

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים**  
**לשכת התכנון המחוזית**

פרוטוקול החלטות מישיבת וועדת משנה נקודתית מס' 2006016

שהתקיימה ביום יום שלישי, ב' חשון תשס"ז, 24/10/2006

בשעה 9:00 באולם הישיבות של הועדה המחוזית

יו"ר הועדה הגב' רות יוסף

השתתפו:	ג. קב ונקי	-	מתכנן המחוז
	ש. מליק	-	מ"מ נציג רשות מקומית
נעדרו:	א. ברנהרד	-	מ"מ נציג משרד הבינוי והשיכון
נכחו:	א. רובין	-	עיריית ירושלים
	י. ארזדה	-	לשכת תכנון מחוזית
	י. פשקוס	-	נציג עיריית ירושלים
	א. נידם	-	לשכת תכנון מחוזית
	ג. בן ישראל	-	לשכת תכנון מחוזית
	י. ענתבי	-	לשכת התכנון
	ע. גולשני	-	מזכירת הועדה

**השתתפו:**

<b>סעיף 3:</b>	עו"ד ראובן יהושוע	-	בא כח יזם התכנית
	שמעון רפאלי	-	יזם התכנית
	מיקי ברקת	-	יזם התכנית
	אדריכל רנדי אפשטיין	-	אדרי' התכנית
<b>סעיף 4:</b>	רוז'ה בראון אדריכל	-	אדרי' התכנית
<b>סעיף 5</b>	אדרי' אלי רכס	-	אדרי' התכנית
<b>סעיף 7:</b>	אדרי' סנאן עבדל-קאדר	-	מתכנן התכנית
	אדרי' אסנת פוסט	-	מהנדסת העיר ירושלים
<b>סעיף 13:</b>	גוני פיין	-	יזם התכנית
	מיקי זיידמן	-	מתכנן התכנית
	הלה סגל	-	הועד למען רח' שימור רח' הנביאים
	פטר בוגוד	-	אדרי' מטעם הועד למען רח' הנביאים

מועד אחרון להגשת בקשה  
לדיון חוזר לפי סעיף 11 ד'  
24/11/2006

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים**  
**לשכת התכנון המחוזית**

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

#### 1. תכנית 11538 - תוספות בניה בכל המפלסים לשם הרחבת יח"ד קיימות, בית וגן, עוזיאל 66

רקע

התכנית הנדונה חלה על בניין קיים ברח' עוזיאל מס 66 בשכונת בית וגן בי-ם. עיקרי התכנית הינם תוספת עמודות וקומה נוספת לשם הרחבת יח"ד קיימות. מטרת התכנית הוספת 632 מ"ר (מתוכם 532 מ"ר שטחים עיקריים).

הוחלט:

הועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יבוטלו התוספות בחזית הדרומית.
2. תתאפשר הרחבה בחזיתות הצדדיות תוך סגירת המרפסות המוצעות וזאת בתאום עם לשכת התכנון.
3. תתאפשר הרחבה עם פתרונות אוורור בלבד וזאת בתיאום עם לשכת התכנון. במידה ולא ימצאו פתרונות אוורור להרחבות המבוקשת יסומן השטח כשימוש למחסן..
4. היציאה לגג החדש תהא באמצעות סולם.
5. ימסרו הודעות על ידי חלוקת הודעות לתיבות המכתבים של הבתים בגוש 30166 חלקות 28-34, 32, 30, היזום יחוייב לחלק את המכתבים בתיבת ולהגיש תצהיר, חתום ומאומת על ידי עורך דין, לפיו היא חילק בתיבות הבתים בכתובות שנקבעו בהחלטת הועדה, את ההודעות כנדרש.
6. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

#### 2. תוכנית - 9231 : תוספות בנייה לשם הרחבת יח"ד, שכונת תלפיות דרך חברון מס' 120

הוחלט

הועדה מחליטה להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

- א. מסירת הודעות אישיות בתיבות המכתבים בחלקות 26, 27, 28, 29 בגוש 30187 ולבעל הזכויות בנכס. היזום יחוייב לחלק את המכתבים בתיבות ולהגיש תצהיר, חתום ומאומת על ידי עורך דין, לפיו הוא חילק בתיבות הבתים בכתובות שנקבעו בהחלטת הועדה, את ההודעות כנדרש.
- ב. היזום 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. תוכנית - 3920 / א : הוספת קומה לשם הרחבת יח"ד קיימות, פיצול קוטג'ים ליח"ד

חדשות. קדיש לוז 24, ר' שרת

רקע

התכנית הנדונה חלה על בניין קיים ברח' קדיש לוז מס' 24 בשכונת רמת שרת בי-ם. עיקרי התכנית הינם הכשרת חללים ועבירות בנייה בהיקף של כ- 1780 מ"ר ( מתוכם כ- 1144 מ"ר שטחים עיקריים). בנוסף מבקשת התכנית להוסיף 6 יח"ד חדשות וזאת באמצעות חלוקת קוטג'ים לשם תוספת אותן יח"ד וכן תוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים ומקצה כ- 200 מ"ר לטובת עיריית ירושלים.

ראוי לציין כי התוספות המוצעות בנויות וכי נפתח הליך משפטי בנושא.

מהלך הדיון

לדיון הוזמן היועץ המשפטי של עיריית ירושלים לצורך עדכון הועדה בנוגע לעבירות הבניה ולהליך המשפטי הנוגע לנכס נשוא התוכנית. היועץ המשפטי העביר מכתב בו הוא מתאר בקצרה את הנושא ומבקש זמן נוסף לצורך גיבוש חוות דעתו.

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

אתר המשרד: [www.pnim.gov.il](http://www.pnim.gov.il) דואר אלקטרוני: [Jer-tichnun@moin.gov.il](mailto:Jer-tichnun@moin.gov.il)

פרוטוקול ועדה נקודתית מיום 24/10/2006

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

המכתב הועבר לעיונו של עו"ד ראובן יהושע, ב"כ מגישי התוכנית, במהלך הדיון. עו"ד יהושע הביע מחאתו על המכתב. מגישי התוכנית הציגו את התוכנית לרבות התייחסותם לנושא הליכי האכיפה שהתקיימו בנוגע לבניית הנכס נשוא התוכנית.

#### הוחלט

לקיים דיון נוסף בו תוצג חוות דעתו של היועץ המשפטי של העירייה והתייחסות מגישי התוכנית לחוות הדעת.

#### 4. תוכנית - 9872 : תוספות בניה בקומה מעל הגג הקיים והשלמת קירוי מעל הכניסה. רח' המ"ג 18, שכ' רוממה.

#### הוחלט:

לשוב ולדון בתוכנית לאחר שמגישי התוכנית יעבירו לוועדה המחוזית טופס עמדות בעלים מעודכן שיבהיר האם קיימת הסכמה של 50% לפחות מדיירי הבניין לתוכנית שהוגשה.

#### 5. תוכנית - 10116 : שינוי יעוד ממלאכה ל: מגורים, מסחר, בניה ציבורית, הריסה ובניית מבנה רח' אהליאב.

#### הוחלט

להפקיד את התוכנית בהתאם לתיקונים שהוצגו בפני הוועדה ובכפוף לתנאים הבאים:

- יצירת שטח פתוח אפקטיבי בפניה הצפון מזרחית של המגרש לרווחת הדיירים. שטח זה יוגדר כשפ"פ. תתאפשר בנית קומות חניה ת"ק מתחתיו בשטח מוגבל כך שיוותר שטח פתוח בהיקף ניכר ללא תכסית תת קרקעית. גבולות השפ"פ, גבולות שטחי החניה המותרים מתחתיו ומפלסי הפיתוח יתואמו עם לשכת התכנון.
- יקבע בהוראות התכנית שהשטח יפותח בכפוף לתכנית פיתוח שטח מפורטת שתאושר כתנאי למותן היתר בניה ואשר תכלול בין היתר נטיעת עצים בוגרים ותבוצע בפועל כתנאי לטופס אכלוס.
- יסומנו קווי בנין נפרדים לכל אחד מהבניינים בתיאום עם לשכת התכנון. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 8 מטר לרבות מרפסות. הוראות התכנית יבטיחו כי השטחים בין המבנים לא יוצמדו ליחידות דיור מסוימות.
- תיבדק האפשרות התכנונית והמשפטית להרחבת תחום התכנית לצורך שינוי יעוד השביל הגובל ממזרח לדרך, בתאום עם לשכת התכנון.
- קווי הבניין בהתאם למסומן בתכנית המתוקנת יהיו מירביים לרבות מרפסות. תתאפשר הבלטת מרפסות סוכה מעבר לקווי הבנין רק בחזית המזרחית, כלפי הדרך המוצעת, עד 1.5 מטר מגבול מגרש המגורים. כמו כן תתאפשר הבלטת ממד"ים מעבר לקווי הבנין של הקומות הנסוגות, ובלבד שלא יעלו על 35% מאורך קונטור הקומה. הבלטה זו של עד 35% לא תחייב הקלה ולא תהווה סטיה ניכרת.
- מספר הקומות המירבי יהא 8 קומות לבנין הדרומי ו-7 קומות לבנין הצפוני.
- מספר יחידות הדיור המירבי יהיה 40 יח"ד.
- שטחי בניה עיקריים מירביים לא יעלו על 4730 מ"ר.
- תכסית הבנייה העל-קרקעית המירבית לא תעלה על 43% משטח המגרש.
- יתווספו הוראות בדבר סטיה ניכרת לנושא קווי בנין (בכפוף לאמור בסעיף 4 לעיל), תכסית הבנייה, מספר קומות ומספר יח"ד.
- תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר שלביות ביצוע לפיה בשלב ראשון תבוצע הדרך המוצעת, ובמלואה.

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

אתר המשרד: [www.pnim.gov.il](http://www.pnim.gov.il) דואר אלקטרוני: [Jer-tichnun@moin.gov.il](mailto:Jer-tichnun@moin.gov.il)

פרוטוקול ועדה נקודתית מיום 24/10/2006

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

12. סימון להריסה של חלק המבנה הקיים הפולש לחלקה בגבול המזרחי, הריסתו תהווה תנאי למתן היתר בניה.
13. יתווספו להוראות התכנית הוראות בינוי ופיתוח והוראות סביבתיות בהתאם לאמור בהחלטה בדבר תכנית אב לשכונת רוממה, בתאום עם לשכת התכנון.
14. ימסרו הודעות בתיבות המכתבים בחלקות 4,5,90,91,92,94 בגוש 30235. 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.
15. 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.
16. תיקונים טכניים ועריכת התכנית בתאום עם לשכת התכנון.

#### 6.תוכנית - 10083 : הגדלת שטחי הבנייה ומס' הקומות, בית צפפה לא נדון

#### 7.בקשה ועדה מקומית - 04.0532.0 : תוספת 2 קומות לבנין חד קומתי, 2 יח"ד, מאה שערים לא נדון

#### 8.תוכנית - 11297 : שינוי יעוד ממגורים 5 למגורים 5 מיוחד, תוספת 3 יח"ד, בית צפפה רקע:

מדובר בחלקה בשטח של כ- 1 דונם הנמצאת בשכונת טבאליה – בחלק הדרומי של גבעת המטוס, כ- 150 מטר מצפון לרח' רוזמרין. זכויות הבנייה המותרות לפי תכנית 2317 המאושרת הנן 50% בניה ב- 2 קומות.

לפי תכנית גבעת המטוס 5834 ב שהועדה המחוזית החליטה להפקידה זכויות הבנייה נקבעו ל- 90% בנייה ב- 3 קומות, הועדה החליטה לבחון אפשרות תוספת זכויות עד 120% וזאת בכפוף לפתרונות לצרכי ציבור שיותאמו עם לשכת התכנון.

בשטח קיימים 2 בניינים חדשים לפי היתר בנייה עם חצר פתוחה המפרידה ביניהם. באגף מזרחי, בניין בן 2 קומות מעל קומת מחסנים, ובמרחק כ- 6 מטר בניין ראשי בצורת מרובע בן 2 קומות מעל קומת מסד עם עיצוב מיוחד. הבניין הראשי מוקף במערכת משרביות הבנויות מלבני אבן חלקה ובצורת grid עם פתחים קטנים למעבר אור ואוויר.

יש לציין כי הבניין מועמד לפרס בין לאומי באדריכלות.

מטרת התכנית הנה הוספת 3 קומות לצורך תוספת 3 יח"ד חדשות, כאשר 2 הקומות העליונות מהוות דירת קוטג' בנסיגה 5 מטר מקונטור הבניין ושנוי שימוש מקומת חנייה למשרד וגלריה לאומנות. סה"כ 5 קומות מגורים מעל קומת גלריה לאומנות ומשרד. אין שנוי בבניין באגף המזרחי. פתרון החנייה מוצעת ברובו בגבול הצפוני של המגרש כאשר גישה לחנייה הניצבת היא מכוון המעבר להולכי רגל כפי שמופיע בתכנית 5834 ב (טרם הופקדה).

#### הוחלט

לשוב ולדון לאחר בדיקת התאמת התכנית לתכנית 5834 ב העומדת לפני הפקדה.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים**  
**לשכת התכנון המחוזית**

9. בקשה ועדה מקומית - 05.0102.0 : תוספת בניה - 2 קומות וגג רעפים, 4 יח"ד, מאה שערים  
לא נדון

10. תוכנית - 11544 : שינוי ממגורים 5 מיוחד למגורים מיוחד, הרחבה+יח"ד חדשה, בית חנינה,  
כליל אסקאיני  
לא נדון

11. תוכנית - 10972 : שינוי יעוד ממגורים 3 למגורים מיוחד, סנהדריה, שאול המלך 27  
הוחלט  
לא נדון

12. תוכנית - 9313 : שינוי ממגורים 1 מיוחד למגורים מיוחד, תוספת 4 יח"ד, בית חנינה, אל  
אשקריה  
לא נדון

13. תוכנית - 11807 : שימור בניין המיועד להריסה, תוספת בנייה, 4 יח"ד חדשות, רח' החבצלת  
פ' רח' מונבז

**מהלך הדיון**

המדובר בתכנית לתוספת זכויות במגרש בצומת הנביאים, החבצלת, מונבז במרכז ירושלים. בדיון נשמעו עורך התכנית, מהנדסת העיר וכן נציגי הועד למען שימור רחוב הנביאים. הוצגה התכנית בגירסתה המקורית וכן בגירסה מתוקנת שתואמה עם מהנדסת העיר ומתכנן המחוז.

**הוחלט:**

להפקיד את התכנית, כפי שתוקנה בהתאם להערות מהנדסת העיר ומתכנן המחוז והוצגה לוועדה בתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התוכנית הגשת תיק קדם תיעוד למבנה ולצמחייה, ללשכת התכנון, במסגרת זו ייקבעו הוראות שימור שיוטמעו במסמכי התוכנית. במידת הצורך תשוב הוועדה ותדון בתוכנית.
2. תיאום מול יועמ"ש העירייה בעניין תכנון פתחים לכיוון מערב בגבול החלקה עם חלקה 86 המצרנית ע"פ הוראות החוק והתקנות.
3. תיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו לעניין הגדר הקיימת ברחוב הנביאים וניצול השטח שבין הגדר לגבול החלקה.
4. הוספת סעיף בהוראות התכנית לפיו לא תותר חניה מקורה מעבר לתכנית המבנה.
5. הועדה מאשרת פטור מהצורך בהתקנת מקומות חניה מכיוון שבמתחם מבנה לשימור.
6. יש להכליל בחישוב שטחי הבניה את שטחי המרחבים המוגנים.
7. יש לקבוע בהוראות התכנית שתאסר בנייה של גדר בדופן המגרש לכיוון רח' מונבז.
8. הועדה מאשרת שימושים של מגורים, משרדים ומסחר בק"ק.
9. סימון להריסה והוספת הוראות מתאימות בתקנון התכנית בדבר הריסת מבנים ללא היתר ושאינם מוכשרים במסגרת תכנית זו.
10. הוספת סעיף בהוראות התכנית לפיו תותר גישה חופשית לגג לכלל הדיירים.
11. יש להשלים את גבולות החלקה ותכנית פיתוח שטח במפלס 0.0.
12. יש לתאם את תכנית הפיתוח עם אג"ף שפ"ע בעירייה.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים**  
**לשכת התכנון המחוזית**

13. הועדה קובעת כי גובה המבנה וקווי הבניין מהווים הוראה אדריכלית וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
14. יש להתאים בין תרשים המקום והתשריט לעניין סימון מבנים וגבולות חלקות.
15. 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.
16. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון.
17. ימסרו הודעות על ידי חלוקת הודעות לתיבות המכתבים בבניינים בחלקות מצרניות 37,86 גוש 30052. היזם יחוייב לחלק את המכתבים בתיבות ולהגיש תצהיר, חתום ומאומת על ידי עורך דין, לפיו הוא חילק בתיבות הבתים בכתובות שנקבעו בהחלטת הועדה, את ההודעות כנדרש.

**14. תוכנית - 11560 : תוספת בניה למבנה קיים לשם תוספת 2 יח"ד, שעפט**  
**לא נדון**

**15. תוכנית - 11120 : בניין חדש פרטי, שינוי ממגורים 5 למגורים מיוחד, תוספת 5 יח"ד, בית**  
**חנינה**  
**לא נדון**

**16. תוכנית - 11543 : שינוי ממגורים 5 מיוחד למגורים 2, תוספת 6 יח"ד, שכונת שעפט, מזרח**  
**מד' רמאללה ומע**  
**לא נדון**

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים**  
**לשכת התכנון המחוזית**

**תכניות למתן תוקף לפי סעיף 108 ג'**

הובא לידיעת הועדה כי לתכניות הבאות לא הוגשו התנגדויות והן מאושרות לפי סעיף 108 לחוק. היה ולא ימולאו התנאים לאישור התוכנית, לרבות הגשת כל העותקים הנדרשים, בתוך 90 ימים - לתוכנית נקודתית, או בתוך 180 ימים - לתוכניות אחרות, תהא החלטה זו בדבר אישור התוכנית, בטלה, ויראו אותה כאילו התקבלה החלטה לדחיית התוכנית, וזאת מבלי שיינקט הליך נוסף כלשהו.

17. תוכנית - 9945 : ישיבת קמניץ, כנסת בית יצחק. הרחבות בניה בקומות השונות. רח' דוד חזן והבוכרים
18. תוכנית - 9044 : שינוי יעוד אזור, תוספת: בניה להרחבת יח"ד, קומה, גשר כניסה. רח' גרדון 19, ק-יובל
19. תוכנית - 7422 / ב : קביעת בינוי להרחבת חניה מקורה ותוספו בניה להרחבת יח"ד קיימות. קונדר 3, נ'-שמעון
20. תוכנית - 6750 : שינוי יעוד שטח וקביעת בינוי להשלמת קומה ובניית חדשה לשם הוספת 3 יח"ד. שועפט
21. תוכנית - 10076 : שינוי יעוד שטח וקביעת בינוי להקמת בניין חדש בן 4 קומות, 7 יח"ד. שועפט
22. תוכנית - 7461 : מתחם לתכנון מפורט לאיחוד וחלוקה מחדש - בית חנינה
23. תוכנית - 7606 : מתחם לאיחוד וחלוקה - שכ' שועפט. - ירד מסדר היום
24. תוכנית - 9052 : בנין בן 4 קומות למגורים - שכ' בית חנינה.
25. תוכנית - 9610 : תחנת רכבת וחניון, מלחה, רח' יצחק מודעי, ציר נחל רפאים, צומת הואלאג'ה - ירד מסדר היום
26. תוכנית - 8816 : תוספת בניה לשם הרחבת דיור - רח' שלמה בן יוסף 19-25 תלפיות מזרח
27. תוכנית - מי/777 / ט : שינוי בתוואי דרך קיימת בתחום השטח למלאכה
28. תוכנית - 10840 : תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות, פסגת זאב, שורצבורד 25

---

ענבר גולשני  
מזכיר וועדת משנה נקודתית

---

רות יוסף  
יו"ר הועדה המחוזית לתו"ב