

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

פרוטוקול החלטות מישיבת וועדת משנה נקודתית מס' 2006007

שהתקיימה ביום שני י"ג ניסן תשס"ו, 11/04/2006

בשעה 9:00 באולם הישיבות של הועדה המחוזית

יו"ר הועדה הגב' רות יוסף

		השתתפו:
מ"מ מתכנן המחוז	-	א. ארבל
מ"מ נציגת מנהל מקרקעי ישראל	-	ע. המרמן
מ"מ נציג רשות מקומית	-	ש. מליק
מ"מ נציג שר הבינוי והשיכון	-	א. ברנרד
		<u>נכחו:</u>
עיריית ירושלים	-	א.
לשכת תכנון מחוזית	-	י. ארזדה
נציג עיריית ירושלים	-	י. פשקוס
לשכת תכנון מחוזית	-	א. נידם
לשכת תכנון מחוזית	-	א. אופק
לשכת התכנון	-	ג. רונן

תאריך אחרון להגשת בקשה לדין חוזר לפי סעיף 11 ד' לחוק התו"ב: 10/5/2006

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

1. תוכנית- 11267 : תוספות בניה בכל קומות הבנין לשם הרחבות יח"ד, קרית יובל, בורוכוב 2

הוחלט:

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. יבדקו בתיאום עם מח' הדרכים של עיריית י-ם הנושאים הבאים:
א. מיקום המדרכה הקיימת.
ב. לסימון השטח בפניה הדר' מז' בתשריט במצב מאושר ותיקון התכנית בהתאם וזאת בתיאום עם לשכת התכנון.
2. קווי הבנין ישמרו על מרחק של 3 מ' מגבולות החלקה וזאת לאחר בדיקת סעיף 1 כאמור.
3. תנאי להיתר בניה יהא ציפוי הבניין כולו באבן.
4. הכנת תכנית פיתוח שטח לחלקה.
5. שלבי ביצוע: התוספת לכל חזית תיבנה בהינף אחד, כשהבניה על הגג תיבנה בנפרד ובהינף אחד.
6. ימסרו הודעות על ידי חלוקת הודעות לתיבות המכתבים של הדירות בבניין.
בגוש 30408 חלקה 143,144. היזם יחויב לחלק את המכתבים בתיבות ולהגיש תצהיר, חתום ומאומת על ידי עורך דין, לפיו הוא חילק בתיבות הבתים בכתובות שנקבעו בהחלטת הועדה, את ההודעות כנדרש.
7. היזם יתן כתב שיפוי לפיו הוא מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין כל תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, שתוגש בגין ו/או בקשר לתכנית זו.
8. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון.

2. תוכנית - 9912 : תוספת קומה חדשה על גג בנין, ערב אל סוחרה

הוחלט:

להפקיד את התוכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

1. ימסרו הודעות על ידי חלוקת הודעות לתיבות המכתבים של הדירות בבניינים גובלים.
היזם יחויב לחלק את המכתבים בתיבות ולהגיש תצהיר, חתום ומאומת על ידי עורך דין, לפיו הוא חילק בתיבות הבתים בכתובות שנקבעו בהחלטת הועדה, את ההודעות כנדרש.
2. היזם יתן כתב שיפוי לפיו הוא מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין כל תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, שתוגש בגין ו/או בקשר לתכנית זו.
3. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון.

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

3. תוכנית - 7160/א : קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום מתחם מס' 7 לחלוקה מחדש,

בית חנינא

הוחלט:

להפקיד את התוכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

4. תוכנית - 7159/א : קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום מתחם 6 לחלוקה מחדש, בית

חנינה

הוחלט:

להפקיד את התוכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים :

1. תיבדק הנחיצות של המעברים המוצעים להולכי רגל והאפשרות לבטלם וזאת בשל בעיות אחזקתם.
2. יבדק מערך הכבישים המוצע בתכנית והאפשרות לצמצום רוחב הדרכים המבוקש בתכנית וזאת בתאום עם לשכת התכנון.

5. תוכנית - 11465 : קביעת בינוי לשם הרחבות יח"ד קיימות, שכונת קריית יובל, רח'

קליינמן 6

הוחלט:

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תנאי להיתר בניה יהא ציפוי הבניין באבן.
2. ימסרו הודעות על ידי חלוקת הודעות לתיבות המכתבים של הדירות בבניין. בגוש 30398 בחלקה 72, 71. היזם יחויב לחלק את המכתבים בתיבות ולהגיש תצהיר, חתום ומאומת על ידי עורך דין, לפיו הוא חילק בתיבות הבתים בכתובות שנקבעו בהחלטת הועדה, את ההודעות כנדרש.
3. היזם יתן כתב שיפוי לפיו הוא מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין כל תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, שתוגש בגין ו/או בקשר לתכנית זו.
4. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

6. תוכנית - 10840 : תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות, פסגת זאב, שוורצבורד 25

הוחלט:

להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתר בניה יהא יציקת קירות בבטון.
2. ימסרו הודעות על ידי חלוקת הודעות לתיבות המכתבים של הדירות בבניין ובבניינים הסמוכים. היזם יחויב לחלק את המכתבים בתיבות ולהגיש תצהיר, חתום ומאומת על ידי עורך דין, לפיו הוא חילק בתיבות הבתים בכתובות שנקבעו בהחלטת הועדה, את ההודעות כנדרש.
3. היזם יתן כתב שיפוי לפיו הוא מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין כל תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, שתוגש בגין ו/או בקשר לתכנית זו.
4. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון.

7. תוכנית - 11202 : בנית 3 מבני מגורים, שינוי משטח עירוני לאזור מגורים מיוחד ולדרך,

ראס חמיס

רקע לתכנית:

שטח התכנית כ-2.5 דונם הנמצאת בצפון-מערב מחנה הפליטים שועפט וממזרח לכביש משה דיין. בשטח זה, עוטף ירושלים מפריד בין שטח התכנית לבין הגבול הדרומי של פסגת זאב. מטרת התכנית היא קביעת ייעוד למגורים תוך הכשרת עבירות בנייה של 3 בניינים, התווית דרך בהמשך לדרך מאושרת בתכנית נקודתית 5591.

לא חלה על השטח תכנית מתאר מקומית מאושרת. תכנית "שער מזרח" שביוזמת עיריית ירושלים משתרעת על שטח מצפון לכביש למעלה אדומים ומדרום לפסגת זאב. אולם, התכנית נמצאת בהכנה קרוב לעשור, אך טרם הגיעה לדיון בפני הועדה המחוזית. לאור העדר תכנון ופיקוח האזור מתאפיין בערבוביה של מסחר, מוסכים, ומגורים לאורך דרך ענתא.

ביום 13.11.05 דנה הועדה בתכנית והוחלט:

"לדחות את ההכרעה בתוכנית ב6 חודשים. הועדה פונה לעיריית ירושלים כדי לבדוק את האפשרות להכנת תוכנית כללית לאזור זה המסדיר את המצב בשטח התוכנית תוך מתן מענה לצורכי ציבור ודרכים. במקביל יש לבדוק את ההשפעות של עוטף ירושלים הסמוך לתוכנית."

הוחלט:

בהמשך להחלטת הועדה מיום 13.11.05, הועדה מחליטה לדחות את התכנית המוצעת מהסיבות

הבאות:

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

- 1) הועדה אינה רואה מקום לקדם תכנית נקודתית ללא ראייה כוללת ומתן פתרון לשטח ללא תכנון כוללני.
- 2) מאחר ותכנית "שער מזרח" אינה מקודמת, ובמסגרת ההיבטים התכנוניים אין זה נכון להשאיר שטחים אלו ללא תכנון, תהיה הוועדה מוכנה לדון בתכניות בתחום תכנית "שער מזרח" וזאת לאחר קיום הדרישות הבאות:
 1. שטח התכנית לא יפחת מ- 15 דונם הסמוכים לשטחים מתוכננים.
 2. יש להוכיח בעל עניין בקרקע.
 3. יש להציג חיבור למערכת דרכים מאושרת.
 4. יש לקבוע את ייעודי הקרקע תוך מניעת מפגעים סביבתיים עקב עירוב שימושי קרקע של מגורים, תעשייה, מוסכים ומלאכה הסמוכים זה לזה.
 5. הפרשות לצרכי ציבור.
 6. התייחסות לעוטף ירושלים.

8. תוכנית - 10366 : תוספת בניה בקומה עליונה בבנינים 7-9 לשם הרחבות , פסגת זאב,

גירא יוספטל 7-9

הוחלט:

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תישמר גישה חופשית לכל המתקנים המשותפים על הגג לכל דיירי הבניין.
2. יסומנו כל עבירות הבניה בבניין.
3. ימסרו הודעות על ידי חלוקת הודעות לתיבות המכתבים של הדירות בגוש 30688, חלקה ארעית 6 וגוש 30542 חלקות ארעיות 5, 6.. היזם יחויב לחלק את המכתבים בתיבות ולהגיש תצהיר, חתום ומאומת על ידי עורך דין, לפיו הוא חילק בתיבות הבתים בכתובות שנקבעו בהחלטת הועדה, את ההודעות כנדרש.
4. היזם ייתן כתב שיפוי לפיו הוא מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין כל תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, שתוגש בגין ו/או בקשר לתכנית זו.
5. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון.

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

9. תוכנית - 8832/א : שינוי יעוד למגורים ב', קביעת בינוי והוראות בניה, תוספת קומות,

שכ' בית הכרם

יזמי התוכנית הציגו את התוכנית.

הוחלט:

לדחות את התוכנית מהסיבות הבאות:

1. הועדה אינה יכולה להתעלם משתי יחידות הדיור הקיימות במפלס האחורי ויש להכשירם במסגרת תכנית שתוגש לבניין ולא לסמנם לאטימה מאחר וברור לכל שלא ניתן לבצע את האטימה בפועל.
 2. התוכנית אינה מציגה מספיק מקומות חניה בתחום המגרש עבור כל יחידות הדיור הקיימות והמתוכננות בחלקה כאשר מקומות החניה המוצעים הופכים את כל חזית הבניין לחזית אספלט שאינה אופיינית ואינה מקובלת בשכונה.
 3. לא הוצגה הסכמת הדיירים לשימוש בשטחים המשותפים בבניין.
- היות והבינוי המוצע מקובל על הועדה, תהיה הועדה מוכנה לדון בתוכנית המציעה בינוי דומה בהסכמת הדיירים בבניין תוך מציאת פתרונות חלופיים לנושא החניה כדוגמת שימוש במכפילי חניה.

10. תוכנית - 11391 : תוספות בנייה לשם הרחבת יח"ד קיימות, פסגת זאב, רח' זאב שרף 17

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. יש לשמור על גישה חפשית ונגישות לכל המתקנים על הגג לכלל דיירי הבניין.
2. ימסרו הודעות על ידי חלוקת הודעות לתיבות המכתבים של הדירות לגוש 30629 חלקה 31 29,32, היזם יחויב לחלק את המכתבים בתיבות ולהגיש תצהיר, חתום ומאומת על ידי עורך דין, לפיו הוא חילק בתיבות הבתים בכתובות שנקבעו בהחלטת הועדה, את ההודעות כנדרש.
3. היזם יתן כתב שיפוי לפיו הוא מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין כל תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, שתוגש בגין ו/או בקשר לתכנית זו.
4. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון.

11. תוכנית - 5837/א : הרחבות דיור + גשר גישה עליון לבניין, שכונת הר נוף, רחוב אהרון

בראנד 5

הוחלט:

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תבוטל התוספת המוצעת לדירה מס' 9, מאחר והיא אינה חלק אינטגרלי מהבניין מוצעת לדירה אחת בלבד ובחריגה מקונטור הבניין.

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול ועדה נקודתית מיום 11/04/2006

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

2. ההרחבות בגג יינתנו בצורה סימטרית גם לדירה מס' 14. הרחבה על הגג תתבצע בדרוג המשכי לקומות שמתחת וזאת בתאום עם לשכת התכנון.
3. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת הזהרה לגבי הגשר והמעבר המוצע לחדר המדרגות המשותף.
4. ימסרו הודעות על ידי חלוקת הודעות לתיבות המכתבים של הדירות בבניין. בגוש 30255 בחלקה ארעית 1 (131), ארעית 2 (132), 130. היזם יחויב לחלק את המכתבים בתיבות ולהגיש תצהיר, חתום ומאומת על ידי עורך דין, לפיו הוא חילק בתיבות הבתים בכתובות שנקבעו בהחלטת הועדה, את ההודעות כנדרש.
5. היזם יתן כתב שיפוי לפיו הוא מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין כל תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, שתוגש בגין ו/או בקשר לתכנית זו.
6. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון.

12. תוכנית - 11179 : תוספות בנייה לשם הרחבות יח"ד קיימות בבנין 123, נוה יעקב, רח'

אסטורה 123

הוחלט:

הועדה מחליטה לדחות את התכנית מהסיבות הבאות:

1. המדובר במבן מסודר ואיכותי ותוספות הבנייה המבוקשות פוגעות בחזותו. הועדה לא השתכנעה כי יש הצדקה תכנונית לאשר תוספות אילו.
2. בנוסף התוספות המוצעות הם בקו בניין בעייתי לכיוון הכביש הפנימי.

13. תוכנית - 10062 : שינוי יעוד וקביעת בניוי ליצירת 2 יח"ד חדשות והרחבת יח"ד. שכ' ג'בל

מוכבר

הועדה מחליטה לאמץ את המלצת הו. המקומית ולהפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. אחוזי הבניה יותאמו למדיניות הועדה ויוגבלו ל- 100% בלבד.
2. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
3. ימסרו הודעות על ידי חלוקת הודעות לתיבות המכתבים של המגרשים הגובלים. היזם יחויב לחלק את המכתבים בתיבות ולהגיש תצהיר, חתום ומאומת על ידי עורך דין, לפיו הוא חילק בתיבות הבתים בכתובות שנקבעו בהחלטת הועדה, את ההודעות כנדרש.
4. היזם יתן כתב שיפוי לפיו הוא מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין כל תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, שתוגש בגין ו/או בקשר לתכנית זו.

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

14. תוכנית - 10730 : תוספות לשם הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 3 קומות לשם תוספת יח"ד,

רחביה, רשב"א 18

רקע התכנית

יזמי התוכנית הציגו בפני הוועדה מספר חלופות למיקום המעלית לרכב ולמכפילי החניה ע"מ להסדיר את צורכי החניה בתחום החלקה.

הוחלט

הוועדה השתכנעה כי הפתרון המוצע למכפיל חניה עבור שלוש מקומות חניה תת קרקעיים כפי שהוצג בדיון הוא הטוב ביותר במקרה זה ויש לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם. בנוסף מחליטה הוועדה לבטל את סעיף 3 מהחלטת הוועדה מיום 27/2/2006. הוועדה מבהירה שההפניה לתוכנית 9988 מתייחסת להחלטת הוועדה בנוגע להכרזה על סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה והעקרונות שנקבעו באותה החלטה מתאריכים 15/6/2004 ו-14/9/2005.

15. בקשה ועדה מקומית - 89.814.8 : תוספת בניה לסופרמרקט קיים בקומת קרקע

ירד מסדר היום לצורך סיור בשטח.

16. תוכנית - 10207 : קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות ג'ו-ד' לשם הרחבת יח"ד

קיימות רח' יונה 21 גאולה

ירד מסדר היום.

17. תוכנית - 10332 : תוספות לשם הרחבות - רח' האדמור מביאן 10 - שכ' הר נוף.

הוחלט:

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תוספת השטח העיקרי במפלסים 2.70- תשמור על קו בניין 3 מטר מגבול המגרש.
2. תנאי להיתר בניה יהא רישום הערת האזהרה בספרי המקרקעין בדבר איסור תוספת יחידת דיור בגין אישור תוכנית זו.
3. גובה התוספת יותאם ל-2.50 מ' על פי התקנות.
4. ימסרו הודעות על ידי חלוקת הודעות לתיבות המכתבים של הדירות בבניין. בגוש 30271 בחלקה 65,70,67,64,69. היזם יחויב לחלק את המכתבים בתיבות ולהגיש תצהיר, חתום ומאומת על ידי עורך דין, לפיו הוא חילק בתיבות הבתים בכתובות שנקבעו בהחלטת הוועדה, את ההודעות כנדרש.
5. היזם יתן כתב שיפוי לפיו הוא מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין כל תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, שתוגש בגין ו/או בקשר לתכנית זו.
6. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון.

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02

אתר המשרד: www.pnim.gov.il זואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול ועדה נקודתית מיום 11/04/2006

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

18. תוכנית - 11567 : תוספות בנייה לשם הרחבת יח"ד, שכונת בית ישראל, רח' בלזר 1

הוחלט:

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. יש לצרף תצהיר של מגיש התכנית לגבי הבעלויות בתחום התכנית. במידה ויש בעלים נוספים- יש לפרטם במסמכי התכנית.
2. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר תוספת יח"ד בגין התוספת המוצעת, והוראה זו תקבע כמחייבת לנושא סטיה ניכרת.
3. יש להציג חלוקה פנימית של המחסנים.
4. חזיתות דרומית ומזרחית יצופו באבן ולא בחומרים קלים כמוצע ויבוטל צמצום רוחב חדר המדרגות.
5. יקבע בהוראות התכנית כי רוחב חדר המדרגות יבדק ויאושר בשלב מתן היתר בניה בכפוף לעמידה בהוראות תקנות התו"ב לנושא רוחב חדר מדרגות.
6. חתך הבניה שהוגש לעת הדיון יצורף לנספח הבינוי.
7. תיקונים טכניים ועריכת התכנית בתאום עם לשכת התכנון.
8. ימסרו הודעות בתיבות המכתבים של חלקות 108, 109, 110 בגוש 30086. היזם יחויב לחלק את המכתבים בתיבות ולהגיש תצהיר, חתום ומאומת על ידי עורך דין, לפיו הוא חילק בתיבות הבתים בכתובות שנקבעו בהחלטת הועדה, את ההודעות כנדרש.
9. היזם יתן כתב שיפוי לפיו הוא מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין כל תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, שתוגש בגין ו/או בקשר לתוכנית זו.

19. תוכנית - 6494 : שינוי יעוד ממלונאות ומוסדות לבניה דלילה למגורים ווילות - שכ' שיח

ג'ראח.

רקע

לאחר השלמת המסמכים בהתאם לנוהל המעודכן להוכחת בעל עניין בקרקע, מחליטה הועדה לאשרר את ההחלטה מיום 20/1/2004 בדבר הפקדת התכנית, ולהוסיף סעיף בדבר אישור הצוות המלווה לרכבת הקלה וזאת כתנאי להפקדת התכנית.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

20. תוכנית - 4657/א : תוספות בניה לשם הרחבות דיור, קריית יובל, פלורנטין 22

הוחלט:

- בהמשך להחלטת הועדה מיום 20/3/2006 ולאחר שאדריכל התוכנית הציג את התוכנית והסביר מדוע המגרש המדובר יוצא דופן ביחס לשאר המגרשים בתוכנית המאושרת, מחליטה הועדה לשנות את החלטתה לדחיית התוכנית ומחליטה להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:
1. ימסרו הודעות על ידי חלוקת הודעות לתיבות המכתבים של הדירות בבניין. בגוש 30414 בחלקה 59, 60, 61, 78, 79, 80. היזם יחויב לחלק את המכתבים בתיבות ולהגיש תצהיר, חתום ומאומת על ידי עורך דין, לפיו הוא חילק בתיבות הבתים בכתובות שנקבעו בהחלטת הועדה, את ההודעות כנדרש.
 2. היזם יתן כתב שיפוי לפיו הוא מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין כל תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, שתוגש בגין ו/או בקשר לתוכנית זו.
 3. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון.

21. תוכנית - 6174/ג : שינוי ס' 9(ב) לתכנית 6174/ב ע"י תוספת שימוש למסחר, הר חוצבים

הוחלט:

- טרם קבלת החלטה מבקשת הועדה לקבל התייחסות בכתב מהרשות לפיתוח ירושלים ומהעמותה המנהלת את הר חוצבים בנוגע לתוספת השימושים המבוקשים בתוכנית.

22. תוכנית - 9282 : קביעת בינוי לתוספות בניה, הפיכת שטח מילוי למחסן כחדר הסקה

והרחבת דירה – רמות

הועדה מחליטה על דחיית התוכנית מהנימוקים הבאים:

1. מדובר בעבירת בניה קיימת הכוללת כניסה נפרדת בשטח של כ- 118 מ"ר ובגובה של 2.79 מ' המוצע כתוספת שטח שירות ליחידה.
2. תוספת השטח המבוקש אינה פרופורציונאלית למצב הקיים, עד כדי הכפלת היחידה הקיימת.
3. יחידת הדיור הינה חלק מקומפלקס דירות חזרתי ובעלות אופי דומה, לפיכך אין מקום לבדל אותה ביחס לאחרות.

23. תוכנית - 11411 : תוספת שתי יח"ד בקומת הקרקע וניצול גג, רכס שעפט, איגרות משה 3

הוחלט:

לדחות את התוכנית מהסיבות הבאות:

1. התוכנית מבקשת להכשיר עברת בניה הבנויה בקו אפס לשני כיוונים עבור תוספת שתי יחידות דיור חדשות בבניין קיים.
2. התוכנית אינה נותנת מענה לתוספת חניות עבור יחידות הדיור החדשות המוצעות בתוכנית.
3. התוכנית אינה מציעה כל אפשרות לאיוורור יחידות הדיור המבוקשות בתוכנית.

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02

אתר המשרד: www.pnim.gov.il זואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול ועדה נקודתית מיום 11/04/2006

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

24. תוכנית - 9796 : שינוי יעוד ממגורים 2 למגורים 2 מיוחד, 2 יח"ד חדשות, קרית משה, בן

ציון 13

ירד מסדר היום

25. תוכנית - 11199 : קביעת יעוד חדש למגורים 6 עם חזית מסחרית, צור בהר - זהרת אל

חסיף, רח' בתי הספר

הוחלט:

להפקיד את התוכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט סעיפים 5.7 שיהוו תנאי להיתר בניה ובתנאים הבאים:

1. ימסרו הודעות על ידי חלוקת הודעות לתיבות המכתבים של הדירות בבניינים גובלים. היזם יחויב לחלק את המכתבים בתיבות ולהגיש תצהיר, חתום ומאומת על ידי עורך דין, לפיו הוא חילק בתיבות הבתים בכתובות שנקבעו בהחלטת הועדה, את ההודעות כנדרש.
2. היזם יתן כתב שיפוי לפיו הוא מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין כל תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, שתוגש בגין ו/או בקשר לתוכנית זו.
3. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון.

26. תוכנית - 5445/א : שינוי ממגורים 1 מיוחד למגורים מיוחד, הר נוף, רחוב קצנלבוגן 58

בהמשך להחלטה שהתקבלה בוועדה מתאריך: 18.12.05 מחליטה הועדה לתקן את החלטתה כלהלן:

1. יותרו התוספות המוצעות בחזית הצפ' מז' בקומות: +000, +2.97, +5.94, +8.91 וזאת מכיוון שאינם פוגעות במבנה הבניין וצורתו.
2. יתר סעיפי החלטה נשארים בעינם.

27. תוכנית - 11180 : תוספת בניה על מבנה קיים והגדלת מס' יח"ד, מקור ברוך, בין רחובות

רש"י פינת מירון

ירד מסדר היום

28. תוכנית - בש/835/יג : שינוי ס' 13 ו-40 לתוכנית מס' מי/במ/835 לגבי שטחי שרות, שכ'

רמת בית שמש א'

ירד מסדר היום

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול ועדה נקודתית מיום 11/04/2006

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

29. תוכנית - 9208 : קביעת בינוי לתוספת שטח למחסן והרחבת יח"ד קיימות. בניית 2 יח"ד

חדש'. 100שערים, 78

ירד מסדר היום

30. תוכנית - 10094 : הכשרת בניין קיים בקומת קרקע והוספת קומה על מנת לקבל 6 יח"ד,

שעפט

רקע לתכנית:

שטח התכנית כ-4.5 דונם, ממזרח לעוטף ירושלים, מדרום לדרך ענתא ודרום-מערב ממחנה פליטים שועפט.

מטרת התכנית הינה הכשרת בניין בשלבי בנייה, קביעת ייעוד קרקע למגורים, דרך ובניין ציבורי והוראות חלוקה חדשה. כמחצית משטח התכנית מיועד ל-"שטח לתכנון בעתיד".

לא חלה על השטח תכנית מתאר מקומית מאושרת. תכנית "שער מזרח" שביוזמת עיריית ירושלים משתרעת על שטח מצפון לכביש למעלה אדומים ומדרום לפסגת זאב. אולם, התכנית נמצאת בהכנה קרוב לעשור, וטרם הגיעה לדיון בפני הוועדה המחוזית.

לאור העדר תכנון ופיקוח האזור מתאפיין בערבוביה של מסחר, מוסכים, ומגורים לאורך דרך ענתא

ביום 13.11.05 החליטה הוועדה כלהלן: "לדחות את ההכרעה בתוכנית ב-6 חודשים.

הוועדה פונה לעיריית ירושלים כדי לבדוק את האפשרות להכנת תוכנית כללית לאזור זה המסדיר את המצב בשטח התוכנית תוך מתן מענה לצורכי ציבור ודרכים. במקביל יש לבדוק את ההשפעות של עוטף ירושלים הסמוך לתוכנית."

הוחלט:

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 13/11/2005, מחליטה הוועדה לדחות את התכנית המוצעת

מהסיבות הבאות:

1. הוועדה אינה רואה מקום לקדם תכנית נקודתית ללא ראייה כוללת ומתן פתרון לשטח ללא תכנון כוללני.

2. מאחר ותכנית "שער מזרח" אינה מקודמת, ומן ההיבט התכנוני אין זה נכון להשאיר שטחים אלו ללא תכנון, הוועדה מוכנה לדון בתכניות בתחום תכנית "שער מזרח" וזאת לאחר קיום

הדרישות הבאות:

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

- א. שטח התכנית לא יפחת מ-15 דונם הסמוכים לשטחים מתוכננים.
- ב. הוכחת בעל עניין בקרקע.
- ג. חיבור למערכת דרכים מאושרת.
- ד. ייעודי הקרקע ייקבעו תוך מניעת מפגעים סביבתיים עקב שימושי קרקע שונים של מגורים, תעשייה, מוסכים ומלאכה.
- ה. הפרשות לצרכי חיבור וזאת בתאום עם אגף תכנון עיר.
- ו. התייחסות לעוטף ירושלים.

31. תוכנית - 10293 : הרחבות יח"ד קיימות בבניינים 1-8, שכונת רמות, רח' גינאו מאיר, רח'

ישראל זרחי

יזמי התוכנית הציגו את התוכנית בפני הוועדה.

הוחלט

הוועדה חוזרת על החלטתה מיום 18/12/2005 לדחות את התוכנית וזאת עפ"י מדיניות הוועדה בנוגע להרחבות דיוור בבניינים שגילם הוא פחות מעשר שנים.

32. תוכנית - 4920 / ב : הארכת מועד תוקף התכנית כפי שנקבעו בסעיף 24 בתכנית 4920 / א,

רמת זניה

הוחלט :

התוכנית תועבר לדיון במליאת הוועדה שדנה בתוכנית 4920 א.

33. תוכנית - 10063 : שינוי יעוד אזור וקביעת יעוד לתוספת בניה בשני במבנים להרחבת ותוס'

יח"ד. גבל מוכבר

- הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הו. המקומית ולהפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
1. אחוזי הבניה יוגבלו ל-125%.
 2. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
 3. ימסרו הודעות על ידי חלוקת הודעות לתיבות המכתבים של המגרשים הגובלים. היזם יחויב לחלק את המכתבים בתיבות ולהגיש תצהיר, חתום ומאומת על ידי עורך דין, לפיו הוא חילק בתיבות הבתים בכתובות שנקבעו בהחלטת הוועדה, את ההודעות כנדרש.
 4. היזם יתן כתב שיפוי לפיו הוא מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין כל תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, שתוגש בגין ו/או בקשר לתכנית זו.

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

34. תוכנית - 11264 : תוספת 2 יח"ד חדשות, שכ' זכרון טוביה, רח' אגריפס 73

הוחלט:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. קביעת מספר יח"ד יקבעו כהוראה מחייבת שכל סטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת.
2. יש לערוך את התשריט על רקע מפת מדידה בהתאם לדרישת לשכת התכנון לעריכת תכניות בגוש שומה.
3. יוסף סעיף בהוראות התכנית הקובע כי : "חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יהא : הצגת גישה לגג למתקנים טכניים לכלל הדיירים".
4. יוסף סעיף בהוראות התכנית כי : " חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה שיקום חזיתות, הסרת מזגנים ומיכלי גז, הצגת פתרון למיקום דוודים, הסרת חיווט מחזית המבנה ובניה ללא היתר".
5. סעיף מס' 9 בנוגע ל "חזית מסחרית" יתוקן בהוראות התכנית ויקבע כי הוראות תכנית 3833 יחולו בעניין זה.
6. תסומן חזית לשימור בהתאם לתכנית 3833.
7. יסומן גבול החלקה בחזיתות ובחתיכים.
8. ציון גבהים אבסולוטיים בחזיתות ובחתיכים.
9. סימון הגגון מעץ מעל המרפסת הפונה לרח' אגריפס להריסה וקביעת הוראות מתאימות בהוראות התכנית.
10. יש להציג היתר בניה למרפסות המאושרות.
11. היזם יתן כתב שיפוי לפיו הוא מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין כל תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, שתוגש בגין ו/או בקשר לתכנית זו.
12. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון.
13. ימסרו הודעות על ידי חלוקת הודעות לתיבות המכתבים של הדירות בבניין. בגוש 30046 בחלקה 60, 61, 62, 1, 47. היזם יחויב לחלק את המכתבים בתיבות ולהגיש תצהיר, חתום ומאומת על ידי עורך דין, לפיו הוא חילק בתיבות הבתים בכתובות שנקבעו בהחלטת הועדה, את ההודעות כנדרש.

35. תוכנית 11147 - שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 למגורים מיוחד, תוספת יח"ד אחת, רחביה,

רד"ק 28

הוחלט

הועדה מבקשת להבהיר כי סעיף 1 מהחלטתה מתאריך 27/2/2006 מתייחס להחלטת הועדה בנוגע להכרזה על סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה והעקרונות שנקבעו באותה החלטה מתאריכים 15/6/2004 ו-14/9/2005 .

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית
תוכניות לאישור על פי סעיף 108 ג

הובא לידיעת הועדה כי לתכניות לא הוגשו התנגדויות והן מאושרות לפי סעיף 108 לחוק. היה ולא ימולאו התנאים לאישור התוכנית, לרבות הגשת כל העותקים הנדרשים, בתוך 90 ימים, תהא החלטה זו בדבר אישור התוכנית, בטלה, ויראו אותה כאילו התקבלה החלטה לדחיית התוכנית, וזאת מבלי שיינקט הליך נוסף כלשהו.

36. תוכנית - 7724 / א : שינוי יעוד שטח וקביעת בינוי לתוס' בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות. שאולזון 90, הר נוף
37. תוכנית - 7890 / א : תוספות לשם הרחבות - רח' ההעברה 26 - שכ' רמות.
38. תוכנית - 9232 : הוספת קומה על 2 מבנים להרחבת 3 יח"ד קיימות ואיחוד 2 חל'. רח' חברת שס22-100 שער'
39. תוכנית - 9474 : קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות - שכ' שועפט
40. תוכנית - 9580 : שינוי יעוד שטח, הקמת בניין בן 3 קומות ליצירת 8 יח"ד. רח' אחמד שוקי 8, שועפט.
41. תוכנית - 6967 / א : תוספות בניה, שכונת אבו טור רחוב הגיחון 21
42. תוכנית - 11168 : שינוי ממגורים 5 מיוחד למגורים 2, בניית בנין בן 4 קומות, 8 יח"ד, שועפט, אסהל
43. תוכנית - 5784 : שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד למגורים 4 מיוחד, הרחבות 2 יח"ד, רמות, משעול מורן 14
44. תוכנית - 10118 : שינוי יעוד אזור וקביעת בינוי ל 2 בנינים בני 3 קומות ליצירת 12 יח"ד. צור-בהר
45. תוכנית - 7278 / א : שינוי יעוד וקביעת בינוי לתוס' בניה בקו' השונות לשם הרחבת יח"ד. אופירה 5, סנהדריה
46. 8441 תוספת לשם הרחבת דיור - אל-בוסטמי אסעדייה - הרובע המוסלמי.
47. 9053 שינוי יעוד אזור, קביעת בינוי ל 3 מגרשים, 9 יח"ד חדשות. ראס אל עמוד
48. 5761 / א תוספת בניה בקומת קרקע. רח' ברכיהו 1, שכ' בית הכרם

ענבר גולשני
מזכיר וועדת משנה נקודתית

רות יוסף
יו"ר הועדה המחוזית לתו"ב

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית