנית	1451699
סוג דיון	תיקון החלטה להפקדה
מהות הבקשה	מדרשיית הרטמן לבנות ומועדון נוער
מספר ועדה	2026/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. התיאומים עם המחלקות הבאות יעשה כתנאי להיתר בניה ולא תנאי להפקדה: מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי איכות הסביבה, כבאות, תברואה, מנח"י תכנון פיזי, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, נגישות, שפ"ע עצים גננות.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה הקודמת ימשיכו לחול.


מנהלת הוועדה המקומית


יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/01/2026 - יח טבת תשפ"ו
תכנית מספר 17 : 1469139

פרטי התכנית	
מספר תכנית	1469139
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	תוספת קומות ויח"ד ברחוב חסד לאברהם 1, ירושלים
מספר ועדה	2026/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להוריד את התכנית מסדר היום

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום מכיוון שהתכנית נידונה כבר בוועדה המחוזית

רחמי חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/01/2026 - יח טבת תשפ"ו
תכנית מספר 18 : 1452382

פרטי התכנית

מספר תכנית	1452382
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	רביץ 32 - פיצול יח"ד
מספר ועדה	2026/1
סמכות	ועדה מקומית
קוד החלטה	להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

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

1. לתקן את יעוד הקרקע המוצע בתכנית ל"יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת" או "מגורים", בתיאום מול מחלקת התכנון. לתקן את כל מסמכי התכנית, לרבות תשריט וסעיפים בתקנון בהתאם.
2. לתקן מטרות התכנית בסעיף 2.2 ולציין כי מדובר בתוספת יח"ד אחת על ידי פיצול יח"ד קיימת, ושינוי קווי בניין, ללא תוספת שטחי בניה.
3. יש לתקן את טבלה 5 בהוראות התכנית כך שתשקף את מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה המוצעים בבניין בתחום התכנית. להוסיף הערה מתחת לטבלה ולציין כי מדובר בבניין אחד מתוך 7 בניינים במגרש 8 על פי התכנית המאושרת, בו מאושרות 69 יח"ד והתכנית מציעה תוספת יח"ד אחת במגרש. לציין את מספר יח"ד המאושרות בבניין.
 1. בהמשך לנ"ל, לתקן את מספר הקומות בטבלה 5 בהתאם לקיים.
 2. התכנית תהיה כפופה לתכנית 6513א'. יש לתקן תחולה בסעיף 1.6 בהוראות התכנית לכפיפות, למעט לעניין תוספת יח"ד.
 3. לסמן קו בניין אחד על גבי התשריט, בהתאם לקונטור הבניין הקיים. אין צורך לסמן קו בניין עילי.
 4. יש להציג בנספח הבינוי תכנית קומת קרקע על רקע תכנית מדידה. התכנית תציג את החניה המאושרת הקיימת לבניין, וכן את תוספת החניה המוצע בתכנית.
 5. תנאי להיתר בניה לפיצול יח"ד המוצעת בתכנית יהיה תוספת חניה בפועל.
 6. על פי נתוני המערכת העירונית שטח בחניה המקורה נסגר באופן לא חוקי. יש להציג בתכנית החניה את השטח שנסגר ולסמן להריסה, יש לכלול בהוראות התכנית סעיף הריסה.
 7. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת העבירות של מבקש הבקשה להיתר.
 8. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות, לאישור אגף תושי"ה. יש לתקן סעיף 4.1.2א (ב) חניה.
 9. להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין שלבי הביצוע 7.1 – הבניה תהיה בהינף אחד.
 10. להוסיף להוראות התכנית סעיף מימוש התכנית 7.2 לחמש שנים.

11. לוודא התאמה בין תכניות חתכים וחזיתות ולסמן כל הבניה ללא היתר להריסה ו / או להכשרה, לסמן בניה מאושרת וקיימת בהתאם להיתר.
12. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
13. 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.
14. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית

16. סעיף 4.1.1 – לציין שימוש למגורים.
17. סעיף 4.1.2 א(א) 2 – להשמיט השלמת קומת גג.

נספח בינוי

18. לציין מפלסי הקומות בכותרת התכנית.
19. לציין בתכנית קומה ג' כי מדובר בקומה טיפוסית. אם לא מדובר בקומה טיפוסית, יש להציג קומה טיפוסית.

רחמי חיים

מנהלת הוועדה המקומית

יו"ר הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטות בוועדה מתאריך: 07/01/2026 - יח טבת תשפ"ו
תכנית מספר 19 : 1380062

פרטי התכנית

מספר תכנית	1380062
סוג דיון	הפקדה
מהות הבקשה	הרחבות דיור ותוספת קומה מורגנטאו 32
מספר ועדה	2026/1
סמכות	ועדה מחוזית
קוד החלטה	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

החלטת הועדה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
1.	התכנית מציעה הרחבות דיור עבור 2 יח"ד בהיקף מצומצם יחסית שאינו עובר את מה שניתן לאשר בתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62א(א) לחוק התו"ב. במידה ויוחלט להעביר את התכנית לסמכות הועדה המקומית, תיחשב החלטה זו כהחלטת הועדה המקומית להפקדת התכנית.
2.	מוצעת הרחבה ליח"ד 69 בקומה שמתחת ליח"ד במפלס +1.10 ללא אור ואוויר ובניגוד לתקנות לאור ואוויר. יש לבטל תוספת זו.
3.	קומה ב, מפלס +4.00, מבוקשת הרחבה של שטח מאושר בהיתר בשטח מילוי מתחת ליח"ד בקומה ג'. התכנית מסתמכת על אוורור דרך דלת הכניסה, וחצר אנגלית צרה. תנאי בהיתר הבניה יהיה פתרון אור ואוויר ע"פ התקנות לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
4.	בהמשך לנ"ל, לא ברור מהי תוספת הגג המבוקשת בקומה ב'. יש לבטל את הסימון בנספח הבינוי.
5.	בקומה 0.00, מרפסת קיימת ללא היתר, יש לסמן מרפסת זו להריסה או להכשרה.
6.	יש לתקן את סה"כ השטחים המבוקשים בטבלה 5.
7.	להוסיף סעיף סטיה ניכרת למספר הקומות.
8.	להשלים סעיף 7.1 שלבי ביצוע באופן שתוספת הבניה בכל יח"ד תהיה בהינף אחד ובלי תלות בתוספת הבניה המוצעת ביח"ד השניה.
9.	תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת כל עבירות הבניה בשטח מבקש הבקשה להיתר.
10.	יש לוודא התאמה מלאה בין מה שמאושר בתב"עות קודמות והיתרים מאושרים והמוצע בנספח בינוי. יש לסמן להריסה בניה בלי היתר, בניה מוצעת להכשרה ומוצעת בתכנית כחדש, ותוספות מאושרות בתכנית קודמת.
11.	שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות בגוש ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
12.	בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
הערה:	
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא	

ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

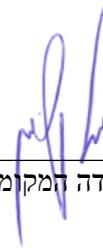
הערות טכניות:

הוראות התכנית:

13. סעיף 1.4 – לא ברור אם התכנית בסמכות מחוזית מדוע מפורטים סעיפים לפי א62א(א) לחוק התו"ב. בכל מקרה, יש לתקן את הסעיפים או להשמיטם.
14. סעיף 1.6: להוסיף תכנית מאושרת 2263ג' וסוג יחס כפיפות / שינוי.
15. סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה יש לציין מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת.
16. סעיף 6.2.1 עתיקות – להשמיט את הסעיף. מדובר בתוספת לבניין קיים.
17. סעיף 7.2: יש לציין מועד משוער למימוש התכנית – 7 שנים.
- נספח בינוי:**
18. מפלס 0.00 כתוב הרחבת מחסן – לא מובן מה השטח המבוקש. יש להשמיט את ההערה.
19. יש להבהיר את מיקום יסודות הממ"דים.

רחמי חיים

מנהלת הוועדה המקומית



יו"ר הוועדה המקומית