

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד
הפנים

תיק מס'

האז'ים של פרוטוקולים
מחוז 'רושלים
'לואר 86 -
פברואר 86

מחלקה

מס' ד"ר

5/34



קטעים של פרוטוקולים - מחוז ירו

שם:

גל - 5 / 42571

מזהה פיזי:

715508

מס פריט:

56.5/104 - 625

מזהה לוגי:

07/08/2013

02-109-02-07-01

כתובת:

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית
לתכנון ולבניה מט" 384 שהתקיימה ביום
ג' כ"ה בשבט תשמ"ו 4.2.86

יו"ר ונציג שר הפנים - ר. לוי - הממונה על מחוז ירושלים

רשות מקומית ירושלים -
רשות מקומית ירושלים -
מחוז התחום -
רשות מקומית ירושלים -
נציג שר המשפטים -

ר. דנגור
ש.ז. זונפלד
פ. כהן
ח. מרינוב
ה. רוה

השתתפו :

לשכת התכנון המחוזית -
יו"ר ועדת המשנה המקומית -
יועץ טביבתי -
לשכת התכנון המחוזית -
מזכירת ועדת המשנה המחוזית -
לשכת התכנון המחוזית -
אגף הרישוי, עיריית ירושלים -
מנהל אגף הרישוי, עיריית ירושלים -

פ. דרומי
א. כחילה
י. סוקר
י. פלאוס
נ. פלס
י. צבאג
פ. קובובסקי
פ. שטיין

נכחו :

- אדריכל.

א. רחמימוב

נדר :

(פרויקטול משנה מחוזית מיום 4.2.86)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

עררים 1

1. יב-10175 - ערר מר א. אילן על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 18.9.85 בגין בקשתו לפתיחת פתח - רח" משגב לוך שכ" הרובע היהודי. (תיק בנ/593/80).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בבחילת הדיון הסביר מר דרומי שהבקשה היא לפתיחת פתח בקומה עליונה בבית במסגב לוך ברובע היהודי. בדיון ראשון אישרה הועדה המקומית את הבקשה בתנאי שתתקבל הסכמת השכן. המבקש הגיש את הסכמת השכן שגר מתחתיו אך הדייר שגר ממול-כמרחק של 2.5 מ' מתנגד. אי-לכך ביטלה הועדה המקומית את אישורה והמבקש הגיש ערר. בפני הועדה הופיעו העורר מר א. אילן ואביו מר י. אילן. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין. כמו כן הופיע המתנגד עו"ד חמיר וב"ב עו"ד גב" שביא.

מר א. אילן טען שהבקשה הראשונה הוגשה בשנת 1980 ומהותה הייתה פתיחת פתח לשימוש במסגב שלידו כמרפסת. הבקשה נדחתה בזמנו בגלל הסכמת השכן. הבקשה נדונה בבית משפט השלום ונדחתה אך אושרה בבית המשפט המחוזי. בית משפט השלום קיבל את טענת המתנגד הנוגע לרכוש המשותף אך ראתה את טענתו באשר לפגיעה בפרטיות. אישור בית המשפט המחוזי כלל את הסכמת השכנים 9 במספר - ואת הסכמת החברה לשיקום הרובע, לאור זה הומלץ על קבלת רשיון. הוגשה בקשה מחודשת לעיריה ומר שטיין סירב להביאה בפני הועדה. היא נדונה בוועדה המקומית רק לאחר איום בנג"ץ אך התברר שלא היו בפני הועדה מסקי הדין השונים וכן נטען אז שלא נמסרו בקשות חדשות אלא מה שהיה בדיון בשנת 1980. לגופו של ענין הפתח הפכוש פונה לדרום למרפסת קטנה. מרפסת השכן ממזקמת מעל המרפסת הזאת כך שאם יש פגיעה בפרטיות היא דווקא בפרטיות המבקש ולא בזו של המתנגד. המרפסת נחוצה למבקש על מנת להציב בה לול לתנוקות וכן על מנת לבנות סוכה. הסוכה תבלוש בסך הכל כ-60-70 ס"מ מעל המעקה מרפסת השכן - במחצית אורכה של מרפסתו וכל זה רק לשבעה ימים בשנה.

מר שטיין ציין שהועדה המקומית ראתה את הבקשה מפני שלא הוגשה הסכמת השכן הנפגע אלא הסכמת שכן אחר.

עו"ד חמיר הוסיף את הועדה לבקר במקום וטען שהוא מתנגד לשימוש במרפסת מכיון שכך יצא שבקצת השכן ימצא כמרפסת שלו עצמו. מרפסתו שהיא הדבר היפה ביותר בדירתו - ופונה לכוויל חמצא פתאום באותו מפלט כמעט - פחות 20 ס"מ עם מרפסתו של המבקש. לדבריו נעשתה כאן פעולה רמיה העיריה ביקשה להמציא לה את הסכמת השכן והוגשה לה הסכמת השכן שלמטה, אח"כ כדבריו, הביאו "קומנדו לילי" לפריצת הפתח וצפצפו על מסקי דין של בחי המשפט השונים וגם על מסק דין בית המשפט העירוני. גם החברה לשיקום הרובע לא הסכימה לבקשה.

עו"ד שביא ב"כ עו"ד חמיר ציינה ששאלת הפגיעה היא החשובה ביותר. מסק דין של בית משפט השלום קבע שאין לו כל ספק שיש פגיעה בפרטיות הדיירים וכך קבע גם צוות התכנון של הועדה המקומית.

מר י. אילן ביקש למחות על הכינוי "רמיה" שהושמע ע"י עו"ד חמיר.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

(פרוטוקול שנה מחוזית 4.2.86)

מר כהן ציין שיש לזכור שכל הבית ברובע היהודי בנויים בצפיפות.

מר מרינוב ביקש להעיר כי אמנם זה נכון אך יש לזכור שבמקור הבית היה ללא הפתח המבוקש.

גב' רוזה עיינה בטקסי הדין של בית משפט השלום ובית המשפט המחוזי שהוגשו לוועדה ע"י המתנגדים וציינה שבית המשפט קבע של המבקש לקבל את הסכמת השכנים אך אין זה מענינה של הועדה. פסק הדין ניתן בהסתמך על העובדה שהמבקש פעל ללא היתר. טענת הפרטיות נדחתה. אזרחי ונדחתה.

מר כהן חזר וציין שבגגון החיים הזה יחודי לרובע היהודי שבבנה מחדש באוהה מאכונת לפיה היה קיים בעבר כלומר מידת ההדירה של דירה אחת לשניה גדולה מאד. לרעו במספרה הגדול, אם אכן יש הפרעה היא למבקש כי דירת המתנגד גבוהה יותר.

לאחר דיון,

החלט : לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.
בהתחשב בצורת הבניה ואורה החיים ברובע היהודי השמכנעה הועדה שאין בפתיחת הפתח טעם פגיעה בפרטיות המתנגד שנשמע בוועדה לפני ששורת הדין.

2. יב-2397 - ערר גב' ב. רוזנבלט על החלטת הועדה המקומית כישיבתה מיום 28.10.85 בגין בקשת גב' ע. סואץ לתוספת בניה - גוש 414 חלקה 46 רח' פלורנסין שכ' ק. יובל (תיק בג/74/130).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הסביר מר דרומי כי ברח' פלורנסין בקריית יובל. באזור הסיועד למגורים 5 מבוקשת תוספת בקומה שניה על בנין קיים. אם שאר דיירי הבנין יוסיפו תוספת דומה יגיעו אחוזי הבניה בבנין ל-50, אולם לפי פרוטוקול העירייה אחוזי הבניה לא מחולקים באופן שווה בין כל הדיירים. העוררת מציינת בסכמה שהיא מתנגדת לבניה הגשר.

בפני הועדה הופיעה המבקשת גב' ע. סואץ. המעוררת הוזמנה ולא הופיעה. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין.

מר כהן הקריא את סכמה של העוררת כדלהלן: "אני מודיעכם בזה שאני מערערת ופסטיכה להיתנגד לתוספת בניה ולהרוס את המיבנה כדי לבנות גשר במקום מדרגות בוועדה שהייתי ב-28.10.85 היחם אלי היה ללא יחס הייתי יכולה לקרוא לזה עלבון כי לא קיבלתי רשות לדבר חוץ מכמה פילים כמעט הישתיקו אותי.

אני גרה בבית הזה משנת 1952 עברנו כל מיני צרות כי אגו לא קיבלנו שום עזרה מהעירייה לפיתוח השטח עברנו בעצמנו נהרסנו כמו עבדים היינו במצרים כעלי בחור עורך דין עבר בדואר כפקיד מסלתי מהמסכורת הקטנה הוצאנו על המגרש אחרי שמדדו מה ששיך לנו לטרוח כל הצרות לא הייתה צרה כזאת כמו עדנה סואץ עשר שנות נזקים וסבל לא מספיק כדי להיתנגד לתוספת לבניה???

אני ממשיכה להיתנגד נגד עדנה סואץ כי היא יצור שמחפשת להציק ולהזיק כמה שאפשר אני לא אסבול שהיא תתן לי מקורות מה עלי לעשות בחוץ החצר או הגינה שלי.

מר שטיין הסביר שההקלה שפורסמה היחה לגבי קו הבנין והמתנגדות לא ההיחסה כלל לעצם המרסוס. זכויות הבניה - שלא כפי שצויין בפרוטוקול - מחולקות באופן שווה לכל דיירי הבנין.

(פרוטוקול משנה מחוזית מיום 4.2.85)

לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבה התנהל הדיון הפנימי.

לאחר דיון.

הוחלט לדחות את הערר ולאשר את הבקשה, כחמאס להמלצת הועדה המקומית ומנימוקה.

3. יב-10231 - מר כ. ענדיה ואחרים על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 25.11.85 בגין בקשת מר ח.מ. מוחמד לרשיון לעסק - מחצבה ומפעל בסון - שכ"ג' בל מוקבר (תיק עסק 7/4234).

הצדדים הוצעו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר דרומי כי הבקשה היא למתן רשיון עסק למפעל בסון ומחצבה בשטח שעל פי התכנית שהתקדמה לג' כל מוקבר, מיועד לנוף פתוח ואסורה בו כל בניה או פעילות אחרת. המפעל היה קיים במקום בעבר אך העבודה בו הופסקה. העיריה דחתה את ההתנגדויות שהוגשו והמליצה על מתן אשר לשירות חורג.

בפני הועדה הופיע עו"ד ע. סודאי ב"כ המערערים ורבים מתושבי הכפר המערערים. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין. כמו כן הופיע המבקש - מר ח.מ. מוחמד מוכתר הכפר וב"כ עו"ד מ. כהן.

עו"ד סודאי הצהיר בפני הועדה כי הוא מייצג את כל תושבי הכפר המהגוררים בסמוך למחנה וכולם מתנגדים. לדבריו, החלטת או המלצת הועדה המקומית פסולה והוא מבקש להתעלם ממנה מכיון שהיא ניתנה על סמך נימוקים לא עניינים ושיקולים זרים והיא בטלה ומבוטלת. מדובר במפעל הממוקם בשטח נוף פתוח ושטח מגורים. לאחר שהיתחילו לבצע עבודות בשטח ביקש מבית המשפט להוציא בו טניעה והגיש תלונה על ביצוע עבודות ללא היתר. בבית המשפט הציג בפניו המבקש מכתב שקיבל ממר כחילה לפיו ניתן להבין שכביכול המחצבה פעלה בתקופת הירדנית. לטענתו, היא הוקמה שלא כחוק בשנת 70 ולכן יש לו תשלומי אויר וחזות דעה של מומחים. יותר מזה במכתבו קבע גם מר כחילה שלא תהיה פניעה מצדו לתמוך בבקשה. בפגישה עם מר כחילה אביע עו"ד סודאי את פליאתו על כך שמר כחילה הביע דעתו עוד בטרם היה דיון בנושא והורגע ע"י מר שטיין שהבטיח שהמתנגדים ישמעו בועדה ואין לו ממה לחשוש. הוא עצמו אף קיבל מכתב ממר כחילה שהסביר את כוונתו ובו נאמר שמותר לו להמליץ בנושא מסוים וכי הוא מחכוון למעול כהתאם לכללים הרגילים, כלומר מרסום הבקשה לשימוש חורג וקבלת המלצה על כך מהיחידה לאכות הסביבה. משיחות שקיים עם חברי הועדה המקומית הבין שמי שדחף בטקרה זה הוא מר כחילה וכך גם עולה בבירור מפרוטוקול הועדה. במהלך הדיון בעיריה שמע ממר כחילה שקיים דו"ח של היחידה לאיכות הסביבה וכך נאמר גם ע"י אדריכל דני יזרעלי. גם בבית המשפט נאמר "שהבקשה נשוא הדיון עברה את הבדיקות המדוקדקות של אכות הסביבה..." הוא עצמו הזמין את רון לשם - מנהל היחידה לאיכות הסביבה בעיריה - והלה העיד בפניו באופן חד משמעי שלא בדק את התיק ולא נתן דו"ח. כלומר הכל שקר גם ולכן הדיון כלל לא היה ענייני. לא היתה שום המלצה של היחידה לאכות הסביבה והמלצת הועדה נובעת משיקולים זרים.

על פי התצהרות שיש בידו ניתן להבין שהמחצבה נבנתה לראשונה בשנים 69-71. לעומת זאת סיוען המבקש שהמחצבה מועלת כבר משנת 65 זאת אולי על מנת שיופעל לגביו החוק שלפיו יש היתה קימה מחצבה מלפני שנת 65 היא לא חבוטלת. גם בשנת 70 השימוש במקום נעשה שלא כדין, האם יש מקום לתת היום אישור לשימוש חורג? לדבריו, הוא לא מצא אף חבר ועדה שהמליץ על השימוש החורג וגם לפי דבריו מר כחילה יש לקבל חוות דעה של אכות הסביבה, דבר כזה לא ניתן ולכן לדעתו יש לדחות את הבקשה.

(פרוטוקול ששנה מחוזית 4.2.86)

על מנת לקבל היתר בניה יש להפקיד תכנית שינוי. גם הסילו והמחשבים השונים האחרים שעונים היתר בניה. אם אין היתר בניה - מה המעם לשימוש חורג אלא אם כן גם מזה יעלימו עין. זהו פתח בדיש גלי לעבירה על החוק.
מדובר בעברין המקבל פרס. הוא זה שרוצים לעזור לו למרות שתחיל לעבוד ללא היתר. לעומתו, מרשו שבנה את ביתו בהתאם לחוק - עם רשיון יצא מקומה.
לגופו של ענין מען שעל פי תכנית המחאר ההגבלות לגבי מה שמוחר בשטח חמורות ביותר. המחצבה ממוקמת במרחק של 40-60 מ' מהבתים והפעילות בה תוריד את ערך הדירות ב-50% כלומר יגרס נק' של כ-50 אלף דולר לכל אחד ואחד. לא יתכן שיעזרו לפסחוא על גבי מישוא אחר. שלא לדבר על האבק והרעש מהעורבלים, מהמטאיות ומהעבודה שמתבצעת גם בלילה.
עו"ד סוראי פנה לוועדה בבקשה לא לתת יד לדבר.

פר שטיין ציין שהמחלקה לרישוי עסקים עוסקת בצד הפורמלי של הבקשות ודנה בהתנגדויות ולא עוסקת בצד התכנוני. לשם כך היא נעזרת בחוות דעת ובתיק זה קיימות 2. חוות דעת של שטיאל. מאוקטובר 85 שהמליץ לאשרה וחוות דעת מטעם היחידה לאיכות הסביבה שהמליצה לפרסם את הבקשה לשימוש חורג. אם היחידה הנ"ל היתה פוסלת את העסק היא לא היתה מטליצה לפרסם אותו. ליחידה יש מיכשור למדידת רעש, אבק וכד'. מאחר יותר התקבלה חוות דעת ממשרד הבריאות לפיה אין התנגדות למתן רשיון בתנאים מסוימים. אומנם חוות הדעת הנ"ל התקבלה אחרי החלטת הוועדה אך היא מתוקנת אותה.
על פי הצהרת המבקש המפעל קיים כבר ששנה 65.

עו"ד מ. כהן (ב"כ המבקש) מען שרוב המתנגדים שהופיעו אינם מחבוררים במקום ומר כלף עכדיה - מרשו של עו"ד סוראי - החל לבנות את ביתו כאשר המחצבה עבדה בקצב מלא ויש ספק אם היה לו היתר בניה.
הבית שלו ממוקם במרחק רב יותר מאשר 40-60 מ' מהמחצבה והוא בואדי. הוא לא יכול להתלונן על אבק ולכלוך בזמן שהוא עצמו מאכסן מתחת לבימו עיזים, כבשים ועופות לשחיטה ובזה, דרך אגב, מטפלת כיום העירייה. לכן, מקצה אבק הוא לא יפגע. לדעתו ההתנגדות נובעת מנקמנות ויריבות אישית ואין בטענות שהועלו ע"י עו"ד סוראי מאומה.
בשלב זה שאל מר לוי חלק מהמתנגדים לשמותיהם ולמרחק ביתם מהמפעל המבוקש.

עו"ד סוראי מען שזכ שאין דו"ח בנושא זה והרבר נוגד את התקנות המיוחדות ששנה 1982 - חשם"ב המחייבות חקיר כגסיבות מסוימות. המלצת הסתגדס המחוזי מחלמת מהמלצת משרד הבריאות הקובעת שיש לשמור על מרחק של לפחות 500 מ' בין המפעל לבתים וגם פר מירשמים בעצמו מען במניו שקיבל הוראה מגבוה לאשר את הבקשה. אין כל מחקן דומה במקום וההמלצת לא נכונה, המחצבה נסגרה בשנה 72. ומאז היא לא פועלת.
מרשו בנה את ביתו כשהמחצבה לא פעלה והסענה שיש לו עיזים וכד' מתחת לבנין אינה נכונה יש לו סוסה שהוא מחזיק ברשיון.
לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי ציין שבפרט התקבל החלטה כל שהיא יש לבקר בשטח. לדבריו, עו"ד היוס הזהיר שהמחצבה היתה קיימת ואין זה ששנה באופן עקרוני אם היא קיימת במקום ששנה 65 או ששנה 70. אם הוערה תאשר את הבקשה זה יהיה רק לאחר שתקבל חקיר השפעה על הסביבה וחוות דעת מטעם היועץ הסביבתי לוועדה.

לאחר דיון,

הוחלט : לרהות את הדיון הפנימי עד לאחר ביקור בשטח.

(פרוטוקול תשנ"ח מחוזית 4.2.86)

4. יב-10213 - ערר מר י. מנדל על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 11.11.85 בגין בקשת מר פ. אייזנבך לתוספת קומה - גוש 63 חלקה 105 דה"מ טאה שערים (תיק בנ/85/266).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הסבירה גב' פלאוט שמדובר בבקשה לתוספת קומה על בנין קיים בין 2 קומות במאה שערים, התוספת כוללת גם מדרגות חיצוניות וגג רעפים. לפי תכנית המתאר האזור מיועד למסחר והועדה המקומית פרסמה הקלה בבניה בקיר משותף. הופיעו שני מתנגדים שאחד הסיר בנתיים את התנגדותו והשני שהוא מכיוון צפון מערב למבקש פוען להסמכת אור ואויר. יש לזכור שמדובר בבנין שהוא אחד משורת בנינים הצמודים אחד אל השני וכל השורה היא בת 2 קומות.

בפני הועדה הופיע העורר מר י. מנדל.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר פ. שטיין.

כמו כן הופיע המבקש מר אייזנבך ואיתו עו"ד פארי והמתכנן מר ש. צמח.

מר מנדל הסביר שהבית שלו כמו כל שורת הבית כרח" בנין בבורה כזאת שחזית אחת פונה לתוך השכונה, חזית שניה פונה לרח" מאה שערים וכאמבע ישנה חצר הסטמקה אור וחום לשני הצדדים. מר אייזנבך מבקש לכנות קומה שלישית לביתו וכך יחסוט את האור והחום מהחצר בגלל המרפסת שתכלוס מעל לחצר. בצד הפונה לעין יעקב ישנו גג ומרפסת - המבקש רוצה להצמד לגג ולפי מיטב הבנתו אפשר בקלות לעבור משם לגג המרפסת. הוא מבקש שהועדה לא לאפשר את ההקלה ולהקטין את הקומה הנוספת במסר אחד וכן שהמרפסת המתוכננת תהיה רחוקה מהחצר כדי שהשימוש בחצר לא יעלם ע"י נזק ראיה. למענה המבקש הוא עצמו יכול לראות אוחו מגג המרפסת אך הוא מבקש למעון שיש לו זכויות על הדירה בשנת 55.

מר שטיין ציין שבאזור מותרת בניה של 3 קומות. פורסמה הקלה לבניה בקיר משותף, כל החצרות בשכונה הן כאלו שהבניה בהן עם קירות משותפים, יתכן שאפשר להכניס אי - אילו שינויים אך אין הוא מבין איזה תועלת חצמה בכך מכיוון שהקומה השלישית המתוכננת היא באותו אורך של הקומה השניה.

עו"ד פארי טען שהתאור של העורר אינו הוגן ואינו נכון ונדמה לו שהוא לא קרא נכון את התכנון. הבית לא צמוד לגג שלו אלא יש מרחק של 3 מ' לבניהם ועדני השמש יכולות לחדור לחצר. הדייר השני המתגורר עם הסיך את התנגדותו. מדובר בחדר מדרגות חיצוני שבבנין קומה על גבי קומה, וחשוף לשמש - התדירה תהיה בסך הכל של מסר אחד לכיוון החצר.

מר מנדל חזר וציין שהחצר מקבלת אור וחום וזקוקה לזה. הבניה במקום הומבנוגית בשתי קומות אולם מכיוון שזכותו של המבקש להוסיף קומה הוא מבקש רק להקטין את הגזק ע"י בניה הקומה השלישית באופן מדרג. עוד ביקש מר מנדל שאם חותר הבניה הדבר יותנה בכך שלא יגרם לו נזק, ואם יהיה נזק שהחמורה לכך תהיה פיזית.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבה התנהל הדיון הפנימי.

גב' פלאוט ציינה שמדובר באזור תירותי ממדרגה ראשונה. שורת הבתים שם היא של 2 קומות עם גג רעפים מאחר ויש לדיירים זכויות בניה היא מציעה שהבניה הנוספת תעשה ע"י כולם באופן אחיד.

מר לוי ציין שהוא תורשם שהעורר אכן נפגע מהתוספת

(פרוטוקול טענה מחוזית 4.2.86)

מר זנגנפלד הביע דעתו שאין לאשר את הבקשה מכיון שהאזור צפוף ביותר.

מר לוי חמך בדעתו וציין שלמרות שהתכנית מאפשרת בניה עד 120% אין כל חובה על הועדה לאשר את התוספת למרות שבד"כ ציון אחוזי הבניה המותרים מנחה את הועדה. לדעתו יתכן שאפשר יהיה לאשר תוספת שתתוכנן באופן שונה.

מר כהן חמך בעקרון שאין לאשר תוספות בניה בכל מקום יחד עם זאת ציין שהמבקש קנה את הבית כשידע, על פי מסמך מהעיריה, שבאזור מותרת בניה של כך וכך אחוזי בניה אם הבקשה כוללת שימושים בכל הבנין לא יהיה סביר לדרוש מחיזום להרוס את הקיים ולבנות שנית. הוא מציע לא לדחות את הבקשה על הסף אלא להורות למבקש להגיש לוועדה פתרון סביר יותר מבחינה חכנונית להשלטת זכויות הבניה ולהביא אותו שוב לדיון.

לאחר דיון,

הוחלט לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה במתכונת שהוגשה. הועדה תהא נכונה לדון שנית בבקשה שחלול פתרון שונה מבחינה חכנונית להשלטת זכויות הבניה המותרות.

יב-10215 - ערר מר י. אבוחצירה על החלטת הועדה המקומית בישיבתה סיום 11.11.85
בגין בקשתו לבניה מוסך - גוש 438 חלקה 7 רח" הסימן עיר בגים (תיק כנ/82/471).

5.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציינה גב' צבאג כי הבקשה היא לבניה מוסך בקו בניה אפס. הבקשה מהווה טסיה ניכרת מכיון שהתכנית החלה קובעת במדויק קווי בגין לאזור.

בפני הועדה הופיע מר י. אבוחצירה המערער/מבקש.

כשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ס. שטיין.

מר אבוחצירה ציין שבנה בסך הכל שתי קירות עם גג רעפים בתוך השטח השייך לו. במקום מגוריו רב הפשע ולא פעם נפרצה מכוניתו או אף נגנבה ואין לא ברירה אלא להכניסה למקום סגור.

מר שטיין ציין שהבקשה מהווה טסיה ניכרת ולא ניתן לאשרה בהליך רישוי מוטכיס אחרים הקיימים ברחוב הם תח פרקטיים לגבי החלקה בה הם כנוים כלומר הגב שלהם מהווה המסך של הגינה.

מר אבוחצירה סען שהכית שלו נמצא באותו גובה של בתים אחרים ברחוב והמוסך נראה בדיוק כמו המוטכיס האחרים.

לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל בדיון הפנימי.

מר כהן ביקש לדעת אם ניתן להתייחס למוסך המבוקש כאל מבנה עזר על פי הספורט בהכנית המתאר.

לאחר דיון,

הוחלט : לדחות את ההכרעה עד לאחר ביקורו של המפקח המחוזי במקום.

(פרוטוקול ששנה מחוזית 4.2.86)

6. יב-10212 - ערר מר א. אלון על החלטה הועדה המקומית בישיבתה מיום 28.10.85 בגין בקשה אליהו ספראי גוש 412 חלקה 10 ברח' זנגוויל שכ' קריית יובל (תיק בנ/483/376).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציינה גב' צבאג כי על פי תכנית החלטה על השטח מיועד האזור למבורים 5 בו מותרת בניה עד 50% או עד 120 מ"ר - הכל לפי הנמוך יותר. שטח המחסן המותר הוא עד 8%. בבקשה הנדונה פורסמו הקלות בשעורים לא רגילים לפיהם מוסיפים 6% על 120% בניה קיימים - והשטח מגיע ל-137.16 מ"ר. גם שטח המחסן מגיע ל-29% במקום 8% המותרים.

בפני הועדה הופיעו בני הזוג אלון - העוררים וב"כ עו"ד סלומון. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה - הופיע מר מ. שטיין. כמו כן הופיע המבקש מר ספראי.

עו"ד סלומון ציין שהערר מבוסס על העובדה שזה שטח שנקשה בשטח זה לא בהתאם לתכנית שהוגשה וגם מבקר העיריה מציין את הדבר בדו"ח השנתי 83/84. מדובר בבניה העולה על 146 מ"ר וגם המחסן בה הוא בעצם דירה כי אין הוא עומד בגובה המתאים למחסן. מאחר שהמגרש אינו מחולק והוא רכוש משותף - הבניה החורגת הזאת מנוגדת בזכויות מרשיו. כאשר למקלט - רק למרשיו יש מקלט ואילו למבקש ויתרה העיריה על החובה לבנותו והדבר משפיע על ערך הנכס. יתכן שבעתיד הג"א מחייב את מרשיו לאפשר לריירים אחרים להשתמש במקלט שבנו.

מר שטיין ציין שלצורך חישוב אחוזי הבניה המגרש חולק לשניים וכל אחד מהדיירים קיבל היתר ל-120 מ"ר בהתאם למוחל. המבקש לא חייב לבנות מקלט מפאת חוסר מקום. גם המערער לא נדרש בזמנו לבנות מקלט אלא זו היתה דרישתו. כאשר למחסן - יש בו 2 קירות אסופים ואת הגובה נדרש המבקש להקטין. המחסן אומנם נבנה בטסיה ועל כן חלק כבר נהרס. קירות הבית צופו כאבן והשטח כחוצאה מעיבוי הקירות לא נלקח בחישוב אחוזי הבניה.

מר ספראי טען שכל ההתנגדות והטענות שהושמעו הן אמתיות שוא על מנה לקבל טובות הנאה. את המחסן הוא לא צריך, היות והמערער רצה ליפוח את הבנין שלו הוא ביקש לישר את הקו ולצורך זה הביא קבלן שמעמו אך אח"כ הגיש התנגדות. יש בידיו אישור בכתב מטעם העיריה. המערער קנה שטח ללא חניה ורצה לקבל את החניה ועל כן הגיש התנגדותו.

עו"ד סלומון טען שעל פי דברי העיריה המגרש מחולק לשניים אך זו טעות אופטית. יתכן שכשירשם בית משותף יאשרו 120 מ"ר ולו אופנים אושרו רק 120 מ"ר ולא מטר אחד נוסף. הטענה שנטענה ע"י מר שטיין כאשר לציטוי האבן חדשה לו. לפי מיטב ידיעתו מאשרים קירות היצוניים. אין הוא רוצה להשפע קטנוני. בענין קירות האבן אך לדעתו מדובר בבניה נוספת ולא בציפוי קירות. בעקבות הבניה של המבקש נפגעו זכויות הבניה של מרשיו והוא מבקש שלא תהיינה אפילו. אם מרשיו נדרשו לבנות מקלט יש לדרוש זאת גם מהמבקש. עו"ד סלומון טען עוד שבהתנהגות הועדה המקומית יש הריגה מהנורמות המקובלות לפיהן בקשות שמגיעות אגב הליכים טכניים לא מאושרות עד שנגמרים ההליכים המספטיים - דבר שלא נשמר במקרה הנדון. לדעתו יש לדחות את הבקשה כי היא מתבססת על נתונים כוזבים.

לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן ציין שבמקרה זה העיריה אפשרה בניה חורגת במיוחד.

גב' רוזה הוסיפה שגם לפי דו"ח מבקר העיריה המידות שמצוינות על גבי התכנית אינן נכונות.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה מכיון שהיא מהווה טסיה ניכרת מתכנית המתאר 2717 החלה על השטח.

(פרוטוקול משנה מחוזית 4.2.86)

7. יב-10178 - ערר מר סיומא שורק על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 21.8.85
בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 30 חלקה 65 רח' סורא ימין מטה (תיק בנ/77/193).

המסך דיוט מיום 7.1.86.

בעת הדיון ציין מר דרופי כי בהתאם להחלטת הועדה בדיון הקודם יצא לשטח על מנת לבדוק
אם קיימים שם עוד מבנים כדוגמת המבנה המבוקש, ונוכח לדעת שבכל שורת הבתים - שבחם
אסורה בניה כל שהיא בחצרות - אין כל בניה בחצר לבר מבית אחד שנבנתה לו תוספת בחצר
עם גג רעפים אך התוספת נראית ישנה. לדעתו אישור הבקשה יצור תקדים וישנה את אופי
המבנה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.

8. יב-10177 - ערר מר י. שטיין על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 31.7.85 בגין
בקשתו לשינויים ג' 8 חלקה 37 רח' אסא (תיק בנ/79/667).

מובא להבהרת החלטה.

בעת הדיון הזכיר מר כהן את הדיון הקודם והבהיר שמכיון שהועדה החליטה להעמיד תכנית
יש לציין בהחלטה שהתכנית האמורה חשף את מה ששטחם מהבניה כפי שבוצעה בפועל.

לאחר דיון,

הוחלט: א. הועדה חוזרת על סעיף א' בהחלטתה מיום 24.12.85 בנדון.
ב. בשונה מסעיף ב' בהחלטתה מיום 24.12.85 בנדון, מחליטה הועדה לאשר את הרירה
כפי שנבנתה, בהליכי אישור שינוי תכנית מתאר מקומית.
הפקדת התכנית תעשה ישירות ע"י הועדה המחוזית.

ב. היתרי בניה

9. יב-5734 - מלונז האחים איילון - שינויים במלון. גוש 147 חלקה 6 - שדרות הרצל
(תיק בנ/72/103).

מובא להבהרת החלטת מיום 12.11.85.

בפתח הדיון הסביר מר כהן כי מהחלטת הועדה בדיון הקודם משתמע שהשינוי המבוקש בגין
הגדלת הכריכה לא מאושר כי היא מגיעה עד גבול המגרש. בינתיים החקבלו מהיוזמים נתונים
מדויקים כשטר לגבול המגרש וכן הכריכה ואין מניעה לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה
המקומית.

לאחר דיון,

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה מיום 12.11.85 ולאשר את השינויים המבוקשים בהתאם
להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול שנה מחוזית 4.2.86)

10. יב-10197 - נתן שטולברג - שיפוז מבנה - בוש 59 חלקה 143 - רח' שבטי ישראל
(חיק בנ/505/85)

מובא להיקון החלטה מיום 7.1.85.

בזמן הדיון ציין מר כהן כי לאחר קבלת ההחלטה בגין דחיית הבקשה ביקש היזם לאשר את הבקשה במה שנוגע לשינויים בפחחים ולדעתו אין מניעה לאשר זאת.

לאחר דיון,

הוחלט : לאשר את הקשה בכל הנוגע לשינויים בפחחים בלבד, את שאר האלמנטים של הבקשה דוחה הועדה, בהתאם להחלטתה בדיון מיום 7.1.86.

11. יב-8891 - גיפרוד מרק - שינויים - בוש 506 חלקה 30 - מנחת.

דו"ח הועדה המקומית מס' 62 מיום 6.1.86 חיק בנ/583/81.

בפתח הדיון הסביר מר דרומי כי על פי דו"ח העירייה אושרה בשנת 1981 בקשה לבניית בנין בן 2 קומות בחלקה הנדונה במלחה. עתה מבוקש להתחפר מתחת לבנין וליצור קומה נוספת בגובה של 3 מ' כך ששטח הבניה מגיע ל-295 מ"ר. שטח המגרש הוא כ-600 מ"ר. בניה בגודל כזה אינה מקובלת במלחה.

מר כהן הזכיר כי בעבר החליטה הועדה לא לאשר יותר בקשות להתרי בניה במלחה עד שתקבל תכנית הכפר - הנמצאת בטיפול כבר מספר שנים - והיא כוללת שינויי יעוד של שטחים המיועדים לשפ"ץ - לשטחי מגורים. במקרה הנדון משהוא חילק את המגרש לשניין ואין הוא יודע ממה מוצא היתר הבניה בשנת 1981. ישנה כאן חריגה בבניה ויצירת קומה נוספת. בתכנית המחאר לעין כרם למשל, קבעה הועדה שבתיים חדשים יגיעו עד 190 מ"ר ובבתיים קיימים תותר תוספת בניה עד 230 מ"ר. בבקשה הנדונה מגיע שטח הבניה לכ-300 מ"ר ולדעתו לא ניתן לאשרה.

לאחר דיון,

הוחלט : לא לאשר את הבקשה.

12. יב-10233 - אחים גודלשטיין - בנין חדש - מסגת זאב.

דו"ח הועדה המקומית מס' 63 מיום 20.1.86 חיק בנ/83/241.

לאחר דיון,

הוחלט : לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. יב-7745 - עיריית ירושלים - מחסן לבית ספר - בילה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 63 מיום 20.1.86 חיק בנ/77/361.

לאחר דיון,

הוחלט : לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול ששנה מחוזית 4.2.86)

14. יב-10235 - ישראל עמירב - תוספת בניה - מלחה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 63 מיום 20.1.86 חיק בנ/83/88.

בעת הדיון ציין מר דרומי כי הבקשה היא לתוספת בניה בשטח ולא באזור הכפר והועדה מניעה מלאשר אותה.

מר כהן הזכיר כי בבקשה דומה שנדונה בוועדה המליצה הועדה להפקיד תכנית.

לאחר דיון,

הוחלט : הועדה מניעה מלאשר את הבקשה, יחד עם זאת ממליצה הועדה בפני הועדה המקומית להפקיד תכנית שינוי מתאר לאזור הנדון.

15. יב-4932 - נשי בני כריח - גוש 192 חלקה 2 בית וגן

א. מגרש כדורגל חיק בנ/85/820

ב. בית חיות וכיתת שבע - חיק בנ/85/819.

דו"ח הועדה המקומית מס' 62 מיום 6.1.86.

בעת הדיון ציין מר כהן כי סעיף 14 ב' בחקנון תכנית 2022 קובע כי "לא תותר כל בניה בשטח זה אלא על פי תכנית בינוי..." לענין זה הגיעה תכנית בינוי הקובעת את מריסת המבנים בשטח.

הבקשות הנדונות עתה הן: א. בניה בית החיות וכיתת שבע שאין מניעה לאשרה.
ב. מגרש כדורגל - שלא ניתן לאשר מכיון שהמגרש חודר בחלקו לשטח הנמצא בבעלות העיריה. אומנם יתכן שגם שטח זה מיועד לבית הספר אך בשלב זה לא ניתן לאשר את הבקשה.

מר סוקר ביקש שהבניה בשטח ועבודות העפר יהיו כחאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריה.

לאחר דיון,

הוחלט : א. לאשר את הבקשה לבית חיות וכיתת שבע (בנ/85/819) בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

יש לקיים תאום עם היחידה לאיכות הסביבה בנוגע לעבודות העפר והבניה בשטח.

ב. לא לאשר את הבקשה למגרש הכדורגל (בנ/85/820).

ג. מלאכות ועסקים

16. 7/4226 - לוי יצחק - ביה"ס לנהיגה - חלפיות כזרח.

17. 1/5601 - קשר - השכרת רכב בע"מ - השכרת רכב - דור המלך.

18. 1/0205 - סאייק מישראל - חופרי בנין וחשמל - יפן.

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרומא המחוזי. הועדה המקומית המליצה לאשרן ל-3 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט : לאשר את הבקשות הנ"ל בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול ששנה מחוזית 4.2.86)

19. 1/4607 - ברגידה אלכסנדר - מכשירי חשמל - דוד ילין.

20. 1/8148 - שגא דניאל ושות' - ביה"ס לנהיגה - הרב עוזיאל.

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 148 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרן ל-5 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט : לאשר את הבקשות הנ"ל בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

21. 1/1539 - רנדלי אה ברגלי - חומרי בנין - מקור חיים.

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה ל-3 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט : לאשר את הבקשה הנ"ל בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

22. 1/4871 - מליאל שמואל - מכירת חמדוקים - רשב"ג.

23. 1/1871 - אפשרודה מטאלה - מוצרי מזון משקאות משכרים וגרעינים-הבוכרים.

24. 1/8376 - אשכר בע"מ - מוצרי עור וחכשימים - דוד המלך.

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרן ל-5 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט : לאשר את הבקשות הנ"ל בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי - מסה יהודה

ד. פרטים

25. יב-10153 - פרר מר נחום בן-דוד על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 22.12.85
בגין בקשת מר משה ימין למשחלה - מצד ציון (תיק ב' 79/266).

הצדדים הוזמנו כחוק.

כעת הדיון הוצגה הבקשה ע"י לשכת התכנון.

בפני הועדה הופיע מר נ. בן-דוד המערער.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ב. יוסקוביץ.

כמו כן הופיע המבקש מר מ. ימין.

מר בן-דוד סען שמזה 34 שנים עוד לא חולק המגרש וזאת למרות שלפני 3 שנים הוצא מסמך
דין בנדון והדבר לא נעשה מחוסר כסף אז איך יתכן שיש למבקש כסף למשחלה.

(פרוטוקול ששנה מחוזית 4.2.86)

מר יוסקוביץ ציין שהועדה רגה במשתלה בלבד וההיתר יוצא על מגרש שתהיה לגביו חתימה מטעם המינהל. המשתלה לא מהווה סמך ואם יש סכסוך שכניה הדבר לא ידוע לו.

מר פ. ימין ציין שהתכנית מוכיחה את עצמה. המשתלה נמצאת בשטחו והתכנית חתומה ע"י כל הגורמים. כמו כן יש בידין חתימות של 250 דיירים מחושבי המקום.

הבקשה היא בסך הכל ל-4-5 מ"ר לחממה והיא בשביל בנו שלומד חקלאות.

לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי ציין שהקורר לא העלה בעיות הקשורות למשתלה ואין מניעה לאשר את הבקשה. הועדה לא נכנסת לענייני בעלות.

לאחר דיון.

הוחלט : לרמות את הקורר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה ומכיון שהקורר העלה בעיות בנושא בעלות שאינן מענינה של הועדה המחוזית, ולא התחם לעצם הבקשה לשימוש החורג.

19 מרץ 1986

ח' באדר ב' תשס"ו

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית

לחכנוך ולבניה,

מחוז ירושלים.

Handwritten signature/initials in the top left corner.

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה מס' 2 שהתקיימה
ביום ג' י"א בשבט תשט"ו 21.1.86

יו"ר ונציג שר הפנים: ר. לוי - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- | | |
|--------------|-----------------------|
| ד. ברבמן | - רשות מקומית ירושלים |
| א. ברזקי | - נציגת של שכון |
| ש.ז. זונגפלד | - רשות מקומית ירושלים |
| מ. כהן | - מחכנן המחוז |
| א. מלכוב | - נציג שר החקלאות |
| ה. פרינוב | - רשות מקומית ירושלים |
| מ. נקמן | - נציג שר החחבורה |
| ד. רזניק | - אדריכל |
| א. רחמיסוב | - אדריכל |
| י. שרון | - רשות מקומית ירושלים |

נכחו:

- | | |
|------------|-------------------------------------|
| א. בן-אשר | - מחלקת מהנדס העיר - עיריית ירושלים |
| י. בן יעקב | - לשכת התכנון המחוזית |
| מ. בלנק | - מחלקת מהנדס העיר - עיריית ירושלים |
| מ. דרומי | - לשכת התכנון המחוזית |
| ד. גסקינד | - מחלקת מהנדס העיר - עיריית ירושלים |
| א. כחילה | - יו"ר ועדת המשנה המקומית |
| א. גיב | - מהנדס העיר |
| י. סוקר | - יועץ סביבתי |
| י. פלאוס | - לשכת התכנון המחוזית |
| ג. פלש | - מזכירת ועדת המשנה המחוזית |
| י. צבאג | - לשכת התכנון המחוזית |
| מ. שורץ | - לשכת התכנון המחוזית |
| מ. שטיין | - מנהל אגף הרישוי - עיריית ירושלים |
| א. שפרבר | - סגן מהנדס העיר |

נעדרו:

- | | |
|--------------|-------------------------|
| ש. הרמן | - נציג שר הבטחון |
| ע. לוכסמבורג | - נציגת מע"ץ |
| א. ליטמן | - רשות מקומית מטה יהודה |
| א. לרמן | - נציג שר הבריאות |
| ח. רוזה | - נציגת שר המשפטים |

(פרוטוקול תחזית 21.1.86)

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

א. תכנית לאישור (מתן חוקף).

1. (3191) תכנית מס' 3191, שינוי מס' 1/82 לתכנית מפורטת מס' 2789 - רמות.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3184 מיום 4.4.85.

בחקופת ההפקדה הוגשו 12 התנגדויות.

מובא לקביעת ועדת משנה לשמיעת ההתנגדויות.

לאחר דיון,

הוחלט: הועדה ממנה את מר מ. כהן כיו"ר ועדת המשנה לשמיעת התנגדויות לתכנית מס' 3191. בסמכות מר כהן למנות 4 חברי ועדה נוספים.

ב. תכניות להפקדה.

2. (867 ד') תכנית מס' 867 ד', שנוי לתכנית מס' 867 ד', פתרון חניה לתאטרון ירושלים - רח' מרכוס ורח' שופן שכ' טלביה.

המשך דיון מיום 14.1.86.

בפתח הדיון הסביר מר כהן שיחד עם אסעיף הנדון נמצאת על סדר היום בקשה להיתר בניה כפי ששלחה הועדה המקומית לאישור. מר כהן ביקש להזכיר כי בדיונים קודמים התעוררו מספר בעיות.

א. מחד הרצון לפתוח בזמן הקרוב את התאטרון ומאידך הסעיף בתקנון תכנית 867 ב' לפיו כפופה פתיחת התאטרון עם קיום חניה בפועל.

ב. הועדה דחתה בזמנו, ביולי 85, בקשה להיתר בניה לפתרון חניה זמני ברח' שופן ודובנוב.

ג. מאחר שהתעוררו ספקות באשר לאפשרות מימוש התכנון המבונה התעוררה השאלה איזה פתרון חניה לספק.

התכנית שהוצגה ע"י מר ניב בדיון הקודם עוררה השגות והועדה החליטה למנות מספר חברים כדי לבחון את האלטרנטיבות השונות לפתרון חניה. ה"ה שנבחרו לבדוק את הבעיה היו מר ניב, מר נקמן, מר סוקר, מר כהן וכן השתתפו בישיבות אנשי הקרן לירושלים.

נבאסה האפשרות למציאת פתרון שלא יגרום לנזקים ושיאפשרו לפתוח את התאטרון במועד הקבוע, ללא שימוש ברח' דובנוב, זאת בכפוף להחלטה שהתקבלה ע"י הועדה בדיון הקודם שאין להשתמש ברח' דובנוב למטרות חניה לתאטרון.

(פרוטוקול מחוזית 21.1.86)

מר לוי ביקש לסכם את ההחלטות שקבלה הועדה בדיון הקודם בנושא זה:

א. תופקד תכנית שבה יבוטל התנאי הקושר את פתיחת התאטרון לקיום חניה בפועל.

ב. רח' דובנוב אינו מהווה חלק מהתכנית ולא תהיה בו חניה מסודרת לתאטרון.

ג. ועדה מצומצמת תברוק ותחליט בנושא פתרון פיזי לחניה.

מה שנמצא בשלב זה על סדר היום הוא הפתרון שאותו גבשה הועדה המצומצמת הנ"ל.

מר כהן המשיך וציין כי ברור שלאור המציאות שנוצרה עקב העובדה שהחניון המבונה לא נבנה טפק אם הפתרון הוא בר מימוש מהר. יש למצוא פתרון אחר קל יותר. כל פתרון כרוך בתפיסת שטח גדול יותר והבעיה היא שעלולים לפגוע בחורשה הקיימת. בישיבה שהתקיימה אצל מהנדס העיר נקבעו עקרונות לפיהן תופקד התכנית. בשלב זה אין הוא יכול להציג את התכנית כי היא מצריכה עבודה רבה ובדיקה מפורטת. בשלב זה הקריא מר כהן את סיכום הישיבה שהתקיימה אצל מהנדס העיר:

א. תופקד תכנית לפיה יעוד השטח ייקבע לחניה ציבורית, כדי להפקיד את השטח שייעוד לחניה הציבורית יהא צורך בהשלמת תכנית המדידה ולסמן בתחום התכנית את כל העצים שיסווגו בהתאם לגודלם וסוגם.

ב. עקרונות התכנית כפי שהעובד על רקע תכנית המדידה המדויקת יהיו כדלהלן:

1. פגיעה מינימלית בעצים.
2. עבודות עפר מינימליות ובכל מקרה וככל האפשר קרוב למפלסי הקרקע הטבעיים.
3. גובה קירות התמך כ-2.0 מטר.
4. מספר מקומות החניה קרוב ככל האפשר ל-300.
5. התכנית תופקד רק לאחר שנספתי פיתוח יוכנו על רקע תכנית המדידה המדויקת אשר יעובדו בהשתתפות ה"ה ניב, נקמן כהן ובילל סוקן.

(פרוטוקול מחוזית 21.1.86)

בנושא תקן החניה הוקטן מספר מקומות החניה מ-350 שצריך על פי התקן ל-300, בהסכמת מר נקמן.

הוא ממליץ בפני הועדה לאמץ עקרונות אלו ולהחליט על הפקדת תכנית שתוכן ותעובד לפיהן.

מר כהילה ציין שהתכנית מקובלת עליו והזכיר כי במסגרת הדיונים בועדה המקומית התקבלה החלטה שלא תהיה פגיעה בחורשה אלא מינעמלית ביותר. על כן הוא מבקש שיוכן נספח שיפרט מה קיים בחורשה ואילו עצים יכרתו - כל זאת מכיון שקיימת התנגדות מסיבית של חושבים בסביבה.

מר כהן הסביר כי העקרונות שהביא בפני הועדה כוללים מיפוי וסימון העצים, יצוין מה סוג העץ ואילו עצים יכרתו וכד'. דבר נוסף - היקף עבודות העפר יהיה מינימלי - כלומר לא תבוצענה עבודות חפירה ומילוי שיפגעו בעצים.

מר רזניק שאל על סמך מה נקבע מספר מקומות החניה, הרי יתכן שאפשר היה להתפשר על פחות מקומות חניה.

מר לוי הסביר שבנושא זה התנהל ויכוח קשה לדעתו היתה שעדיף לא לפגוע בדירי הסביבה גם אם זה יבוא על חשבון מספר מקומות החניה.

מר נקמן ציין שהתקן מחייב 350 מקומות חניה אך לא מצוין כמה מכוניות תגונה לשט בפועל. על פי התקן מדובר על תכנית אחת לכל 6 מקומות אולם ברור שבפועל מגיעים יותר. היה ויכוח במה לפגוע אם בעצים, בחושבים או במספר מקומות החניה והגיעו למסקנה שאפשר לקבוע את המספר 300. בתקנון לא כתוב שצריך להגיע ל-300 מקומות אלא קרוב ככל האפשר לזה.

מר רחמימוב ציין שהתכנית שהוכנה ע"י מהנדס העיר מהווה חלק מתכנית גדולה יותר והוא מציע שהתכנית הכוללת הנ"ל תוצג בפני הועדה.

מר לוי הסביר שבשלב זה הועדה מחליטה להפקיד תכנית בהתאם להנחיות שפורטו ע"י מר כהן, כמובן שהברי הועדה יוכלו לעיין בתכנית ולקבל עליה הסברים.

לאחר דיון,

הוחלט: א. בהמשך להחלטת הועדה מיום 14.1.86 מחליטה הועדה כי תופקד תכנית שתעובד על פי העקרונות וההנחיות שפורטו ע"י מתכנן המחוז, כמפורט להלן:

(פרוטוקול מחוזית 21.1.86)

א. תופקד תכנית לפיה יעורר השטח ייקבע לחניה ציבורית, כדי להפקיד את השטח שייועד לחניה הציבורית יהא צורך בהשלמת תכנית המדידה ולסמן בתחום התכנית את כל העצים שיסורו בהתאם לגודלם וסוגם.

ב. עקרונות התכנית כפי שתעובד על רקע תכנית המדידה המדויקת יהיו כדלהלן:

1. פגיעה מינימלית בעצים.

2. עבודות עפר מינימליות ובכל מקרה ובכל האפשר קרוב למפלסי הקרקע הטבעיים.

3. גובה קירות התמך כ-2.0 מטר.

4. מספר מקומות החניה קרוב ככל האפשר ל-300.

5. התכנית תופקד רק לאחר שנספחי פיתוח יוכנו על רקע תכנית המדידה המדויקת אשר יעובדו בהשתתפות ה"ה ניב, נקמן כהן וחלל שוקן.

א. (א) - התכנית תכלול נספח שיפרט את כל העצים הקיימים בשטח וכן את העצים שיכרתו ו/או יועתקו למקום אחר כחורשה.

ב. הועדה דוחה את הבקשה להיתר בניה מס' בנ/79/442 בגין ביצוע החניה בשטח נשוא התכנית דלעיל.

(פרוטוקול מחוזית 21.1.86)

3. (2316) תכנית מס' 2015, שינוי מס' 1016 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - שכ' עיסוויה.

המטך דיון מיום 3.9.86.

לאחר דיון.

הוחלט להפקיד את התכנית בהתאם להנחיות שנקבעו ע"י הועדה למתקנים בטחוניים.

יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

ג. ערים.

4. יב-10097 - ערר מר י. דוזנגרטן על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 9.1.86 בגין בקשתו לסגירת מרפסת - שכ' רמות (תיק בנ/1010/86).

מובא לדיון חוזר מיום 21.5.86.

לאחר דיון.

הוחלט לבטל את החלטת הועדה מיום 21.5.86 ולדחות את ההכרעה עד לבדיקה מחודשת.

5. יב-10101 - ערר מר א. מורנו על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 25.4.86 בגין בקשת מר מ. מזרחי לנהול עסק - השחזת סכינים - רח' הכרמל (תיק עסק 11/6139).

המשך דיון מיום 15.10.86.

בפתח הדיון הוצגה בפני הועדה חוות דעתו של מר סוקר - היועץ המיבתי.

להלן חוות הדעת:

1. העסק מצוי במבנה בודד.
2. סביבתו המיידית היא מגורים.
3. אין לדעתי מניעה להתיר הפעלת העסק לתקופה מוגבלת של שנה-שנתיים תוך דרישה כי בעל העסק יקבל על עצמו התחייבות לעבור למבנה ומקום אחר.

לאחר דיון.

הוחלט לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית לאור חוות הדעת שהוגשה מטעם היועץ המיבתי לועדה.

6. יב-10217 - ערר מנזר הדורמציון על החלטת הועדה המקומית
בישיבתה מיום 5.6.85 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 22 חלקות 28
הר ציון. (תיק 287/33/85).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציון מר דרומי כי בהר ציון בשטח השייך לדורמציון אושר בעבר
לאחר מלחמת ששת הימים - בגין בין 6 קומות לאכלוס סטודנטים נוצריים. אז
לא היה צורך בהפקדת תכנית מכיון שתכנית עמוס עוד לא היתה קיימת.
עתה מבוקש מחסן ספרים ומטבח תת-קרקעי אולם בהתאם להוראות תכנית
עמוס יש להפקיד תכנית לפני כל בניה.

מר כהן הוסיף כי הבקשה נדחתה ע"י הועדה המקומית מכיון שהיא
סותרת את הוראות תכנית עמוס. בזמנו כשהועדה המיוחדת אשרה
את הבניה עמוס לא היתה קיימת. על פי הבקשה יש גם תוספת מעל
הקרקע.

מר לוי הסביר שממקרה זה מכיון שמדובר בבניה תת קרקעית, אין כל
ענין צבורי בהפקדת תכנית מפורטת אולם מאידך קיימת הוראה בעמוס
לפיה יש להפקיד תכנית ולכן הוא מציע שתופקד תכנית ושהיזם יקבל היתר
לביצוע עבודות בתקופת ההפקדה.

מר כהן טען שמתן היתר לעבודות בתקופת ההפקדה יסמך
ללעג את עצם ההפקדה של התכנית. נוסף לזה ציון שהעבודות בשטח צריכות
להיות בתאום עם אגף העתיקות.

הצעת ההחלטה הוכחה בפני העורר/מבקש.

לאחר דיון.

הוחלט: א. לקבל את הערר בחלקו ולהורות ליזם להפקיד תכנית
בהתאם להוראות תכנית עמוס הכוללת את השטח של
הבקשה להיתר בניה.

ב. הועדה מאשרת ביצוע עבודות בתקופת ההפקדה.

ג. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

7. יב-10207 - ערר פטר לודריקס על החלטת הועדה המקומית
בישיבתה מיום 16.10.85 בגין בקשתו לתוספת בניה
- גוש 168 חלקה 15 - רח' שמעוני שכ' רמט (תיק 562/33/85).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי הכתוב ברח' שמעוני יושבים בצורה
כזאת על הקרקע כך שאפשר לחפור מתחתיהם קומה נוספת וישנם מקומות
ברחוב בהם נותרו אחוזי בניה. בעבר כבר היה בפני הועדה ערר
דומה (של יוסף יששכר) שביקש לחפור מתחת לבנין והועדה אישרה
את בקשתו לאחר שחושבו אחוזי הבניה שעדיין ניתן לנצל.

(פרוטוקול מחוזית 21.1.86)

בבנין הנדון נוצלו 80% מתוך 84% בניה המותרים. העורר מבקש תוספת של 5% ובכך ממעה את ההקלה של כל דיירי הבנין בתוספת אחוז אחד שהופך את בקשתו לסטיה ניכרת. זאת הסיבה שבקשתו נדחתה ע"י הועדה המקומית. לדברי מר כהן הפתרון האידיאלי הוא הפקדת תכנית לגבי כל הדיירים בקומת הקרקע.

בפני הועדה הופיע מר פטר לודריקס - העורר/מבקש.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

מר לוי הסביר לעורר כי במסגרת החוק לא ניתן לאשר את בקשתו אלא בדרך של הפקדת תכנית שתפתור את הבעיה לכל הדיירים בקומה התחתונה.

מר לודריקס טען שפנייתו לקבלת רשיון לא נעשתה כלאחר יד אלא לאחר בירור אפשרויות הבניה וקבלת תשובה חיובית בע"פ בנדון ע"י גורמים בעיריה. לדבריו, השטח בין הרחובות שמעוני והרצוג מוזנח ביותר ובניה בשטח העמודים תהיה רק לברכה. שכניו גרים במקום משנות החמישים ואף פעם לא בקשו לבנות, כולם הביעו הסכמתם לבקשתו. ברח' שמעוני 30 נסגר סניף הדואר שהיה במקום והדיירים קבלו רשיון לבניה דומה לבקשה שהגיש. משפחתו מונה 5 נפשות ודירתו בסך הכל 55 מ"ר. לא ברור לו למה קיבל תשובה שלילית, לטענתו מר שטיין אף הצהיר בפניו שאפילו שישנם אחוזי בניה שניתן לנצל הוא לא יתן לו רשיון.

מר שטיין הסביר שבבנין הקיים נוצלו 80% בניה ויחד עם התוספת המבוקשת יגיעו ל-86%. מאחר שזכותם עשל עוד שני דיירים בקומה הראשונה להוסיף בניה אין הוא יכול להמליץ שהאחוזים הנוותרים ינוצלו ע"י דייר אחד בלבד. אין מדובר בשכונה מצוקה ויש למצוא פתרון לתוספת בניה לכל הדיירים הזכאים.

מר לודריקס ציין כי בהתאם לחישוב נותרו עוד 6% בניה, יש לו הסכמה של כל השכנים, כולם מתגוררים במקום למעלה מ-40 שנה ולא עשו כלום עד עכשיו. בקשתו מתחלקת לשני חלקים - שטח של כ-20 מ"ר מתחת לבנין, בשאר השטח אין אוורור והוא ישמש כמסחן. סך הכל השטח שמיועד למגורים קטן מהמותר.

מר השטיין טען שלא ניתן לאשר בניה מחסן בתוך דירה בלא לחשב את אחוזי הבניה. באשר להסכמת השכנים, הם בודאי הסכימו לבקשתו אך לא התמו על ויתור מצידם לממש את זכותם לבניה בעתיד.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר מרינוב סבר שיש מקום לאשר את הבקשה בחלקה למגורים ובשטח שמתחת לגובה של 2.20 מ' למחסן.

לאחר דיון.

בוחלט: לקבל את הערר בחלקו ולהורות לוועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום הקלה לפי העיפים 149 ו-151 לחוק התכנון והבניה. על הועדה המקומית להבהיר לדיירים האחרים שבמידה וירצו לכנות בעתיד תוספות בניה, יהיה עליהם לנקוט בהליך של הפקדת תכנית.

(מרסוקול מחוזית 21.1.86)

8. יב-10214 - ערר מר ר. בר-יוסף על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 11.11.85 בגין בקשתו לשינויים בבנין - שכ"ה-גוף. (תיק בנ/80/352).

הצדדים הוזמנו כחוק.

(מר לוי הודיע שאין הוא משתתף בדיון).

בפתח הדיון הסביר מר כהן כי לאחרונה הוצאו החרי בניה לזילות בשכונת הר-גוף ששטח הכללי לרישוי צריך להיות לא יותר מ-200 מ"ר אם כי לא ניתן חמיד לשפור על הגודל הזה כי החישוב לא כולל מחסנים וכד'. הבקשה הנדונה היא להנמכת הגב ולבניה גרם מדרגות מנימי לעליה הגב. לדברי העיריה ברגע שיש גישה כזאת לגב יש לחשב את שטח הגב באחוזי הבניה ואז פגיעה הבקשה לסטייה ניכרת.

במני הועדה הופיע מר בר-יוסף - העורר/מבקש. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

מר בר-יוסף ציין שהוא מבקש את העליה לגב מכיון שהוא מבוגר וסובל וקשה לו להגיע לגב ע"י טיפוס בטולט. לדבריו שטח הגב לא יכול להיות מנוצל מכיון שהוא מלא בחפצות ואין הוא מבין מדוע העיריה חושדת בכך, אין הוא מבקש שטח נוסף והוא אף הקטין את שטח המקלט שיכול היה לבנות מכיון שאין לו צורך בשטח גדול.

מר שטיין הסביר כי הקטנת המקלט נעשתה על מנת להקטין את הוצאות הבניה ולאן דוקא במטרה להקטין את שטח הבניה. לאף רייר בסביבה לא ניתן אישור לבנות גרם מדרגות מבסון לעלות לגב מכיון שאז זה צריך להלקח בחשבון הישוב אחוזי הבניה.

מר בר-יוסף חזר על טענתו שאין לו צורך בשטח הגוסף והוא גם לו יכול להשתמש בגב מלא המוכות. הוא איש מבוגר וקשה לו לעלות למעלה עם סולם.

לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר שרון ציין שלא שוכנע מטענות העורר ולדעתו אין לאשר את הבקשה.

מר כהן סבר שאין ליצור תקדים מסוג זה בשכונה מכיון שלאף אחר לא אושרה עדין בקשה כזו.

לאחר דיון,

הוחלט : לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להשלחת הועדה המקומית ומנימוקיה.

9. יב-2157 - ערר מספר דיירים על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.10.85 בגין בקשה גב" עלימי מלכה לחוספת קומה וחצי - גוש 18 חלקה 6 רח' דרך חברון שכ"ה אבו סור (תיק בנ/85/33).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הסביר מר כהן כי בבנין ערכי ישן בן 2 קומות בדרך חברון הוגשה בקשה להשלמת זכויות הבניה המתבטאת בחוספת קומה ושליש קומה. הכנין הקיים בנוי בתריגה בקומה הבנין ולכן מורטמת הקלה בקומה הבנין וכן הקלה במספר הקומות. באזור מותרת בניה של 3 קומות. הקומה הרביעית תבנה כמסביבה. הוגשו מספר התנגדויות מטעם הדיירים בבנין עצמו ודיירי הכנין שממול.

(פרוטוקול מחזית 21.1.86)

בפני הועדה הופיעו עו"ד רשף המייצב את העוררים בכנין מס' 37 ועו"ד יפה המייצב את העוררים בכנין 35.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

כמו כן הופיעה המבקשת גב' קלימי ומר מ. אברהמי.

עו"ד רשף טען שהועדה המקומית לא נימקה בהחלטתה את דחיית ההתנגדות אלא דחתה אותה באופן שרירותי ולדעתו יש באישור הבקשה הנ"ל משום סמיה ניכרת מהוראת התכנית מסיבות שונות.

מדובר בתוספת קומה וחצי לבנין הקיים. בכל הרחוב הבנינים הם בני שתי קומות והבנין עם התוספת יהיה היחיד החורג מכך. זאת תהיה תוספת של שתי משפחות לבנין והועדה המקומית קבלה גם חוות דעת מטעם מהנדס שלפיה אין אפשרות להסדיר מקומות חניה במגרש ולכן הוא ממליץ לא לדרוש סידור לחניה. כלומר יופשו 4 כלי רכב שיחנו על המדרכות ויחסמו את דרכי הביטחון לבנינים מס' 35 ו-37.

אם ינתן אישור לקומה הרביעית זה יהיה בניגוד לחוק בבנינים גבוהים לפיו יש צורך במעלית בבנינים בני 4 קומות או יותר. התוספת תגרום לנזק חמור ביותר, להסתרת שמש, אוויר, פגיעה קשה באכזות החיים, ירידת ערך הדירות בצורה ניכרת. נוסף על כך מכיון שמדובר בבנין ערבי ישן התוספת תהווה נטל כבד על מערכת הביטחון הקיימת. אשר על כן הוא מבקש לא לאשר את הבקשה.

עו"ד יפה הצטרף לטענות שהושמעו ע"י קודמו וביקש להוסיף מספר אלמנטים.

- א. התוספת תפגע במערכת הביטחון של הבנין.
- ב. יש בבנין חדר מדרגות אחד וצר ונוצרה מערכת יחסים מיוחדת בין דיירי הבנין. תוספת משפחות תפגע במרקם היחסים הזה. מספר הדיירים כבר היוס גדול יותר משהבנין יועד לו מכיון שבמקור היו דירות גדולות שחולקו אחר כך למספר דירות.
- ג. תהיה הכבדה על התנועה ובעיות חניה שהועדה המקומית אפילו לא דרשה למחור.

מר שטיין ציין כי טענות העוררים לא התייחסו להקלה שפורסמה בקווי הבנין ובגובה. האזור מיועד למגורים 1 ובו מותרת בניה של 3 קומות כך שההקלה היא רק בשליש קומה. אין צורך במעלית כי אין בבנין עליה של יותר מ-12 מ'. כאשר להסתרת שמש, אוויר וכד' - כל דייר בעד עלול להפגע מכך כתוצאה מבניה בסביבתו. בנושא מערכת הביטחון-המבקשת הצטרף להמציא אישור מטעם מחלקת הביטחון באשר לתקינות הצנרת ויחכן שיהיה עליה להחליפה. כאשר לחניה - הועדה נוסה לוותר על מקומות חניה כשמדובר בבנינים קטנים.

גב' קלימי ציינה שכאשר קנתה את דירתה נאמר לה שעליה לקנות גם את הגג וכי הוא מיועד לבניה. את התוספת תכננה באופן חוקי ואין היא מסתירה לדיירי בנין 37 את השמש כי היא מספיק להם.

לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להחלטות הועדה המקומית ושהטעמים הבאים:

- א. הערר לא התייחס להקלות שפורסמו.
- ב. לבעלת הנכס יש זכויות בניה כחוק.
- ג. נושא הביטחון יפחד על דעת מהנדס ביוט מטעם העיריה.

הועדה המחוזית מחליטה שלא חנחן בעתיד שום הקלה בבנין האסור מעבר למה שאושר במסגרת הבקשה הנדונה.

(פרוטוקול טחזית 21.1.86)

10. יב-10196 - ערר גבי ומירי מזור על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.10.85 בגין בקשתה לתוספת בניה - גוש 171 חלקה 10/1 רח' הנגאל - שכ' קסטנץ (תיק בנ/85/548)

מובא להבהרת החלטה מיום 10.12.85

בעת הדיון הסביר מר לוי כי החבר שאין אפשרות להוציא היתר בניה למבקש לפרוט שכוונת החלטת בדיון הקודם היתר לאשר את הבקשה ולכן יש להבהיר את החלטה.

לאחר דיון,

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה מיום 10.12.85 ולקבוע כי הועדה מקבלת את הערר ומאשרת את יחרת השטח עד 125 מ"ר בגבול המותר בקומה הקרקע. מיקום התוספת יתואם עם הועדה המקומית.

התרי בניה

11. יב-2868 - הקרן לירושלים - חניון ג' 22 חלקה 12-23 - רח' שושן - שכ' סלביה

דו"ח הועדה המקומית מס' 62 מיום 6.1.86 תיק בנ/79/442.

לאחר דיון,

הוחלט: לא לאשר את הבקשה, ראה החלטת הועדה בתכניה 867 ד' - סעיף 2 בפרוטוקול.

12. יב-10222 - חברת ערים - חדר טרנספורמטור - שכ' רמות

דו"ח הועדה המקומית מס' 62 מיום 6.1.86 תיק בנ/85/795.

בעת הדיון ציינה גב' פלאוט כי הבקשה היא לבנות חדר טרנספורמטור בשטח המיועד לשפ"ץ. בזמנו החליטה הועדה המחוזית על הפקדת תכנית, נשלח נוסח הפרסום אך מאז לא הסתייך הטיפול בתכנית. הועדה המקומית מתיחסת לתכנית הנ"ל כאל תכנית מאושרת אך לדעתה אין אפשרות לאשר בשלב זה את הבקשה, אלא רק לאחר אישור התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאי שהיתר הבניה יוצא רק לאחר אישור תכנית מס' 3229.

13. יב-10221 - עליזה פרק - תוספת בניה - שכ' מנחת

דו"ח הועדה המקומית מס' 62 מיום 6.1.86 תיק בנ/85/90.

הצג הדיון הסביר מר דרובי כי בבנין קיים בשטח של 90 מ"ר מבוקשת תוספת בניה של חדר בקומה הראשונה ומעל הכל קומה נוספת. בתכנית מסומן חלון כסיר הפונה לדרום מערב ומסמך שגם בקומה הקיימת ישנו חלון בחזית זו. המדבק לשכן בחזית זו מביע ל-2-3 מ' בסך הכל ולכן לדעתו יש לאשר את הבניה ללא פתחים לבניון זה. נוסף לכך יש להוריד את גובה המעקה לגובה המותר על פי הוראות תכנית המתאר.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאי שהחזית הדרום מערבית תהא ללא פתחים וגובה המעקה לא יעלה על המותר בהוראות תכנית המתאר.
יש לקיים תאום עם אנף העתיקות.

(פרוטוקול מחוזית 21.1.86)

14. יב-4932 - נשי בני ברית - בנין חדש - מעון ילדים - גוש 192 חלקה 2 - בית 117.

דו"ח הועדה המקומית מס' 62 מיום 6.1.86 חיק בנ/85/818.

בעת הדיון הציג מר בן יעקב את הבקשה וציין שהיא חואמה את התכנית החלה על השטח. יחד עם הבקשה הוגשה תכנית כללית של הפיתוח בשטח.

לאחר דיון,

הוחלט : לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. יב-10203 - משרד הבינוי והשכון - חדר סרנספורמטור - תלפיות מזרח

חיק בנ/85/741.

המשך דיון מיום 24.12.85.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא לבניה חדר סרנספורמטור בתחום בניה שאינו בבעלות המבקש והביע תמיכה על כך.

לאחר דיון,

הוחלט : לאשר את הבקשה בתנאי שתקבל הסכמה בעל הקרקע.

ה. קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

16. יב - 10171 - מחסוד עבדאללה אבו סנינה - קביעת תנאים - א-סור.

המשך דיון מיום 26.11.85.

לאחר דיון,

הוחלט : לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ו. מלאכות ועסקים

17. 1/7945 - נפי דוד ושות' ביה קפה ומשקאות משכרים - רח' סלוטון

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית המליצה לאשתתף לקופה של שנתיים.

לאחר דיון,

הוחלט : לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 21.1.86)

18. 1/2684 - כהן יצחק ושות' - בית קפה מסעדה ואולם שמחות - שלוםציון המלכה
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית הסליצה לאשרה ל-3 שנים.
לאחר דיון,
הוחלט : לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
19. 6/3795 - שיין עלי פייז - מכירת צרכי חשמל - שוקם
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית הסליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.
לאחר דיון,
הוחלט : לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
20. 1/8234 - ברוכיאן טה - כריכיה - בר אילן
21. 1/8364 - איס שוק ומסחר הכשיתים - מכירת פסלים הכשיתים ודברי אומנות-רוד המלך
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית הסליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.
לאחר דיון,
הוחלט : לאשר את הבקשות הנ"ל בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
22. 1/3459 - טנא בע"מ - בית שחיטה לעופות חיים - דח' הרקמה
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית הסליצה לאשרה לתקופה של שנה.
לאחר דיון,
הוחלט : לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
- סרתב הכנון מקומי - מסד יהודה
- ז. תכניות להפקדה
23. (מי/442) תכנית מס' מי/442, שנוי לתכנית המתאר מי/250 - מכשרת "כני בריה"
הועדה המקומית הסליצה בישיבתה מיום 21.7.85.
להפקיר את התכנית. יש לתקן את התכנון באופן שיצוין את כל הסגוים לתכנית מי/250.
יש להפציא חוזה דעת מכשרת ציון.

(פרוטוקול מס' 21.1.86)

בפתח הדיון הסביר מר כהן כי בין מעון הרומא שבחחום מוצא ובין שכונה יב' בבבשרת יש למסד בני כרית גיטת קרקע בגודל של כ-5-7 דונם המיועדת לייצור ומכוס לבנות במקום בית אבות גוסף. במקום ישנה חורשה עבותה ומורר חלול ביותר. יש לזכור לקבל את אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית. מכיון שהמקום סמוך לכביש שבעבר ביקשה הועדה להקטין את רוחבו שנקבע ל-30 מ' ל-15 מ' יש לקבל אישור מטעם ועדת המסנה של המועצה הארצית לענין קו הבנין. כאשר לבניה יש לערוך בדיקות גופיות על מנת שהמבנה לא יהיה סבוכה סביר וכן לתאם עם קק"ל את נושא עקירת העצים כי הבניה בשטח כרוכה בעקירה מסיבית של עצים.

מר סוקר ביקש להוסיף כי יש למצוא פתרונות לבעיות הביוט בשטח.

לאחר דיון,

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

- א. יש לקבל את אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.
- ב. יש לקבל את אישור ועדת המסנה של המועצה הארצית לענין הקטנה קו הבנין.
- ג. תערכנה בדיקות גופיות על מנת להבטיח את השתלבותו של המבנה בנוף, מכיון הנשקף מכביש ירושלים חל-אביב.
- ד. נושא עקירת העצים יהואם עם הקק"ל.
- ה. ימצא פתרון לבעיות הביוט.

24. (מ/564) תכנית מס' 564/פי - גוש 29533 חלקה 43 - אבו גוש

הועדה המקומית הפליצה בישיבתה מיום 2.9.84 :

להפקיד את התכנית.

אישור אנף העתיקות.

בפתח הדיון ציין מר דרומי כי בזמנו נאמר שהבקשה היא לשנות יעוד שטח חקלאי למבזרים. החלפה נמצאה בחחום 150 מ' מציד הדרך.

מר כהן הסביר כי תכנית מ/113 קובעת בניה במרחק של 75 מ' מגבול הדרך והתעורר ספק, בגלל מועדי האישורים של תכנית המתאר המקומית ותכנית המתאר הארצית לגבי קו הבנין החוקי בשטח - האם הוא צריך להיות במרחק של 150 מ' מציד הדרך או מטפס מרחק של 75 מ'. בכירור שנתרן עם המועצה הארצית סוכס כי אם תמצא החלטה במרחק של 100 מ' מציד הכביש אפשר יהיה להפקיד את התכנית.

מר נקמן ביקש לדעת האם השטח מסביב לחלקה הנ"ל בנוי או לא.

מר לוי הסביר שהאזור כולו בנוי.

מר כהן הוסיף שהאזור מיועד למשקי עיר.

לאחר דיון,

הוחלט : להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית

(פרוטוקול מחוזית 86.1.21)

25. (מי/253א) חכנית מס' מי/253א - מושב אביעזר

מובא לדיון.

לאחר דיון,

הוחלט: יש לקבל את אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית כחנאי למתן חוקף לחכנית.

ה. חכנית לאישור

26. מי/517 גוש 29520 חלקה 1 - אבנ גוש

המסך דיון מיום 1.1.85.

בעת הדיון הסביר מר דרומי כי מדובר בחכנית המיועדת חלק משטחה למגורים וחלק אחר לשטח חקלאי. בתקופה ההפקדה הוגשה התנגדות אחד הבעלים שספן שחלוקת השטח בינו לבין הבעל השני של הקרקע אינה מותירה לו שטח לכניית ביתו. בזמנו הוחלט לדרווח את ההכרעה עד שימצא פתרון מניח את דעת הצדדים ולאחרונה טובים כי גבול החלקה המסומנת באות א' יהיה 4 מ' דרומה ממה שסומן בתחילה.

מר כהן טען שמשמעות הדבר היא ששטחי החלקה לא יהיו שווים. להערכתו שינוי כזה של החלקה הוא חזק מדי והוא מציע לאשר לבקל החלקה הנ"ל קווי בגין גמישים ולשנות את גבול חלקה בשני מסר בלבד.

מר לוי ציין שגם אם ישונה גבול החלקה ויועחק דרומה יותר ב-4 מ' קשה יהיה לבנות בה ולכן הוא מציע להשאיר את ההצעה בעינה ולאפשר בניה בקווי בגין גמישים.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לקבל את התנגדות מר יוסוף ג'מיל אבריהים ולהעתיק את קו הגבול בין שתי החלקות ב-3 מ' דרומה מעבר למה שנקבע בחכנית המופקדת. ינחנו קווי בניה גמישים בחלקה המוגדלת - של המסנגד. ב. לתת חוקף לחכנית כשינויים הנובעים מקבלת ההתנגדות בהתאם למספיק א' בהחלטה דלעיל.

14 מרץ 1986

ג' באדר ב' תשמ"ו

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית

לחכנון ולבניה,

מתוך ירושלים.

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה מישיבתה מס' 3 שהתקיימה
ביום שלישי יח' כשבט תשמ"ו 28.1.86

יו"ר ונציג שר הפנים: ר. לוי - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- | | |
|--|---------------|
| - רשות מקומית ירושלים | ת. אשל |
| - רשות מקומית ירושלים וממלא מקומו ד. ברגמן | ש. ז. זוננפלד |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - רשות מקומית מטה יהודה | א. ליטמן |
| - נציג שר הבריאות | ש. לרמן |
| - רשות מקומית ירושלים וממלא מקומו - ר. דנגור | מ. נחמיה |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמן |
| - נציג שר הבטחון | ד. קדמן |
| - נציגת שר המשפטים | ח. רוזה |
| - אדריכל וממלא מקומו - א. רחמימוב | ד. רזניק |
| - רשות מקומית ירושלים | י. שרון |

נכחו:

- | | |
|------------------------|------------|
| - מחלקת מהנדס העיר | פ. בלנק |
| - מחלקת מהנדס העיר | א. כן אשר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן יעקב |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - מחלקת מהנדס העיר | ד. זיסקינד |
| - סגן ראה"ע | א. כחילה |
| - מהנדס העיר | א. ניב |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוט |
| - לשכת התכנון המחוזית | נ. פלט |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. צבאג |
| - מזכירת הועדה המחוזית | מ. שורץ |

נעדרו:

- | | |
|-------------------|--------------|
| - נציגת שר השכון | א. ברזקי |
| - נציגת מע"צ | ע. לוקסמבורג |
| - נציג שר החקלאות | א. מלכוב |

(פרוטוקול מחוזית 28.1.86)

א. אישור פרוטוקולים

- (1) פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית 379 מיום 12.11.85.
- (2) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 591 מיום 19.11.85.
- (3) פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית מס' 380 מיום 26.1.85.
- (4) פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית מס' 381 מיום 10.12.85.

הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר.

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. תכניות לאישור (מתן תוקף)

1. (3269) תכנית מס' 3269, שנוי מס' 50/82 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 1/82 לתכנית מפורטת מס' 1699 - בית אבות בקעה.

בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 19.11.85 לאחד את הדיון בהתנגדויות. הוזמנו נציגי המתנגדים הבאים:

מר א. קולקר, מר י. לומברוז, גב' ר. זילקה ומר מ. לימור ממנהלת שכונת בקעה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי לפני כשנה וחצי הופקדה התכנית שעיקרה תוספת בניה לבית אבות הקיים בשכונת בקעה המתפלגת בין הכנינים הקיימים ע"י תוספת קומה מעל הכנין המרכזי ותוספת שתי קומות מעל בנין בן קומה אחת.

לתכנית הוגשו התנגדויות שתוכנן זהה והן חתומות ע"י כ-50 מתנגדים. ע"פי חות דעתה של גב' רוה הוחלט לנקוט זו הפעם הראשונה בהליך של אחוד הדיון בהתנגדויות.

בפני הועדה הופיע מר א. קולקר נציג המתנגדים. בשם הועדה המקומית הופיע מר א. בן אשר ומטעם היזמים הופיעו ה"ה: ח. כרמי, פ. קליין, א. אמתי, ל. ולדמן, א. איתן, א. אלסברג.

מר קולקר טען כי התכנית שהוגשה היא להגדלה של בית אבות הנמצא בלב ריקמה עירונית מאוד עדינה. קשה לבוא ולהתנגד למוסד כבית אבות על כן הוא מבקש להציג את ההתנגדות העקרונית.

הגוש שבתוכו נמצא בית האבות הוכרז כאזור לשמור, בסביבה קיימים בתים בני קומה ושתיים עם גגות רעפים, אך אט אט משתנה אופי הסביבה ע"י מוסדות בקנה מידה שונה. הבעיה נובעת מכך שמוסדות ציבור מגיעים לוועדות מבלי שתכנית המתאר מחילה עליהם כללים ומבלי שישנה התייחסות לריקמה העירונית הקיימת. אם מסתכלים על רחביה כעל רקמה עירונית היא לא היתה נהרסת אלמלא הוכנסו בה מוסדות בקנה מידה אחר, הנובע בין היתר כתוצאה מעליה ברמת החניה והוספת ספיחים אחרים שמשנים את קנה המידה. בבנין הנדון מוצעת קומה נוספת מעבר למה שהתירה תכנית המתאר לכניני המגורים. והמסה גדולה בהרבה ואם שכן אחד טוען להסתרת האור והשני - שהגישה להספקה חפריע לו, הרי שהם מיצגים מערכת של בעיות שמוסדות הציבור יוצרים חריגים שריבויים באזור משנים באופן מהותי את הרקמה הקיימת.

הגישה למוסד מתוכננת מרחוב צר מול סמטה של 3 מטר. האשפה מוצאת לרחוב יעל ובחזיתו נערמות ערמות כל התשתית העירונית סביב המבנה לא תוכל לשאת בהגדלת המוסד. היא קורא לוועדה לקבל החלטה עקרונית שמוסדות הציבור באזורי המגורים לא יחרגו מקנה המידה המותר למגורים שאם לא כן תראה הועדה שהיא סותרת החלטות עקרוניות.

מר בן אשר הודיע כי הועדה המקומית מצרפת את היזמים לתשובתה. כאשר הועדה המקומית שמעה את ההתנגדויות היא עמדה במצב שהיה לה קשה להחליט משום שבנושא זה הועמדו שתי עמדות עקרוניות. נציגי העיריה סיירו במקום וניסו אלטרנטיבות שונות שנבחנו ובאו אחר כך לידי ביטוי בהחלטת הועדה המקומית. ההחלטה היתה מקובלת על חלק מהתושבים המיוצגים ע"י מנהלת השכונה.

החניה ע"פי התכנית המופקדת מוצעת מחוץ לגדר ומוסדרת בשטח שבבעלות המוסד. רחוב יעל צר מאוד ומעבר לבעיות החניה יש בעיה של נגישות רכב טעינה פריקה ואמבולנס, לכן היתה החלטת הועדה המקומית להועיד את הבנין שבכולל המגרש להריסה והכניסה למוסד תהיה מחצר המוסד המאפשרת תמרון לרכב הנכנס ומשפרת את אפשרויות החניה.

הסכמנו כי המועדון יבנה בקו בניה 0 בחזית רחוב יעל בקיר ללא פתחים. אשר לשאלה באיזו מידה יכולים צרכים ציבוריים שיש להם פרוגרמה מסוימת להשתלב בסביבתם, השיב כי הבנין הקיים כבר חורג מכל מסגרת של הבניינים הקיימים מסביב, מבחינת הנפח, חומרי הבניה והעצוב הארכיטקטוני. זוהי עובדה קיימת והתוספת באה להשלים את הבנין הקיים מבחינת סגנון הבניה. השאלה היתה אם להתיר אותה בחלקה בשלמותה או לא להתירה כלל.

נבחנה הצעה להתיר תוספת למחצית הקומה ואת חציה השני להעתיק למקום אחר אך מבחינה פונקציונלית הדבר לא מאפשר את תפקידו, וכי התוספת צריכה להתרכז באותו מקום והיא נועדה לשפר את המצב הקיים. לכן, לאחר שנשקלה חשיבות התוספת גם במישור העירוני היא נמצאה עדיפה על שמירת הדברים שבשכונה, מה גם שמבחינת העיריה אין הפגיעה מהותית עד כדי כך.

גב' איתן מנהלת המוסד ציינה כי המוסד מאכלס 120 קשישים מתוכם 30 במחלקה הסעודית הכונה ברכישת המגרש הסמוך היתה בעיקר לשפר את תנאי המחלקה הסעודית ולהוסיף את אותם שטחים שבשנת 1963 לא נכללו בפרוגרמה של מוסדות לקשישים כמו שרותים פארה רפואיים. כיום ניתנים שרותים אלה בקומת המרתף של המוסד וגורמים הפרעה לאותם קשישים עצמאיים המתגוררים במוסד.

ע"פי התכנית נועדה תוספת הבניה להוספת 14 מטות לחולים תשושי נפש + 10 דיירים עצמאיים ו-3 יחידות דיור המיועדים לעובדים מחוץ לעיר שיש להם בעיות דיור.

מר קולקר טען כי יש כאן שתי פריצות עקרוניות נוספות: פותחים מחלקה סיעודית, זהו אלמנט שבאופיו מקרב את המוסד לבי"ח גריאטרי, ובעצם שוב משנים מוסד בעל אופי שיכול להשתלב ברקמה הקיימת למוסד בעל אופי שונה, יש בכך משום שינוי יעוד מבלי שהתושבים יוכלו להגן על עצמם מפני תהליך של ארוזיה של הבניינים. המבנה המוצע ע"פי החלטת הועדה המקומית הוא מבנה מגורים לכל דבר ואין כל סיבה שיבנה בקו בנין 0. המוסד הוא מוסד מסחרי שצריך לקיים את עצמו מבחינה כלכלית וברגע שילחץ מבחינה כלכלית יתכן שיוסיף עוד מיטות ואת רמת הצפיפות אי אפשר לבקר לאחר מתן ההיתרים.

מר רחמימוב בקש לאמת את חששות המתנגד ושאל האם המוסד יתפקד כבית חולים גריאטרי.

גב' איתן השיבה כי המוסד ימשיך לתפקד כפי שהוא מתפקד היום וב-20 השנים האחרונות אך בתנאים משופרים לאין ערוך. לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות והתנהל הדיון הפנימי.

מר כהן ציין כי צרכי המוסד מוכנים אך מאידך גיסא לא ניתן לדחות על הסף את טענות המתנגדים, מר כהן הזכיר כי בדיון הראשון כאשר הובאה התכנית לדיון בהפקדתה נדחה ההצעה שכללה בין היתר גם גג רעפים. הוא אינו חולק על שהבנין חורג באופן משמעותי מאופי הסביבה הן בהיקף שטחו גובהו ועצובו הארכיטקטוני. הוא מציע לדחות את ההכרעה על מנת לבדוק הצעת בינוי שונה כדי לתת תשובה תכנונית למתנגדים ועם זאת לאפשר את השפורים הדרושים למוסד.

מר לוי ציין כי נכון הוא שמוסד מעצם אופיו נוגד את אזור המגורים. אך המוסד מקיים ומתפקד משנת 63 והשכנים רובם ככולם באו לגור בסביבה אחריו. ולכן הוא סבור שיש לשקול האם התוספת היא כה משמעותית ובאיזו מידה היא פוגעת בסביבה ובתושבים. הוא רואה את השאלה העומדת לדיון גם מן ההיבט האנושי ציבורי בהתייחס לבעית מצוקת כתי האבות בעיר כחלק ממכלול השקולים שעל פיהם יש להחליט ולהכריע.

(פרוטוקול מחוזית 28.1.86)

גב' אשל ציינה כי בעבר נבנו בתי אבות מבלי שהיו מודעים לצרכים תפקודיים מסוימים כגון הצורך בחלקים סיעודיים. החלק הסעודי אינו מתפעל כבית חולים, ולעניות דעתה צריך לקבל את המלצת הועדה המקומית כאשר אנו מתנים בכך ששפור התנאים של הוספת 14 מיטות זהו הגבול ולא תתוסף בעתיד שום בניה. בזמנו כאשר בקרה במקום מצאה מוסד העומד לתפארת ואינו מפדיע לשכונה.

רוב התושבים באו לגור בסביבה לאחר שהמוסד היה קיים היא מציעה לקבל את השפור בחניה כפי שמציעה הועדה המקומית אך ראוי לשקול את מידת נחיצותן של יחידות הדיור לעובדים.

גב' רווה תמכה בדברי גב' אשל, אם המוסד קיים ומתפקד משנת 1963, צפוי שהתושבים באו אחריו. לדעתה אין התוספת המבוקשת משנה עד כדי כך שלא ניתן לאשרה.

מר רחמימוב ציין כי ההפרעה של תוספת הבניה לתושבים בסביבה היא אולי בעיה כמותית. נראה לו שבנינו שונה אפשר לנצל את המסה באופן שתהווה פגיעה פחותה יותר. אך מעבר לכך נשאלת השאלה האם העובדה שמוסד שמתפקד הרבה שנים משנה את אופיו עם הזמן והאם מוסד זה יתפקד בעתיד כב"ח גריאטרי מכל מקום אין ספק שהמוסד יזדקק לתוספות בעתיד.

מר רזניק ציין כי יש לו הרגשה שהפתרון המוצע הוא הפתרון המתחשב רק בצרכי המוסד מבלי להתחשב בסביבה. אם התכנון היה לוקח בחשבון אפריורי את צרכי השכונה והאיכות הארכיטקטונית שלה, פני הדברים יכלו להראות אחרת. בהתחשב בעובדות אלה ובמצב הקשה של בתי האבות וצרכי המוסד, אפשר לבקש רתיכונון מבוקר גם אם הדבר כרוך בדחיה והגשת תכנית אחרת ובנסיבות אלה תזרז הועדה את ההליכים. לעומת זאת הוא סבור שמתן תוקף לתכנית המוצעת תחשב בעיניו פגיעה קשה לסביבה ומתן יד לשנוי אופיה.

מר נקמן ציין כי הוא מתנגד לכך שיתווספו בשטח המוסד 3 יחידות דיור. אם יש עובדים מחוץ לעיר אין מניעה לשכור להם דירות בעיר.

מר זוננפלד ציין כי התנגדות השכנים מובנת, לא מפריעה להם התוספת אלא עצם קיומו של המוסד. התוספת איננה משמעותית והצורך בה הוא מאוד אנושי. מאידך כשיש 50 מתנגדים אי אפשר לדחותם על הסף ואפילו לשם ההרגשה הטובה הוא מציע לדחות את ההכרעה. בתום הדיון נערכה הצבעה. והוחלט ברוב קולות לעומת 3 קולות נגד. לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בשנתיים כפי שהמליצה עליהם הועדה המקומית וביטול 3 יחידות הדיור.

2. (3160) תכנית מס' 3160, שנוי מס' 21/82 לתכנית מתאר עמ/9 - בית מלון שכ' אבו טור

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3123 מיום 16.11.84.

בתקופת ההפקדה הוגשה 9 התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה כישיבותיה מיום 28.4.85 ומיום 20.10.85:

החלטה מיום 28.4.85:

לאחר שמיעת ההתנגדויות כולל התנגדות מהנדס העיר נכונה הועדה להמליץ בפני הועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בכפוף למלוי התנאים הבאים:

התכנית לא תעבור לוועדה המחוזית אלא לאחר מלוי כל התנאים המפורטים להלן:

1. מהנדס העיר יאשר כי נספח הכנוי משקף הקמה של מלון דירות בלבד ומגישי התכנית ימציאו כתב התחייבות, להנחת דעתו של היוע"מ לעיר שבו התחייב, שהכנוי - נשוא התכנית הוא למלון דירות בלבד, ולא יבוצעו בו דירות מגורים.

(פרוטוקול מחוזית 28.1.86)

2. תרשם הערת אזהרה כלשכת רשם המקרקעין בירושלים ע"י הועדה המקומית וע"י מגישי התכנית בדבר היעוד והשמוש של הבנין כמלון דירות, ולא לדירות מגורים.
 3. אחד יחידות המלון יהיה בצורה בה מספר היחידות המחוברות לא יעלה מעל 65-70.
 4. מגישי התכנית יגישו תכנית נוספת לשפור של רח' עשהאל אותה יבצעו על חשבונם בלבד בהתאם להוראות מנהל אגף הדרכים של העיריה ולהבטחת הדבר ימציאו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו היוע"מ לעיריה.
 5. מגישי התכנית ישאו בתשלום כל פיצוי שתחוייב בה הועדה המקומית בגין פגיעה במקרקעין ע"י התכנית (סעיף 197 לחוק התכנון והבניה) ולהבטחת הדבר ימציאו מגישי התכנית כתב התחייבות וערבויות מתאימות להנחת דעתו של היוע"מ לעיריה.
- הועדה מפנה תשומת לב הרשויות לשקול אפשרות של אסור כניסה לאוטובוסים כרחובות הצרים המובילים למלון.

החלטה מיום 20.10.85

לשנות סעיף 5 בהחלטת הועדה המקומית מיום 28.4.85 כלהלן:

התכנית לא תעבור לוועדה המחוזית אלא לאחר מלוי התנאי הבא:

1. מגישי התכנית ישאו בתשלום כל פצוי שתחוייב בה הועדה המקומית. בגין פגיעה במקרקעין ע"י התכנית (סעיף 197 לחוק התכנון והבניה) ולהבטחת הדבר ימציאו מגישי התכנית כתב התחייבות וערבויות מתאימות להנחת דעתו של היוע"מ לעיריה.
- לא יוצא היתר בניה לפני מלוי התנאים הבאים:
2. מהנדס העיר יאשר כי נספח הבנוי משקף הקמה של מלון דירות בלבד ומגישי התכנית ימציאו כתב התחייבות, להנחת דעתו של היוע"מ לעיריה שבו יתחייב, שהבנין נשוא התכנית הוא למלון דירות בלבד, ולא יבוצעו בו דירות מגורים.
3. תרשם הערת אזהרה כלשכת רשם המקרקעין בירושלים ע"י הועדה המקומית וע"י מגישי התכנית בדבר היעוד והשמוש של הבנין כמלון דירות, ולא לדירות מגורים.
4. אחד יחידות המלון יהיה בצורה בה מספר היחידות המחוברות לא יעלה מעל 65-70.
5. מגיש התכנית יגיש תכנית נוספת לשפור של רח' עשהאל אותה יבצעו על חשבונם בלבד בהתאם להוראות מנהל אגף הדרכים של העיריה ולהבטחת הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציג מר כהן את התכנית כציינו כי מדובר בתכנית להקמת מלון דירות בשטח החורשה שבמורד כיפת אבו-טור ומעל בית המגורים הידוע כבנין "גד". בפעם הראשונה נדרשה הועדה לשטח הנדון במעמד שמיעת ההתנגדויות לתכנית עמ'9, אשר שינתה את יעודו משטח פתוח פרטי ע"פי תכנית המתאר 62 לשטח פתוח ציבורי, הכנסיה היונית האורתודוקסית התנגדה לשנוי היעוד והועדה המחוזית קבלה את התנגדותה. הטפול בתכנית הנדונה החל לפני כ-5 שנים ביוזמת קבוצת משקיעים שהגישה תכנית לעיריית ירושלים אשר עובדה ברמת פרוט מדויקת בקנה מידה של 1:100. האלטרנטיבה הראשונה נפסלה ע"י מהנדס העיר והתכנית השניה עובדה על פי עקרונות וקווים שהונחו ע"י מר ניב, בהיקף בניה קטן יותר ובמתכונת בינוי שונה לחלוטין, שלצורך בחינתה נמדדו הגבהים באמצעות תרנים ממבטים חשובים המשקיפים אל השטח. בהגיע התכנית לוועדה המחוזית שותפו מספר חברי ועדה בהתיעצויות תכנוניות מוקדמות על מנת לבחון את התכנית על היבטיה השונים. ובמיוחד לגבי סוג השמוש, מתכונת הבניה ונפחי הבניה.

(פרוטוקול מחוזית 28.1.86)

השמוש המוצע הוא למלון דירות והיו שטענו שמלון דירות כמתכונת המוצעת אינו פרוייקט מלונאי אלא למגורים. משרד התיירות כמי שמוסמך לחות דעתו על כך נדרש לענין והמליץ לעגן את השמוש בהוראות התכנית, ובתוך כך גודל היחידות ומספרם הוגבל, כדי לשלול כל אפשרות להפיכת הפרויקט למגורים. היחידות הגדולות הוגבלו באופן ששטחם הכולל לא יעלה על 25% משטח הרצפות הכולל של הבניינים.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: עו"ד פולמן, עו"ד בראון, ה. הירש, ח. פרידגוט, א. שביד, ח. קרנדל, א. קרנדל, מ. תבורי, ל. מגנס, י. גרין, מ. סדן, ש. כהן, פ. איזקסון, ג. אידינברג.
ד. שמיר וי. טישלר - בשם המועצה לא"י יפה.
צ. רון - בשם החברה להגנת הטבע.
בשם הועדה המקומית הופיע מר א. כן אשר.
בשם היזמים הופיעו: עו"ד נ. וויל, א. קספר, והמתכננים: י. גבאי, ד. לנסקי וע.
זלינגר.

עו"ד בראון העלה בקשה מקדמית לדחות את קיום הדיון על מנת שהועדה תספיק לזמנו ע"פי פרק הזמן הקבוע בתקנות ולא כפי שעשתה הפעם הזו, כאשר קבל את הזימון לדיון, לפני כ-6 ימים, שאינו עומד בדרישות התקנות להזמנה 14 יום מראש. כמו כן ציין כי התנגדותו צריכה להיות מעוגנת בחות דעת מקצועית שלא הספיק להכינה ואין באפשרותו לטעון את טענותיו היום על בסיס ההתראה הקצרה.

מר לוי הודיע כי ההזמנות לדיון נשלחו 14 יום מראש בהתאם לתקנות ואין הוא יכול להיות אחראי למועד קבלת ההזמנות. הודעת הפקדת התכנית פורסמה כבר לפני כשנה וללא ספק פרק זמן זה שעמד לרשותו הספיק כדי להכין את החומר לקראת הדיון בהתנגדויות.

עו"ד בראון ציין כי שאלת החוקיות היא נושא להתנגדות שלו, אם אומנם נשלחו ההודעות לפני 14 יום האם זה כדי לצאת לידי חובה או שהועדה כאמת רוצה למלא בתוכן את תפקידה. אשר לפרק הזמן שחלף מאז הדיון בועדה המקומית ציין עו"ד בראון כי הזמן לא הספיק לו. לצורך הכנת חו"ד הוא נועץ באדם מקצועי. אך 6 ימים מאז שקבל את ההודעה בהחלט לא הספיק להכנתה.
מכל מקום ביקש עו"ד בראון שאם אומנם הדיון לא יסתיים היום, תשמר לו הזכות להשמיע את טעונו במועד אחר.

עו"ד פולמן ביקש ביתר חריפות שהועדה תקבל החלטה לדחות את השמיעה ולא בדרך של נהול מו"מ בין היו"ר והמתנגדים. הנימוקים לבקשת הדחיה בחלקן דומים לאלה שהעלה עו"ד בראון, אומנם התאריך הרשום על הודעת ההזמנה הוא 13.1.86 אך ההזמנה הגיעה אליו לפני 12 יום, וזה כאמור מתיחס לתיק המונח שנה בטיפול. הוא מחזיק במומחה שטענתו רחבה ומקיפה והוא אינו יכול להופיע בהתראה כל כך קצרה.
הוא מבקש דחיה של 30 יום על מנת שיוכל להיות מוכן להעלות טיעונים הנוגעים להרכב מאוד אנשים ולאספקטים ברמה הרחבה של תכנון העיר.
הוא פנה אל מר לוי 3 ימים לאחר קבלת ההזמנה לדחית מועד הדיון זאת בנוסף לטענה הכללית היורדת לשורש הענין, מטעמים ספציפיים הנוגעים לשנויים שחלו בהרכב המשרד.

עו"ד בראון ציין כי גם החברה להגנת הטבע מצטרפת לבקשת דחיית הדיון.

עו"ד וויל ציינה כי הבעיה של עו"ד פולמן היא בעיה אחרת כשכל האנשים היושבים כאן היו בועדה המקומית לרבות גב' רון שיש לה נסיון רב בדיונים כאלה והיא מבקשת שהועדה תיקח בחשבון את העובדה שנעשה כל העת נסיון לסחוב את התיק אם ע"י פניות ליו"מ לממשלה ואם בנסיגות עקביים למנוע את הדיון. מעולם לא הועלתה בקשה מרחיקת לכת של דחיה של 30 יום לקיום הדיון.

בשלב זה יצאו הצדדים את אולם הישיבות לשם התייעצות חברי הועדה.

(פרוטוקול מחוזית 28.1.86)

מר לוי הודיע כי רק ביום ה' האחרון קבל מכתב מעו"ד פולמן ובו ביקש דחיה של הדיון ולא כפי שנאמר על ידו מאחר שלדיון הוזמנו רבים אחרים ומפאת קוצר הזמן שנוותר מאז לא מצא לנכון להענות לבקשה.
בנסיבות מיוחדות אלה שהעלה עו"ד פולמן ועו"ד בראון הוא מציע לדחות את שמיעת התנגדותם בשבועיים.

כאשר שבו הצדדים אל אולם הישיבות הודיע היו"ר כי הועדה החליטה שהשמיעה תתקיים היום ובישיבה נוספת שתתקיים בתאריך 11.2.86 בשעה 9:30, המתנגדים שהופיעו היום רשאים להשמיע את התנגדותם כבר עתה וכל היתר מוזמנים לדיון שיתקיים כאמור ביום 11.2.86 בשעה 9:30, הודעות נוספות לא תשלחנה ויש לראות בהודעה זו הזמנה רישמת.

עו"ד בראון הודיע כי ביום 11.2.86 לא יוכל להופיע מפאת שרות מילואים.

מר לוי ביקש את עו"ד בראון להמציא לו בענין זה את ההזמנה למילואים.

מר טישלר בשם המועצה לא"י יפה, ציין כי לעתים הוא שואל את עצמו מדוע בלונדון ישנה שכונה הנקראת "המסטד" ובאמצע השכונה ישנה ככר ירק ענקית, האם זה רק נס שקרה לאנגלים?! ובדומה לערים רבות אחרות שיש בהן בקוש גדול לקרקע גם בירושלים יש שכונה שרוצים לבנות בה. חשוב לדבר על אבו טור כולה, המאופיינת בהרבה ירק, בתים יפים וסמטאות, למה צריך לכאוב הלב שיש בירושלים שכונה יפה.
היה "מוקש" ולשטח קראו שפ"פ "ומוקש" נוסף שפעם חשבו שאין מספיק מקומות למלונאות בירושלים והחליטו שיבנו מלונות בשפ"פ. לו היה הוא ברשויות התכנון היה משנה את היעוד ומתיר בניה של בתי מגורים ב-70%. בשטח הזה צריך לגבות השבחה משום ששינוי היעוד מצריך השבחה, כי אז היזמים היו עושים את מה שהם באמת רוצים לעשות - בתי מגורים לעשירים. ובאותה השקעה של 110%, כי אם היה משנה את היעוד כלי לפגוע באף עץ וכלי לפגוע בנוף ובשכונה כולה יכלו לבנות בתים שאנשים היו משלמים עבורם הרבה כסף.

בשם המועצה לא"י היפה הוא מתנגד למצב שבו אנוס השטח בגלל אינוס תכנית המתאר וקריאת המכנה הזה מלון. הוא מציע להשאיר את השטח ע"פי אופיו, לבנות חללים המתיירים בניה לפי אופיו של המקום, בתי דירות כמו אלה ליד מלון המלך דוד שכל עם ישראל יהנה ממנו ולא תוצר בעית תחבורה הנובעת מאילוצים אלה.

מר א. שביד טען כי הוא דייר בבנין הסמוך בדירה שבקומה הראשונה. הדגם המוצג בפני הועדה איננו מדויק. בקומה הראשונה קיימים שני חלונות בתוספת למכנה ו-4 חלונות דירתו נמצאים בחזית המזרחית, כך שלעניות דעתו, כל הטענות שהעלה על הכתב והנזקים לרכושו עדיין בתוקפם.
כל רעש אפשרי יכנס במישרין במרחק קצר מחלונות ביתו. אף לענין הצל טען כי מאחר שהוא גר בקומה הראשונה יסתיר הבנין את מעט השמש בשעות הבוקר שהוא מקבל היום. כאשר לצפיפות יש בעובדה זו כדי לפגוע גם אם נכונה העובדה שלא תהא תנועת כלי רכב ברחוב ישי בגלל המדרגות, אלא אם כן יבוטלו המדרגות ובעליה רעש המכוניות הוא גדול. יש לקחת בחשבון שהוא מגיע לביתו כאותם כבישים, מרחוב עמינדב ועין רוגל ששם המעבר הוא בלתי נסבל.
מכל המטרדים הצפויים מצא כי כאדם העובד וחוקר בביתו לא יוכל להמשיך במלאכתו בבית.

מר פרידגוט בהמשך לדברי שכנו, טען כי ביתו נמצא בסמוך ומשום מה אינו מופיע במודל המוצג בפני הועדה, במקום נמצאים בתי כנסת והשטח כולו מוקף בחומה שאף שאינה מסומנת בתכנית להריסה הושמטה מהמודל. מה שמסומן במודל איננו מדויק וכפי שנרשם בוועדה המקומית זה חלק מהענין שהתכנית איננה שלמה ואיננה מדויקת.

מדובר במקום רגיש ביותר, כפי שניתן גם להתרשם מהצילומים ומעדויות הסטוריות המצוינות בספרו של יוסף בן מתתיהו. ע"פי תכנון אגן העיר העתיקה נקבע שיש לשמור את האזור ויש לטפל בו במשנה זהירות.

הוא מבקש להדגים ולהשליך ממקרהו הפרטי והנזק האישי לשכונה כולה. המגדל המופיע במודל מסומן בגובה של 792 מ', בראשית התכנון היה מוסכם שלא יעלה על גובה של 782 מ' ועתה הוא מתנשא ב-10 מ' יותר וזאת בטרם החלה הבניה. ביתו והגינה שהוא מטפח מזה 22 שנה אינם נמצאים במודל. ישנם שני שטחי גינה עוד מהתקופה שהיה קיים במקום מנזר. כל אלה מהווים עבורו ערך של טיפוח היופי בירושלים.

(פרוטוקול מחוזית 28.1.86)

בתכנית סומנה גישה חופשית של שטח פתוח ציבורי במקום שהיום הוא מגודר, בחומת אבן, שהיא שריד של כנסיה, במקום קימת רצפת פסיפס ובפנים - במקום שהיה גינה פרטית בונים חומת אבן שתמנע שמש. במגדל הזה תהיינה מכונות האיוורור והחימום מול חלונות ביתו, ויהיו מטרד של זהום ורעש כשהם מופנים אל מה שהיה שטח פרטי. לבד ממוקדי רעש וזהום יהיה בכך כדי להפוך את איכות החיים למשהו אחר לגמרי.

בסופו של דבר יהפך המקום לעסק מסחרי, התכנית הראשונה היתה לבית דירות ותחת זאת הוחלפו הדירות במאות חדרי מלון, ובתוכם דירות של מעל 100 מ"ר. יש לו טענות פרטיות קשות. הוא השקיע 20 שנה מחייו בטפוח ובאהבת המקום. מתוך רגישות לקהילה המקומית ולירושלים כולה יש לדחות את התכנית.

מר שלום כהן טען כי המקום לא נפגע באופן ישיר מאז 1967. הוא חש שחברי מועצת העיר קצת במבוכה, כולם בעד פתוח ויש הרגשה של מחויבות כלפי היזמים. העובדה שיש עסקה בין הכנסיה והיזמים אינה צריכה להיות גורם מכריע בגודל המקום מה שצריך לקבוע היא העובדה שאין הרבה מקומות כמו אבו טור. כאשר הירדנים בנו את "אינטרקונטיננטל" כולם אמרו "אנחנו לא היינו עושים זאת". מדובר בגבעה היסטורית בעלת ערכים יחודיים ומיוחדים. הוא מבין שבין יתר השקולים ישנה הרגשה לא נוחה שהעניין נסחב זמן רב. חברי העיריה תומכים לרוב בעד פתוח, אם הפרוייקט מיועד למלון, אין הוא רואה מחסור בבתי מלון באיזור ואם אינו למלון אזי משהו אינו כשורה. הוא מבקש שהועדה תתן דעתה לטווח הארוך בהתיחס לאופי האזור ולירושלים כולה, משום שלא נשארו הרבה מקומות כאלה.

מר אייזיקסון טען כי הוא גר ברחוב עין רוגל, זכור לו שב-1929 היו גאים בדברים החדשים שנבנו בתל אביב וראו מה קרה לתל-אביב, מדובר בספיטת קרקע מהיפות של ירושלים ואין גינה יפה דומה לה עם עצים גבוהים, שלא נותר לו אלא להתפלל שלא תהרס.

מר בן אשר השיב כי ההחלטה לגבי יעוד השטח נפלה לאחר שמיעת ההתנגדויות לתכנית עמ/9, אילו צריכה היתה להתקבל היום החלטה לגבי השמוש אולי היה לטענות המושמעות על מה להתבסס אך השמוש נקבע בתכנית עמ/9 כשטח פתוח פרטי שבו מותר לבנות בית מלון, התכנית באה לפרט את אותו שמוש מבחינת גודלו והשלכותיו הסביבתיות.

לפני שהוחלט להפקיד את התכנית נבחנו מספר אלטרנטיבות וכל הבחינות התכנוניות והסביבתיות לגבי הפתרון המידי היו לנגד הועדה כאשר בחרה להפקיד את התכנית המוצעת ושקוליה היו בהתיחס להשפעת הבניה על סביבתה. מר בן אשר צרף את באת כוח היזמים לתשובת הועדה המקומית.

עו"ד וייל ציינה כי לטענות התכנוניות של פרופ' שביד ישיבו המתכננים, כאשר לפענוח האחרות שהשמיע השיבה כי אין שום קשר פיזי או נגישות בין ביתו של שביד לתכנית. ביתו נמצא ברחוב ישי והמדרגות וחששותיו לגבי מה שיכולים לעשות בהם אינם נשוא התכנית ודבריו נובעים מתוך חשש בלבד.

לגבי התנגדות מר פרידגוט ציינה כי כל כתי המגורים כמתחם הם בבחינת שמוש חורג בשטח. המגורים הם אומנם עובדה פיזית אך תכנונית הם בגדר שמוש חורג. התכנית מאפשרת קיומם של הבתים ומשאירה אותם כשמוש לגיטימי בעוד שעד היום הם עובדה "לא לגיטימית". חלקה 73 מוגדרת כשטח פתוח פרטי אך מאחר שהמגורים של מר פרידגוט ועוד מבנים אחרים בשטח משמשים למגורים הם נכללו במנין האחוזים של הפרוייקט.

באופן מקוצר לצורך העניין, הבהירה כי התכנית מדברת על בניה לרישוי בסך של 9992 מ"ר והשטח ברוטו הכולל את כל השטחים לרבות שטחי עזר ושרותי המלון (למעט חניה תת קרקעית ומקלט) הוא 10,743 מ"ר, מתוך השטח הזה למעלה מ-600 מ"ר הם בתים קיימים.

באופן כללי שומרת התכנית על העצים במתחם ויש פגיעה בכ-20 עצים מתוך 103 עצים בשטח.

בהתייחס לטענות מר פרידגוט, ציינה עו"ד וייל כי מבחינה משפטית הוא משתמש לגנון כשטח שאינו שלו, כל השנים היה לו נוח לפתח שטח של הכנסיה ואין לו שום זכות על השטח. יש לו מעמד של בר רשות בשטח ובעל השטח יכול להוציאו ולסלק את ידו ממנו בכל רגע. בנוסף טפח מר פרידגוט שטח שאין לו שום קשר פיזי עם ביתו. שטח אחר שטפח צמוד לביתו אך כאמור שטח זה הוא בבעלות הכנסיה ומכוח תכנית זו נכלל בהפרשות לצרכי ציבור ואם מר פרידגוט ירצה לשכנע את העיריה זה ענין בינו לבין העיריה. כל חלונות ביתו מחופים בזכוכית בלתי שקופה ומכאן תמונה הטענה של הסתרת הנוף. כאשר לטענות בדבר הערכים ההסטוריים השיבה כי נערכו בדיקות מטעם אגף העתיקות בכל השטח ואין שום התנגדות מטעמו לבצוע התכנית. יש מקום שמצויים בו קטקומבות והוא מאוד מוזנח. יש במקום עזובה, בניה בלתי חוקית של פחונים וכו' אך משום מה על כך לא הוזכר דבר.

את השטח הארכיאולוגי מעבירה התכנית לרשות הציבור כדי שתהיה לו נגישות ואפשרות טיפול, עירית ירושלים לא יכלה עד היום לטפח את השטח משום שלא היה ברשותה. כל הצעקה שקמה איננה רצינית ואין לה על מה לסמוך, על שהיום ישנה כניסה דרך השער וכולם יכולים לבוא ולהכנס בה, אי אפשר לאכוף ולפתוח את המקום לציבור משום שהשטח הוא שטח פרטי ואולם עם אשור התכנית, 3317 מ"ר, כולל בית הכנסת שימשיך לפעול ולשמש כבית כנסת, כולל שטח עתיקות שאינו מוגדר כשטח עתיקות, יעמדו לרשות הציבור בצורה מתוקנת ומתוחזקת.

אד"ר לנסקי השיב לגבי הטענה של פרופ' שביד בדבר הסתרת השמש כי העצים שנשמרים מסתירים ממילא את השמש החורפית ולגבי השמש הקיצית לית מאן דפליג שיקבלה, בנוסף לכך קימת חומת אבן גבוהה מאוד המפרידה בין ביתו לשטח הנדון במרחק של 5 מטר. מהפרויקט כשבטוח נשמרים העצים. והמרחק בין החלונות וגבול המגרש הוא כ-8.5 מ'.

אד"ר גבאי השיב לטענות בדבר מטרדי הרעש שהשיג עליהם מר פרידגוט וציין כי מפלס הגינה שלו בגובה 776 מ' כאשר אותו חדר מכונות נמצא במפלס 767 מ' כשהוא כולו קבור באדמה ופונה למלון. תיקרת חדר המכונות נמצאת 5 מטר מתחת לקרקע והוא מסופק אם רעש כלשהו יגיע אליו. הנוף המזרחי דרך החלונות הלא שקופים שלו אינו מופרע וכולו חופשי. כאשר לאי הדיוק במודל, ציין כי המודל הוכן במשך אותם שנים שבהם טופל הפרויקט והדבר נובע "מעייפות" אחרי 6 שנים שמריצים אותו.

עו"ד וייל הוסיפה כי אין המודל מהווה חלק ממסמכי התכנית וכי כל הפרטים נמצאים בתכנית עצמה שהיא נשוא הדיון.

מר פרידגוט טען כי הוצג כ"בן לא חוקי" לאיזור אך להזכיר כי רק לפני 23 שנה חתם כדייר מוגן. יפה מאוד שהשטח ברשות הכנסיה וברשות כל הדיירים שקדמו לו ופתאום היזמים מוסיפים לציבור. כאשר לענין הדיוק טען כי על פי בדיקתו אין ציון מס' העצים בשטח מדויק. אשר למטרדי הרעש, המרחק מביתו הוא פחות מ-7 מטר ולא נותר לו אלא להתפלל שלא יהיה שום רעש. אם הבניינים המוצעים ישמשו לדירות ודאי יש להם חלונות שיבקעו מהם רעשים המוכרים בכל שכונה שהצפיפות והתכנון שלה גרועים. הגינות אומנם אינן שלו אך גם בשנות ה-40 כשהיה במקום מנזר היתה גינה ציבורית וגינה נוספת שאינה מופיעה בתכנית.

מר שלום כהן טען כי ישנם מספר דברים שהם בבחינת הסחת הדעת ולא רלוונטיים. הגינה של פרידגוט היא פעולה נדירה, אין זה ענין של עץ אחד או קצת רעש, כל העזובה והאשפה בשטח נובעת מחפירות שנעשו לצורך הפרויקט הזה והוא מבקש מהועדה לבחון את הטענות בפרספקטיבה הנכונה.

גב' שמיר צינה כי המשיבים לא התייחסו לטענה העקרונית שמדובר במקרה קלאסי שהועדה צריכה להתעלות מעל לכל החישובים של אחוזים וכל הפרטים המשפטיים. השאלה האמיתית היא האם השכונה צריכה לקבל את הבנין הזה כתוכה או לא, ולענין הזה אין תשובה. משום שהתשובה היחידה היא שאין מקום לבנין הזה במקום הזה.

מר לוי העיר שהתשובה היתה שבשטח מוקנות זכויות מכוח תכנית המתאר לירושלים.

עו"ד פלמן בקש לקבל לישיבה הבאה אישור לערכויות להם נדרשו היזמים. כמו כן בקש מהועדה לנצל את פסק הזמן של שבועיים ולבקר במקום אי אפשר לשבת כאן ולהסתכל על הדגם ו"לפוצץ" פה את הבלוף של שטח פתוח ציבורי כשהנוף הוא לכוון אחר.

בשלב זה נסתיים הדיון והמשכו נקבע לישיבה שתתקיים ביום 11.2.86 בשעה 9:30 הודעה זו נמסרה למתנגדים בפומבי ולא תשלחנה הודעות בנפרד.

3. (3530) תכנית מפורטת מס' 3530 - שכ' בית חנינא
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3271 מיום 17.11.85 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

4. (3548) תכנית מס' 3548, שנוי מס' 1/84 לתכנית 2155 - רח' קרן היסוד פינת רח' אגרון
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3271 מיום 17.11.85. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

5. (3074) תכנית מס' 3074, שנוי מס' 10/81 לתכנית מתאר עמ/9 - שכ' א-טור
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3271 מיום 17.11.85. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

6. (2587) תכנית מס' 2587, שנוי מס' 97/79 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - תחנת הרכבת
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3271 מיום 17.11.85. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

ג. תכניות להפקדה

7. (3375) תכנית מפורטת מס' 3375 - שכונת בית חנינא
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.7.85

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מגרש חדש מס' 4 יסומן כ"שטח לתכנון בעתיד".

2. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

לאחר דיון.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 28.1.86)

8. (3513) תכנית מס' 3513, שנוי מס' 30/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - הרחבות דיון - רח' הנוטרים ורחוב דוב הוז, שכ' קטמון

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.11.84:

להפקיד את התכנית בתנאי שהוראות התכנית והתשריט יתוקנו כתאום עם מר בלנק ונספחי הבנוי יתוקנו בפרטים הבאים:

1. תוגש הצעה לשפור השרותים בדירות.
2. יבוטלו החלונות בקירות הסלון הפונים זה אל זה כמסומן בנספח מס' 1.

לאחר דיון
הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. (3514) תכנית מס' 3514, שנוי מס' 31/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - הרחבות דיון - רחוב ח' ורחוב הנוטרים שכ' קטמון

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.11.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. יבוטל החדר הצפוני המוצע בדירה המזרחית.
 - ב. התוספת הדרומית המוצעת לדירה האמצעית תוצמד לתוספת שכבר קיימת ותהיה באותו גודל.
 - ג. יש לבדוק אוורור המטבח בדירה המזרחית בנספח מס' 2.
 - ד. יש להגיש הצעה לשפור השרותים.
 - ה. התשריט הנספחים והוראות התכנית יתוקנו כתאום עם מר בלנק.
 - ו. יש למחוק מסעיף 9 ב' את המשפט "פרט למקרים חריגים".
- לאחר דיון.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

10. (3515) תכנית מס' 3515, שנוי מס' 32/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 1/84 לתכנית מס' 1448 - הרחבות דיון - רח' ח' ורחוב הנוטרים שכ' קטמון.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.11.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. תוצע תוספת סטנדרטית לבניינים בחזית הצפונית והתוספות הקיימות יסומנו להריסה.
- ב. תתוקן התוספת הקרובה לחנויות שתותאם בצורתה לשאר התוספות המוצעות בחזית דרומית ונספח מס' 1 יתוקן בהתאם.

- ג. יצומצם מספר חדרי השרותים בדירה ויתוכנן אורור נאות.
 - ד. הוראות התכנית התשריט והנספחים יתוקנו בתאום עם מר בלנק.
 - ה. יש למחוק מסעיף 9 ב' את המשפט "פרט למקרים בודדים".
- לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. (3519) תכנית מס' 3519, שנוי מס' 36/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - הרחבות דיון - רח' ח' ורחוב השומר שכ' קטמון

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.11.85:

להפקיד את התכנית בתנאי שהתשריט והוראות התכנית יתוקנו בתאום עם בלנק ותוגש הצעה לשפור השרותים בדירות ובנוסף יש למחוק מסעיף 9 ב' את המשפט "פרט למקרים בודדים".

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. (2424 ב') תכנית מס' 2424 ב', שינוי מס' 23/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 2/85 לתכנית מס' 2424 - שכונת ניות - תחנת דלק

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.11.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים שיבוצעו לפני העברתה לוועדה המחוזית:

1. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
2. בסעיף 9 (ה) להוראות התכנית יש להוסיף כי הפתוח יהיה בהתאם לתכנית הפתוח שבנספח הבנוי.
3. יש להוסיף לתכנית הפתוח שבנספח הבנוי סמון עצים שנטיעתם מחויבת על פי חוות הדעת הסביבתית בצדו הצפוני של השטח.
4. מקום הכניסה לחניה יתוקן על פי חוות הדעת הסביבתית.
5. יש להוסיף להוראות התכנית כי לעת הוצאת היתר בניה תכלול התכנית פתרון להפרדת שמנים בנקודות הנקוז והכיוון מדחס האויר ימוקם בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה וכן יתואם אתם כל נשוא השלוט. להוראות התכנית יש להוסיף הגבלות בדבר מתקן שטיפת מכוניות ובדבר שעות הפעילות של התחנה שיהיו 0600 - 2200.
6. יתווסף סעיף להוראות התכנית המתנה הוצאת היתר באשור חומרי הבניה ע"י מהנדס העיר.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית 2424 חלקה את השטח ל-3 מגרשים לבנית 4 בנייני מגורים, סופרמרקט ויתרת השטח שהיה ספק לגבי הגדרת יעודה המדויק, אם להכשירה להרחבת הדרך, נקבעה כשטח לתכנון בעתיד, עיריית ירושלים בדקה את הנושא והגיעה למסקנה שאין השטח נחוץ להרחבת הדרך והחזירה אותו לבעליה. בתכנית הנדונה מוצע להועיד את השטח לתחנת תדלוק הכוללת בשטח המקורה איי משאבות להספקת דלק בלבד, ללא שרותי סיכה ורחיצה וכן שני בניינים בשני צידי התחנה לפעילות מסחרית כשהאחד ישמש למסעדה והשני לחנויות.

(פרוטוקול מחוזית 28.1.86)

ראוי לציין כי תחנה זו הועתקה ממקומה המקורי שהועד לה בסמוך לתאטרון ירושלים ובהתערבותו של ראש העיר נעשה נסיון למקמה בבית הכרם ומשלא יצא הדבר לפועל, הוצע מיקומה בשטח הנדון.

התכנית נבדקה מבחינה תכנונית ונערכה בהתאם לחות הדעת הסכיבתית של היחידה לאיכות הסביבה. מערך הגישה תואם עם העיריה ואושר ע"י מר נקמן, הבנין הדרומי גבוה במקצת יש למצוא לכך פתרון שיעוגן בהחלטת הועדה. החניה הדרושה לפעילות המסחרית מוצעת כחניה תת קרקעית.

גב' אשל ציינה כי באזור, מהלך 5 דקות מהמקום המוצע, קיימת תחנת תדלוק. כמי שמופקדים על שמירת חזות העיר ותכנונה היא סבורה שאין כל סיבה אובייקטיבית להרכות בתחנות תדלוק בתוך העיר. היא מציעה לפצות את היזמים ע"י מתן אפשרות בניה מסחרית שאין בה כל מטרד. תחנת תדלוק היא גורם מכער ומטריד שצריך להמעיט בו ככל שניתן.

מר לרמן ביקש להשמיע את חוות הדעת הסכיבתית.

מר כהן הקריא בפני הועדה את התנאים שיש לשלבם בתקנון התכנית, המהוים סכום חות דעת סכיבתית לתכנית, כדלקמן:

1. נטיעת עצים כמפורט בתשריט באחריות היזמים.
2. מיקום הכניסה יוסט ע"פי התשריט. יש לשנות התכנית בהתאם להמלצת חוות הדעת.
3. מרחס האויר לא יגרום לכל מיטרד רעש.
4. בנקודות ניקוז וכיוב יותקנו תאים להפרדת שמנים.
5. עיצוב נופי וגנני של התחנה יבוצע בשטח שמסביב ככל חזיתות התחנה ויכלול נטיעות מתאימות לאזור.
6. לא תותר הקמת עמוד בטון מואר בפתח התחנה.
7. שילוט יתואם עם היחידה לאיכות הסביבה.
8. שעות פעילות - 2200 - 0600.
9. לא תותר הקמת מיתקן לשטיפת מכוניות במקום.

מר רזניק ציין כי אין הוא בטוח שמספר החנויות המוצע ע"פי התקן אכן יענה על הצרכים והוא חושש שחנויות או קיוסק בשטח זה יהווה מוקד משיכה לילדים ויהווה סכנה בטיחותית.

מר נקמן ציין כי ע"פי הוראות התכנית לא תהינה חזיתות פעילות. ויש לפרש שהכניסה לבנין החנויות תהיה מתוך התחנה ולא מבחוץ.

לאחר דיון,

הוחלט: (ברוב של 7 קולות) להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית, בהתאם לחות הדעת הסכיבתית של מר לשם ובתנאים הבאים:

- א) תבדק אפשרות הנמכת הבנין הדרומי.
- ב) הכניסה לבנין החנויות תהא מתוך שטח התחנה ולא מחוצה לו.

(פרוטוקול מחוזית 28.1.86)

13. (3627) תכנית מס' 3629, שנוי מס' 36/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 3/85 לתכנית 1718 - אזור התעשייה תלפיות

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.11.85:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן מבחינה טכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

- (3536) תכנית מס' 3536, שנוי מס' 1/84 לתכנית 974 ושנוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים - אזור התעשייה תלפיות

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 9.6.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית תתוקן מבחינה טכנית לפני העברתה לועדה המחוזית - היא מהווה שנוי לתכנית 974 כמו כן אין צורך בקביעת קוי בנין נוספים בלבד זה הפינה לרח' פייר קניג, שכן הבנין רחוק מגבולות המגרש בשאר הכיוונים. יש לסמן קוי קרקע טבעי בחזיתות.
2. יש להכניס להוראות התכנית סעיפים הנוגעים להערות 1,2,3 של אגף הדרכים המופיעות לעיל בתאום עם היועץ המשפטי לפני העברת התכנית לועדה המחוזית.
3. לקראת מתן היתר בניה יוכן תסקיר זהום אוויר בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה והדבר ירשם בהוראות התכנית. וכן יש לקבל התחייבות מגישי התכנית ובעלי הקרקע לפנוי פסולת רעילה בהתאם להנחיות כנ"ל.
4. יש להכניס להוראות התכנית סעיפים בדבר תכנית נטיעות ופינוי פסולת עפר.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ד. בטול תכנית

14. (54) תכנית מס' 54 - מרכז מסחרי שכ' בית כרם

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.11.85:

- א. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 2.11.58.
- ב. לבטל החלטת הועדה המחוזית מיום 25.11.58.
- ג. ולפרסם הודעה על בטול הפקדת התכנית.
- ג. לגנוז את התיק.

לאחר דיון,

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה המחוזית בגין הפקדת התכנית.

(פרוטוקול מחוזית 28.1.86)

מרחב תכנון מקומי, מטה יהודה

ה. תכנית לאישור (מתן תוקף)

15. (מי/355 א') תכנית מס' מי/355 א' - אתר הקסטל מבשרת ציון

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2767 מיום 30.6.85.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות משפחת שבתאי.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 8.9.85:

- א. לענין הקיוסק הועדה רואה באישור שנוי תכנוני מהותי העומד בסתירה לתכנית הקיוסקים. לפיכך ממליצה הועדה בפני הועדה המחוזית שלא לאשר את הקמתו. ניתן יהיה לדון פעם נוספת בבקשה במידה ותגובש הצעה שתתייחס הן לקיוסק של משפ' שבתאי והן לקיוסק של רשות הגנים.
- ב. לענין ביתן השומר דוחה הועדה את ההתנגדות וממליצה לאשר את התכנית.
- ג. יש לידע את הועדה המחוזית בנושא מכתב ההתנגדות שנשלח ללא כתובות.

הצדדים הוזמנו כחוק.

כפתח הדיון מסר מר כהן כי הקסטל נקבע בתכנית כאתר לאומי מוכרז ומכוח אותה תכנית החלו בבצוע עבודות הפתוח ואולם במהלכן של אותן עבודות הסתבר ליזמים כי נעדרים בתכנית המאושרת מס' אלמנטים כגון ביתן שומר ובין היתר גם קיוסק לשרות המתקיים באתר. ואכן לצורך מילוי בקשתם הופקדה התכנית הנדונה. בתקופת ההפקדה הוגשו לה מטעם תושב מעוז ציון שכנה קיוסק בקרבה יתרה לאתר שיקימו לצרכי פרנסה לאחר שסולקו הלולים שהיו מקור פרנסתו הקודם לטענתו הקמת קיוסק באתר יהווה תחרות קשה שתנשל אותו מפרנסתו.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים גב' שבתאי ובנה יואב שבתאי. בשם הועדה המקומית הופיע מר ב. יוסקוביץ וכן מר פנחס אורן ומר אהרונסון מטעם רשות הגנים הלאומיים.

מר שבתאי הודיע כי יתכן ויגיעו להסכם מסויים עם רשות הגנים.

מר לוי ציין כי אם אכן מסתמנת הסכמה בין הצדדים הוא נכון לדחות את ההכרעה על מנת לאפשר להם להגיע לסכום סופי.

מר אורן ציין כי לא ניתן עדיין להגיע להסדר משום שאי אפשר לאחוז במקל בשני קצותיו. רשות הגנים הסכימה למסור את הקיוסק לתפעול משפחת שבתאי אך אי אפשר להתחייב על דבר בלתי מאושר. הרשות רוצה לפתוח את האתר ששופץ ושוקם, למבקרים. אך כל דיון כזה נמשך זמן וצריך לסיים את ההליכים.

אדר' אהרונסון ציין כי קיימת תכנית מאושרת שקבעה את האתר כאתר לאומי. הכונה היא שהמבקרים יגיעו מסביב על מנת להקטין את לחץ התנועה על יד בית המועצה. ע"פ התכנית המאושרת נבנו שרותים חדשים ונסללה דרך לאתר עצמו, כל יעודה של התכנית הנדונה היא הקמת ביתן לשומר ומזנון לשרות המבקרים.

גב' אשל שאלה את היזמים האם העבירו למתנגד מכתב רשמי לפיו ימסר להם הקיוסק.

מר אורן השיב כי ישנה הסכמה מלאה ממכלל רשות הגנים הלאומיים אך לא ניתן למסור הודעה רישמית כל עוד לא אושרה התכנית.

מר שבתאי ציין כי דבר עם מר בן פורת והוא אמר לו שאין אישור והקיוסק יבנה בעוד זמן רב.

בשלב זה יצאו הצדדים את אולם הישיבות והתנהל הדיון הפנימי.

(פרוטוקול מחוזית 28.1.86)

מר לוי ציין כי אינו רואה מקום לשני קיוסקים באזור וניתן לסמוך על דברי מר אורן שבמידה והקיוסק יאושר הוא ימסר לתפעול משפחת שבתאי.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה על מנת לאפשר לצדדים להגיע להסדר ביניהם.

16. (מי/565) תכנית מס' מי/565, שנוי לתכנית מי/300 - עין רפא
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3265 מיום 10.11.85.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

17. (מי/178 ב') תכנית מס' מי/178 ב' - גוש 29541 חלקה 15 - נוה אילן
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3271 מיום 17.11.85.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

מרחב תכנון מקומי, בית שמש

1. תכנית לאישור (מתן תוקף)

18. (בש/112) תכנית מס' בש/112 - בית שמש
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3257 מיום 14.10.85.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

ר. לוי, יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים.

י"ד אדר ב' תשמ"ו
25 במרץ 1986.

ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

משרד הפנים
מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 1
שהתקיימה ביום שלישי ד' בשבט תשמ"ו
14.1.86

יו"ר ונציג שר הפנים: ר. לוי - הממונה על מחוז י-ם.

השתתפו:

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| - רשות מקומית ירושלים | ת. אשל |
| - מ"מ נציג רשות מקומית ירושלים | ד. ברגמן |
| - נציגת שר השכון | א. ברזקי |
| - מ"מ נציג רשות מקומית ירושלים | ר. דנגור |
| - רשות מקומית ירושלים | ש. ז. זוננפלד |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - רשות מקומית מטה יהודה | א. ליטמן |
| - נציג שר הבריאות | ש. לרמן |
| - נציג שר החקלאות | א. מלכוב |
| - רשות מקומית ירושלים | מ. נחמיה |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמן |
| - נציג שר הבטחון | צ. קדמן |
| - נציגת שר המשפטים | ת. רוה |
| - אדריכל | א. רחמימוב |
| - רשות מקומית ירושלים | י. שרון |

נכחו:

- | | |
|------------------------------|------------|
| - מחלקת מהנדס העיר | פ. בלנק |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן-יעקב |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - סגן מהנדס העיר | י. מרינוב |
| - מהנדס העיר | א. ניב |
| - יועץ סביבתי לוועדה המחוזית | י. סוקר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוט |
| - לשכת התכנון המחוזית | נ. פלט |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. צבאג |
| - מזכירת הועדה המחוזית | מ. שורץ |

נעדר:

- | | |
|--------------|--------------|
| - נציגת מע"צ | ע. לוקסמבורג |
|--------------|--------------|

א. כללי

1. (2/3/1) שנוי גבולות - מרחב תכנון מקומי מטה יהודה.
מובא לדיון בהתאם לסעיפים 13 ו-16 לחוק התכנון והבניה.

בפתח הדיון, מסר מר כהן כי הועדה המחוזית מחוז המרכז, החליטה על הקמת ישוב חדש הידוע ככרמי יוסף, בשלבי הקמתו של הישוב הסתבר כי כ-40 דונם משטחו של הישוב נמצאים בתחום מחוז ירושלים, בתחום המוניציפלי של המועצה האזורית מטה יהודה. הועדה המקומית מטה יהודה שלא נדרשה לענין, הוציאה צווי הפסקת עבודה בשטח שבתחום מרחב התכנון שלה ובעקבות זאת הוקמה ועדת חקירה לשנוי גבולות מרחבי התכנון מטה יהודה ולודים ואולם חרף מחאותיה של המועצה האזורית מטה יהודה אושר שנוי הגבולות.

פנייתו אל ראש המועצה האזורית מטה יהודה נענתה בהבעת אי הסכמה ומחאה על הדרך שבה אושרו היתרי הבניה ע"י הועדה המקומית "לודים" ויצירת עובדות בשטח שכפו במידה רבה את שנוי הגבולות.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את שנוי הגבולות.

מרחב תכנון מקומי, ירושלים.

ב. תכניות לאישור (מתן תוקף).

2. (3347) תכנית מס' 3347, שנוי מס' 18/83 לתכנית המתאר המקומית
לירושלים - שכ' שמואל הנביא

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3265
מיום 31.10.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

3. (3535) תכנית מס' 3535, שנוי מס' 40/84 לתכנית המתאר המקומית
לירושלים - רח' תל חי שכ' קטמון

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3265 מיום
31.10.85

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

4. (3473) תכנית מס' 3473, שנוי מס' 1/84 לתכנית 1097 ג' -
מקום בצמרת - שכ' קטמון

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3269 מיום 10.11.85
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

6. (3473) תכנית מס' 3473, שנוי מס' 1/84 לתכנית מס' 1097 ג' - "מקום בצמרת"
שכ' קטמון

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3269 מיום 10.11.85
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

ג. תכניות להפקדה

ד. (1880 א') תכנית מס' 1880 א', שנוי מס' 1/84 לתכנית 856 ושנוי לתכנית המתאר המקומית - כביש גן העצמאות

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.9.84. להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תתוקן מבחינה טכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי ב- 1973 נדרשה הועדה המחוזית לראשונה לעניין סלילת כביש גן העצמאות המחבר את הרחובות הלל ואגרון. הדעות היו חלוקות כאשר בין השוללים היו שטענו שהנגישה משטחי הירק הולכת וגוברת והופכת לדבר שבשגרה וכי הדרך היא קטע ממערכת שלמה בלתי ברורה. בסופו של דבר הוחלט להפקיד את תכנית 1880 ואולם לאחר מעשה התגלה פגם פרוצדורלי בהליכי הפקדתה שאינו מאפשר את אישורה הסופי של התכנית זאת בהיותה שנוי לתכנית מתאר מקומית ולא תכנית מפורטת כפי שהופקדה. ב 1982 פנה סגן מהנדס העיר לוועדה המחוזית לסיים את הליכי אישורה של התכנית ובתשובה לכך הובהר כי לא ניתן לאשרה מן הטעם הנ"ל ובאם העיריה מעוניינת בחידוש הדיון עליה לנקוט בהליכים מתחילה לרבות הדיון בפתרון התכנוני.

בפועל קיים כביש שנסלל שלא כדין ובשל כך נדרשה בשעתו התערבותו של מנכ"ל משרד הפנים, עקב כך נסגר הכביש לתנועה ונפתח מחדש ע"פי הוראת המשטרה.

התכנית המוצעת עתה באה להסדיר את עניין הכביש ואולם ע"פי הנספח אין התוואי המוצע חופף את התנאי הקיים. והכביש הקיים הופך להיות שביל שישרת גם רכב בטחון.

הוא מציג בפני הועדה את הדילמה אם לנצל את תוואי הכביש הקיים שיחסוך נגישה נוספת משטח הגן או להפקיד את התוואי המוצע ולחייב אגב כך את כל הפתוח המוצע.

גב' ברזקי ציינה כי כאשר דובר בשעתו על הכביש נאמר שהוא יחלק את הגן וינגוס ממנו, הכביש הקיים נמצא בתוואי הנכון לדעתה ואינו מהווה נתק. לכן היא מציעה לתת לו לגיטימציה ולאשרו בהליכים החוקיים.

מר מלכוב ציין כי הכביש עובר היום בתוואי הנכון ואילו היה עובר במרכז הגן היה בכך טעם לפגם.

גב' רווח ציינה כי היא תומכת בהפקדת התוואי הקיים.

מר ניב ציין כי היה נסיון לפתור את בעית הדרך ע"פי כל כללי הנדסת הדרכים ולתת לו טיפול נופי הולם אך הדבר לא הושג מטעמים של חוסר תקציב. הוא נכון להציע בשם העיריה לדחות את ההצעה החדשה ולהפקיד את התוואי הקיים בתוספת מספר שפורים.

מר רחמימוב בהתייחס לדברי מר כהן ציין כי התכנית המוצעת אינה מראה צמצום בנגישה או טפול בבעיה. צריכה להיות תכנית לגן העצמאות שתקבע את הגבולות הסופיים שלה.

מר סוקר ציין כי הוא תומך בהסברי מר ניב ומבקש שיקבע שהתנועה בכביש תהא חד סיטרית.

מר נקמן ציין כי יש כוונה שהכביש יהיה חד סיטרי אך נוהלים אלה נקבעים באגף התנועה. הוא מברך על ההצעה להפקיד את התכנית לתוואי הקיים.

לאחר דיון הוחלט:

1. לדחות את הצעת התכנית כפי שהוגשה.

2. להפקיד תכנית לתוואי הכביש הקיים בתנאי שהיא תכלול נספח פתוח שיפרט את השיפורים הדרושים.

8. (867 ד') תכנית מס' 867 ד', שנוי לתכנית מס' 867 ב' - פתרון חניה לתאטרון ירושלים - רח' מרכוס ורח' שופן שכ' טלביה

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 16.12.85:

1. להמליץ בפני הועדה המחוזית על שנוי להוראות שבתכנית המאושרת 867 ב' בעניין החניון התת קרקעי והתלות שבין בצוע בחניון לבין פתיחת האגף החדש של התאטרון.

2. להמליץ בפני הועדה המחוזית על בצוע עבודות בתקופת ההפקדה של התכנית החדשה המוצעת באופן שבשלב הראשון ניתן יהיה להכשיר את שטחי החניה.

3. לאור כל זאת לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

* בעת הדיון נכחו מר ויגד ומר שוקן מטעם קרן ירושלים.

בפתח הדיון מסר מר לוי כי בשעתו החליטה הועדה המחוזית להתנות את פתיחת האגף החדש של התאטרון בבצוע החניה כנדרש ועגנה הוראה זו בתכנית.

עיריית ירושלים החלה בבצוע עבודות במסגרת התכנית להרחבת רחוב דובנוב. אחד הדירים ברחוב עתר לבג"צ ובקש להפסיק את העבודות בשטח מטעמים שונים. הוא לא יכול היה להענות לבקשתו משום שהדרך מיועדת להרחבה ע"פי תכנית מאושרת.

ביה"מש עדיין לא הוציא צו להפסקת העבודות ועם זאת הוא תוהה אם יהא זה נכון או שקול להתייחס ולדון בתכנית אם כי, כאמור לא הוצא צו בנדון. וגם העתירה עדיין לא התקבלה במשרדנו.

גב' רווה ציינה כי הנושא הרבה יותר סבוך מהעתירה שהוגשה, לא ניתן בינתיים צו ביניים פורמלי אך יש בדעתה להשיג מעבר לכך.

מר כהן ציין כי תכנית 857 ב' מאשרת הוספת 3 אולמות לתאטרון ירושלים הידועים כשלב ב'. חלק בלתי נפרד לתוספת האולמות הנ"ל הוא חניון מבונה בשטח שממול התאטרון. לשם הבטחת בצוע החניה נקבעה בתכנית הוראה המתנה את פתיחת האולמות בהשלמת בצוע החניון. שלב ב' של התאטרון נבנה אך נושא החניה לא בא על פתרונו בשל העדר אמצעים כספיים לממשו. בשנת 1983 כאשר נדונה התכנית לראשונה לא עלתה שאלת הממון הכספי על סדר היום וההתייחסות היתה במישור התכנוני לחניון המבונה, שע"פי פתרון הבינוני עמדה לנגד עיני הועדה הבעיה העיצובית אגב קיר תמך בגובה של 3 קומות והקשר הפיזי של החניון עם התאטרון באמצעות מעבר תת קרקעי.

ביולי שנה זו הגישה הועדה המקומית בקשה להיתר בצוע פתרון זמני לחניה ע"י ניצול תואי רחוב דובנוב המורחב, ברוחב של 25 מ' לחניה, ובצוע חניה עילית במקום שהותר בתכנית החלה לבנית החניון המבונה.

הועדה המחוזית דחתה את הבקשה הנ"ל משני טעמים:

א. הטעם הפרוצדורלי - פורמלי.

ב. הועדה ראתה בכך בעיה תפקודית בשל מרחקי ההליכה המתחייבים שלא יוכלו לשמש פתרון מתאים.

לאחר החלטת הועדה המחוזית קבלה ועדת המשנה המקומית החלטה לאפשר הרחבת רחוב דובנוב והחלה בבצועה, עיריית ירושלים מצאה כי לא תוכל להכשיר חניה במקום המיועד משום שהגיעה למסקנה שאין הדבר תואם את התכנית המאושרת.

(פרוטוקול מחוזית 14.1.86)

ע"פ התקנים חלה חובת התקנה של כ-350 מקומות חניה ולצורך הפעלת החניון יש לקבל את אישור משטרת ישראל. בשלב זה נכנס מר לוי למערכת ההתייעצויות ובעקבות סיוור שהתקיים במקום הוצגו פתרונות זמניים לבצוע חניה שתאפשר את פתיחת התאטרון במועד שנקבע לו. דובר על כך שמאחר שהתאטרון נבנה בהשקעה גדולה יש צורך בפתרון חניה זמני שהוסכם להמליץ עליו בפני הוועדה בהליך של הפקדת תכנית ע"פ התכנון המוצג עתה בפניה ואשר תכלול הוראות במלל המפרשות כי הפתרון הוא זמני ולא פתרון הקבע לתאטרון והנספחים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית הוגשו לוועדה ישירות מבלי שנדונו קודם בועדה המקומית.

הפתרון הפיזי מוצע בשטח המיועד לחניון בתכנית המאושרת בתוספת חדירה של כ-15 מטר לתחום השטח שיעודו המאושר הוא שפ"צ תוך יצירת שתי מדרגות חניה. הפתרון מציע נגיסה לא גדולה בשטח הפתוח שכמעט ואינה פוגעת בחורש הקיים.

מר ניב ציין כי אין התכנית המוצגת ע"י מר כהן היא זו שהוגשה לוועדה על ידו והוא מבקש להציגה ולדון בה.

מר כהן חזר והבהיר כי ע"פ ההמלצה מיום 13.11.85 שסוכמה אצל הממונה על המחוז תוצע להפקדה התכנית שבאה להסדיר חניה זמנית לתקופת ביניים של 3-4 שנים, בד בבד עם ביטול ההוראה המתנה את פתיחת אולמות התאטרון החדשים עם בצוע החניון המבונה כאשר פתרון החניה כולל הרחבת שטח החניה המאושר בכ-15 מ' לתוך השפ"פ וכן בצוע הרחבת רחוב דובנוב וניצולו לחניה ע"פ הבקשה להיתר שהוגשה ע"י הוועדה המקומית ונדחתה ע"י הוועדה המחוזית, כאשר הפתרון הזה מאפשר הכשרת של כ-350 מקומות חניה. פתרון חניה זה מחייב בצוע ההליך של הפקדת תכנית, סכום זה שקבל את ביטויו בתכנית 867 ד' שהגישה הוועדה המקומית מאפשר בצוע החניה בשלב ביניים בזמן יחסי קצר משום שלדעתו איננו מעורר מחלוקת.

התכנית שהוגשה ע"י מר ניב נדונה בוועדת המשנה המקומית ומליאתה במסגרת תכנית אחרת והיא מציעה פתרון שמשמעותו הוספת פעילות מסחרית מתחת לחניון המבונה בשטח החורג מתחום השטח המאושר וחודר לעומק של כ-30 מטר לתחום השפ"פ תוך פגיעה משמעותית רבה יותר. פתרון זה מציע 284 מקומות חניה בהנחה שמבטלים את קטע רחוב מרכוס הסמוך. דבר שספק אם ניתן בטוח הנראה לעין. מכל מקום התכנית כפי שהיא מוצגת איננה מטעת ואיננה נותנת פתרון מלא לבעיית החניה של התאטרון ופוגעת באופן משמעותי בשטח הפתוח הפרטי. לכן הוא ממליץ להפקיד את פתרון הביניים כפי שהוצג על ידו.

מר נקמן העיר כי משתמע מהצורך בהפקדת תכנית שהתאטרון לא יפתח עד מתן תוקף לתכנית כזו.

מר וינד ציין כי הוועדה המחוזית דחתה את הבקשה להיתר ביולי שנה זו בסכום שלא ניתן להתיר אלא בהפקדת תכנית. פתיחת התאטרון מותנה במציאת פתרון חניה. כאשר הוחל בתכנון האגף החדש דובר על השקעה של 4.5 מליון דולר ואולם עד גמר התכנון עלתה הערכת ההשקעה ל-8.5 מליון דולר. התורם הגדיל את חלקו ורשות השדור התחייבה לעשות מאמצים להשגת מליון דולר נוספים אך בנסיבות הכלכליות המסמך לא מומש ולרשות השדור אין את האמצעים לממן את בצוע התכנית בשלמותה, אי לכך לא היתה קרן ירושלים מסוגלת לעמוד בהתחייבות בנית החניון המבונה.

החלטת הוועדה המקומית היתה לבטל את התלות של פתיחת התאטרון בבצוע החניון בהליך של הפקדה. רחוב דובנוב אמור לספק כ-200 מקומות חניה. זו למעשה התכנית היחידה בעיר ששלב ב' של הבניה צריך לכסות את חובות שלב א'.

מר ניב ציין כי אין לו חלוקי דעות על שצריך לאתר חניה חוקית זמנית החודרת לתחום השפ"פ והמנהל נתן את הסכמתו לכך. לאחר שהוכן הנספח שהציג מר כהן עלה בדעתו שיש לחשוב על פתרון מעבר לכך. הוא אינו דוגל בפתרונות זמניים הכרוכים בהשקעה כספית, שכל פתרון רציני ואמיתי יותר יחייב הריסה של מה שהושקע בפתרון הזמני. מתוך ראייה זו הוחל בתכנון האיזור כולו ולא רק בחניה עצמה. באותו מרחב נמצא השטח הפתוח הפרטי שהעדר תכנון ופתוח נאות שלו משאירו במצב בלתי נסבל, יש להועיד את חלקו העיקרי כשטח פתוח ציבורי ולהפשיר קרקעות לשמושים אחרים בהסכמה עם המינהל, ע"י טיפול נופי הולם יותר לנצח ולא באופן זמני.

(פרוטוקול מחוזית 14.1.86)

כמו כן יש לתת את הדעת לפתרון הבעיה התנועתית ע"י בטול רחוב מרכוס ויצירת דרך עוקפת שדרכה תהא הגישה הנאותה לחניה. ע"פ אותו רעיון עד מתן תוקף לתכנית כזו יופקדו שני שלבים: בשלב הראשון לא יבוצעו השטחים המסחריים והחניה תתבצע כחניה פתוחה תוך הסדרת המערכת התנועתית הפתרון טוב יותר לדעתו ומציע מספר מקומות חניה גדול יותר. בשלב השני תשאר האופציה לנצול השטח לשמושים מסחריים. לאור חלוקי הדעות הוא מציע לקבל החלטה בשלב זה לפתרון חניה זמני ועל איזה מבין שתי ההצעות שהוצגו תחליט ועדת משנה שתבחון אותן לעומק.

מר כהן ציין כי הבעיה המהותית באלטרנטיבה המוצעת ע"י מר ניב היא ההשלכות התכנוניות והציבוריות הנובעות מחלוקת החניה לתוך השפ"פ שאפשרות ממושה תאריך ותמשך לזמן רב בהיותה שנויה במחלוקת.

מר לוי ציין כי מרחקי ההליכה אינם משמעותיים לדעתו ואינם שקולים כנגד פגיעה בתושבים המתגוררים בסביבה. רחוב דובנוב הוא רחוב יפה ותושביו השקיעו רבות בבייתם ולכן, עדיף עליו פתרון שלא יהווה מטרד לשכנים ולו גם בחסר מה של מקומות חניה.

גב' רווה ציינה כי שתי ההצעות המוצגות בפני הועדה אינן תואמות את התכנית שהוגשה להפקדה ע"י הועדה המקומית הן הרחבת רחוב דובנוב בתוואי דרכים מאושרות והן ברחוב שופן. אשר לפתרון חניה ברחוב שופן, באופן עקרוני לא מקובל עליה שתוכנית שקבלה תוקף וקשרה את פתיחת התאטרון בצווע החניה, כאשר כבר ביולי היה ידוע שאין הולכים ומבצעים את החניה ע"פ התכנית המאושרת ולבסוף עותרים לבג"צ כנגד הועדה המחוזית. הרחבת רחוב דובנוב לא יכול לשמש לחניה מסחרית, קרי חניה לצורך תאטרון ירושלים. זה דבר שמבחינה משפטית לא יעשה וכדי שלא נעמוד במצב בלתי נעים היא מציעה להוריד מעל הפרק כל חניה שהיא ברחוב דובנוב ולהפסיק את בצווע החניה המזורז משום שלא נוכל להגן על בצווע ההרחבה.

גב' אשל ציינה כי המצב ברחובות העיר הוא שחונים לאורך הרחובות ואם אין מוצב לוח שלוט של חניה ציבורית, דפקטו כל אזרח חונה בצידי הדרכים.

גב' רווה ציינה כי לא הלוח משנה אלא העובדה שיש תכנית המיעדת את הרחבת הדרך ברחוב דובנוב, אך אם במפורש מיעדים את השטחים לחניה לצורך חניה במקום חניה תת קרקעית לתאטרון אין הדבר ניתן והיא מבקשת להסתפק בחניה ברחוב שופן.

מר נקמן ציין כי הוא שמח שמתחילים לחניה כאל שאלה תכנונית מהותית אך חמור בעיניו שחפוש פתרונות חניה תלוי באפשרויות הכספיות לממושה. הועדה המחוזית לא צריכה לדון בכסף משום שמחר יוכל קבלן להציג את אותה בעיה, האם כספו של קבלן זול יותר מכסף ציבורי? לפיכך הוא מבקש להתייחס אך ורק לשאלות התכנוניות ולא להכנס לשקולים כספיים של יזמים באשר הם.

הוא מצטרף לדעתה של גב' רווה, נכון שישנה חניה מזדמנת ברחובות ירושלים אך מי יעלה על דעתו שמול ביתו יקימו חניון של 400 מקומות חניה.

פתרון חניה ברחוב דובנוב פסול בעיניו מכמה סיבות:

הוא מוכן להגיע לפשרה בסוגיה תכנונית אך לא כשהדבר בא על חשבון פרטים שיפגעו מכך. לדעתו תהא זו פגיעה גם לבאי התאטרון. הוא לא בדק את הצעת מר ניב ואולם הוא מוכן למצוא פתרון שיספק תקן חניה פחות או יותר כנדרש ובלבד שלא יתבצע בזמן ההפקדה של התכנית על מנת שלא להעמיד את הציבור בפני עובדות.

מר ניב שאל אם ניתן למצוא פתרון שיאפשר בצווע עבודות בתקופת ההפקדה.

מר נקמן: השיב כי לא ניתן להכשיר חניה בשטח שיעודו שפ"פ

(פרוטוקול מחוזית 14.1.86)

גב' אשל ציינה כי אין ספק שהתהליך לא נעשה כפי שצריך היה להעשות. אך האם יש להאשים את מי שאינו אשם בכך שמעכבים את פתיחת התאטרון. מאחר שמונחות כאן הצעות לפתרון לטווח ארוך שאינן ניתנות לממש מידי אין היא רואה סכנה בכך אם נגביל לתקופת זמן את השמוש בהרחבת רחוב דובנוב ונצור את מקומות החניה האלטרנטיביים מבלי להפוך לטאבו את קטע הכביש שממילא הורחב.

מר רחמימוב ציין כי מצב החניה היום הוא קשה וכל הצעה לשפור המצב צריכה להתקבל בברכה. רחוב דובנוב המורחב יוצר מטבעו אפשרויות חניה לאורכו. במידה ופתרון זה גורם באיזו שהיא מידה לפגיעה ומשפרת באופן משמעותי את המחסור במקומות חניה הוא מעדיף את האפשרות השניה. אשר לפתרון החניה ברחוב שופן, מוצעות שתי הצעות האחת זמנית והשניה לטווח ארוך, הוא סבור שיש לתת שהות ואפשרות לבדיקה מעמיקה יותר של ההצעות בטרם תתקבל ההחלטה.

מר כהן בקש להבהיר ולתת את הדעת לכך שהמשמעות של אי הפקדת פתרון זמני שהוא במקרה זה גם הקצר מבחינת ההליך המתחייב, הוא שתאטרון ירושלים לא יפתח במועד שנקבע לו דהיינו ביום 2.2.86. כמו כן הוסיף שיש לקבל החלטה שאם אמנם לא מקבלים את פתרון החניה הזמני ברחוב דובנוב יש להחזיר את המצב לקדמותו.

מר כחילה ציין כי ההיתר לעבודות ברחוב דובנוב הוא חוקי בהתאם לתכנית מאושרת.

מר לוי ציין כי מקובלות עליו דעותיהם של גב' רוה ומר נקמן. הוא בהחלט חושב שהרחבת רחוב דובנוב מותרת כחוק אך שמושה כחניה לתאטרון פסולה. אין מקום לפגוע בתושבים הגרים ברחוב עדיף בענינו להכשיר פחות מקומות חניה ובלבד שלא לפגוע בתושבים.

לאור זאת הוא מעלה הצעת החלטה כדלקמן:

- א. לבטל את ההוראה בתכנית 867 ב' המתנה את פתיחת התאטרון בבצוע החניה.
- ב. אשר לאלטרנטיבות שהוצגו בדיון ימונה צוות מקצועי בהשתתפות מר נקמן, מר כהן מר ניב, ומר סוקר שיגבש ההצעה לפתרון חניה ברחוב שופן.

מר כהן בקש להתייחס בהחלטה לעבודות המתבצעות ברחוב דובנוב, בעקבות חוות הדעת של גב' רוה.

מר נקמן ציין כי המשטרה נוהגת ל"התחבא" מאחורי החלטות הועדה המחוזית ולכן הוא מציע שלא לבטל את ההוראה הקושרת את פתיחת התאטרון עם בצוע החניה אלא להחליף נספח בינוי אחד בשני ואשר יובא לאישור הועדה בישיבתה הבאה.

* ע"פי תוצאות ההצבעה תמכו 8 חברים בהצעת מר לוי לעומת 5 חברים שתמכו בהצעת מר נקמן.

הוחלט; 1. להפקיד תוכנית אשר תכלול את ההוראות והתנאים הבאים:

- א. בטול סעיף 9 (ו) להוראות תכנית מס' 867 ב' בדבר אי פתיחת התאטרון לשמוש עד השלמת בצוע החניה.
- ב. התכנית לא תכלול חניה ברחוב דובנוב.
- ג. שתי האלטרנטיבות לפתרון החניה ברחוב שופן בעת הדיון, יבחנו ע"י צוות מקצועי שיכלול את ה"ה נקמן, מ. כהן, ניב וסוקר, כמגמה לגבש המלצה לגבי הפקדת איזו מהן ובאלו תנאים, אשר תובא בפני הועדה לישיבתה הקרובה.

פרוטוקול מחוזית 14.1.86

9. (3339) תכנית מס' 3339 מתחם 39 - פסגת זאב

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.11.85.

לקבוע בתכנית כי מספר הדירות המירבי שיבנה במגרשים 354-364 יהא 66 דירות במקום 76 יחידות דיור.

לאחר דיון

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית דלעיל.

10. (3338) תכנית מפורטת מס' 3338, מתחם 38 - פסגת זאב

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.84.

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. תכנית פתוח שייכות חניה תאושר ע"י אגף התנועה לפני העברת התכנית לדיון בועדה המחוזית.

ב. יש לתאם כל עבודות בשטח עם אגף העתיקות בהתאם לדרישות של הארכיאולוג המחוזי מיום 17.8.83.

ג. התכנית והוראות התכנית יתוקנו מבחינה טכנית.

בעת הדיון מסר מר כהן כי מדובר במתחם האחרון לתכנון מפורט ואולם מאחר שטרם נמצא יזם לפתוח השטח סוכם שהתכנית תופקד ללא נספח בינוי. היתרי הבניה לבנייני הציבור יוצאו מכח תכנית זו אך ההיתרים לבנייני המגורים יהיו כפופים לתכנית מפורטת, בתנאים אלה הוא ממליץ להפקיד את התכנית.

לאחר דיון

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:

(1) היתרי הבניה לבנייני הציבור יוצאו מכח תכנית זו.

(2) היתרי הבניה למגורים יהיו כפופים לתכנית מפורטת אשר תכלול נספח בינוי ופתוח.

11. (3173 א') תכנית מס' 3173 א', שנוי מס' 1/85 לתכנית מס' 3173, שנוי תכנית מתאר מקומית - שכ' סך סימון

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.11.85:

להפקיד את התכנית בתנאי שסעיף 8 (ב) להוראות התכנית יכתב בנוסח הבא: "בהיתרי הבניה שיוצאו לבניינים ניתן יהיה לכלול שטחים למגורים בחלל גג הרעפים כל עוד לא יעברו סה"כ שטחי הבניה למגורים את הכמות המאושרת לכל בנין ע"פ תכנית מס' 3173, חתך הבניינים יתאים לחתך נספח הבנוי מס' 1 לתכנית 3173.

לאחר דיון

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 14.1.86)

12. (3593) תכנית מס' 3593, שנוי לתכנית מתאר 2748, גוש 80, רח' עלי הכהן
שכ' תל ארזה

מובא להבהרת החלטה.

לאחר דיון

הוחלט: להוסיף להחלטת הועדה המחוזית מיום 31.12.85 בדבר הפקדת התכנית, את
המלצות הועדה המקומית, לרבות התרת הבניה בבניינים 6 ו-7 בתקופת ההפקדה,
בתנאי שאיך באישורם משום חריגה מהוראות התכנית המאושרת מס' 2748.

13. (3295) תכנית מס' 3295, שנוי מס' 1/83 לתכנית המתאר המקומית לירושלים -
רח' מחלקי המים שכ' קטמון

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.4.85:

בעת הדיון מסר מר כהן כי ברחוב מחלקי המים מוצעת תוספת בניה לבנין שטרס מוצו בו
מירב הזכויות המותרות.
אולם התוספת אינה הולמת מבחינה ארכיטקטונית את הבנין ולכן הוא מבקש לדחות את
ההכרעה בתכנית לשם בדיקה בשטח.

לאחר דיון

הוחלט: לדחות את המשך הדיון בתכנית לשם בדיקה בשטח.

14. (3586) תכנית מס' 3586, שנוי מס' 17/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים -
רח' צפניה שכ' כרם

המשך דיון מיום 19.11.85.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה בישיבתה מיום 19.11.85 החליטה להפקיד את התכנית
לתוספת קומה לשם הוספת יחידת דיור אחת, מגיש הבקשה נהרג בנסיבות טרגיות ומשפחתו
פנתה אליו בבקשה להסיר את המגבלה של הוספת יחידת דיור ולהתיר שתי יחידות דיור.
עוד ציין מר כהן בהחלטת הועדה הקודמת הותנתה ההפקדה בבדיקת טפול אחר לגג ואולם
בינתיים הוברר כי הגג כפי שהוצע נבע מרצון להסתיר את דודי השמש.

לאחר דיון

הוחלט: בתקון להחלטת הועדה המחוזית מיום 19.11.85 תופקד התכנית כפי שהוגשה ולאשר
תוספת של שתי יחידות דיור.

15. (1936 א') תכנית מס' 1936 א', שנוי מס' 1/85 לתכנית מס' 1936 - רח' חיי אדם
שכ' מאה שערים

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.7.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. חשוב שטחים מפורט יבדק מחדש ע"י אגף הרישוי.
2. גובה הקיר החיצוני בקומה החדשה יהיה 2 מ' וגובה הקומה ינוע בין 2-4 מ'
בשיא הגג שיהיה גג רעפים 4 שפועו על גג בטון בשפוע 30° וללא תקרת כביש.
3. החזיתות והחתכים יתוקנו בהתאם.
4. יתווספו סעיפי תוקף תכנית בינוי וסעיף הקלה בהוראות התכנית.

לאחר דיון

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 14.1.86)

16. (3187) תכנית מס' 3187, שנוי מס' 16/82 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - רח' חפץ חיים ורח' ישעיהו

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 4.7.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. לפי דרישת המחלקה לשיפור פני העיר יש להעתיק את הגדר ושער הכניסה לקו הדרך החדש למתכונתם המקורית (לבטל סעיף גדר להריסה בתקנון).

ב. יש לחייב תכנית פיתוח שתראה נטיעות בחצר.

ג. להוסיף סעיף בתקנון כי תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה הוא תיאום עם אגף העתיקות.

ד. תבדק אפשרות לשינוי מיקום מדרגות החרום כדי למנוע הפרעה לבניינים הסמוכים.

ה. יסומן הבנין הקיים כבנין לשמור.

בעת הדיון מסר מר כהן כי מטרת התכנית היא להוסיף קומה לבנין קיים והן שתי קומות במתכונת ובהתאמה לאופי הבנין הקיים. כמו כן מבוקש לבנות בחצר המגרש מטבח, וחדר אוכל. הוא שוחח עם הרב האחראי למוסד והביע בפניו את הסתייגותו מפגיעה בחצר והרב הסכים להסיר את הבקשה לבניה בחצר.

לאחר דיון

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט תוספת חדר האוכל והמטבח בחצר.

17. (3612) תכנית מס' 3612, שנוי מס' 25/85 לתכנית המתאר המקומית - רח' גסנר - המושבה הגרמנית

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.9.85.

להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית.

בעת הדיון מסר מר כהן כי מוצע בתכנית להוסיף קומה לבנין בן קומה אחת בתחום קוי הבנין הקיימים ואולם המרפסת בקומה הראשונה חורגת באופן משמעותי עד לקו בנין ס. לכן מומלץ להפקיד את התכנית למעט המרפסת בקומה הראשונה.

לאחר דיון

הוחלט: להפקיד את התכנית למעט המרפסת בקומה הראשונה.

18. (3565) תכנית מס' 3565, שנוי מס' 1/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 1/85 לתכנית 2027 - גבעת משואה, פרויקט בית הלוחם.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.2.85:

1. לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאי שעשו את התיקונים הטכניים הנדרשים לפני העברתה לוועדה המחוזית.

2. התכנית תכלול בתחומה את דרך הגישה למתחם ותנתן התחייבות משפטית לשביעות רצון היוע"מ לעיריה לבצוע דרך הגישה הנ"ל.

3. התכנית תושלם ע"י תוספת המידות הדרושות לצורך סמוך קוי בנין, גבוה הבניינים, ושטחי הבניה.

(פרוטוקול מחוזית 14.1.86)

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בפני הועדה מוצג מסמך רקע לשם התמצאות באזור שהוא למעשה תכנית רעיונית לדרום מערב העיר הנמצאת בתהליכי עבוד ועדיין לא הגיעה לכלל גבוש סופי.

מסמך זה מתפרש על פני שטח נרחב ולחלקים מעטים ממנו הוכנו תכניות בנפרד, שכאשר דנו בהן הושג ע"י מספר חברי ועדה על שאין תכנית כוללת לאזור.

השטח נשוא הדיון מוצע כמוסד להקמת בית הלוחם שימשש אתר נופש וספורט לשורות נכי צה"ל ומשפחותיהם. התכנית מפרטת את מתכונת הבניה הנרבעת מהצרכים הפונקציונליים של המוסד ולכן מוצעים בניינים בני קומה אחת והם כלולים בנספח בנוי הערוך בקנה מידה של 1:500, מערך השמושים, חמרי הבניה הפרוגרמה וכיו"ב מפורטים בהוראות התכנית. המסמך הכללי כולל מערכת דרכים מורכבת וחלקים ממנה הם בגדר הצעות ורעיונות שלא הגיעו לידי הכרעות תכנוניות. קטע הדרך הרלוונטי לתכנית נשוא הדיון טרם נדון ומקצתו הכלול בתחום התכנית הוא בעייתי משום שהוא נתון בשטח טופוגרפי בעל הפרשי גבהים והתוויתו עלולה להיות פגיעה נופית רצינית ועל כן הוא סבור שיחיה נכון בשלב זה שלא להעמיס על הפרוייקט קטע זה של הדרך השנוי במחלוקת ומעורר שאלות ותהיות ולכן הוא מציע למצוא פתרון גישה זמני לפרוייקט.

מר ניב ציין כי היות ולעיריה לא יהיו האמצעים הדרושים לבצוע הדרכים בטווח הקרוב ואולי אף ברחוק, הוא מציע לקבל בחלקה את הצעת מר כהן ולכלול בתכנית דרך ברוחב מצומצם יותר במקום הרוחב המלא המוצע בתכנית.

מר נקמן ציין כי אם אכן מעורר קטע הדרך בעיה יתכן והפתרון יהיה בהעתקתו לכוון בנין בית הלוחם ובהתאמה יועתק הבנין לכוון מערב.

מר רחמימוב ציין כי מצפון לתכנית נמצא השטח הפתוח של קרית מנחם והוא מציע שבשטח זה יבוא לידי בטוי בתכנית הנדונה.

לאחר דיון

הוחלט: 1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לבדיקת תוואי הדרך.

2. תבדק אפשרות הכללת השטח הפתוח הציבורי שמדרום לקרית מנחם בתחום התכנית.

3. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

ד. תשריט חלוקה

19. (2424) בקשה לאישור תשריט חלוקה ע"פ תכנית 2424 בגוש 30181 חלקות 169 + 170 - נוה גרנות

הוחלט: בעקבות המלצת הועדה המקומית בישיבתה מיום 12.9.85, מחליטה הועדה לתקן את טבלת חלוקת שטח תכנית 2424 ולקבוע כי מגרשים 2,1 ירשמו ע"ש הבעלים של חלקות 161, 159, 176 בגוש 30181.

ה. בקשה להיתר

20. יב-4220 - ג'מיל עלי פרטיך - תוספת שתי קומות למלון - גוש 27 חלקות 5-6 - המושבה האמריקאית (תיק בנ/398/64)

מובא להכרעה לאור דעות שקולות בהצבעה מיום 31.12.85.

בפתח הדיון מסר מר לוי כי בישיבה שהתקיימה ביום 31.12.85 הועלתה להצבעה הצעת החלטה לאשר תוספת של קומה אחת בתנאי שימצא פתרון חניה עבור תוספת הקומה הנ"ל ובתנאי שהתהליך החוקי לאישור יבדק ע"י גב' רווה. כזכור, הדעות בעד ונגד ההצעה היו שקולות ובהתאם לחוק נדחתה ההכרעה להצבעה חוזרת.

גב' רווה ציינה כי בדקה את הנושא ואכן אישור תוספת הקומה מחייב הפקדת תכנית.

לאחר מכן נערכה הצבעה והדעות היו כדלקמן:

5 קולות נגד ההצעה

5 קולות בעד ההצעה + קול נוסף של היו"ר.

* לאור שוויון נוסף במנין הקולות הציע היו"ר להציג שוב את התכנית על מנת שמי שנמנע מההצבעה יוכל להשתתף בהצבעה כפי שימצא לנכון.

מר כהן ציין כי לפני שנים הוגשה בקשה לתוספת של 4 קומות מעל בנין בן קומה אחת. הועדה המחוזית מנתה ועדת משנה שתבחן את ההבטים השונים של הבקשה וזו המליצה על תוספת שתי קומות בלבד, זאת משום שראתה בבנין בן חמש קומות חריג בסביבה. בשנת 1980 הגישה הועדה המקומית בקשה נוספת לאשר תוספת שתי קומות והועדה המחוזית החליטה מאותם נימוקים לדחות את הבקשה.

ב- 1983 חזר הנושא והועלה על סדר יומה של הועדה בעקבות פנייתו של מנכ"ל העירייה, מי ששמש בשעתו יועץ ראש העיר לענייני ערכים, ואף הפעם נדחתה הבקשה. לימים אושרה תכנית מתאר בשטח והיא קבעה את יעודו של המגרש הנדון כאזור מסחרי שזכויות הבניה המירביות בו הן 150% בגובה של 3 קומות. בפועל קיימות 4 קומות שמבחינת גבוהן הן שוות ל- 5 קומות משום שהקומה המסחרית גבוהה מאד. הסתייגותו לתוספת כלשהי מעל הבנין ולו גם לקומה אחת נובעת מן הטעמים הבאים: העירייה הכינה לאיזור כולו תכנית מתאר בהתייחס לגבהים המירביים בכל אזור ואזור לרבות גובהם של בתי מלון על מנת לא להפריע את המבטים כלפי מזרח. תכנית עמ' 9 היתה הראשונה שהגבילה את גובה הבנינים באזור ולאחריה כל התכניות שהוכנו לאזור, גם ועדת המשנה שבקרה בשטח קבעה שהבנין לא יוכל לשאת מבחינה נופית ותכנונית יותר משתי קומות. לבד מהנימוקים התכנוניים יש באישור התוספת כדי ליצור תקדים לגבי גובהם של בנינים אחרים בהיות הבנין ראשון בגובהו הרם, כאשר באזור מתוכננים 4 בתי מלון שהוגבלו לגובה של 4 קומות. הבנין גדול בנפחו והוא כולל בית קולנוע בן 400 מושבים ללא פתרון חניה. בסכימה המיידית קיימים בנינים בני 2-3 קומות וכבר היום מתנשא הבנין מעל פני יתר הבתים ומסיבות אלו דחתה הועדה המחוזית את הבקשה 3 פעמים.

מר כחילה הבהיר כי הועדה המחוזית המליצה על הבקשה במסגרת היתר לבנות הקומה כי בעבר אפשר היה לאשר בדרך זו.

גב' אשל ציינה כי הצביעה בעד אישור תוספת קומה אחת זאת משום שהיא סבורה שהאינטרס של הועדה צריך להיות זה שמלון מסודר במסה מינימלית יפעל ולא יהיה בלתי גמור. באזור זה לא קיימת אדיקות בשמירת חוקי התכנון והבניה. היא בקרה במקום ונכחה לדעת כי תוספת של קומה לא תזיק בכלום ולא תפריע למבטים, וכי המלון יוכל לפעול בצורה נאותה גם אם לא תהא חניה מלאה ואם אמנם קיים בית קולנוע שמפריע היא מציעה שלא להכניסו למערכת השמושים.

גב' רווה ציינה שאף היא בקרה באזור שאינו מרוחק ממקום עבודתה. היא מביעה את פליאתה על העובדה המצערת שפרויקטים גדולים בעיר כגון הפרויקט בכניסה לעיר (מאחורי מתחם אגד) מועברים בזמן קצר ועל קומה אחת מתקיימים 3 דיונים.

מר לוי ציין עוד כי לבעל המלון היה רישיון מתקופת השלטון הירדני.

מר כהן העיר כי על פי חוות דעת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה אין רשיונות ירדניים תקפים.

(פרוטוקול מחוזית 14.1.86)

מר לוי ציין כי כבדנו חלק מהרשיונות הירדניים. היזם התאזר בסבלנות והודענו לו שנהא נכונים לאשר קומה נוספת בישיבה שהשתתפו בה מנכ"ל העיריה מר שריג ומר כהן אך עד היום לא נעשה דבר. מבחינה תכנונית תוספת הקומה אינה מעלה ואינה מורידה, מלון ריץ הקיים בסביבה גבוה יותר וישנם עוד בתים גבוהים בסביבה.

* בתום הדיון הועלתה הצעת ההחלטה שהועלתה בראשית הדיון להצבעה.

הוחלט: (ברוב של 5-7 קולות)

להפקיד תכנית לתוספת קומה אחת בתנאי שימצא פתרון חניה עבור תוספת הקומה.

1. תקון טעות סופר

21. (1857 ב) תכנית מס' 1857 ב', שנוי מס' 1/81 לתכנית 1857 ושנוי לתכנית המתאר המקומית - מלון לרום

הוחלט: לתקן את טבלת אחוד וחלוקה מחדש שבתכנית 1857 ב' ע"י הוצאת חלקות 104 ו-105 בגוש 30197 ממניין החלקות שנכללו בטעות במגרש חדש מס' 3 בעמודת ההערות שבטבלה הנ"ל.

מרחב תכנון מקומי, מטה יהודה

2. תכניות לאישור (מתן תוקף)

22. (מי/ 563) תכנית מס' מי/ 563, שנוי לתכנית מתאר מי/ 113 - גוש 29533 חלקה 17 - אבו גוש
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3248 מיום 15.9.85 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

23. (מי/ 198 א') תכנית מס' מי/ 198 א' שנוי לתכנית מי/ 200 - בר גיורא
המשך דיון מיום 5.11.85.

הוחלט: להעביר את התכנית לאישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

ר. לוי יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

יז' אדר ב' תשמ"ו
28 למרץ 1986

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

משרד הפנים
מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 383 שהתקיימה
ביום ג' כ"ז בטבת תשמ"ו 7.1.86.

יו"ר ונציג שר הפנים - ר. לוי - הממונה על מחוז ירושלים.

השתתפו:

ד. ברגמן	- רשות מקומית ירושלים.
ר. דנגור	- רשות מקומית ירושלים.
מ. כהן	- מתכנן המחוז.
ת. רוה	- נציגת שר המשפטים.

נכחו:

י. בן-יעקב	- לשכת התכנון המחוזית.
ח. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
י. סוקר	- יועץ סביבתי.
י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית.
נ. פלט	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית.
י. צבאג	- לשכת התכנון המחוזית.
מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית.
מ. שטיין	- מנהל אגף הרישוי - עיריית ירושלים.

נעדר:

א. רחמימוב - אדריכל.

(פרוטוקול משנה מחוזית 7.3.86)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים.

א. עררים.

1. יב-0.70 - ערר מר סיומא שורק על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 2.6.85 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 30 חלקה 65 רח' טורא ימין משה (תיק בנ/92/77).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הסביר מר דרומי שמדובר בבית בחלק המערבי של שכונת ימין משה. הבית בנוי מול מצוק ולא חצר עמוקה. הבקשה היא לבנות מבנה עם מדרגות ובגגו לגדל צמחים. גג המבנה יהיה במפלס החניה. על פי תכנית עמ/19 ב' החלה על השטח מיועדים כל השטחים הפתוחים לגינון, ובניה בשטח מהורה ססיה ניכרת.

בפני הועדה הופיע אדריכל לנסקי - בשם העורר/מבקש. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

אדריכל לנסקי ציין שהמבקשים מעוניינים לבנות פבליון בחצר, נמוך מהכביש הראשי. המטרה היא להגדיל את שטח הגן ושיהיה מקום אחסון לכלי גינה. כאשר לדלתות המסומנות על גבי התכנית ציין שיש להורות למבקשים לא לעשותם. בשכונה יש כבר תקדימים דומים כמו למשל בבית משפחה גבע ובבתים אחרים כך גט משני צידי הבית המבוקש.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיתקיים ביקור במקום.

2. יב-0.50 - ערר לינה ומיכאל ניר על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 7.7.85 בגין בקשתם לתוספת בניה - עין כרם חלקה 32 (תיק בנ/669/84).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הסבירה גב' פלאוט שהבקשה היא לתוספת בניה במגרש מס' 32. קוי הבנין אינם תואמים את קוי הבנין שנקבעו בתכנית מפורטת מס' 2715. התכנית הנ"ל מופקדת ובוועדה המקומית כבר נשמעו ההתנגדויות. פורסמה הקלה בקוי בנין ונשלחה הודעה לשכנים. המתנגדים ממגרש מס' 33 טוענים נגד הבניה, נגד שתי הקומות המבוקשות ונגד גודל המגרש. בנוגע לקוי הבנין רצוי לדעתה שאדריכל רחמימוב יביע את דעתו. כאשר לשתי הקומות אין מקום להתנגדות ובאשר לגודל המגרש אי אפשר לקבוע עמדה בשלב זה.

בפני הועדה הופיעו בני הזוג ניר - העוררים/מבקשים. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין. כמו כן הופיעו המתנגדים מ. קריאף, ו. קריאף, א. קריאף ומר פיטוסי.

(פרוטוקול השנה מחוזית 7.1.96)

מר ניר שערן שהועדה המקומית קבלה את התנגדות השכנים משתי סיבות:

א. מפני שהתכנית לא תואמת את קרי הבניה.

ב. מפני שהיא מורידה את ערך הנכס שלהם.

באשר לקרי הבנין - התכנית כשלעצמה הוגשה בתאום מלא עם מחלקת מהנדס העיר ועובדה היא שתכנית קודמת שהוגשה נפסלה על ידי וזאת אושרה. התכנית לקחה בחשבון את כל הבעיות העוללות להגרם לבתים שמסביב. בשלב זה התכנית זהה לגמרי לדרישות לקרי בניה כפי שהוגשו ע"י רחמימוב כך שהטענה הזאת כבר לא רלוונטית.

באשר לערך הנכס - בניה בית חדש ליד ישן מעלה את ערך הישן ולא מורידה. בעין כרם ערך הבתים הישנים שאף לאפס עד שהחלה בניה חדשה ומעלחה את ערכם. אי לכך הוא פונה לוועדה שתקבל את הערותאשר את בקשתו.

מר ויקטור קריאף ציין שבדיון בוועדה המקומית העלו המתנגדים 3 טענות.

א. באשר לחלוקת המגרשים - החלטת המינהל מאד תמוהה ולכך לא היתה כל התייחסות בוועדה המקומית.

מר לוי הסביר למתנגד שהועדה המחוזית לא נכנסת לבעיות בעלות אלא לנושאי תכנון בלבד.

מר קריאף המשיך וטען שקרוב לודאי שאם ינתן אישור לבניה לא יהיה אפשר לתקן את מה שנעשה. מדובר בשטח של כ-800-900 מ"ר כאשר משפחה אחת קבלה 400 מ"ר. ושלוש משפחות אחרות קבלו 400 מ"ר. זו חלוקה לא הוגנת.

באשר לנושא ההסתרה - התכנית היא כזאת שרק בזווית מסוימת מאד ובשעה מסוימת ניתן לראות את הנוף ואת האור. במשך שאר שעות היום ביתם יהפך למרתף. באשר לקרי בנין - הוא לא ידע איך להתייחס לבעיה.

מר פיטוסי ציין שאין הם מתנגדים לבניה אלא רק לעובדה שהיא נעשית במשטח הקדמי ולא מאחורי הבית המבקשים מעוניינים רק בנוחיות שלהם ולא אכפת להם שבכך הם "קוברים" את הבית השני.

מר ניר ציין שבאשר לחלוקת המגרש הוא מבין שהוא פטור מלהגיב מפני שכך מכר לו את השטח המינהל - זאת היתה הצעתו של המינהל ולא שלו. באשר לבניה - הם עשו כמיטב יכולתם לבנות בית דו-משפחתי ללא פגיעה בשכנים והתכנית תואמה עם מחלקת מהנדס העיר.

לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן ציין שבין ההתנגדויות שהוגשו לתכנית המפורטת המופקדת עתה נמצאת גם התנגדותו של מר קריאף (המתנגד) והיא מתייחס לענין חלוקת המגרשים. אם ינתן ההיתר בשלב זה יקבעו עובדות בשטח עוד בסרס ישמעו ההתנגדויות בוועדה המחוזית. לדעתו יש לדחות את ההכרעה בנושא עד לאחר שמיעת ההתנגדויות וקבלת החלטה - בוועדה המחוזית - לגבי התכנית המפורטת.

לאחר דיון,

החלטת: לדחות את ההכרעה עד לאחר שמיעת ההתנגדויות לתכנית המפורטת מס' 27-5 - בוועדה המחוזית.

(פרוטוקול משנה מחוזית 7.86)

3. יב-10203 - ערר כהן אליעזר ושות' על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 22.5.85 בגין בקשתו לרשיון עסק לעבודות אלומניום וייצור תריסים - גוש 160 גבעת שאול (תיק עסק 1/8375).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציין מר כהן כי למרות שיעוד השטח בו קיים העסק שונה בתכנית מס' 1726 למגורים, נקבע בתקנון התכנית בסעיף 21 - כי "הבנינים הקיימים בשטח תכנית זו והמשמשים לתעשייה או מלאכה ימשיכו בשימוש הקיים כשימוש חורג לתקופה של 5 שנים מיום אשורה של תכנית מס' 1726 זו".
אי לכך ניתן ולאשר את המשך קיום העסק ולקבל הערר.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים מיום 2.7.85.

ההחלטה הובאה לידיעת העורר / מבקש.

4. יב-10210 - ערר מר לוי חיים על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 22.5.85 בגין בקשתו לרשיון עסק למוסך - גוש 28 חלקה 45 רח' הס (תיק עסק 1/1207).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בתחילת הדיון הוצגה הבקשה ע"י לשכת התכנון.

בפני הועדה הופיעו מר ח. לוי העורר / מבקש ובאי כוחו עו"ד ע. רוזן ועו"ד ר. בראון.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין.

כמו כן הופיעו המתנגדים הבאים: מר מ. זורש, מר ד. אלכגלי, מר ב. ברסי ומר פ. למברג.

עו"ד בראון ציין שהנכס הנדון הוא המוסך ברח' הס - מאחורי הבנין ובתחתיתו - שקיים במקום מיום שנבנה הבנין משנת 1933 ואושר להפעלה בשנים אלול לא כל סייג. בשנת 1959 אושרה תכנית המתאר מס' 62 שהפכה את השטח שבו ממוקם המוסך לאזור מגורים 1 כשמוסך לא מופיע ברשימת השימושים המותרים. הבנין נבנה לפי תכנית קנדל או מה שקדם לה אך בכל מקרה, משנה 1944 הוא נמצא במקום בצורה שאין לערער עליה - לפי תכנית קנדל.

(פרוטוקול משנה מחוזית 7.1.86)

מהתצלום של תכנית קנדל שיש בידו מבין עו"ד בראון כי חלקה 45 בגוש 28 הוכרזה כאזור מגורים ד'. גבולות החלקה הם מצפון מערב דרך נקופוריה, ממזרח רח' דוד המלך ומדרום רח' המלך גו'רג'. תוספת של מוסכים מופיעה בסעיף ו' (2) ולדבריו הרשימה שלגבי אזור מגורים ד' יפה גם לגבי אזור מגורים ג' ב' וא'.

בדיונים מעת לעת חודשו הרשיונות ל-5 שנים ולאחרונה זה אושר ל-5 שנים בשנת 1980 וחוקף הרשיון פג עתה. במכתב שהוציא הממונה על המחוז במסגרת תפקידו כיו"ר הועדה המחוזית ביום 24.7.80 לממונה על התעבורה בנוגע לתלונת מרשו על הצורך לאישור הבקשה כל פעם ל-5 שנים כתב היו"ר בסעיף 4. למכתבו כי אם נכונה טענה המבקשים לגבי חוקיותו של הבנין והמוסך כי אז חל פרק ז' לחוק התכנון והבניה לפיו הרשות צריכה לפרסם רשימות חריגים ותקופת חריגה. כל עוד הרשות לא פעלה כחוק אין עילה להטיל מגבלות על המבקש. בסעיף 6 לאותו מכתב נאמר שאם יאוטמו הדברים בסעיף 4 לעיל יש לראות את החלטת הועדה כחקפה וסופית ללא מגבלת זמן.

הנתונים העובדתיים הם שהבנין עומד משנת 1933 - מלכתחילה הוא נבנה ע"י משפחת קראסר ולאף אחד אין ספק לגבי העבדה שעיסוקה של המשפחה במכונות מקדמה דנא. העסק משמש כמוסך וחנות למכונות ולא בכדי אמר הממונה על המחוז את מה שאמר בענין השינוי שחל בתכנית 62. הרשות לא פעלה לפי סעיף 7 לחוק, לא פרסמה, לא פיצתה את מי שצריך לקבל פיצויים לפי ההליך בחוק וכו'. אין ספק שטענת המבקשים שזכותם לקבל רשיון ללא מגבלת זמן - צודקת. אם הרשות רוצה להפקיד תכנית ברשותה לעשות כן. כיום המצב החוקי לא מאפשר שלא לתת למבקש את מבוקשו.

לפי טענת מר גרשוני ממחלקת האינפורמציה בעיריה - לא היה על הרשות צורך לפעול לפי פרק ז' לחוק מכיון שלפני תכנית 62 לא חלה כל תכנית על השטח. לדבריו עו"ד בראון - חבל בכלל שנאמרו הדברים האלה מפי עובד ציבור וכמוכן שאי אפשר לדחות את המבקש "בקש" זה.

לדבריו, הוא "נתלה באילן גבוה" - שזה הממונה על המחוז. והוא מבקש מהועדה לפעול בהתאם לסעיף 4 ו-6 במכתבו של הממונה ביום 24.7.80 שהוזכר לעיל.

מר ד. אלבגלי טען שהוא גר במקום משנת 1959 ואז לא היה מוסך במקום אלא רק חנות למכירת חלקים. הבעיה התחילה בשנת 1948 הפעילות במקום מפריעה כל שעות היום. בשעות אחר הצהריים יש שקט ופתאום מופיעה מכונת אחת ויש רעש נורא. לדבריו לא מפריעה לו העובדה שיש חנות אך את הרעש של המוסך אי אפשר לסבול יותר.

מר מ. זוריש טען שבמקום אין כלל אפשרות לעבור על המדרכה מפני שהיא תפוסה כל העת ע"י מכונות. ואין ברירה אלא לרדת לכביש. האם אין לדיירים במקום זכות שתהיה להם מדרכה חופשית כדי לעבור עליה.

מר ב. ברסי הזמין את חברי הועדה לבקר במקום.

עו"ד בראון ציין שמר אלבגלי נכנס לגור במקום 20 שנה לאחר בניית המוסך, שלא לדבר על מר זוריש שהגיע אחריו, ולגבי תפקוד המקום כמוסך - נדמה לו שותיקי ירושלים אפילו לא צריכים תצהירים לכך. הטענה של מר אלבגלי שבשעה 24.00 בא מישהוא ומצפצף אינה רלוונטית - גם ליד ביתו צופרות מכונות אפילו שאין שם מוסך. כרח' האמור, חמש מול ביתו של המתנגד - מתנהל עסק של תיקון קרים כך שאי אפשר לטעון שדוקא בגלל המוסך הרחוב סתום. דוקא תיקון קרים יוצרת לפעמים בעיה של חניה כי יש לעשות זאת במקום שבו הרכב נמצא. במקום נמצאת גם סוכנות פזו' שעד לפני כשנה מכרה מכונות והפריעה מאד. המוסך הנדון הוא לשרות פרופר, אין במקום בעיה של רעלים, רעש וכו' אפשר בעצם לקרוא לו מוסך "סלוני" לעבודות קטנות.

בעבר מופעלה המוסך ע"י מפעיל משנה והמקום היה מלוכלך ולא ראוי אך עתה נעשתה שם עבודות דקורציה, יש אספלט, השטח הופרד מהחצרות ע"י סבכת ברזל והמוסך עצמו נראה כפנינה. היזם גם מוכן לשמור ולשקול באהדה כל

(פרוטוקול משנה מחוזית 7.1.86)

דרישה ארכיטקטונית נוספת. המוסך לא מפריע למי שבא וקנה את הבית לאחר קיום המוסך. במקום קיימות סוכנויות רכב שונות כמו פורד, איווט וכד'. המוסך הנדון הוא היחיד שנמצא במקום על בסיס של תקופה מצטברת ואין לאף אחד זכות להוציאו משם.

בפני הועדה המקומית הופיע רק מר אלבגלי מבין כל המתנגדים והתנגדותו עצמה היא כזאת שלא מוכיחה שהחיים בלתי אפשריים או שהם ברמה כזאת של מטרד בגלל המוסך. המתנגדים דברו על מטרדים נלווים ולא כאלה שנגרמים מהמוסך עצמו, אי אפשר להוכיח באופן חד-משמעי שהבעיות נגרמות בגלל המוסך ולא בגלל פעילות אחרת שם. האזור הוא אזור משולב של עסקים ומגורים וכל בעיות החניה של רח' המלך דוד מפינת ממילא ועד המלון מתנקזות לרח' הס.

מר כהן שאל את עו"ד בראון על מה הוא מסתמך באומרו שבאזור מגורים מותר שיהיו מוסכים.

עו"ד בראון השיב שבחכנית קנדל מופיעה המילה ג'רז והפירוש שלה בודאי כולל מוסך ולא רק חניה. לדבריו, לא יתכן שבשנת 1944, כשבירושלים היו מספר מועט מאד של מכוניות פרטיות דברו על ג'רז כעל חניה פרטית אלא כעל מוסך. הביטוי האנגלי לחניה זה 'פרקינג' ולא ג'רז. הוא שוב חזר על הטענה שהמבקש החזיק ברשיון של שנות קיומו של המוסך.

לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

גב' רוה ציינה שהיא מניחה שקיימת בעיה לתושבים בסביבה אולם מאידך הסוגיה המשפטית בתיק הנדון אינה קלה, ולפני שהועדה תמקד את דיוניה בבעיה המשפטית היא מציעה לבקר בשטח ולראות מה מפריע לדיירים המתנגדים.

מר סוקר ביקש לציין שמעבר לטיעונים המשפטיים יש לזכור שבשלב זה יש לאן להפנות עסקים שונים בירושלים.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיערך ביקור במקום.

5. יב-9042 - ערר ש. בן סירא עו"ד בשם "קרית עדה בע"מ" - על החלטת הועדה המקומית בגין בקשתו לתוספת שטחים - גוש 161 חלקה 2 רחוב תרצה שכ' יפה נוף.

הצדדים הוזמנו כחוק.

(מר יואל מרינוב - סגן מהנדס העיר - נכח בדיון).

בפתח הדיון הזכיר מר כהן כי בשנת 1984 הוגש ערר לוועדה המחוזית על בקשה להיתר והקלה בקומה בבנין הנדון - בקשה שנעשתה אגב איחוד שני מגרשים שנעשה בהליך קודם ע"י היו"ר. הועדה החליטה בזמנו "לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית".

מאז הוגשו לעירייה בקשות נוספות שהתייחסו למספר אלמנטים:

- א. תוספת שטחים בקומת הגג - ע"י הרחבת הדירות.
- ב. סגירת חרפסות בכל הבנין - בשטח של כ-243 מ"ר.
- ג. שינויים פנימיים.

(פרוטוקול משנה מחוזית 7.1.36)

הנימוקים לבקשה היו שונים. העירייה נדרשה לענין תוספת השטח בקומה העליונה ופרסמה הקלה של 3%. עקב התנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית החליטה זו לא לאשר את הגדלת הדירות בקומה העליונה. החלטתה זו התקבלה במרץ 1935 ובמאי אותה שנה הוגש ערר לוועדה המחוזית ע"י בעל הבקשה. בינהיים התעוררו מספר נושאים כאשר הראשון היה ענין שינוי שיטת חישוב אחוזי הבניה והשני האם לאשר למבקש את סגירת המרפסות בבנין.

כאשר לשיטת החישוב הוחלט ע"י מי שהוחלט שזו יכולה להיות כך או אחרת והרשות בידי הועדה המקומית להחליט כראות עיניה.

גב' רוזה בקשה להעמיד דברים על דיוקם וציינה שחנות הדעת היתה שיש אומנם פנים לכאן או לכאן אך מין הראוי לחזור לשיטת החישוב הישנה.

מר כהן המשיך וציין כי עו"ד בן סירא ביקש מהועדה המקומית שתנהג כלפיו כפי שנהגה בעבר בבקשות לסגירת מרפסות והועדה המקומית אשרה לו את הבקשה.

כאשר לתוספת הבניה על הגג טען עו"ד בן-סירא שניתן לאשר לו את הבקשה לא בהליך של הקלה אלא בזכות מוקנת מכוח השינוי בשיטת חישוב אחוזי הבניה. הוא פנה בענין זה למר יואל מרינוב - סגן מהנדס העיר והלה השיב לו במכתב שלא ניתן להענות לבקשתו. בן כה וכה - ביטל עו"ד בן סירא את הערר שהגיש במאי 36 ומאוחר. משנענה ע"י מר מרינוב שלא ניתן להענות לבקשתו פנה אלינו בבקשה שהועדה המחוזית תדון בבקשתו כערכאה ראשונה מאחר והמקומית דחתה את בקשתו. לא היתה בידו כל אסמכתא לכך שהועדה המקומית דחתה אלא מכתבו של מר מרינוב. לדעתו של מר כהן לא מדובר בערר, חוץ מזה - הועדה המחוזית עוד לא הפכה באף מקרה לערכאה ראשונה בבקשה כלשהיא. הטענה שתועלה גם ע"י עו"ד של העוררים היא שלא מדובר כלל בערר מכיון שהערר שהוגש בזמנו בוטל ולא הוגש ערר אחר במקומו.

לדברי מר כהן הכעיה לא היתה מתעוררת כלל אילו בזמנו, בדיון הראשון היתה הועדה מקבלת את דבריו ששבנין יפה ופלסטי מאד אבל "צפויות לדעתו בקשות נוספות להשלמת קומת הגג אפילו בסדרם תגמר הבניה".

גב' רוזה ציינה שהנושא התעורר עקב שינוי שיטת חישוב אחוזי הבניה. כבירור שערך עו"ד בן-סירא עם המשנה ליועץ המשפטי עו"ד בר-סלע אמר לו הלה שני דברים:

א. מכיון שמר מרינוב הודיע לו שהוא מסרב לדון בבקשה ומכיון שמר כחילה ביקש במפורש שהועדה המחוזית תדון בבקשתו כערכאה ראשונה - על הועדה המחוזית לראות במכתבו של עו"ד בן-סירא כמכתב ערר.

ב. יש לפנות למר מרינוב - סגן מהנדס העיר ולהורות לו שיחיל גם על הבנין הנדון את שיטת החישוב הישנה. כלומר למרות שהבנין נבנה לאחר שהחלו בשיטת החישוב החדשה, מכיון שכבר היה בבניה יש להחיל עליו את שיטת החישוב הישנה.

עו"ד בן-סירא סדען שמגיעים לו כך וכך מטרים רבועים והוא מודע לעובדה שיש התנגדויות לבקשה ולכן הוא מוכן להוסיף את מרבית השטח במחסן ויחרת השטח על הגג. לדבריו - סר כחילה ומר שטיין הביעו הסכמתם.

לדברי גב' רוזה נמצאת הועדה המחוזית במילכוד מסוים בענין חישוב אחוזי הבניה ואם זו זכותו הלגיטימית של המבקש אין כל אפשרות לא לאשר את בקשתו.

מר לוי ביקש לשאול האם הועדה חייבת לאשר את מלוא הזכויות על פי אחוזי הבניה הנקובים בתכנית אפילו אם לדעתה מסיבות שונות, ארכיטקטוניות וכד' עדיף לא להגיע למקסימום האחוזים המותרים. הרי בחקנון התכנית כתוב תמיד שניתן להגיע עד כך וכך אחוזי בניה.

(פרוטוקול משנה מחוזית 7.1.86)

גב' רות השיבה שרק במקרה שמדובר על שכונה לשימור ניתן לאשר פחות מהמותר. בלי מגבלה זו חייבת הועדה לאשר למבקש את מלוא הזכויות המוקנות לו על פי תכנית החלה על השטח. לדעתה - אכן מגיעה למבקש תוספת כלשהיא ואם הדבר גורם להפרעה לשכנים יש לאשר את התוספת במחשן.

בפני הועדה הופיע עו"ד בן סירא - העורר / מבקש.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין.

כמו כן הופיעו המתנגדים הבאים: עו"ד א. דניאל, מר י. מצגר, מר ס. אלברט, מר י. מנהיים, מר א. אפיק, מר י. וויסלר ומר ח. ריטן.

עו"ד דניאל ביקש להבהיר לוועדה לפני הדיון שלדעתו לא מדובר בערר. הועדה המקומית קבלה החלטה כלשהיא ביום 6.3.85 ולא היא נשוא הדיון.

עו"ד בן סירא טען שהערר הוא על החלטת הועדה המקומית לא לתת זכויות בניה על הנכס הנדון לפי שיטת חישוב הזכויות כפי שהיתה נהוגה מקדמת דנא ועד לפני 3 שנים ושרב נהוגה היום. עד לפני 3 שנים היתה נהוגה שיטת מסוימת ואז החליטה הועדה המקומית לשנותה ולחשב את אחוזי הבניה באזורי המגורים 1 ו-2 באופן שמצמצם את זכויות הבניה כתוצאה מכך נקבעו זכויות בניה פחות ממה שהיה צריך להיות. בעקבות דיונים שונים החליטה הועדה המקומית לפני מספר חודשים להזרז לשיטת החישוב הישנה. הוא פנה לוועדה המקומית וביקש לחשב את אחוזי הבניה לפי אותה שיטה כאשר ההפרש בין שתי שיטות החישוב מתבטא בכ-30 מ"ר תוספת בניה. הועדה המקומית דחתה את הפניה ע"י מכתב שחתום עליו מר מרינוב ושם נאמר ששיטת החישוב הישנה פועלת רק לגבי בנינים חדשים. עו"ד בן סירא ציין שהוא פנה לגורמים המוסמכים והביא בפניהם מיקרה של מגרש שהיה בבניה והועדה המקומית לא שינתה את דעתה חרף העובדה שהנימוק שלה לדחית הבקשה נפל. לדבריו ביד אחת פועלת הועדה המקומית לפי שיטה אחת ובידה שנייה לפי שיטה אחרת. אין ספק שאילו השיטה הישנה היתה שוררת בעת הוצאת ההיתר היה היזם מקבל את מבוקשו. בסוף שנת 1983 כשהיה דיון בוועדה המקומית והיו מתנגדים הסביר להם מר כחילה שזכויות הבניה מגיעות למבקש. הוא יודע שגם עכשיו ישנם דיירים בבנין הסמוך שמתנגדים לבקשה כי לדעתם הם נזוקים מהבנין.

אם הועדה המחוזית לא תקבל את טענתו לגבי שיטת החישוב, אזי הוא מבקש לחלוטין לראות את הבקשה כהקלה המסתכמת בכ-30 מ"ר בלבד ואת הדיון שנערך עתה כדיון בערר על החלטת הועדה המקומית לדחיית הבקשה להקלה. לדבריו לא יגרם כל נזק כי בזמנו היה פרסום לגבי ההקלה וכל המתנגדים של אז הם אלה שמתנגדים היום.

עו"ד אלון הצהיר שהוא מייצג את מר מצגר ומר גונן מרח' התומר 10 שזה במרחק של 8 מ' צפונה מהבנין הנדון.

9/...

עו"ד אלון ביקש לפתוח ולאמר שלא ברור לו על איזה החלטה של הועדה המקומית הוגש ערר. אם הערר מתיחס לשינוי שיטת חישוב אחוזי הבניה - זאת לא היתה החלטה הועדה המקומית והוא לא מצא כל התייחסות לעניין זה בפרוטוקול. קיים מכתב של עו"ד בן-סירא ומכתב תשובה של מר מרינוב אך אין זה ערר. אם זה מתייחס לבקשה שנדונה במרץ - כנגד זה יש לו מספר טענות:

א. המועד להגשת הערר כבר עבר.

ב. עו"ד בן סירא חזר בו מן הבקשה, הוא לא היה צד בהחלטה הועדה ולכן אין הוא יכול לערער עליה.

ג. הערר לגופו אינו ערר לאותה החלטה והועדה המחוזית מנועה זלדון כזה כערר.

לגופו של עניין ציין עו"ד אלון - ככל שהבקשה מתייחס לתוספת בניה עקב שינוי שיטת החישוב, ישנה החלטה משפטית מטעם בר-סלע לפיה שתי השיטות קבילות. הועדה המקומית הפעילה את שיקול דעתה וקבעה שאם מדובר בהיתר בניה חדש היא תפעל לקולא אך לגבי מה שקשור בבנינים קיימים או כאלה שכבר הוצא לגביהם היתר בניה - לא תשתנה שיטת החישוב. בשיקול דעת זה מוצא עו"ד אלון טעם רב ואם הועדה המחוזית תקבע שזהו שיקול דעת מוטעה וניתן לשנות את שיטת החישוב לבנינים קיימים או כאלה שקבלו רשיונות אזי היא צפויה ל"מבלל" של פניות דומות בעתיד או דרישות לקבלת פיצויים, שלא לדבר על כך שמדובר במבנה שכבר מאוכלס. אם זו תהיה החלטה הועדה הרי המשמעות היא שהמדיניות שהיתה נקוטה היתה או מרעה או מקלה וכל יזם יוכל ללכת עם זה אחורה, לדעתו יש להמשיך עם השיטה הנקוטה, אחרת או שהיא מריעה לאנשים או שהועדה תוצף בבקשות דומות.

הבקשה שהוגשה לוועדה המקומית באפריל 1984 אינה בקשה תמימה לתוספת 50 מ"ר אלא היא תוספת של 50 מ"ר בקומה הרביעית של הבנין כאשר כל הקומה עצמה נולדה עקב הקלה. הבנין היה צריך להבנות 3 קומות על עמודים, מראש הוגשה בקשה להקלה והועדה המקומית התירה אותה בהסתייגויות חמורות. כל זה נעשה על מנת להגן על דיירים מסביב ובעיקר על דיירי התומר 20. ההגבלות היו לגבי חיוב נסיגה בקו בנין, לגבי אופן בניה המעקה שלא יבנה מאבן אלא מחומר שקוף וכד'.

גם אם היזם צודק אין הוא פתור מלהגיש בקשה להקלה ולנקוט בהליך של הקלה. לדעתו ההליך כולו נדון לכשלון כי הועדה המקומית כבר החליטה במרץ 83 שהיא דוחה את הבקשה לאחר שמר בן סירא סזר בו מן הבקשה. אין להעלות על הדעת שהועדה השנה את דעתה גם אם יש ליזם זכויות, שיקוליה היו ענייניים ואין יכולה לשנותם.

הבנין נבנה באופן משונה מאד, בפועל היזם קיבל עשרות אחוזים יותר ממה שאושר לו באופן פורמלי. הבקשה להקלה שנדונה במרץ 85 היתה בן היתר להתיר סגירת מרפסות בשטח כולל של 234 מ"ר והועדה דחתה את כל הבקשה. הפלא ופלא, יותר מאוחר - הוצא היתר בניה לסגירת המרפסות ועכשיו זו עובדה קיימת, להיתר היה מצורף תנאי לפיו אין להסיר את המתיצות על מנת שלא יצורף שטח המרפסות לדירות אבל בפועל - ועל זה הוא מתריע בוועדה - הן הולכות ומוסדות. כך שלמעשה יש לצרף את שטחן לאחוזי הבניה.

דבר נוסף - עניין אחד החלקות - הבקשה המקורית הוגשה על חלקה מאותה כביכול ולא על שתי חלקות כשהיתרונות לכך ברורים. הליך האחד לא נעשה מעולם ולא נעשה עד היום לעומת זאת טובות ההנאה שמתקבלים מכך - ניתנו.

בבדיקות שהוא ערך בטאבו, במחלקת המדידות ובוועדה המחוזית בסטרה לאחר את תכנית האיחוד - הוא לא מצא כל תכנית. היתה טענה שקיימת תכנית כזו בחתימת היו"ר מר ר. לוי אך אין לו ספק שהיא הוצאה לאחר שניתנו קוי הבנין. במסגרת דיון בוועדה המקומית התקבלה החלטה שהעניין ימסר לבדיקה של המחלקה המשפטית אך הדבר לא נעשה.

בסך הכל בפועל קיים בבנין הרבה מעבר לחומר והבקשה מבוזבזת. 30/...

(פרוטוקול חשנה מחוזית 7.1.86)

מר י. מנהיים ציין שמה שנעשה בבנין זה אחת העוולות הגדולות שנעשו ל-4 דיירים המתגדים. הדירות הנמוכות נשארו ללא אור, החלו בבניית מרפסות לבנין שמגיעות כמעט עד חלונות בתי המתגדים.

למטה ישנה דירה ריקה שהקבלן טוען שאלו המחסנים אך הוא עצמו בטוח שזה לא יהיה מחסן מכיון שבכיון השני ישנן שתי כניסות. בנוסף לכך החצר חולקה ע"י גדרות לחלקות פרטיות לכל דייר.

לטענת מר מנהיים הקבלן קיבל טופס 4 מהעירייה עוד בטרם גמרו את בניית הבנין ולפני שדובר על אכלוס וכך הוא קיבל אספקת חשמל. לדבריו, יש למבקש גב חזק בעירייה.

עו"ד אלון ביקש להוסיף מספר טענות:

א. להזכיר לוועדה את דברי מר כהן במסגרת הדיון בבקשה בוועדה המחוזית ביום 3.4.84.

ב. הקבלן התחיל לבצע את התוספות שלבביהן הוא מבקש היתר עוד בטרם ניתן לו ההיתר. בגין חריגות אלו ישנה תביעה משפטית וניתן פסק דין שבו נקבע שלקבלן אסור לבנות אלא על פי היתר בניה שקיבל. כלומר הקבלן צריך להיות אחראי לכל תוספת שנעשת ללא היתר כל עוד לא ניתנה תעודת גמר לבנין. כל בניה או תוספת שטח היא הפרת צו.

מר אפיק (מייצג את מר א. טופיק ומר י. ברמן) הצטרף לטענות שהועלו ע"י עו"ד אלון וביקש להוסיף לענין המרפסות שלמעשה כולן נמצאות בקו הבנין, הן מהוות שטח של 243 מ"ר ובתחבולות שונות הצליח היזם לקבל היתר לסגירתן. ההיתר ניתן בתנאי שלא יוסרו המחיצות אך למרבה הפלא המחיצות הוסרו או שלא נבנו כלל. את שאר טענותיו הוא העלה בכתב והגיש לוועדה.

עו"ד בן סירא טען שמר טופיק ומר ברמן - המיוצגים ע"י מר אפיק כלל לא גרים בבנין או בסביבתו אלא בבית הכרם אך הם אלה שמארגנים את כל ההתנגדויות וזה מפני שיש למבקשת "קרית עדה" הליכים משפטיים בתיק אזרחי נגדם. הם כתבו עשרות חלונות שנבדקו ע"י מר שטיין ומר זינגר ונמצאו כטענות סרק.

מר מנהיים ביקש למחות על כך.

עו"ד בן סירא המשיך וטען שבשנת 1983 אישרה הוועדה המקומית את הבקשה כולל הקלה בגובה לאחר שהגיעה למסקנה שלא יהיה ניתן למצות את זכויות הבניה הקיימות ללא הקלה בגובה.

בנוגע לתכנית רח-פרצליה - על פי החוק אין היא חייבת להגיע לוועדה המחוזית מספיק שהיא נמצאת בוועדה המקומית. אצל רשם הקרקעות היא עדיין לא נמצאת והטבר לא רלוונטי לענין מפני שלא הוא קובע זכויות בניה.

באשר להפרעה - נכון שיש הפרעה. בזמנו, לפני 3 שנים טענו המתגדים שהם ידעו שצריך להיות במקום גן ציבורי אז כמובן אם באים ובונים זה גורם. להפרעה. אפשר היה לבנות 3 קומות על עמודים והיזמים מצידם הציעו לבנות הכל על הקרקע על מנת להנמיך את הבנין. הם גם הציעו להנמיך את הקומות. בסך הכל החריגה בגובה מתבטאת ב-30 ס"מ, בהחלטת הוועדה המקומית אין כל הסתייגות, יחד עם זאת הוא טוען שמאחר שלא היתה אפשרות לנצל את כל הזכויות נתנה הקלה בגובה ואח"כ הסתבר שמגיע ליזמים יותר. הוועדה המקומית החליטה בתיק אחר שיש מקום לשינוי שיטת החישוב, אלו זכויות שמגיעות לו כדין והוא מבקש לנצל אותן. בנין המתגדים הוא עצמו, בן 4 קומות - כלומר היתר הקלה בקומה, ואילו בבנין הנדון אין הקומה הרביעית שלמה. לדבריו התוספת לא תפריע מכיון ששטחילא מעקה הקומה השלישית גבוה יותר מהקומה האחרונה בבנין המתגדים.

(פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית)

7.1.86

באשר להערות הטכניות שנשענו לגבי הערר - לדעתו ישנה החלטה של הועדה המקומית שלא לשנות את שיטת החישוב והיא באה לידי ביטוי במכתבו של מר מרינוב אליו ועל החלטה זו הוא מערער.

עו"ד בן מירא ביקש בסוף דבריו להציע הצעה פשרה עלפיה למרות שטענותיו מוצדקות אין הוא מבקש להצר את המתנגדים והוא מוכן להסתפק בתוספת של כ-35-30 מ"ר על הגג ויתרת השטח עד 80 מ"ר יופרש למרתף הבניין בתוך גבולות הבניין. בבנין מתוכננות 26 דירות אך 2 דירות אוחדו לדירה אחת כך שישנן עכשיו 25 דירות בלבד, התוספת אם כך - תשלים את הדירה ה-26 בבנין. הדבר לא יפריע לאף אחד מכיון שהמרתף קיים.

באשר לחלוקת החצר - יתכן שישנם שכנים שריצפו את הגינה - אם זה נעשה שלא כדין הם מסירים ידם מהעניין.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן טען שבתיק הנדון היה מהלך מכוון מראש לפעולות שונות ומה שקורה עכשיו מוכיח את מר שנאמר בעבר. לדעתו מאחר שעל פי חוות הדעת של מר בר-סלע יש שיקול דעת לוועדות לנהוג לפי שיטת חישוב זו או אחרת ולאור ההתנגדויות שהוגשו - יש לדחות את הבקשה.

מר לוי תמך בדעתו של מר כהן ותוסיף שיש לדחות את הבקשה בפרט לאחר שהעורר עצמו מציין שכבר קיימת יחידת דיור נוספת בשטח המחסנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה. לאור ההקלות וזכויות הבניה שניתנו בעבר - כולל סגירת המרפסות בבנין - אין לדעת הועדה המחוזית הצדקה חכמונית לתוספות זכויות בניה.

6. יב-9021 - ערר בית המדרש "באר אברהם" ומר אשר ספירטוס על החלטה הועדה המקומית מיום 1.1.84 בגין בקשה בית המדרש "באר אברהם" לשינויים פנימיים ושינוי יעוד - גבעת שאול (תיק בנ/83/7).

חובא להבהרת החלטה הועדה מיום 9.7.85.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי בישיבתה מיום 9.7.85 החליטה הועדה לאשר את הבקשה ולבטל את החלטתה הקודמת מיום 3.4.85, כל זאת לאור הודעת מר ספירטוס - המתנגד - שהוא מסיר את התנגדותו. כשפנו אנשי בית המדרש לעיריה על מנת לקבל את ההיתר לשימוש החורג הסתבר שהחלטה הועדה לא ברורה מכיון שלא היתה כל התייחסות לערר שלהם עצמם.

מר שטיין הוסיף שהיה מדובר בערר כפול ואילו הועדה התייחסה רק לערר של מר ספירטוס ולא לערר של הישיבה עצמה והוא מבקש שהועדה תקבל גם את הערר של המבקשים.

(פרוטוקול משנה מחוזית 7.1.86)

מר כהן המשיך כי מה שלא ברור זה בעצם לכמה שנים אושר השימוש החורג והוא מציע לאשר את הבקשה לחמש שנים מכיון שהתכנית החלה על השטח מיעדת את המקום לדרך והבניין עצמו מיועד להריסה.

מר שטיין הציע שההחלטה תהיה לאשר ל-5 שנים או לחילופין עד שתבוצע הרחבת הדרך.

לאחר דיון,

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה מיום 9.7.85 מקבלת הועדה המחוזית את ערר בית המדרש ומאשרת את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים מיום קבלת ההחלטה או לחילופין עד שתבוצע הרחבת הדרך - הכל לפי המוקדם יותר.

7. יב-809 - ערר גב' מול ענטר על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 28.10.85 בגין בקשת גב' ז. ניסילוביץ להחלפת גג רעפים - גוש 46 חלקה 146 רח' רמה שכ' נחלאות (תיק בנ/85/524).

המשך דיון מיום 24.12.85.

בפתח הדיון מסרה לשכת התכנון כי לאחר ביקור במקום הסתבר שהבקשה אינה גורמת להפרעה כל שהיא למעוררת ואין כל מניעה לאשרה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקה.

8. יב-4337 - ערר מר י. גולקין על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 18.9.85 בגין בקשתו לסגירת מרפסות - גוש 166 חלקה 85 רח' עוזיאל שכ' בית וגן (תיק בנ/85/860).

המשך דיון מיום 24.12.85.

בפתח הדיון צויין ע"י לשכת התכנון כי לאחר ביקור במקום הסתבר שהמרפסות שנבנו מהוות חריג בסביבה וכי יש לחייב את המבקש לסגור אותן בחומרי הבניה כפי שהייבת החלטת הועדה המקומית.

מר ברגמן טען שהוא ביקר במקום וראה שמסביב נסגרו מרפסות באופן מכוער יותר מאלו של המבקש והוא סבור שיש לקבל את הערר.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד שיערך ביקור נוסף במקום.

(פרוטוקול משנה מחוזית 7.1.86)

9. יב-10218 - ערר גב' א. צימט על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 13.9.85 בגין בקשת אמיר יצחק ורות לחוספה על הגג - גוש 23 חלקה 124 רח' הפורצים שכ' קסטמן. (חיק בנ/85/276).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הוצגה הבקשה ע"י לשכת התכנון.

בפני הועדה הופיע עו"ד סילברג ב"כ העוררת גב' צימט. מר ר. גבעתי ומר ג. בליסי.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

כמו כן הופיע עו"ד י. גרין ב"כ המבקש מר אמיר.

עו"ד סילברג הפנה את חברי הועדה למכתבו וציין שמדובר בת 80 שנה וחולה. יש בידו תעודות שונות המעידות על מצב בריאותה וזה למעשה המניע העיקרי להתנגדותה לבקשה.

מדובר בבית משותף, מר אמיר קנה את דירתו לפני כשנה אך בעצם אין לו אפשרות לנצל את אחוזי הבניה ללא הסכמת בעלי הדירות בבנין.

בפסק דין מור - שבו היתה בקשה לבניה בנכס בבעלות משותפת - קבע בית המשפט שלא מן הראוי שהועדה תכנס לבעיה משפטית אם המבקש יכול לבנות או לא אלא לדון רק בבעיה התכנונית. על פי תקנות חוק תכנון והבניה, כשמדובר בנכס משותף ואחר מבעלי הנכס מגיש בקשה לבניה - כל אחד מבעלי הדירות האחרות בנכס צריך להביע הסכמתו ובמקרה הנדון גב' צימט לא התמה. למעשה עקב כך הועדה אינה חייבת לדון כלל בבקשה. לכאורה אין למשפחת אמיר זכות לבנות. בסופו של דבר אחד משני הצדדים יצטרף לפנות לבית-המשפט.

סעון נוסף נגד הבקשה הוא שהמבקש מנצל אחוזי בניה השייכים לשכנים.

בתכנית שהוגשה לדיון יש לכאורה מספר פרטים המעידים על כך שאין היא נכונה.

בטבו מופיעים מחסנים אבל בפועל בנו מדרגות. יש משהוא שמצביע על קיום קיר עם חלונות וזה תמוה לגבי מחסנים או חניות. הנקודה היא שאם הועדה משתכנעת שאין בפניה התכנית האמיתית היא לא יכולה לדון במה שהוגש לה.

מר שטיין ציין שהועדה המקומית פרסמה הקלה בקו בנין ללא פתחים ולכך הוא לא שמע כל התיחסות בדברי העורך. כל ששחי הבניה חושבו באחוזי הבניה כך שלגבי העיריה לא משנה מה יבנה בשטח לבד' מכך נותרו עוד 22% בניה שניתן לנצל.

עו"ד גרין טען שיש בידו היתר בניה כדין, פסק בית דין קבע בזמנו שניתן לבטל היתר בניה רק במקרה שמגיש הבקשה לא פעל כדין.

המבקש קיבל הקלה בקו בנין - והועדה יורעת שעל בתיים ישנים שהם עצמם בנויים בחריגה פועלים לצורך קבלת הקלה ובניה על קו הבנין הקיים.

בנוגע לבריאות : אין הוא חושב שהבניה תפגע בבריאות העוררת, הגב' צימט היא אשה עשירה והיא יכולה להתגורר במקום אחר בעת הבניה. זו היתה הצעת המבקש והוא גם הציע לממן לה את הדבר.

(פרוטוקול משנה מחוזית 7.1.86)

עתה הוא לא חוזר על ההצעה כי היא גרמה להם להוצאות רבות. בריאות היא מתנת שמיים והטענה שתהיה פגיעה בבריאותה היא רק בגדר "אולי". בינתיים גם המבקש חלה.

באשר לזכות לבנות בנכס משותף: הבית היה של רכוש נטוש. בשנות ה-60 הוא נקנה מעמידר והיה הסכם שכל צד ראשי לבנות על חלקי הגג שלו 50% בחנאי שתשלח הודעה לצד השני. החתימה על ההסכם הנ"ל כבר מהווה הסכם מראש על כל בקשה. כלומר העו"ד של המערער מפר הסכם ומשתמש לרעה בחוק התכנון והבניה. המבקש שלח לעוררת את ההסכם לפני שביקש רשיון בניה.

באשר למה שנבנה - הכל כבר נעשה.

עו"ד גרין פנה לוועדה שתדחה את הערר.

עו"ד סילברג טען שדוקא על סמך ההסכם הוא ביקש שלא לדון בבקשה. יש לוועדה שיקול דעת שלא לדון בבקשה עד שיתברר המצב בבית המשפט. הדיירים שקדמו למר אמיר (המבקש) שהם אלה שחתמו על ההסכם שלחו בשנת 82-83 מספר מכתבים למינהל מקרקעי ישראל לאמר שיש לתקן את מה שכתוב בהסכם. כלומר גם הם ידעו שיש בעיה. השאלה היא אם במצב כזה צריך לתת היתר בניה או לקבוע שזה עניין של בית משפט.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התקיים הדיון הפנימי.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית ומנימוקה.

ב. היתרי בניה.

10. יב-197 - נחן שטולברג - שיפוץ מבנה - גוש 59 חלקה 143 - שבטי ישראל.

דו"ח הוועדה המקומית מס' 58 מיום 25.11.85 בנ/505/85.

המשך דיון מיום 24.12.85.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא בעצם להכשיר תוספות בניה מאוחרות שנבנו ללא היתר בטיח וכד' - במסווה של שיפוצים ושיפורים סניטריים. הבית כלול בתכנית לשכונת מורטה שנקבעו בה הוראות לשימור ושיפור מבנים והבניה שנעשתה במקום אינה בהתאם לתכנית. הוא מציע לא לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

35/...

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

(פרוטוקול חשנה מחוזית 7.1.86)

11. יב-10211 - בית כנסת קמיוץ - בנית עזרת נשים - גוש 586 - חלקה 2 -
נוה יעקב.

דו"ח הועדה המקומית מס' 58 מיום 25.11.85 תיק בנ/486/85.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להחלצת הועדה המקומית.

12. יב-7814 - בית כנסת - "יד אבי" - בנין חדש - גוש 412 - קריית יובל.

דו"ח הועדה המקומית מס' 58 מיום 25.11.85 תיק בנ/511/85.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא לבנית בית כנסת במגרש המיועד
לבנין צבורי. בעבר אושרה בנית מקלט במגרש ובית הכנסת יבנה מעליו.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להחלצת הועדה המקומית.

13. יב-2966 - דברי בינה - חוספת קומה לבית כנסת - גוש 68 חלקה
60 שכ' יגיע כפיים רח' האמרכלים.

דו"ח הועדה המקומית מס' 61 מיום 23.12.85 תיק בנ/203/85.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להחלצת הועדה המקומית.

14. יב-10202 - חברת המגרש העירוני - מגרש אמונים עירוני - שכ' מנחת.

דו"ח הועדה המקומית מס' 59 מיום 9.12.85 תיק בנ/764/85.

בעת הדיון ציין מר לוי כי הבקשה כפי שהוגשה לא תעמוד לדעתו בבחינה
צבורית ומשפטית ועל כן הוא מציע לדחותה.

בעד ההצעה לדחות את הבקשה הצביעה הועדה פה אחד.

לאחר דיון,

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

(פרוטוקול משנה מחוזית 7.1.86)

ג. עסק.

15. 1/8372 - לולו צבי - מסגריה - רח' רשב"ג.

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב' אדר א' תשמ"ו

1. בפברואר 1986

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

1. The first part of the paper is devoted to a discussion of the general principles of the theory of the structure of the atom.

2. In the second part, we shall consider the question of the influence of the external magnetic field on the structure of the atom.

3. The third part of the paper is devoted to a discussion of the question of the influence of the external electric field on the structure of the atom.

4. In the fourth part, we shall consider the question of the influence of the external magnetic field on the structure of the atom.

5. The fifth part of the paper is devoted to a discussion of the question of the influence of the external electric field on the structure of the atom.

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 383 שהתקיימה
ביום ג' כ"ז בטבת תשמ"ו 7.1.86.

יו"ר ונציג שר הפנים - ר. לוי - הממונה על מחוז ירושלים.

השתתפו:

ד. ברגמן	- רשות מקומית ירושלים.
ר. דנגור	- רשות מקומית ירושלים.
ס. כהן	- מתכנן המחוז.
ת. רוה	- נציגת שר המשפטים.

נכחו:

י. בן-יעקב	- לשכת התכנון המחוזית.
ח. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
י. סוקר	- יועץ סביבתי.
י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית.
נ. פלט	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית.
י. צבאג	- לשכת התכנון המחוזית.
מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית.
מ. שטיין	- מנהל אגף הרישוי - עיריית ירושלים.

נעדר:

א. רחמימוב - אדריכל.

(פרוטוקול משנה מחוזית 7.1.86)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים.

א. עררים.

1. יב-0.70 - ערר מר סיומא שורק על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 2.6.85 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 32 חלקה 65 רח' שורא ימין משה (תיק בנ/77/92).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הסביר מר דרומי שמדובר בבית בחלק המערבי של שכונת ימין משה. הבית בנוי מול מצוק ולא חצר עמוקה. הבקשה היא לבנות מבנה עם מדרגות ובגגו לגדל צמחים. גג המבנה יהיה במפלס החניה. על פי תכנית עמ/29 ב' החלה על השטח מיועדים כל השטחים הפתוחים לגינון, ובניה בשטח מהורה ססיה ניכרת.

בפני הועדה הופיע אדריכל לנסקי - בשם העורר/מבקש. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ס. שטיין.

אדריכל לנסקי ציין שהמבקשים מעוניינים לבנות פבליון בחצר, נמוך מהכביש הראשי. המטרה היא להגדיל את שטח הגן ושיהיה מקום אחסון לכלי גינה. באשר לדלתות המסומנות על גבי התכנית ציין שיש להורות למבקשים לא לעשותם. בשכונה יש כבר תקדימים דומים כמו למשל בבית משפחה גבע ובבתים אחרים כך גם משני צידי הבית המבוקש.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיתקיים ביקור במקום.

2. יב-0.50 - ערר לינה ומיכאל ניר על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 7.7.85 בגין בקשתם לתוספת בניה - עין כרם חלקה 32 (תיק בנ/84/669).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הסבירה גב' פלאוט שהבקשה היא לתוספת בניה במגרש מס' 32. קוי הכנין אינם תואמים את קוי הבנין שנקבעו בתכנית מפורטת מס' 2715. התכנית הנ"ל מופקדת ובוועדה המקומית כבר נשמעו ההתנגדויות. פורסמה הקלה בקוי בנין ונשלחה הודעה לשכנים. המתנגדים ממגרש מס' 33 טוענים נגד הבניה, נגד שתי הקומות המבוקשות ונגד גודל המגרש. בנוגע לקוי הכנין רצוי לדעתה שאדריכל רחמימוב יכיע את דעתו. באשר לשתי הקומות אין מקום להתנגדות. ובאשר לגודל המגרש אי אפשר לקבוע עמדה בשלב זה.

בפני הועדה הופיעו בני הזוג ניר - העוררים/מבקשים. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ס. שטיין. כמו כן הופיעו המתנגדים ס. קריאף, ו. קריאף, א. קריאף ומר פיטוסי.

(פרוטוקול משנה מחוזית 7.1.56)

מר ניר שכן שהועדה המקומית קבלה את ההתנגדות השכנים משהי סיכרה

א. מפני שהתכנית לא תואמת את קרי הבניה.

ב. מפני שהיא מורידה את ערך הנכס שלהם.

באשר לקרי הבנין - התכנית כשלעצמה הוגשה בתאום מלא עם מחלקת מהנדס העיר ועובדה היא שתכנית קודמת שהוגשה נפסלה על ידי וזאת אושרה. התכנית לקחה בחשבון את כל הבעיות העוללות להגדרת לבתים שמסביב. בשלב זה התכנית זהה לגמרי לדרישות לקרי בניה כפי שהוגשו ע"י רחמימוב כך שהטענה הזאת כבר לא רלוונטית.

באשר לערך הנכס - בניה בית חדש ליד ישן מעלה את ערך הישן ולא מורידה. בעין כרם ערך הבתים הישנים שאף לאפס עד שהחלה בניה חדשה ופעלתה את ערכם. אי לכך הוא פונה לוועדה שהקבל את העררות אשר את בקשתו.

מר ויקטור קריאף ציין שבדיון בוועדה המקומית העלו המתנגדים 3 טענות.

א. באשר לחלוקת המגרשים - החלטת המינהל מאד תמוהה ולכך לא היתה כל התייחסות בוועדה המקומית.

מר לוי הסביר למתנגד שהועדה המחוזית לא נכנסת לבעיות בעלות אלא לנושאי חכנון כלכלי.

מר קריאף המשיך וטען שקרוב לוודאי שאם ינתן אישור לבניה לא יהיה אפשר לחקן את מה שנעשה. מדובר בשטח של כ-900-800 מ"ר כאשר משפחה אחת קבלה 400 מ"ר. ושלוש משפחות אחרות קבלו 400 מ"ר. זו חלוקה לא הוגנת.

באשר לנושא ההסתרה - התכנית היא כזאת שרק בזווית מסוימת מאד ובשעה מסוימת ניתן לראות את הנוף ואת האור. במשך שאר שעות היום ביתם יהפך למרתף. באשר לקרי בנין - הוא לא ידע איך להתייחס לבעיה.

מר פיסטוסי ציין שאין הם מתנגדים לבניה אלא רק לעובדה שהיא נעשית כמשטח הקדמי ולא מאחורי הבית המבקשים מעוניינים רק בנוחיות שלהם ולא אכפת להם שבכך הם "קוברים" את הבית השני.

מר ניר ציין שבאשר לחלוקת המגרש הוא מבין שהוא פטור מלהגיב מפני שכך מכר לו את השטח המינהל - זאת היתה הצעתו של המינהל ולא שלו. באשר לבניה - הם עשו כמיטב יכולתם לבנות בית דו-משפחתי ללא פגיעה בשכנים והתכנית תואמה עם מחלקת מהנדס העיר.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן ציין שבין ההתנגדויות שהוגשו לתכנית המפורטת המופקדת עתה נמצאת גם התנגדותו של מר קריאף (המתנגד) והיא מתייחס לענין חלוקת המגרשים. אם ינתן ההיתר בשלב זה יקבעו עובדות בשטח עוד בטרם ישמעו ההתנגדויות בוועדה המחוזית. לדעתו יש לדחות את ההכרעה בנושא עד לאחר שמיעת ההתנגדויות וקבלת החלטה - בוועדה המחוזית - לגבי התכנית המפורטת.

לאחר דיון,

החלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שמיעת ההתנגדויות לתכנית המפורטת מס' 27.5 - בוועדה המחוזית.

(פרוטוקול משנה מחוזית 7.1.86)

3. יב-10208 - ערר כהן אליעזר ושות' על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 22.5.85 בגין בקשתם לרשיון עסק לעבודות אלומניום וייצור תריסים - גוש 160 גבעת שאול (תיק עסק 1/8375).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציין מר כהן כי למרות שיעור השטח בו קיים העסק שונה כתכנית מס' 1726 למגורים, נקבע בתקנון התכנית בסעיף 21 - כי "הבנינים הקיימים בשטח תכנית זו והמשמשים לתעשייה או מלאכה ימשיכו בשימוש הקיים כשימוש חורג לתקופה של 5 שנים מיום אשורה של תכנית מס' 1726 זו".
אי לכך ניתן ולאשר את המשך קיום העסק ולקבל הערר.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים מיום 2.7.83.

ההחלטה הובאה לידיעת העורר / מבקש.

4. יב-10210 - ערר מר לוי חיים על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 22.5.85 בגין בקשתו לרשיון עסק למוסך - גוש 28 חלקה 45 רח' הס (תיק עסק 1/1207).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בתחילת הדיון הוצגה הבקשה ע"י לשכת התכנון.

כפני הועדה הופיעו מר ח. לוי העורר / מבקש ובאי כוחו עו"ד ע. רוזן ועו"ד ר. בראון.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין.

כמו כן הופיעו המתנגדים הבאים: מר מ. זורש, מר ד. אלבגלי, מר ב. ברסי ומר פ. למברג.

עו"ד בראון ציין שהנכס הנדון הוא המוסך ברח' הס - מאחורי הבנין ובתחתיתו - שקיים במקום מיום שנבנה הבנין משנת 1933 ואושר להפעלה בשנים אלול לא כל סייג. בשנת 1959 אושרה תכנית המתאר מס' 62 שהפכה את השטח שבו ממוקם המוסך לאזור מגורים 1 כשמוסך לא מופיע ברשימת השימושים המותרים. הבנין נבנה לפי תכנית קנדל או מה שקדם לה אך בכל מקרה, משנה 1944 הוא נמצא במקום בצורה שאין לערער עליה - לפי תכנית קנדל.

(פרוטוקול משנה מחוזית 7.1.86)

מהתצלום של תכנית קנדל שיש בידו מבין עו"ד בראון כי חלקה 45 בגוש 28 הוכרזה כאזור מגורים ד'. גבולות החלקה הם מצפון מערב דרך נקופוריה, ממזרח רח' דוד המלך ומדרום רח' המלך גו'רג'. תוספת של מוסכים חופיעה בסעיף ו' (2) ולדבריו הרשימה שלגבי אזור מגורים ד' יפה גם לגבי אזור מגורים ג' ב' וא'.

בדיונים מעת לעת חודשו הרשיונות ל-5 שנים ולאחרונה זה אושר ל-5 שנים בשנת 1980 ותוקף הרשיון פג עתה. במכתב שהוציא הממונה על המחוז במסגרת תפקידו כיו"ר הועדה המחוזית ביום 24.7.80 לממונה על התעבורה בנוגע לתלונת מרשו על הצורך לאישור הבקשה כל פעם ל-5 שנים כתב היו"ר בסעיף 4. למכתבו כי אם נכונה טענת המבקשים לגבי חוקיותו של הבנין והמוסך כי אז חל פרק ז' לחוק התכנון והבניה לפיו הרשות צריכה לפרסם רשימות חריגים ותקופת חריגה. כל עוד הרשות לא פעלה כחוק אין עילה להטיל מגבלות על המבקש. בסעיף 6 לאותו מכתב נאמר שאם יאומתו הדברים בסעיף 4 לעיל יש לראות את החלטת הועדה כתקפה וסופית ללא מגבלת זמן.

הנתונים העובדתיים הם שהבנין עומד משנת 1933 - מלכתחילה הוא נבנה ע"י משפחת קראסר ולאף אחד אין ספק לגבי העבדה שעיסוקה של המשפחה במכונות מקדמת דנא. העסק משמש כמוסך וחנות למכונות ולא בכדי אמר הממונה על המחוז את מה שאמר בענין השינוי שחל בתכנית 62. הרשות לא פעלה לפי סעיף 7 לחוק, לא פרסמה, לא פיצתה את מי שצריך לקבל פיצויים לפי ההליך בחוק וכו'. אין ספק שטענת המבקשים שזכותם לקבל רשיון ללא מגבלת זמן - צודקת. אם הרשות רוצה להפקיד תכנית ברשותה לעשות כן. כיום המצב החוקי לא מאפשר שלא לתת למבקש את מבוקשו.

לפי טענת מר גרשוני ממחלקת האינפורמציה בעיריה - לא היה על הרשות צורך לפעול לפי פרק ז' לחוק מכיון שלפני תכנית 62 לא חלה כל תכנית על השטח. לדבריו עו"ד בראון - חבל בכלל שנאמרו הדברים האלה מפי עובד ציבור וכמוכן שאי אפשר לדחות את המבקש "בקש" זה.

לדבריו, הוא "נתלה באילן גבוה" - שזה הממונה על המחוז. והוא מבקש מהועדה לפעול בהתאם לסעיף 4 ו-6 במכתבו של הממונה ביום 24.7.80 שהוזכר לעיל.

מר ד. אלבגלי טען שהוא גר במקום משנת 1959 ואז לא היה מוסך במקום אלא רק חנות למכירת חלקים. הבעיה התחילה בשנת 1948 הפעילות במקום מפריעה כל שעות היום. בשעות אחר הצהריים יש שקט ופחאום מופיעה מכונת אחת ויש רעש נורא. לדבריו לא מפריעה לו העובדה שיש חנות אך את הרעש של המוסך אי אפשר לסבול יותר.

מר מ. זוירש טען שבמקום אין כלל אפשרות לעבור על המדרכה מפני שהיא תפוסה כל העת ע"י מכונות. ואין ברירה אלא לרדת לכביש. האם אין לדיירים במקום זכות שתהיה להם מדרכה חופשית כדי לעבור עליה.

מר ב. ברסי הזמין את חברי הועדה לבקר במקום.

עו"ד בראון ציין שמר אלבגלי נכנס לגור במקום 20 שנה לאחר בנית המוסך, שלא לדבר על מר זוירש שהגיע אחריו, ולגבי תפקוד המקום כמוסך - נדמה לו שותיקי ירושלים אפילו לא צריכים תצהירים לכך. הטענה של מר אלבגלי שבשעה 4.00 בא מישחוא ומצפצף אינה רלוונטית - גם ליד ביתו צופרות מכונות אפילו שאין שם מוסך. ברה' האמור, ממש מול ביתו של המתנגד - מתנהל עסק של תיקון חקרים כך שאי אפשר לטעון שדוקא בגלל המוסך הרחוב סתום. דוקא תיקון חקרים יוצרת לפעמים בעיה של חניה כי יש לעשות זאת במקום שבו הרכב נמצא. במקום נמצאת גם סוכנות פזו' שעד לפני כשנה מכרה מכונות והפריעה מאד. המוסך הנדון הוא לשרות פרופר, אין במקום בעיה של רעלים, רעש וכד' אפשר בעצם לקרא לו מוסך "סלוני" לעבודות קטנות.

בעבר הופעל המוסך ע"י מפעיל משנה והמקום היה מלוכלך ולא ראוי אך עתה נעשתה שם עבודות דקורציה, יש אספלט, השטח הופרד מהחצרות ע"י סבכת ברזל והמוסך עצמו נראה כפנינה. היזם גם מוכן לשמער ולשקול באהדה כל

(פרוטוקול משנה מחוזית 7.1.86)

דרישה ארכיטקטונית נוספת. המוסך לא מפריע למי שבא וקנה את הבית לאחר קיום המוסך. במקום קיימות סוכנויות רכב שונות כמו פורד, איווס וכד'. המוסך הנדון הוא היחיד שנמצא במקום על בסיס של תקופה מצטברת ואין לאף אחד זכות להוציא משם.

בפני הועדה המקומית הופיע רק מר אלבגלי מבין כל המתנגדים והתנגדותו עצמה היא כזאת שלא מוכיחה שהחיים בלתי אפשריים או שהם ברמה כזאת של מטרד בגלל המוסך. המתנגדים דברו על מטרדים נלווים ולא כאלה שנגרמים מהמוסך עצמו, אי אפשר להוכיח באופן חד-משמעי שהבעיות נגרמות בגלל המוסך ולא בגלל פעילות אחרת שם. האזור הוא אזור משולב של עסקים ומגורים וכל בעיות החניה של רח' המלך דוד מפינת ממילא ועד המלון מתנקזות לרח' הס.

מר כהן שאל את עו"ד בראון על מה הוא מסתמך באומרו שבאזור מגורים מותר שיהיו מוסכים.

עו"ד בראון השיב שבתכנית קנדל מופיעה המילה ג'רז והפירוש שלה בודאי כולל מוסך ולא רק חניה. לדבריו, לא יתכן שבשנת 1944, כשבירושלים היו מספר מועט מאד של מכוניות פרטיות דברו על ג'רז כעל חניה פרטית אלא כעל מוסך. הביטוי האנגלי לחניה זה "פרקינג" ולא ג'רז. הוא שוב חזר על הסענה שהמבקש החזיק ברשיון של שנות קיומו של המוסך.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

גב' רוה ציינה שהיא מניחה שקיימת בעיה לתושבים בסביבה אולם מאידך הסוגיה המשפטית בהיק הנדון אינה קלה, ולפני שהועדה תמקד את דיוניה בבעיה המשפטית היא מציעה לבקר בשטח ולראות מה מפריע לדיירים המתנגדים.

מר סוקר ביקש לציין שמעבר לטיעונים המשפטיים יש לזכור שבשלב זה יש לאן להפנות עסקים שונים בירושלים.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיערך ביקור במקום.

5. יב-9042 - ערר ש. בן סירא עו"ד בשם "קרית עדה בע"מ" - על החלטת הועדה המקומית בגין בקשתו לתוספת שטחים - גוש 161 חלקה 2 רחוב תרצה שכ' יפה נוף.

הצדדים הוזמנו כחוק.

(מר יואל מרינוב - סגן מהנדס העיר - נכח בדיון).

בפתח הדיון הזכיר מר כהן כי בשנת 1984 הוגש ערר לועדה המחוזית על בקשה להיתר והקלה בקומה בבנין הנדון - בקשה שנעשתה אגב איחוד שני מגרשים שנעשה בהליך קודם ע"י היו"ר. הועדה החליטה בזמנו "לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית".

מאז הוגשו לעירייה בקשות נוספות שהתייחסו למספר אלמנטים:

(פרוטוקול משנה מחוזית 7.1.36)

הנימוקים לבקשה היו שונים. העירייה נדרשה לענין תוספת השטח בקומה העליונה ופרסמה הקלה של 36. עקב התנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית החליטה זו לא לאשר את הגדלת הדירות בקומה העליונה. החלטתה זו התקבלה במרץ 1905 ובמאי אותה שנה הוגש ערר לוועדה המחוזית ע"י בעל הבקשה. בינתיים התעוררו מספר נושאים כאשר הראשון היה ענין שינוי שיטת חישוב אחוזי הבניה והשני האם לאשר למבקש את סגירת המרפסות בבנין.

באשר לשיטת החישוב הוחלט ע"י מי שהוחלט שזו יכולה להיות כך או אחרת והרשות בידי הועדה המקומית להחליט כראות עיניה.

גב' רוזה בקשה להעמיד דברים על דיוקם וציינה שחוות הדעת היתה שיש אוסנם פנים לכאן או לכאן אך מין הראוי לחזור לשיטת החישוב הישנה.

מר כהן המשיך וציין כי עו"ד בן סירא ביקש מהועדה המקומית שתנהג כלפיו כפי שנהגה בעבר בבקשות לסגירת מרפסות והועדה המקומית אשרה לו את הבקשה.

באשר לתוספת הבניה על הגג טען עו"ד בן-סירא שניתן לאשר לו את הבקשה לא בהליך של הקלה אלא כזכות מוקנת מכוח השינוי בשיטת חישוב אחוזי הבניה. הוא פנה בענין זה למר יואל מרינוב - סגן מהנדס העיר והלה השיב לו במכתב שלא ניתן להענות לבקשתו. בן כה וכה - ביטל עו"ד בן סירא את הערר שהגיש במאי 36 ומאוחר משנענה ע"י מר מרינוב שלא ניתן להענות לבקשתו פנה אלינו בבקשה שהועדה המחוזית תדון בבקשתו כערכאה ראשונה מאחר והמקומית דחתה את בקשתו. לא היתה בידו כל אסמכתא לכך שהועדה המקומית דחתה אלא מכתבו של מר מרינוב. לדעתו של מר כהן לא מדובר בערר, חוץ מזה - הועדה המחוזית עוד לא הפכה באף מקרה לערכאה ראשונה בבקשה כלשהיא. הטענה שתועלה גט ע"י עו"ד של העוררים היא שלא מדובר כלל בערר מכיון שהערר שהוגש בזמנו בוטל ולא הוגש ערר אחר במקומו.

לדברי מר כהן הבעיה לא היתה מתעוררת כלל אילו בזמנו, בדיון הראשון היתה הועדה מקבלת את דבריו שבנין יפה ופלסטי מאד אבל "צפויות לדעתו בקשות נוספות להשלמת קומת הגג אפילו בטרם הגמר הבניה".

גב' רוזה ציינה שהנושא התעורר עקב שינוי שיטת חישוב אחוזי הבניה. בבירור שערך עו"ד בן-סירא עם המשנה ליועץ המשפטי עו"ד בר-סלע אמר לו הלה שני דברים:

א. מכיון שמר מרינוב הודיע לו שהוא מסרב לדון בבקשה ומכיון שמר כחילה ביקש במפורש שהועדה המחוזית תדון בבקשתו כערכאה ראשונה - על הועדה המחוזית לראות במכתבו של עו"ד בן-סירא כמכתב ערר.

ב. יש לפנות למר מרינוב - סגן מהנדס העיר ולהורות לו שיחיל גם על הבנין הנדון את שיטת החישוב הישנה. כלומר למרות שהבנין נבנה לאחר שהחלו בשיטת החישוב החדשה, מכיון שכבר היה בבניה יש להחיל עליו את שיטת החישוב הישנה.

עו"ד בן-סירא טען שמגיעים לו כך וכך מטרים רבועים והוא מודע לעובדה שיש התנגדויות לבקשה ולכן הוא מוכן להוסיף את מרבית השטח במחסן ויחרת השטח על הגג. לדבריו. מר כחילה ומר שטיין הביעו הסכמתם.

לדברי גב' רוזה נמצאת הועדה המחוזית במילכוד מסוים בענין חישוב אחוזי הבניה ואם זו זכותו הלגיטימית של המבקש אין כל אפשרות לא לאשר את בקשתו.

מר לוי ביקש לשאול האם הועדה חייבת לאשר את מלוא הזכויות על פי אחוזי הבניה הנקובים בתכנית אפילו אם לדעתה מסיבות שונות, ארכיטקטוניות וכד' עדיף לא להגיע למקסימום האחוזים המותרים. הרי בתקנון התכנית כתוב תמיד שניתן להגיע עד כך וכך אחוזי בניה.

ס/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 7.1.86)

גב' רוזה השיבה שרק במקרה שמדובר על שכונה לשימור ניתן לאשר פחות מהמותר. בלי מגבלה זו חייבת הועדה לאשר למבקש את מלוא הזכויות המוקנות לו על פי תכנית החלה על השטח. לדעתה - אכן מגיעה למבקש תוספת כלשהיא ואם הדבר גורם להפרעה לשכנים יש לאשר את התוספת בהחלט.

בפני הועדה הופיע עו"ד בן סירא - העורר / מבקש.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין.

כמו כן הופיעו המתנגדים הבאים: עו"ד א. דניאל, מר י. מצגר, מר ס. אלברט, מר י. מנהיים, מר א. אפיק, מר י. וויסלר ומר מ. ריטן.

עו"ד דניאל ביקש להבהיר לוועדה לפני הדיון שלדעתו לא מדובר בערר. הועדה המקומית קבלה החלטה כלשהיא ביום 6.3.85 ולא היא נשוא הדיון.

עו"ד בן סירא טען שהערר הוא על החלטת הועדה המקומית לא לתת זכויות בניה על הנכס הנדון לפי שיטת הישוב הזכויות כפי שהיתה נהוגה מקדמת דנא ועד לפני 3 שנים ושוב נהוגה היום. עד לפני 3 שנים היתה נהוגה שיטת מסוימת ואז החליטה הועדה המקומית לשנותה ולחשב את אחוזי הבניה באזורי המגורים 1 ו-2 באופן שמצמצם את זכויות הבניה כתוצאה מכך נקבעו זכויות בניה פחותות ממה שהיה צריך להיות. בעקבות דיונים שונים החליטה הועדה המקומית לפני מספר חודשים לחזור לשיטת החישוב הישנה. הוא פנה לוועדה המקומית וביקש לחשב את אחוזי הבניה לפי אותה שיטה כאשר ההפרש בין שתי שיטות החישוב מתבטא בכ-30 מ"ר תוספת בניה. הועדה המקומית דחתה את הפניה ע"י מכתב שחתום עליו מר מרינוב ושם נאמר ששיטת החישוב הישנה פועלת רק לגבי בנינים חדשים. עו"ד בן סירא ציין שהוא פנה לגורמים המוסמכים והביא בפניהם מיקרה של מגרש שהיה בבניה והועדה המקומית לא שינתה את דעתה חרף העובדה שהנימוק שלה לדחית הבקשה נפל. לדבריו ביד אחת פועלת הועדה המקומית לפי שיטה אחת ובידה שניה לפי שיטה אחרת. אין ספק שאילו השיטה הישנה היתה שוררת בעת הוצאת ההיתר היה היזם מקבל את מבוקשו. בסוף שנת 1983 כשהיה דיון בוועדה המקומית והיו מתנגדים הסביר להם מר כחילה שזכויות הבניה מגיעות למבקש. הוא יודע שגם עכשיו ישנם דיירים בבנין הסמוך שמתנגדים לבקשה כי לדעתם הם נזוקים מהבנין.

אם הועדה המחוזית לא תקבל את טענתו לגבי שיטת החישוב, אזי הוא מבקש לחלופין לראות את הבקשה כהקלה המסתכמת ב-30 מ"ר בלבד ואת הדיון שנערך עתה כדיון בערר על החלטת הועדה המקומית לדחית הבקשה להקלה. לדבריו לא יגרם כל נזק כי בזמנו היה פרסום לגבי ההקלה וכל המתנגדים של אז הם אלה שמתנגדים היום.

עו"ד אלון הצהיר שהוא מייצג את מר מצגר ומר גונן מרח' התומר 20 שזה במרחק של 8 מ' צפונה מהבנין הנדון.

עו"ד אלון ביקש לפתוח ולאמר שלא ברור לו על איזה החלטה של הועדה המקומית הוגש ערר. אם הערר מתייחס לשינוי שיטת הישוב אחוזי הבניה - זאת לא היתה החלטת הועדה המקומית והוא לא מצא כל התייחסות לענין זה בפרוטוקול. קיים מכתב של עו"ד בן-סירא ומכתב תשובה של מר מרינוב אך אין זה ערר. אם זה מתייחס לבקשה שנדונה במרץ - כנגד זה יש לו הספר טענות:

א. המועד להגשת הערר כבר עבר.

ב. עו"ד בן סירא חזר בו מן הבקשה, הוא לא היה צד בהחלטת הועדה ולכן אין הוא יכול לערער עליה.

ג. הערר לגופו אינו ערר לאותה החלטה והועדה המחוזית מנועה מלדון בזה כערר.

לגופו של ענין ציין עו"ד אלון - ככל שהבקשה מתייחס לתוספת בניה עקב שינוי שיטת הישוב, ישנה החלטה משפטית מטעם בר-סלע לפיה שתי השיטות קבילות. הועדה המקומית הפעילה את שיקול דעתה וקבעה שאם מדובר בהיתר בניה חדש היא תפעל לקולא אך לגבי מה שקשור בבנינים קיימים או כאלה שכבר הוצא לגביהם היתר בניה - לא תשתנה שיטת הישוב. בשיקול דעת זה מוצא עו"ד אלון טעם רב ואם הועדה המחוזית תקבע שזהו שיקול דעת מוטעה וניתן לשנות את שיטת הישוב לבנינים קיימים או כאלה שקבלו רשיונות אזי היא צפויה ל"מבול" של פניות דוחות בעתיד או דרישות לקבלת פיצויים, שלא לדבר על כך שמדובר במבנה שכבר מאוכלס. אם זו תהיה החלטת הועדה הרי המשמעות היא שהמדיניות שהיתה נקוטה היתה או מרעה או מקלה וכל יזם יוכל ללכת עם זה אחורה, לדעתו יש להמשיך עם השיטה הנקוטה, אחרת או שהיא מריעה לאנשים או שהועדה תוצף בבקשות דוחות.

הבקשה שהוגשה לוועדה המקומית באפריל 1984 אינה בקשה תימה לתוספת 80 מ"ר אלא היא תוספת של 80 מ"ר בקומה הרביעית של הבנין כאשר כל הקומה עצמה נולדה עקב הקלה. הבנין היה צריך להבנות 3 קומות על עמודים, מראש הוגשה בקשה להקלה והועדה המקומית התירה אותה בהסתייגויות חמורות. כל זה נעשה על מנת להגן על דיירים מסביב ובעיקר על דיירי התומר 20. ההגבלות היו לגבי חיוב נסיגה בקו בנין, לגבי אופן בניה המעקה שלא יבנה מאבן אלא מתומר שקוף וכד'.

גם אם היזם צודק אין הוא פתור מלהגיש בקשה להקלה ולנקוט בהליך של הקלה. לדעתו ההליך כולו נדון לכשלון כי הועדה המקומית כבר החליטה במרץ 83 שהיא דוחה את הבקשה לאחר שתר בן סירא מזר בו מן הבקשה. אין להעלות על הדעת שהועדה תשנה את דעתה גם אם יש ליזם זכויות, שיקוליה היו ענייניים ואין היא יכולה לשנותם.

הבנין נבנה באופן משונה מאד, בפועל היזם קיבל עשרות אחוזים יותר ממה שאושר לו באופן פורמלי. הבקשה להקלה שנדונה במרץ 85 היתה בן היתר להתיר סגירת מרפסות בשטח כולל של 234 מ"ר והועדה דחתה את כל הבקשה. הפלא ופלא, יותר מאוחר - הוצא היתר בניה לסגירת המרפסות ועכשיו זו עובדה קיימת, להיתר היה מצורף תנאי לפיו אין להסיר את המתיצות על מנת שלא יצורף שטח המרפסות לדירות אבל בפועל - ועל זה הוא תוריע בוועדה - הן הולכות ומוסדות. כך שלמעשה יש לצרף את שטחן לאחוזי הבניה.

דבר נוסף - ענין אחד החלקות - הבקשה המקורית הוגשה על חלקה מאוחדת כביכול ולא על שתי חלקות כשהיתרונות לכך ברורים. הליך האחד לא נעשה מעולם ולא נעשה עד היום לעומת זאת טובות ההנאה שמתקבלים מכך - ניתנו.

בבדיקות שהוא ערך בטאבו, במחלקת המדידות ובועדה המחוזית במסגרת לאחר את תכנית האיחוד - הוא לא מצא כל תכנית. היתה טענה שקיימת תכנית כזו בחתימת היו"ר מר ר. לוי אך אין לו ספק שהיא הוצאה לאחר שניתנו קוי הבנין. במסגרת דיון בוועדה המקומית התקבלה החלטה שהענין ימסר לבדיקה של המחלקה המשפטית אך הדבר לא נעשה.

בסך הכל בפועל קיים בבנין הרבה מעבר ליותר והבקשה מגוכחת. 80/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 7.1.86)

מר י. מנהיים ציין שמה שנעשה בבנין זה אחת העוולות הגדולות שנעשו ל-4 דיירים מתנגדים. הדירות הנמוכות נשארו ללא אור, החלו בבניית מרפסות לבנין שמגיעות כמעט עד חלונות בתי המתנגדים.

למטה ישנה דירה ריקה שהקבלן טוען שאלו המחסנים אך הוא עצמו בטוח שזה לא יהיה מחסן מכיון שבכיון השני ישנן שתי כניסות. בנוסף לכך החצר חולקה ע"י גדרות לחלקות פרטיות לכל דייר.

לטענת מר מנהיים הקבלן קיבל טופס 4 מהעיריה עוד בטרם גמרו את בניה הבנין ולפני שדובר על אכלוס וכך הוא קיבל אספקת חשמל. לדבריו, יש למבקש גב חזק בעיריה.

עו"ד אלון ביקש להוסיף מספר טענות:

א. להזכיר לוועדה את דברי מר כהן במסגרת הדיון בבקשה בועדה המחוזית ביום 3.4.84.

ב. הקבלן התחיל לבצע את התוספות שלבבניהן הוא מבקש היתר עוד בטרם ניתן לו ההיתר. בגין חריגות אלו ישנה חביעה משפטית וניתן פסק דין שבו נקבע שלקבלן אסור לבנות אלא על פי היתר בניה שקיבל. כלומר הקבלן צריך להיות אחראי לכל תוספת שנעשית ללא היתר כל עוד לא ניתנה תעודת גמר לבנין. כל בניה או תוספת שטח היא הפרת צו.

מר אפיק (מייצג את מר א. טופיק ומר י. ברמן) הצטרף לטענות שהועלו ע"י עו"ד אלון וביקש להוסיף לענין המרפסות שלמעשה כולן נמצאות בקו הבנין, הן מחזות שטח של 243 מ"ר ובתחבולות שונות הצליח היזם לקבל היתר לסגירתן. ההיתר ניתן בתנאי שלא יוסרו המחיצות אך למרבה הפלא המחיצות הוסרו או שלא נבנו כלל. את שאר טענותיו הוא העלה בכתב והגיש לוועדה.

עו"ד בן סירא טען שמר טופיק ומר ברמן - המיוצגים ע"י מר אפיק כלל לא גרים בבנין או בסביבתו אלא בבית הכרם אך הם אלה שמארגנים את כל ההתנגדויות וזה מפני שיש למבקשת "קרית עדה" הליכים משפטיים בתיק אזרחי נגדם. הם כתבו עשרות תלונות שנבדקו ע"י מר שטיין ומר זינגר ונמצאו כטענות סרק.

מר מנהיים ביקש למחות על כך.

עו"ד בן סירא המשיך וטען שבשנת 983 אישרה הועדה המקומית את הבקשה כולל הקלה בגובה לאחר שהגיעה למסקנה שלא יהיה ניתן למצות את זכויות הבניה הקיימות ללא הקלה בגובה.

בנוגע לתכנית רה-פרצליה - על פי החוק אין היא חייבת להגיע לוועדה המחוזית מספיק שהיא נמצאת בועדה המקומית. אצל רשם הקרקעות היא עדיין לא נמצאת והשבו לא רלוונטי לענין מפני שלא הוא קובע זכויות בניה.

באשר להפרעה - נכון שיש הפרעה. בזמנו, לפני 3 שנים טענו המתנגדים שהם ידעו שצריך להיות במקום גן ציבורי אז כמובן אם באים ובונים זה גורם. להפרעה. אפשר היה לבנות 3 קומות על עמודים והיזמים מצידם הציעו לבנות הכל על הקרקע על מנת להנמיך את הבנין. הם גם הציעו להנמיך את הקומות. בסך הכל החריגה בגובה מתבטאת ב-30 ס"מ. בהחלטה הועדה המקומית אין כל הסתייגות, יחד עם זאת הוא טוען שמאחר שלא היתה אפשרות לנצל את כל הזכויות נתנה הקלה בגובה ואח"כ הסתבר שמגיע ליזמים יותר. הועדה המקומית החליטה בתיק אחר שיש מקום לשינוי שיטת החישוב, אלו זכויות שמגיעות לו כדין והוא מבקש לנצל אותן. בנין המתנגדים הוא עצמו, בן 4 קומות - כלומר היתר הקלה בקומה, ואילו בבנין הנדון אין הקומה הרביעית שלמה. לדבריו התוספת לא תפריע מכיון שממילא מעקה הקומה השלישית גבוה יותר מהקומה האחרונה בבנין המתנגדים.

(פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית)

7.1.86

באשר להערוות הסכנויות שנשענו לגבי הערר - לדעתו ישנה החלטה של הועדה המקומית שלא לשנות את שיטת החישוב והיא באה לידי ביטוי במכתבו של מר מרינוב אליו ועל החלטה זו הוא מערער.

עו"ד בן סירא ביקש בסוף דבריו להציע הצעת פשרה עלפיה למרות שטענותיו מוצדקות אין הוא מבקש להצר את המתנגדים והוא מוכן להסתפק בתוספת של כ-35-30 מ"ר על הגג ויתרת השטח עד 50 מ"ר יופרש למרתף הבניין בתוך גבולות הבניין. בבניין מתוכננות 26 דירות אך 2 דירות אוחדו לדירה אחת כך שישנן עכשיו 25 דירות בלבד, התוספת אם כך - תשלים את הדירה ה-26 בבנין. הדבר לא יפריע לאף אחד מכיון שהמרתף קיים.

באשר לחלוקת החצר - יתכן שישנם שכנים שריצפו את הגינה - אם זה נעשה שלא כדין הם מסירים דם מהעניין.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן טען שבתיק הנדון היה מהלך מכוון מראש לפעולות שונות ומה שקורה עכשיו מוכיח את מר שנאמר בעבר. לדעתו מאחר שעל פי חוות הדעת של מר בר-סלע יש שיקול דעת לוועדה לנהוג לפי שיטת חישוב זו או אחרת ולאור ההתנגדויות שהוגשו - יש לדחות את הבקשה.

מר לוי תמך בדעתו של מר כהן והוסיף שיש לדחות את הבקשה בפרט לאחר שהעורר עצמו מציין שכבר קיימה יחידת דיון נוספת בשטח המחסנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה. לאור ההקלות וזכויות הבניה שניתנו בעבר - כולל סגירת המרפסות בבנין - אין לדעת הועדה המחוזית הצדקה תכנונית לתוספות זכויות בניה.

6. יב-9021 - ערר בית המדרש "באר אברהם" ומר אשר ספירטוס על החלטה הועדה המקומית מיום 1.1.84 בגין בקשת בית המדרש "באר אברהם" לשינויים פנימיים ושינוי יעוד - גבעה שאול (תיק בנ/83/7).

מובא להבהרת החלטה הועדה מיום 9.7.85.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי בישיבתה מיום 9.7.85 החליטה הועדה לאשר את הבקשה ולבטל את החלטתה הקודמת מיום 3.4.85, כל זאת לאור הודעת מר ספירטוס - המתנגד - שהוא מסיר את התנגדותו. כשפנו אנשי בית המדרש לעיריה על מנת לקבל את ההיתר לשימוש החורג הסתבר שהחלטה הועדה לא ברורה מכיון שלא היתה כל התייחסות לערר שלהם עצמם.

מר שטיין הוסיף שהיה מדובר בערר כפול ואילו הועדה התייחסה רק לערר של מר ספירטוס ולא לערר של הישיבה עצמה והוא מבקש שהועדה תקבל גם את הערר של המבקשים.

(פרוטוקול משנה מחוזית 7.1.86)

מר כהן המשיך כי מה שלא ברור זה בעצם לכמה שנים אושר השימוש החורג והוא מציע לאשר את הבקשה לחמש שנים מכיון שהתכנית החלה על השטח מיעדת את המקום לדרך והבניין עצמו מיועד להריסה.

מר שטיין הציע שההחלטה תהיה לאשר ל-5 שנים או לחילופין עד שתבוצע הרחבת הדרך.

לאחר דיון,

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה מיום 9.7.85 מקבלת הועדה המחוזית את ערר בית המדרש ומאשרת את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים מיוט קבלת ההחלטה או לחילופין עד שתבוצע הרחבת הדרך - הכל לפי המוקדם יותר.

7. יב-809 - ערר גב' מזל ענטר על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 28.10.85 בגין בקשה גב' ז. ניסילוביץ להחלפת גב רעפים - גוש 46 חלקה 146 רח' רמה שכ' נחלאות (תיק בנ/85/524).

המשך דיון מיום 24.12.85.

בפתח הדיון מסרה לשכת התכנון כי לאחר ביקור במקום הסתבר שהבקשה אינה גורמת להפרעה כל שהיא למעוררת ואין כל מניעה לאשרה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.

8. יב-4337 - ערר מר י. גולקין על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 28.9.85 בגין בקשתו לסגירת מרפסות - גוש 166 חלקה 85 רח' עוזיאל שכ' בית וגן (תיק בנ/83/860).

המשך דיון מיום 24.12.85.

בפתח הדיון צויין ע"י לשכת התכנון כי לאחר ביקור במקום הסתבר שהמרפסות שנבנו מהוות חריג בסביבה וכי יש לחייב את המבקש לסגור אותן בחומרי הבניה כפי שחייבה החלטת הועדה המקומית.

מר ברגמן טען שהוא ביקר במקום וראה שמסביב נסגרו מרפסות באופן מכוער יותר מאלו של המבקש והוא סבור שיש לקבל את הערר.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד שיערך ביקור נוסף במקום.

(פרוטוקול משנה מחוזית 7.1.86)

9. יב-10218 - ערר גב' א. צימט על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 30.9.85 בגין בקשה אמיר יצחק ורות לחוספת על הגב' - גוש 23 חלקה 124 רח' הפורצים שכ' קטמון. (תיק בנ/85/276).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הוצגה הבקשה ע"י לשכת התכנון.

בפני הועדה הופיע עו"ד סילברג ב"כ העוררת גב' צימט. מר ר. גבעתי ומר ג. בליסי.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

כמו כן הופיע עו"ד י. גרין ב"כ המבקש מר אמיר.

עו"ד סילברג הפנה את חברי הועדה למכתבו וציין שפרשתו בת 80 שנה וחולה. יש בידו תעודות שונות המעידות על מצב בריאותה וזה למעשה המניע העיקרי להתנגדותה לבקשה.

מדובר בבית משותף, מר אמיר קנה את דירתו לפני כשנה אך בעצם אין לו אפשרות לנצל את אחוזי הבניה ללא הסכמת בעלי הדירות בבנין.

בפסק דין מור - שבו היתה בקשה לבניה בנכס בבעלות משותפת - קבע בית המשפט שלא מן הראוי שהועדה תכנס לבעיה משפטית אם המבקש יכול לבנות או לא אלא לדון רק בבעיה התכנונית. על פי תקנות חוק תכנון והבניה, כשמדובר בנכס משותף ואחר מבעלי הכנס מגיש בקשה לבניה - כל אחד מבעלי הדירות האחרות בנכס צריך להביע הסכמתו ובמקרה הנדון גב' צימט לא התמה. למעשה עקב כך הועדה אינה חייבת לדון כלל בבקשה. לכאורה אין למשפחת אמיר זכות לבנות. בסופו של דבר אחד משני הצדדים יצטרף לפנות לבית-המשפט.

טעון נוסף נגד הבקשה הוא שהמבקש מנצל אחוזי בניה השייכים לשכנים.

בתכנית שהוגשה לדיון יש לכאורה מספר פרטים המעידים על כך שאין היא נכונה.

בסבו מופיעים מחסנים אבל בפועל בנו מדרגות. יש משהוא שמצביע על קיום קיר עם חלונות וזה תמוה לגבי מחסנים או חניות. הנקודה היא שאם הועדה משתכנעת שאין בפניה התכנית האמיתית היא לא יכולה לדון במה שהוגש לה.

מר שטיין ציין שהועדה המקומית פרסמה הקלה בקו בנין ללא פתחים ולכך הוא לא שמע כל התיחסות בדברי העורר. כל שטחי הבניה חושבו באחוזי הבניה כך שלגבי העיריה לא משנה מה יבנה כשסת לבד' יסך נותרו עוד 22% בניה שניתן לנצל.

עו"ד גרין טען שיש בידו היתר בניה כדיון, פסק בית דין קבע בזמנו שניתן לבטל היתר בניה רק במקרה שמגיש. הבקשה לא פעל כדיון.

המבקש קיבל הקלה בקו בנין - והועדה יודעת שעל בתים ישנים שהם עצמם בנויים בהריגה פועלים לצורך קבלת הקלה ובניה על קו הבנין הקיים.

בנוגע לבריאות : אין הוא חושב שהבניה תפגע בבריאות העוררת, הגב' צימט היא אשה עשירה והיא יכולה להתגורר במקום אחר בעת הבניה. זו היתה הצעת המבקש והוא גם הציע לממן לה את הדבר.

(פרוטוקול משנה מחוזית 7.1.86)

עתה הוא לא חוזר על ההצעה כי היא גרמה להם להוצאות רבות. בריאות היא מתנת שמיים והסענה שתהיה פגיעה בבריאותה היא רק כגדר "אולי". בינתיים גם המבקש חלה.

באשר לזכות לבנות בנכס משותף: הכית היה של רכוש נטוש. בשנות ה-60 הוא נקנה מעמידר והיה הסכם שכל צד ראשי לבנות על חלקי הגג שלו 50% בתנאי שחשלת הודעה לצד השני. החתימה על ההסכם הנ"ל כבר מהווה הסכם מראש על כל בקשה. כלומר העו"ד של המערער מפר הסכם ומשתמש לרעה בחוק התכנון והבניה. המבקש שלח לעוררת את ההסכם לפני שביקש רשיון בניה.

באשר למה שנבנה - הכל כבר נעשה.

עו"ד גרין פנה לוועדה שתדחה את הערר.

עו"ד סילברג טען שדוקא על סמך ההסכם הוא ביקש שלא לדון בבקשה. יש לוועדה שיקול דעת שלא לדון בבקשה עד שיתברר המצב בבית המשפט. הדיירים שקדמו למר אמיר (המבקש) שהם אלה שחתמו על ההסכם שלחו בשנת 82-83 מספר מכתבים למינהל מקרקעי ישראל לאמר שיש לתקן את מה שכתוב בהסכם. כלומר גם הם ידעו שיש בעיה. השאלה היא אם במצב כזה צריך לתת היתר בניה או לקבוע שזה עניין של בית משפט.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התקיים הדיון הפנימי.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית ומנימוקה.

ב. היתרי בניה.

10. יב-1977 - נתן שטולברג - שיפוץ מבנה - גוש 59 חלקה 143 - שבטי ישראל.

דו"ח הוועדה המקומית מס' 58 מיום 25.11.85 בנ/505/85.

המסך דיון מיום 24.12.85.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא בעצם להכשיר תוספות בניה מאוחרות שנבנו ללא היתר בטיח וכד' - במסווה של שיפוצים ושיפורים סניטריים. הבית כלול בתכנית לשכונת מורשה שנקבעו בה הוראות לשיפור ושיפור מבנים והבניה שנעשתה במקום אינה בהתאם לתכנית. הוא מציע לא לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

35/...

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

(פרוטוקול משנה מחוזית 7.1.86)

1. יב-10211 - בית כנסת קמינץ - בניה עזרת נשים - גוש 586 - חלקה 2 -
נוה יעקב.

דו"ח הועדה המקומית מס' 58 מיום 25.11.85 תיק בנ/486/85.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. יב-7814 - בית כנסת - "יד אבי" - בנין חדש - גוש 412 - קריית יובל.

דו"ח הועדה המקומית מס' 58 מיום 25.11.85 תיק בנ/511/85.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא לבניית בית כנסת במגרש המיועד
לבנין צבורי. בעבר אושרה בניה מקלט במגרש ובית הכנסת יבנה מעליו.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. יב-2966 - דברי בינה - חוספת קומה לבית כנסת - גוש 68 חלקה
60 שכ' יגיע כפיים רח' האמרכלים.

דו"ח הועדה המקומית מס' 61 מיום 23.12.85 תיק בנ/203/85.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. יב-10202 - חברת המגרש העירוני - מגרש אמונים עירוני - שכ' מנחת.

דו"ח הועדה המקומית מס' 59 מיום 9.12.85 תיק בנ/764/85.

בעת הדיון ציין מר לוי כי הבקשה כפי שהוגשה לא תעמוד לדעתו בבחינה
צבורית ומשפטית ועל כן הוא מציע לדחותה.

בעד ההצעה לדחות את הבקשה הצביעה הועדה פה אחד.

לאחר דיון,

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

(פרוטוקול משנה מחוזית 7.1.86)

ג. עסק.

15. 1/8372 - לולו צבי - מסגריה - רח' רשב"ג.

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לתוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.
לאחר דיון,
הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב' אדר א' תשמ"ו

1 בפברואר 1986

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.