

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד
הפנים

קטעים של פרוטוקולים
לחוז ירושלים
צמיר-86-גל-78

מחלקה

תיק מס'

16/33

	
שם: קטעים של פרוטוקולים - מחוז ירו	
גל - 16 / 42570	
מזהה פיזי:	מס פריט: 715503
מזהה לוגי:	56.5/104 - 620
כתובת:	02-109-02-07-01
כנוי:	07/08/2013

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה משיבתה מס' 46
שהתקיימה ביום שלישי א' ניסן
תשמ"ז 31.3.87

יו"ר ונציג שר הפנים: א. סויסה הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| - רשות מקומית ירושלים | ח. אשל |
| - רשות מקומית ירושלים | ש.ז. זוננפלד |
| - נציגת שר החקלאות | ל. ידין |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - נציג שר המשפטים | י. לוי |
| - רשות מקומית מטה יהודה | א. ליטמן |
| - רשות מקומית ירושלים ומ"מ ר. דנגור | מ. נחמיה |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמן |
| - אדריכל | ד. רוניק |
| - רשות מקומית ירושלים | י. שרון |

נכחו:

- | | |
|------------------------------|------------|
| - מחלקת מהנדס העיר | פ. בלנק |
| - מחלקת מהנדס העיר | א. בן אשר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן-יעקב |
| - מחלקת מהנדס העיר | ג. ברנדס |
| - מחלקת מהנדס העיר | צ. ברנדס |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - מחלקת מהנדס העיר | ד. ויסקינד |
| - יועץ סביבתי לוועדה המחוזית | י. סוקר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוט |
| - לשכת התכנון המחוזית | נ. פלט |
| - מזכירת הועדה המחוזית | מ. שורץ |

נעדרו:

- | | |
|-------------------|----------|
| - נציגת שר השיכון | א. ברזקי |
| - נציג שר הבטחון | ע. דרמן |
| - נציג שר הבריאות | ש. לרמן |

א. כללי

יו"ר אלי סויסה ברצוני להביא מספר הודעות

- (1) לידיעתכם הועדה סימה את שמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית האצטדיון. ביום ראשון האחרון היינו אמורים לשמוע את המתנגד האחרון. הוא לא הופיע, ובכך למעשה הסתימה שמיעת ההתנגדויות. קבענו מועד לשיבת מליאה בנושא האצטדיון ל-21 לאפריל. הפרוטוקולים הועברו אליכם באחת הישיבות האחרונות וכן חסידי השפעה על הסביבה. מספר חברים ביקשו לקיים סיור במקום. הבקשה בהחלט במקומה ולכן נקבע סיור ליום א' 12 לאפריל. מקום המפגש-ליד מגרשי הטניס בשעה עשר. כל המעוניין מוזמן להצטרף.
- (2) בזמנו העלתי בפני הועדה הצעה למנות ועדת משנה לשמיעת התנגדויות. היו על כך מספר השגות של מספר חברים והחלטנו לבדוק את הנושא ולהביא הצעה מגובשת. בסופו הוחלט על הקמת שתי ועדות משנה. אשר הוגבלו לדיון בתכניות ספציפיות, והוסמכו רק לשמיעת ההתנגדויות ללא הכרעה. אותן ועדות התכנסו מספר פעמים ובצורה יפה ונאותה קיימו את כל הדיונים בשמיעת ההתנגדויות לתכניות שלהן הן הוסמכו.
- לאחר שנסתיימו הדיונים הבאתי שוב הצעה להסמיך את אותן ועדות להמשיך ולדון בתכניות נוספות אולם בלא להגביל אותן לתכניות ספציפיות אלא להסמיך אותן לדון בכל התכניות שיש להן התנגדויות. בכפוף להבאת ההכרעה למליאה לאחר גיבוש המלצה. ואז שוב, גם להצעה זו היו מספר השגות של מספר חברים, ולאחר דיון קצר גובשה המלצה שבמקום ועדות משנה שתשבנה בימי ראשון אחר הצהריים, נכריז על אותן ישיבות כמליאה ומי שירצה יבוא. נדון בכל התכניות ללא שום הגבלה.
- בהתאם להחלטה הזאת קבענו תאריכים לדיונים בימי ראשון אחר הצהריים, ביום ראשון האחרון ישבנו נחמיה משה ואני משעה ארבע עד חמישה לחמש ולא היה לנו קוורום לפתוח את הישיבה. ידענו שמספר חברים לא יוכלו להשתתף כמו יוסף שרון שהיה בתל אביב, ומיכאל נקמן. חשנו בחוסר נעימות, הזעקנו את מר מרינוב שהגיע במונית ואת רחמימוב שנאלץ לצאת מישיבה במשרדו, כדי לפתוח את הישיבה. יותר מאוחר הגיע רזניק.
- מצב כזה לא יכול להמשיך, הזמנו מתנגדים, אנחנו ממש מתבזים. כפי שאתם רואים מונחים בפניכם רמקולים כדי להתגבר על בעיות רישום הפרוטוקולים אחר הצהריים, מיום ראשון הקרוב חברת ההקלטה מוזמנת לרישום פרוטוקולים, אם ימשיכו להיות ישיבות כאלה כל המאמצים שלנו ירדו לטמיון, המתנגדים מחכים ואנחנו משיבים אותם ריקם חביחה. ביום ראשון אמורה להתקיים מליאה נוספת לשמיעת התנגדויות. אני מבקש שכולם יבואו, אני יודע שקשה לבוא פעמיים בשבוע. אבל לפחות שיהיה קוורום, קרי חמישה חברים.
- (3) באותו הקשר, הייתה בקשה של תמר אשל כמדומני לדעת מהו סדר הישיבות לטווח ארוך על מנת שיהיה אפשר לתכנן את השתתפות כל אחד מהחברים. הכנו תוכנית חודשית עד לתאריך 5.5.87 של כל הישיבות מליאות בימי שלישי ובימי ראשון אחר הצהריים, ושלחנו לכל החברים. אני מקווה שכולם קיבלו את הכנית העבודה ויוכלו לתכנן את זמנם על פיה.

גב' תמר אשל: לי יש בקשה, רשמתי ביומני את כל הנושאים אך בחקופה שבין ה-5 למאי ועד ה-21 אני יוצאת לשתי ועדות. הדיון העקרוני בתוספות בניה מאד קרוב לליבי, אם אפשר אולי להקדים אותו או לדחותו לסוף מאי, אני מאד אודה לכם.

יו"ר אלי סויסה

הדיון העקרוני בתוספות בניה נדחה מספר פעמים אך נשקול את בקשתך. אני מבקש שתתייחסו לתכנית שקבלתם, לא ישלחו סדרי יום לישיבות האלה. כמובן שתוכנית זאת היא בסיס לשינויים. אבל אני מקווה שהשינויים יהיו רק בנושאים ולא בתאריכים. יתכן שיהיו שינויים בנושאים מאילוצים שלא יהיו תלויים בנך.

גב' תמר אשל: זה לא פוטר אותך מסדר יום לישיבות.

יו"ר אלי סויסה: התכנית כוללת פרוט התכניות שידונו, למעט ישיבה אחת או שתיים, לקראת סוף אפריל ותחילת מאי, שאנחנו לא יודעים עדיין מה יהיה סדר היום בהן.

(4) כבר היום יש לנו שינוי בתכנית זו רשום שהיום נדון בתכנית אבו טור. אבל מסיבות שמשנה כהן יפרטן ידחה הדיון. התעוררו מספר בעיות שבגללן לא נוכל לקיים את הדיון היום. והתכנית עצמה לא בשלה לקבלת החלטה.

(פרוטוקול מחוזית 31.3.87)

מ. כהן עשיתי עבודת הכנה גדולה לקראת הדיון בתכנית 3160 המלון באבו טור ואולם לאחר שבדקתי את הנושא, הסתבר שעיריית ירושלים קיבלה מספר החלטות סותרות במרווח זמן של שבועיים שלושה. כתוצאה מכך נוצר מצב הכובל את אפשרותינו לקיים דיון אחד ולקבל החלטה סופית לכאן או לכאן בתוכנית 3160. לאחר שהתקיימה ההיעצות משפטית הגענו לכלל מסקנה שעדיף שלא לקיים היום את הדיון בתכנית 3160 אלא לאחר שיווצרו התנאים המתאימים לקיום דיון אחד שלם וממצה לגבי כל התכנית ולכן רק ברגע האחרון, אתמול בשעה אחת וחצי או שתיים, הגענו להחלטה שלא לדון בתוכנית. את ההודעה השתדלנו להעביר לכל החברים שהשגנו אותם בביתם או במשרדם ולחלק ניסיתי להתקשר בערב לביתם אך לא הצלחתי. אני מתנצל על השינוי בסדר היום ומאחר וזאת ישיבת מליאה הנושאים שיועלו לדיון הם נושאים שהתחלנו בהם את הדיון ולא סיימנו, או נושאים שהחברים ביקשו לקיים בהם דיון חוזר והדיון החוזר לא התקיים מסיבות אלה או אחרות.

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. תכניות להפקדה

1. (1930 א') תכנית מס' 1930 א, שינוי מס' 1/84 לתכנית 1930 - מלון מנורה - רחוב המלך דוד פינת רחוב לינקולן

מובא לדיון חוזר.

מר משה כהן: מדובר על תוכנית מס' 1930 א' מלון מנורה, ברחוב דוד המלך פינת רח' לינקולן, אנחנו דנו בתוכנית הזאת ב- 4 לנובמבר, ואני הצגתי את התוכנית והמשמעות. הדיון היום נסוב על בנין שהוא קיים. בנין שנבנה על סמך היתר שניתן בהסתמך על תוכנית 1930 כאשר הבנין היה מיועד להיות מסחרי בקומת הקרקע ושלוש קומות מגורים. כאשר השינוי הזה גרר אחריו שינוי שימוש של הקומות התת קרקעיות לחללים שהם שמישים למלון, והביקורת שלנו היתה בעצם, וזאת היתה הביקורת של הועדה המחוזית, כאשר הועדה המחוזית בסעיף ב' בסיפא להחלטה שלה קבעה - "הועדה המחוזית מביעה מורת רוחה וביקורת קשה על כך שבמשך שלוש שנים פועל המלון ללא היתר ומבלי שהרשויות המוסמכות נקטו אמצעים או הליכים משפטיים". עיריית ירושלים אכן תבעה את המלון לדין ואכן היה צו סגירה שהיה צריך לממש אותו לפני כשלושה ארבעה שבועות.

תמר אשל למה לא את הקבלנים?

מר משה כהן יש כאן את גזך הדין, שני הקבלנים שבנו את הבנין, "אני דן כל אחד מהם לחשלוט קנס בסך ששת אלפים ש"ח או מאה ימי מאסר תמורתו. כמו כן אני מצווה על אחד מהנאשמים להתאים את הנבנה נשוא להיתר הבניה הקיים או לכל היתר וכו'. אני מורה על רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין".

מר אלי סויסה: הבעיה במלון מנורה הרבה יותר קלה ולאחר שהחלטנו במלון ציון, אני חושב שסללנו את הדרך וזה התקדים הראשון. זה היה ברור לנו כבר אז בדיון במלון ציון, מישהוא מהחברים אמר את זה, אז כך שהיום אני לא חושב שיש לנו אפשרות אחרת אלא להחליט על הפקדת התכנית. פנה אלי בעל בית המלון, באמצעות אדם נוסף, ושאל מתי דנים בתוכנית הזאת. כי הוא העביר לי מידע שהשופט אמר לו שמבידה ודנים בקרוב בתוכנית הזאת אזי הוא יתן לו ארכה לסגירה. לכן אמרנו שבינתיים אנחנו לא דנים בתכנית, וזאת היתה גם הסיבה שאנחנו דחינו את הדיון והפרדנו אותו מהדיון במלון ציון, אבל אני משער שהמלון עדיין פתוח וממשיך לפעול.

גב' תמר אשל: אני סבורה שעצם הקמת מלון באזור הזה זה דבר די טבעי, ויהיו עוד מלונות נוספים באזור ממילא הגובל עם האזור הזה. אבל יש לי שאלה עקרונית בענין זה, איך אנחנו, ועדה מחוזית יחד עם ועדה מקומית, מונעים נתינת פרס לאלה שנוהגים בניגוד לחוק, ואיך אנחנו גורסים מדיניות התרעה, לי לא היה איכפת שיגישו בקשה למלון מלכתחילה, יכול להיות אפילו שהיו מקבלים אחוזים נוספים, אבל חוץ מכשירים דברים בדיעבד ואינני חושבת שיש לנו ברירה אחרת עכשיו, אני חושבת שכן כדאי לדון במשותף עם הועדה המקומית, שגם לה בסופו של דבר אין אינטרסים שיפגעו בחוק, אבל אני מציעה שיהיה איזה דיון משותף על התרעה של קבלנים שלמעשה "מצפצפים" עלינו. אין לי ברירה, אלא לאשר את זה עכשיו, אני חושבת שעקרונית אין בעיה במלון במקום זה. אבל אני הייתי רוצה שבכל זאת בינינו נדע "שמשדרים" אותנו ויחד עם הועדה המקומית צריך להיות איזה דיון.

(פרוטוקול מחוזית 31.3.87)

מר אלי סויסה אני רוצה להגיד לך, גב' אשל, את אומרת שאנחנו צריכים לנקוט באמצעים נגד הקבלנים, אני לא יודע אם תמיד הקבלנים הם האשמים, איך אמר משה, אי אפשר להקים מלון כזה, מבלי שמהוא ידע על כך אפשר לראות אותו ולראות שהוא הוקם כבית מלון.

מר משה כהן יש שתי בעיות שאחם צריכים לדעת. האחת שבעצם הפקדת התכנית מוצעת הגדלת אחוזי הבניה בפועל ממאה חמישים אחוז בערך לכמאתיים אחוז, משום שמוצע שנוי השימוש של הקומות התת קרקעיות.

מר אלי סויסה אני חושב שכדאי לקבל החלטה כמו שקיבלנו במלון בככר ציון, אם נחליט לקבל התנגדויות יכול להיות שהם יצטרכו לעשות שינויים.

מר משה כהן אני רק מבקש שאם הועדה מחליטה להפקיד את התוכנית יש שתי בעיות שאחם צריכים לדעת: אחת-הגדלה בפועל של אחוזי הבניה ממאה חמישים למאתים אחוז, זה בעצם משתי סיבות, הסיבה האחת שבחישוב שטחי המלון כוללים שטחים שלא כוללים אולי במשרדים ובמגורים וסיבה שניה שאני משנה שימוש של קומות מרתף מחללים למחסנים לשימושים סחירים למלון. בעיה שניה, שבעצם היא נובעת ומתיחסת לנושא תקן החניה, שבעצם תקן החניה למגורים הוא מקום חניה אחד לדירה, על פי התקן שהעיריה חישה מסתבר שהוא צריך יותר מקומות ממה שיש לו והיא רוצה לקחת בחשבון תקן החניה גם את החניה הציבורית בתחום הרחבת הדרך. אני סבור שהמלצת העיריה לענין תקן החניה הוא באמת בגדר מתן פרט, אם באמת חסרים מקומות חניה אני מציע שיקבע שהיזם ישלם עבור התקנת מקומות חניה לקרן חניה בהתאם לחקנות.

מר דוד רזניק: אני רוצה לשבח את היושב ראש על החידושים שהנהיג. הדבר השני שאנחנו מקבלים סדר יום לחדש, מה שביקשנו שנתיים וחצי ולא קיבלנו ואני מאחל שבקדנציה שלך תכניס מחשב. לעצם מלון מנורה, הבעיה היא לא המלון. מי שנוסע ברחוב הזה בשעות מסוימות אז רואה כמה הרחוב הזה עמוס הוא לא יכול לנסוע. זה רחוב עמוס ביותר אני לא חושב שהפתרון של החניה מול קינג דיויד הוא פתרון פוזיטיבי. אני חושב שהחניה בניצב לרחוב הזה היא מסוכנת, אני הרבה פעמים בא לשם. אני לא מאשים אף אחד, אני רק קובע עובדה מסוימת, שהחניה שם היא מסוכנת ואני אומר את זה בגלל הסיבה שכל האזור הזה הוא אזור עמוס תנועה ואי אפשר להפקיד תכנית, לדעתי, לא שאני נגד המלון, אני חושב שזה טוב, אבל להפקיד תכנית בלי לפתור את הבעיה הזאת זו אחריות שלנו גם כן. אי אפשר לפתור את הבעיה בניצול של כמה מקומות חניה בתוך המלון עצמו, אני לא יודע, אני לא מכיר את התכנית.

מר מיכאל נקמן: למלון אין כניסה מרחוב המלך דוד אלא מרחוב לינקולן, אותה רצועת חניה ציבורית שברחוב לינקולן, היא מופרדת מרחוב המלך דוד גם המפלס יותר גבוה, מה שאתה רואה ברחוב המלך דוד זה הפונקציה של מה שהחליטה עיריית ירושלים לעשות מסיבות אחרות לגמרי ולא קשורות למלון בכלל.

מר דוד רזניק לא, אבל השאלה שלי מיכאל אם למלון הזה בין שיש לו שני כוכבים או שלושה כוכבים ישנה יציאה גם לרחוב המלך דוד, זאת אומרת יש תנועה שם. השאלה אם המלון הזה פתר את הבעיות הספציפיות שלו מבחינת החניה זה מה שאני טוען, תנועה וחניה.

מר מיכאל נקמן הועדה המחוזית לצערי לא קיבלה המלצה שלנו והחליטה להוריד את ביתן השומר, יש שם אלף ואחת בעיות.

מר אורי בן אשר: ראשית אני רוצה להזכיר לכם נשכחות או לגבי אלה שלא היו כאן אספר: החניה הציבורית על ידי התכנית הזאת, בחזית של המלון היא נוצרה במקור כתוצאה מתכנית ישנה של הטיית רחוב דוד המלך לכיוון גן העצמאות אשר היתה צריכה לעבור בתוך שכונת המוגרבים. באותו מקום היתה צריכה להיות התפצלות, להכנס לתוך שכונת המוגרבים, לעבור מעבר לשכונת המוגרבים, לחצות את גן העצמאות ולהגיע למרכז העיר, התכנית התבטלה, אבל בקטע הזה כיון שאושרה בזמנו, חלק מאותה תכנית לדרך, בחזית של המלון השטח הזה היה בדרך ציבורית, בינתיים התכנית התבטלה, הציבור קיבל כאן שטח שלמעשה הוא לא היה צריך להשתמש היום בו כדרך ציבורית, אבל העיריה לא רצתה להחזיר את זה בחזרה לבעל הקרקע, כי היא אמרה אם יש לי כאן שטח אדום שיסאר שטח אדום, כשהוא בנה את בנין המגורים הוא בא וביקש לעצמו בחזרה את השטח הזה.

שאלה-איזה מגורים?

היה בהתחלה על פי הרשיון המקורי, בנין מגורים+חזית מסחרית, אז אמרו לו ככה, עבור המגורים אתה תתן את החניה במרתפים, לחזית המסחרית גם בגלל הדרישות התפעוליות, החניה שלך צריכה להיות בחזית של החנויות, אז הוא אמר תחזירו לי את הקרקע הזאת כדי שאני אתן, אמרו לו לא, הקרקע הזאת משאר של העיריה, אבל אתה תוכל להחנות בחזית המסחרית הזאת לצרכי החזית המסחרית. מבחינת המלון היום התנאים לא השתנו, כי החניה הזאת משרתת את החנויות שנמצאות בחזית של המלון והחניה של המלון היא במרתפים יכול להיות, כיון שהחניה של המלון היא גם פחותה מזה, אז מבחינה זאת אין בעיה של מחסור במקומות חניה כאן.

(פרוטוקול מחוזית 31.3.87)

כשהועדה המקומית דנה בתכנית דבר ראשון היא ניסתה לברר האם המלון הזה על פי התקנים הקיימים חייב בחניה לאוטובוסים. ואז אמרו שאם המלון הזה יהיה מלון לא של שלושה כוכבים, אין צורך בחניה של אוטובוסים שם על פי התקנים, וכך היתה גם החלטה של הועדה המקומית שהיא מאשרת את זה בתנאי שהדירוג של המלון הזה יהיה מתחת לשלושה כוכבים, זה החקן של החניה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. (3434) תכנית מס' 3434 שינוי מס' 1/86 לתכנית 2691 ושינוי מס' 1/86 לתכנית 2677 - ג'בל מוקבר

מובא להכרעה לאור דעות שקולות בהצבעה מיום 17.3.87

מר אלי סויסה מדובר בנושא שבועצם התחלנו לדון בו בישיבה הקודמת, תוכנית בג'בל מוקבר, היתה הצבעה שקולה ועל פי החוק אנחנו צריכים לערוך הצבעה חוזרת.

מר משה כהן מאחר והיה ברור שזה יגיע לדיון חוזר בגלל ההצבעה השקולה, דרשתי שיביאו חומר נוסף כדי שחברי הועדה יראו את הדברים. רק כדי שההצבעה לא תהיה מכנית ואוטומטית אני רוצה להזכיר את הבעיות העיקריות שהיו בישיבה הקודמת, לא אחזור על כל ההסבר ועל כל הבעיות שהיו, אחזור על ההצעות ואסביר מה היו הבעיות. התעוררו שתי בעיות שבגללן היו שלוש הצעות החלטה שתי בעיות שהתעוררו שהיו לגביהן חילוקי דעת, האחת מה הולך לקרות בשטח שצבוע כאן כתום, משום שאנחנו לא יודעים א. מה השימוש שמוצע היום בתכנית הזאת וב. מה יהיו אחוזי הבניה באזור למוסד. בעיה שניה שעלתה במסגרת הדיון בועדה היתה שרמת הפירות של החומר שהובא לדיון בועדה המחוזית לא מספק בהשוואה לרמת החומר שהועדה קיבלה בזמנו כשהיא דנה בתכנית קודמת 2677 בגלל הרגישות של האזור שהשטח נמצא בו. לצורך הענין אני נפגשתי איתו וביקשתי שלישיבה הבאה הוא יביא לי את החומר הזה שהוא בעצם מסבר את העין מה הולך לקרות פה.

בעיה נוספת שהתעוררה בדיון בועדה המחוזית מתיחסת לחתכים הסכמתיים שאתם רואים כאן, אלה היו הבעיות, הפרספקטיבה כפי שהיא מוצגת כאן בעצם מתחלקת לשניים, החלק הצפוף יותר הוא החלק המאושר במסגרת תכנית 2677. והחלק שאנחנו דנים בו היום, אני מקווה שזה נאמן למספר המגרשים, אלה הבתים שאתם רואים כאן, בחלק העליון, הם עומדים על מגרש של חצי דונם, על זכויות בניה, כאשר החתך האופייני כפי שאני ביקשתי ממנו זה מרתף 2.20 פלוס שתי קומות ואז עולה השאלה של העליה לגג שנדמה לי לפי הנספח עליה גדולה מדי וזה בעצם גרעין של קומה שלישית שעשויה להבנות. אלה היו הבעיות שנצטרך להתחבט בהן לגבי המוסד, כי כאן הוא הכניס משה די גדולה וצופה של המוסד שיכולה לתת כיוון מה קורה כשמגדילים שטח למוסד ולא אומרים בדיוק מה יהיה.

מר יוסף שרון אני הצעתי שהיות ואנחנו לא יודעים אם כן בית אבות לא בית אבות, בואו ניחן לו את אחוזי הבניה ואת גובה הקומות ואז מה איכפת לנו מה שהוא יעשה כשהוא כבר מוגבל, הן באחוזי הבניה והן במספר הקומות.

מר משה כהן עכשיו אקרא את הצעות ההחלטה שהיו בישיבה הקודמת, שלמעשה חלק מהדברים כבר לא רלבנטיים לאור המסמכים שהביא היזם לישיבה זו - להפקיד את התכנית בכפוף להגשת מסמכי בינוי מפורטים לרבות בדיקות נוספות כולל מפה מצבית של השטח כתנאי להפקדת התכנית ואישורם פעם נוספת על ידי הועדה.

לאור העובדה שבועצם קיבלנו את החומר הזה שמראה את הפרספקטיבה שמעל המדרון המאושר. ההצעה השניה היתה לדחות את ההחלטה אם להפקיד את התכנית רק לאחר הגשת כל המסמכים האלה, והצעה שלישית לדחות את התכנית. אני מציע היום נוסח אחר, הצעת החלטה ראשונה שלמעשה נובעת מהצעת ההחלטה הראשונה: להפקיד את התכנית, אין כופים את יעוד השטח למוסד זה או אחר, אבל קובעים שצפיפות הבניה בו ומספר הקומות בו הוא דומה לצפיפות הבניה באזור המגורים, קרי שישים אחוז בשתי קומות, אני לא יודע היום מה סוג המוסד וכמובן שאני לא יודע אם זה מעוגן בהחלטת הועדה המקומית, כל בניה בשטח הזה כפופה להפקדה של תכנית מפורטת עם נספחי בינוי.

מר דוד רזניק אני הייתי ממליץ שני דברים, מי שנוסע באזור הזה, זה אזור נהדר רואים את הגגות, זה אלמנט ארכיטקטוני, הייתי מציע שהועדה המחוזית תחליט שבהיתרי בניה ישימו לב לדבר כזה. דבר נוסף שהייתי מציע למרות שאני בטוח שדורשים נספחים לתכניות הפיתוח, זה חלק אינטגרלי של כל השכונה הזאת, אלה ההמלצות שאני הייתי מציע.

גבי תמר אשל אני רוצה שהנזק יהיה מועט, מאחר שיש בעיה של אנטנות ובסופו של דבר כשיעמדו למעלה אני רוצה שנכתוב במפורש שלא יהיו אנטנות אינדבידואליות, אלא רק אנטנה מרכזית.

מר משה כהן כל הנושאים של טיפול בגגות, דודי שמש, הועדה המקומית למעשה נתנה את דעתה והם מעוגנים בתקנון. זאת הצעה מספר 1 - הצעה מס' 2 זה לדחות את הצעה התכנית, רק אני מבקש עוד דבר אחד כדי שההחלטה תהיה שלמה. להצעה מספר 1 אני מבקש לצרף את המלצתו של יונתן גולני ראש מינהל התכנון, לגבי השולים הדרומיים.

מר אורי בן אשר כמו ברובע היהודי לא לאשר דודי שמש.

מר דוד רזניק אני חושב שאם אנחנו נאשר רק יציאה לגג, ולא בניה על הגג, אז יכול להיות שהם יפחחו ריצופים על הגגות.

מר זוננפלד ברמת תכנון כזאת כפי שהוא מציג את עצמו ברמת הביצוע, אני לא חושש מהגגות. הגגות תהיינה עם מרפסות תצפית.

הוחלט: (ברוב של 9-1 קולות)

- 1) להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף להוראות הבאות:
(1) שוליה הדרומיים של התכנית, מעבר לכביש הקיים, ישארו שטח פתוח ציבורי, בהתאם להמלצת מינהל מינהל התכנון.
- (2) בשטח למוסד יקבע כי אחוזי הבניה המירביים הם 60% בגובה של שתי קומות מעל קומת מסד.
- (3) באזור המגורים תאסר כל בניה שהיא על הגג לרבות יציאת חדר מדרגות, מבלי לפגוע באפשרות יציאה לגג.
- (4) תקבע הוראה בדבר איסור הצבת קולטי שמש.

3. (3311) תכנית מס' 3311, שינוי מס' 6/83 גבעת שאול - בית מלון

מובא לדיון חוזר.

מר משה כהן הדיון בתכנית 3311 מובא בעקבות דרישה של מספר חברים לקיים דיון חוזר, הועדה דנה בתכנית ב-12 לאוגוסט 86, והחליטה להפקיד את התכנית. אני אחזור בקיצור נמרץ על מה שהיה. המגרש בשטח לא גדול של 1818 מטר. על פי חוכנית המתאר לירושלים המגרש מיועד להיות אזור מגורים 2 שאחוזי הבניה המותרים בו הם עד 120 אחוז בארבע קומות ובדיון שהתקיים ב-12 לאוגוסט 86 העלתי את השאלה המהותית המתייחסת לשימוש של מלון בתוך אזור מגורים וההשלכות התכנוניות הנובעות מעצם השימוש כגון נפח הבניה והשימוש באזור הזה.

בדיון בועדה המחוזית שהתקיים אז היו חברים שבעצם שללו את השימוש למלון. מיכאל נקמן אמר כי לדעתו תהיה זאת טעות לקבוע בית מלון במקום זה ועדיף על פניו בית מגורים, בסופו של דבר הדיון החוזר מתקיים לאור דרישה של חברים מסני שעולה השאלה בעצם, חברים אחרים בעיקר מר לוי שהיה יושב ראש הועדה וזוננפלד וגברת אשל שגרסה שצריך לנקוט באיזה שהם אמצעים, טענו שהמלון באזור הזה לא יפריע וברור שיהיה אולם שמחות.

הועדה המחוזית בסופו של דיון החליטה להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים: (1) תיקבע בתכנית הוראה האוסרת שימוש במלון לאולם שמחות ותינתן על כך התחייבות משפטית לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה. (2) יש לתקן חכנון קומת הכניסה (הלובי) באופן שימנע כל אפשרות לקיים בו ארועי שמחות או כל ארוע מסוג אחר.

בעקבות סעיף 2 להחלטה, המתכנן הביא פתרון לקומת הלובי שמוצגת פה וביקש שאולם הלובי יוקטן, לא יהיה אולם שמחות אלא אולם הרצאות, ששטחו כשבעים מטר, כשהעלתי את הנושא לדיון עלתה הדרישה של מס' חברים לקיים דיון חוזר בתכנית הזאת, משום שהיו כאלה שגרסו שהקמת מלון באזור מגורים הוא לא נכון, לכן הדיון החוזר מתקיים, אני מקווה שלפחות הפעם כבר אמרתי הכל.

בדיון השני התקיים ב-2 לדצמבר 86 לבקשת מר רזניק שנימק את בקשתו בכך שהבנין יצפה מכביש הכניסה לירושלים ובטרם תאשר הועדה את התכנית יש צורך בהצגת פנורמה, משום שעל פניו נראה הבנין מאד גבוה, יש לראותו ביחס לסביבה ולראות אם הוא חורג מקו הרקיע. מר נקמן הזכיר כי בדיון הקודם הביע את התנגדותו לתכנית וגם אם תחזור הועדה ותחליט להפקיד את התכנית הוא יגיש לה התנגדות פורמלית, מדובר באזור צפוף המחפש פתרונות דיו. הוא מדגיש את בעיות תחבורה הקיימות כבר עתה בהיות הרחוב מעביר תנועה לאזור התעשייה ובית העלמין, ואין ספק שאולם ההרצאות ישמש לארועים כמו ברית מילה וכדומה.

(פרוטוקול מחוזית 31.3.87)

גב' גנור שנכחה בדיון המשמשת כמשקיפה מטעם משרד התיירות, ציינה כי אם מתכננים מלון במקום הוא צריך להיות מתוכנן על פי קריטריונים של משרד התיירות, היא מבקשת להיות בוכת בדיון החוזר. גברת אשל שאלה מה היתה העילה לשינוי. היעוד מאזור מגורים לבית מלון, מר ניב ציין כי למיטב זכרונו מזה זמן רב כעשר שנים נוהל משא ומתן עם היזם בדבר הקמת בית המלון וכי רוב הדיונים נסובו להיבט הארכיטקטוני של המלון ולא לעצם שינוי היעוד.

אני בהחלט מכבד את הדברים שדוד אמר. אבל למיטב זכרוני הנושא הזה של ההשתלבות של הבנין במרקם הקיים נבדק על ידי העיריה בזמנו. זאת לא השאלה המקורית שבגללה התקיים הדיון החוזר, אני יכול לדרוש ממנו גם שמונים פנורמות, אבל השאלה, אם הועדה תחליט להפקיד את התכנית, יש הצדקה לדרוש ממנו את כל העבודה הזאת, אך אם היא תחליט לדחות את התכנית, האם מוצדק והגון לדרוש ממנו את כל הפנורמות ואת כל הבדיקות ואחר כך לדחות את התכנית.

מר אורי בן אשר אני מבין שמקיימים דיון חוזר לאור דברים חדשים שעוד לא דנו בהם. אבל מה היום יש, היה דיון שהובעו בו דעות בעד ונגד לגבי הדברים האלה. הרי זה לא יתכן שדברים כאלה עוד פעם יעלו לדיון חוזר.

ישנו כלל עד כמה שלי ידוע שדיון חוזר מעלים כאשר ישנם נושאים שלא דנו בהם. אבל אם היו נושאים שדנו בהם והתקבלה החלטה - הוא אינו רואה הצדקה לדון בהם שוב.

מר אלי סויסה בפרוטוקול הראשון בדיון מהראשון באוגוסט, אני לא חושב שדנו בכל הנושאים התכנוניים, איך בית המלון הזה נצפה מכביש תלאביב, אני לא האיתי את זה בדיון הראשון ועד כמה שאני זוכר מר רזניק העלה את הנקודה הזאת, שאלתי אותו איפה הייתם בדיון הראשון. אני לא זוכר מה היתה התשובה. מכל מקום בדיון הראשון זה לא מופיע.

מר משה כהן גם לגבי הטענה והטרעניה של מר אורי בן אשר כלפי חברי הועדה והועדה. אני חושב שהטרעניה הזאת לא מוצדקת מסיבה פשוטה. בית המשפט העליון כבר פסק שחברי ועדה יכולים לשקול כל נושא, אל אימת שרוצים ולכן אם חברי ועדה רוצים לבקש דיון חוזר בתכנית פעם אחר פעם. זכותם לבקש את הנושא וזאת התשובה הפורמלית שגם אלי נתן לעורך הדין שמייצג את הייזמים ולכן הדיון החוזר מתקיים בהתאם להוראות החוק ובהתאם לפסיקה.

אם חברי הועדה המחוזית רוצים חומר נוסף כדי לשקול אם להפקיד את התכנית או לא להפקיד את התכנית. בהחלט ניתן לבוא ולאמר אנחנו רוצים לקיים את הדיון החוזר רק לאחר שיביאו לנו חומר זה או אחר. מאחר ולא היתה דרישה כזאת בפנינו בהחלטה לקיים את הדיון החוזר, אני לא בקשתי חומר נוסף מהיזמים, דבר שכן עשיתי כאשר דובר בתכנית 3434 משום שהיה ברור שם שהשאלה היא אם להפקיד או לא להפקיד את התכנית, אם אכן חברי הועדה רוצים חומר נוסף אני אפנה למתכנן ואבקש ממנו כל דבר שאתם רוצים כדי לקיים דיון חוזר.

מר אלי סויסה אני שאלתי את רזניק אם הוא יכול לתת היום חוות דעת מקצועית בלי לראות את זה. הוא לא יכול, לכן אני חושב שאין טעם גם לדיון.

מר דוד רזניק עקרונית, יש הרבה מקומות בעולם שיש לך בתי מלון במקומות סגורים. אם כל הבעיות פתורות, נגישויות וחניות, אז אין התנגדות. זה גם תלוי בגודל המלון כמובן, הדאגה שלי היא אך ורק מבחינה ארכיטקטונית, ולי יש המלצה שבנין של שמונה קומות, במעלה ההר, כשאתה מגיע מהשפלה לירושלים. זאת פרספקטיבה מפחידה, אז הבנין הזה הוא ארוך אם נשים לב, הוא מסה ענקית וזה מצריך בדיקה, אני חושב שזה באחריותנו לבדוק.

אני רחוק מאד מלרצות להפריע לבן אדם או להזיק לבן אדם אבל זה דבר שהוא מדאיג אותי.

מר אלי סויסה אם כך נבקש ונביא את הנושא לדיון חוזר לישיבה נוספת.

גב' ירין אני חושבת שהוחלט כבר בישיבה קודמת להפקיד והיתה בעיה עם אולם השמחות, שינו את אולם השמחות, אי אפשר כל פעם להעלות נושא חדש, צריך פעם אחת להחליט לכאן או לכאן.

גב' אשל אני לא כל כך מאוהבת בתכנית הזאת, יכול להיות שזה באמת דרוש, אני חושבת שמה שהם עשו כאן עם אולם השמחות, זאת חרמית, אני מצטערת להגיד זאת, שקופה מדי, אני לא חושבת שיש צורך באולם הרצאות גדול כזה. שבעים מטר זה עצום. זה בעצם אולם שמחות ואני הייתי רוצה שבשלב זה אפילו לאמר להם שזה לא מקובל עלינו.

מר יוסף שרון לאור הערתה של גב' ירין, לפי עניות דעתי, לא יתכן שמונה קומות מהכביש, נצא מהנחה שכן רואים מהכביש, רואים כן, איך? אני לא יכול להגיד. לך.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון החוזר על מנת לקיים סיור בהשתתפות מר רזניק ומר כהן לאיתור נקודת התצפית שממנה תקבע הפרספקטיבה הדרושה לדיון.

(פרוטוקול מחוזית 31.3.87)

4. (3391) תכנית מס' 3391, שינוי מס' 1/83 לתכנית 2766 - שנוי שמוש בקומות - קריית וולפסון

מובא לדיון חוזר

מר משה כהן הועדה קיימה דיון בתכנית מס' 3391 בקריית וולפסון, (המגדלים מול עמק המצלבה). בישיבתה מיום 29 ליולי 86, שמטרתה הכשרה של שטח של שלושת אלפים מטר בקירוב בקומות תת קרקעיות, (בבנין מס' 43) שמתחת למפלס הכניסה מרח' דיסקין בבנין קיים, והוחלט לדחות את ההכרעה לישיבה נוספת.

בין הדיון ביולי ועד לפני מספר שבועות פנו אלינו מספר פעמים היזמים ובמכתבם לאלי סויסה יו"ר הועדה המחוזית טענו כי העילה למעשה להכשרת הקומות התת קרקעיות היא בכך שהחללים נוצרו כתוצאה מבעיות גיאולוגיות הנדסיות והם צרפו סקר גיאולוגי הנדסי, שנעשה בדצמבר 1972 שבצעם זאת התקופה פחות או יותר שבה בוצעו החריגות.

זאת אומרת שאנחנו דנים היום בחריגות בניה שבוצעו לפני חמש עשרה שנה בערך, זה היה בדיון ולא קיבלנו החלטה. הם מבקשים לעשות שימוש מסחרי בחללים האלה, כלומר לשנות את יעוד השטח לסדנאות לאומנים, גלריות, חדרי מחשבים, מעבדות, מרפאות, צינקוגרפיה מועדון בריאות וספורט ומשרדים. כדי שהתמונה תהיה שלמה, ציין כי הועדה המחוזית התייחסה לענין כאשר דנה בבקשה להיתר בניה לפני מספר שנים ונתנה את דעתה לחללים האלה כאשר היא הסכימה שהחללים האלה ישמשו כחדרי אחסנה עבור מוצגים של מוזיאון ישראל בזמנו. היום מבקשים לשנות את היעוד לשימוש מסחרי, כאשר אחת הבעיות שהתעוררו בדיון בועדה המקומית היתה בעיה של נושא תקן החניה. והם הגישו למנהל מדור החניה חישוב מקומות חניה בכל האתר. יש כאן שלושה שלבי בניה, א' ב' ג', והם נתנו את כל מקומות החניה באחר, בשתי האלטרנטיבות, כאשר בעצם מספר המקומות הנוותרים הם 151 בוריאציה אחת, 116 בוריאציה שניה. בהתם לתקן המתחייב מהשימושים הקיימים בשטח.

סך הכל מקומות החניה בהתייחס לגודל מקום החניה הם 700 מקומות חניה או 670 בסך הכל. עיריית ירושלים בדקה על פי דו"ח שעשתה והעבירו לנו. המחסנים האלה מגדילים את זכויות הבניה ב-2.500-3.000 מטרים מרובעים.

תמר אשל האם זה לוקח בחשבון את המרכז המסחרי?

מר משה כהן לוקח הכל בחשבון, ועדיין יש לו מספיק גם לשימוש המוצע, על פי בדיקה שנעשתה על ידי עיריית ירושלים שאלה- כמה אחוזי בניה זה מוסיף?

מר משה כהן יש כאן חמישה מגדלים וכל השטח הזה מכוסה בקוטג'ים כאשר החלק האמצע שמוגדר כשטח ציבורי פתוח, גם הוא בנוי. אחוזי הבניה פה אם משהוא יעשה בדיקה, יגיע למספר בן חמש ספרות איך אני יכול לעשות את זה? כל זכויות הבניה, למעט 2500-3000 מ"ר שמבקשים היום, מעוגנים בתכניות מאושרות חלומות כדן וכדין, הם מבקשים בנוסף למה שיש להם עוד 2500-3000 מ"ר. שאלה- מה השימוש העכשווי?

מר משה כהן היום אין שמוש בחללים והם מבקשים לעשות בו שמוש מסחרי. עפ"י סעיף 9א' בתקנון החוכנית בקומות התת קרקעיות יותרו השימושים הבאים: כמחצית השטח ישמש לאחסנה וארכיונים, ויתרת השטח ישמש לשימושים של סדנאות, גלריות, חדרי מחשבים, מעבדות, מרפאות וכיוצא באלה דברים. כל מה שנעשה, נעשה ב-1972. על סמך אותו סקר גאולוגי שנשלח לחברה ואני מניח שהדברים האלה היו ידועים וברורים, היום בעצם אנחנו דנים בשאלה אחת מרכזית, לשנות את היעוד או לא.

גבי תמר אשל אני סבורה שאי אפשר להענות לבקשה זו בשלב זה, לפני שיופעל המרכז המסחרי הגדול שעומד להיפתח שם, אני חושבת שכל הצומח הזו היא מאד קשה מבחינה תחבורתית, התפר הזה בין שערי חסד ובין אזור המגדלים האלה, הכניסה לרחוב בן צבי הוא מאד קשה, גם המטודלה וגם הרחובות האחרים, יש כבר היום עומס גדול ואני אינני רואה שום הצדקה להוסיף עוד אזורים מסחריים. דבר שני אני עדיין חושבת שהשימוש למחסנים ולארכיונים הוא שריר גם היום ואני מניחה שאין להם חשק גדול. זה לא כל כך מכניס ועוד כהנה וכהנה, אבל הם ניצלו מעל ומעבר את זכויות הבניה באזור הזה ואני לא רואה מדוע אנחנו צריכים להעמיס על זה ואם הייתי רוצה להיות צינית הייתי אומרת שכל המרתפים האלה יכולים לשמש חניה תת קרקעית באופן יוצא מן הכלל ולפתור כמה בעיות. אני נגד שינוי הייעוד של האזור הזה, ובדאי לא לקבל החלטה בענין זה לפני שיופעל המרכז המסחרי ולהשאיר את ההחלטה למחסנים וארכיונים.

(פרוטוקול מחוזית 31.3.87)

מר יוסף שרון אני קראתי בעתון, לא שמעתי ממקור אחר, שהתכנית להקים כאן סניף של מגדל שלום ירדה מהפרק.

גב' חמר אשל לדעתי זה לא אקטואלי עוד.

מר מ. נקמן יכול לקרות שנוצר חלל, במרכאות או שלא במרכאות, ואז מבקשים להשתמש בו למטרות ציבוריות כמו מחסן למוזיאון ישראל. מקלט אולי לוועדה מלי"ח מחוזית. אבל שלושת אלפים מטר מרובע למסחר? כדי לקבל מושג לגבי סדר הגודל נשווה לתכנית הקודמת בגבעה שאול בה דובר על דונם וחצי ובניה בהקף של מאתיים אחוז, אבל שלושת אלפים מטר מרובע זה מאתיים אחוז ממגרש של דונם וחצי, זה נראה לי קצת לא במקום.

מר דנגור אני מבין שתפקידה של הוועדה המחוזית גם לדאוג לאוכלוסיה עצמה שחיה שם, זה יהיה עומס עצום על החושבים עצמם שחיים שם, אני מציע להשאיר ביעוד הקודם של המחסנים, זה דבר שפעם בשבוע באים לשם ומאחסנים זה הרבה פחות עומס על המקום.

מר אורי בן אשר הגופים המקצועיים של העיריה בדקו את הנושא על כל ההשלכות שלו, לא רק סופרים את מספר המכוניות שנכנסות זה לא התפקיד שלו, אם זה נכנס אם זה יוצא איפה זה נכנס ומה המשמעות של זה.

מר אלי סויסה אם מוסיפים 3,000 מ"ר לשטח המסחרי יש לזה משמעות.

גב' חמר אשל מה קורה שם היום לא עושים שם שום שימוש? אז לדעתי זה הלחץ שלהם שישתמשו קודם למחסנים, תאמין לי שיש מחסור במחסנים בעיר הזו. תשאל את הארכיטקט הראשי של המדינה, יכול להיות שהם רוצים שם שלוש מאות שקל למ"ר.

מר דוד רזניק יש להם מספיק מסחר שם, אז למה עוד להוסיף להם, שיתנו לעיר אנחנו דורשים כופר חניה הם עברו על אחוזים, אמנם לדעתי מבחינה מסוימת זה תרומה להתפתחות המגורים כל הקומפלקס הזה מפני שזה מעלה את הסטנדרט ללא ספק וזה מחנך את הקבלנים האחרים אבל לא צריך לחתול להם כל כך הרבה במחנה, אני הייתי אומר שהם היו צריכים להציע לעיר.

מר אורי בן אשר מס השבחה אתה יכול לגבות לדעתי עם הקמת השימוש שהוא משביח את זה, מה שאומר דוד, זה בוא קח את המחסנים האלה תן אותם לעיריה צריך לשלם עבור זה.

גב' חמר אשל לדעתי הם לא מעוניינים ולכן הם לא משתמשים בזה למחסנים ולארכיבים ומחכים שניתן להם תשובה. שאלה- מה שטח המסחר שקיים שם היום?

מר משה כהן יש פרויקט גדול למדי. כאשר זה השלב של שני בניינים קיימים וקוטג'ים שנמצאים כמה שנים. שלושת הבניינים האלה כבר עומדים על תילם, היום הבניה המתבצעת באתר הזה היא של הקוטג'ים החדשים ושטח המרכז המסחרי על פי תכניות מאושרות כדת וכדין, שעברו את כל הליכי ההפקדה והאישור. התשריט צובע את זה ירוק, מתחת לירוק הזה אמרו שיהיה מסחר ובנו כאן אלפי מטרים של פעילות מסחרית, כאשר כל הדברים האלה נלקחו בחשבון, ולחניה נבנתה בהתאם לתכניות ולהתריס שאושרו על ידי הוועדה המקומית ועל ידי הוועדה המחוזית, אי אפשר היום לבוא בטענות ולהגיד שזה יותר מידי. זה מה שהועדות אישרו ונתנו. השאלה היחידה נוגעת לבנין האמצעי, כאשר נוצרו ארבעה או חמישה מפלסים של חללים תת קרקעיים כתוצאה מבעיות גאולוגיות, מחצית מהשטח הם מציעים לשנות לשימוש מסחרי והיתרה למחסנים. השאלה שנשאלת האם הוועדה רוצה לאשר את זה או לא, כאשר הם יספקו את נושא החניה בהתאם לדרישות התקן, ואני מניח שאנחנו יכולים להקפיד על זה. השאלה שעלתה בישיבה הקודמת, הייתה באיזה מידה פעילות מסחרית בבנין שהוא כולו למגורים יהיה מטרד לדיירים או לא יהיה מטרד.

מר אלי סויסה מציע לערוך הצבעה אם להשאיר את זה איך שזה, או לשנות את היעוד.

גב' חמר אשל אני מייצעת שזה יהיה אחסנה לאו דוקא למוזיאון, אם זה יהיה ביטוח לאומי למה לא.

מר אורי בן אשר יש לי רק שאלה משפטית, משה על פי המצב הקיים שהתירו להם שימוש לאחסנה למוזיאון, זה לא הגדלת אחוזי בניה?

הוחלט: (ברוב של 8-0 קולות ו-3 נמנעים)
לדחות את הצעת התכנית.

(פרוטוקול מחוזית 31.3.87)

5. (2819) תשריט חלוקה לצרכי רישום 725/82 לתכנית מפורטת מס' 2819 - רמות שרת

מר משה כהן תכנית מס' 2819 ברמת שרת, שאושרה בשנת 1982 כוללת הוראות חלוקה חדשה או משתמעת ממנה הוראת חלוקה חדשה והוראות בדבר ביטול מגרשים, חלקות קיימות ויצירת מגרשים חדשים, כאשר באו והכינן את החלוקה לצרכי ציבור, הסתבר שאין לדרכים איזכור ולא ניתן להן זיהוי כמגרש חדש וצריך לתת לו בעיה שניה שהסתברה לאחר מעשה היא שהתכנית הזאת לא ניתנו הנחיות על שם מי לרשום או החלקות החדשות מאחר ואין לדרך זיהוי, צריך לתת לה מספר ולאמר שהדרכים הציבוריות ירשמו על שם עיריית ירושלים.

הוחלט: להורות לרשם הקרקעות לרשום תכנית לצרכי רישום מס' 752/82 התואמת את תכנית מס' 2819 רמות שרת ולפרש כי חלקות ארעיות 2 ו-8 תרשמה ע"ש עיריית ירושלים.

6. 7642- תחנת שרות פז בע"מ - אזור התעשייה גבעת שאול

דו"ח הועדה המקומית מס' 93 מיום 2.3.87 תיק בנ/86/85

מר משה כהן מדובר בבקשה להיתר בניהלתוספת מבנה שרותים בתחנת דלק בגבעת שאול. תכנית מאושרת מס' 1922 הועידה את מגרש מס' 1 לתחנת חדלוק ושרותי דרך עפ"י הגדרות תכנית המתאר. תחנת הדלק בעצם הוקמה מכוח תכנית 1922, לפיה מותר לכלול בה שרותים. לאור העובדה שהיא בסמכת על תכנית המתאר המקומית לתחנות חדלוק מס' 1999 אשר הופקדה אך לא אושרה, כש כאן רק בעיה אחת שמתעוררת. ככלל אנחנו אישרנו בעבר את הבקשה להיתר בניה והיא מוצגת על הלוח. היום מבקשים לאשר היתר בניה במתכונת רחבה יותר. בגין בן שתי קומות עם שרותי סיכה ורחיצה ומשרדים בהיקף גדול יותר, יש רק בעיה אחת שצריך לפתור. מי שמסתכל על החתר הזה רואה שבעצם אין פתרון לשפכי העפר או למלוי במקום הזה, אנחנו ממליצים לאשר את הבקשה בכפוף לשני תנאים, תנאי אחד שמי שמוסמך לכך בעירייה יוכל לטפל בנושא של המילוי בפניה הזאת, משום שהמילוי הזה מחייב או מילוי או קירות תמך, משום שבעצם כאן יש מצוק שצריך לטפל בו. תנאי שני: שיהיה ברור שבעצם אישור היתר הבניה הזה ממצה היזם את כל זכויות הבניה משום שבתכנית לא נקבעו אחוזים וכו', כדי שלא יהיו מחר טעויות ויגידו זה צבוע אפור וזה אזור מסחרי, פשוט להסב את משומת לב העירייה והיזם לכך שהבניה הזאת ממצה את זכויות הבניה במקום. התנאים הסביבתיים בעצם של היחידה, הפרדת שמנים וכיוצא באלה דברים שצריכים לעגנם בהיתר.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:

1. לבקשה יצורף נספח פתוח המראה טיפול נאות בשפכי העפר ובעבודות המילוי.
2. יודגש וירשם כי הבניה עפ"י הבקשה הנ"ל ממצה את זכויות הבניה המירביות במגרש ולא תותר כל תוספת שהיא בעתיד.

7. יב-6818 - עיריית ירושלים- מקלט ציבורי גוש 74 חלקה 407 רחוב כ"ח- שכונת מחנה יהודה

מר צבי ברנדס בשכונת מחנה יהודה ליד השוק קיים בית הספר הידוע כבית ספר אליאנס כ"ח בחלק הצפוני של הבנין הזה מבוקש לבנות מבנה בן שתי קומות שהקומה התחתונה תהיה חת קרקעית ולמעלה יהיו שרותים ציבוריים. השטח הוא לפי תכנית 62 שטח פתוח פרטי, וישנה תכנית 2300 שהיא שינתה את התכנית הזאת ולפיה יכולה הועדה המקומית. להתיר הקמת ביתנים לאשפה, מקלטים חת קרקעיים וכו' האמור לעיל כפוף לפעולה על פי סעיפים 149 ו 151 באם מדובר בשטח בנוי, וזה מה שמוגש היום לוועדה.

מר משה כהן אין בעיה לגבי המקלט הציבורי משום שתוכנית המתאר 2300 שאושרה כדת וכדין מאפשרת בניית מקלטים בכל שטח בעצם, באישור, הבעיה שהתעוררה היתה היא האם מותר לבנות את השירותים הציבוריים בקומה השניה, והנושא הובא לחוות דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, אבל במקום החשובה של היועץ המשפטי יש לנו את התשובה של מר שטיין, אין תשובה של היועץ המשפטי.

מר צבי ברנדס לכל מפלס על פי החוק בקוטר של 5 מטר משלו צריך אסלה אחת, אנחנו צרפנו את שני הצרכים של מקלט ושל שרותים ציבוריים, למעשה יש לנו כמעט את המספר הדרוש למקלט וזה מקלט דו מפלסי. השרותים נמצאים פשוט למעלה, מפני שהשפכים צריכים בגרביטציה להגיע לאן שהוא, אם רוצים אותם למטה, היינו צריכים לעשות דברים בלתי אפשריים מבחינה תקציבית היו פה כל מיני פרויקטים והפתרון עונה על הכל. השרותים הם חלק מהמקלט.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מובא לדיון בהתאם להחלטת הועדה המחוזית

מר משה כהן מדובר בבנין הידוע כבית האדום במוצא, נשוא תכנית מי/485. כזכור הוגשו לתכנית התנגדויות בין היתר ע"י לידי לאוטרפרסט, בתו של מקים המבנה. הועדה המחוזית דנה בהתנגדויות ב-20.9.83 והיא קיבלה את ההחלטה הבאה - לקבל בחלקה את ההתנגדות בנוגע לשימושים שישנו את אופי המקום ולקבוע כי השימוש במסעדה יאושר, יש להבטיח בתיאום עם נציג שר הבריאות וכיוצא באלה. יבוטל השימוש על פי תכנית לאולפני טלוויזיה ומשרדים ותופקד תכנית שינוי שתאפשר שימוש למגורים ביתר המבנה. בתנאי שלא תשובה המעטפת החיצונית של הבנין ושישומרו בהקפדה עקרונות שימור הבנין. הפקדה התכנית תעשה ישירות על ידי הועדה המחוזית.

גב' חמר אשל איך יכולים לגור במועדון לילה?

מר משה כהן את מועדון הלילה לא אישרנו, במקום זה קבענו שמוש למגורים, לאחר מכן הנושא הגיע לשולחנו של מנכ"ל משרד הפנים, ועל פי סעיף 134 לחוק הוא מינה בזמנו ועדה שלמה של יועצים מהשרות לשמירת איכות הסביבה שיצאו לשטח ובדקו את הענין. במכתבו אל יו"ר הועדה המחוזית הוא כותב: "במקום סמכות שר הפנים שהואצלה לי אני מודיע כי ניתן יהיה לאשר את התכנית הנ"ל באם חוסיף הועדה את התנאים הבאים לענין אישור התכנית, בנוסף להחלטות הקודמות. היא קבעה כי השימוש במבנה יותר למסעדה בלבד ולא יותרו בו עריכת שמחות וארועים. לפני מתן הרשיון להפעלת המסעדה לפי חוק רישוי עסקים המסעדה אושרה כמסעדה, נושא הדיון הוא הפיכת השימוש בבנין למגורים. אני מביא את התכנית בפני הועדה בעטין של שתי בעיות: באחת אני מבקש את סיועו של מיכאל נקמן - לענין חקן החניה. ונושא שני שאני מבקש אליו את תשומת לב חברי הועדה. צר לי לא מדובר בשינוי מעטפת הבנין אלא בשינוי מיקום החלונות. החלונות הקיימים הם חלונות של בית חרוש ללבנים והם אינם מתאימים למגורים לכן הוא מבקש לשנות את החלונות בגודלם ובמיקומם בהשואה לקיים. אני ראיתי לנכון להביא את זה בפני הועדה כדי לבדוק או לקבל את אישורה האם הנושא הזה הוא שינוי מהותי

(פרוטוקול מחוזית 31.3.87)

הועדה המחוזית נקבעה לעת מתן התוקף לתכנית הקודמת ובה נאמר שהתכנית תופקד ישירות על ידי הועדה המחוזית.

למר ליטמן ציין כי הועדה המקומית אישרה בזמנו מסעדה, מזנון, שטח שימש כגלריה ואולפן. בית קפה, שלוש דירות מגורים בשטח כולל של שלוש מאות מטר, אנחנו שינינו את החלטת הועדה המקומית התכנית הוגשה ישירות לועדה המחוזית משום שבזמנו ב-20.9.83 הוחלט כי הפקדת התכנית תעשה ישירות על ידי הועדה המחוזית.

מר א. ליטמן הבעיה היא שברגע שאתה הופך שלוש דירות לשלושים דירות, יש בעיה למטה יהודה, ברגע שמתחילים לגור במקום שלא הייתי מעוניין קודם שיגורו, זה הופך להיות בעיה, לכן החלטה כזאת קיצונית שמציעה להפוך שימושים ציבוריים לשימושים למגורים איפה שהוא בכל אופן צריך לקבל איזה שהוא אישור, הסכמה, התייחסות של הרשות המקומית שהיא עושה את זה באמצעות הועדה המחוזית.

מר אלי סויסה מה היתה הסיבה שהחליטו שזה יבוא ישר לועדה המחוזית? לחסוך זמן?

מר משה כהן אתה רוצה הזדמנות להביע את דעתך בעניין הזה, בבקשה

הוחלט: להעביר את התכנית לשינוי השמוש למגורים, כולל פתרון החניה הצמוד, לדיון בועדה המקומית עפ"י בקשת מר ליטמן.

10. (מי/586) תכנית מס' מי/586 - שינוי לתכנית מי/113 - אבו גוש

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.3.85:

להפקיד את התכנית בתנאי שיטומן תואי הכביש עפ"י מי/113

מר משה כהן התכנית המוצעת תואמת את מתכנות הבנוי השכיחה באבו גוש ואינה חורגת מאחוזי הבניה שמוותרים קרי ארבעים אחוז בשתי קומות. היזם בנה 33% בקומה אחת ולמיטב ידיעתי הוא הובא למשפט ונדון. אין מניעה להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

1. בקשה לשימוש חורג

11. במ-8335 - פונדק"צומת האלה"-צומת כביש בית גוברין וכביש נחיש הל"ה

בקשה לשימוש חורג לבית אבות בשטח למלון ושרותי תיירות.

מר משה כהן בעמק האלה קיימים עפ"י תכנית, מסעדה מלון ובריכה. זה התחיל עם תחנת דלק. אחר כך הוסיפו מסעדה, אחר כך הוסיפו מלון, אחר כך הוסיפו בריכה, היום קיים קומפלקס שלם שכבר החליף ידיים פעם שלישית והבנין עומד כאבן שאין לה הופכין והמועצה האזורית מטה יהודה מעונינת שיתקיים שימוש כל שהוא בבנין הזה, והמליצה בפנינו לעשות שימוש חורג בבנין לבית אבות סיעודי. מאחר והמבנה קיים והבריכה קיימת אין מניעה, לדעתו ואם אין עוררין על כך יש להחליט על פרסום שימוש חורג לשלוש שנים.

הוחלט: הועדה מאשרת פרסום הבקשה לשימוש חורג בבנין לבית אבות סיעודי לתקופה של 3 שנים, עפ"י סעיף 149 לחוק.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לחכנון ולבניה, ירושלים

כ"ז ניסן תשמ"ז
26 אפריל 1987

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה בישיבה מס' 45 שהתקיימה ביום
ראשון כ"ח באדר תשמ"ז 29.3.87

יו"ר ונציג משרד הפנים: א. סויסה-הממונה על המחוז

השתתפו:

- | | |
|------------|-----------------------|
| מ. כהן | - מתכנן המחוז |
| ח. מרינוב | - רשות מקומית ירושלים |
| מ. נחמיה | - רשות מקומית ירושלים |
| א. רחמימוב | - אדריכל |

נכחו:

- | | |
|----------|------------------------|
| מ. דרומי | - לשכת התכנון המחוזית |
| י. פלאוט | - לשכת התכנון המחוזית |
| מ. שורץ | - מזכירת הועדה המחוזית |

נעדרו:

- | | |
|--------------|-------------------------|
| א. ברזקי | - נציגת שר השיכון |
| ע. דרמן | - נציג שר הבטחון |
| ש.ז. זוננפלד | - רשות מקומית ירושלים |
| ל. ידין | - נציגת שר החקלאות |
| א. ליטמן | - רשות מקומית מטה יהודה |
| ש. לרמן | - נציג שר הבריאות |
| מ. נקמן | - נציג שר החחבורה |
| י. שרון | - רשות מקומית ירושלים |

(פרוטוקול מחוזית 29.3.87)

א. כללי

בשל הופעתם של 3 חברי ועדה בלבד נאלץ יו"ר הועדה לדחות את פתיחת הישיבה באיחור של 50 דקות עד הגיע שני חברים נוספים שנקראו טלפונית לקיום מנין חוקי של הישיבה. היו"ר התנצל בפני המוזמנים לדיון על שנאלצו להמתין זמן רב בשל כך.

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. תכניות לאישור

1. (3575) תכנית מס' 3575, שינוי מס' 25/86 לתכנית המתאר המקומית לירושלים-מגרש מס' 196 - מנחת

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3389 מיום 9.10.86

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מר י. עמירב ע"י עו"ד א. שטיין.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 31.12.86:

1. לדחות את ההתנגדות מהסיבות התכנוניות מאחר ולא תהיה הסתרה של נוף והמגרש נמצא בשפוע לכוון דרום מזרח. הנוף הוא לכוון שפוע הקרקע ואינו מוסתר. המרחקים בין הבניינים הם גדולים יותר מכפי שהמתנגד הציג.
2. יחוסף סעיף בהוראות התכנית בדבר התחייבות ע"י בעל הקרקע (מינהל מקרקעי ישראל) לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעת פיצויים. לתת תוקף לתכנית בהתאם לסעיף 2 לעיל לפני העברת החלטה לועדה המחוזית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

לפתח הדיון הציג מר כהן את התכנית בציינו כי התכנית נועדה לשנות יעוד מגרש משטח פתוח ציבורי עפ"י תכנית המתאר למגרש בניה למגורים, בשולי הכפר מנחת.

בפני הועדה הופיעו המתנגד ד"ר ישראל עמירב ובא כוחו עו"ד א. שטיין.

בשם הועדה המקומית הופיע מר א. בן אשר וכן מר א. קו מגיש התכנית, בא כוחו עו"ד ד. עזריאל א. רכס, המתכנן וג. ברקאי ממנהל מקרקעי ישראל.

עו"ד שטיין טען כי שלח מכתב בנוגע לענין שנחגלה לו רק לאחר שועדת המשנה המקומית שהיא הגוף הממליץ עשתה הסכם בכתב בינה לבין מגישי התכנית ולפיו היא מתחייבת לעשות ככל יכולתה כדי שהמבקשים, מר קו ורעייתו, יקבלו היתר בניה- הסכם שלעניות דעתו המשפטית חסר כל תוקף ומהווה חריגה חמורה מסמכות הועדה המקומית. חמור מכך שכשהוזמן לדיון בועדה המקומית, איש לא אמר לו דבר על קיומו של ההסכם ובעצם הוא טוען בפני הועדה כשהיא מקיימת את ההסכם קרי לעשות כמיטב יכולתה לתת את היתר הבניה וגם כנראה

לדחות את טענותיו.

הסכם זה חסר כל תוקף משום שהועדה צריכה להפעיל את סמכותה לפי הקריטריונים התכנוניים הקבועים בחוק, יתרה מכך, קיימת זכות התנגדות הקבועה בחוק. אי אפשר לעשות הסכם בין ועדה לבין אדם פרטי שמשמע ממנו דחית ההתנגדות האפשריות על מנת לתת היתר בניה. מטעמים אלה בקש שכבוד הועדה תתעלם מכל מה שנעשה ומכל עבודות ההכנה שנעשו באותה ועדה מקומית שפעלה חוץ חריגה מסמכות במסגרת אותו הסכם.

לגופו של ענין טען כי התנגדותו מורכבת מכמה דברים:

- א. מרשו מתגורר במלחה 7 שנים, באזור המיועד כשטח פתוח ציבורי. במשך 7 שנים פנה מרשו לעירייה ובקש היתר לעבודות שיפוצים ותיקונים, לא זו בלבד שלא נתנו לו היתר, גם לא נתנו לו להגיש בקשה להיתר בטענה שקיימת לפחות 7 שנים מדיניות תכנונית באותו איזור כאשר המדיניות המוצהרת עפ"י המכתב המצוי בידו היא: "להפסיק לטפל בהענקת היתרי בניה במלחה עד להגשה של תכנית מוסכמת לדיון בועדת התכנון". (המכתב הוא-מ-21.3.85).

בעקבות הסכום הזה יצא מכתב למנהל מקרקעי ישראל ב-8.5.85 החתום בידי מר יואל מרינוב, סגן מהנדס העיר, המצהיר על אותה מדיניות כללית. מרשו במסגרת אותה מדיניות כללית מתגורר עד היום בבית קטן כשאינו יכול לבנות או לעשות שיפוצים והנה מחברר שהועדה המקומית ביחד עם היזמים - יוזמים פרויקט בשטח פתוח ציבורי, שבו יהיה כנראה שטח שהוא פתוח יותר ושטח שהוא פתוח פחות ובשטח שהוא פתוח פחות הולכים לבנות ליד בית מרשו שאינו מורשה לעשות דבר בביתו, כאשר מרשו, בעקבות הבניה המתוכננת לידו עלול להפגע בכמה מישורים. בולט גם ענין האפליה וגם נושא המדיניות הקיימת באוהי שטח.

לטענתו אי אפשר במצב כזה אלא לפתור את הנושא באופן גלובלי ולא בצורה פרטיקולרית של שינויי יעוד בחור השטח הציבורי, כאשר אחד יבנה והשני ישאר בגובה שלו ובקרבה שלו לאותו בית שעומד להבנות בשתי קומות. המרחק בין המגרשים הוא כ-4 מטר כאשר המרחק בין הבתים הוא גדול יותר, ברור לחלוטין שיש כאן פגיעה בנוף ואת זאת טען גם בפני הועדה המקומית, אלא שהועדה המקומית החליטה שנוף הוא כנראה חד מימדי.

כיון השטח הוא רב מפלסי ואם התכנית תאושר ובית משפחה קו יבנה בסמוך למרשו שני הבתים יעמדו כשהחזית מופנית כלפי מטה ובית משפחה קו יפגע ללא ספק בנוף. בחור שטח מרשו קיימת אמבטיה מזכוכית. הוא לא יכול לקבל היתר לשפץ אותה. היום באים ובונים בית המשקיף לאמבטיה ומרשו מנוע מלעשות דבר, הבניה תהא בצמידות כזו שיש בה משום פגיעה בפרטיות. בנוסף ציין כי העלה בפני הועדה המקומית טענות משפטיות שמן הראוי היה שהועדה תתן עליהן את דעתה: הטענה העיקרית היתה שכאשר מדובר בשטח פתוח עפ"י תכנית המתאר 62, עפ"י חוק המקרקעין נוצרות זיקות הנאה לטובת המקרקעין הסמוכים, וכאשר מדובר בזיקות הנאה יש גם בתכנית זו משום פגיעה בזיקות הנאה.

נכון הוא שועדה לא תמיד צריכה לתת דעתה לנושא של זכויות קנין אך יחד עם זאת טענות אלה שהועלו בפני ועדת המשנה המקומית נדחו על הסף זאת כאמור בגלל קיומו של ההסכם - הסכם שהוא פסול מעיקרו.

פרט לפגיעה בנוף ופגיעה בפרטיות שיש בתכנית ונושא זיקות הנאה, הוא מפנה את הועדה להחלטת ועדת המשנה המקומית שבאה בעקבות טענתו במהלך הדיון שאם התכנית תאושר מרשו יגיש תביעת פיצויים.

לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, ולפיה מחייבת ועדת המשנה את המינהל להפקיד ערבות להבטחת הפיצויים. בד בבד היא דחתה את כל הטענות על נזקים שיגרמו. הוא סבור שיש בכך סתירה פנימית, אם הועדה המקומית בטוחה שאין בתכנית שום נזק למרשו מדוע דאגה להבטיח עצמה מפני אפשרות כזו. מכל הטעמים האלה ובעיקר משום שאין כל סיבה עניינית לסטות מהמדיניות הקיימת שיתכן וצריך לשנותה באופן גלובלי - הוא מבקש מהועדה לקבל את התנגדותו ולהתעלם מכל המלצותיה של הועדה המקומית וההסכמים שעשה.

מר בן אשר בקש לצרף את היזמים לתשובת הועדה המקומית.

הוא התייחס למספר נקודות:

1. לענין ההסכם - אינו בקי בו, פורמלית קיים הבדל בין ועדה מקומית לעיריה. עיריה היא גוף שמנהל נכסים, שעושה הסכם ומבצע דברים. ועדה מקומית היא ועדה הפועלת לפי חוק התכנון והבניה ודנה בתכניות. אין סתירה בין כך שהעיריה עושה הסכם עם בעל קרקע ושוועדה מקומית דנה בתכנית. הדבר היה כך מאז ומתמיד ומניח שכך גם יהיה. לא פעם קרה שהעיריה בצעה פעולות שהועדה המקומית לא אישרה אותם. אין כאן סתירה משום שמדובר בשני רשויות הפועלות על בסיס של חוקים שונים. הוא אינו מכיר את ההסכם, אך סבור שהועדה המקומית היתה רשאית, מה גם שמדובר רק בחות דעת, לבדוק הנושא מבחינה תכנונית וכך גם היה הדיון בועדה המקומית וחשובות הועדה המקומית שהתייחסו אך ורק לטענות הנוגעות לנושאים הפיזיים, דהיינו הסתרת נוף וכו' ולא התייחסה לשום אלמנט אחר כולל אלמנטים של קנין.

2. הטענה השניה שהועלתה כאילו ישנה כאן איפה ואיפה בכך שמרשו לא קבל היתרי בניה בו בזמן שהועדה המקומית ממליצה לאשר תכנית בשטח פתוח ציבורי. על כך השיב כי מרשו לא קבל היתר בניה כיוון שמגרשו נמצא בשטח ירוק, אין זה נובע ממדיניות כפי שציין אלא מחוק התכנון והבניה. הוא משער שלו הגיש מרשו שנוי לתכנית המתאר והיה מבקש לשנות את יעוד הקרקע והיות ודבר זה הוא חלק מהמדיניות התכנונית של הועדה המקומית כפי שמתבטאת בתכנית העתידית לכפר מלחה המוצגת כאן, היתה הועדה המקומית נוהגת על פי אותו שקול דעת. שקול דעת הועדה המקומית במקרה הנדון נבע מכך שהתכנית הוואמה את התכנון העתידי לכפר בתכנית הכללית ובשל העובדה שמדובר בפעולה חד פעמית, כיון שביתו של המבקש היה בחחום הרחבת דרך גולומב והוא נהרס בעקבות בצוע אותה הרחבה, המליצה הועדה המקומית לתת לו דיור חלופי ע"י הקצאת קרקע במקום שבו ממילא יהיה אפשר בעתיד לתת היתר. וכי שני הצדדים נמצאים במחנה זה באותו סטטוס אלא שכאן יזמה הועדה המקומית פעולה זו בגלל צורך ציבורי. אם היה המתנגד מבקש באותה פעולה היה לדעתו זוכה לאותה תוצאה.

(פרוטוקול מחוזית 29.3.87)

3. לגבי פגיעה בנוף - העיריה בדקה את הטענה ומצאה שאין כאן פגיעה בנוף כפי שמציג המחנגד מה גם שהוא נמצא בשטח ירוק ובעצם מגוריו במקום, מבחינת חוק התכנון והבניה אינם קיימים לכאורה. השטח יועד למגורים כאשר תאושר תכנית המתאר ואז כל המגרשים בסביבתו יהיו למגורים כי זה תהליך עירוני טבעי.

מר ברקאי התייחס לשאלת מר רחמימוב לגבי ביתו של המחנגד וציין כי הבית הוחזק בעבר ע"י פולש שלמנהל היה צו פינוי נגדו ובשלב מסויים הוחלט "להלינו" ועשו איתו חוזה. המחנגד רכש את הזכויות מהפולש.

מר בן אשר הוסיף כי אין כל ספק שהבניה החדשה עפ"י תכנית המתאר העתידית תשתרע על פני שטחים חדשים ואז השקולים יהיו שונים. תהיה הקפדה על שמירת מבטים לנוף אך אותו מצב, הקיים בפועל, של בנין בודד שמסביבו אין בניה ויש לו נוף לארבעה כוונים - לא ימשיך להתקיים.

4. בנושא זיקת ההנאה - גם היועץ המשפטי לעיריה אמר שאין זה נושא שהועדה המקומית תדון בו משום שהוא נושא קנייני והועדה המקומית אינה הפורום המחאים לכך. לגבי ערבות לפיצויים והטענה שקיימת לכאורה סתירה בהמלצת הועדה המקומית דחה מר בן אשר טענה זו וציין כי הועדה המקומית סבורה שאין בתכנית פגיעה עפ"י סעיף 197 לחוק. אך היות שההחלטה בנושא כזה איננה משקוליה של ועדה מקומית וועדה מחוזית ובסיכומו של דבר, הפניה היא לבית משפט שהוא הפוסק. כדי להבטיח עצמה אם בית המשפט יפסוק אחרת והיות ואינה חושבת שעליה יוטל הצורך בחשלום פיצויים בשל השבחת קרקע של המינהל, היא חייבה את המינהל במתן ערבות, שבמידה ויגזר על הועדה המקומית ע"י בית המשפט לשלם פיצויים, בעל הקרקע הוא שיממש את התביעה.

עו"ד עזריאל ציין כי אין מדובר בהסכם אלא בפסק דין שניתן בבית משפט מחוזי בירושלים. במסגרת התכנון החדש של מלחה והרחבת רחוב גולומב נדרש מרשו, שהוא גם המבקש, לפנות את ביתו שישב בו שנים רבות. לאחר משא ומתן ממושך עם המינהל, פרזות והעיריה הגענו להסכמה מסויימת שניתן למרשו מקום אחר שיוכל לבנות בו כנגד הבית המיועד להריסה, נאמר גם שמאחר שהולכים לשנות יעוד מיד לא יקח זמן רב ממועד הפינוי לבין המקום.

בהמלצתו לא הסתפקו בהסכם גרידא אלא בקש שהענין יובא בפני בית המשפט שיבדוק ידון ויתן פסק דין. בידיעה כי לא ניתן לכבול מראש את ידי הועדות נאמר בהסכם שהועדה המקומית מתחייבת לעשות כל מה שנאמר ע"י עו"ד שטיין. כן מחובתה של העיריה להתחייב בפנינו כשבאים לאדם והורסים את ביתו ונותנים לו מקום אחר כחלופה, שלא יתברר שנותנים לו קש. בהחלט סביר להניח שנבקש את ההתחייבות ואכן קבלו את ההתחייבות ובית המשפט אישר אותה. כאשר באו לדיון בועדה המקומית לא "נפנפו" בהסכם, היה דיון פתוח, חברו טען את טעונו בהרחבה, והיה דיון מעמיק כפי שתאר מר בן אשר, שנכנס לכל פרטי הטענות למעט הטעון המשפטי וגם מועדה זו הוא מבקש שלא להכנס לטעון המשפטי. אין זה המקום ולא מסמכות הועדה.

לגוף הענין - נאמר כאן בעקבות שאלת מר מרינוב כאילו המרחק הוא 4 מטרים. בין המגרשים יש מרווח של 3 מטרים ואילו בין קוי הבנין - המרחק במקום הצר ביותר הוא 10 מטר. במקום שממנו חושש המחנגד, היינו במקום שבו קיימת קומה שניה - המרחק הוא 17 מטר. למעשה, כל הטענות הן כדי אולי למצוא סוס לרכב עליו במלחמתו של חברו. מה גם שאותה אמבטיה שהוא חושש שיציצו לו נבנתה בלא רשיון, ואין מקום להכשיר את האמבטיה שלו באמצעות הדיון כאן.

הוא סבור שיש לדון בתכנית לאור המלצת הועדה המקומית ולאור הכללים התכנוניים שבהם הועדה דנה ובכל אלמנטים אלה אין פגיעה - לא בנושא הנוף, לא בנושא האדריכלי וגם לא מהבחינה שהזכיר חברו - הזכויות. המחנגד מזכיר את אותה התחייבות שנדרשה וניתנה ע"י הועדה המקומית והמינהל טוען כי עצם העובדה שנחנה התחייבות מלמדת שיש פגיעה. איזה מ"ל טעון זה? זה מראה על השיטה, הוא רוצה לנקות עצמו ומחפש אצל השני, הדרך הנכונה היא לדון לגופו של ענין.

מר ברקאי ציין כי הוא מכיר את בית המחנגד עוד לפני שעמירב קנה אותו. מבחינה עובדתית אין זה נכון שמי שהגיש שנוי תכנית מתאר לא אושרה לו התכנית. ישנם באיזור שני בתים באותו סטטוס שהגישו שינוי מתאר - הסטאטוס שונה אלא שהם נדרשו ע"י העיריה לשלם היטל השבחה, וזה מה שלדעונו מי שהוא מנסה למנוע מעצמו. המחנגד פנה למינהל בבקשה להיחר בניה ולא בתכנית שינוי מתאר. כאשר לאמבטיה - המחנגד בנה אותה ללא היתר ובחריגה כמעט עד קו 0 והיום בא וטוען שמציצים לו. בזמנו, בתכנון קודם שהוגש לפתוח אזור מלחה, היה שביל של 3 מטר. בין שני המגרשים, עקב שינוי בתכנית השביל בוטל אך עדיין 3 המטרים נותרו. כלומר בנוסף על המרווחים בין קוי הבנין - ישנם 3 מטרים נוספים. לענין מחבתו של יואל מרינוב מ 85 ציין כי במלחה בנו במשך כל השנים, כתוצאה מחריגות בניה ופגיעה באופי הכפר ובעיות נוספות שנוצרו הודיע מרינוב כי הוא מפסיק אישורי בניה ולא רק בשטח הירוק אלא בכל מלחה עד אשר תוגש תכנית מתאר. דברים אלה היו נכונים לשנת 85 כאשר מרינוב היה בתפקיד סגן מהנדס העיר.

(פרוטוקול מחוזית 29.3.87)

המתנגד טוען על הזכויות המשפטיות על הקרקע. הוא עצמו חתם על חוזה עם המינהל, כלומר הוא מכיר בכך, כאשר קנה את הקרקע מהפולש הקודם ובקש לרשום את השטח על שמו ולא התעלם מכך שהקרקע היא של המינהל, ואגב ישנה תביעה נגדו על הסגת גבול בשטח שמחזיק מעבר למה שקנה.

אדר' רכס ציין כי התכנון תואם עם משרד ספדי המתכנן את כל האתר ועם הגופים התכנוניים בעיריה הקביעה של 7 מטר גובה אמורה להיות הקביעה הכללית לשטח והקפיד מאד שכל נקודה בבנין לא תעלה על 7 מטר.

הבנין הוכנן ברובו בקומה אחת סביב חצר פנימית, כפי שאפשר לראות בנספח, מתוך כוונה להגיע למינימום הפרעה גם כלפי חוץ וליצור חיים יוחר אינטימיים. הבנין בן שתי קומות רק בחלק המרכזי. המרווחים הם: 5-6 מטר עד גבול המגרש. עפ"י תכנון ספדי קוי הבנין האפשריים הם 3 מטר. בתכנית מרווח של 3 מטרים קיים רק בקטע הצפוני הרחוק מבית המתנגד, ולא נוצלה הזכות שעשויה להיות מוקנית- של 3 מטר - לאורך כל החזיתות הצדדיות. הבנין עומד בכל הקריטריונים התכנוניים שהוכתבו לאזור מבחינה פירטי האבן והעיבוד. לסכום, ציין כי היתה טענה על אפליה, מכל האמור לעיל מובן שטענה זו מופרכת מעיקרה והוא מבקש לקבל את המלצת הועדה המקומית.

מר עמירב טען לגבי החוזה החתום וציין כי אין שום סתירה בין חתימה של העיריה וחתימה של הועדה המקומית. אין מדובר על שני גופים, מי שחתם על ההסכם הוא הועדה המקומית וההתחייבות היא של הועדה המקומית. בפרוטוקול הועדה המקומית אמר משהוא במפורש: "יש לנו התחייבות מוסרית לקיים את ההסכם". כלומר לא רק שיקולים תכנוניים הנחו את הועדה המקומית אלא גם "התחייבות מוסרית".

לגבי שינוי היעוד - הבהיר כי לא שהגיש בקשה להיתר בניה אלא רצה גם להגיש בקשה לשינוי יעוד והדבר לא ניתן לו, עקב אותו מכתב שצויין ועקב אותה מדיניות של העיריה שכרגע אין דיונים - לא בהיתרים ולא בשינויי יעוד עד לאישור תכנית מוסמכת. בשנה וחצי האחרונה לא הוגשה שום תכנית במלחה.

ברור לו שהועדה המחוזית מעוניינת לשמוע לא רק טענות הנוגעות לחלון או מקלט אלא כמיצגי ציבור ענייניה גם בנושאים בעלי חשיבות ציבורית.

מדובר בנושא מאד חריג. במלחה נעשו אמנם בשנים האחרונות שינויי יעוד ובין השאר גם שינויי יעוד משפ"צ למגורים, אך כל אותם שינויים שנעשו עד היום, נעשו על חלקות ושטחים שבהם גרים אנשים עם משפחות.

עד היום לא נעשה במלחה שינוי יעוד במגרש פנוי או חלקה ריקה. התכנית הנדונה היא חריגה ותקדימית כל מה שחלילט הועדה יהווה תקדים רציני ביותר הדורש שקול דעת רציני ומעמיק. מר עמירב חזר וציין כי בשנתיים האחרונות לא נעשו שינויי יעוד בשל אותה מדיניות תכנונית מוצהרת שכל עוד לא הופקדה תכנית מקפית לא ינתנו היתרים בשטח הכפר עצמו, על חלקות ובתים קיימים ועל אחת כמה וכמה בשטח ריק. יש כיום הקפאה לגבי חלקות קיימות ועל אחת כמה וכמה בחלקות ובשטחים פנויים.

חריג נוסף קשור לגבי צדק והגינות: היכן ההגינות כאשר הוא מחגורר בחלקה ובבית קיים ולא מאפשרים לו להגיש בקשה לשינוי יעוד ולמישהו אחר, במרחק של 7 מטרים ממנו מאפשרים לבנות וילה מפוארת ובריכת שחיה. הוא מביא את שקולי העיריה בין שהם תכנוניים ובין שהם פוליטיים ואחרים, ועם כל הכבוד הוא מוכן לחכות, אך גם הוילה ובריכת השחיה יכולים לחכות אותם חודשים עד שתאושר התכנית. בדרך עד לועדה זו נעשו כמה חריגים: למשל המגרש נמסר שלא כמקובל ע"י מכרז מסיבות של המינהל עצמו, הדיון האומלל בועדת המשנה המקומית או ההסכם שנחתם קודם הדיון. הוא אינו משוכנע שהובאה לידיעת ועדת המשנה העובדה שמדובר בשטח ציבורי פתוח.

הנושאים שהעלה כאן הם בעלי חשיבות ציבורית ממעלה ראשונה וחשוב שהועדה תדון בכובד ראש לאחר שיתיעצו עם כל הגורמים ויקבלו חוות דעת הוגנות ומהימנות.

בענין המשפטי היה רוצה שגב' רוזה תפגש עם בא כוחו ואי אפשר שלא לדון בו בגלל העדרה מהישיבה. לשאלת מר רחמימוב מה בעצם מפריע לו אם ישנה תכנית בהכנה הכוללת את ביתו ומגרש המבקש בשטח למגורים, השיב כי התכנית הזו כרגע אינה מאושרת ואמורה לעבור עוד הרבה שלבים וכרגע לאזרחים שגרים במקום לא ניתן לעשות שינויי יעוד.

מר בן אשר הבהיר כי בתקופה מסוימת הועדה המקומית סרבה לתת היתרים ושינויי יעוד כאשר תכנית מנחת לא היתה אצלה. מאותו שלב שהתכנית הגיעה לעיריה והעיריה ביקרה אותה-לא היתה מניעה לדון בשינויי יעוד תוך התייחסות לתכנית הכללית וסביר שהיתה ממליצה על הפקדה. כמובן שאין זה מחייב את הועדה המחוזית אך הועדה המקומית מבחינתה יכולה להמליץ.

(פרוטוקול מחוזית 29.3.87)

עו"ד שטיין טען כי אינו יודע איזה חוקף יש להבהרה הזו. מפני שנכון להיום הם נמצאים עם מסמך מרינוב. הוא איננו יודע אם על סמך הבהרה זו או ישנה כאן התחייבות מפורשת שאם יגיש בקשה לשינוי יעוד היא תזכה להמלצה של הועדה המקומית. כמובן שהבהרה בלתי מחייבת אינה יכולה לספק.

לגבי ההסכם שעשתה הועדה המקומית, או פסק הדין, הוא הגיש אותו לועדה. הועדה המקומית לא היתה מוסמכת לעשות הסכם כזה שבכך היא מגבילה את כל המתנגדים הפוטנציאליים וגם את עצמה. לגבי הטענה שבועדת המשנה התקיים דיון פתוח, הוא חולק על כך, משום שנאמר בו במפורש שיש חיוב מוסרי לועדה לעשות כל שביכולתה.

לגבי נושא המינהל, מר ברקאי הציג מספר עובדות שחלקן רק מתימרות להיות עובדות בכל הנוגע לגביה ללא היתר. המנהל כעס והגיש תביעה על הסגת גבול, הוגש גם כתב הגנה, ואין עדיין פסיקה של בית משפט בעניין זה, מה גם שהמינהל חתם איתו על חוזה שלפיו נותן המנהל שטח ובית למגורים. לסיום חזר על הטענה בדבר אפליה שלא קבל עליה תשובה רצינית.

בשלב זה יצאו הצדדים את אולם הישיבות והתנהל הדיון הפנימי.

הוחלט: 1. לדחות את ההתנגדות.

הועדה לא שוכנעה שיש בתכנית משום פגיעה במתנגד מכל בחינה חכנונית שהיא.

הועדה לא נכנסה לטענות הקנייניות שאינם מעניינה.

2. לחת חוקף לתכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. (3420) תכנית מס' 3420, שינוי מס' 15/84 לתכנית מתאר מקומית לירושלים שנוי מס' 1/84 לתכנית 1489 מגרש כדורגל מנחת

מובא לשמייע התנגדות עו"ד א. הופרט.

בפני הועדה הופיע מטעם הועדה המקומית מר א. שפרבר.

עו"ד הופרט הוזמן להשמייע את התנגדות זו הפעם השלישית.

בהעדרו הקריא מר כהן את מכתב התנגדותו מיום 13.2.84 כדלקמן:

"כצד נפגע, כחושב השכונה, הריני להגיש בזה את התנגדותי לתכנית שבנדון.

להלן עיקרי ההתנגדות

1. המתחם המיועד מהווה קערה טבעית וממלא חנאים אקוסטיים בו יוצרים מפגע רעש אדיר הנוגד על פניו את דרישות החוק.

2. מרכז הספורט מתנגש במרכז הטניס, יגרום להרס המחקנים וישבש את השמושים שהותרו למרכז הטניס.

3. מפגע תעבורתי הוא מובן מאליו.

קטמון ט' ו-ח' ישמשו כחניה טבעית וכאיזור מעבר מועדף לבאי מרכז הספורט המתוכנן.

4. הקטע של כביש מס' 4 האמור לשמש את האיצטדיון יהווה מטרד בלתי נסבל בין היתר בשל העקול שנוצר בסמוך לאיזור המגורים (עשרות מטרים בודדים בלבד) והן בשל עומס התנועה שיוצר שם הן ביציאה והן בכניסה לאיצטדיון.

5. האיצטדיון, יהפוך בשל כך, את חיי שכונת קטמון ט' ו-ח' לבלתי נסבלים וכך שכונה המחייבת ספוח מיוחד תהא שוב קרבת ליומרות חכנוניות של אישים אשר האספקט האנושי והחברתי לא נלקחו כנראה בחשבון בחישוביהם.

6. המתכננים שבויים כנראה בידי קונצפציה ואינם נותנים את דעתם למציאות בשטח.

כחלופה יש לשקול בעוד מועד הקמת מרכז מסחרי במקום בו מתוכנן האיצטדיון ואילו את האיצטדיון לבנות במקום המיועד כעת למרכז המסחרי של מלחה."

(פרוטוקול מחוזית 29.3.87)

מר שפרבר השיב כי בשעתו הסביר לעו"ד הופרט את עקרי החכניה אך דבריו לא היו מקובלים עליו. טענותיו נבדקו ע"י היחידה לאיכות הסביבה על בסיס תסקיר השפעה על הסביבה הן מבחינת רעש, זהום אויר וכל יתר ההיבטים הסביבתיים והן אינן מקובלות. באשר לגישה, השיב כי הרשות המוסמכת בתאום עם רשויות התנועה יצרה מצב המונע כניסת רכב למגרש הכדורגל דרך השכונה. אשר על כן הוא דוחה את כל הטענות.

3. (2803) תכנית 2803, שינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 1138 שכ' חל ארזה

מובא לשמיעה חוזרת של ההנגדות בעלי חלקות 133, 134, 135.

בפתח הדיון מסרה גב' פלאוט כי חלקות מס' 133, 134, 135 הקיימות היום ברחוב עלי הכהן אוחדו בתכנית המופקדת למגרש חדש מס' 4. בהתנגדותם בקשו לשוב ולהפריד את החלקות לחלקות נפרדות. העיריה קבלה את ההתנגדות והועדה המחוזית קבלה את המלצתה. עפ"י החיקון מקבל בעל חלקה מס' 133 והבעלים של אולם אפריון את המגרש ברחוב עלי הכהן שעפ"י החייבויותו ישמש המגרש לחניה ואילו בעלי חלקות 134 ו-135 מקבלים מגרשים ברחוב זיו והם אינם מרוצים מכך.

בפני הועדה הופיעו: אליהו בן משה בעל חלקה 135 בגוש 80.

יוסי יונתן בעל חלקה 134 בגוש 80.

ואילה רון-אל המחכנת.

בשם הועדה המקומית השיב מר א. בן אשר.

בעל חלקה 133 לא הופיע.

גב' רון אל ציינה כי היום 3 החלקות נמצאות ברחוב עלי הכהן שהוא רחוב טוב יחסית באזור.

בתכנית אוחדו למגרש אחד. בעלי החלקות התנגדו לאיחוד.

צדוק בעל חלקה 133 אינו מעוניין לבנות ואילו בן משה ויונתן רוצים לינוח ההתנגדות התקבלה וההצעה שהוצעה הייתה: מגרש קדמי לרחוב עלי הכהן ושני מגרשים אחוריים לרחוב זיו, כאשר בן משה ויונתן קבלו את המגרשים האחוריים וצדוק קבל את המגרש הקדמי.

המגרשים האחוריים נחותים בצורה ברורה, בגלל קרבתם לכוון אזור התעשייה בעוד המגרש הקדמי קרוב לאזור המגורים. הערכת שמאי מצביעה על הבדל של 20% בשווי הקרקע.

עפ"י הצעת החיקון מהווים 3 המגרשים צורת טרפז כאשר המגרש הרחב ניתן לבעלים אחד ואילו הצד הצר יותר חולק בין שני בעלים. צדוק משתמש במגרש כמגרש חניה, המגרש שקבל רוחבו 13 מטר והוא יוצר שורת חניה אחת בעוד שעפ"י ההצעה שלה, דהיינו להעבירו לצד האחורי - לרחוב זיו יהיה המגרש ברוחב של 16 מטר וניתן להציב בו שתי שורות חניה. באותה הצעה יוסט שביל הולכי הרגל דרומה, כאשר צדוק לצורך החניה לא נפגע.

מר בן אשר השיב כי אינו משוכנע שרחוב זיו נחות מרחוב עלי הכהן. ברור שברגע שבוא בעל אולם אפריון וטוען כי בשלב זה מגרשו חייב לשמש כמגרש חניה לאולם - הוא חייב להיות ברחוב עלי הכהן. ואם הוא לא יהיה מגרש חניה אלא מגרש מגורים - אזי חלק ניכר מכל הטעון בהתנגדויות שאין רוצים להיות שותפים במגרש עם שותף שלא רוצה לבנות היום - אינו חקף למעשה. לכן ההנחה היא שמגרש 133 חייב להיות לחניה עפ"י הוראת המשטרה כל עוד קיים אולם אפריון במקום.

הצעתו: לומר על השביל הציבורי, מגרשים 133, 134 יקבלו את חלקם בשטח השביל הציבורי השטח שיותר יחולק לשניים כאשר המגרש המערבי לרחוב עלי הכהן יהיה של בעל אפריון ובתכנית יצויין שבשלב זה יהיה המגרש מיועד רק לחניה פרטית ולא יוכל לבנות. כשירצה לבנות יהיה עליו להגיש חכנית בבית ערים כדי לשנות את השמוש בקרקע.

החלק השני - המזרחי, לרחוב זיו יהיה גינה ציבורית כלומר במקום שביל ציבורי תהיה גינה ציבורית.

מר יונתן ציין כי המגרש של צדוק אינו פותר את בעיית החניה של אולם אפריון.

מר בן אשר השיב כי הצורך בשמוש המגרש לחניה היה הבסיס לקבלת ההתנגדות והעילה להפרדת השותפות במגרש, הועדה קבלה את ההתנגדות על סמך דרישת המשטרה. החניה חייבת להיות ברחוב עלי הכהן.

מר בן משה מציע ליעד מגרש בניה ארוך שתהא לו חזית לרחוב עלי הכהן וחזית שניה לרחוב זיו.

הוחלט: לדחות את ההכרעה לצורך בדיקת יישום ההצעה שעלתה במהלך הדיון. ע"י מר בן אשר בתאום עם אדרי אילה רון אל.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
להכנון ולבניה, ירושלים

כ"ב ניסן תשמ"ז
21 אפריל 1987

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים



פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבה מס' 49 שהתקיימה ביום ראשון י"ג
ניסן תשמ"ז - 12.4.87
יו"ר ונציג שר הפנים: א. סויסה-הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- | | |
|----------|-------------------------|
| מ. כהן | - מחכנן המחוז |
| א. ליטמן | - רשות מקומית מטה יהודה |
| מ. נחמיה | - רשות מקומית ירושלים |
| נ. פלג | - נציג שר התחבורה |
| ד. רזניק | - אדריכל |
| י. שרון | - רשות מקומית ירושלים |

נכחו:

- | | |
|----------|------------------------|
| מ. דרומי | - לשכת התכנון המחוזית |
| י. פלאוט | - לשכת התכנון המחוזית |
| מ. שורץ | - מזכירת הועדה המחוזית |

נעדרו:

- | | |
|--------------|-----------------------|
| ת. אשל | - רשות מקומית ירושלים |
| א. ברזקי | - נציגת שר השיכון |
| א. גיל | - נציג מע"צ |
| ע. דרמן | - נציג שר הבטחון |
| ש.ז. זוננפלד | - רשות מקומית ירושלים |
| ל. ידין | - נציגת שר החקלאות |
| ש. לרמן | - נציג שר הכריאות |
| ת. רוה | - נציגת שר המשפטים |

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

א. תכניות לאישור (מתן תוקף)

1. (3323) תכנית מס' 3323, שינוי מס' 11/83 לתכנית המתאר המקומית לירושלים-רח' הנביאים ושבטי ישראל- שכ' מורשה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3130 מיום 2.12.84.
בחקופת ההפקדה הוגשה התנגדות המועצה לארץ ישראל יפה.
הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 14.7.85:
להוציא את הכביש מתחום התכנית ולתת תוקף לתכנית מתוקנת ללא כביש.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית מאושרת 2902 קבעה בין היתר אלמנט חשוב של המשך תוואי רחוב הנביאים.
תכנית 3108 שאושרה לא מכבר פרטה קטע מהתוואי המתוכנן. התכנית הנדונה מצרנית לה ומפרטת את הקטע המשלים.

לתכנית הוגשה התנגדות המועצה לא"י יפה.
בהעדר נציג מטעם המתנגדת הקריא מר כהן מכתב מרכזת המועצה לא"י יפה והקריאו כדלקמן:

"א. התכנית הנ"ל מציגה כביש רחב שהוא ללא מוצא ולכאורה אינו דרוש כלל. התכנית כפי שהיא אינה מאפשרת דיון בשינוי המהותי שיביא כביש רחב כזה- מבלי שתוצג התכנית הכוללת של הכביש האמור. המועצה לא"י יפה מבקשת מרשויות התכנון להציג לפני הציבור את תכנית הכביש בכללותו.

ב. על פי התכנית מדובר בהריסת מבנים יחסית ישנים וחצרות ששמרו אופי מגורים מאז המאה ה-19 נראה לנו שאין מקום להרס תשחית זו אלא לעשות מאמץ לשקמה ולשמרה."

מר סויסה ציין כי הבקר נחקבל מכתב מרכזת המועצה לא"י יפה והקריאו כדלקמן:

1. "ודאי שמח לב לכך כי ההתנגדות האמורה הוגשה בדצמבר 1984. כלומר, מאז עברו כמעט 3 שנים וספק הוא אם יש לדון בתכנית כזו לאחר זמן כה רב ללא הפקדתה מחדש.

2. התנגדותנו הוכנה אז להגשה ע"י חברנו א. כץ שהקדיש זמן רב ללימוד התכנית והפרובלמטיקה שלה. לצערנו נמצא די"ר א. כץ כיום בשבתון בחו"ל ואין מי שיכול "להכנס לנעליו" באותו ענין.

3. חצטרכו להסתפק הפעם רק בנוסח הכתוב של ההתנגדות מחוסר יכולתנו להופיע בהתנגדות זו מהסיבות שפרטנו לעיל."

מר רזניק ציין כי הועדה קיימה מספר דיונים רציניים בשמירת בניינים ואחרים אך לא בשמירת אופי של שכונה.
לרחוב הנביאים יש ערך שימורי רב והרחבתו תפגע בו ללא ספק.

מר כהן ציין כי מומחי התנועה מחייבים את הרחבת רחוב הנביאים המהווה עורק תחבורתי ותנועת חשוב. בקטע הכביש הנדון מחייבת התוויתו הריסה של בתים שאין להם ערך ארכיטקטוני או הסטורי לעניות דעתו.

הוחלט: לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.

2. (3297) תכנית מס' 3297, שינוי מס' 1/83 לתכנית 1598 - בית אות המוצר

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3214 מיום 21.6.85.
בחקופת ההפקדה הוגשה התנגדות הכנסיה הסקוטית.

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 13.11.85:
לקבל בחלקה את התנגדות הכנסיה הסקוטית, במכתבו של די"ר ר. קרייגס ולתת תוקף לתכנית מחקונת שבה יונמך גובה התוספת ב-90 ס"מ.

הצדדים הוזמנו כחוק.

(פרוטוקול מחוזית 12.4.87)

- בפתח הדיון מסר מר דרומי כי מטרת התכנית היא השלמת קומה שלישית לבנין בית אור המוצר ואגב כך שינוי יעוד השטח משטח פתוח ציבורי למוסד.
- הכנסיה הסקוטית הנמצאת ממערב לו התנגדה לתכנית בטענה שהתוספת תסתיר לה קטע מהנוף הנצפה למזרח. בנוסף הוגשה התנגדות מהנדס העיר בהתייחס לסעיף 11 לתקנון בדבר חניה, המבקש לחייב את היזם לחתום על כתב התחייבות לענין רכישת מקומות החניה.
- בפני הועדה הופיע המתנגדים הבאים: מר דנלופ ואדרי א. בן דור. מטעם היזמים הופיעו: מר צ. רודין ואדרי נ. מלצר.
- אדרי בן דור טען כי התנגדות הכנסיה מתייחסת לגובה הקומה ועד כמה נפגע הנוף כתוצאה מכך. גישתו היא כי הצדדים יתפשרו על פגיעה מינימלית סבירה עד כמה שההנמכה אינה פוגעת בשימוש הקומה. יש בינו לבין אדרי התכנית ספק לגבי 20 ס"מ מעבר להנמכה שהמליצה הועדה המקומית והוא מבקש לצאת ולהתיעץ על כך מחוץ לאולם הישיבות.
- לאחר התייעצות בין הצדדים ציין מר בן דור כי העיריה המליצה להנמיך את הקומה ב-90 ס"מ הסיכום הוא כי במידה וההפרש בין מעקה הגג המוצע לבין גובהו הסופי בתכנית יהיה 1.10 ס"מ אזי הכנסיה תאות להסיר את התנגדותה.
- לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות.
- הוחלט: 1. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת תוקף לתכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לסעיף 2 להלן עם אפשרות להנמיך את גובה התוספת עד 1.10 ס"מ בהתאם לנספח המתוקן שיוגש ע"י אדרי מלצר.
2. תתווסף לסעיף 11 לתקנון הוראה בדבר התחייבות היזם לרכישת מקומות החניה לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.

מרחב תכנון מקומי, מטה יהודה

- ב. תכניות לאישור (מתן תוקף)
3. (מי/526) תכנית מס' מי/526 - מושב חרום
- הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 265- מיום 31.10.85 בחקופת ההפקדה הוגשו 5 התנגדויות.
- הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 2.2.85: לתת תוקף לתכנית בשינויים שיעביר מהנדס הועדה.
- הצדדים הוזמנו כחוק.
- בפתח הדיון מסר מר כהן כי במסגרת הסדר מערך שמושי הקרקע וגודל החלקות והקרקעות החקלאיות ביישובי מטה יהודה יזמה הסוכנות הכנחן של תכניות לתיחום שטח הפיתוח של היישובים החקלאיים. עד כה אושרו כ-24 תכניות בדרי"כ בלא התנגדויות.
- ההתנגדויות שהוגשו לתכנית הנדונה מתייחסות בעיקרן לגבולות הנחלה והחלקות המצורפות. כדי למצוא פתרון הוקמה ועדת משנה מקומית שיצאה לשטח עם המתכנן לבדיקת הטענות.
- בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: דמארי בנימין והיזמי אברהם. בשם הועדה המקומית הופיע א. שחר וכן מרסל קאופמן המתכנן מטעם הסוכנות.
- מר דמארי טען כי עפ"י תכנית המתאר המאושרת נמצא הבית בו הוא מתגורר במשק 79, הבית הוא ביתם של סבו וסבתו ונמצא בתכנית המופקדת במגרש מס' 80, משום מה הוחלט בתהליך תכנון שהחלו בו לפני כ-13 שנה להעביר את הזכויות במגרש לשכן בנימוק שהשכן חבר במושב והוא צריך לבנות בית לבן ממשיך. ואילו הוא אינו במעמד של חבר. כיום המצב הוא שכל השטח בבעלות השכן שעלול להוציא נגדו צו פינוי.
- מר היזמי בעל משק מקצועי מס' 73 טען כי הוא מתגורר בבית משק מקצועי כבר 23 שנה. משום מה החליט ועד המושב לספח את חלקתו לחלקת הוריו כבן ממשיך, ובהתאם לכך גם נלקח חלק מחלקת אביו והועבר לשכן. הוא מבקש שמגרש 76 אי' ישאר בסטטוס של מגרש מקצועי.
- מר שחר ציין כי לא ליווה את התכנית בשלביה השונים והוא מכיר אותה מתוך לימוד התיק. לגופו של ענין השיב כי שתי ההתנגדויות נוגעות להגדרת מעמד המתנגדים בתוך המושב ומבחינה תכנונית אין טענות אלה מעניינין של ועדות התכנון, אלא בעניינם של ועד המושב והמוסדות המיישבי

מר קאופמן הגיש לוועדה את סיכום הוועדה המקומית ותשובתה לכל ההתנגדויות. עפ"י התכנית מוצעות 64 יחידות חקלאיות כאשר מותר ש20% מהן תהיינה חלקות מקצועיות. במקרה זה היתה החלטה להגדיל את מספר החלקות המקצועיות ואכן מוצעות כאן 18 יחידות כאלה המסומנות בתשריט בצבע צהוב המותחם בקו ירוק. נציג הסוכנות טען שלמר דמארי אין שום סטטוס במושב לעומת חקלאים שהם חברים באגודה ומקצועיים היושבים בשטחים של האגודה.

מר דמארי העיר כי הוא נמצא בהליכים משפטיים בעניין.

מר קאופמן השיב כי ענין זה של מעמד המתנגד אינו נוגע לתכנון. סבתו גרה במקום 30 שנה. ישנה נחלה אחת פנויה המסווגת כמגרש מקצועי והציעו לו לעבור לחלקה מקצועית 79. להתנגדות מר היזמי, השיב כי חלקה 76 א' היתה בעבר חלקה מקצועית והאגודה בקשה להופכה לחלקה של בן ממשיך.

מר היזמי טען כי אביו טרם החליט מי מבניו יהיה בן ממשיך והוא רוצה להשאר במעמדו כפי שהיה 23 שנה.

מר קאופמן ציין כי האגודה היא הגוף המחליט בענין מעמד המתדיישים.

בהעדרם של יתר המתנגדים הביא מר כהן את עיקרי התנגדותם והמלצת הוועדה המקומית כדלקמן: התנגדות ישראל אסד, חלקה 16 - התנגדות לחלוקה המוצעת. הוועדה המקומית המליצה לדחות את ההתנגדות ועם זאת ניתן לצרף את המגרש המשולש הצמוד לחלקתו. התנגדות אליעזר נהרי, חלקה 42 - עפ"י התכנית נקבע גבול בין חלקה 42 וחלקה 43 במקום בו הקים בתי אימון. הוועדה המקומית המליצה לקבל את ההתנגדות ולשנות את הגבול בין המגרשים באופן שהלול ובתי האימון יכללו בחלקת מר הנרי וכן תהיה גישה ברוחב של 1 מטר. על מנת שלא לפגוע באפשרויות מימוש הזכויות של השכן יוקטן קו הבנין ל- 3 מטר. לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות והתנהל הדיון הפנימי.

מר ליטמן בהתייחסו להתנגדות דמארי לגבי חלקות 80, 79 ציין כי האיש למעשה אינו בעל מעמד מבחינת האגודה. ואין הוא חקלאי ולכן אין לו זכויות קנין על משק חקלאי שבו גרה סבתו. עם זאת הציעו לו לקבל את חלקה 79 החדשה שהיא חלקה מקצועית פנויה. המתנגד נמצא בהליכים משפטיים קנייניים עם המושב ומבחינה תכנונית ניתן לדחות את התנגדותו. באשר להתנגדות מר היזמי ציין כי ועד המושב שהוא הגוף המוניציפאלי מעונין בתכנית כפי שהיא, אף שמבחינת חק וזכויות לאיש מעמד של מקצועי, יש קושי משום שבמגרש קיים מקלט ולא ניתן להגיע לפתרון אחר. הוא מציע לקבל את המלצות הוועדה המקומית. ככלל כל התביעות הן קניניות וכל החלטה אחרת מזו המוסכמת על הוועד איננה החלטה תכנונית.

מר שרון ציין כי היה מעדיף לקבל חנה דעת משפטית על מנת להיות משוכנע שיש כאן ענין קנייני בלבד ולא תכנוני.

מר כהן ציין כי לאור העובדה שמר היזמי היה במעמד של מקצועי במשך שנים רבות ניתן להערכתו להשאיר את מגרש 76 א' כמגרש מקצועי ומגרש 76 ישאר כחקלאי עם אפשרות בניה לבן ממשיך. לגבי חלקות 16 ו-80 ממליץ לקבל את המלצת הוועדה המקומית.

- הוחלט:
1. לדחות את התנגדות מר דמארי בנימין משום שטענותיו הן קנייניות ואינן מעניינן של ועדות התכנון.
 2. לקבל את התנגדות מר היזמי ולקבוע את מגרש מס' 76 א' כמגרש מגורים למקצועי. מגרש מס' 76 יוגדר כמגרש מגורים נפרד שיחולו עליו הזכויות המותרות במגרשים שבאותו מעמד.
 3. לדחות את התנגדות אסד ישראל ועם זאת לצרף את המגרש המשולש באיזור חקלאי הצמוד לחלקתו של מר אסד. המסומנת בתשריט כמגרש 16 א'.
 4. לקבל את התנגדות נהרי אליעזר ולשנות את הגבול בין מגרשים 42 ו-43 באופן שהלול ובית האימון יכללו בחלקות נהרי ותהיה גישה ברוחב של 1 מטר.
 - על מנת שלא לפגוע באפשרויות ממוש הזכויות של השכן יוקטן קו הבנין מגבול המגרש עם חלקה 42 ל-3 מטר.
 5. לתת תוקף לתכנית בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות כמפורט לעיל.

(פרוטוקול מחוזית 12.4.87)

4. (מי/546) תכנית מסי מי/546 - גוש 29524 חלקה 28 - אבו גוש

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים 3299 מיום 6.2.86
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מר אברהם פתחי
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 4.5.86:
לחת תוקף לתכנית.

- 1) יש להוציא את השטח נשוא ההתנגדות מתחום התכנית. הדרך לא תחדור לחלקה 38.
- 2) המינהליגיש תכנית לחלקה 39 שבמסגרתה יפתר תוואי הדרך.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי התכנית משתרעת על שטח של כ-20 דונם בקירוב לשינוי יעודו לאזור מגורים ב' וחלוקתו למגרשי בניה. דרך הגישה למתחם מותווית בתחום חלקה 38. בעל החלקה הגיש התנגדות.

הועדה המקומית דנה בהתנגדות והמליצה להוציא את השטח נשוא ההתנגדות מהתכנית, המינהל הסכים להכין תכנית שבמסגרתה תפתר דרך הגישה ותוואה.

בהעדרו של המתנגד דנה הועדה בהתנגדותו

- הוחלט:
1. לקבל את ההתנגדות ולהוציא את קטע דרך הגישה נשוא ההתנגדות מהתכנית.
 2. המינהל יגיש תכנית לשינוי תוואי דרך הגישה בקטע הנ"ל מבלי שתחדור לתחום חלקה 38.
 3. לחת תוקף לתכנית בכפוף לשינוי האמור בסעיף ו לעיל.

5. (מי/512) תכנית מי/512 - תחנת חדלוק ליד מסילת ציון

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מסי 3317 מיום 31.3.85.
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות חברות חברי המהפך ו2+.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.6.86:
לדחות את ההתנגדות ולחת תוקף לתכנית.

התחנה המוצעת נמצאת בנתיב נסיעה לדרום. תחנת המהפך נמצאת בנתיב נסיעה לצפון.
כמו כן לא נכנסת הועדה לשיקולים מסחריים.

הצדדים הוזמנו כחוק.

המתנגד לא הופיע לדיון ובהעדרו הציג מר כהן את התכנית ומסר כי מטרת התכנית היא יעוד השטח להקמת תחנת חדלוק מטיפוס 5.

למתנגדת, חברת המהפך תחנת חדלוק ושרותי דרך בצומת הר טוב, במרחק של 3 ק"מ מהתחנה המוצעת.
ההתנגדות נובעת משיקולים מסחריים שאינם מעניינה של הועדה, הועדה שוקלת את היבטיה התכנוניים והתנאים הדרושים באישור הרשויות המוסמכות.

הוחלט: לדחות את ההתנגדות מנימוקי הועדה המקומית ולחת תוקף לתכנית.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לחכנון ולבניה, ירושלים

כ"ז ניסן תשמ"ז
26 אפריל 1987

הועדה המחוזית לחכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לחכנון ולבניה
בישיבתה מס' 49 שהתקיימה ביום ראשון י"ג
ניסן תשמ"ז - 12.4.87

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

השתתפו:

- | | |
|----------|-------------------------|
| מ. כהן | - מתכנן המחוז |
| א. ליטמן | - רשות מקומית מטה יהודה |
| מ. נחמיה | - רשות מקומית ירושלים |
| נ. פלג | - נציג שר החברה |
| ד. רזניק | - אדריכל |
| י. שרון | - רשות מקומית ירושלים |

נכחו:

- | | |
|----------|------------------------|
| מ. דרומי | - לשכת החכנון המחוזית |
| י. פלאוט | - לשכת החכנון המחוזית |
| מ. שורץ | - מזכירת הועדה המחוזית |

נעדרו:

- | | |
|--------------|-----------------------|
| ח. אשל | - רשות מקומית ירושלים |
| א. ברזקי | - נציגת שר השיכון |
| א. גיל | - נציג מע"צ |
| ע. דרמן | - נציג שר הבטחון |
| ש.ז. זוננפלד | - רשות מקומית ירושלים |
| ל. ידין | - נציגת שר החקלאות |
| ש. לרמן | - נציג שר הבריאות |
| ח. רוה | - נציגת שר המשפטים |

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

א. תכניות לאישור (מתן תוקף)

1. (3323) תכנית מס' 3323, שינוי מס' 11/83 לתכנית המתאר המקומית לירושלים-רח' הנביאים ושבטי ישראל- שכ' מורשה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3130 מיום 2.12.84.
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות המועצה לארץ ישראל יפה.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.7.85:
להוציא את הכביש מתחום התכנית ולתת תוקף לתכנית מתוקנת ללא כביש.
הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית מאושרת 2902 קבעה בין היתר אלמנט חשוב של המשך תוואי רחוב הנביאים.
תכנית 3108 שאושרה לא מכבר פרטה קטע מהתוואי המתוכנן. התכנית הנדונה מצרנית לה ומפרטת את הקטע המשלים.
לתכנית הוגשה התנגדות המועצה לא"י יפה.

בהעדר נציג מטעם המתנגדת הקריא מר כהן מכתב מרכז המועצה לא"י יפה והקריא כדלקמן:
"א. התכנית הנ"ל מציגה כביש רחב שהוא ללא מוצא ולכאורה אינו דרוש כלל, התכנית כפי שהיא אינה מאפשרת דיון בשינוי המהותי שיביא כביש רחב כזה- מבלי שחוצג התכנית הכוללת של הכביש האמור. המועצה לא"י יפה מבקשת מרשויות התכנון להציג לפני הציבור את תכנית הכביש בכללותו.

ב. על פי התכנית מדובר בהריסת מבנים יחסית ישנים וחצרות ששמרו אופי מגורים מאז המאה ה-19 נראה לנו שאין מקום להרס תשתית זו אלא לעשות מאמץ לשקמה ולשמרה."

מר סויסה ציין כי הבקר נתקבל מכתב מרכז המועצה לא"י יפה והקריא כדלקמן:
"1. ודאי שמת לב לכך כי ההתנגדות האמורה הוגשה בדצמבר 1984. כלומר, מאז עברו כמעט 3 שנים וספק הוא אם יש לדון בתכנית כזו לאחר זמן כה רב ללא הפקדתה מחדש.
2. התנגדותנו הוכנה אז להגשה ע"י חברנו א. כץ שהקדיש זמן רב ללימוד התכנית והפרובלמטיקה שלה. לצערנו נמצא ד"ר א. כץ כיום בשבתון בחו"ל ואין מי שיכול "להכנס לנעליו" באותו ענין.
3. תצטרכו להסתפק הפעם רק בנוסח הכתוב של ההתנגדות מחוסר יכולתנו להופיע בהתנגדות זו מהסיבות שפרטנו לעיל."

מר רזניק ציין כי הועדה קיימה מספר דיונים רציניים בשמירה בניינים ואחרים אך לא בשמירה אופי של שכונה.
לרחוב הנביאים יש ערך שימורי רב והרחבתו תפגע בו ללא ספק.

מר כהן ציין כי מומחי התנועה מחייבים את הרחבת רחוב הנביאים המהווה עורק תחבורתי ותנועת חשוב. בקטע הכביש הנדון מחייבת התווית הריסה של בתים שאין להם ערך ארכיטקטוני או הסטורי לעניות דעתו.

הוחלט: לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.

2. (3297) תכנית מס' 3297, שינוי מס' 1/83 לתכנית 1598 - בית אוח המוצר

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3214 מיום 21.6.85.
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות הכנסיה הסקוטית.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.11.85:
לקבל בחלקה את התנגדות הכנסיה הסקוטית, במכתבו של ד"ר ר. קרייגס ולתת תוקף לתכנית מתקונת שבה יונמך גובה התוספת ב-90 ס"מ.
הצדדים הוזמנו כחוק.

(פרוטוקול מחוזית 12.4.87)

בפתח הדיון מסר מר דרומי כי מטרת התכנית היא השלמת קומה שלישית לבנין בית אות המוצר ואגב כך שינוי יעוד השטח משטח פתוח ציבורי למוסד. הכנסיה הסקוטית הנמצאת ממערב לו התנגדה לתכנית בטענה שהתוספת תסתיר לה קטע מהנוף הנצפה למזרח. בנוסף הוגשה התנגדות מהנדס העיר בהתייחס לסעיף 11 לתקנון בדבר חניה, המבקש לחייב את היזם לחתום על כתב התחייבות לענין רכישת מקומות החניה.

בפני הועדה הופיע המתנגדים הבאים: מר דנלופ ואדרי א. בן דור. מטעם היזמים הופיעו: מר צ. רודין ואדרי נ. מלצר.

אדרי בן דור טען כי התנגדות הכנסיה מתייחסת לגובה הקומה ועד כמה נפגע הנוף כתוצאה מכך. גישתו היא כי הצדדים יתפשרו על פגיעה מינימלית סבירה עד כמה שההנמכה אינה פוגעת בשימוש הקומה. יש בינו לבין אדרי התכנית ספק לגבי 20 ס"מ מעבר להנמכה שהמליצה הועדה המקומית והוא מבקש לצאת ולהתיעץ על כך מחוץ לאולם הישיבות. לאחר התייעצות בין הצדדים ציין מר בן דור כי העיריה המליצה להנמיך את הקומה ב-90 ס"מ הסיכום הוא כי במידה וההפרש בין מעקה הגג המוצע לבין גובהו הסופי בתכנית יהיה 1.10 ס"מ אדי הכנסיה תאות להסיר את התנגדותה.

לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות.

- הוחלט: 1. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת תוקף לתכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לסעיף 2 להלן עם אפשרות להנמיך את גובה התוספת עד 1.10 ס"מ בהתאם לנספח המתוקן שיוגש ע"י אדרי מלצר.
2. תתווסף לסעיף 11 לתקנון הוראה בדבר התחייבות היזם לרכישת מקומות החניה לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.

מרחב תכנון מקומי. מטה יהודה

ב. תכניות לאישור (מתן תוקף)

3. (מי/526) תכנית מס' מי/526 - מושב תרומ

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 265 - מיום 31.10.85

בחקופת ההפקדה הוגשו 5 התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 2.2.85:

לתת תוקף לתכנית בשינויים שיעביר מהנדס הועדה.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי במסגרת הסדר מערך שמושי הקרקע וגודל החלקות והקרקעות החקלאיות ביישובי מטה יהודה יזמה הסוכנות הכנתן של תכניות לתייחוס שטח הפיתוח של היישובים החקלאיים. עד כה אושרו כ-24 תכניות בדרי"כ בלא התנגדויות.

ההתנגדויות שהוגשו לתכנית הנדונה מתייחסות בעיקרן לגבולות הנחלה והחלקות המצורפות. כדי למצוא פתרון הוקמה ועדת משנה מקומית שיצאה לשטח עם המתכנן לבדיקת הטענות.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: דמארי בנימין והיזמי אברהם.

בשם הועדה המקומית הופיע א. שחר וכן מרסל קאופמן המתכנן מטעם הסוכנות.

מר דמארי טען כי עפ"י תכנית המתאר המאושרת נמצא הבית בו הוא מתגורר במשק 79, הבית הוא ביתם של סבו וסבתו ונמצא בתכנית המופקדת במגרש מס' 80, משום מה הוחלט בתהליך תכנון שהחלו בו לפני כ-13 שנה להעביר את הזכויות במגרש לשכן בנימוק שהשכן חבר במושב והוא צריך לבנות בית לבן ממשיך. ואילו הוא אינו במעמד של חבר. כיום המצב הוא שכל השטח בבעלות השכן שעלול להוציא נגדו צו פינוי.

מר היזמי בעל משק מקצועי מס' 73 טען כי הוא מתגורר בבית משק מקצועי כבר 23 שנה. משום מה החליט ועד המושב לספח את חלקתו לחלקת הוריו כבן ממשיך, ובהתאם לכך גם נלקח חלק מחלקת אביו והועבר לשכן. הוא מבקש שמגרש 76 א' יישאר בסטטוס של מגרש מקצועי.

מר שחר ציין כי לא ליווה את התכנית בשלביה השונים והוא מכיר אותה מתוך לימוד התיק. לגופו של ענין השיב כי שתי ההתנגדויות נוגעות להגדרת מעמד המתנגדים בתוך המושב ומבחינה תכנונית אין טענות אלה מעניינן של ועדות התכנון, אלא בעניינם של ועד המושב והמוסדות המיישבי

מר קאופמן הגיש לוועדה את סיכום הוועדה המקומית ותשובתה לכל ההתנגדויות. עפ"י התכנית מוצעות 64 יחידות חקלאיות כאשר מותר ש20% מהן תהיינה חלקות מקצועיות. במקרה זה היתה החלטה להגדיל את מספר החלקות המקצועיות ואכן מוצעות כאן 18 יחידות כאלה המסומנות בחשירט בצבע צהוב המוחסם בקו ירוק. נציג הסוכנות טען שלמר דמארי אין שום סטטוס במושב לעומת חקלאים שהם חברים באגודה ומקצועיים היושבים בשטחים של האגודה.

מר דמארי העיר כי הוא נמצא בהליכים משפטיים בעניין.

מר קאופמן השיב כי ענין זה של מעמד המתנגד אינו נוגע לתכנון. סבתו גרה במקום 30 שנה. ישנה נחלה אחת פנויה המסווגת כמגרש מקצועי והציעו לו לעבור לחלקה מקצועית 79. להתנגדות מר היזמי, השיב כי חלקה 76 א' היתה בעבר חלקה מקצועית והאגודה בקשה להופכה לחלקה של בן ממשיך.

מר היזמי טען כי אביו טרם החליט מי מבניו יהיה בן ממשיך והוא רוצה להשאר במעמדו כפי שהיה 23 שנה.

מר קאופמן ציין כי האגודה היא הגוף המחליט בענין מעמד המתיישבים.

בהעדרם של יתר המתנגדים הביא מר כהן את עיקרי ההתנגדותם והמלצת הוועדה המקומית כדלקמן: התנגדות ישראל אסד, חלקה 16 - התנגדות לחלוקה המוצעת. הוועדה המקומית המליצה לדחות את ההתנגדות ועם זאת ניתן לצרף את המגרש המשולש הצמוד לחלקתו. התנגדות אליעזר נהרי, חלקה 42 - עפ"י התכנית נקבע גבול בין חלקה 42 וחלקה 43 במקום בו הקים בתי אימון.

הוועדה המקומית המליצה לקבל את ההתנגדות ולשנות את הגבול בין המגרשים באופן שהלול ובתי האימון יכללו בחלקת מר הנרי וכן תהיה גישה ברוחב של 1 מטר. על מנת שלא לפגוע באפשרויות מימוש הזכויות של השכן יוקטן קו הבנין ל- 3 מטר.

לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות והתנהל הדיון הפנימי.

מר ליטמן בהתייחסו להתנגדות דמארי לגבי חלקות 80,79 ציין כי האיש למעשה אינו בעל מעמד מבחינת האגודה, ואין הוא חקלאי ולכן אין לו זכויות קנין על משק חקלאי שבו גרה סבתו. עם זאת הציעו לו לקבל את חלקה 79 החדשה שהיא חלקה מקצועית פנויה. המתנגד נמצא בהליכים משפטיים קנייניים עם המושב ומבחינה תכנונית ניתן לדחות את התנגדותו. באשר להתנגדות מר היזמי ציין כי ועד המושב שהוא הגוף המוניציפאלי מעונין בתכנית כפי שהיא, אף שמבחינת וחק זכויות לאיש מעמד של מקצועי, יש קושי משום שבמגרש קיים מקלט ולא ניתן להגיע לפתרון אחר. הוא מציע לקבל את המלצות הוועדה המקומית. ככלל כל התביעות הן קניניות וכל החלטה אחרת מזו המוסכמת על הוועד איננה החלטה תכנונית.

מר שרון ציין כי היה מעדיף לקבל חנת דעת משפטית על מנת להיות משוכנע שיש כאן ענין קנייני בלבד ולא תכנוני.

מר כהן ציין כי לאור העובדה שמר היזמי היה במעמד של מקצועי במשך שנים רבות ניתן להערכתו להשאיר את מגרש 76 א' כמגרש מקצועי ומגרש 76 ישאר כחקלאי עם אפשרות בניה לבן ממשיך. לגבי חלקות 16 ו-80 ממליץ לקבל את המלצת הוועדה המקומית.

1. הוחלט: לדחות את התנגדות מר דמארי בנימין משום שטענותיו הן קנייניות ואינן מעניינן של ועדות התכנון.
2. לקבל את התנגדות מר היזמי ולקבוע את מגרש מס' 76 א' כמגרש מגורים למקצועי. מגרש מס' 76 יוגדר כמגרש מגורים נפרד שיחולו עליו הזכויות המותרות במגרשים שבאותו מעמד.
3. לדחות את התנגדות אסד ישראל ועם זאת לצרף את המגרש המשולש באיזור חקלאי הצמוד לחלקתו של מר אסד, המסומנת בחשירט כמגרש 16 א'.
4. לקבל את התנגדות נהרי אליעזר ולשנות את הגבול בין מגרשים 42 ו-43 באופן שהלול ובית האימון יכללו בחלקות נהרי ותהיה גישה ברוחב של 1 מטר.
- על מנת שלא לפגוע באפשרויות מימוש הזכויות של השכן יוקטן קו הבנין מגבול המגרש עם חלקה 42 ל-3 מטר.
5. לחת תוקף לתכנית בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות כמפורט לעיל.

(פרוטוקול מחוזית 12.4.87)

4. (מי/546) תכנית מסי מי/546 - גוש 29524 חלקה 28 - אבו גוש

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורטמה בילקוט הפרסומים 3299 מיום 6.2.86
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מר אברהם פתחי
הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 4.5.86:
לחת תוקף לתכנית.

(1) יש להוציא את השטח נשוא ההתנגדות מתחום התכנית. הדרך לא תחדור לחלקה 38.
(2) המינהליגיש תכנית לחלקה 39 שבמסגרתה יפתר תוואי הדרך.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי התכנית משתרעת על שטח של כ-20 דונם בקירוב לשינוי יעודו לאזור
מגורים ב' וחלוקתו למגרשי בניה. דרך הגישה למתחם מותווית בתחום חלקה 38. בעל החלקה הגיש
התנגדות.

הועדה המקומית דנה בהתנגדות והמליצה להוציא את השטח נשוא ההתנגדות מהתכנית, המינהל הסכים
להכין תכנית שבמסגרתה תפתר דרך הגישה ותוואה.

בהעדרו של המתנגד דנה הועדה בהתנגדותו.

הוחלט: 1. לקבל את ההתנגדות ולהוציא את קטע דרך הגישה נשוא ההתנגדות מהתכנית.
2. המינהל יגיש תכנית לשינוי תוואי דרך הגישה בקטע הנ"ל מבלי שתחדור לתחום חלקה 38.
3. לחת תוקף לתכנית בכפוף לשינוי האמור בסעיף 1 לעיל.

5. (מי/512) תכנית מי/512 - תחנת תדלוק ליד מסילת ציון

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורטמה בילקוט פרסומים מסי' 3317 מיום 31.3.85.
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות חברות חברי המהפך 2+1.
הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 15.6.86:
לדחות את ההתנגדות ולחת תוקף לתכנית.
התחנה המוצעת נמצאת בנתיב נסיעה לדרום. תחנת המהפך נמצאת בנתיב נסיעה לצפון.
כמו כן לא נכנסת הועדה לשיקולים מסחריים.

הצדדים הוזמנו כחוק.

המתנגד לא הופיע לדיון ובהעדרו הציג מר כהן את התכנית ומסר כי מטרת התכנית היא יעוד השטח
להקמת תחנת תדלוק מטיפוס 5.
למתנגדת, חברת המהפך תחנת תדלוק ושרותי דרך בצומת הר טוב, במרחק של 3 ק"מ מהתחנה המוצעת.
ההתנגדות נובעת משיקולים מסחריים שאינם מעניינה של הועדה, הועדה שוקלת את היבטיה התכנוניים
והתנאים הדרושים באישור הרשויות המוסמכות.

הוחלט: לדחות את ההתנגדות מנימוקי הועדה המקומית ולחת תוקף לתכנית.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לחכנון ולבניה, ירושלים

כ"ז ניסן תשמ"ז
26 אפריל 1987

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פדטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית
בישיבתה מס' 398 שהתקיימה ביום ג' כ"ג
באדר תשמ"ז 24.3.87

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

השתתפו:

- רשות מקומית ירושלים	ד. ברגמן
- רשות מקומית ירושלים	ר. דנגור
- רשות מקומית ירושלים	ש.ז. זוננפלד
- מתכנן המחוז	מ. כהן
- רשות מקומית ירושלים	ח. מרינוב
- רשות מקומית ירושלים	מ. נחמיה
- אדריכל	א. רחמימוב
- רשות מקומית ירושלים	י. שרון

נכחו:

- לשכת התכנון המחוזית	י. בן-יעקב
- לשכת התכנון המחוזית	מ. דרומי
- מחלקת מהנדס העיר- עירית ירושלים	ג. יניב
- יועץ סביבתי	י. סוקר
- לשכת התכנון המחוזית	י. פלאוט
- לשכת התכנון המחוזית	מ. שורץ
- מזכירת ועדת המשנה המחוזית	נ. פלט
- מנהל אגף הרישוי - עירית ירושלים	מ. שטיין

נעדרה:

- נציגת שר המשפטים	ח. רווה
--------------------	---------

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. היתרי בניה

1. יב-5946 - ענתי שלמה - הגדלת מסעדה - ג 397 ח. 7 - רח' הנריאטה סולד
דו"ח הועדה המקומית מס' 86 מיום 3.11.86 תיק בנ/72/478

בעת הדיון הסביר מר כהן כי תחנת הדלק ברח' הנריאטה סולד הוקמה על פי תכנית מס' 1773 שיעצה את השטח לכך. עתה מבוקשת הגדלת המסעדה - אין מניעה לאשר את הבקשה אולם מכיון שהתכנית לא הגבילה את אחוזי הבניה הוא מבקש שלא תאושרנה תוספות בניה נוספות בעתיד אלא אם כן תופקד תכנית שינוי מתאר לכך.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. הועדה המחוזית לא תאשר תוספות בניה נוספות במתחם הנדון אלא אם כן תופקד לשם כך תכנית שינוי מתאר.

2. יב-10361 - אחמד חסין עביד - תוספת בניה - אל עסוויה
דו"ח הועדה המקומית מס' 88 מיום 1.12.86 תיק בנ/86/639

בעת הדיון ציין מר דרומי כי הבקשה היא לתוספת קומה על בנין קיים בשטח המיועד על פי תכנית מופקדת - שנעשתה בשיחוף עם נציג צה"ל - לאזור מגורים 4. בתכנית מסומן רדיוס מסוים שבשטחו חלות מגבלות בניה שונות והבקשה עומדת במגבלות אלו. אומנם התכנית בשלב זה רק מופקדת אך ניתן לאשר את הבקשה על פי תקנון תכנית המתאר - מס' 62 - הקובע שניתן לאשר בקשות לבניה שאינן סותרות תכניות מופקדות - באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

3. יב-8388 - עיריית ירושלים - תוספת מחסן - בית טיכו
דו"ח הועדה המקומית מס' 90 מיום 12.1.87 - תיק בנ/81/136

בפתח הדיון הסביר מר בן יעקב כי מדובר בבית טיכו שהוא בנין לשימוץ על פי תכנית 2097. הבקשה היא לבנית מחסן במרווח הצדדי והוא יפגום במראה הגינה. על פי המדידה שהוא ערך מגיע קו הבנין ל-2.30 מ' וזו סטיה ניכרת. מר כהן הציע לדחות את הבקשה כי לפי הערכתו, ועל סמך העובדה שמדובר בבית לשימור, התוספת המוצעת אינה נכונה.

מר שרון הציע להתייעץ עם האדריכל כי יתכן שאפשר יהיה לשנות את התכנון ועל כן אין לדחות את הבקשה אלא את הדיון וההכרעה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הדיון עד לאחר שתתקיים פגישה עם המתכנן. מכל מקום הועדה המחוזית אינה רואה בחיוב את הבקשה כפי שהוגשה.

4. יב-3073 - חוות הנוער הציוני - החלפת גג והגבהתו - ג.6 ח.99 - שכ' קטמון
דו"ח הועדה המקומית מס' 88 מיום 1.12.86 תיק בנ/86/692

בעת הדיון ציין מר כהן שלחות הנוער הציוני בקטמון יש שורה של בניינים לאורך רח' שי עגנון שהם בעלי 2 קומות עם גג רעפים. באחד הבניינים הגביהו את הגג ובכך התקבלה בעצם עוד קומה. מאחר שהדבר בוצע לא נותר לוועדה שקול דעת.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 24.3.87)

5. יב-7142 מפעלי תחנות בע"מ - בנין חדש- גוש 289,128, שכ' תלפיות
דו"ח הועדה המקומית מס' 88 מיום 1.12.86 תיק בנ/80/407

בעת הדיון הסביר מר כהן כי תכנית מאושרת מס' 1513 יעדה את השטח כאזור תעשייה על מנת לאפשר הקמת מוסר. שטחו משתרע על כ-60 דונם. מותרת בניה של 224% כלומר 120 אלף מ"ר. הבקשה שהוגשה היא לבנית מטבח מרכזי שישרת את עובדי אגד. אין מניעה לאשר את הבקשה אם משרד הבריאות אינו מתנגד.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לקבלת חוות דעת מטעם משרד הבריאות והיחידה לשמירה על איכות הסביבה בעיריית ירושלים.

6. יב - 10364 - פאיז מחמד חסין עדאנה - תוספת בניה - צור באחר.
דו"ח הועדה המקומית מס' 88 מיום 1.12.86 תיק בנ/86/262

בעת הדיון הסביר דרומי כי לשטח הנדון נקבעו חנאים לפי סעיף 78 לחוק לפי אזור מגורים 5. הבקשה היא לתוספת על בנין קיים ואינה חורגת מהמותר.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

7. יב-10365 - אמון מוסא סאד - תוספת בניה - ג'בל מוקבר
דו"ח הועדה המקומית מס' 88 מיום 1.12.86 תיק בנ/86/207

בעת הדיון ציין מר דרומי כי הבקשה היא לתוספת לבנין קיים. לאזור הופקדה תכנית אך עדיין לא נשמעו ההתנגדויות ועל כן נשאלת השאלה איך לאשר את הבקשה.

מר כהן הסביר שמדובר בתוספת למבנה קיים, אחוזי הבניה יגיעו ל-24% בעוד שהתכנית המופקדת מחירה בניה עד 25%. מכיון שכך ומכיון שאין סתירה בין בקשה זו לבין תכנית קודמת שחלה על השטח אין מניעה לאשרה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

8. יב-10369 - ראיד מאגר ועמאד כליל עיד נגרי - בנין חדש - ראס אל עמוד
דו"ח הועדה המקומית מס' 89 מיום 29.12.86 תיק בנ/86/519

בזמן הדיון הסביר מר דרומי שמדובר בשכונת א-שייך מדרום לדרך יריחו. האזור מיועד למגורים 6. הבקשה היא להקיש 2 בנינים על מגרש אחד בני קומה אחת אין חריגה מאחוזי הבניה - מגיעים ל-23%.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. יב-10204 - הדסה ומרדכי קליין - בנית גדרות - הרובע היהודי (תיק בנ/74/262)
המשך דיון מיום 20.1.87

בפתח הדיון סקר מר כהן את מהלך הדיונים הקודמים שערכה הועדה המחוזית בבקשה וציין שבעקבות הדיון האחרון יצאו לשטח מר רחמימוב ומר סוקר והם ממליצים: 1) לאפשר בנית קיר בנין חיצוני לחצר המשק, בקו בנין אפס ולקרוחו כפי שמוצע בתכנית. 2) בנית הקיר החיצוני אפשר שתעשה גם מעבר לגבול חצר המשק בתנאי שתשמר גינה מגוננת בפנית המגרש (מ"2 צידיו) בגודל של כ-1.5 מ' - 2.5 מ' לפחות.

(פרוטוקול מחוזית 24.3.87)

3) המלצה זו כפופה ל- 2 תנאים: בניית הקירות והשלמת חזית המבנה כולו באבן ירושלמית מסותחת כפי הקיים במבנה ואו סביבתו המיידית. גינון נטיעה ואחזקת הגינות באגפי המגרש".

מר סוקר הסביר שההמלצה היא בעצם לאפשר למבקש מקסימום שניתן ובפינות, שהן צמחים של רחובות, להשאיר פינות ושהוא יטפל בגינות מבחוץ. כל היתר אפשר לסגור בתנאי שיעשה מאבן.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, למעט פינות המגרש משני צידיו, שבהן תשמר גינה ובתנאי שהגדרות יבנו מאבן.

10. יב-3538- רשות השידור- בניית גדר וחניה- שכ' רוממה

דו"ח הועדה המקומית מס' 91 מיום 26.1.87 תיק בנ/86/303

בעת הדיון ציין מר כהן כי בעבר דחתה הועדה המחוזית את הבקשה למגרש חניה. עתה הוגשה בקשה חדשה שהיא על דעת העיריה בקשר לבריכת המים במקום, והוא מציע לאשרה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

יב-10412- החברה הכלכלית-סלילת דרך - שכ' תלפיות

דו"ח הועדה המקומית מס' 93 מיום 2.3.87 תיק בנ/86/469

בעת הדיון הסביר מר כהן כי הבקשה היא לסלילת דרך בשער דרום. העיריה פירסמה הקלה לשינוי מפלסים על מנת להתאימם מכביש הגישה לתוך תחנת הדלק שאושרה בעבר ע"י הועדה. לא התקבלו התנגדויות והוא ממליץ לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. יב-10072 - עיריית ירושלים-בית ספר יסודי לבנות - סילוואן

דו"ח הועדה המקומית מס' 85 מיום 15.10.85 תיק בנ/85/18

בעת הדיון ציין מר כהן כי בזמנו כשהגיעה הבקשה הראשונה לבניית בית הספר, הוא ביקש להורידה מסדר היום מכיון שחכנית 2783 א' היתה בהליכי הפקדה, מאוחר יותר אושרו עבודות חפירה בלבד. בינתיים נחתמה החכנית ע"י שר הפנים ונשלחה כבר לפרסום ברשומות. הוא מציע לאשרה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. יב-10380 - רובינשטיין ושות' - 2 בניינים-חדשים- גילה

דו"ח הועדה המקומית מס' 90 מיום 12.1.87 תיק בנ/86/706-707

בעת הדיון הסביר מר כהן כי מדובר על בניית 2 בניינים שזהים ל2 בניינים שאשרה הועדה המחוזית בעבר ואין מניעה לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. עררים

14. יב-10384 - ערר מר ש. אמינאן על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 17.11.86 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 67 חלקה 54 רח' יעקב מאיר שכ' גאולה(תיק בנ/86/464)

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הסביר מר כהן כי תכנית מאושרת מס' 2874 קבעה הוראות לתוספות בניה וכללה נספח בינוי. הוגשה בקשה להיתר בניה, העיריה נקטה בהליך שלדבריו אינו נופל בשום קטגוריה ובקשה את הסכמת השכנים. הסכמה זו ניתנה, הוצא היתר והמבקש בנה לפיו. מאוחר יותר הופיע המתנגד בעיריה, התנגד לבקשה והעיריה חזרה בה מהאישור הקודם.

בפני הועדה הופיע עו"ד י. חשין - בא כח המבקש/מערער. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין כמו כן הופיע מר ש. שלם - המתנגד.

עו"ד חשין טען שלמעשה במינהל תקין הוא לא היה צריך להגיע לדיון זה. מרשו קיבל רשיון בניה מהעיריה וזאת למרות שהעיריה שמעה את התנגדות השכן למטה שרצה להשיג מה שלא מגיע לו. מאוחר יותר הסתבר שבחלק אחר היתה סטיה בין המדידה למציאות בשטח. בינתיים מרשו גמר את הבניה ואח"כ בא אותו שכן, כתב מכתב לעיריה והצליח להביא אותה לידי כך שתעצור את הבניה. מרשו מכר דירה ונכנס להתחייבות כספית ובכל זאת שינה בבינוי לפי דרישות העיריה ולפי ההיתר השני שהוצא לו. השכן למטה לא קיבל מה שרצה - כי הוא רצה להשתלט על כל החצר ואומנם בסוף קיבל אותה. הוא התנגד למרפסת שהיתה מראש באמצע הכניסה ושהיא קיימת גם היום. רק אחר כך נזכר מר שלם, שגר בקומה שניה שגם הוא מתנגד.

המדובר הוא במדרגות חיצוניות לקומה שניה ששם גר מרשו ובהמשך להן פודסט. מר שלם מתגורר בקומה שניה בקיר משותף עם מרשו. למעשה מר שלם פתח חלון לא חוקי לכיוון הפודסט ועכשיו רוצה להוסיף חטא על פשע וטוען שהפודסט קרוב מידי אליו. כל זאת בזמן שהוא לא הביע התנגדות כשמרשו בנה לפי שני הרשיונות שקיבל מהעיריה. מאוחר יותר הוא טען שלא הבין על מה חתם. הועדה המקומית החליטה שאכן הפודסט קרוב מידי לדירת המתנגד וציוותה על מרשו להוריד 2 מ' ממנו. מכיוון שהפודסט כבר נבנה הוא מוכן לבנות מעקה נוסף ממחכת או מבליקים במרחק של מטר אחד מחלון המתנגד ובלבד שלא יהיה עליו להרוס את הפודסט.

מר שלם טען שעו"ד חשין לא צדק בהרבה מטיעוניו. הוא טעה כשטען שהוא הביע התנגדות רק אחרי הבניה. בזמנו - כשהחלה הבניה, ושנודע לו שהמבקש רוצה לבנות פודסט סמוך לחלון, הוא פנה למר שטיין. לא יתכן שהוא יסכים לבניה זו. הפודסט ממש גובל בחלון וכל העומד עליו מציץ לתוך חלון חדר השינה שלו. כשחתם על הבקשה עשה זאת בתום לב ולא ראה את התכנית.

מר שטיין אישר את שנאמר ע"י עו"ד חשין וע"י מר שלם.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן ציין שהעיריה שגתה במקרה זה והוציאה שני התרי בניה. מאחר שבא-כח המבקש ציין שהוא מוכן לבנות מעקה במרחק של מטר מהחלון הוא מציע לקבל זאת כפשרה.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה ובתנאי שמלבד המעקה שמסביב לפודסט יבנה מעקה נוסף במרחק של מטר אחד מחלון דירתו של המתנגד.

15. יב-8537 - ערר מר בוגנים ומר איטח על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 3.11.86 בגין בקשתם לשינויים בתוספת גוש 414 חלקה 26 רח' סירני, קרית יובל (תיק בנ/86/312)

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציין מר כהן כי על פי תכנית המתאר מיועד האזור הנדון למגורים 5 בו מותרת בניה עד 50% בשתי קומות. בעבר אשרה העיריה בקשות להתרי בניה עתה הוגשו שתי בקשות, האחת תוספת משמעותית של אגף שלם והשניה ביטול מרפסת פנימית ובניה מרפסת זיז. הבקשה נדחתה ע"י העיריה כי אחוזי הבניה מגיעים ל-62%. הבניה בקומה השניה כבר מבוצעת.

בפני הועדה הופיעו בני הזוג בוגנים ומר מ. איטח - המבקשים/מערערים. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

(פרוטוקול מחוזית 24.3.87)

מר בוגנים טען שבבנין ישנם 4 דיירים, 3 מהם כבר בנו תוספות, ולו אומרים בעיריה שלא נותרו אחוזי בניה. יש לו 7 ילדים 4 מהם עדין בבית והוא נאלץ לחלק אחד מהחדרים לשניים כדי שיהיו חדרים נפרדים לבנים ולבנות.

מר שטיין ציין כי הצרה היא שכל שאר הדיירים חרגו בצורה זו או אחרת ולכן כל חריגה נלקחה בחשבון אחוזי הבניה. בעת שמר בוגנים הגיש את בקשתו הסתיה היחה רק היפוטטית כי הדייר הרביעי עדין לא בנה את התוספת. לעמות זאת בשלב זה התוספת כבר לא היפוטטית אלא ממשית כי הבניה בדירה הרביעית כבר בוצעה.

מר מ. איטח טען שהוא בנה את המרפסת בקומה השניה אך לא חרג מקוי הבניה שהעיריה נתנה לו.

מר שטיין הסביר כי מרפסת פנימית לא נלקחת בחשבון אחוזי הבניה. אך מכיון שהיא לא פנימית וגודלה 12 מ"ר היא מהווה 2% בניה. 3 דיירים שבנו כך מגיעים ל-6% בניה. אם כל הדיירים בבנין לא בונים על פי היתר ונוצרת חריגה של 1.5% - 2% קורה שלדייר הרביעי לא נותרים אחוזי בניה ולזה העיריה מתנגדת כי לדעתה אין לקפח אף אחד מהדיירים.

מר איטח טען שהמרפסת שבנה שווה למרפסת של השכן מהצד.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר שרון ציין שמר כהן בודאי יטען, ובצדק, שאין אחוזי בניה אך לדעתו יש לאפשר לדייר בקומה הראשונה לבנות ולעומת זאת אם ניתן להרוס את המרפסת שנבנתה בקומה השניה - היה עושה כן.

מר כהן הביע הסכמה עם מר שרון וציין שאמנם מה שקרה כאן הוא מקרה של "צדיק ורע לו", יחד עם זאת הדרך היחידה היא להפקיד תכנית והבעיה היא שהדבר יקר.

מר נחמיה ציין שהעיריה הפקידה תכניות דומות לקטמונים ולקרית יובל. הוא מציע לאשר את הבקשה ולהטיל על העיריה להפקיד תכנית.

מר סוקר ציין שאין להסתפק בכך ויש לבדוק כיצד ייעשה הדבר ע"י העיריה.

מר מרינוב תמך בהצעת מר נחמיה וציין שיש כאן מחדל של העיריה.

מר רחמימוב טען שאין לאשר אחוזי בניה שמהווים סתיה מכיון שזה בניגוד לחוק. עם כל הסמפטיה, מספר הילדים לא צריך להיות שיקול של הועדה.

מר כהן הציע להודיע לעיריה כי הדעה הרווחת בוועדה המחוזית היא שעליה להפקיד תכנית ויחד עם זאת עליה להביא את עברייני הבניה לדיון. מבחינת התכנית ציין שאולי ניתן להסתפק בהפקדת תקנון להגדלת אחוזי הבניה המותרים - ישירות דרך הועדה המחוזית.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל אלמנטים בערר אולם הבקשה לא מאושרת בהליך של היתר בניה אלא שעל המבקשים להפקיד תקנון להגדלת אחוזי הבניה המותרים. הפקדת התקנון יכולה להעשות ישירות דרך הועדה המחוזית.

16. יב 10403 - ערר מר ע. זבולוני על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 1.12.86 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 5 חלקה 38 רח' דוסתאי שכ' קטמון (תיק בנ/84/172)

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר בן יעקב כי בבנין הנדון נעשתה בניה לא חוקית באחת הדירות כך שלא נותרו אחוזי בניה למבקש. בבניה שנעשתה יש פגיעה בקו בנין.

בפני הועדה הופיעו מר זבולוני המבקש/מערער, ב"כ עו"ד פפרברג והמהנדס מ. שיפריין. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

(פרוטוקול מחוזית 24.3.87)

עו"ד פפרברג טען שבקשה ראשונה שהוגשה באמצעות מרשו בעצה אחת עם המהנדס שיפריין נפטלה ע"י מר שמביק בעירייה, לעומת זאת תכנית שניה שהוגשה אושרה על ידו ועל סמך זה שנתקבלה דעתו של מר שמביק נשלח מרשו לשלם מקדמה לבניה. התכנית מהווה בעצם העתק לבקשה שאושרה על ידי הועדה המחוזית לאחיו של המבקש בדירה המקבילה ולכן לא ברור מדוע לא אושרה הבקשה הנדונה. המבקש רכש את הנכס על סמך האישור של מר שמביק, הוא אב ל-4 ילדים ומצוקת הדיור קשה מכיון שגודל הדירה עתה הוא 29 מ"ר בלבד. כמובן שאם יש צורך בתיקונים בתכנית שהוגשה הוא יתקן כנדרש.

מר שטיין ציין שברחוב קיימים מספר בנינים שבהם דירות קטנות מאד שבעצם מיועדות לבודדים. מאחר שהמגרש קטן אין אפשרות בניה לכל הדיירים. בתקופה האחרונה שינתה העירייה את שיטת חישוב אחוזי הבניה והיא מתחשבת בכל הדיירים לאור הנסיון בעבר שלחלק אושרו בקשות לתוספות ולחלק לא. העירייה בעצם השקיעה כספים להפקדת תכנית לאנשים פרטיים. מקרה דומה קרה בבנין סמוך והוחלט להפקיד תכנית להבטיח לכולם תוספות עד כמה שניתן. במקרה הנדון העירייה תהיה מוכנה לדון בתכנית שתבטיח אפשרות לתוספות לכל הדיירים.

מר זבולוני טען שאחיו חרג מתכנית הבניה שאושרה לו. הוא עצמו קנה את הדירה אחרי שמר שמביק הבטיח לו שלא יהיו בעיות. בתחילה הכין לו המהנדס תכנית לפי קוי הבניה של אחיו ונאמר לו שהוא לא יוכל לקבל אישור לתכנית זו מכיון שאחיו חרג מהמותר, אלא רק לפי מה שיאושר. על סמך זה הביא מודד לשטח והכין תכנית. את הדירה הקטנה קנה ב-30 אלף דולר, שזהו סכום עתק לגודל דירה כזאת - רק כדי שיוכל להוסיף. בכל מקרה התוספת המבוקשת היא על שטח בבעלותו והשכנים לא יוכלו לבנות שם.

עו"ד פפרברג שאל האם הוא יכול להסיק מדברי העירייה שעד אשר כל השכנים לא יבקשו רשיון לבניה מרשו לא יוכל לבנות? השכנים בבנין לא מעוניינים בתוספת ואשרו למרשו לבנות.

מר זבולוני הוסיף כי שכניו זקנים וערירים כך שאין סיכוי שהם ירצו לבנות תוספות. לעומת זאת לו יש 4 ילדים.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן ציין שאין אפשרות חוקית לאשר את הבקשה בהליך של היתר בניה.

מר נחמיה ציין כי מכיון שהיה נהוג בעירייה לא להתחשב בסך כל הבניה העתידה ולא יזה אחוזי בניה יגיעו, הוא מציע לחשב בשלב זה את אחוזי הבניה הקיימים פלוס התוספת המבוקשת. אם בעתיד ירדו שאר הדיירים לבנות, או שימכרו דירותיהם לאחרים שירצו להוסיף - יהיה עליהם להפקיד תכנית.

מר שרון הצטרף להצעה.

מר מרינוב טען שהועדה מעודדת "תרגילים" כאלה, בסכום הכסף שהשקיע המבקש בדירה זו יכול היה לקנות דירת 3 חדרים במקום אחר. היה תכנון מסוים לדירות קטנות, לסוג מסוים של דיירים ואין לשנות אותו עכשיו.

מר שרון התנגד לדברי מר מרינוב וציין שהוא קנה את דירתו לאחר שקיבל חוות דעת מרשות מוסמכת. הצעתו של מר נחמיה היא במסגרת האפשרות הקיימת היום ויש לאמצה.

מר כהן ציין שהבקשה חורגת במטר אחד מקו הבנין.

מר סויסה תמך בהצעה לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את הערר ולהורות לוועדה המקומית לנקוט בהליך פרוסום ההקלות כנדרש על פי החוק.

17. יב-10367 - ערר מר י. מורנו על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 1.12.86 בגין בקשתו לתוספת בניה-גוש 88 חלקה 54 רח' בית ישראל(תיק בנ/744/86)

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר כהן כי מדובר בתוספת שנבנתה בתחום חצר. הבקשה נדחתה ע"י הועדה המקומית כי היא מהווה סטיה ניכרת.

(פרוטוקול מחוזית 24.3.87)

גב' פלאוט הוסיפה כי המבקש נתבע למשפט, נקנס ונתנה לו ארכה לחשיג רשיון. הבניה שביצע היא בהמשך לקו הקיים.

בפני הועדה הופיע מר מורנו- המערער/מבקש.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.
כמו כן הופיע מר י. כהן- המתנגד.

מר מורנו טען שמדובר בשיפוץ דירה. מאז שקנה את הדירה היו שם קירות מבלוקים, הגג מפח והיו הרבה נזילות ובעיות רטיבות. השופט בדק את המצב, גם העיריה בדקה והוא קיבל קנס כספי. כל השכנים חתמו על בקשתו. הדירה בת 3 חדרים ויש לו 4 ילדים.

מר שטיין ציין שהבקשה לא אושרה מכיון שהבניה מהווה סטיה מקו הבנין. החיישרות עם קו בנין קיים יכולה להיות בקו בנין קדמי ולא צדדי כפי שהוא במקרה זה.

מר י. כהן טען שכאשר מר מורנו קנה את הדירה הוא קיבל ממנו פרטים לגבי גוש וחלקה אך הוא לא ידע שהדברים יגיעו לידי כך שהוא יגנוב ממנו שטח. כשהתחיל לבנות והתקרב אליו הוא אמר לו שאין לו זכות לגנוב חלק מחדרו אך הלה "צפצף" ובנה. מכתבים שנשלחו אליו מטעם עו"ד עצמון מהעיריה אפילו לא נענו. במשפט הוא קיבל צו הריסה וקנסות ונאמר לו להשיג רשיון תוך 6 חודשים, אך אם השכן יתנגד הוא לא יקבל רשיון. מכתבים שהוא ועורך דינו שלחו לעיריה ולמבקש בתאריכים שונים לא נענו. הענין הוא שהבניה היא על רכוש הפרטי, חוסמת לו את השמש ואת האויר והארובה שהתקין. המבקש מפריעה בזה שכל העשן נכנס לביתו. הוא עצמו גר בדירה משנת 36, המבקש לעומת זאת לא גר שם בעצמו והוא משכיר את הדירה מידי פעם למישהוא אחר. הוא מבקש מהועדה להכיר בצו בית המשפט ולהחזיר לו את החצר.

מר מורנו הזמין את חברי הועדה לבוא ולהיווכח בצידקת טיעוניו. לדבריו, דוקא המתנגד פתח חלון לא חוקי והשופט שהיה במקום נוכח לדעת שהוא צודק. הוא כן גר במקום. הענין הוא שהשכן ביקש כסף כשהוא החל את השיפוצים.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר סויסה ציין שיש לצאת לשטח בטרם תיתן הכרעה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שמר סויסה, מר דנגור ומר נחמיה יצאו לשטח.

18. יב-10390- ערר גב' מ. גולהזי על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 3.11.86 בגין בקשת מר ב. בורדה לחוספת בניה- גוש 399 חלקה 19 רח' הנטקה ק. יובל (תיק בנ/86/400)

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הסביר מר כהן כי תכנית מאושרת מס' 3121 קבעה הוראות לתוספות בניה באזור וכללה נספח בינוי, לפיה התוספת בקומות הראשונות היא לצד והתוספת בקומה האחרונה היא כלפי מעלה. המבקש גר בקומת קרקע ומבקש לבנות תוספת לשני צידי הבנין. מכיון שהדייר שמתחתיו לא בנה יש צורך בעמודים. התכנית קבעה באופן חד-משמעי שאסורה בניה על עמודים, למרות זאת העיריה נקטה בהליך של פרסום הקלה, דבר שלדעתו אינו נכון מבחינה חוקית, והדייר בקומה התחתונה התנגד.

בפני הועדה הופיעה גב' גרוס- ביחה של המתנגדת גב' גולהזי.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה והופיע מר מ. שטיין.
כמו כן הופיע מר בורדה - המבקש ומר בן-נעים האדריכל.

גב' גרוס הסבירה שדירתם היא בעיקר צפון מערבית עם פתח אחד כלפי דרום. מעליהם מתגוררים עוד 2 דיירים. הבניה של מר בורדה תחסום את כל צד מערב וצפון מערב, הצד שממנו מגיע עיקר האור לדירה וכך היא תהפוך בחציה לדירת מרתף. גם החזית השניה שמקבלת את האור מדרום מערב תוחשך לגמרי בעקבות התוספת. אם הם עצמם לא יבנו תוספת אי אפשר יהיה לגור בדירה. אך כדי לבנות תוספת עליהם לשנות את כל מערך הדירה מבפנים וזה יקר מאד.

מר בורדה טען שדירתו מצד אחד בגובה הכביש ומצד שני כמו קומה שניה. בשנת 79, כאשר לשכנים שמתחתיו-המתנגדים- הייתה מצוקת דיור, אז היו להם 4 נפשות בדירה, הוא אפשר להם להשתמש בחלל ריק שחודר לפנים הבית.

זה היה חלל סגור שהיה מיועד לחדר הסקה ושכניו מלמטה התחברו אליו ופתחו חלון צפוני. באותה הזדמנות חתמו כל השכנים על הסכם שבו מצויין שאם יתעורר צורך להרחבת דירה לשכנים האחרים - לא תהיה התנגדות. מעניין שאז, הפניה למקום חשוך לא עלתה על הפרק. הוא עצמו איש צבא קבע יש לו בת ובן ודירתו בגודל של 34 מ"ר - בת 3 חדרים. האפשרות היחידה שעומדת בפניו היא להרחיבה. התוספת שמתוכננת בצד המערבי תסתיר אומנם חלון אחד בדירת המתנגדים אך באותו חדר יש חלון נוסף הפונה לצד דרום והוא לא יוסתר. מעבר לזה, רוב התאורה של הצד המערבי היא ע"י מרפסת שנמצאת מתחת לשכנים אחרים ולא מתחתיו.

מר בן-נעים הוסיף כי מבחינה תכנונית זו הזדמנות נהדרת לשכנים למטה להסיף בניה. כל אחד אחר מחכה שמישהוא יבנה לו גג והם פשוט מפספסים את ההזדמנות.

גב' גרוס טענה שהחלל שעליו דיבר מר בורדה הוא חלל שרק הם יכלו לנצל ורק אחרי שהם שלמו כל מה שצריך צרפו אותו לשטח הדירה. גם עכשיו היא חתמה לשני דיירים אחרים לגבי תוספות בניה שבקשו אך במקרה זה התנגדותה עקרונית. בכל תנאי שהוא אי אפשר יהיה לחיות בדירה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר שרון ציין שהמתנגדת צודקת.

מר כהן הסכים עם מר שרון אך ציין כי הבעיה היא עקרונית מכיון שהעיריה פרסמה הקלה כשלדעתו לא היתה מוסמכת לעשות זאת. לדעתו צריך לבדוק האם היתה העיריה מוסמכת לעשות זאת. אין מניעה לאשר את התוספת המבוקשת בצד המזרחי שאינה על גבי עמודים.

מר שרון ציין שגם אם היתה העיריה מוסמכת לפרסם הקלה הוא מתנגד לבניית התוספת על עמודים.

לאחר דיון.

הוחלט: לקבל את הערר בחלקו ולאשר את התוספת בחזית המזרחית בלבד, שאינה על עמודים. הועדה אינה מאשרת את בניית התוספת על עמודים.

19. יב-2193 - ערר גב' א. סף על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 3.11.86 בגין בקשת עו"ד ינובסקי לתוספת בניה של 2 קומות - גוש 5 חלקה 43 רח' אבא חלקיה שכ' קטמון (תיק בנ/85/236)

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הסביר מר בן יעקב כי באזור קיים בנין בן קומה אחת ומותר להוסיף עליה עוד 2 קומות. אחוזי הבניה המותרים 78% ומבוקשת הקלה של 6%. הדייר שבקומה הראשונה מתנגד בטענה שגם הוא רוצה להנות מחלקו בהקלה. הכניה המוצעת היא לפי קונטור הבנין הקיים ויש פגיעה בקו בנין צדדי.

בפני הועדה הופיע עו"ד בן שוהם - ב"כ המערער. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין. כמו כן הופיע עו"ד ינובסקי - המבקש.

עו"ד בן שוהם טען בפתיח דבריו שהבקשה הובאה בפני הועדה המקומית שלא כדין ולכן לא היתה לה סמכות לדון בה. תקנות התכנון והבניה קובעות שבעל הזכות בנכס צריך להיות חתום על הבקשה וכן קובעות שאי אפשר לדון בבקשה אלא אם כן מולאו פרטים שונים, במקרה זה מצויין על גבי הבקשה עו"ד ינובסקי גם בתור המבקש וגם בתור בעל הזכות בנכס כך שהמבקש ובעל הזכות בנכס נותרו בגדר נעלמים. בהמשך דבריו הקריא עו"ד בן שוהם מספר טעויות בתקנות וכן הזכיר מספר בגצ"ים שעסקו בנושאים דומים וחזר על טענתו שהחלטת הועדה המקומית היתה בלתי חוקית מכיון שבעלי הנכס לא חתמו על הבקשה. גם אם עו"ד ינובסקי מייצג אחד מהם, השני גם היה צריך לחתום על הבקשה וזה לא נעשה. תקנות התכנון והבניה קובעות דרישות כאלה דוקא על מנת שהועדות לא תדונה בבקשות סרק ושהן לא תגענה להחלטות לא חוקיות. בניה ברכוש משותף חייבת להיות תוך הסכמה של בעלי הנכס או שהבקשה תהיה של בעלי הזכויות בנכס כולל הציבור. כאן מדובר על מדרגות, מקלט וחניה שנבנים על הרכוש המשותף. ערעורו מחיחס להקלה שפורסמה. לסיכום הוא טען: א. החלטת הועדה המקומית אינה חוקית. ב. הועדה המקומית היתה צריכה להתייחס לרכוש המשותף ולקבל הסכמת השכן.

עו"ד ינובסקי טען שאף אחת מטענות העו"ד שהועלו עתה לא נטענה בדיון בוועדה המקומית - שם הדיון התמקד על אחוזי ההקלה.

בבנין ישנם שני דיירים בלבד שמסוכסכים ביניהם כבר 5 שנים. מתנהלים דיונים בבתי המשפט ובית המשפט העליון הביע זעמו ונזף בשכן על צורת התנהגותו והחבלה שעשה בבנין. נקבע באופן חד-משמעי שאין לשכן שום אחוזי בניה ופסק הדין נרשם כהערת אזהרה בטאבו. כל אחוזי הבניה הם של הקליטנט שלו. בוועדה המקומית התייחסו לנושא החריגה ונדחתה התנגדותו של השכן. לאחר מכן שאלו מי זה עו"ד ינובסקי, הוא כתב להם תשובה והוועדה העבירה את החלטתה. כפי שציין עו"ד בן שוהם הדבר נעשה על מנת למנוע טענות. במקרה זה כולם יודעים למה ההקלה. מי שאומר שלא ידעו מי הם הצדדים שהופיעו בפני הוועדה המקומית עושה מעשה שלא יעשה. הוא עצמו ועו"ד של הצד השכן קיימו דיונים בפני הוועדה המקומית כך שהיה ברור מיהו המבקש ומי מייצגו. הערר עתה הוא על החלטת הוועדה המקומית בקשר לחריגה. כל שאר הטענות נדחו ע"י היועץ המשפטי של העיריה והוועדה המחוזית צריכה להתרכז עתה רק בתחום החריגה באחוזי הבניה, דבר שנעשה בהתאם להוראות צוות התכנון בעיריה על מנת לשמור על אחדות הבנין. ההקלה מסתכמת רק ב-5.7% - אפילו לא 6% וזה בתחום המותר. הוא פונה לוועדה ומבקש לדחות מכל וכל את הערעור. בכל מדינה קיים נוהג שערר סרק חייב לשאת בהוצאות, ואכן בית המשפט חייב אותם בהוצאות. הטענות בדבר הרכוש המשותף אינם מענינה של הוועדה המחוזית. הם עצמם פרצו לגג והתקינו עליו דוד שמש.

עו"ד בן שוהם ציין שעם כל הכבוד ללהט של עו"ד ינובסקי צריך להצטמצם במה ששייך לענין. עו"ד ינובסקי טען שכל טענותיו לא הועלו בפני הוועדה המקומית. הוועדה המקומית לא תדון כל עוד לא התקיימו הדברים האלה, החלטתה בלתי חוקית ולא משנה מה שנאמר. באשר למכתב שהוזכר ע"י עו"ד ינובסקי - הוא נכנס לתמונה אחרי 10.11.86 ומיד כתב מכתב והעלה בו את כל טיעוניו. אז הוא חשב שהוועדה המקומית עדיין לא דנה בבקשה אך הסתבר שהיה דיון ב-3.11.86. תשובת היועץ המשפטי לא התקבלה. העובדה שהוועדה המקומית ידעה או לא אינה שייכת לענין ואין זה מסמך אותה להחליט החלטה לא חוקית. המקלט - בור המים נמצא בשטח מרשו, ועל המבקש להוכיח ע"י תצהיר או נסח רישום שזהו רכשו. החצר מהווה רכוש משותף והוועדה לא יכולה לתת הסכמה על בניה ברכוש משותף. לא יתכן שהוועדה תחליט ורק אחר כך יחליטו אם יש רכוש משותף או לא.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר שרון ציין שלגופו של ענין הוא מציע לדחות את הערר. אך מכיון שהועלו טענות משפטיות הוא מציע לדחות את ההכרעה עד שגב' רווה תחוה דעתה.

מר זוננפלד טען שאם הטענות המשפטיות היו מתקשרות לצד ההכנוני מילא, אך הוועדה מחיחסת ספציפית רק לתכנון.

מר כהן הסביר שטיעוניו של עו"ד בן שוהם התייחסו לנושאים קנייניים לבד מאחוזי ההקלה שיש לו חלק בהם. בבנין ישנם 4 דירות, לכל אחת יש זכות לנצל 1.5% הקלה. הבקשה כוללת 5.3% על מנת לפתור את הבעיה הוא מציע שהמבקש ימצא 4.5% על מנת שיסאר 1.5% למתנגד. מבחינה ארכיטקטונית הבקשה נכונה אך גם אם יבנה אחוז אחד פחות זה לא יטנה.

מר שרון טען שהדבר יגרום לפגיעה ארכיטקטונית. העיריה אפשרה למבקש למצות את כל אחוזי ההקלה היא מחלקת את אחוזי ההקלה למי שהיא מוצאת לנכון. למתנגד אין כלל אפשרות לנצל את אחוזי ההקלה.

מר סויסה ציין שאם הדבר גובל בפגיעה ארכיטקטונית הוא תומך בהצעה לדחות את הערר.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הוועדה המקומית ומינימוקיה. ב. הוועדה המחוזית אינה נכנסת בדיוניה לטיעונים קנייניים.

20. יב-3558 - ערר תושבים על החלטת הוועדה המקומית מישיבתה מיום 16.6.85 בגין בקשת עיריית ירושלים לשימוש חורג - הפיכת גן ילדים לפנימיה לנערים במצוקה ומדריכיהם "עלם" - רח' ברזיל קרית יובל (תיק בנ/57/67)

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הצוגה הבקשה ע"י מר כהן.

בפני הוועדה הופיעו מר ע. פלינט ומר ד. שילה - המערערים. מטעם היזמים הופיעו: מר מ. נפתלי - מנהל אגודת "עלם" בארץ, גב' ב. ושיץ, מר ע. קויט-מנהל "עלם" בירושלים, מר י. האזרחי, מפקח מחוזי, ומר א. גרבר-מ"מ גב' ושיץ.

מר פלינט ציין שהוא חבר בועד הפעולה של תושבי השכונה נגד "עלם", לדיון זה הוזמן מר מיכאל כהן שהיה יו"ר ועד הפעולה אך הוא עזב את השכונה בין היתר בגלל החשש להקמת ההוסטל במקום, לכן הוא מופיע במקומו. בפנותו אל יו"ר הועדה ציין שהוא מעוניין שהועדה חשמה כל אחד מדיירי השכונה שהגיש התנגדות. עוא עצמו יודע שעוד כמה דיירים עומדים למכור את דירותיהם במקום בגלל החשש מההוסטל המבוקש.

השכונה בכלל ורח' ברזיל בפרט הם אזורים בעייתיים, האוכלוסיה חלשה מבחינה חברתית, יש הרבה משפחות הרוסות, יש עבריינות בקרב הנוער ולכן אם מדובר על הקמת מוסד לשיקום עבריינים זה לא המקום המתאים. החשש שלהם הוא שיש מי שלחץ לקדם את המוסד וניצל את חולשת האוכלוסיה על מנת להשיג השגים. מי שעקב אחרי המאבק ראה שהרבה אינטרסנטים סייעו בהעברת ההחלטה בין בעיריה ובין בערכאות משפטיות. הוא מציע לשאול את אנשי "עלם" אם זהו המקום היחיד שניסו להקים בו את המוסד. עד כמה שידוע לו ניסו להקים את המוסד במקומות אחרים אך בגלל שהאוכלוסיה שם היתה חזקה הדבר לא עלה בידם. בפירסום אגודת "עלם" שיצא ביום 3.7.85 עוד בטרם נדון הדבר בעיריית ירושלים, אף נאמר כי בירושלים הגיע הפרוייקט למבוי סתום. אולם בסופו של דבר לא נסתם הגולל משום שנמצא אותו מבנה ברח' ברזיל ובו מתמקדים מאז המאמצים לפתוח את המוסד.

ברחוב עצמו, מול המקום שבו רוצים להקים את ההוסטל, נמצא מוסד נוסף שנפתח לפני כשנתיים שלוש - "אור שלום" שמו. אין הוא יודע מי מפעיל אותו אך יש בו עשרה נערים בני 12 שנה - נערים בעייתיים. כך יוצא שמול ביתו ובצד ביתו יהיו מוסדות לנערים עברייניים, רק מימין לו יש עוד דיירים כמוהו. המזל הוא שבחזית האחורית של ביתו ישנו ואדי וזה נשאר ריק. בסביבה שקצת יותר רחוקה, ברח' אולסוונגר ישנו מבנה נוסף שנקרא בית רחל ולידו מוסד חב"ד שבו מיקמו מוסד למפגרים. ובסביבה היותר רחוקה ישנם מוסדות נוספים כמו הכפר השודי, אלין וכד'.

סך הכל השכונה משופעת במוסדות מסוג זה. באשר לנזק - בניגוד לטענות אנשי עלם - הנערים ממוסד "אור שלום" כבר גרמו נזק. הדבר מתחיל בהשפעה על נערי השכונה שממילא אינם חזקים דיים וממשיך בנזק ממשי של גנבות וכד'. הוא חפס "על חס" אחד מנערי "אור שלום" תוך כדי גניבה ממכונתו. טיעון נוסף - המוסד המבוקש ימוקם במבנה ששימש בחלקו לגן ילדים ובחלקו האחר לטיפת חלב. ביטול הפונקציות האלה והכנסת המוסד במקומן הוא בעצם הרעה כפולה.

מר שילה הצטרף לדברי קודמו ותמך בהם.

מר מ. נפתלי טען שהדיון בנושא היה אמור לעלות כבר לפני כשנה והוא מצטער לשמוע שגם עכשיו לא יוכרע בנושא אלא עד שיגמרו לשמוע את כל המתנגדים.

מר כהן הסביר כי התיק נמסר בזמנו ליו"ר הקודם של הועדה על מנת לבחון את המצב ולקבוע את ההליך הנכון לשמיעת המתנגדים ורק לאחר מספר חודשים חזר ללשכת ההכנון.

מר נפתלי ציין ש"עלם" הינה אגודה יהודית אמריקאית לשיקום נערים ונערות בארץ. התאוריה של עלם קובעת כי אם מוציאים נערים בעייתיים מסביבתם הטבעית הם שבים לסורס ברגע שהם חוזרים לסביבתם ועל כן חשוב לשקמם במקום עצמו. אגב הטיפול בנערים מספק "עלם" שרותים מקצועיים לכל הסביבה.

החיפוש אחר מקום מתאים בירושלים החלו כבר בשנה 84. בתחילה עלתה ההצעה לקבל את מבנה ביה"ס ישורון ביחד עם "אלווין" - שהיא אגודה לשיקום מפגרים. אנשי "אלווין" הססו אנשי "עלם" הססו ואף אנשי העיריה חששו מהשידוך הזה זאת מכיון שבה"ס ישורון משרת 300 מפגרים. אגודת "אלווין" תבעה את אגודת "עלם" ואז הוחלט לרדת מהענין והעיריה הציעה להחמקם ברח' ברזיל. מוסד "אור שלום" - הוא המוסד היחיד מסוגו בארץ והוא מטפל בילדים הבעייתיים ביותר במדינה. לעומתו - מוסדות "עלם" מיועדים לילדים בעלי הפוטנציאל השקומי הגבוה ביותר. השרות בא לשקם את השכונה עצמה ואנשי השכונה יהיו שותפים בתהליך השיקום, ההיגוי וכד'. הנערים שבהוסטל עובדים ולומדים ומתקבלים לשם בהתאם לקריטריונים מאד נוקשים. מדובר על 10-12 נערים ע"ג צוות מקצועי שמונה 6 איש ונמצא שם 24 שעות ביממה. כך שאם מדברים על פיקוח - יש פיקוח צמוד. האוכלוסיה שעל סף עבריינות מטופלת ע"י העיריה ו"עלם" תעשה הכל כדי לקלוט נערים מהשכונה. בארץ ישנם 15 מוסדות של "עלם", 3 מהם בירושלים ולא התעוררה מעולם כל בעיה. כל המוסדות הנ"ל ממוקמים בשכונות מגורים בהתאם לאידיאולוגיה של המוסד והנסיון מלמד שאין בעיות עם השכנים. הוא מזמין את חברי הועדה לבקר בהם. במקרה זה מציע מר נפתלי לאפשר למוסד לתפקד שם לתקופת נסיון של שנה ואם יסתבר בצורה זו או אחרת שהדבר גורם נזק לשכונה המוסד יעזוב את השכונה.

מר ע. קויט טען שבישיבת הועדה המקומית הופיעו מרבית תושבי השכונה והיתה שם אוירה של "עליהם" בניגוד לאוירה הנינוחה שישנה בדיון היום. הוא מבקש, אם אפשר, שיוזמן רק ועד הפעולה ושהוא יעלה את כל הטיעונים שיש לו נגד ההוסטל.

מר שילה הציע שבמקום ההוסטל המבוקש יקימו מוסד תורני ואז ישלחו את נערי השכונה ללמוד תורה. מר פלינט חזר על בקשתו להזמין את כל המתנגדים וציין שרק כך תבין הועדה איזה פוטנציאל של חומר נפץ טמון באוכלוסייה.

גבי ושיץ טענה שמדובר בסך הכל ב-10 נערים שהמוסד מקבל עליו את האחריות להם. עומד במקום בנין עם ציוד וזו ממש שערוריה ציבורית שעדין הוא לא נפתח. היא הביעה חשש שיפרצו לבנין דוקא מתוך אוכלוסיית השכונה. לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות נדחה הדיון הפנימי עד לאחר שהועדה תשמע את כל המתנגדים.

21. יב-8277- ערר משפ' רוסמן ומשפ' פישר על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 8.9.86 בגין בקשת מר אפלבוים לתכנית שינויים - גוש 7 חלקה 102 בית אשל שכי קטמון (תיק בנ/78/784)

המשך דיון מיום 20.1.87

בעת הדיון הזכיר מר כהן כי הנושא נדון כבר במספר ישיבות בעבר, הגבי רווה בדקה אותו מבחינה משפטית והיתה בדעה חכנונית שאין לאשר את הבקשה. הוא עצמו ביקש מהעורר לבדוק אם יש עוד מדרגות חיצוניות באזור והלה הגיש מספר צילומים של מדרגות חיצוניות בבנינים ישנים ואף חדשים בסביבה. הועדה המקומית החליטה: "לדחות את ההתנגדות, המדרגות אינן בשטח הסמוך לדירת המתנגד ולא בצמוד לדירתו ובנייתם לא תחסום פתחים כלשהם בדירתו ואילו את איתור השביל ניתן להעתיק מערבה ולסללו באותו רוחב". מר כהן המליץ לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

לאחר דיון,

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

22. יב - 10356 - ערר משפחות ויסנסטרן, שמולוף, בן דוד, מילר, קורן וויסטריק על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 29.9.86 בגין בקשת ד"ר האס, קורגן ושור-לשימוש חריג הפיכת בית מגורים למרפאה - רח' עליית הנוער שכי רמות (תיק בנ/86/290)

המשך דיון מיום 20.1.87

בפתח הדיון ציין מר כהן כי הועדה שמעה את המתנגדים והוחלט בזמנו לצאת לשטח.

מר סויסה ציין כי הוא ביקר במקום ולדעתו ניתן לאשר את הבקשה. הבעיה היחידה היא החלון שפונה לכיוון בית המתנגד ויסנסטרן ואנשי המרפאה מוכנים להוריד את התריס באופן קבוע. נכון שישנו רעש מכלי הרכב בסביבה אך הוא בהחלט סביר.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לדחות את הערר מאחר שהועדה השתכנעה שהפעילות המבוקשת בשטח לא תגרום לפגיעה באיכות חיהם של המערערים. ב. לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של שנתיים מיום קבלת החלטה זו בהתאם להמלצת הועדה המקומית והנחיות היחידה לאיכות הסביבה ובתנאי שהתריס הפונה לכיוון בית מרויסנסטרן המתנגד יהיה מוגף באופן קבוע.

ג. מלאכות ועסקים

23. 1/8740- כהן יצחק - מועדון למשחקי שש-בש, תה וקפה - יפו.

24. 7/2642- אפגאני יוסף - מכירת בשר ועופות - ואדי אל ג'וז

25. 7/4231- חטיב גסאן - בית דפוס - בית חנינה

26. 1/3028- שרון אליהו - מוסך - יפו

27. 1/8665- יפרח רפאל-משחקי ביליארד-אגריפס

(פרוטוקול מחוזית 24.3.87)

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

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

28. 7/4350-7 עגלוני ווליד - הדפסת משי - שוק חאן אל זית

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

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

29. 7/4247-7 נאצר אל דין אסחק תופיק - פחחות וצביעת רכב - אתור חלת אלעין

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

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

30. 1/5102-1 צדוק חיים ושות' צורף, יצור חכשיטים וחשמישי קדושה - אברהם תלמודי.

31. 7/330-7 אבו שמסיה מוחמד סעיד - ממתקים קלים - אלבשורה

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

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

32. 1/7156-1 ווסל רוברט - מסעדה ומשקאות משכרים-סלומון .

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

הוחלט: לאשר את הבקשה בכפוף לתנאי היחידה לאיכות הסביבה כפי שהמליצה הועדה המקומית
בישיבתה מיום 23.6.86.

33. 1/4759-1 כל מוביל בע"מ - מחסן רישוי פרטי - הנביאים

מובא לדיון חוזר מיום 10.3.87.

בעת הדיון הבהיר מר כהן כי בישיבה קודמת הוחלט לדחות את הבקשה בעקבות מידע מוטעה
כי מדובר במוסך. עתה התברר שהבקשה היא למחסן ערובה ומרכז תצוגה לכלי רכב ואין מניעה
לאשרה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה לשימוש חורג בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ד. ערר

34. יב-10359-1 ערר מר מ. חמיס ג'בר על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 7.9.86 בגין
בקשתו לבניה - כפר אבו גוש(תיק ב/113/86)

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציג מר כהן את הבקשה וציין כי היא מהווה סטיה ניכרת מכיון שהשטח מיועד
לקרקע חקלאית.

בפני הועדה הופיע מר ג'בר מחמד - המבקש/עורר
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר א. שחר.

(פרוטוקול מחוזית 24.3.87)

מר ג'בר טען שכבר לפני כשנה וחצי הגיש תכנית לבניה ונאמר לו שהאדמה חקלאית. מזכירת הועדה הפנתה אותו לאדריכל שיגיש את הבקשה אך זה לא עזר ונאמר לו שאין אפשרות לאשר את הבקשה כי היא מחוץ לתחום אבו-גוש. הבקשה שלו היא לבניה מעל בנין קיים ולא בנין חדש בשטח. לפני 10 שנים בנתה אחותו בנין באותה חלקה בהתאם לרשיון שקבלה. לפני 3 שנים בנה אחיו בשטח ללא רשיון. הוא נחבץ למשפט ובקשתו בטיפול.

מר שחר הכין דיאגרמה לגבי חלקה 12 שהבקשה של העורר מתיחסת אליה והציג אותה בפני הועדה. יעודה חקלאי. קיימים שם שני מבנים עוד מימי המנדט, מבנה שנבנה ברשיון - שימוש חורג בשנת 77 חוץ קביעה שהדבר לא משנה את יעוד הקרקע, מבנה נוסף שנבנה ללא רשיון ואין לגביו כלל חיק, ומבנה נוסף אחר שלגביו הוגשה בקשה למתן רשיון לאחר שנבנה - הוגשה תביעה, הוצא צו הריסה והבנין לא נהרס. הבקשה הנדונה נדחתה מאותה סיבה. לאחר שנדחתה הבקשה בנה המבקש מוסך במקום וזה כרגע בטיפול הועדה המקומית. עכשיו אומר המבקש כי הוא רוצה לבנות על מבנה שקיים שם כבר משנת 48 אך זו לא הבקשה שהיתה בפני הועדה המקומית ואין לדון בה בועדה המחוזית. בחלקה 11 הסמוכה נבנתה תוספת לא חוקית. אומנם אושרה תוספת לשיפור תנאי הדיר אך לא לתוספת משפחות חדשות.

מר ג'בר טען שהוא דיבר עם גב' טויזרועס מר שחר והגיש בקשה לתוספת על המבנה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות הוחלט:

לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית מאחר שהיא מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית החלה על השטח.

ה. עסק

35. ב/74-28/ל. ברונשטיין-מזנון-צומת הר טוב

הועדה המקומית המליצה לאשר שימור חורג ל- 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

כ"ה ניסן תשמ"ז
24 אפריל 1987



פרוטוקול ישיבת ועדת משנה ב'
לשמיעת התנגדויות שהתקיימה ביום ראשון
כ"א באדר תשמ"ז 22.3.87. בשעה 16.00
במשרד הממונה על המחוז
יו"ר ונציג שר הפנים-א. סויסה הממונה על המחוז

השתתפו:	מ. כהן י. שרון	- מתכנן המחוז - רשות מקומית ירושלים
נכחו:	א. אלירז מ. שורץ	- מזכירת ועדת המשנה - לשכת התכנון המחוזית
נעדרו:	א. ברזקי ש.ז. זוננפלד	- נציגת שר השכון - רשות מקומית ירושלים

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

1. (2977 א') תכנית מס' 2977 א' שינוי מס' 2/84 לתכנית 2977 שכון חב"ד תל ארזה

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: פלורסהיים מיכל, הרשקוביץ רחל, שינברג רחל, כהנוביץ פנחס, כהנוביץ אברהם.

בשם הועדה המקומית הופיע מר א. בן אשר

מטעם היזם: אדר' א. יקונט ויהודה שורצמן

בהעדרם של המתנגדים שהוזמנו ולא הופיעו הקריא מר כהן מכתבי ההתנגדויות כדלקמן:
התנגדות וצד השכונה.
להלן טעוננו:

כב' טוען "מתוך הכרת השכונה - בטוחני כי קיימים די מקומות תפילה..."

להלן פרוט בתי הכנסת של האזור.

(1) ביהכ"נ תפילה למשה (ספרדים) רח' אלקנה.

(2) " תימנים רח' עלי הכהן

(3) " מעון הגלמוד (מושב זקנים) רח' חנה

(4) " ישיבת משיבין רח' חנה

(5) " ישיבת "תורת אמת" חב"ד רח' אלקנה

(6) " ישיבת חב"ד רח' חנה

(7) בתי-הכנסת (ביהכ"נ המרכזי + 2 חדרי תפילה) של חב"ד רח' חנה.

ינסה נא כב' להציע למתפללי "ביהכ"נ ספרדים" להתפלל בביהכ"נ תימנים ויוכח שלמרות ששני העדות לא עלו מאירופה-נוסח תפילתם שונה, מנהגיהם שונים וזקוקים הם לבתי כנסת נפרדים, כן הוא הדבר בין אשכנזים לספרדים וכן הוא הדבר בין כל עדה וחוג. ינסה נא כב' להציע לחסיד חב"ד להתפלל בישיבת טשעבין שהיא אמנם ישיבה חסידית(1) ויענה בשלילה מוחלטת, משום שישיבת טשעבין הינה מוסד פרטי עם סדרים משלו, נוסח משלו וחסיד חב"ד לא יתפלל במקום שאינו "שלו" למרות שדלתי הישיבה פתוחות לכל.

הננו להודיע בזה לכב' כי מלבד חוגי חב"ד שלהם כפי שצוין לעיל ארבעה בתי כנסת בשכונה, קיימים גם תושבי השכונה עצמם, שאינם מתפללים בנוסח ספרדים, תימנים או חב"ד ורוצים בית כנסת משלהם בו יוכלו להתפלל כחפצם מתוך הבנת הזולת וכבוד הדדי בו כל תושב השכונה שיגש לעמוד החזן יוכל להתפלל כפי נוסחו המקובל עליו ולא יהיה מחויב להתפלל בנוסח אחר הנכפה עליו, ויחוש הוא כבביתו.

מר כאילה הנכבד כנציג העיריה הממונה על רווחתם של התושבים כולם אינך יכול להתעלם מרחשי ליבם של רוב תושבי השכונה ולהעדיף בצורה אינטרסנטית, חוג מסוים על פני תושבי השכונה בפרט שאותו חוג אינו סובל ממחסור חמור בבתי כנסת ובנציגים בעיריה.

אין אנו מתנגדים לבנין ביה"כ חב"ד מעל גן הילדים ברח' פנינה. ברם לא נוכל להשלים עם חסרונם של בית כנסת שכונתי אשר חייב להיות ממוקם בשכונה עצמה והמקום המתאים ביותר הוא החלקה הנ"ל אשר הופקעה לצרכי ציבור (לא לצרכי חב"ד ע"י העיריה).

איננו באים בתביעות כספיות לעיריה, כל בקשתנו היא שכב' יבין את נקודת המבט שלנו-תושבי השכונה ויפעיל את סמכותו למען רישיון בניית ביה"כ השכונתי בחלקה הנ"ל.

התנגדות שכון חב"ד בלוק 5

אני תושב שכון חב"ד פונה אל הועדה להביא התנגדותי לבניה בחלקה הנ"ל.
ולהלן סיבות התנגדותי

א. המבנה יחוסם את המרחב היחידי שנותר לבנינים 5-14 של שכון חב"ד. בניה זו תפריע לתושבים הגרים בבתי אלו, שכן ממערב נאטם להם המרחב ע"י בנין ביה"ס של משרד העבודה שניבנה בשנים האחרונות, ועתה מדרום יחוסם המרחב האחרון. הבניה תחסום לחלוטין את הנוף האוויר והשמש.

ב. מנסיון כאוב בעבר ובהווה אני יודע שהדבר יהווה מטרד לתושבים, שכן בישיבת חב"ד שברחוב ירמיהו-אלקנה הסמוכה אלינו, נערכות לעיתים קרובות מסיבות המלוות בשירה ובריקודים וכן מושמעים שדורים ממרכז האדמו"ר מלי באוויטש שליט"א שבארה"ב המועברים תמיד במגברי קול, כל אלו נמשכים או מתחילים בשעות הקטנות של הלילה. מיותר לציין את עוצמת ההפרעה כבר היום לתושבים המבקשים לישון אחרי חצות. ולתוספת גם בבנין שברחוב חנה נערכו כבר הרבה מסיבות כאלו. אין אנו צרי עין אומרים דברי קנטור אך איננו יכולים לעמוד יותר בהטרדה זו.

ג. כבר עתה מופרעים אנו מאד מהמבנה הקיים. הכניסה היא דרך החצר הפרטית שלנו. הילדים הלומדים שם מחוסר חצר משחקים-משחקים בחצרות שלנו. נוסף על כך משמשת החצר למעבר הבחורים ביום ובלילה מן הישיבה שברחוב חנה לזו שברחוב ירמיהו וכשיש ארוע כלשהוא עוברים גם ב-2.00 לאחר חצות בשירה ובריקודים.

ושב אין אנו באים לחרות על המקובלות שם, אלא על העול המשווע שנעשה בזה לתושבים. לסיכום שכונתנו היא שכונת מגורים שקטה למעלה מ-20 שנה. מבנה ציבורי בגודל זה יוסיף הטרדה על זו שקימח כבר עתה. בודעי אין זה מן ההגיונות להקיף אותה ולדחוק אותה במרכז חנוכי עולמי סוער של-84% מן התושבים אין קשר אליו. אנו מקוים שפניה אנושית צודקת זו תמצא אזניים קשובות בקרב חברי הועדה, למרות שאנו חסרי ה"לובי" החזק שיש למוסד הנ"ל בעיריה".

" נודע לנו שבימים הקרובים תובא לדיון בועדה מחוזית, תכנית בנין עיר, המתיחסת לתוספת הבניה הנ"ל. אנו חוזרים על התנגדותנו הנמרצת לתוספת בניה כלשהיא באתר. הן על המקלט והן על ביה"כ כשעל שניהם נבנתה כבר לצערנו קומה אחת.

ולהלן נימוקי התנגדותנו: המבנה המתוכנן יחסום את כוון המרחב היחידי שנותר לבנינים 514 של שכונ חב"ד דהיינו: רח' אלקנה 12/א' ו14/א'. בניה זו תפריע לתושבים הגרים בבתי אלו שכן ממערב נאטם להם המרחב ע"י בנין בית הספר הטכנולוגי של משרד העבודה, ועתה מדרום יחסמו האור, הנוף, האויר והשמש. (הרעש ממכונות בית ספר זה אף הוא מפריע מאד). ההגבהה הנוספת כמו זו הקיימת מיועדת לח"ת ו/או ישיבה. כל אלו במסגרת יום לימודים ארוך או מלא יגרמו לרעש במשך רוב שעות היום, בזמן הערב ולעיתים קרובות מאד גם בשעות הקטנות של הלילה. עת יועברו שידורים במגברי קול מניו-יורק, כמקובל בחסידות חב"ד. וכל זאת למרות שכ-80% מתושבי השכונה אינם נמנים על קהילת חב"ד. מן הראוי להוסיף כי הרשיונות שנתנו עד עתה הם:

- (1) על שטח בית-הכנסת שמלפני כ-20 שנה הוא שטח ציבורי.
- (2) על חלקה משוחפת שלנו- התושבים הנמצאת בין ביה"כ לבניני השכונ. חלקה זו הופקעה מאתנו לפני 10 שנים, בכוח החוק נגד רצוננו ובת בנתה העיריה מקלט ציבורי. הגשנו בשעתו התנגדות להפקעה (ראה מכתבים מצורפים) ולפלא שהמקלט והקומה שכבר נבנתה מעליו בעת האחרונה אושרו לקהילה חב"ד בלבד שהם כאמור מעוט מאנשי השכונה מבלי להועץ או להתחשב בנו. התושבים ראו ברכוש משותף זה, מקום מיועד לחניה, לגישה אחורית לבנינים או למשחק לילדינו. ועתה לא זו בלבד שנושלנו מהחלקה אלא המבנה שהוקם ישמש ילדים ונערים שאינם מבני המקום. אנו מניחים שמהתנגדות זו כמו מפניותינו האחרות נראה סבלם של התושבים עד עתה. תקותנו שתעשו כמיטב יכולתכם בכוח החוק והצדק האנושי לבלימה ההשרדות, והתחשבות אלמנטרית כתושבים המבקשים לגור הלאה בתנאים סבירים.

כהנוביץ פנחס מציין כי ההתנגדות היא נגד התכנית ולא נגד המוסד חב"ד הוא טוען נגד העיריה היות והעיריה הפקיעה את השטח לצרכי ציבור. לפני כ-10 שנים אישרו לבנות על המקלט קומה אחת של ישיבת חב"ד אחרי חקופה של שנה וחצי אישרו לחב"ד לבנות עוד 2 קומות. המוסד לא מייצג את מרבית התושבים הגרים בשיכונ חב"ד, העיריה הפקיעה את השטח לצרכי ציבור ונתנה אותו למוסדות חב"ד בגלל ששם המוסד זהה לשם השכונה, מרבית התושבים לא שייכים לחוג הזה ולא מייצגים אותו. כללית יש במקום מסיבות וזה מטריד את הדיירים.

כהנוביץ אברהם מצטרף לדברי כהנוביץ פנחס.

פלורסהיים מיכל

מבקשת שהדברים יובנו נכונה. מתגוררת בשכונה בסביבות 21 שנים. מציינת שהיוזמים בנו את 6 הבנינים (120 דירות) והיו בפירוש חסידות ו/או כולל חב"ד, ואכן שלושת הבנינים האחרונים נמכרו במכירה חופשית ע"י רסקו וע"י אישור הרב זלקסין ז"ל שהיה מוסמך לאשר את מכירת הדירות. ישנה אכזבה נעימה בין התושבים ורק 16% מהתושבים הם חסידי חב"ד דהיינו (24 דירות מתוך 120 הדירות הקיימות). טוענת שאין כאן ענין עקרוני נגד החסידות אלא נוצר מצב שהבנין שלה נמצא גבולית בין בניה ציבורית לבניה פרטית. בצד הציבורי יש את ביה"ס המקצועי של משרד העבודה והרווחה שבלי ספק לוקח אור ואויר ויש רעש מהמכונות. נותר צד אחד של אותו קטע שבצד הים, שייך לדיירים ואח"כ העיריה הפקיעה אותו ובנתה מקלט ציבורי. מהמח' ליחסי ציבור בעיריה נמסר לתושבים שבהליכים לא כל כך מקובלים, הצליחה החסידות של חב"ד לקבל את השטח כאילו מהעיריה בכדי לבנות במקום. בחוזה הקניה של הדירות רשום שהאזור הוא אזור מגורים. אח"כ בנו ישיבה ברח' אלקנה והישיבה מאד פעילה.

החסידות עצמה פעילה מאד הצורך של עבודת ה' האסיפות וכל היציאה החוצה גורמת למטרד ציבורי והדבר מקשה על חיי התושבים ומעבר ליכולת הספיגה. יש רעש והמבנים לוקחים אור ואויר. הדיירים מאד מבקשים שלא יבנו מוסד שלישי בסביבה כל כך צפופה. מבקשת לציין שאין כאן משהו אישי אלא עיניי.

(פרוטוקול מחוזית 22.3.87)

התושבים הגישו התנגדות שהתקבלה בחלקה שלא יבנו את הבנין לגובה של 5 ו 1/2 אלא רק ל-2.60 מ' מאד מבקשים שגם זה לא יבנה.
טוענת שהיתה מטרה לבנות את הבנין ויהי מה. מה שנעשה נעשה אבל לפחות את מה שעחיד להבנות אפשר לעצור. אם יקחו את התיק ויראו את סדר החתימות יראו שכל הפרוצדורה לא היתה מקובלת.
מצינת שבשנה שעברה הקימה החסידות במקלט מאפית מצות מאולתרת כהדגמה לילדי בתי הספר. היו הזמנות רבות לבוא ולראות את אפית המצות כל הדבר נעשה עם רמקול ושירה הכל בגדול אם החסידות רוצה לבנות לעצמה מרכז אין זה הוגן לעשות זאת על חשבון התושבים. מה גם שכל פעילי חב"ד גרים רחוק מהשכונה.

שיינברגר חווה אין מה להוסיף.

אורי בן אשר מבקש לצרף את המשיבים למרות שהועדה המקומית לא קיבלה את התכנית בשלמותה. אחת ההצדקות לפרוייקט היה בין היתר לגבי חילופי התלמידים שיהיו כאן ברמות הלימוד והם חלק מהרעש שהדיירים מתלוננים עליו. הדבר נזכר מחילופי התלמידים, והמשיבים יפרטו את אותם הדברים לגבי רמות הלימוד הם אמורים לתת תשובה למפגעי הרעש שכנראה בעתיד לא יהיו קיימים.
היתה טענה לגבי ההפקעה שנעשתה ע"י הועדה המקומית כאילו לא למטרות שהועדה המקומית אמורה להפקיע. הבנין בנוי ב-2 שלבים, ועכשיו מבקשים להוסיף קומות. לגבי התכנית הראשונה יש תכנית מאושרת ובאותה תכנית כתוב במפורש שבמקום יותר בנית בית כנסת, מקווה ובית ספר תלמוד תורה. לגבי התוספת האמורה הופקדה כרגע תכנית אשר היא נושא הדיון.
לגבי השימוש בבנין. מבנה החינוך באוכלוסיה החרדית שונה מהמבנה הקיים באוכלוסיה חילונית שיש בית ספר יסודי, גני ילדים וכו' במבנה החינוך החרדי הילדים מתחנכים בתוך יחידות חינוך שלו ויש כאן את נושא ההסעה. שהם מעבירים תלמידים ממקום למקום ולכן החסידות בונה במקום הזה שבו היא מרכזת את המוסדות שלה.
לגבי הרעש הועדה המקומית יצאה לשטח, והתרשמה שאכן יש מטרדי ראות, רעש ואויר, שאכן עלולים לפגוע במתנגדים ולכן המליצה הועדה על מס' פתרונות.
1. הנמכת גובה מבנה ביה"כ ל-4 מ'. גובה פנימי, ומעליו מעקה ברזל כשהמעקה העליון שקוף. פתחי הבנין הקיים הפונים לבנין המתנגדת - (פלורסהיים מיכל) יסגרו. ועל ידי כך אותם חששות מבחינת רעש ופעילות הגורמת למטרדים יוקטנו בהרבה.
2. לא יהיו פתחים לכיוון בתי המתנגדים.
3. לגבי הרגשת החנק ו/או הצפיפות הקיימת בבנינים. הועדה בקשה שהמגרש יחולק ל-2. 2 מ' מהבנין תיבנה גדר ויחרת השטח עד לגדרות הבנין השני יהיה שטח ציבורי פתוח וישמש גינה ציבורית לרווחת תושבי השכונה.

בשם המשיבים יהודה שוורצמן:

מציין שמבחינת השטח יש בידו את פרוטוקול ועדת הכספים של העיריה המדגיש שהמגרש נמסר לבניה לתלמוד תורה ו/או לבית כנסת. מוסיף שהטענות הם לגבי חסידות חב"ד ולא לעצם בית הכנסת. אינו רוצה להכנס לויכוחים בין החסידים לליטאים.
תושבי השכונה קיבלו בשנה האחרונה 3 מגרשים לבנית בתי כנסת.
לעצם ההתנגדות לביה"כ הוא מציין: כי המקום מופעל עבור תלמוד תורה שקיים במקום. עד היום חלק מתלמוד התורה מופעל ברח' ירמיהו ומדירות המתנגדים הטוענים למטרד, הם כלל לא רואים את הישיבה היות ויש מס' בנינים מפרידים כאשר מדברים על פעילות בשעות הקטנות של הלילה. לא נעשה ואין פעילות במקום הזה. היתה תקופה שאישרו רק קומה אחת של ת"ת ואז העבירו כיהות. בכל מקום ששם מתנהלת תפילה של ילדים יש קצת רעש. לגבי המרחקים והגבהים - המרחק הקרוב ביותר אחרי התוספת הוא 12 מ' כאשר בכל השכונה המרחקים בין הבנינים הוא בין 6-8 מ'. המוסד ממוקם עוד 4 פנימה ז"א יש מרחק מהבנין הקרוב למוסד 16 מ'. בנוסף יש הפרשי גבהים עצומים, מפלס הריצפה של משי פלורסהיים - המתנגדים, הוא +106 כאשר הגג העליון כפי שמוצע בתכנית הוא 105.80 מדובר על גובה של 1.10 מהרצפה של דירת המתנגדים. כל שאר הדיירים נמצאים בגובה עצום. טוען שהוא לא מבין את ההתנגדות.

אדריכל יקונט בקשר לתכנית בדק את כל המובאים, בקשר לטענות שמגלה גבי פלורסהיים, השכונה ממוקמת והוקמה ע"י חסידי חב"ד כדי להקים מרכז חב"ד. גם האנשים שקנו במכירה חופשית את הדירות מחב' הבניה רסקו ואישור היוזם, היה ידוע להם שהם באים להתגורר בתוך שכונה שתתנהל ברוח חב"ד לעצם התכנון, לאחר שהתקבלו ההתנגדויות הוחלט יחד עם מר א. בן אשר לבצע שינויים בתכנית מציין שאין להם רצון לפגוע בתושבים וזה נוגד את ההלכה.
הוא מציין להוריד את המעקה ל-1.10, כלומר מורידים את הגובה. בנוסף מציין להוריד בעוד 10% מהגג הפנימי. התכנון המקורי הוא לגובה 6 מ' מבחינה אסטטית, אולם לימוד ותפילה צריך להיות בין 5-5 ו 1/2 מ' שזה המינימום שאפשר לדרוש מבחינת הסבירות למדרגות ארון הקודש.

(פרוטוקול מחוזית 22.3.87)

היתה בעיה של רעש שעליה התנגדו מס' דיירים. נודע לו שהזמינו את מר לשם מאיכות הסביבה ובדקו ומצאו שבצורה שתוכנן המבנה לא יהיה מטריד במשך שעות היום. המקום מיועד לתלמוד תורה וביה"ס יסגר בשעה 19.00.

בערב לא יהיו שידורים. המתנגדים טוענים שהבנין יסתיר את השמש אבל אין שמש בצפון. בנוסף מתחייב שכל החזית שפונה לדירות יהיה אטום לגמרי אחד החלונות מהווה יציאה לשעת חירום והוא מוכן לסגור ולהחליף אותו בחלון פלדה. מציין שידוע לו שהוועדה המליצה על הורדת הגובה ל-4 מ' והוא מבקש לפחות גובה של 5 מ'.

גב' פלורסהיים מבקשת להוסיף על דברי מר שוורצמן. ישנם מס' דברים שאינם מדויקים.

1. הנושא של מפריע ו/או לא מפריע מי שלא מתגורר במקום ומרגיש את חיי היום יום אינו יכול להבין מדוע אנו מתנגדים כשיש פעילות בלילה זה מפריע גם אם זה מעבר לכביש.
2. השטח היה פרטי כשהדירה נקנתה.
3. אין זה מדויק שיש מרחק של 16 מ' בין הבנין למבנה. מבקשת שחסידי חב"ד יסתפקו ב-3 בתי הכנסת הקיימים שבדי"כ לא מלאים.

לאחר צאת הצדדים גבשה ועדת המשנה את ההמלצה הבאה:
הקומה המוצעת תהא בגובה 5-4 1/2 מ'.

2. (3504) תכנית מפורטת מס' 3504 - המצודה ליד שער יפו- העיר העתיקה

המתנגד מר דאוס לא הופיע. מר מ. כהן הקריא את מכתבו של המתנגד.

"אנו מתנגדים לתכנית זאת כיון שמבנה שרוחמים צבוריים תת-קרקעיים בשטח הנ"ל, אינו מיועד לציבור הרחב, עד כמה שהבנו.

שרוחמים צבוריים חייבים להמצא ולהיות פתוחים לכל דכפין ולא רק לאנשים שישלמו דמי כניסה לאחר מסוים.

כיון שאנו עובדים בהדרכת תיירים באזור הנ"ל, אנו נפגע על ידי כך שלא נוכל להשתמש בשרוחמים הנ"ל מבלי לשלם דמי כניסה לאחר כלשהוא ולכן הדבר אינו חוקי לדעתנו. אנו מבקשים להזמין אותנו בפני הוועדה הנכבדה להצגת טענותינו והרחבתן?"

הופיעו מטעם היוזמים: הקרן לירושלים: דן וינד, אבי אברהמי, אדוה פוגל.
בשם הוועדה המקומית הופיע מר א. בן אשר.

מציין שיש טעות בענין בית השימוש הציבורי שהיה באזור, כיוון שהוא נהרס עפ"י תכנית חוקית 2229 ב' ממילא. ובית השימוש עבר לבית טאונס.

השטח שעליו מדובר הוא שטח פתוח לציבור והוחכר למטרות מוזיאון ישראל. בית השימוש בא להשלים פונקציות של המצודה כאשר מבנה שטח הגן, קבור מתחת לשטח, והגישה אליו היא מתוך האולם הצלבני מלמעלה ואינו מפריע לשטח העליון של גן דוד בשום דבר, ולא משנה את המצב. השטח שייך ופתוח לציבור. אין הפרעה למסלול התיירים ולגבי מר דאוס אין הפרעה לפעילות שלו. מבקשים לדחות את ההתנגדות.

חברי הוועדה חיכו שעה למתנגד.

אלי סויסה
יו"ר הוועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

ח' ניסן תשמ"ז
7 אפריל 1987

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 44 שהתקיימה
ביום שלישי ט"ז אדר תשמ"ז 17.3.87

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

השתתפו:

- | | |
|--------------|--|
| ת. אשל | - רשות מקומית ירושלים |
| א. ברזקי | - נציגת שר השיכון |
| ש.ז. זוננפלד | - רשות מקומית ירושלים וממלא מקומו ד. ברגמן |
| ל. ידיון | - נציגת שר החקלאות |
| מ. כהן | - מתכנן המחוז |
| ש. לרמן | - נציג שר הבריאות |
| מ. נחמיה | - רשות מקומית ירושלים וממלא מקומו ר. דנגור |
| מ. נקמן | - נציג שר התחבורה |
| ת. רוה | - נציגת שר המשפטים וממלא מקומה י. לוי |
| ד. רזניק | - אדריכל וממלא מקומו א. רחמימוב |
| י. שרון | - רשות מקומית ירושלים |

נכחו:

- | | |
|------------|------------------------|
| פ. בלנק | - מחלקת מהנדס העיר |
| א. בן אשר | - " " " |
| י. בן יעקב | - לשכת התכנון המחוזית |
| ג. ברנדס | - מחלקת מהנדס העיר |
| מ. דרומי | - לשכת התכנון המחוזית |
| ד. ויסקינד | - מחלקת מהנדס העיר |
| י. פלאוט | - לשכת התכנון המחוזית |
| נ. פלט | - " |
| מ. שורץ | - מזכירת הועדה המחוזית |

נעדרו:

- | | |
|----------|--------------------------|
| ע. דרמן | - נציג שר הכטחון |
| א. ליטמן | - רשות מקומית מטה יהודה. |

(פרוטוקול מחוזית 17.3.87)

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

א. תכנית לאישור (מתן תוקף)

1. (3126) תכנית מס' 3126, שינוי מס' 62/81 לתכנית המתאר המקומית - שכ' נוה שאנן הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פירסומים מס' 3409 מיום 18.12.86 כיום 19.1.84 הוגשה התנגדות מר א. מלכוב והוסרה במכתבו מיום 13.9.84.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

ב. תכניות להפקדה

2. (3434) תכנית מס' 3434, שינוי מס' 1/86 לתכנית 2691 ושינוי 1/86 לתכנית 2677 (שינוי תכנית מתאר) שכ' סילוואן ג'בל מוקבר הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.7.86:

בהמשך להחלטות הקודמות שהיו בועדת המשנה, לאשר את התכנית המתוקנת להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- (1) ינתן כתב התחייבות וערכות מתאימה להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה, לפני אישור התכנית לנושאים הבאים:

- א. מימון הפקעות, שתבוצענה ע"י הועדה המקומית, של הדרכים הציבוריות המופיעות בתכנית ושאינם נמצאות על קרקעות שבבעלות היזם.
- ב. שפוי הועדה המקומית כנגד תביעות פיצויים העלולות להיות מוגשות ע"י בעלים הנפגעים מאשור תכנית זו.
- ג. בצוע כל מערכות הדרכים והתשתית בהתאם לדרישות אגף הדרכים והביוב.
- ד. הגשת תכנית לעצוב נופי ע"י אדריכל נוף כנדרש ע"י היחידה לאיכות הסביבה והתחייבות לביצוע.
- ה. הגשת דו"ח הדרו-גאולוגי לפני מתן תוקף לתכנית.
- ו. אישור אגף העתיקות לפני מתן תוקף לתכנית.

- (2) מספר הקומות כאזור המגורים יהא:

2 קומות מעל לקומת מסד ותותר יציאת חדר מדרגות על הגג, מדידות גובה הבניה תעשה כמוגדר בתכנית המתאר.

- (3) גגות הבניינים יטופלו בצורה מיוחדת בין ע"י ריצוף אבן, או חומר גמר אחר באשור מה"ע.

- (4) צורת חמום הבניין וקולטי השמש יקבל טפול מיוחד באשור מה"ע.

- (5) קומת המסד תכלול מקלט, מחסן וחדר הסקה בלבד ויהיו בהתאם למותר בתכנית המתאר ובאשור מה"ע.

- (6) תנאי להוצאת היתרי בניה יהא מלוי דרישות מח' המים שהם:
א. התקנת מיכלים לשבירת לחץ על גגות הבתים שיהיו מתחת לגובה +720.

- ב. קוי המים העירוניים יונחו בכבישים.
- ג. יש להכין מקום מיוחד למוני המים.

- (7) היתרי הבניה בשטח המיועד למוסד יוצאו בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת מספר הקומות בשטח זה יהא 2 קומות מעל לקומת מסד או עמודים.

- (8) למגרשי המגורים יש להגיש לוועדות תכנית פתוח-ובינאי אשר תכלול מפלסי קרקע סופיים קירות תמך ומקור המוסכים וזאת לפני אישור היתרי הבניה.

- (9) גבולות עבודות העפר לאורך הכבישים יסומנו כחלק מכבישים וזאת לשם מתן אפשרות לביצועה.

- (10) גבול התכנית יורחב ע"מ לכלול את המשך כביש מס' 27 וכן את גבולות עבודות העפר החורגים מגבול התכנית של היזם.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הנושא ידוע ומוכר ודאי לרבים מבין חברי הועדה כאשר זכה להתייחסות לעת מתן תוקף לתכנית 2691 - בשטח המורדות הצפוניים של רכס ארמון הנציב, בעטית של התנגדות עו"ד ריכטר לקביעת השטח כשטח ירוק. ואומנם בסעיף 10 להחלטה בגין מתן תוקף לתכנית 2691 בישיבתה מיום 3.9.85 קבלה הועדה את ההתנגדות וקבעה את הוצאת השטח מתחום התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית. יחד עם זאת קבעה באותה החלטה כי "אין בהחלטה זו של הועדה משום קביעת עמדה חכנונית לגבי יעודו המפורט של השטח ואפשרויות הבניה במקום".

בעקבות ההחלטה הנ"ל פנתה החברה להגנת הטבע, ע"פי סעיף 134 לחוק, לשר הפנים שלא לאשר את התכנית. הנושא הועבר לטיפולו של ראש מינהל התכנון ועד לגמר בדיקתו ביקש שלא לדון בתכנית 3434 הנדונה.

בעקבות שני סיורים שערך כאתר עם היזם ונציגת המתנגדים המליץ ראש מינהל התכנון בפני השר על אישור התכנית וציין כי ניתן לדון בתכנית 3434 המצרנית בכפוף להמלצתו להועיד את שוליה הדרומיים של התכנית (בשני דונם בקירוב) לשטח פתוח ציבורי.

שטח התכנית הנדונה מצרני לשטח תכנית 2267 שבבעלות אותו יזם ונמצא מדרום לו. התכנית מסוגת כשנוי לתכנית המתאר עמ/9 וכוללת את האלמנטים הבאים:

א. קביעת בינוי בהמשך לשטח תכנית 2267 ובמחכונת בניה דומה, כהגדרתה בהוראות תכנית עמ/9, לבניה דלילה ומדורגת של 50-60 אחוזי בניה.

ב. הקצאת שטח של כ-5 דונם למוסד. כאשר השמוש המפורש והבינוי בו כפופים לתכנית מפורטת.

ג. התווית כבישים במתחם.

ההגיון התכנוני כטענת היזם הוא כי אם התירו הועדות בבניה מתחת לקו גובה מסויים, קל וחומר שלא תהא מניעה לאשר בניה מעליו.

מר כהן ציין כי במידה ותחליט הועדה להפקיד את התכנית יש לדרוש מסמכים ברמת פרוט התואמת את המסמכים הכלולים בתכנית 2677.

כאשר לשטח המוסד, הואיל והשמוש לא נקבע בתכנית זו והיתר הבניה כפוף לאישור תכנית מפורטת יש לקבוע כבר בתכנית זו סייגים לגבי הבניה.

בתכנית מוצעת הרחבת דרכים לרוחב של כ-12 מטר. המשכם בתואי הקיים שלהם אינו מורחב בשום תכנית השאלה היא אם סיומת הכביש כפי שמוצעת היא הגיונית מבחינה תכנונית.

גב' ברזקי - בהנחה שמבחינת רצף של בניה אין התוספת מעוררת סימני שאלה, ציינה כי אחת הסיבות להתנגדות היתה לא רק לבניינים אלא למערכת הדרכים. השאלה היא אכן תוספת בניינים אינה מאלצת להרחיב את הכבישים, היא סכורה כן באזור המיועד לשימור של טקסטורה מסוימת עלולים הכבישים להוות חבלה בנוף.

המוסד בין אם יהא זה בית אבות או כל מוסד אחר, מעצם טבעם הם גדולים בנפחם, כמעט ואין מוסד, למעט אולי קאונטרי קלאב, שיש לו פרוגרמה המתאימה לבניה במקום זה. כאשר לנספח הבינוי, ציינה כי לא די בקביעת אחוזי בניה אלא יש להגביל גם את מס' יחידות הדיוור לדונם וגובה מחייב לכל החתכים.

גב' אשל - ציינה כי היא אומללה מאוד מהתכנית בשל עומס הבניה והצפיפות באיזור מאוד יפה של ירושלים. מעולם לא סברה שצריך לבנות במקום. היא מכינה שחכנית אחת כבר אושרה. יש לזכור שכניה באזור כזה נשקפת לא רק מצפון אלא גם מהדרך העוברת שברכס מעל המקום המוצע. היא חוששת שמכוון זה יתגלה מראה מכוער של מתקנים על גגות שטוחים וזה יהווה צלקת בנוף לכן היא היתה תובעת בנית גגות רעפים.

מר כהן - העיר כי גגות רעפים אינם אופייניים ואינם מתאימים לאיזור.

גב' אשל -שאלה אם התוית הכביש המוצע נועדה לתוספת הבניה כלבד משום שהוא בכל זאת "פוצע" את המדרון. השאלה היא אם הועדה חייבת להוסיף את המסה הזו. היא מתנגדת לתוספת ומה שכבר אושר יהיה בכיה לדורות.

באשר למוסד ציינה כי בירושלים ישנה מצוקה של אדמות למטרות ציבור. לדעתה נכון היה ליעד את המוסד לשמוש בדומה לעזרת נשים שנבנה בהדרגה לאורך המדרון ואינו מזדקר לגובה של 5 קומות. היא סבורה שבית אבות הוא שמוש נכון במקום, אך בתנאי שיבנה באופן מדורג מבלי שיהווה פצע נוסף בשדה הראיה. לדעתה יש לקבוע במפורש שהמגרש יהיה לבית אבות והיא מתנגדת לתוספת בניה למגורים.

מר רחמימוב - ציין כי על השטח שאושר לבניה התקיימו דיונים רבים ונוקבים עתה מוגשת תוכנית הרחבה ואין בה המסמכים החיוניים לצורך קבלת החלטה. השטח נמצא מול העיר העתיקה, מול הפארק הארכיאולוגי ולא יתכן ש באגן הויזואלי של העיר העתיקה, שנעשו בו הרבה מאוד בדיקות ויזואליות מוגשת תכנית בלא כל התיחסות סביבתית. ע"פי המלצת הועדה המקומית תנאי לאישור התכנית הוא הגשת תכנית לעיצוב נופי ע"י אדריכל נוף כנדרש ע"י היחידה לאיכות הסביבה והתחייבות לביצוע.

העובדה שהבניה עולה בגובה הטופוגרפי אינה לקולא אלא דוקא לחומרה - החלק התחתון המאושר הוא בשיפולי הגבעות ומוסתר מעט וככל שעולים בגובה המדרון הבניה כולטת וניכרת יותר.

המשמעות של בניה בשטח המוצע היא פגיעה חמורה בנוף האגן הויזואלי של העיר העתיקה. לדעתו לא צריך לבנות במקום ומכל מקום דיון בשטח הנדון צריך להסתמך על מסמכים מפורטים. הרכיבים של התכנית כגון: 20 יחידות דיור, רוחב כביש ל-10-19 מטר גם הם פוגעים ובשפועים חזקים כאלה תהווה התכנית פצע גדול בנוף. אם נאשר במקום זה מדוע לא נאשר להרחיב בניה בשטחים הסמוכים.

העיריה הכינה הרבה מאוד תכנית למזרח ירושלים, אך אם מראש מאשרים בניה, כבישים ומוסדות נזמין לחץ לבניה נוספת וזו טעות לדעתו.

מר זוננפלד - ציין כי הוא נמנה על אלה שחוו את ההסטוריה של התכנית הקודמת, כל מה שאמר רחמימוב נאמר כבר בעבר. היו התנגדויות ונטענו הטענות ולאחר כל הניפויים והמיפויים תוצאת ההחלטות הקודמות היא שכונה פרכרית יפה.

יש רק סיבה אחת להתנגדות והיא שהאיזור אינו בנוי ואודות לאותו יזם שבק בו "השגעון" הזה תקום שכונה יפה ומתוכננת והתוספת המוצעת אינה משנה. כאשר לשטח למוסד חלק על תפיסתה של גב' ברזקי וציין כי בשכונת עומר בבאר שבע מוקם מוסד שכולו שטוח. הוא מציע להפקיד את התכנית ולייחד את שטח המוסד לבית אבות.

מר שרון - ציין כי הוא מכיר את התכנית מתוך שמיעה וסבור שהיזם גאל את האדמה במקום. מי שקרא את המלצת הועדה המקומית היה מקבל מענה לכל השאלות שנשאלו כאן. הוא ממליץ להפקיד את התכנית בתנאי שבשטח המוסד יקבעו מגבלות גובה ואחוזי בניה מבלי להגביל את השמוש בשלב זה.

גב' רות לשאלתה מדוע בניגוד לקודמתה מסווגת התכנית כשנוי מתאר השיב מר כהן כי בשטח הנדון לא חלה שום תכנית קודמת והוא נמצא בתחום "הכתם הלבן" שבתכנית עמ/9. לגופו של ענין ציינה כי הטיעונים שהועלו בפני ועדת הערר שליד המועצה הארצית היו שהתכנית איננה משתלבת בנוף ופוגעת בו באופן חמור, לכך התייחסה ועדת הערר וציינה כי "לאחר שעיינו בחומר שהוגש לנו בענין זה ע"י שני הצדדים לערר ולאחר שסיירנו בשטח והשקפנו אל המתחם ממקומות תצפית שונים, נסתבר לנו כי המיתחם לא יגרום לפגיעה בנוף והוא ישתלב בנוף הקיים. נוכחנו שהתכנית משתלבת בסביבה עקב הבניה המדורגת המתאימה למדרונות של השטח הנדון ואינה פוגעת בקו הרקיע". כלומר שכל זה נכון לגבי תכנית 2677 אך אינו נכון בהכרח לענין התכנית שבפנינו.

באשר לכבישים, נושא זה הווה נקודה רגישה ביותר ולפיכך קבעה ועדת הערר כי "יהא זה מן הנכון לפתור בעית כבישי הגישה בטרם תאושר התכנית סופית" ואכן קבלה הוראה זו את ביטויה במסגרת תכנית 3090. לדעתה יש להיחס, באותה מידה של חומרה גם לכבישים בתכנית זו.

מבחינת המצב בשטח, עד כה אושרו כ-130 יחידות דיור אך לא בוצע עדיין דבר בשטח. היא אינה רואה את החיוניות לבצע את כל הפרויקט הגדול לצורך 30 יחידות נוספות. גב' רוה שאלה את מר כן אשר אם לעיריה יש רעיון כלשהו לגבי סוג המוסד שנכון היה לקבוע במקום ואם כן, ומקובל על הועדה, יש לקבוע אותו מראש בתכנית זו. לסכום ציינה כי היא מתנגדת לתכנית.

מר נקמן - ציין כי גב' רוה עמדה על היחס בין התכנית המאושרת לתכנית המוצעת. בתכנית הקודמת אושרו 130 יחידות דיור ובחדשה כ-20-30 יחידות ואמנם ע"פי הנספח המוצג ניתן להבחין כי אין התוספת המוצעת עוברת את קו הרכס.

לגבי הכבישים, התשובה למעשה ניתנה, הכבישים אינם רחבים ואינם מהווים חבלה בנוף. היזם לקח על עצמו משימה כבדה. רוחב הכביש הוא רוחב מינימלי של 12 מטר, אילו היו עומדים לרשות העיריה האמצעים לבצע את הכביש היא היתה מציעה אותו באותו רוחב. אך כן שלא כמו בפרויקטים אחרים חיוב היזם לבצעו.

כל הגישות למקבצים של הבניה הערבית באיזור תוכננו באותה צורה של תוואי דרך בהתאמה לקוי הגובה. לכך תמוהה בעיניו הטענה של חבלה בנוף. בהתיחס לכביש ברוחב מינימלי, הוא תומך בהפקדת התכנית בכפוף לדרישת כל אותן בדיקות נופיות שנדרשו בתכנית הקודמת לרבות פוטומונטז'.

מר בן אשר - ציין כי אופים וצורת הפיתוח של המגורים המוצעים בתכנית הנדונה שונים מהשלב הראשון של הפרויקט שתוכנן ע"פי נספח הבינוי, כקומפלקס של מספר יחידות דיור במגרש.

הבניה בתכנית החדשה מוצעת במתכונת של "כגה ביתן" כעלת אופי שונה. באשר למוסד ציין כי העיריה סברה שכית אבות במקום אינו מתאים בשל הפרשי הגבהים הטופוגרפיים במקום ואם מדובר על ביתנים פזורים הרי שהגישה כיניהם אינה מתאימה לאוכלוסיה מוגבלת אלא רק באמצעות מעליות. לכן בהיגוי סוג השימוש צריך לקחת בחשבון את העובדה שצורת הבינוי המתבקשת אינה מתאימה לאוכלוסיה מוגבלת בגלל תנאי השטח הטופוגרפיים. כאשר לכבישים, ציין כי הרחבת תוואי הכביש המערבי נעשתה בלא קשר לבניה המוצעת, אלא כחלק מההרחבה המתוכננת ככל האזור הנופלת במקרה זה בתחום שטח שבבעלות היזם. הכביש הפנימי המשרת את המגרשים החדשים מוצע בתנוחה נכונה על פני הקרקע.

מר כהן ציין כי בהבדל מהותי מהמלצת הועדה המקומית כל הבדיקות הנופיות והמסמכים הדרושים ייעשו ויוגשו כתנאי להפקדת התכנית ולא לעת אישורה, זאת כאמור במידה והועדה תחליט להפקיד את התכנית. אשר לבינוי פסל מר כהן את האפשרות של בניה עצמית במגרשים החדשים וציין כי יש להתנותם בתכנית בינוי קבועה ומחייבת בהתאמה לבניה המאושרת. כמו כן ציין כי יש לבטל את המבנה הכולט על גגות הבניינים. לסכום העלה מר כהן 3 הצעות החלטה כדלקמן:

1. להפקיד את התכנית בכפוף להגשת נספחי בינוי מפורטים לרבות בדיקות נופיות, כולל מפה מצבית של השטח, כתנאי להפקדת התכנית ואישורם פעם נוספת ע"י הועדה.
2. לדחות את ההחלטה אם להפקיד את התכנית רק לאחר הגשת כל המסמכים הנ"ל.
3. לדחות את התכנית.

להצעה הראשונה, בהתיחס לשטח למוסד העלה מר כהן שתי אפשרויות. לקבוע מגבלות בניה הזרות למגורים בלא לנקוב בסוג השימוש או לחילופין לקבוע את השטח לבניה מגורים ולא למוסד.

מר שרון-ציין כי מאחר שלא הועלתה הצעה להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית הוא תומך בהצעה הראשונה שהעלה מר כהן לבד מן הצורך בהבאת החומר פעם נוספת בפני הועדה.

גב' אשל - ציינה קיימת בעיה קשה לעיר בהקצאת שטח למוסדות מסוימים הזוכים להתנגדות ציבור החושכים באותה סביבה ובעיקר ניכרת אפשרות זו או שהעיריה תיזום את ההצעה.

מר בן אשר - ציין כי העיריה, למעט מגבלות הבניה, לא נתנה דעתה לענין השמוש בשטח למוסד.

גב' רווח - בקשה להוסיף התחלטה השניה שעד למועד הדיון וקבלת ההחלטה תבדוק העיריה אם היא רוצה במוסד כשלהו בשטח המוצע.

בתום הדיון נערכה הצבעה:

בעד ההצעה הראשונה תמכו 6 חברים.

בעד ההצעה השניה " 6 חברים.

הוחלט: לאור דעות שקולות בהצעה נדחית ההכרעה לששיבה הבאה.

3. (3630) תכנית מס' 3630, שינוי מס' 1/85 לתכנית המתאר 1905 ושינוי מס' 1/85 לתכנית 2073 - גילה
המשך דיון מיום 1.7.86

4. (3630 א') תכנית מפורטת למתחם א' בתכנית 3630 - דר' גילה
המשך דיון מיום 1.7.86

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בישיבותיה מיום 25.3.86 ומיום 1.7.86 דנה הועדה בשתי התכניות שיזמה עיריית ירושלים לשטח שמדרום לגילה האחת מתאריה והשנייה מפורטת. התייחסות הועדה נסבה על שני גבולות הדרומי של שכונת גילה, מקום הנשקף מכיוון בית ג'אלה ועל כך היו השגות.

בהתאם להחלטתה האחרונה של הועדה נדון הנושא בפורום מצומצם בין היתר כדי לקבוע עד היכן יהא גבול הבינוי. הדיעה שגובשה היתה שאם מתכוונים לבנות במקום נכון תהיה להגביל את הבניה לשורת בניינים אחת לאורך הכביש על מנת שגבול העיר יסתים בבניה ולא בכביש.

מאחר שמצפון לכביש נבנו בניינים בחבטתה שהנוף הנצפה מהם לא יופרע ולא יוסתר בבניה, יש לחייב בניה בגובה שלא תסתיר את הנוף. בהתאם להנחיות אלה הגישה העיריה תשריט מתוקן לתכנית 3630 א' כמוצג. באשר לתכנית המתאר 3630 הציע מר כהן שלא לדון בה מאחר והיא כוללת אלמנטים שהם מעבר לפתרון המידי המבוקש. הוא ממליץ להתייחס לתכנית הבינוי שהוא פועל יוצא של החלטת הועדה המחוזית ולקבלה בשני תנאים:

א. לקבוע בתכנית חלוקה חדשה מאחר והחלוקה המוצעת היא חלוקה ע"פי גבולות הבעלות ואינה נכונה מבחינה תכנונית.

ב. בהתאם להנחיות והעקרונות שגובשו שורת הבתים המוצעת תהווה את גבול הבינוי ויתרת השטח שמדרום לה תיועד כאזור נוף פתוח.

מר בן אשר - ציין כי מכלל הבעלים בשטח יש מישהו שמעונין לבנות ואולם במקרה כזה שהבעלות לא עברה תהליך ראשוני אי אפשר יהיה לרשום את התכנית. לכן השאירה העיריה בעינה את גבולות הבעלות ואילתרה פתרון בנוי המאפשר בניה גם מבלי לקבל אישור בעלים סמוכים. תכנית המתאר 3630 עונה למעשה על הדרישה השניה שהציג מר כהן והועידה את השטח הדרומי כאזור נוף פתוח בד בבד עם מילוי הצורך בהפקעת שטח לצרכי ציבור.

גב' רוזה - ציינה כי לא ברור לה מדוע מנתקים חלק מתכנית המתאר ומפקידים במקביל תכנית מפורטת. סדר הפעולה התכנונית הנכון הוא הפקדה של תכנית מתאר.

מר כהן - ציין כי השטח המוצע לבנייני ציבור בתכנית המתארת לא הופקע והוא מוצע כאן לראשונה להפקעה בשנוי ליעודו הקודם כאזור מגורים הואיל ובעלות השטח לא ידועה סברו המתכננים שבעתיד יוכלו לאפשר בו בניה.

התכניות צריכות להיות מופקדות במקביל משום שאחת קשורה בטבורה לשניה. הוא גורס כי חלוקת המגרשים ע"פי גבולות הבעלויות אינם יכולים לעמוד בבקורת ציבורית.

הוחלט: 1. להפקיד את תכנית מס' 3630 א' ע"פי התשריט שהוצג בעת הדיון.
2. להפקיד את תכנית מס' 3630 ולתקנה בהתאם לתכנית המפורטת מס' 3630 א'.

5. (1849 ב') תכנית מס' 1849 ב' - שינוי מס' 2/86 לתכנית 1718 - אזור התעשיה תלפיות מובא להכרת החלטה.

בעת הדיון מסר מר כהן כי לאחר מסכת ארוכה של דיונים הוחלט להפקיד את התכנית לחלוקת השטח ל-4 מגרשי בניה.
לעת עריכת התכנית להפקדה ותיקונה נירשם בהוראות התכנית כי זכויות הבניה יחושבו משטח המגרש נטו בהתאם להנחיות המנהל הכללי של משרד הפנים. אחד היזמים השיג על כך ולכן הוא מבקש את אישור הועדה להכרת החלטתה שאכן אחוזי הבניה יחושבו משטח המגרש נטו.

הוחלט: הועדה מבהירה בזאת כי אחוזי הבניה המירביים הם 224% משטח המגרש נטו.

6. (2861) תכנית מס' 2861 שינוי מס' 12/84 לתכנית מתאר עמ/9 הר ציון - ישיבת התפוצות הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.11.84 לאשר את התכנית להפקדה כתנאים הבאים:

1. תכנית המדידה תראה את כל העצים שבשטח ואת מקומם המדויק.
2. עץ התות העתיק יסומן בתשריט כעץ לשימור והדבר יחוייב בהוראות התכנית.
3. כפועל יוצא מכך יוכנסו בתכנית השינויים המתאימים בבנוי.
4. נספח הבנוי יפרט את פתוח השטח כולל נטיעות עד גבולות המגרש.
5. יתווסף להוראות התכנית סעיף בדבר גמישות בתאום הפרטים הארכיטקטוניים לעת הוצאת היתר הבניה. ע"פי סעיף זה יתאפשרו שינויים כלתי משמעותיים בפרטים הארכיטקטוניים מבלי הצורך להפקיד תכנית מחודשת להפקדה.
6. על פי הסעיף יחוייב המתכנן להגיש לעת הגשת ההיתר לועדה המחוזית פרטי בנין ופרטי חזיתות בקנ"מ גדול.
7. נושא החניה יבדק שנית ע"י מנהל אגף התנועה ויאושר על ידו לפני העברת התכנית לועדה המחוזית ותקן החניה יהיה כנדרש על פי כל שמושיו של המרכז.
8. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
9. יש לתקן בהוראות התכנית את נושא פגות התכנית מ-3 שנים ל-5 שנים.
10. מאחר ולפי ההערות לתכנית יש חשש כי אי השלמת הבניה תיצור מצב של פגיעה בשטח על היזם לבחור באחת משתי אלטרנטיבות.
- א. יתווסף בהוראות התכנית סעיף להנחת דעתו של היועץ המשפטי לפיו מתן היתר בניה יהיה מותנה בכך שהיזם יוכיח לועדה המקומית כי מצויים בידי האמצעים הכספיים להשלמת הבניה בהינף אחד.
- ב. היזם יגיש תכנית שמראה כי ניתן לבנות את המבנה בשלבים. במקרה זה ינתנו היתרי הבניה בהדרגה ע"פי שלביות הבניה כשכל היתר ינתן לאחר סיומו של השלב הקודם בבניה.

גב' רוזה לא השתתפה בדיון ומלא את מקומה מר י. לוי.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מדובר בתכנית מורכבת וחשובה בהיותה פרויקט בניה ראשון בקרקע שבבעלות ציבורית בהר ציון, קרי מינהל מקרקעי ישראל.

התכנית הועברה לדיון בועדה המחוזית בינואר 1986 ומאז זימן במשרדו מספר ישיבות עבודה לבחינת הנושא בשני משורים:

- א. במישור התכנוני - באיזו מידה משתלב הפרויקט במערך הבינוני הקיים בהר ציון.
- ב. באיזו מידה ניתן להתחיל בהליכי התכנון של פרויקט בסדר גודל כזה בטרם תוכנה תכנית כוללת לאיזור בעקבות החלטת הועדה המחוזית.

בישיבות שהתקיימו במשרדו הובעה הדעה שכל עוד לא הוגשה תכנית כוללת לתפישת הבנוי בהר ציון, לא יהא זה נכון לקיים דיון בהפקדת תכנית זו, כאשר ההתייחסות הקרדינלית היתה להשתלבות הבינוני המוצע במערך הבינוני הכולל של הר ציון.

בישיבה שהתקיימה בלשכת מהנדס העיר ביום 17.12.86 סוכם כי תובטח נוכחות ותמיכה של מחלקת מהנדס העיר בישיבת הועדה המחוזית, זאת על אף החלטת הועדה המקומית והכרזתה על הכנת תכנית כוללת לאזור וקביעת תנאים לאיסור בניה בשטח בשלבי הכנת התכנית. כיום נמצאת התכנית הכוללת בהכנה ואולם לאור המהלך המתמשך בעריכתה לא יהא נכון לעכב את הדיון בתכנית הנדונה עד לקבלת התכנית הכוללת, בעוד המתכנן ערך את כל הבדיקות הנופיות.

מר נקמן - העיר כי אדריכל שילוני, עורך התכנית הכללית, העריך כי התכנית תוגש קרוב לודא רק בעוד למעלה משנה.

מר כהן - ציין כי הועדה המקומית החליטה להמליץ על הפקדת התכנית בשנת 1984 וזאת לאחר שהיזמים והמתכננים עמדו בכל הדרישות שהוצבו להם. לאור החלטתה שלא לדון בשום תכנית שהיא באזור קודם הכנתה של תכנית כוללת לאזור פנו היזמים אל מר כחילה וסוכם כי מחלקת מהנדס העיר תתמוך בהפקדת התכנית.

אשר לעצם התכנית, ציין כי היא משתרעת על שטח של כ-6 דונם. בד בבד עם הריסת המבנים בשטח מוצע להקים בו את פרויקט "ישיבת התפוצות" בשטח בניה כולל של כ-11,200 מ"ר, הכולל את הפונקציות הבאות: הישיבה וכל הפונקציות הנלוות לה, לרבות מעונות דיור, מרתף השואה ואולם שמחות. משהועמדו היזמים על כך כי מתחייבת מפונקציות אלה הערכות מחודשת, הם בקשו להעמיד את אולם השמחות לשמוש רב תכליתי.

בדיונים שהתקיימו עד כה, בהתייחסות לבינוני המוצע, נבחנה השתלבות הפרויקט בהר ציון ולצורך כך נתקבלו מסמכים ועבודות המוצגים עתה בפני הועדה. במוצג המתאר בפוטומונטז' את מיקומו של הפרויקט ביחס למבנים קיימים ומתוכננים בשטח, בלט באופן ניכר מבנה שאושר באורח תמוה לדבריו של מר כהן, בנפח בניה גדול כפרויקט הכנסיה הארמנית (מר כן אשר העיר על כך כי תוקף רישיון הבניה פג והעיריה חייבה את יזמיו בהפקדת תכנית חוק הנמכת הבנוי).

מר כהן הוסיף וציין כי מאחר ומדובר בפרויקט שעיקר משאביו הכספיים נשענים על תרומות, עלתה שאלת השלכיות בבצועו. החשש היה מעצירת הבניה בשלבים מוקדמים של כרית בור, במקום הרגיש ביותר. ועל כן נדרשו היזמים להציג שלבי בצוע.

בהתאם לסעיף 8 (ב) להמלצת הועדה המקומית הגיש המתכנן פתרון המציג בנית הבנין בשלבים. הוא מציע לאחר את סעיפים 8 א' ו-ב' להמלצת הועדה המקומית בדבר מתן ערכויות ופרוט הבניה לשלבים כהוראה מצטברת ולא כשני תנאים חלופיים, דהיינו, תכנית בניה בשלבים כאשר כל שלב יותנה בהוכחת האמצעים הכספיים לבניתו בשלמותו.

לשאלת מר שרון מה גרם לעירייה לשנות דעתה לגבי עכוב הליכי תכנון באיזור השיב מר כהן כי הערכת משך זמן הכנת התכנית הכללית (כשנה וחצי, שנתיים).
באשר לנושא החניה - ציין מר כהן כי מאחר ומוצעים בתכנית שימושים משולבים כמו מרתף השואה ואולם ארועים הועברה התכנית לבדיקת נציג שר התחבורה לענין צרכי החניה והפתרונות הפיזיים. מר נקמן חייב 80 מקומות חניה נוספים שמשמעם קומת מרתף לחניה כאשר סך כל מקומות החניה יגיעו לכ- 105.

מר כהן סכם דבריו בהצגת שני הנושאים המהותיים לדיון:

1. האם התכנית המוצעת, בהתייחס לעבודת הרקע הרלוונטי שנעשתה, אכן שומרת על קנה המידה הנכון להר ציון ומשתלב בבנוי הקיים מבחינה נופית ועצובית.

2. באיזו מידה מתאפשר הדיון לאור החלטות קודמות של הועדה.
הוא סבור כי השאלה הראשונה מהותית יותר.

מר בן אשר - ציין כי הועדה המקומית דנה בתכנית באוקטובר 1984 בטרם החליטה להחיל תכנון כולל לכל השטח. בהתאם להחלטותיה המשיכו המתכננים ופרטו את התכנית, ולאור ההשקעה שהחלו בה לא יכלה הועדה המקומית לסגת מהחלטתה הקודמת.
בהתאם לחומר שהוצג כאן, נעשו הבדיקות הנופיות המירביות ע"פי דרישתו והועדה המקומית מצאה כי החומר מספק אותה.

מר זוננפלד - ציין כי הועדה חרדה משום רגישות האיזור. כפי שמר כהן הציג את הנושא השאלה הקדינאלית היא השתלבות הבנין בסביבה.
הוא מניח שזו גם היתה ההתייחסות הראשונית של המתכנן והגורמים התכנוניים שבחנו את התכנית, ואשר חוו את כל האמצעים להמחשה. הוא מתרשם שנעשה הכל על מנת להוכיח את ההשתלבות.

אשר לשאלה השניה - עם כל הכוחות והאמצעים שיש לעירייה הכנת תכנית כללית היא משימה כבדה, וכאשר אישרה את התכנית הנדונה לקחה העירייה כחשבון את התכנית הכללית. לפי דעתו אין להמתין עד שהעירייה תתכנן את כל הר ציון, אדרבא הוא רואה בכך תרומה ותמריץ לעריכה ולסיוע בתכנון הכולל.

מר שרון - ציין כי לא זכור לו ש השתתף בדיון שנכב על איזור כה רגיש בירושלים. יש לו הרגשה כבדה. עם כל הכבוד שהוא רוכש לישיבת התפוצות ההחלטה שלא לדון בשום תכנון כל עוד לא מובאת תכנית כוללת להר ציון היתה החלטה מבוססת ועניינית.
הוא מתלבט משום שהתכנית הנדונה מתעכבת כבר 3 שנים, יש לודא את משך זמן הכנת התכנית הכללית.

גב' אשל - ציינה כי היא חשה שלא בנוח משום מחד גיסא מדובר בפרויקט באזור הרגיש ביותר פרט להר הבית ומן הראוי היה לראות לפחות קוים מנחים לגבי תכנון הר ציון על מנת שלא תקבענה עובדות שבשלב זה לא ניתן להעריך את השלכותיהן באיזור כה רגיש, ומאידך גיסא לדחות על הסף את היזמים.
לא ברור כיצד משפיע הפרויקט על דרכי הגישה לעדות האחרות ואם העירייה לא בדקה נושאים אלה כיצד נעשה מעשה בלתי אחראי, ניתן אולי לבדוק אפשרות לאשר בניה בהיקף קטן יותר ובלתי מחייב לגבי שלבים אחרים. ע"פי ההצעה המוצגת בבניה בשלבים הרי שהשלב הראשון מהווה את עיקר המסה ואינו עונה על הבעיה.
היא חוששת מכפח הבנין המורה על פי המידע שנמסר כ-25%.

באשר לפונקציות המוצעות בפרויקט, ציינה גב' אשל כי מרתף השואה וקבר דויד מובאים כמובנים מאליהם וכמה שחייבים לקבלם. הם אינם צריכים לדעתה להיות חלק מפרויקט ישיבת התפוצות.

"יד ושם" הוא מוסד מאוד מכובד להנצחת השואה ואילו מרתף השואה כהר ציון מהווה מוקד משיכה ראשוני בחטא. היא היתה רוצה שבהר ציון יהיה מוסד פתוח לכלל ישראל. מפריע לה שבמקום כל כך רגיש ישנה העמסה כבדה כל כך ויתכן שאפשר להסתפק בפחות ולהקטין את הפרוגרמה.

היא אינה רואה את מערכת הבעלויות על הקרקע בסביבה ואם אומנם זו הקרקע הציבורית היחידה אין היא רואה מדוע צריכה הישיבה להיות נציגת עם ישראל בהר ציון. יתכן ונעשה עוול ליזמים אך היא מעדיפה שלא להחליט היום בחופזה ולצאת לסייר במקום ולבדוק אם אכן מדובר בשטח היחידי שנותר לנצול. יש לקבוע הוראות עצובות לפרטי האבן, על מנת שהבנין לא יבהק מלפניו.

לסכום ציינה כי היא מעדיפה לחכות ולא לקבוע דבר שלא ניתן יהיה לסגת ממנו כל עוד אין בידה הידע להחליט בנושא כל כך קרדינאלי.

גב' ברזקי - בקשה לחזור ולחזק את החשיבות האבסולוטית של תכנית כוללת לאיזור. במידה והועדה תאשר היום את התכנית הנדונה הרי שתכנית כוללת לא תתרום ותעסוק רק בקומפילציה של תכניות.

לגבי חשיבות המקום - זה ענין סנטימנטלי. אם דנים בבנין המוצע מבחינה ארכיטקטונית יש חשיבות לסביבה בין אם הוא נמצא בשולי העיר או בתוך מרקם של מערכת טקטורלית שאפשר להתייחס אליה בשילוב או לכל אחד לחוד.

התכנית הכוללת צריכה להתאים פרופיל אחד לשני. אי אפשר להמנע מתכנון כוללני של הר ציון שממנו יגזר הפרופיל המלא והחלקי של הבינוי באיזור. אי אפשר להתייחס אל הבנין כבנין ותו לא משום שהפרוגרמה שלו צריכה להיות הולמת מבנה מקודש ליהדות, והשאלה המתבקשת היא אם מקום מעונות לישיבה הוא אכן הולם את המקום והמשאלות לגביו.

יש אפשרות לדון בפרוגרמה. היא אינה יודעת אם שילוב של מרתף השואה ואולם שמחות יכולים לדור בכפיפה אחת. לכן לדעתה הפרוגרמה היא חלק מנשוא הדיון.

אשר להיבט הארכיטקטוני של הבנין ציינה כי הבנין עשוי כמקשה אחת מהמסד ועד הטפחות (וזאת היא אומרת כמחמאת לאדריכל), זהו פרויקט מונוליטי של בנין אחד בשפה אחת. או שמקבלים את הבנין כולו כמות שהוא או שדוחים את כולו, קבלת חלקים ממנו או שבויים בו אינם לדעתה נושא לדיון. אפשר לבנות אוחו בשלבים אך אי אפשר לבנות רק חלק ממנו. לכן צריך להחליט על הפרוגרמה ואם כן צריך לדון ולהחליט על הבנין כולו בשלמותו או על בנין אחר. אם יוחלט לשנות פרוגרמה צריך לבקש תכנון אחר.

מר רזניק - ציין כי בישיבות תאום בלשכת התכנון ובלשכת מהנדס העיר דנו בפירטי הבנין והיום מדברים בצדק אולי על פרוגרמה ויעוד הקרקע, כלומר התהליך הפוך ממה בצריך להיות. זו הפעם הראשונה שדנים בפרוגרמה והוא שותף לדברי גב' אשל וגב' ברזקי בכל הנוגע למרתף השואה.

מר רזניק ביקש לדעת אם אומנם קיימת דרך חזרה ובעקבותיה ניתן להמנע מדיון בתכנית עד גמר הכנת התכנית הכוללת או עד גמר הדיונים בפרוגרמה. אם אומנם יובהר כאן כי אין דרך חזרה אזי הוא תומך בבניה המוצעת. כאשר לבנין עצמו, בהתייחס להשתלבות הבנין בסביבה ועצובו הארכיטקטוני, ציין כי ביקר במקום ותמך בעריכת סקר כטרם יבנה בנין כלשהו במקום.

הדבר אירע לפני כשנה. הכנת תכנית כוללת עורכת זמן רב ואי אפשר לקצר את התהליך. הוא משוכנע שהזמן יארך מעבר לשנה וחצי. בתכנית כוללת יש לקבוע את הסילואטה של הבניינים הוא אינו יודע אלו דרישות הוצבו בפני המתכננים.

מר בן אשר - ציין כי בתכנית הכללית יקבע אופי הבינוי, מגבלות הבניה ע"פי התפיסה המרחבית של המתכנן. התכנית תערך בק.מ. של 1:500. לשאלת מר רזניק לגבי מגרשים ריקים שלא נקבעה להם עדיין פרוגרמה באם תקבע לגביהם סילואטה - השיב בחיוב.

מר רזניק - ציין כי קשה לקבוע סילואטה לבנין שהפרוגרמה שלו אינה ידועה. בשתי הישיבות שהשתתף בהן, עם כל החשיבות הראויה להר ציון, הרי שמבחינת המסה והסילואטה אין הבנין המוצע מפריע או פוגע, וזו היתה גם דעתו באותן ישיבות. שלביות הבצוע הוצגה וחשוב להבטיח שכל שלב ושלב יושלם במלואו, באם תנאים אלה יקוימו אין לו שום התנגדות לתכנית.

מר נקמן - ציין כי הוא תומך בהפקדת התכנית בהתאם לתנאים שבהמלצת הועדה המקומית.

מר רחמימוב - ציין כי השתתף בדיונים שהתקיימו אצל מתכנן המחוז ומהנדס העיר ודעתו בכל אותן ישיבות היתה שקשה להחליט על בניה בהר ציון בלא התיחסות לתכנית כוללת. הוא מברך את העיריה על יוזמתה בהכנת תכנית כללית ולדעתו תהא זו טעות לאשר תכנית בודדת באיזור כה רגיש בלא שתגזר מתכנית בינוי כוללת. הוא אינו טוען כי בהכרח יש להמתין עד גמר הכנתה, אלא לפחות צריכה להיות התיחסות של המתכננים. סילואטה היא דבר חשוב, אך ישנם אספקטים חשובים נוספים לא פחות כגון: שמור של מבטים, אתרים ארכיאולוגיים, דרכי גישה של עדות שונות. הוא מציע לדחות את הדיון לפחות עד לקבלת חוות דעת מתכנני התכנית הכללית.

באשר לשלכיות ציין כי הפרויקט כולו מוצע בהיקף של 11,000 מ"ר ושלב א' מורכב מ-9000 מ"ר המהווים את עיקר הבניה - לצידו אין זו שלכיות מוכרים לכל ישיבות "הכותל" ו"פורת יוסף" שבניותם נמשכה זמן רב. אם יחלו בבניה 9,000 המטרים הראשונים שישארו כמה שנים בלתי גמורים - תהיה זו פגיעה רצינית בנוף ובסביבה.

הארכיטקט תכנן וטיפל בנושא בכישרון רב, אך אין זה יכול לבוא במקום תכנית כוללת של טיפול בכל הר ציון.

מר לוי - ציין כי היו ספקות לגבי הבעלויות וזכויות היזמים במגרש והבעיה כיום פתורה, יש ליזמים הסכם חכירה לעשרות שנים ומכחינה זו העניין סגור.

מר כהן - ציין כי בדברי גב' ברזקי ומר רחמימוב לא היתה ביקורת לגבי הפתרון העיצובי. השאלה היתה באיזו מידה פתרון זה עלול לפגוע בתכנון העתידי לכל הר ציון. הבעיה העיקרית היא האם השמוש המוצע או הפונקציות המשולבות בכנין הן נכונות, כפי שבא הדבר לידי ביטוי בדעתה הנחרצת של גב' אשל.

לסכום העלה מר כהן 3 הצעות החלטה כדלקמן:

1. להפקיד את התכנית בכפוף לתקונים שחייב מר נקמן ולקבוע את תנאי הועדה המקומית לגבי שלכיות הבצוע כתנאים מצטברים ולא כתנאים חלופיים.
2. לדחות את ההכרעה לתקופה של 4 שבועות, לצורך ביקור בשטח וקבלת פרטי הבהרה ע"י מתכנני התכנית הכללית להר ציון. על סמך הנתונים שיוגשו יבדק נושא הפרוגרמה.
3. לא לדון בתכנית אלא לאחר קבלת התכנית הכללית.

מר סויסה - שאל האם התכנית המוצעת סותרת את התכנית הכוללנית.

מר בן אשר - השיב כי כמידה והתכנית המוצעת תאושר היא תכלול בתכנית הכללית. כמו כן הציע את האפשרות שלא לתת לתכנית תוקף עד אשר יוגשו ההבהרות לגבי התכנית הכללית. זאת כתיקון להצעה מס' 1.

גב' ברזקי - ציינה כי בעצם הפקדת התכנית יש משום קביעת הפרוגרמה או אישורה. אדריכל שילוני המתכנן את התכנית הכללית לא יתן תשובה לפרוגרמה והדבר צריך להחתך כאן.

מר רזניק - הציע לצרף להצעה מס' 2 חו"ד המתכנן ובדיקת הפרוגרמה.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון וקבלת ההחלטה לישיבה שתתקיים בעוד 4 שבועות לשם ביקור בשטח וקבלת פרטי הבהרה וחו"ד מתכנני התכנית הכוללנית להר ציון. עד למועד זה יבדק גם נושא הפרוגרמה.

7. (3619) תכנית מס' 3619, שינוי 31/86 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 3/86 לתכנית מס' 2969 שכ' נחלה שמעון רח' שמואל הנביא פינת רח' משה זקס הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.1.87:

1. לשנות סעיף א' בהחלטת ועדת המשנה מיום 6.10.86 והחלטת ועדה מקומית מיום 16.10.86 ולרשום כי התאום עם אגף הכיוב יהיה כתנאי להיתר בניה.
2. לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית כתנאים הבאים:
 - א. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף לגבי תיאום עם אגף העתיקות.
 - ב. יש לקבל אישור מר גילצ'ינסקי לכניסה לחניה התת קרקעית במגרש מס' 2.
 - ג. יש לקבל תנאים מהיחידה לאיכות הסביבה למניעת מטרדי רעש במוסדות עקב הקרבה לכביש מס' 1.
 - ד. יש לתקן תיקונים טכניים בתשריט, בהוראות התכנית ובנספחים עם מר בלנק.
 - ה. יש לקבל אישור אגף הרישוי על חישובי השטחים.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי באזור התפר, נשוא התכנית 2969, מיועד מתחם 10 כשטח למוסדות הכפוף להפקדת תכנית מפורטת. התכנית הנדונה היא פועל יוצא מכך ומטרתה לחלק את השטח לשני מגרשים נפרדים ולהחיל עליהם הוראות כינוי לשני מוסדות: כולל ת"ת "זוועהיל" במגרש חדש מס' 1 הצפוני (הכולל גם כתות גן ילדים) וכי"ס לבנות "נות ישראל" במגרש חדש מס' 2 הדרומי.

התכנית מלווה בשני נספחי כינוי מפורטים של בניינים בני 3 קומות. במגרש מס' 1 ששטחו כ-4 דונם מוצע בנין בשטח רצפות של כ-4600 מ"ר ואילו במגרש מס' 2 הנחות יותר מבחינת שטחו (כ-3.5 דונם), צורתו ואפשרויות מיצוי הבניה בו מוצעת בניה בשטח רצפות של כ-7,000 מ"ר. השוני בשטחי הבניה בין שני המוסדות נובע מהבדלי הפרוגרמות של המוסדות.

כ' לענין הבדלי השטחים העירה גב' ידן/התכנון נעשה בתאום בין שני המוסדות.

מר כהן ציין כי לעת בדיקת התכנית בדיונים מוקדמים עלתה שאלת ההשלכות העשויות לנבוע ממיקום המגרש בחוף "מזלג" של כבישים והתשובה לכך היתה כי בין המגרש לכביש מס' 1 מוצעת רצועת הפרדה ברוחב של 15 מטר. לגבי איתור השטח למוסדות ציין כי המוסדות נועדים לשרת את האוכלוסיה המתגוררת בקירבה מיידית אליו וזו הקרקע הפנויה היחידה שנותרה. לדעתו אם ניתן היה לכפות חלוקה שונה של השטח לשני המוסדות ובכך להגדיל את המגרש לכי"ס לבנות היה זה לטובת הענין.

מר זוננפלד - ציין כי אין שום יחס בין שטח המגרשים לגודל הבניינים.

מר דנגור - ציין כי כי"ס "נות ישראל" המשרת כ-818 בנות, מפוצל זו השנה השמינית, בין 4 מקומות שונים בעיר, מחוץ לשכונה. גני הילדים מצויים בשכונה ובגיל 6 עוברות הבנות מרחק רב למקומות הפזורים בעיר.

המוסד לכשיוקם יכיל כ-600-700 בנות ואילו מוסד "זוועהיל" אמור להכיל 100 ילדים אם לא פחות מכך.

בשכונה קיימת מצוקה של שטחי מוסדות ואין שטח זמין אחר לכך. ולכן אין ברירה אלא להקים את ביה"ס בשטח המוצע. לבעית עורק התנועה הסמוך הוצעו מספר פתרונות בין היתר גם גשר מעל רחוב שמואל הנביא.

הנחיצות היא רבה והקיבולת המוצעת תספיק אולי לשנים הקרובות. אשר לאופן חלוקת המגרש ציין כי הואיל ומדובר במגרש אחד הוא מבין שהחלוקה נעשתה ע"י המינהל, היו מאבקים לשנות את המיקום וכו', מכל מקום אין ספק שהמגרש הדרומי נחות יותר.

גב' ידן - ציינה כי המו"מ על המגרש נעשה עוד בטרם נכנסה לתפקידה הנוכחית, ידוע לה כי החלוקה נעשתה ע"פי נוהלי המינהל באמצעות הגורמים הממונים על הקצאת שטחים למוסדות.

מר סויסה - שאל אם הועדה מוסמכת לשנות את הגבול בין המגרשים.

מר דנגור - הביע את חששו שאם תשנה הועדה את גבולות המגרשים ממוש התכנית לא יצא לפועל.

מר נקמן - ציין כי במגרש הדרומי מוצע הבנין בקו בנין 0 בגבול כביש מס' 1 וקשה לו לתאר כיצד יתפקד המוסד בקיר הגובל בכביש.

מר ברנדס - השיב כי הבניין מוצב בכיוון שלא יופרע ממטרדי הכביש.

מר נקמן - ציין כי בכביש החיבור הצפוני, הכלול בתכנית, מוצעת חניה בניצב לכביש - הדבר לא טוב.

לגבי הפתרון של גשר מעל רח' שמואל הנביא, שציין מר דנגור, ציין כי אין שום צורך בו משום שעם השלמת בצוע כביש מס' 1 רחוב שמואל הנביא "יגווע" למעשה מבחינת רמת המינוע שלו.

גב' אשל - ציינה כי אינה מכירה את השתלשלות המשא ומתן לגבי הקצאת השטחים. ישנה מצוקה גדולה במוסדות לבנות. היא אינה משוכנעת שיש הגיון בשלוב גני הילדים במוסד "זועהיל". לדעתה נעשה כאן אי צדק מוחלט הנובע ככל הנראה מלחצים פוליטיים. על מנת שלא לעכב את הליכי אישור התכנית והבניה בעתיד היא מציעה שבד בבד עם הפקדת התכנית ימשך המו"מ על הקצאת חלק מהמגרש הצפוני והעברתו לרשות המגרש הדרומי, לרווחת ביה"ס לבנות, מבלי לשנות את מיקומם ושטחם של הבניינים. לדעתה אין לתת אישור לקו החוצץ כפי שהוא מוצע, מגרש ביה"ס לבנות הוא קטן ועמוס מידי.

מר בן אשר - ציין כי הצעת גב' אשל אינה מעשית משום שגבול המגרש נקבע בתכנית כבר בעת הפקדתה.

גב' רווח - השיבה לשאלת היו"ר, אם ניתן לשנות את הגבול בין המגרשים, כי ניתן לעשות כן בכפוף להסכמת המינהל כבעל הקרקע.

גב' ידין - בקשה שהות לבדוק את הנושא.

מר בן אשר - השיב למר לרמן שהתיחס לסעיף 1 להמלצת הועדה המקומית וציין כי התכנית הועברה ליחידה לאיכות הסביבה וחות דעתה עוגנה בהוראות התכנית.

מר כהן - הפנה את הועדה בעניין זה לסעיפים 9 (ז) ו-9 (ט) בהוראות התכנית בדבר העתקת קו הניקוז והגשת חו"ר אקוסטית בנושא רעש מכביש מס' 1 ופירוט האמצעים למניעת מטרד במוסדות.

מר זוננפלד - ציין כי לית מאן דפליג שהחלוקה בין המגרשים איננה חלוקה תכנונית, מאידך עם ההצעה לשנות את קו החלוקה יש לשקול את השאלה הקונקרטית מה תהינה התוצאות ואם ימשכו המאבקים עדיף אולי ל"נות ישראל" להסתפק במגרש המצומצם הנתון מאשר לדחות את ממוש התכנית. הוא משוכנע שהצעת החלוקה כפי שהיא אינה טובה, ובאין ברירה ניתן לנסות להעתיק את קו החלוקה, בלי לפגוע בבנין.

מר שרון - ציין כי לא פעם קרה שהועדה תמהה על שעובדות מוגמרות הופכות אותה ל"חותמת גומי", אך במקרה זה נתון הדבר לשקול דעתה כאשר רואים בבירור שאין כאן צדק תכנוני.

מר רחמימוב - התייחס לעובדה ששני מוסדות ציבור סמוכים על כביש מס' 1 נכון שיהיה פס הפרדה כרוחב של 15 מטר, אך הבניינים הם מסיביים והחזיתות המזרחיות צריכות לעבור היגוי תכנוני ועיצובי.

מר דנגור - ציין כי הוא מעורה בנושא וחושש שדחיית הדיון תגרום לסחבת נוספת.
הוא מציע להפקיד את התכנית ובמקביל תבחר הועדה שני נציגים מבין חבריה לשאת ולתת עם המנהל על שטח המגרשים.

הוחלט: לדחות את קבלת ההחלטה לשיבת הועדה המחוזית הבאה.
עד למועד זה מסמיכה הועדה את גב' אשל ומר כהן לבדוק את הנושא עם גב' ידין והאפשרויות ברוח הדברים שנאמרו במהלך הדיון ולהביא חו"ד למליאת הועדה.

אלי סויסה

יו"ר הועדה המחוזית

לתכנון ולכניה, ירושלים

כ"ב אייר תשמ"ז

21 באפריל 1987

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 43 שהתקיימה
ביום ג' ט' באדר תשמ"ז 10.3.87
יו"ר ונציג שר הפנים א. סויסה- הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- | | |
|--------------|-----------------------|
| ת. אשל | - רשות מקומית ירושלים |
| ד. ברגמן | - רשות מקומית ירושלים |
| א. ברזקי | - נציג שר השיכון |
| ש.ז. זוננפלד | - רשות מקומית ירושלים |
| מ. כהן | - מתכנן המחוז |
| ש. לרמן | - נציג שר הבריאות |
| מ. נחמיה | - רשות מקומית ירושלים |
| מ. נקמן | - נציג שר התחבורה |
| ת. רווה | - נציג שר המשפטים |
| ד. רזניק | - אדריכל |
| י. שרון | - רשות מקומית ירושלים |

נכחו:

- | | |
|------------|---|
| א. ארנון | - השרות לשמירת איכות הסביבה, משרד הפנים |
| י. בן יעקב | - לשכת התכנון המחוזית |
| צ. ברנדס | - המחלקה לחינוך עיריית ירושלים |
| ל. גונן | - המחלקה לחינוך עיריית ירושלים |
| מ. גל | - המחלקה לחינוך עיריית ירושלים |
| מ. דרומי | - לשכת התכנון המחוזית |
| ש. זיו | - יועץ משפטי - עיריית ירושלים |
| ג. יניב | - מחלקת מהנדס העיר עיריית ירושלים |
| א. כחילה | - יו"ר ועדת המשנה המקומית, עיריית ירושלים |
| ר. לשם | - היחידה לאיכות הסביבה, עיריית ירושלים |
| ר. עציון | - השרות לשמירת איכות הסביבה, משרד הפנים |
| י. פלאוט | - לשכת התכנון המחוזית |
| נ. פלט | - מזכירת ועדת המשנה המחוזית, |
| מ. שורץ | - לשכת התכנון המחוזית. |

נעדרו:

- | | |
|----------|-------------------------|
| ע. דרמן | - נציג שר הבטחון |
| ל. ידין | - נציג שר החקלאות |
| א. ליטמן | - רשות מקומית מטה יהודה |

(פרוטוקול מחוזית 10.3.87)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. תכנית להפקדה

1. חכנית מס' 3620, שינוי מס' 1/85 לתכנית 2763 ושינוי מס' 1/85 לתרשיץ 5/27 - בניית בתי כנסת בשכונת רמות

מובא להמשך דיון

נפתח הדיון הזכיר מר כהן שמדובר ברמות 01 - בשטח המיועד ל- 3 בתי כנסת. התכנית נדונה מס' פעמים בועדה המחוזית והיא כללה תשריט ותקנון כאשר הוראות הבניה קבעו את היקף הבניה של כל אחד מהם. בדיון קודם ציינה גב' רווה שאין להסתפק בהוראות מילוליות מכיון שזה לא מאפשר לתושבים להביע התנגדות אם ברצונם לעשות זאת ודרשה שהתכנית תלווה בנספחי בינוי. בבדיקה שערך עם 3 המתכננים נעשה נסיון להתאים את המבנים כאשר שניים מהם יהיו בגודל של 900 מ"ר והשלישי בגודל של 300 מ"ר. התכנון מנצל את הפרשי הגבהים שבין שני הכבישים בשטח - שמגיע ל-10 מ'. לאחר שנבדקו הנספחים הוא ממליץ להפקידם עם התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: בהמשך להחלטות הועדה מיום 17.12.85 ומיום 6.1.87 הוחלט להפקיד את התכנית בצירוף נספחי הבינוי כפי שהוצגו בעת הדיון.

ב. בקשות להיתרי בניה

2. יב-9059 - עיריית ירושלים - כיתות נידדות - גילה דו"ח הועדה המקומית מס' 90 מיום 12.1.87 תיק בנ/84/252.
3. יב-8934 - עיריית ירושלים - כיתות נידדות - פסגת זאב דו"ח הועדה המקומית מס' 90 מיום 12.1.87 תיק בנ/83/434.
4. יב-6056 - עיריית ירושלים - כיתות נידדות - שכי עיסוויה דו"ח הועדה המקומית מס' 90 מיום 12.1.87 תיק בנ/72/1410.
5. יב-6200 - עיריית ירושלים - כיתות נידדות - בית צפאפה. דו"ח הועדה המקומית מס' 90 מיום 12.1.87 תיק בנ/73/175.
6. יב-8399 - עיריית ירושלים - תוספת כיתות - רמות דו"ח הועדה המקומית מס' 90 מיום 12.1.87 תיק בנ/80/742.

(כל הבקשות הנ"ל נדונו ביחד)

בעת הדיון הסביר מר כהן כי בנית מבני הציבור בשכונות החדשות בפרט ובכל העיר בכלל מנסה לעקוב אחר התפתחות האוכלוסיה. כאשר יש תכנית אב למערכת החינוך ניתן לחזות את הצרכים הפיזיים והדבר עשוי לתת מענה לצרכי בית הספר. בשכונות הוותיקות קיימת בעיה של נדירות אוכלוסיה. כתוצאה מהגירה פנימית קורה לא אחת שבית ספר במקום מסוים מתרוקן ומתלמידים ובשכונה אחרת נוצרת בעיה של חוסר כיתות לימוד. העירייה מנסה למצוא פתרון לבעיה של בתי הספר הנמצאים בצמיחה ע"י הצבת חדרי לימוד ניידיים. הפתרונות שנשקלו בתחילה ע"י העירייה היו למעשה הרבה יותר ארעיים מהמוצע עתה אך מכיון שהפתרון לא התקבל על דעת הועדה המחוזית נדחו ההצעות הנ"ל ועתה מוצע להציב במקומות הדרושים מבני אשקוביות ששתיים מחזיותיהם מצופות באבן. במסגרת חכנית העבודה לספטמבר הקרוב מבקשת העירייה להציב מבנים כאלה ב-5 בתי ספר. לדעתו הקושי בפתרון המוצע הוא שהשם "זמני" הוא למעשה מהם והלאה זהם עשויים להשאר שם שנים רבות. כלומר הבעיה היא באיזו מידה הועדה המחוזית תתן יד לתכנון קצר הטווח של העירייה בנושא זה ובאיזו מידה הפתרון יהיה אכן זמני ולא קבוע. בהתייחסו באופן ספציפי לבקשה לחוספת לבית הספר בפסגת זאב ציין מר כהן שמדובר בבנין יפיה שהיו לגביו וכוחים רבים עד כדי כך שאפילו דיברו על צורת ציפוי האבן שתהיה ואילו עתה, בהינף אחד מבקשם למקם שם 3 חדרי לימוד ניידיים ומבנה נוסף שישימש כמטבח.

מר גל

(פרוטוקול מחוזית 3.3.87)

מר גל ציין שעל ההיבט האסטרטגי של הדברים אפשר להתווכח אך בסופו של דבר המבנים עם ציפוי אבן ומראם סביר בהחלט. ישנם מספר אחרים שבהם אושרה הצבת מבנים דומים ואפשר לראות אותם בשטח.

בכל המקומות שדרשה עכשיו העיריה להציב מבנים כאלה לא נמצאה שום אפשרות אחרת והדבר משתלב בסבב האיכלוס הצפוי ל-4-5 השנים הקרובות. את חלקם אפשר יהיה להעביר אך כשמדובר בהעברה צריך לקחת בחשבון שזה יכול לקחת כ-8-9 שנים. בעיריה ישנה תחזית לגבי השינויים הדמוגרפיים שיהיו במשך 3 השנים הקרובות ובשכונות הנדרשות - תוספת המבנים היא ממש תנאי לקיום בתי הספר שם.

בחשובה לשאלת מר סויסה ציין מר גל כי בבית הספר בגבעת שאול היו התנגדויות להצבת המבנים וכרגע בוחנים את האפשרות להציב את המבנים ליד מבנה טיפת חלב הישנה. בחשובה לשאלת מר רזניק מדוע נבחרו מבני אשקובית ציין מר גל כי הסיבה היא יוקר המבנה. המבנה המוצע יותר זול מאחרים וניתן להקימו בטווח זמן סביר. גם המקומות שנבחרו להצבת המבנים הם כאלה שהמבנים לא יגרמו לשינוי המראה הארכיטקטוני של הבנין הקיים. בשכונת רמת אשכול-לדוגמא- שאיכלוסה החל כבר בשנת 71,70 יש כבר היום ירידה דרמטית עד כדי מחצית הצורך בכיתות לימוד. כמו כן ישנו שינוי ביחס בין האוכלוסיה הדתית והחילונית והדרישות עקב כך הן שונות.

מר ברנדס ביקש להרחיב וציין כי בתחילה, כשהתעורר הצורך ביותר כיתות עשתה העיריה מאמצים להוסיף קומה, לסגור חללים קיימים וכד'. אך זהו פתרון יקר ולוקח זמן רב. בשלב מסוים בקשה העיריה להציב מבנים ניידיים יותר העשויים מפח והם הרבה יותר זולים אך הדבר לא אושר ע"י הועדה המחוזית והוצא מכרז שבוא זכה המבנה המוצע. החימום במבנים אלו הוא ע"י חשמל.

גב' ברזקי ציינה שמאחר ומשרד השיכון אחראי לפחות על חלק מבתי הספר הנדונים נערך דיון במשרד בשיתוף העיריה על מנת להבין את הבעיה ולהציע פתרונות. סוכס בזמנו כי מכיון שהעיריה מציגה את הבעיה כאמיתית משרד השיכון לא יתנגד לבקשה אך העיריה תמנע מהקמתם עד שיוכח הצורך בהם. משרד השיכון מצידו ישתדל להשלים את הצורך. לאור זאת היא מבקשת שבבתי הספר בפסגת זאב וברמות לא יוקמו המבנים המבוקשים עד שיוכח שמשרד השיכון אינו עומד בלוח הזמנים כדי לפתור את הבעיה.

מר שרון טען שהבעיה קיימת ואי אפשר להוכיח אחרת לכן הוא תומך באישור הבקשה.

מר כהן העיר כי אין לקבל את המלצת גב' ברזקי ויש לנקוט עמדה או לאשר את הבקשה או לא.

מר גל ציין שהעיריה מצידה מוכנה להתחייב שאם משרד השכון יעמוד בהתחייבויותיו המבנים לא יוצבו בשטח אלא ישארו בבית החרושת. בתגובה להערת מר כהן כי זהו מס שפתיים בלבד מפני שהצורך במבנים הללו הוא מיידי ציין מר גל כי א. יש להזמין את המבנים וההזמנה נעשית רק לאחר אישור הועדות. ב. כבר קרה שבמספר בתי ספר לא הוצבו המבנים הללו.

מר רזניק ביקש לדעת איך נולד הצורך במבנים זמניים, האם בשכונות החדשות לא היתה תחזית לגבי גידול האוכלוסיה וצרכיה?

גב' ברזקי הסבירה שישנן תכניות מפורטות שכוללות איתורים למספר כיתות כנדרש. המשרד האחראי כיום לשחרור תקציבים לנושא הוא משרד החינוך ולא משרד השיכון והוא מוכן לשחרר תקציב למספר מסוים של כיתות - שזהו מספר נמוך יותר מהנדרש. משרד השיכון לא יכול לאשר בניה לפני אישור משרד החינוך. האמת היא שהעיריה ומשרד החינוך ידעו כמה כיתות יצטרכו אך התקציב שוחרר במועד מאוחר יותר ולכן משרד השכון בעצם רץ היום אחרי הרכבת והיא מקוה שהוא יספיק לעמוד בדרישות. בשכונת רמות למשל קיימת בעיה של ניידות תלמידים, למעשה מספר הכסאות בסך כל בתי הספר שם מספיק למספר התלמידים בשכונה אך הוא מחולק בצורה לא מאוזנת. העיריה מצידה חושבת שלא מתקבל על הדעת להסיע תלמידים לבית הספר ולכן היא מציעה לפתור את הבעיה ע"י מבני אשקוביות.

מר לרמן שאל האם התוספות המבוקשות כוללות גם תשובות בנושא השתית, שרותים וכד'?

מר גל הסביר כי בפסגת זאב התוספת תבטא בפתרון בעיות תשתית ושרותים ואילו ברמות ובגילה התוספת היא רק של שתי כיתות והתשתית הקיימת תספק גם אותם.

מר לרמן העיר כי אם בתכנון המקורי יש שרותים עודפים זה בסדר אך אם כתוצאה מתוספת כיתות לימוד יורד התקן התברואתי מהנורמה הוא מתנגד.

מר כהן ציין כי אם היה מדובר על קריטריון של גודל מגרש אף בית ספר לא היה עומד בקריטריונים.

גב' רווה בקשה לדעת מהיא מידת הזמניות שעליה מדובר הפעם.

מר גל ציין שמדובר בכ-4-5 שנים. בשכונות הללו השינויים מרחיקי לכת ויצטרך להיות מעקב בנושא.

מר רזניק טען שלדבר על מבנים עם שתי חזיתות מאבן זה מגוחך. הבעיה של התכנון היא לא אם לצפות מבנה באבן או לא. ישנם בתים בירושלים שאינם מצופים באבן והם יפים מאד. הבעיה היא שישנה כאן חזרה לשנות החמישים המוקדמות. מפריע'לו ביותר שהולכים להנציח משהוא שכמובן לא יהיה נייד. איכות הסביבה קשורה לתכנון ואם המקום מתוכנן יפה ומסודר ומטופח האוכלוסיה מתיחסת אליו בכבוד ולהיפך, האנשים מרשים לעצמם לזלזל בסביבתם הפיזית אם היא לא מתוכננת ומטופחת. הדבר מדאיג אותו כי חזרה זו לשנות החמישים מבחינת התכנון הפיזי חגרום גם לרגרסיה בחינוך. לדבריו הבקשה הנדונה מעמידה את הועדה במצב מביש שבו עליה להחליט בין המצפון של חברה כתושבי ירושלים אם לא תאושר הבקשה ואז לא יהיו חדרי לימוד לילדי ירושלים ובין המצפון המקצועי והאזרחי.

מר נקמן הציע (ולא באורח ציני) להעמיד את מבני האשקוביות המבוקשים על הכביש, לסגור חלק ממנו ולעשות הפנינג. כמו שקרה למשל בהר-נוף, שם נפל חלק מקיר תמך אדיר, חסם את הכביש ועכשיו מוצב שם שלט שבו כתוב " סכנה לציבור ". במקרה זה לטענתו יש כוונה ללכת על המחדל ו"לטאטא" אותו לחצר האחורית של בית הספר. איזה מין דבר זה? מזה אשקובית מצופה אבן, זמני נייד?

גב' אשל ציינה שישנם הרבה דברים שהם פונקציה של מצבים שנוצרו והחלטה הועדה צריכה להיות בעצם מה לעשות במצב שנוצר. נקודת המוצא היא שיש ילדים בשכונה ואין להם איפה ללמוד. יכול להיות ויכוח לגבי המדיניות, האם היא לא יצרה את המצב, יתכן שאפשר היה למנוע זאת אך כעת יש בעיה של צפיפות וחוסר כיתות. בשעתו נבדקה עלות העברת האשקוביות ממקום למקום, דבר שאפשרי בעקבות השינויים הדמוגרפיים אך הסתבר שהדבר אפשרי אולי בשפלה אך לא בירושלים בגלל הבדלי טופוגרפיה חזקים בין מקום ומקום ובעית יסודות, זה בסופו של דבר כל כך יקר שזה לא כדאי. מכיון שהזמני הופך לקבוע אין היא רואה פסול בציפוי האבן שזה לפחות מיפה קצת יותר את המבנה. ככלל הפתרון גרוע מאד, צריך מגרשים ואין מספיק מגרשים לבתי הספר. אולי בשלב זה נזכה לדבריה, שמשד השכון יסיים את תכניתו ובינתיים, על מנת שהנזק יהיה קטן עד כמה שניתן אולי אפשר לרכז את כל הכיתות הניידות הדרושות במגרש ריק שמיועד למטרות ציבור, אם יש כזה בסביבה וזאת על מנת לא להפוך אותם לחלק מבית הספר עצמו. למקד את המבנים על הכביש זה לא טוב אך על מגרש לבתי מנוצל זה יכול להמריץ את משרד השיכון לסיים את המלאכה.

מר כהן ציין בתגובה שבשכונת רמות ובעזרת תורה יש בתי ספר שלמים במתכונת הזאת וזה קבוע יותר מקבוע.

גב' אשל טענה שבכל מקרה אין להציבם בחצר בית הספר.

מר גל הסביר שהמבנים לא ממוקמים על מגרש בית הספר אלא מחפשים תמיד מקום פינתי שלא מנוצל. הוא תומך בדברי הגב' אשל אך יחד עם זאת ציין שוב כי האשקובות תוכננו משום שהיה ברור שכל החלופות לא יהיו.

מר סויסה העלה להצבעה את ההצעה לאשר את הבקשה בתוספת הסייג שבקשה גב' ברזקי לפיו לא ימוקמו המבנים המבוקשים בבית הספר בשכונת פסגת זאת אלא אם כן יוכח שמשרד השכון לא מצליח לעמוד בהתחייבותיו.

בעד ההצעה הצביעו 6 חברי ועדה.

נגד ההצעה הצביעו 3 חברי ועדה.

נמנעו 2 חברי ועדה.

לאחר דיון.

הוחלט: א. לאשר את הבקשות בתיקים בנ/84/252 - גילה, בנ/72/1410 - עיסוויה, בנ/73/175 - בית צפאפה ובנ/80/742 - רמות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. לאשר את הבקשה בתיק בנ/83/434 - פסגת זאב. בתנאי שהמבנים המבוקשים לא יוצבו במקומם אלא אם כן יוכח שמשרד השכון אינו יכול לעמוד בהתחייבותיו כפי שהבהירה נציגת שר השכון בוועדה.

7. יב-10387 - המועצה הדתית בית כנסת שכונת רמות 03, חלקה 50

דו"ח הועדה המקומית מס' 90 מיום 12.1.87 תיק בנ/86/457

בעת הדיון ציין מר כהן כי מדובר במגרש מס' 50 על פי התכנית המאושרת 2789 שיועד למרפאה ותחנה לאם ולילד. סעיף 12 ב' בתקנון התכנית קובע כי "במגרשים דלעיל יותר שימור רב תכליתי ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד" כאשר הכוונה היא לשילוב פונקציות שצויינו בסעיף 12א'. על פי המידע שברשותו הציבה העיריה 3 מבנים ארעיים במקום, המשמשים כבתי כנסת - ללא אישור הועדה המחוזית. מכיון שהעיריה הוציאה היתר בלי שהיתה לה סמכות לעשות זאת בטל היתר מעיקרו.

(פרוטוקול מחוזית 10.3.87)

עתה מבקשת העירייה היתר בניה ל-3 בתי כנסת במגרש חור הסתמכות על סעיף 12 ב' לתקנון התכנית. להערכתו, לאור העובדה שהדבר לא מתאפשר מכח התכנית וכן עקב העובדה שכבר התקבלו התנגדויות מטעם תושבי המקום מציע מר כהן להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית.

גב' ברזקי טענה שיש לדחות את הבקשה מכל וכל. אין להפקיד תכנית לענין זה מכיון שהפקדה פרושה כאילו הועדה תומכת בתכנית. עוד בקשה גב' ברזקי לזמן את נציג שר השכון כל אימת שיש על סדר היום תכנית שיש בה שינוי יעוד.

מר שרון תמך בהצעה לדחות את הבקשה.

לאחר דיון.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

8. יב-3613- מרכז נופש- יער ירושלים

דו"ח הועדה המקומית מס' 83 מיום 15.9.86 תיק בנ/591/75

בפתח הדיון הזכיר מר כהן כי בישיבה מיום 11.11.86 הוחלט: "לדחות את ההכרעה בנדון עד לאחר שיהיו לוועדה נתונים מספיקים לבחון את הבקשה". כאשר הכוונה היתה לקבל נתונים בהיבט התכנוני ובהיבט המשפטי- פרוצדורלי מבחינה תכנונית השאלה שעלתה היתה באיזה מידה תהיה תוספת הקומה קריטית לגבי המראה מחוץ לאתר. המחנן ערך תצפיות מנקודות מסוימות לעבר המבנה וצירף צילומים של המבנה מזוויות שונות. העצים בשטח גדלו יפה ומהווים מחסום חזותי כך שהפעיה התכנונית נפתרה. את ההיבט המשפטי בדקה גב' רווה.

גב' רווה ציינה שהבדיקה היתה די קשה מכיון שבמהלך השנים היו הרבה בקשות. התכנית של המבנה המקורי קבלה תוקף בשנת 1967 כאשר המבנה עצמו בעצם לא עמד לדיון בעת ההפקדה. מאוחר יותר הוגשה בקשה להיתר בניה לשתי קומות ואושרה. מאז, במהלך השנים ישנן כל הזמן בקשות לשינויים ובשנת 1973 החליטה הועדה "לדחות את הדיון בבקשה עד שיוגשו תכניות שלמות כדרוש על פי הליכי החוק המראות גם את התוספות שיבנו בעתיד". בקשות להיתר בניה שהוגשו מאוחר יותר לא אושרו ע"י הועדה המחוזית. לדבריה, גם אם אין מניעה תכנונית לאישור הבקשה אין לוועדה כלים מכח שום תכנית לאשרה בתהליך של היתר בניה ולכן יפה השעה להפקיד תכנית שתכלול את כל המבנים הקיימים בשטח ואת המבנה המבוקש.

לאחר דיון.

הוחלט: א. לא לאשר את הבקשה בהליך של היתר בניה.

ב. יש להפקיד תכנית שהקו הכחול שלה יתיחס לכל שטח מרכז הנופש ושבה יעוגנו כל המבנים הקיימים בשטח וכן המבנה המבוקש עתה.

9. יב-10379- בנק הפועלים הפיכת דירה לבנק גוש 25 חלקה 133 רח' עזה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 90 מיום 12.1.87 תיק בנ/86/727

בפתח הדיון ציין מר כהן שהבקשה היא להפוך דירה בקומה שניה לבנק בהליך של שימוש חורג. הכוונה היא שהקומה השניה תשמש למשרדים לבנק הקיים בקומה הראשונה. הבנק קיים ועובד שנים רבות ואין מניעה לאשר את הבקשה. הבעיה שמעוררת היא בענין החניה. חקן החניה למשרדים שונה מזה של מגורים ולכן מבקש מר כהן שאישור הבקשה יהיה מותנה במציאת פתרון חניה למשרדים. אם אין פתרון פיזי לחניה באזור מציע מר כהן לחייב את היזמים בתשלום כסף לקרן החניה.

גב' רווה טענה שכדי למלא את בקשת מר כהן יש צורך ליעד מגרש לחניה אך הדרישה הזאת תשאר רק על הנייר מכיון שאין במקום מגרש פנוי. כופר חניה אינו דבר חוקי. בתגובה להערת גב' ברזקי שהיזמים ישלמו כופר חניה כדי שיהיו עוד חניונים בעיר ציינה כי במרכז העיר יועדו מספר מגרשים לחניונים ויזם שאי אפשר ליעד בשטחו מגרש לחניה קונה במגרשים הני"ל חניות. באזור המדובר כעת אין מגרש כזה ויש לאשר את הבקשה ללא חניות.

מר כהן טען שעל פי אותן תקנות נקבע באחד מהסעיפים כי אפשר לחבר כמה פרויקטים שאין בהם מקום לחניה במגרש עצמו ולהפנות כסף לחניה במגרש שאינו רחוק מ 500 מ' מהם. כעת ישנם דיבורים על בנית מספר פרויקטים במתחמים סמוכים ולדעתו ניתן להפנות חלק מהכספים לחניה.

גב' רווה טענה שניתן לעשות זאת רק בחנאי שהמגרש מינעד לחניה כבר עתה.

מר יניב הציע שהיזמים יממנו מספר מקומות חניה בחניון הציבורי הסמוך ברח' שופן.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובחנאי שהיזמים יממנו מספר מקומות חניה - כנדרש על פי תקנות שר הפנים - במגרש החניה ברח' שופן.

10. יב-1048 - עיריית ירושלים-מקלט ציבורי-קרית יובל גוש 414 חלקה 31

דו"ח הועדה המקומית מס' 206 מיום 4.10.78 תיק בנ/101/78

בעת הדיון הסביר מר כהן כי ב-21.11.78 דנה הועדה המחוזית בבקשה להיתר בניה למקלט ציבורי בתחום מגרש מגורים ברח' סירני. המקלט אמור להבנות על חלק ממגרש חניה חלק מדרך וחלק משביל. כל החלוקות בבעלות המינהל והוא הביע את הסכמתו. הבקשה אושרה בזמנו ועתה מבוקש חידוש ההיתר. אחד מהתושבים הביע התנגדות אך לא הופיע לדיון בעיריה.

גב' רווה ציינה שלא מדובר בהפקעת שטח, זהו שטח בבעלות המינהל והוא מסכים לבקשה. אם אין התנגדות מצד התושבים אין מניעה לאשר.

מר שרון ציין שאין סיבה לא לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. יב-10358 - שרותי נפט בע"מ - מחסן לגלילי גז - עטרות

המשך דיון מיום 3.3.87

בפתח הדיון ציין מר כהן שלאחר שבישיבה האחרונה הוצגו מסקנות הדו"ח של מר סוקר שהכין יחד עם השרות לשמירת איכות הסביבה ועם מר רון לשם ולאחר שהדו"ח הועבר לכל חברי הועדה הוא רוצה להציג מיד את המסקנות ולהעלות מספר סמני שאלה שלגביהם הוא מבקש את התיחסות המומחים הנוכחים בדיון.

פרק ג' מסקנות סעיף 1 קובע: "המסקנה העיקרית העולה מלימוד ומבחינת התכנית והחומר הנלווה לה, מצביעה על העדר מידע אמין ומדויק לצורך הערכת הסיכונים הנובעים מאחסון בלוני הגז בכמות ובמרחק המתוכננים משימושי הקרקע הסמוכים. אף שנושא הבטיחות אינו מצוי בתחום האחריות של גורמי איכות הסביבה, אין מנוס מן החובה להצביע על עצם הבעיה והצורך להתייחסות קפדנית, ומעמיקה מכפי שנעשה עד עתה".

סעיף 3 אומר: "אין כל ספק כי בצווע התכנית והפעלת הפרויקט יגרמו למטרדי ריחות לשימושים הסמוכים, לרבות בית הספר הסמוך לאחר". סעיף 4 "השימוש המבוקש על פי התכנית יגביל את שמושי הקרקע הסמוכים, אשר חלקם אינו ידוע כיום. משמעות הדבר היא נזק כספי-כלכלי בנוסף למגבלות ולנזקים בטיחותיים ואחרים". סעיף 6 "חסר פרוט חיוני לענין שינוע ואספקת הבלונים אל המתקן וממנו". סעיף 7 "חסר פרוט חיוני לענין אופי הפעילות בחור המתקן כולל שיטות פרוק ואחסנה". סעיף 8 "חסרה התייחסות למגבלות האיכלוס והשימוש בשטחים סמוכים למתקן (כולל המבנה הגדול והשומם המצוי בקרבת בית הספר)".

כלומר הועדה המחוזית נדרשת לקבל החלטה על סמך מידע חלקי ולא גמור - סעיף 9 קובע כי "המסקנה החד משמעית המתבקשת לנושא הינה כי יש לדחות את התכנית ולהמליץ בפני הועדה המקומית שלא לאפשר הקמת הפרויקט באופן המוצע". בפרק ד' המלצות נאמר בסעיף 1.1 כי "אין לאשר הבקשה להיתר במתכונת המוצעת בפני הועדה המחוזית". סעיף 2.1 קובע כי: "יש לדרוש מהועדה המקומית כי יזמי הפרויקט יחויבו בהשלמת הבדיקות והמידע לנתוני הסקר שהוגש בנושא. השלמת המידע תתמקד ב-3 נושאים מרכזיים החסרים עד עתה: בעית מטרדי הריח, הערכת הסיכונים מיקום המתקן והמלצות לנקיטת אמצעים ופעולות להגנה על הסביבה". הועדה המחוזית בקשה מהמומחים חוות דעת שתתחב אותה על מנת לקבל החלטה. חוות הדעת שהיתה אמורה להגיע היתה צריכה לקבוע חד משמעית אם לאשר את המתקן בתנאים אלו ואלו או לדחות את הבקשה מסיבות אלו ואלו. אך המסמך שהוגש עוסק גם בזה וגם בזה והאחריות כולה מוטלת על חברי הועדה המחוזית.

עולות שחי שאלות שכדי לענות עליהם הוזמנו אוסנת ארנון ורון עציון מהשרות לשמירת איכות הסביבה על מנת שישבו תשובות חד משמעיות. אם המומחים יגידו לנו אחס מוסמכים לאשר, אין סיבה לא לאשר וזה במנותק מהשאלה איך כל העסק בא לעולם - כי זה לא רלוונטי היום. אך אם המומחים יאמרו המחקן במקום הזה כרוך בסיכונים אלו ואחרים שמונעים את האשור - אני מציע לא לקחת את האחריות ולא לאשר את הבקשה. או לחילופין - מסקנה שלישית שהיא מסקנת ביניים - המומחים יגידו שיש לדחות את ההכרעה לחקופה של חצי שנה עד שימולאו כל הפרטים החסרים כי כדי לקבל החלטה נכונה יש צורך בעבודה יסודית נוספת כדי שהחלטת הועדה לא תהיה נתונה לביקורת - ולכן אני מציע לדחות את הדיון היום ורק אחר כך לקבל החלטה. מדובר כאן לא בנושא של יפה או לא יפה, חוקי או לא חוקי אלא מדובר בנושא שלפחות השכלתי האישית בו שואפת לאפס ולכן חשוב מאד לקבל התיחסות לממצאים של המסמך שהונח בפני הועדה המחוזית באופן ברור וחד משמעי ורק לאחר מכן לקבל החלטה.

מר לרמן: האם יש חוות דעת גם מהג"א?

מר כהן: הנושא הבטיחותי והערכת הסיכונים הם אחד מהנושאים שאמורים להיבדק. על פי חוות דעתו של הדי"ר מיכאל גרבר שהוגשה במקביל לדו"ח של מר סוקר ב-10.2.87 נאמר בסעיף 5: "בנושא הערכת הסיכונים הצפויים מן המחשן לגלילי גז בישול, הערכת ההסתברות של תקלה או איחסון ומרחקי הבטיחות המזעריים שיש לשמור בסביבת המחשן, מומלץ לפנות לגורם מקצועי מתאים ולהזמין חוות דעת מוסמכת". כנראה שהיום גם בשרות אין מומחה שמסוגל לבצע הערכת סיכונים ולכן מפנה די"ר גרבר למספר גורמים המסוגלים לבצע זאת.

מר לרמן: כלומר החשובה לשאלתי היא לא.

מר כהן: אין הערכת סיכונים

גב' אשל: מאחר שעיקר הויכוח נעשה על המרחק שאפשר לבנוח מחקן כזה, האם באיזה שלב נדונה אפשרות שלא כל החברות תהיינה מרוכזות במקום אחד אלא יחלקו אותן כך שלא תהיה צפיפות כה גדולה, שאפשר יהיה לשמור על מרחק ושחלק יהיה במקום אחר.

מר כחילה: לפני שנשמע חוות דעת נוספת, נראה לי שכל הדיון הזה מנותק ממשווא. יש דבר קיים בעיר הזאת - מחסני גז בבקעה שאנחנו מנסים כבר 20 שנה לשכנע אותם לזוז משם. נקודה אחרת - תכנית המתאר שהועדה המחוזית המכובדת אשרה אותה שקבעה שסוג דבר כזה צריך להיות באזור תעשייה בתנאי שיקבל אישור שתי הועדות, המקומית והמחוזית.

מר כהן: איפה נקבע דבר כזה? זה לא קבוע באף מקום.

גב' רווה: זה מוגדר כאזור מיוחד ולא אזור תעשייה.

מר כחילה: נכון, לא נקבע בדיוק, אך זה מסוג הדברים שאפשר למקום באזור תעשייה. נקודה שלישית, התנגדות בית הספר, בית היתומים - אני אומר באחריות מלאה, יש בנין אחד גדול עם הרבה קומות שהוא במשא ומתן אתנו אם להפוך אותו לבית חולים, לבית ספר, לבית מלון - עדיין לא יודעים מה. אך דבר אחד בטוח שכל העסק הזה - שעדיין לא יודעים מהו - נמצא בלב אזור תעשייה הולך ומתפתח, גדול בירושלים ואין מקומו שם. לכן אנו מתקשים לבוא ולאמר כן או לא יהיה בית מלון, לדעתי אין מקום לבית ספר או לבית מלון, לבית חולים בודאי אין מקום בלב אזור תעשייה אך זה כך. למומחים למינהם אני אומר שני דברים, דבר אחד - טעות קטנה של הועדה המקומית שלא הייתה ערה לכך שהנושא צריך אישור הועדה המחוזית - הפך את הנושא לנושא ציבורי ובתור שכזה כל אחד רוצה לתפוס כותרת וכאילו הוא הסמכות הבלעדית. בנושא ציבורי משהוא צריך להכריע וההכרעות הן הכרעות קשות. אנשי מקצוע בנושא זה - אם זה איכות הסביבה או גורמי הבטחון - מתעלמים מהעובדה שחיפוש מקום מתאים אחר הוא סיפור לשנים רבות, והדבר לא סובל דיחוי. באשר לחלוקה - פיזור בשלושה אתרים או שניים זה יותר גרוע א. קשה מאד לשכנע את חברות הגז ב. אני לא יודע איפה ימצא מקום אחר אם בכלל ימצא.

מר זוננפלד: אני מבין שהמומחים עברו על ההמלצות בדו"ח של מר סוקר. אני עם הארץ בנושא זה ומרגיש לא נוח. אתם למדתם את הנושא ביסודיות - אנחנו רוצים לשמוע "זוהי מסקנתנו" מבלי להתעלם משום פרט מהפרטים - אז נוכל לאשר במצפון יותר נקי. אנחנו נחליט רק פורמלית ולא מקצועית חפידנו כאנשי ציבור לקבל דו"ח מפורט שילמד אותנו מה אנחנו הולכים לאשר.

(פרוטוקול מחוזית 10.3.87)

גב' רווה: אני רוצה לשאול את המומחים כי לכאורה יש סתירה בין ההמלצות והמסקנות אני מתיחסת כרגע להמלצות ואני מבינה שההמלצות אומרות שניתן להצביע על חלופות, אחת מהן מתבססת על הרחקת המכלים למרחק של לפחות מאה מטר מבית הספר. יחד עם זאת יש עוד 3 דרישות שיש להבטיח אותן: גילוי רחות, פירוט מגבלות אכלוס ופירוט המגבלות והתנאים לשינוע. אני מבינה שלדעתכם לא ניתן לאשר את המבנים, גם אם מרחיקים את המיכלים למרחק של מאה מטר-לפני שנעשית הבדיקה הזאת. האם אכן זה המצב, כמה זמן תיקח בדיקה כזאת ועד כמה בדיקה כזאת תהיה סבירה וודאית שהועדה תוכל להסתמך עליה?

מר רזניק: למה דוקא מאה מטר ולא פחות או יותר?

מר נקמן: במכתב של היחידה לאיכות הסביבה בעיריה כתוב- וזה בודאי נכון- שזה לא מתפקידם המובהק לבחון את הסיכונים בפיצוץ. אם כתוב כך, למה נכנסנו לזה?

מר זיו: אני לא אחיחש לכל הדברים, רק בחגובה לגבי שאלות הקשורות לדו"ח והשאלה האחרונה שנשאלה שהיתה נכונה- בזמנו גם היחידה לאיכות הסביבה בעיריה אמרה שהיא לא מומחית לפיצוצים וכי המומחים זה המשטרה ומכבי אש. יש אישור בכתב של מכבי אש בתוך התיק. כמו כן של המשטרה ומשרד העבודה. שלושה גורמים שנושא פיצוצים ומרחקים הם בתחומי אחריותם. לפי דברי איש מכבי אש יש להבדיל בין מכלים למילוי גז ובין מכלים להחסנת גז, אם קורה פגוע חבלני ומיכל כזה מחפוצץ הוא לא גורם גם לפיצוץ המיכלים שליידו. מה שיכול להיות הוא, אם הגז עצמו לא משתחרר ממנו, המיכל עצמו מתעופף למעלה כולו, מרחק של 30-40 מ'. זו דעתו של מפקד מכבי אש בירושלים. כלומר אותם גורמים שעוסקים בבטיחות- שאינם גורמי איכות הסביבה שהם עצמם יודעים שאין זה בתחום מומחיותם- התייחסו לנושא וזאת האינפורמציה שהוא יכול להביא לוועדה בשלב זה של הדיון.

מר עציון: אחת הבעיות שעמדו בפנינו זה לוח הזמנים המאד צפוף מאד שהנושא הגיע לבדיקה לשירות לשמירה על איכות הסביבה. לכאורה ישנם שני נושאים שהם רלוונטיים לשרות והם איכות אויר ורעש- איכות האויר הוא הדומיננטי מבניהם ובעיקר נושא הריח. באופן חד משמעי אי אפשר לדבר על המטר המדויק אלא על טווחים. אי אפשר לאמר מצב כזה יקרה אלא בהנחות מסוימות. על פי המצב הזה נוכחנו לדעת שמטרי ריח עשויים להווצר בטווחים של עד 200 מ'. במקרים של דליפות- שמאד סביר שיהיו- סף הריח יורגש בטווח הזה. בנושא הערכת סיכונים- יש סיכונים שהם סביבתיים וישנם כאלה שלא שייכים לנושא הסביבתי. למשל ארוע שלזהווא אויר כן שייך לאיכות הסביבה וזה נבדק על ידם- כמו שקרה בפי - גלילות בגבעת שאול. כאן- הנושא לא סביבתי טהור אך מאחר שאנחנו ערים לנושא של הערכת סיכונים מצאנו לנכון להעיר תשומת לב הועדה לבעיה. יתרה מזאת, באילוף הזמט שטחנו הנושא בפני מומחים ותגובתם היתה שגם אם מדברים על אפשרות של הערכת סיכונים מדברים על טווחים של 150 200 מ'. אני לא מעיז להעלים מידע מהועדה. הנושא שהכפחות נוח לנו הוא הנושא הסביבתי- יתכן שהייתי לוקח על עצמי את קידום הנושא- אך כגוף שפנו אליו לקבלת יעוץ עמדנו כל הזמן באילוצי הזמן, כי אמרו לנו אין זמן להכנת הערכה סביבתית כי לזה צריך 2-3 חודשים. לכן הסתפקנו בהבאת הנתונים האלה.

עמדו על הסתירה בין ההמלצות והמסקנות וזה נכון. יתכן שאם היו מתעצלים עם איכות הסביבה לגבי איתור המקום זה לא היה נראה לנו. מאידך אי אפשר להתעלם ממה שקורה ולכן ההמלצות מתייחסות לאילוצים ובהנחה שזהו המקום שבו צריך להפעיל מסוף גז ומהם התנאים הדרושים להפעלתו. לכן בהמלצות אנחנו אומרים - כשמכופפים לנו את היד -שחייב להיות מרחק של לפחות 100 מ' בין המסוף לבין חצר בית הספר. (אנחנו כופפנו לעצמינו את היד).

מר כהן: מאה המטר הם מקיר בנין בית הספר ולא מהחצר. אם זה היה מהחצר המפעל היה צריך להיות על מגרש מרוחק מאד.

גב' ברזקי: למה מקיר בית הספר ולא מחצר המשחקים.

מר מרינוב: נושא בית הספר לא מורכב ממקשה אחת זהו בית ספר מקצועי המורכב מהרבה סדנאות שרובן ממוקמות עמוק בשטח ולהערכתנו המרחק אליהם מגיע אפילו ל-200 מ'. ה-100 מ' מתייחסים רק למבנה הקרוב ביותר.

מר כהן: מראה על התשריט את מקום חצר בית הספר ומגרש מיכלי הגז.

מר מרינוב: יש לבית הספר מבנה מרכזי אך מאחר שהוא בית ספר מקצועי יש לו מבנים מפוזרים בשטח. רחוק ממגרש מכלי הגז ששם התלמידים מבליים את רוב היום. המבנה הדרומי, הוא הקרוב ביותר לגבול המגרש ולגביו מתייחסים ה-100 מ' שמפרידים בינו לבין מיכלי הגז של אמישרגז. שאר החברות ממוקמות רחוק יותר.

(פרוטוקול מחוזית 10.3.87)

גב' ברזקי: מה ההבדל בין להיות בכחה עם חלון פתוח או להיות בחצר, אנחנו כולנו יודעים שילדים נמצאים בחצר.

מר מרינוב: זוהי שאלה מקצועית ואני מציע שרון ואסנה יתנו עליה את החשובה.

מר כהן: המבנה של בית הספר הוא במרחק של בערך 20 מ' מגבול המגרש המצוי הרלוונטי - שהוא המגרש של מיכלי הגז.

מר מרינוב: זה לא המרחק הרלוונטי. אנחנו אמרנו שהמרחק מקיר הבנין למגרש של אמישרגז לא יפחת ממאה מטר. זה האילוף שאנחנו נותנים, החברה תהיה מוכרחה לעמוד באילוף זה. התכנית המונחת עתה על השולחן תצטרך לעבור רויזיה בעקבות הדו"ח הזה.

מר כחילה: ביקרתי פעמיים במקום, ישבתי עם מנהל בית הספר, כשמדברים על בית הספר זה שטח בסדר גודל של כמה עשרות דונמים. הוא מחולק לביתנים ביתנים וכל האדמיניסטרציה מרוכזת בבנין הראשי. יש עוד כמה בנינים שבהם ישנם תלמידים. רוב הפעילות מתמקדת בכיוון המרוחק יותר. אם המרחק צריך להיות מהבנין או מגבול המגרש זה כבר נתון להחלטת הועדה.

מר רזניק: האם יש סכנה או לא?

מר כחילה: בשיכון אולסונגר שיש בו 20 מכלי גז יש אולי אותה סכנה כמו במקרה זה. ההבדל הוא שבמקום אחד מדובר על מגורים ובמקום אחר על תעשייה.

מר כהן: מדגים לחברי הועדה בעזרת סרגל קנה מידה מה משמעות התרחקות של 100 מ' מקיר המבנה הקרוב ביותר לגבול המגרש.

מר זיו: מר כהן מדבר על קו ישר ולא על בניה באלכסון כפי שצריך להיות.

מר מרינוב: חברת שרותי הנפט תחוייב לעמוד באילוף של מאה מטר.

מר עציון: אנחנו העמדנו בפני היזמים את הדרישה הזאת ועתה זו בעיה שלהם לבדוק כיצד ניתן לשנות את התכנית שהוגשה לשולחן הזה. ישנן חלופות אפשריות שלא ניכנס אליהן, אך אפשר וצריך לבדוק את החלוקה המחודשת בחור המגרש תושא שינוע הבלונים במגרשים עצמם.

גב' ארנון: ההבדל או הפער בין המסקנות וההמלצות הוא הפער הקלאסי בין הרצוי והמצוי. הרצוי היה שיהיה לנו החופש בלי אילוצים, אז יתכן שהיינו אומרים שזה לא האתר המתאים אלא אם כן יש התחייבות להרחיק את בית הספר וכו'. אך כאן יש אילוצים. הפחות חשוב ביניהם הוא ההשקעות שנעשו כאן שלא יכולנו להעלים מהן עין - ולגבי אף פרויקט אנו לא מעלימים עין מכך, אך האילוף החשוב יותר הוא המחסן הקיים בבקעה שהוא הרבה פחות מתאים מהמחסן המוצע. המצב המוצע משופר בהרבה יותר מהמחסן הקיים וחייבים למצוא פתרון דחוף למצב הקיים. כשאנחנו בדקנו את הנושא ועמדו לנגד עינינו האילוצים ניסינו למצוא פתרונות לבעיה בבקעה ומצד שני להבטיח עד כמה שאפשר שלא יהיו מטרדים וסיכונים באחר המוצע. בדרך כלל אנחנו עוסקים בשני מודלים בנושא זה; סטוכסטי ודטרמיניסטי. בטרמיניסטי אומרים בודאות פה יהיה ריח, פה יהיה סיכון.

בסטוכסטי מנבאים הסתברות. יש הסתברות של 0 במרחק מסוים ויש הסתברות של 100% במרחק נתון. לכן אי אפשר לנקוב במרחקים מדויקים. ההסתברות של מטרדי ריחות במרחק של 35 מ' היא הסתברות גבוהה. ההסתברות במרחק של 250 מ' אולי כבר שואפות לאפס, כאלה של 100 מ' הן בפרוש קטנות יותר מזה של 35 מ' לכן לא הסתפקנו במרחק של 35 מ' אלא הגדלנו את המרחק למקסימום האפשרי שלדעתנו אפשר להסתדר וזה המאה מטר.

למה מתייחסים למבנה ולא לחצר בענין המטרדים? בנושא מטרדים וחקינה אנחנו מתייחסים לאנשים, שוהים במבנה, גם בנושא רעש, זהו אויר וריחות. כשמדברים על מטרד ולא על סיכונים מדברים על מטרד לפעילות מסוימת וכאן זה פעילות של למידה וריכוז. מטרד הרעש לא מפריע למשחקים. כנ"ל לגבי מטרד הריח ולכן ההתייחסות היא למקום שבו מבוצעת הפעילות הרגילה לאותו המטרד הנדון. המרחק של 100 מ' יענה לדעתנו לבעית הרעש. החקיקה לוקה באי דיוקים בתחום הרעש והמרחק של 100 מ' יענה גם למטרד זה.

גב' רווה: אני רואה את התנאי של ה-100 מטר אך יש עוד 3 תנאים נוספים ואני שאלתי אם הם תנאים מחייבים שבלעדיהם, אם יש מרחק של 100 מ' לא ניתן לאשר את התכנית, ושאלה שניה הייתה כמה זמן יקח להכין את הפירוט שנדרש.

מר כהן: אילו תנאים מצטברים שבלעדיהם לא ניתן לאשר את התכנית.

מר זיו: ישנו מתחם בית הספר. בפניה יש מבנה שאם אני לא טועה הוא משמש למגורים ולא ללמידה, כלומר יש ילדים שגרים כאן בפנימיה של בית היתומים. את זה אני אומר בזיהרות ולא באחריות מלאה. יש ילדים שגרים בסביבה ומגיעים לבית הספר רק ללימודים. למדנו את הנושא גם מהנהלת בית הספר. הלימודים מתבצעים במבנה הרבה יותר מרוחק. כל המגרש אינו משמש מגרש משחקים אלא הוא שדה בור. מגרש המשחקים העיקרי הוא מבית הספר והלאה. הסתובבנו פה יום שלם ולא מצאנו נפש חיה. כשמדברים על מאה מטר מדברים על מרחק מהמבנה הזה. זה התנאי שהחברות יכולות ומוכנות לעמוד בו וצה"ך להציב להן את זה כתנאי הכרחי.

היתה שגיאה מצד העיריה, ניתן היתר והשקיעו פה כספים. כשזה בא לבירור ביקרנו במקום, ביטלנו את ההיתר והעברנו את הנושא לוועדה המחוזית. כלומר האילוץ היה כתוצאה מההיתר שניתן בטעות. הוועדה המקומית חשבה שלא צריך את אישור הוועדה המחוזית. זה בא לחוות דעתי בשלב מסוים ואז אמרתי שצריך את אישור הוועדה המחוזית והתלנו את ההיתר. דבר נוסף, אישור של מכבי אש. גם בחוות הדעת של איכות הסביבה, בסעיף 5 נאמר שהערכה מתבססת על הסתברות מסוימת נמוכה מאד - זה נאמר בהתייחסות לאפשרות של התעופפות מכלי המטחת. בחיים לוקחים סיכונים בכל מיני מקומות בהסתברויות שונות.

מר לשם: ישנם הרבה סעיפים בדו"ח ועל מנת לגעת בנקודות עצמן יש עוד שתי בעיות. בעיה הריח והבעיה הבטיחותית. בענין הריח מדברים על מטרד של ריח ולא על רעילות וגם ההתייחסות היא הסתברותית כלומר, בסיטואציה מסוימת, בתנאים מסוימים - יכול להווצר מטרד. הנקודה החשובה לגבי הענין ההסתברותי הוא שאין תקנים לגביה. יש מספר מסוים ואף אחד בעולם לא קבע מה ההסתברות שיותר לחשוף תלמידים במקרה כזה למטרד מריח. נקודת המרחק - בחישוב של 100 מ' התייחסנו לנקודת פליטה ונקודת קליטה. נקודת הקליטה היא מבית הספר ונקודת הפליטה היא מהמקום שבוא ממקומים הבלונים על גבי רמפה. בענין זה אנחנו בטוחים גם משיחות עם היזמים שיש אפשרות לשחק עם המיקום של הרמפות בשטח עצמו ולהגיע למרחק שיבטיח 100 מ'. בנוסף לזה ניתן לתת תנאים נוספים שילוו את כל המערכת של הבניה וכלה ברשיון עסק ופיקוח ואכיפה של כל הדברים, ואני מתאר לעצמי שזה יפול עלינו. על המחלקה לאיכות הסביבה ואני מקוה שזה ייעשה.

מר לרמן: לפי הנורמות והקריטריונים של משרד הבריאות אובייקט כמו זה צריך להיות במרחק של 1000 מ', זה ננקודת פתיחה. והיה והיזם יכול להוכיח שהוא נוקט באמצעים טכניים והנדסיים, שיש סיבות פיזיות טופוגרפיות והוא חושב שיכול להיות פחות מ-1000 מ' עליו להוכיח את זה. אם אנחנו משתכנעים שההוכחה מבוססת על משהוא אפשר לבוא ולאשר פחות מ-1000 מ'. כרגע-מה שיש לנו זה עובדה קיימת. יש מגרש, התחילו לעבוד והפסיקו אותם ואנחנו עכשיו צריכים לעשות ישימוניות באור" כדי להצדיק את ה-100 מ'. אני חושב שאנחנו חייבים ללכת בדרך חכמונית בריאה והיא שהיזמים חייבים לבוא ולהוכיח מה הם עושים ומה הם יכולים להבטיח כדי שאנחנו נוכל להפחית מה-1000 מ'. דבר נוסף למרות שנאמר בעפ', ממכבי האש עוד לא ראינו שום דבר כתוב וזה מאד חשוב.

מר כחילה: יש.

מר לרמן: יש גורם ממלכתי מאד חשוב שיש לו מה להגיד בנושא בטיחות וזה הג"א. אחד מהקריטריונים שמשרד הבריאות משתמש בהם היום כדי לקבוע מרחקים של חומרים מסוכנים לגבי בנייני מגורים הם מרחקים שקובע הג"א. אחד מהדברים שאנחנו חייבים לקבל זו חוות דעת כתובה של הג"א. שמעתי מהשרות לשמירה על איכות הסביבה שהם היו באילוצים של זמן. אחד מהאילוצים הכי גרועים שאנחנו יכולים לעשות זה להחליט על דברים באילוץ של זמן. אם פעם אחת יקרה אסון ותתעופף חתיכת ברזל מפיצוץ ותפגע בילד מה נעשה. אסור להחליט בחיפזון בדבר כזה בלי שחיה בדיקה כמו שצריך. חייבים לקבל את כל הנחונים. אני לא מודאג מבעית הריח - הריח שיש לו מוסף לו בכוונה. הגז עצמו לא רעיל - הוא רק בעייתי במקום סגור. אך באור פתוח הוא לא מסוכן. יש לו בעיה בזה שהוא דליק וזו עיקר הבעיה-הפיצוץ. אם יש בפנינו מסמך שבו מדברים על מרחק של 150-250 מ', לנו אסור לאשר עד שלא נהיה לגמרי בטוחים שמותר מרחק קטן מזה. לכן אני חייב להצביע נגד. נניח שהועדה חאשר זיתקבל רשיון בניה ואח"כ רשיון עסק - בשני החליכים יש למשרד שלנו החובה לאשר ולבדוק.

לכן אני חושב שהדברים האלה מטילים עלינו אחריות כפולה. חוות דעת שלנו מחייבת את הדברים האלה אני אצטרך להעביר לאינסטנציות גבוהות יותר במשרד שלי. אני מבקש לא לאשר עד שלא יהיו לנו מקסימום של נתונים בטיחותיים.

גב' רווה: רציתי להתייחס בעיקר לנושא הבטיחותי ולשאול אם יש חוות דעת. אני לא יודעת אם הג"א זה הגורם שנותן את האישור הבטיחותי, אך רציתי לדעת אם יש חוות דעת כי זה הדבר הכי דחוף.

מר כהן: לגבי הנושאים הבטיחותיים, יש במכתב של די"ר גובר הפניה לארבעה גורמים שמסוגלים לבצע הערכה סיכונים. (קורא שוב סעיף 5 במכתבו של די"ר גובר).

חמי-: וזה לא נעשה.

מר שרון: הג"א כלול בין הגורמים הנ"ל?

מר כהן: לא

מר מרינוב: מר לרמן, אני לא יודע אם אתה יודע או לא אך גורם מוסמך מטעם משרדך חתם על התכנית אז לבוא ולומר שהתכנית לא חתומה ושאתם רוצים חוות דעת, זה בלשון המעטה, יותר מצביעות בנושא הערכת סיכונים, גם אם שמעתם את אנשי איכות הסביבה, זה לא החוסם שרלוונטי מבחינתנו, אך בכל זאת מצאנו לנכון להעיר את תשומת הלב כי כשאנו יודעים משהוא אי אפשר להתעלם מזה. מבחינה זו אני הבעתי את דעתינו, שאני חושב שהיא נכונה, שישנם גורמי בטיחות שחייבים לחתום על התכנית ועד כמה שדיעחנו מגעת אכן חתמו עליה עוד לפני שהוגשה לוועדה המקומית. סעיף 5 בגוף העיקרי של המסמך כתוב ש"הערכה זו מסתמכת על הסתברות מסוימת, נמוכה מאד, אשר ניתן להקטין פגיעתה על ידי נקיטת שורת צעדים מסוימים" שאנחנו ממליצים עליה אחר כך. כך שלמעשה גם אותו מומחה בשירות מתיחס להסתברות מאד מאד נמוכה. כולנו בחיים מתבססים על הסתברויות.

מר נקמן: יש הבדל בין זה שאדם לוקח על עצמו סיכון ובין המקרה הנדון.

מר מרינוב: לנושא האופרציה - לא מדובר באחסנה של 24 שעות. הפעילות מתמקדת בשעות הבוקר ולמעשה בשעות אחר הצהריים והלילה אין בכלל פעילות או מעט מאד.

גב' ברזקי: בדיוק בשעות הפעילות של בית הספר.

מר מרינוב: מדברים על בית ספר מקצועי שהפעילות בו נמשכת כמעט כל היום וגם בשעות אחר הצהריים. דבר נוסף: הפרשי טופוגרפיה הם כאלה שהגז, הכבד מן האויר, יורד למטה ואף אחד לא מרגיש אותו. מה שאפשר להרגיש זה את הריח- שהוא לא מסוכן. לסיכום כולנו היינו רוצים לראות אולי מיקום אחר, אך אנחנו נמצאים במערכת של אילוצים ואנחנו הם אלה שלוחצים על חברות הגז לעבור מבקעה המקום היום הרבה יותר מסוכן כי הוא אזור מגורים. לכן עמדת העיריה היא לאשר את הבקשה.

מר כחילה: הוועדה המחוזית דנה בנושא זה בפעם הראשונה ב-9.12 אחר כך ב-16.12 ואז אמר יו"ר הוועדה שחברי הוועדה יקבלו את הפרוטוקולים ויוכלו להעביר השגותיהם כפי שימצאו לנכון. אני מצוין זאת כי משהוא שאל כאן אם הוועדה בשלה להחליטה. לדעתי כן. לא יתכן שהענין ימשיך עוד ועוד. אני פונה ללרמן- במשך חודשים אמרו לנו להתיחס לחוות הדעת של איכות הסביבה ולדון רק לפיה, היום הם באו ואמרו משהוא. עכשיו פתאום אומרים שאולי גורם אחר יכנס לתמונה. קודם כל משרד הבריאות- אמר יואל בכל האחריות שיש אישור משרד הבריאות. אני מבקש בפשטות, אנא תחליטו היום, כן, לא, כן בתנאים שונים, אבל היום.

מר רזניק: עומד בפנינו מקרה שצריך להחליט בכובד רב ובחומרה רבה. יש פה היבט שאם יש אחוז אחד של סיכון צריך לחשוב עליו. מוצאים משכונה יהודית מיכלי גז - חודה לאל ששום דבר לא קרה- ומכניסים אותם ליד בית ספר ערבי. אינני יודע מה יכולות להיות ההשלכות. אני חושב שההחלטה הראשונית להעמיד מפעל כזה ליד בית ספר היא מלכתחילה גרועה. אחר כך - איך שלא נסדר את זה- אנחנו מסכנים את הענין. יש אנשים שיכולים לנצל את הענין, למה שנכנס לצרות כאלה. גם אנשי איכות הסביבה טענו שאם הדבר היה נתון בידיהם הדבר לא היה קיים במקום הזה. זהו מצב ביש שאנחנו עדיין יכולים למנוע אותו. יכול להיות שדוקא גורמים חבלניים יהיו מעוניינים שיקרה משהוא.

מר סויסה: כבר היו פניות. הגיעה פניה מעו"ד חורי במכתבים ובשיחות טלפון בקשר לנושא והוא מתכוון גם לפנות לבג"ץ. בינתיים כתבתי לו שעדיין לא החלטנו בנושא.

מר רזניק: הוועדה המקומית כבר החליטה אך למה הוועדה המחוזית צריכה לקחת על עצמה אחריות כל כך אדירה, אפילו נפש אחת, שריטה אחת?

מר שרון: האמת היא שהייתי די במבוכה בכל הישיבות שדנו בנושא זה מתוך הנימוקים שכולם העלו, כמו ששאלו כאן מי שמך להצביע או לאשר דבר שאולי יכול לקרות משהוא ולא משנה אם זה יהודי או ערבי. ומר לרמן אפילו דבר על מרחק של 1000 מ'. בינתיים אני שומע שמשרד הבריאות חתם עוד כשזה נדון בוועדה המקומית.

מר לרמן: את החתימה הזה אפשר גם לבטל.

מר שרון: זה לא ענייני אני מדבר על עובדות. אנחנו יושבים פה בוועדה המחוזית על מנת להחליט לטוב ולרע. זה תפקידנו. החלטותינו מתקבלות בדרך כלל לאחר פניות לגופים מסוימים על מנת לקבל חוות דעת מקצועית שתעזור לנו להחליט.

(פרוטוקול מחוזית 10.3.87)

כאן קבלנו חוות דעת מקצועית וגם חתימה של משרד הבריאות. לוועדה המקומית - אני מאמין - שאין כוונות להחליט החלטה שיכולה להביא נזק. התביעה תהיה אליהם ולא אלינו את ההיתר הם נותנים.

מר כהן: אתה הגוף המאשר לא הם.

מר שרון: שמעתי את יוסי סוקר ושאלתי אותו מה בקשר למרחק של 100 מ' והוא אמר לי שהוא מבין שאין ברירה. מה שלמדתי פה היום הוא שאין קו אדום - שפה אתה חותך וזהו. זה תלוי בהערכות. יש נקודה שלדעתי היא המכרע - היום מכלי הגז נמצאים ממש בתוך הישוב, מוקפים בתים - תודה לאל שלא קרה כלום - אם היום לא נחליט ונבקש חוות דעת נוספות מכל מני גופים אנחנו לוקחים את האחריות שהיום זה נמצא בתוך בתים. אי אפשר להתעלם מהשקול הזה. במיקום החדש יש מרחק מסוים בין בית הספר למכלי הגז. גם הריח לא מזיק, זה רק לא נעים. אנחנו חייבים לקבל החלטה.

מר רזניק: אני לא מאמין שאין מקום אחר.

מר שרון: אם נגיד שצריך לחפש מקום אחר - זה יקח כמה שנים. אתה תקח על עצמך את האחריות שהיום מכלי הגז נמצאים בין בתים?

מר זוננפלד: מר רזניק אמר בצורה מאד חמורה - מי יקח על עצמו את האחריות לנפש אחת, והוסיף מר לרמן - בהתרגשות יתרה - שריטה אחת. אני שואל - האם אפשר לקחת אחריות לגבי כל הנפשות בבקעה? כאן הסיכון הוא פי אלף או אלפיים. כשמעביהים את מכלי הגז זה מפחית את הסיכון. ברגע שיש פחות סיכון אני מצווה להפחיתו ויפה שעה אחת קודם. אסור לדחות את זה אפילו ביום אחד.

מר כהן: אני מנסה לסכם את הדיון ומבקש שנערוך הצבעה. 3 ההצעות שעולות להצבעה הן: 1 לדחות את הבקשה ולחייב את העירייה במציאת אתר חילופי. 2. לדחות את ההכרעה עד לאחר שהגורמים המוסמכים קרי: השרות לשמירת איכות הסביבה יחתמו על תכנית בהתאם להמלצות ולאחר שיונח על שולחן הוועדה חסיקיר ההבטים הבטיחותיים ע"י גורם מוסמך והכל בהתאם להמלצות המפורטות בדו"ח בסעיפים 1.1, 1.2, 1.3, 1.4. 3. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצה בדו"ח של סוקר מבלי שהוועדה בעצם רואה היום מה המשמעות הפיזית שלהם.

נערכת הצבעה לגבי הצעה 1 - מי בעד?

לגבי הצעה 2. הכוונה שיונח בפנינו מסמך שמנתח באופן מדויק את המרחקים, שעושה מערך שונה של החלוקה למגרשים, שמציב בדיוק את מקום הרמפות והגלילים, מפרט את האמצעים לפתרון בעיות הריח ושנותן תשובה מוסמכת לגבי השאלות הבטיחותיות. רק אז נוכל להצביע. לסעיף זה צריך להיות סעיף משנה ב' שאומר שעד לקבלת ההחלטה הסופית - שיהיה ברור גם לעיריית ירושלים וגם לחברות הגז - שלא עושים שום דבר.

מר שרון: כמה זמן זה יקח?

מר כחילה: למה לא לקחת את ההצעה השלישית ולצרף לה את הבקשות שפרטת בהצעה שניה.

מר שרון: אפשר לאחד את ההצעה השניה והשלישית ולהגביל אותה בזמן מסוים.

מר כחילה: אוסנת, אתם יכולים לתת טווח של זמן לגבי העבודה הדרושה?

גב' ארנון: 3 חודשים מינימום.

מר כהן: אני אסביר מדוע אני מעלה את ההצעה השלישית כדי שסך כל ההצעות תהיינה שלמות ואני לא תומך בה. לדעתי, כשהוועדה המחוזית מקיימת דיון רציני בנושא, לא יתכן שהיא תרים אצבע ותאשר דבר מבלי שיש לה תשובות סופיות ומבלי שהיא רואה מה היא מאשרת. אם היינו רוצים לאשר את המלצות הדו"ח כל הדיון שנערך היום היה מיותר.

מר שרון: אפשר לאמר שבמידה והדברים האלה יהיו בפנינו תוך חודש, חודשיים נוכל להחליט.

מר כהן: אני לא יודע מה המשמעות של זה, יש היום 4 חברות גז שמנסים למצוא להן פתרון באחר מרוכז אחד. על פי ההמלצות בדו"ח, חברה אחת נשלפת החוצה וזה לא הגיוני. יכול להיות שכל חברה תצטרך להסתפק באחר או במגרש קטן יותר ויכול להיות שזה לא יעמוד במבחן המציאות לכן כל עוד המסמך לא מונח בפניך ואתה לא יודע את כל התשובות לשאלות שהועלו בפניך אני חושב שזה יהיה לא נכון לאשר היום בחקירה שיהיו תשובות. אילו יוסף סוקר והשירות לא היו נותנים ללחצים ולאילו ציבים....

מר מרינוב: אף אחד לא כופף ידיים לאף אחד. מדובר באנשים מבוגרים,

(פרוטוקול מחוזית 10.3.87)

היה דיון ענייני. היה מסמך ראשוני של יוסי סוקר לדחות את הבקשה. אני חושב שהקו שאתה נוקט כאילו משהוא אנטי משהוא אינו נכון.

מר סויסה: יוסי סוקר הגיש מסמך שכלל המלצות ואנו פועלים בדיוק לפי ההמלצות.

מר כהן: ב-9.12.86 הוחלט: "א. הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית להפסיק לאלתר את העבודות המחבצות בשטח.

ב. הועדה דוחה את המשך הדיון בבקשה עד לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:

1. שני חברי הועדה גב' רווה ומר רחמימוב יצאו לסיור בשטח ביחד עם היועץ הטכני מר סוקר.
2. הועדה המחוזית מקבל לידיה חוות דעה בכתב מטעם השירות לשמירת איכות הסביבה במשרד הפנים ואישורים מטעם כל הגורמים המוסמכים לחוות דעתם בנושא (מכבי אש, משרד הבריאות, משרד העבודה והרווחה).
3. במסגרת חוות הדעה שעל פי סעיף ב' שלהלן, יבדקו אלטרנטיבות אחרות למיקום המחסן לגלילי גז".

מר נקמן: ועכשיו אתה מציע לחזור על ההחלטה הזאת מהתחלה.

מר כחילה: כל הדברים שבקשתם אז נעשו עד היום.

מר כהן: אסביר מדוע אני מציע מה שהצעתי. אילו הייתי רוצה לקבל החלטה חד משמעית הייתי הולך לסעיף 9 בפרק ג' ואומר לדחות את התכנית. בסעיף ד' יש המלצות אך הן לא לוו בתכנית, שמונחת על שולחן הועדה, שאומרת שהמרחקים הם כאלה, המשמעות הפיזית היא כזאת וכזאת. בלי זה לא ניתן להחליט.

מר מרינוב: גם אנחנו מציעים לדחות את התכנית. מה שאנחנו רוצים לאשר אינה התכנית הזאת.

מר כהן: הועדה המחוזית אינה חותמת על שטרות "בלנקו".

אני מקריא שוב את המלצה מס' 2 - מי בעד: 6.
מי בעד ההצעה לאשר את הבקשה בהתאם להמלצות בדו"ח של סוקר מבלי שהועדה בעצם רואה את התכניות?

מר כחילה: זה לא מדויק

מר כהן: בהתאם להצעות הדו"ח.

גב' רווה: בלי שזה יבוא שוב לוועדה.

מר כהן: נכון. מי בעד? 3 חברים.

גב' רווה: צריך פרק זמן.

מר כהן: פרק הזמן להגשת הדו"ח לפי המומחים הוא 3 חודשים.

לאחר דיון.

הוחלט: לדחות את ההכרעה לתקופה של 3 חודשים. בפרק זמן זה יגיש השרות לשמירת איכות הסביבה במשרד הפנים, לוועדה המחוזית, חוות דעת אשר תכלול ניתוח מדויק של מרחקים, מערך חלוקת המגרשים באחר, מיקום מדויק של רמפות וגלילים, פירוט האמצעים לפתרון בעיות הריח ותסקיר ההבטים הבטיחותיים ע"י גורם מוסמך - הכל בהתאם להמלצות המפורטות בדו"ח שהוכן ע"י מר סוקר בסעיפים 1.1, 1.2, 1.3 ו-1.4.

ג. מלאכות ועסקים

12. 1/6002 - ביבי יוסף - תיקון מקררי חשמל - רח' בליליוס

13. 1/395 - פרלשטיין זאב - חמרי בנין וצבעים - רח' יוסף שוורץ

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ו-151 ואושרו ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית המליצה לאשרן לחקופה של 5 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 10.3.87)

14. 1/4759 - כל מוביל בע"מ - מחסן רישוי פרטי - רח' הנביאים

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו - 151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

בעת הדיון מסר מר כהן כי כבר בשנת 1981 החליטה הועדה לאשר את הבקשה לשימוש חורג לשנה אחת בלבד ולמרות זאת הגיעה הבקשה לאישור המשך השימוש החורג בשנת 1983 ואז שוב הוחלט לאשרה לשנה אחת ולא יותר - אשר על כן הוא מציע לדחות את הבקשה.

לאחר דיון.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

15. 1/166 - שיש בית ישראל בע"מ - ביח"ר למוזאיקה מפעל לחיתוך שיש - בית ישראל.

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של שנה אחת.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. 1/8350 - טלקאר בע"מ - משרד להשכרת ומכירת מכונות - המלך דוד

17. 7/233 - עבדיאן פצל - מכלת - סולטן סולימאן

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של שנתיים.

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

18. 7/1532 - סומריו חדר - דברי שרברבות וצבעים - רח' ארשד

19. 1/7910 - ברוך פרדי - מחסן עצים לנגריה - בית ישראל

20. 7/4253 - סוב לבן מחמד יאסין - ממתקים ומשקאות קלים - שער השלשל

21. 7/2234 - חילולו זכריה מוחמד - מכבסה לניקוי יבש - רח' אל מוקדסי

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

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

22. 1/2831 - בוזו דוד - שרברב - רח' יפו

23. 1/8732 - אחדות רמין - מכירת תכשיטים - יפו

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

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

24. 1/8606 - לייפקוביץ בלומה ויוסף - מכירת נעלים - רח' יחזקאל

25. 7/2716 - ראמיה רות - מוסך - ואדי אלגוז

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ו 151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

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

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים

וי' ניסן תשמ"ז
5 אפריל 1987

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית לשמיעת
התנגדויות לתכנית 323 א' - רמות
מישיבחה ביום ראשון ז' אדר תשמ"ז
8.3.87

-יו"ר ונציגת שר המשפטים
-מתכנן המחוז
-רשות מקומית ירושלים

ח. רווה
מ. כהן
י. שרון

השתתפו:

-נציג שר הפנים
-אדריכל
-מזכירת ועדת המשנה

א. סויסה
א. רחמימוב
צ. שרבף

נעדרו:

- מזכירת ועדת המשנה

צ. שרבף

נכחה:

1. (3231 א') תכנית מס' 3231, שינוי מס' 1/85 לתכנית מפורטת מס' 3231 מגרש 2-3 מתחם 02-רמות.

המשך דיון מיום 29.1.87

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים:
עו"ד נ. וייל, מיכאל מייר, לו גלרטר, רחל רוטלר, גילה רגב, תמר מילוא, יוחנן רוטלר,
יצחק הומינר, משה כהן, אהרון בן עזרי, משה גל, ברנסדוף, ויהודה שוהם.
בשם הועדה המקומית הופיע מר א. בן אשר.
מטעם היזמים הופיעו עו"ד ד. גלס, בן דוד, ואדריכל נ. מלצר.

יו"ר תמר רווה
הובא לנו זכרון דברים בין היזמים לבין נציגי המתנגדים, אני מבקשה שזה מקובל על שני הצדדים.
אנו רוצים להיות בטוחים שזה מקובל על כל המתנגדים.
מה שאנו נרצה זה לדעת אם אותם מתנגדים שהגיעו היום זה מקובל עליהם? אנו נרצה מהם הודעה בכתב להסרת ההתנגדות.
להלן זכרון הדברים.

שסוכס ונחתם ביום 5.3.87.
בין: נציגי עמותת רמתיים צופים משה כהן וצובד בן דוד
ובין: צוות למו"מ מתוך המתנגדים. רנדי אפשטיין, שוקי מילוא, רענן מאיר ויזחנן רוטלר.
בנושא בית הכנסת "רמתיים צופים"
הבטיח לזכרון דברים זה הוא התכנית מיום 22.2.87 כפי שהוכנה ע"י אדריכל נחום מלצר, חתומה ע"י הצדדים ומצ"ב.
התכנית הנ"ל מוסכמת על שני הצדדים בכפוף לשינויים הבאים:

1. הגובה המירב' של קצה גג הרעפים יהיה 734.10 (שבע מאות שלושים וארבעה מ' ועוד 10 ס"מ) מעל פני היס.
 2. חלונות עזרת הנשים לכוון משעול הקורנית יהיו חלונות תאורה בלבד - אולי לבני זכוכית.
 3. לשטח הגג של המקלט, אזור השרותים והמקווה לא תהיה גישה, כדי שלא תהיה אפשרות של התקהלות.
 4. מעזרת הנשים תהיה יציאת מילוט ישירה החוצה. דלת זו תהיה נעולה ותשמש לחרום בלבד.
 5. יהיה גיבון שימש למניעת רעש ולנויגדר חיה "רצינית" מעל המסלעות, מטפסים מעל ולאורך הקיר וכו'.
 6. יהיו חלונות למקלט בכוון מערב.
 7. חדר המכונות והארובה ומיקומם יתוכננו כך שיהיו מיטרד מינימלי לסביבה.
 8. התכנון המפורט יתחשב בשכנים.
- נוהלי יישום התכנית לפי הפירוט הנ"ל והטיפול בהתנגדויות ו/או הסרתן יסוכס בימים הקרובים בין עורכי הדין של הצדדים.

בהמשך לזכרון הדברים שנערך ונחתם ביום 5.3.87 בין נציגי עמותת רמתיים צופים ונציגי המתנגדים לתכנית בנושא ביהכנ"ס "רמתיים צופים" מסכימים בזה הצדדים כדלהלן:

1. האמור דלהלן בא להוסיף על האמור בזכרון הדברים מ-5.3.87 ולא לגרוע ממנו.
2. השימושים במבנה יהיו לצרכי הקהילה בלבד וכמקובל בבית-כנסת, ולמעט אולם שמחות ושימוש כמוסד חינוכי מכל סוג שהוא.
3. מספר המקוואות לא יעלה על שניים.
4. מיקום חדר המכונות של המיקווה ושיטת החימום שלו יקבעו במפורש ע"י ה"ה: גלרטר, אפשטיין, מלצר.
5. כל תוספת בניה חיצונית למבנה שבתכנית הקיימת ו/או שינוי בשימושים כפי שצויינו לעיל בסעיף 2 יחייבו הפקדה של תכנית.
6. הגשר שבתכנית המקורית יבוטל.
7. יתכנון מיקום יציאת החרום "מעזרת הנשים" ייקבעו ע"י ה"ה: אפשטיין גלרטר מלצר.
8. התכנית שחערך ע"י אדריכל מלצר בהתאם למסוכס תוצג בפני ה"ה אפשטיין וגלרטר לפני הצגתה לאישור הועדה.

(פהוטוקול מחוזית 8.3.87)

עו"ד נעמי וייל

לא יסירו את ההתנגדות, אלא יגידו שהם חוזרים על ההתנגדות והם מצטרפים לנימוקים שהועלו בישיבה הקודמת, אבל הם מסכימים לזכרון הדברים.
(לא מסירים את ההתנגדות)
מה שכתוב פה בזכרון הדברים בסעיף 5, ענין של סגנון אני מבקשת שזה יהיה "חוק החכנון והבניה".

עו"ד גלס

אנו רוצים להתחיל כבר בבניה, ואנו מבקשים שהפעולה של החתמת אלה שלא היו בועדה תעשה במהירות, כדי שזה לא יהיה מעצור בפני הועדה להגיש את החלטתה.

מר רוטלר מסכים.

משה כהן מבקש שיהיה לנו עותק של התכנית.

תמר רווה

מי מהמתנגדים נמצא כאן?

המתנגדים :

רגב גילה

אני מתנגדת לכל הרעיון (הרחבת בית הכנסת)
אך סומכת את ידי על ההסכם, בלבד שלא יקרה שבעוד חצי שנה נפגש פעם נוספת לשינויים, שזה יהיה ברור שהולכים עם ההסכם הזה עד הסוף.

תמר מילוא לא חוזרת על התנגדויות, ראיתי את מה שהושג, מצטרפת לזה.

רחל רוטלר מצטרפת להתנגדות לתכנית ההרחבה, מכל הנימוקים שהושמעו בישיבה הקודמת.
ויחד עם זאת אני מברכת את אלה שהגיעו לתכנית פשרה, ומקווה לא לראות מכתבים בסיגנון של זה שראינו בשכונה, מכתב: "אם חתמת לא נעשה לבן שלך בר-מצוה".
אף אחד מאיתנו לא נציג של הקב"ה ואף אחד לא יכול להחליט אם לעשות. זה היה דבר נורא חמור בעיני.

בן עזר אהרון מסכים לסיכום שהגיעו אליו.

תמר רווה אנחנו מצידנו מצטרפים לכל הברכות. ונועלת את הישיבה.

תמר רווה
יו"ר ונציגת שר המשפטים

ח' ניסן תשמ"ז
7 אפריל 1987

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטת ועדת המשנה א'
לשמיעת התנגדויות שהתקיימה ביום
ג' כ"ה בשבט תשמ"ז - 24.2.87

השתתפו:

ל. ידין	- נציג שר החקלאות
מ. נחמיה	- רשות מקומית ירושלים
מ. נקמן	- נציג שר החחבורה
ח. רוזה	- נציג שר המשפטים
ד. רזניק	- אדריכל
א. רחמימוב	- אדריכל

נכחו:

נ. אנג'ל	- אדריכלית הועדה המקומית מטה יהודה
א. בן אשר	- מחלקת תכנון עיר, עיריית ירושלים
י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
י. סוקר	- יועץ סביבתי
י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
ח. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית
א. שחר	- אדריכל הועדה המקומית מטה יהודה
א. שפרבר	- מחלקת מהנדס העיר, עיריית ירושלים

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.2.87)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. תכניות לאישור (מתן חוקף)

1. תכנית מס' 3451, שינוי מס' 45/83 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - מתחם רוטשילד - עין כרם

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3266 מיום 1.11.85 בתקופת ההפקדה הוגשו ההתנגדויות הבאות:

1. התנגדות מר אריה רחמימוב מיום 31.10.85
2. התנגדות מר איתן כהן מיום 23.12.85
3. התנגדות מר גרואג שמואל מיום 29.12.85
4. התנגדות האגודה למען עין כרם מיום 30.12.85

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.6.86:

1. לדחות את התנגדות רחמימוב ושמואל גרואג מאחר והבניינים עומדים בצורה מקרית המתאימה לרקמה הכללית של עין כרם. כמו כן צורת הבניינים תואמה עם כל גורמי התכנון. כמו כן לדחות את ההתנגדות בדבר הוצאת שדרת העצים מהשטח הפרטי כי עצים אלה ישמרו טוב יותר בתחום השטח הפרטי.

2. לנושא אבן הבניה זו תהיה מתאימה להוראות תכנית המתאר של עין כרם. לפי האמור לעיל יש לתת חוקף לתכנית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

(מר רחמימוב הופיע כמתנגד לתכנית בלא השתתף בדיון הפנימי).

בפתח הדיון הסבירה גב' פלאוט כי מדובר במתחם רוטשילד שהוצא מחוץ לתכנית המתאר של עין כרם וכי היא אינה חלה על השטח הזה אך יחד עם זאת התכנית שהופקדה והמדברת על אזור מגורים שבו יבנו 5 וילות הותאמה להנחיות הבינוי כפי שנקבעו בתכנית המתאר של עין כרם. לתכנית הוגשו התנגדויות המתייחסות בעיקר לצורת הבינוי המוצעת. לאגודה למען עין כרם יש התנגדות לקונספציה באופן כללי.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: מר ש. גרואג, עו"ד א. שקד, מר מ. הירש, מר י. כהן מר א. רחמימוב ומר א. כהן.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר א. בן אשר. כמו כן הופיעו גב' ש. ברוכין, אדריכל י. גוטמן ועו"ד ח. שמואלי - מטעם היזמים.

מר רחמימוב ציין שהוא מופיע בפני הועדה כמתכנן תכנית המתאר של עין כרם. אין לו התנגדות למספר יחידות הדיור המוצעות וגם לא לגבי שטח כל בית ובית. ההתנגדות מתמקדת אך ורק בצורה שבה הבניינים ממוקמים בשטח מתוך התייחסות לעקרונות התכנוניים של עין כרם. אחד העקרונות המובהקים של התכנית היא שהמוסדות המרכזיים של עין כרם ישמרו ויכובדו מבחינה ויזואלית וסביבתית. אחד מהם הוא בנין הכנסיה היוונית אורתודוקסית שאולי היא לא לגמרי פעילה אך הבנין הוא בנין יפה הקיים במקום ותושבי המקום רואים אותו כחלק מהסביבה.

מר רחמימוב בדק את התכנית גם בשטח וגם על הנייר ולדעתו אפשר במאמצים לא גדולים לשנות מספר דברים שיאפשרו יצירת מרחק גדול יותר בין הכנסיה לבנין הקרוב. הבניינים המוצעים הם בני קומה אחת ושתי קומות והוא מציע שהבניה של קומה אחת תהיה בצד הפונה לכנסיה ובנית שתי הקומות בצד המרוחק יותר. חלק מהבתים מתוכנן על קו בנין 0 על גבול המגרש, אפשר לארגן מחדש את התכנית כך שבקרבת הכנסיה יהיה מירווח כמה שיותר גדול. לדעתו, בצורה כזאת יהיה שילוב טוב יותר בין הבניה החדשה ובין העובדות הנעצמות לעין שישנן בשטח.

הוא עצמו הכין את תכנית עין כרם עבור חברת ערים והוא מבקש שנציג חברת ערים הנוכח בעת הדיון ישמיע את דבריו.

עו"ד א. שקד ציינה שהיא מייצגת את האגודה למען עין כרם, זו אגודה שמשלבת בתוכה את אנשי המקום וכן אנשים חיצוניים ששימור עין כרם יקר להם. במשך כל פעילותה של האגודה והמאבק שלה לשימור עין כרם נעשה נסיון לא להפריד בין עצם שינוי הקיים לאזור מגורים מעצם הקצאת מגרשים ספציפיים בכמויות הבניה מפני שחלק מנושא השימור קשור לגודל ומסת הבניה החדשה שתכנס למקום. אזור התכנית הנדונה הוא הרגיש ביותר בעין כרם, לב ליבו של הכפר - החל מחגורת הירק העוטפת אותו ואת בנין הכנסיה היפה שעל ידו וכלה בעובדה שסך כל מסת הבניה שבאזור תשנה אותו.

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.2.87)

אם היו מדברים רק על 5 הבנינים שבחכנית מילא, אבל הם מהווים תוספת של 20% על התוספת המתוכננת ממילא ע"י חברת ערים לאזור. בתכניות המפורטות שעדיין לא נדונו יש כוונה מצד חברת ערים להכפיל את מסת הבניה הקיימת בשטח. לדעתה, אין כל אפשרות תכנונית לתכנן אזור שלם ולהתעלם מקטע בתוכו ולהיפך. אם מטעמי בעלות הוצא הקטע הזה מתחום התכנית, הועדה לא אמורה לדון בעניני בעלויות אלא בענינים תכנוניים. בעתיד כשתרצה האגודה להתנגד לתכניות המפורטות של חברת ערים ולהתייחס לכל בנין ומגרש לגופו תאמר הועדה שאי אפשר להוריד מגרשים מחברת ערים על חשבון השטח של רוטשילד ולהיפך. תפקיד הועדה הוא תכנוני ולא כלכלי. ברגע שמתייחסים לקטעים קטעים ולא לאזור תכנוני שלם יכול להתקבל בסוף פסיפס אחד גדול שהמסא הסופית בו תהיה הרבה יותר גדולה ממה שהועדה תכננה או חששה שיהיה.

בשנה 83 כששמעה הועדה התנגדויות לתכנית המתאר של עין כרם טענה האגודה שלא ניתן לשנות באופן כללי אזורי תכנון מבלי שתהיה תכלית ספציפית לבנינים, הטענה נדחתה אז מכיוון שאי אפשר היה להרחיב את היריעה. בהחלטת הועדה מיום 14.6.83 נאמר בסעיף כ"ו: "מספר יחידות הדיור בכל תכנית מפורטת יקבע ע"י מוסדות התכנון, לאחר שיוכח כי ניתן לכלול מספר זה תוך שמירה קפדנית על עקרונות האופי המיוחד ושמירה על המרקם הקיים, הקצאת השרותים העירוניים והתקנת דרכי גישה וחניות מכל מקום מספר יחידות הדיור החדשות בכל מתחם ממתחמי התכנית, לא יעלה על המספר הקבוע לצידו בטבלא שבחקנון התכנית. ראוי לציין כי אין קיזוז בנושא יחידות הדיור בין מתחמי התכנון השונים". כלומר יש מספר על ולא ניתן להוסיף עליו. הבנינים שבונים היום במתחם רוטשילד הם אותם בנינים, יש לכלול אותם באותה מסא כללית ולדון בהם כמקשה אחת. החלטה נוספת שנחנה אז היתה בקשה להוצאת היתרי בניה - שלא ינתנו בטרם תפתר בעיה הגישה והתשתית. האזור הנדון הוא אחד מהבודדים בעין כרם שאין קו ביוב ולבתים הקיימים ישנם בורות ספיגה. אמנם השטח נמוך אך הוא יחסית לבתים הקיימים נמצא על רום גבעה, לא יהיה הגיוני לאמר להם אל תבנו ותחכו עד שתפתר הבעיה - כי הדבר עלול לקחת מספר שנים - ואז יפתרו אותם מהצורך לפתור את הבעיה סופית ויאפשרו להם להשתמש באופן זמני בבורות ספיגה. ישנה בעיה קשה מאד של תחבורה במקום כבר היום, הבניה באזור תכפיל את הבעיה גם בעת הבניה - ע"י משאיות וכד' וגם אח"כ כשלכל אחד יהיו קרוב לודאי 2 מכוניות - זה יכפיל את נפח התחבורה במקום. הועדה עצמה היתה מודעת לכך והגבילה בזמנו את המתכננים. זה שקנה את המקום היה מודע לבעיות וההגבלות שישנן, אי אפשר מצד אחד לאמר למישהוא שגר בדירת חדר ורוצה להרחיב את ביתו - אתה תחכה עד שתפתר בעיה התשתית במקום - זה כואב אבל האגודה מברכת על כך בסופו של דבר - ומצד שני לאפשר לאדם אחר בגלל ששמו כך וכך או בגלל שהשקיע כך וכך כספים - לבנות בלי שיפתרו בעיות התשתית.

אין לאגודה התנגדות לתכנון הספציפי של המתחם במהשקשור לצורת הבנינים, האבן וכד' אך היא מבקשת לא להחליט בנושא בשלב זה ולאחד את הדיון בתכנית הנ"ל עם הדיון בתכנית המפורטת שתופקד לכל האזור. אחרת יוצר פצע תכנוני שאי אפשר יהיה לרפא אותו. בחשובה לטענת מר שפרבר שהמתנגדת לא הופיעה בפני הועדה המקומית טענה עו"ד שקד כי הם לא הוזמנו למרות שהגישו התנגדותם בזמן. היא מצטערת ומוחה על כך.

מר יוסי כהן (מטעם האגודה למען עין כרם) בקש להתייחס למספר נושאים: א. מספר יחידות הדיון - אם יאמרו שלא יתכן לדחות את הדיון בתכנית זו עד שתדון התכנית המפורטת הוא מבקש שתתקבל החלטה לפיה מספר יחידות הדיור בתכנית זו הן חלק ממספר יחידות הבינוי שהוקצו לחלק זה במתחם מסביב, זה יוכל לענות על הבעיה.

ב. מעבר לענין הנופי ישנה בעיה קשה מאד כבר היום של תחבורה כל האזור יוצא דרך כביש צר אחד וקיימת ממש סכנת נפשות להולכי הרגל ובעיקר לילדים שהולכים בבוקר לבית הספר. כשיבנו 5 הבנינים האלה ואח"כ עוד יחידות דיור בעתיד בשאר המתחם תהיה בעיה אמיתית. הועדה כבר התייחסה לבעיה זו והוא מבקש שהועדה אכן תעמוד מאחורי החלטה.

מר איתן כהן (נציג חברת ערים) ציין שמתחם רוטשילד הופיע ככתם לבן בתכנית הכללית של עין כרם וזה הפך אותו למעין אקס-טריטוריה בלב עין כרם - דבר שהוא תופעה מוזרה. התכנית אכן מצויה בליבה של תכנית מס' 1 - שתוגש בקרוב לועדה - שבו יש 40 מגרשים קיימים ומתוכננים עוד 20 הכל בהתאם להוראות תכנית המתאר, הוא לא יכול להסכים לדברי האגודה למען עין כרם כאילו 5 הבנינים האלה הם חלק מ-20 המגרשים המתוכננים - זה פשוט לא נכון מה גם שלא מדובר ב-5 מגרשים אלא ב-5 יחידות דיור על מגרש די קטן, זה לא בא בחשבון שיורידו מחברת ערים 5 מגרשים חדשים על חשבון 5 יחידות הדיור האלה. הוא מבקש להזכיר שערים התחילה עם 200 יחידות דיור חדשות והורידו אותה ל-130 אז יש גם גבול כלכלי לביצוע התכנית. הוא מתמקד דווקא בהיבט הכלכלי למרות שהוא יודע שזה לא מקובל בועדות תכנון אך אין לו ברירה. ערים חויבה לבצע את תכנית עין כרם. תכנית אחת כבר אושרה -2715 אזור שלוש. תנאי ראשון היה שהחברה תכנס להתחייבויות מסיביות ביותר לביצוע חשתיות על בשכונה לרבות הכביש מהר-הרצל עד עין-כרם.

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.2.87)

יש גם קטע של הכביש הנ"ל שחברת ערים חויבה לבצע למרות שהוא מחוץ לתחום התכנית - מכיון שזו הגישה היחידה לעין כרם.

ביצוע תשתיות - המצב כיום גרוע ביותר, אין מערכת ביוב, תאורה, שבילים וכד'. הפרוייקט מגיע לעלויות של 7-8 מליון דולר. הוא לא יודע אם חברת ערים תצא מזה בשלום. מחיר מטר פיתוח הוא בערך פי שניים מכל שכונת יוקרה אחרת. חברת ערים הגישה התנגדות לועדה המקומית בנוגע לתכנית במתחם רוטשילד וגם היתה במשא ומתן עם היזמים - והיא דורשת שהיזמים או מי שיקנה את הדירות במתחם ישתתף בהוצאות הפיתוח של המקום כי הוא גם יהנה מכך.

במאי 86 - בדיון בעיריה - חברת ערים התלתה את התנגדותה מכיון שהיתה במשא ומתן עם היזמים - דבר שגם ראש העיר היה שותף לו. נכון להיום אין לחברת ערים שום התחייבות, פשרה, כוונה וכד' מצד היזמים של התכנית להשתתף בהוצאות הפיתוח. אם ראש העיר הפנה את חברת ערים אפילו לכנסיות שישתתפו בהוצאות הפיתוח אין מקום לדעתו לפתור את יזמי התכנית הנדונה מלעשות זאת. לחילופין - אולי יש מקום שהעיריה תגבה מהיזמים אגרות פיתוח.

מר שמואל גרואג מתנגד כשכן במתחם. לדעתו התכנית הנדונה סותרת את עקרונות תכנית המתאר של עין כרם למרות ששם היא מופיעה ככתם לבן. (כביש הכניסה לבית שלו מול הכניסה). התכנית התעלמה מעקרונות השימור של התכנית הגדולה.

לא יתכן להגיש תכנית במתחם כל כך רגיש תוך התעלמות מוחלטת מהכניסה שבמקום - שלעיתים מגיעה עד כדי קרצה של 8 מטר מהבתים המתוכננים. הכניסה היא המוסד היחיד מהבנינים המיועדים לשימור בעין כרם שעמד יחידי וחופשי בשטח, אין חומה מסביבו, הוא בנין יפה בלב שטח גדול והתכנית תגרום לכך שרוב המבטים לכניסה יחסמו.

בנושא עצים לשימור - התכנית מראה עץ אורן בגודל של 20 מ' שהוא לשימור אבל מתוכננת בניה מאד קרובה אליו ולדעתו הדבר סותר את סעיף 9 ג' (2) בתכנית 2610 - לפיו אין לעקור עצים לשימור ויש למנוע פעולה שתסכן אותם. הבנין הקרוב מסכן בלי ספק את העץ.

עקרון נוסף מרכזי - מתקבל בשטח מסה של 5 בנינים זהים, או לפחות בעלי אופי בניה זהה וזה מנוגד לכך שלכל בנין יש אופי ויחוד משלו וכן מנוגד לתכנית 2610. תקנון התכנית מתיר שימוש בטלטיש ותובזה. מנסיונו האישי הוא יודע שטלטיש של היום זהה כמעט לאבן מנוסרת וטובזה כמעט זהה לטלטיש. כלומר אם יבנו הבנינים בטלטיש כפי שמתיר התקנון יכולה להתקבל מסה של 5 בנינים בדגם מבשרת ציון - כהגדרתו.

התכנית מראה מיקום של קבר אחד - שהושאר בשטח ציבורי פתוח. מבדיקות שבדק הוא יודע שיש שם 3 קברים, לא נעשתה בדיקה מפורטת לגבי מספר הקברים שיש בשטח. (לשאלת מר סויסה ענה מר גרואג - שלפי מיטב ידיעתו זהו קבר נוצרי). להשערותיו - הדרך המובילה לבנין עוברת על קברים. הפקעה לצרכי ציבור - יש הפקעה של 19.7% בלבד לצרכי ציבור. לא ברור למה לא פתרו את כל בעיות הראות והגישה ע"ח הפקעת שטחים נוספים וכן לא ברור מי יטפל בשטחים המופקעים ויכול להווצר מצב שבו השטחים יופקעו ויועברו לרשות העיריה בלי שהיזם יטפל בהם. הדבר לא ברור בתקנון.

נושא המוסכים - הם מופיעים כחלק מהבנין עם דלתות מוסך גדולות. זה מתאים בעקרון לתכנית 2610 ששם מתירים מוסך בגודל של 15 מ"ר. יש סתירה בנושא גודל הפתחים תכנית המתאר מתירה 2 פתחים גדולים לכל בנין וכאן יוצא שכאילו דלת המוסך היא פתח שלישי של הבנין.

עו"ד שקד חזרה על בקשתה לדחות את הדיון בתכנית הנדונה ולאחד אותו עם הדיון בתכנית המפורטת לאזור שעומדת להיות מוגשת לועדה בימים הקרובים.

מר בן אשר (ציין בתחילת דבריו שהוא מצרף את אדריכל התכנית כמשיב) כל ההערות שהעלה מר רחמימוב נשקלו בעת הדיון להפקדה בועדה המקומית. הועדה שקלה את ההצעות והגיעה למסקנה שזהו תכנון נכון. מר רחמימוב לא הוכיח עתה שיש לו פגיעה מהתכנון ואם הויכוח הוא ויכוח בין מתכננים - נראה לו שהועדה פסקה בענין זה. הועדה המקומית - בזמן שהיא שמעה את ההתנגדות אמרה שיתכן, אם היה זה דיון לפני הפקדת התכנית, בגלל רגישות הנושא היתה אפשרות לשנות משהוא אבל כל טענותיו היתה הסיבה שההתנגדות שלו נדחתה.

התנגדות עו"ד שקד לא היתה בפני הועדה המקומית - הוא יבדוק מה קרה - אך בכל מקרה מה שהוא יאמר עתה זו דעתו האישית ולא תשובת הועדה המקומית. גב' שקד טוענת שיחידות הדיור המתוכננות בשטח זה מתווספות ליחידות הדיור החדשות שעתידות להבנות באזור. שטח תכנית זו הוצא כידוע משטח תכנית המתאר ולכן כל ההחלטות לגבי תכנית המתאר אינן חלות עליו.

זהו כתם לבן שבעצם מחזיר את המתכנן לתכנית המתאר של העיר. למעשה אפשר היה לבנות כאן לפי תכנית מתאר ירושלים. אולי זה נימוק פורמלי בלבד אבל מעבר לזה לועדה המקומית נראה שתוספת 5 יחידות דיור לא יכולה להיות פגיעה נוראה בנושא תוספות יחידות דיור בעין כרם. טוענת עו"ד שקד - שבתכנית המתאר של עין כרם נקבע שלא ינתנו היתרי בניה בטרם יבוצעו עבודות תשתית שונות. העיריה - טוען מר בן אשר - נותנת היתרי בניה לאנשים פרטיים בעין כרם, גם כאלה שאינם במסגרת חברת ערים.

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.2.87)

אין כל ספק שאם זו היתה התביעה סופית היתה הקפאה גמורה בבניה בעין כרם. היתרי הבניה לא קשורים בנושא התשתית. אך אין כל ספק שיש להסדיר את הבעיה. כאשר לטענת חברת ערים-אין כל הוצאות לגבי המשא ומתן שלהם עם היזם, השאלה היא אם להחלטה לענין התשתית יש השלכה לגבי יחידות הדיור בתכנית זו. כאשר למר גרואג - הוא לא הוכיח שיש בתכנית משום פגיעה בו. הוא לא מיצג גוף ציבורי שהמחוקק נתן לו זכות להתנגד ולא יתכן שכאדם פרטי הגר בעין כרם - קרוב למתחם הנדון אך לא קרוב מאד - הוא יבוא לטעון כנגד הצד האדריכלי של הפרויקט, גם אם הוא היה שותף בעבר לתכנון עין כרם. הוא חושב כך והועדות חושבות אחרת. הוא לא הוכיח שיש פגיעה בו אישית ומר בן אשר הציע לדחות את התנגדותו.

גב' רוזה ציינה שאמנם נכון שתכנית המתאר של עין כרם 2610 - נאמר בסעיף 19 - "השטח המצוי בתוך תחומי התכנית ומותחם בקו שחור על גבי התשריט הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו", לעומת זאת בתכנית הנדונה נאמר שחלות עליה הוראות תכנית המתאר של ירושלים וכן הוראות תכנית 2610. השאלה היא האם התנאים שנקבעו בתכנית 2610 למחן היתרי בניה לא חלים על התכנית הנדונה.

מר בן אשר השיב שמבחינה משפטית הוראות תכנית 2610 חלות על התכנית הנדונה אולם לעניות דעתו סעיף 7 לתכנית 3451 נכלל בתכנית על מנח להחיל את ההוראות הפיזיות - תכנוניות - דהיינו גובה הבנין, צורה וכד'. לא היתה כוונה שמספר יחידות הדיור המירבי שנקבע בתכנית המתאר יחול גם על שטח זה מכאן שאם כן אז האגודה למען עין כרם צודקת ויש להוריד משאר המתחם מספר יחידות דיור. לדעתו לא כך הוא, יש סתירה פנימית בין הפקדת התכנית ובין כתיבת סעיף זה בתקנון התכנית ולכן הוא בדיעה שסעיף זה חל רק על ההוראות התכנוניות של הבניה.

מר חגי שמואלי (מייצג את היזמים) ציין שיש להבחין היטב בנושא ההפרדה, מבחינה משפטית ומבחינה תכנונית התקבלו הוראות והחלטות כבר בעבר לגבי נושא זה. הקרקע נרכשה כבר לפני 18 שנה ע"י אגודת הנאמנות של בנק כללי - עבור הברון רוטשילד. הרכישה התבצעה ממוסד של כנסיה ובשלב מסוים בקשו היזמים להפריד את החלקה מן ההוראה שחלה עליה בתכנית הקודמת להיות מוקצה למוסדות דת. אז יכלה הועדה המחוזית לעשות אחת מהשתיים - או לאמר אתם לא תכללו במוסדות דת אבל תשארו במסגרת תכנית 2610 או - מה שעשתה - להוציא את החלקה בכלל מתחום התכנית. באותה החלטה משנת 83 דחתה הועדה את ההתנגדויות כאשר לשטח האמור ויחד את זאת הורתה לועדה המקומית להנחות את המתכננים לתכננו בהתאם לקריטריונים. מה שצריך עכשיו להעסיק את הועדה היא השאלה האם תכנית הבינוי כפי שהוגשה עומדת בקריטריונים התכנוניים שנקבעו. בענין זה ירחיב האדריכל. בענין התנגדות חברת ערים - אמר המתנגד בשם החברה - שזהו לא הפדרום המתאים לדון בכך ואכן הוא צודק. זהו לא הפורום הנכון להעלות בעיות של תשלומי הוצאות פיתוח - השאלה אינה רלוונטית לשאלת אישור התכנית מבחינה תכנונית. אגב - היזמים התחייבו לשאת בכל הוצאות הפיתוח והתשתית - אם חברת ערים באה בנעליה של העיריה, אז ההתחייבות כלפי העיריה עומדת גם כלפי חברת ערים ואם לא-יתכן שצריך להגיע איתם להסכם. הנושא הזה לא צריך לשמש את שקולי הועדה לענין אישור התכנית כי זה לא הפורום המתאים.

אדריכל גוטמן התייחס בעיקר להתנגדויות של מר רחמימוב וחברת ערים. הוא תמה ולא מבין את אופי ההתנגדות. יש לו מכתב ממנהל חברת ערים מיום 23.3.84 - שבוא מודיע שלא מתנגד לתכנית בכלל. כשהתכנית היתה מופקדת הוא הוזמן לישיבה אצל מנהל מחוז ירושלים של חברת ערים ב-18.1.85 וגם מהפורום הזה יש לו מכתב שהם לא מתנגדים - בתנאים מסוימים של סלילת דרך וכד', במרץ 84 - בתשובה לאותו מכתב ראשון של אי התנגדות שהוא קיבל - לפי בקשת מנהל הפרויקט הוא שלח סט של תכנית למר רחמימוב ולכן במידה שההתנגדות שלו היא על בסיס תכנוני הוא מתפלל שהוא לא עשה זאת בדרך של תאום איתם. במידה והסיבות הן אחרות - הוא מתפלל שעכשיו, אחרי שנתיים, לאחר שכל החומר היה ברשותו הוא בא ומעלה טענות אך אין לו ברירה ועליו להתייחס לכך.

יש כמה דרכים להתייחס לתכנית הזאת. הם כמשרד אדריכלים באמת לקחו את כל המבנים, קבצו אותם בצד הצפוני מזרחי וכך התרחקו מהכנסיה - כפי שיעץ מר רחמימוב - למרות שהוא לא חושב שההתרחקות מהכנסיה היא ענין כל-כך חשוב כמו שמנסים להציג: א. כי הכנסיה לא פעילה וקיימת כמוסד אלא רק בתור בנין. היא נפתחה אולי פעם בשנה. ב. מכיון שיש שדירה של עצים גבוהים שמיועדים לשימור והם ממילא מסתירים את הבנין מכל הזוויות המשמעותיות והרלוונטיות. יש אולי כמה נקודות מסוימות שכן אדם קם בבוקר כמו מר גרואג - שרואה את הבנין אך הוא כפי שאמר מר - בן אשר לא הוכיח שהוא נפגע.

התאום נעשה עם צוות האדריכלים מטעם העיריה, היו מספר ישיבות מקצועיות והוחלט שהרקמה של עין כרם היא לא בתים מפוזרים ופתאום ריכוז של בתים כאילו שזה לב הכפר - שאגב שלא כפי שאמר עו"ד שקד זה אינו לב הכפר - ולכן הצפיפויות בהתאם. הצפיפות המתוכננת בדיוק גזורה מתכנית 2610 שתכנן מר רחמימוב. כאשר להפרשות לצרכי ציבור - מר גרואג בודאי יודע - כמי שעבד על הכנת תכנית 2610 - שיש הרבה מגרשים שלא הופרש מהם שטח בכלל ופה הופרש קרוב ל-20% בהתאם לדרישה הועדה המקומית.

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.2.87)

המסקנה באשר לתכנון היתה שיותר נכון ליצור פיזור של יחידות הדיור עם צמחיה ביניהם, זאת הרקמה היותר מתאימה גם לתכנון של אדריכל רחמימוב וגם למצב הקיים. מי שאומר שהבתים שווים-פשוט לא יודע לקרוא תכנית. אמנם הם דומים כי הם במתחם אחד אך בפרוש יש הבדלים בהעמדה, בחזיתות וכד'. יש רק שני בתים שעומדים קצה כמו "חיילים" ודוקא על זה מבקש מר רחמימוב להזיז - בזמן שלדעת כולם זה נראה טוב. למרות זאת ניסו הוא והצוות של מר בן אשר לבדוק את האפשרות להענות לבקשת המתנגדים - מה יקרה אם את החלק של הקומה האחת כלפי הכנסיה - אך הנזק הוא עצום. זה גורם לכך שאין גישות לחניה ויסעו דרך המגרשים, איכויות הדירות יורדות ולכן הם החליטו לחזור לתכנון המקורי. המרחק של הבנין מהעץ - יותר ממטר אחד. באשר לקברים- מוזר מאד לבוא ולומר "נדמה לי שלא בדקו". בשטח יש מצוק על גבול המגרש אז אם הקברים נמצאים באיזה שהוא מקום אז לא רואים אותם. יכול להיות שישנם קברים שאינם. אי אפשר לראות אותם.

באשר לתשתית- מעוגן בתכנון ויש התחייבות ספציפית שהיזם ידאג לכל הנושא של התשתית בפרויקט. הוא כבר בנה כמה בנינים בחייו ויודע שבלי תשתית אי אפשר. כל הענין הוא שהוא יושב על הקרקע כבר משנת 69 וביקש שיתחשבו אליו כמו שמתחשבים לכל התושבים הותיקים בעין כרם. היזם מנסה לשתף פעולה עם כל הגורמים וחב' ערים יודעת מזה. באשר לנושא הטובזה התלטיש וכד' - אין הוא מבין איך אדריכל יכול לקרוא את התכנית ולאמר זה 5 בתים במבשרת. לגרואג פנה ואמר - אתה הצהרת שבועדה המקומית הבעת את התנגדותך בגלל הטעות שאתה עשית לגבי הבית שלך עצמך. 2610 מחירה לבנות בטלטיש, יש הרבה בתים בירושלים שבנויים בטלטיש וזה יפה מאד. באשר לשאלת גבי רווה - באשר לכפיפותה של התכנית להוראות תכנית עין כרם- הוא במפורש קיבל את ההנחיה להכניס את הכפיפות ל-2610 כדי להבטיח את ההיבט הפיזי לגבי העיצוב והבינוי. זאת היתה הכוונה. ההחלטה שהוקראה ע"י עו"ד שקד לא היתה מכוונת לתכנית הזאת אלא לתכנית מפורטת שמכינה חברת ערים במתחם.

מר אבי שפרבר ביקש להעלות עוד שתי נקודות.

- א. נשמעו התנגדויות שלא כולן מהותיות ולאור מסכת היסורים של כל תכנית בנין ערים ובאופן ספציפי תכנית זו - הוא מבקש שהחלטת הועדה המחוזית לא תגרום להפקדה מחודשת של התכנית.
- ב. בנושא התשתית - יש ליזם הסכם עם העיריה והיא מתכוונת לגבות ממנו כל מה שנחוץ כפי שנעשה לגבי תושבים אחרים. חברת ערים רוצה להיות במצב נוח יותר ומנסה להכניס ולתקן הסכמים שיש לאחרים. הוא מבקש שהנושא לא יכנס למסגרת התכנית הזאת.

אדריכל רחמימוב: באשר לכתם הלבן שהופיע בתכנית 2610 - בזמנו היתה תקווה שבעל הקרקע יאות לתרום את השטח למטרות ציבוריות ודובר על פונקציות שונות, אז היתה מחשבה לא להחיל עליהם הוראות של מוסד ציבורי או פונקציה אחרת ולכן זה נשאר כתם לבן. זו זכותם לא להסכים לתרום את השטח.

באשר לדבריו של בן אשר - זה נכון שאם תכנית 2610 לא חלה על השטח חלה עליו התכנית הקודמת על פי התכנית הקודמת אי אפשר לבנות שום דבר בשטח, זו תכנית יצוב ומותר רק לשפר בנינים קיימים כך שבדיעבד התכנית הזאת מאפשרת בניה חדשה בכפר וגם התכנית הנדונה נהנית מעובדה זו. באשר לבינוי- אין לו ספק שהשינויים בנספח הבינוי הם כאלה שהועדה יכולה לקבל אותם בלי שיהיה צורך בהפקדה נוספת.

עו"ד שקד: חממה על כך שכל כך הרבה אדריכלים נמצאים בחדר ואף אחד לא הגיב על המשפט שלפיו האזור הזה הוא קונספציה תכנונית אחרת לגמרי.

זהו לב האזור- איך אפשר לאמר שזהו אזור תכנון אחר לגמרי. בזמנו הוגש ערר לבג"ץ ע"י אחד החושבים בנושא עיכוב כל התכנית, בפסק הדין של הבג"ץ אמרו השופטים חזקה על הועדה המחוזית שרק נקבע מספר על, אלה אנשי תכנון ולא אנשי כלכלה וכשיבואו לדון על כל בית לגופו הם יבחנו כל דבר, אם יהיו לכם טענות אז תפנו שוב לבג"ץ, עכשיו תנו להם לעשות עבודה תכנונית. לדבריה ברגע שתאושר התכנית הנדונה הועדה תשלול מעצמה את האפשרות לדון בכל תכנית לגופה, אחד קשור בשני ולא משנה מי יחתום על התכנית. מה שחשוב הוא שתבנה תשתית טובה ושכל האזור יבנה ביחד, עם הנזק המינימלי ביותר. בזמנו לא רצתה הועדה להענות לדרישת המתנגדים ולהשאיר את השטח ירוק מכיון שטענה שיש בעלים לשטח ולא רצתה לקחת על עצמה סיכונים כספיים, לכן בקשה לדחות את הדיון לשלב מאוחר יותר. הוא מבקשת עתה לא לדון בתכנית הזאת בנפרד אלא יחד עם התכנית המפורטת לכל המתחם וגם אם זה יקח עוד שנה או אפילו 3 שנים. היזם קנה את השטח לפני הרבה שנים מהכנסיה בלי שתהיה לו אפשרות לבנות וחיכה עד עכשיו כדי להגיש תכנית, אם כך הוא יכול לחכות עוד מעט, הנושא חשוב מדי מכדי להפרידו משאר השטח והיא פונה לאדריכלים מבין חברי הועדה לתת דעתם על הנושא.

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.2.87)

מר א. כהן ביקש להתייחס לדבריו של מר גוטמן, נטען כאילו חברת ערים נתנה התחייבות ליזם או שהיה סיכום שלא יתנגדו אך זה לא מדויק והוא מבקש לרענן את זכרוננו כי במרץ 84 הודיעה חברת ערים ליזם כי היא שומרת לעצמה את הזכות להתנגד. להלן הקריא מר כהן את כל תוכן המכתב. ב-85 הוא שלח למר גוטמן את הערות המתכנן וכחשובה שלח לו מר גוטמן את כל הסיכומים שהיו לו עם העיריה. כלומר אי אפשר לטעון שחברת ערים מתחמקת מהתחייבויות. באשר לנושא התשתית - היו דיבורים ברמה "פילוסופית" אך אין כל סיכומים והתחייבויות בנושא. בדבריו הקודמים הוא אמר שאומנם הוא יודע שלא מקובל להעלות טיעונים כלכליים אך במפורש הוא חושב שזהו כן הפורום המתאים. על חברת ערים הוטלו דברים שלא מקובל להטיל בתכנית מתאר והם נכללו בתקנון 2610 - אותה ועדה שעשתה זאת לא יכולה להתעלם מכך כשהיא דנה בתכנית בלב השטח. באשר לדברי העיריה-אומנם חברת ערים התלחה את התנגדותה אך לא הגיעו לכלל סיכומים. באשר לדברי מר שפרבר-אותה עיריה שבאה בדרישות אבסורדיות לחברת ערים לא יכולה לבוא ולאמר קודם נאשר את התכנית ואח"כ נשבור את הראש. הוא מבקש שהועדה לא תאשר התרי בניה אלא לאחר שיהיה הסדר משולב בין העיריה, חברת ערים והיזמים בנושא אגרות והוצאות פיתוח, משום ש"ערים" באה לכאן בנעליה של העיריה ואי אפשר להתעלם מסיכומים שנעשו איתה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

גבי רווה בקשה שהות לבדוק את כל הבעיות המשפטיות שהתעוררו כי רק לאחר שתבדוק אותן תוכל לגבש עמדתה בנושא.

הוחלט: הועדה לא מגבשת את עמדתה בשלב זה.

2. תכנית מס' 3137, שינוי מס' 72/81 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 3145, שכונה קוממיות (טלביה)

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3291 מיום 12.1.86. בתקופת ההפקדה הוגשו ההתנגדויות הבאות:

1. עו"ד ארנולד שפאר מיום 11.2.86
2. התנגדות התועצה לישראל יפה מיום 10.3.86
3. התנגדות עו"ד יורם בירלא מיום 12.3.86
4. התנגדות החברה להגנת הטבע מיום 11.3.86
5. התנגדות איגוד האדריכלים ומתכנני ערים בישראל 12.3.86
6. התנגדות די"ר אריה מור מיום 12.3.86

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.11.86:

1. לדחות התנגדויות 1, 3, 4-1 מהנימוקים שפורטו בחוות הדעת.
2. לקבל בחלקן התנגדויות 2, 5, 6-1 ולהמליץ בפני הועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם להיקונים הבאים בהוראות התכנית:

9. אזור מגורים 2 מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד על רקע קוים אלכסוניים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלוק על שטח זה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 למעט ההוראות העומדות בסחירה להוראות התפורטות להלן.

א. הנחיות כלליות לגבי תהליך קבלת התכנית

הטרת התכנית היא סחירה על ידיה הסדרי המיוחד של שכונת המגורים. לבנינים הקיימים אין אופי אחיד והם נכבנו בתקופות ובסגנונות שונים ולכן לא מכתובה התכנית פתרונות מסויימים, אלא קובעת מגבלות ותהליכים שיסייעו להתאמת החדש למרקם הקיים.

- (1) לא תותר בניה בחלקות ששטחן עולה על 1500 מ"ר אלא על פי תכנית מפורטת שתופקד כחיו
- (2) ביטח התכנית לא יותר אחוז חלקות אלא בצדד של תכנית מפורטת שתופקד כחוק.
- (3) כדי בקשה להיתר בניה תחואם עם אדריכלי האגף לתכנון העיר ותכלול פרטים אדריכליים על פיהן יבוצעו פתחים, פיגורה, גמר גגות ואלמנט סיום של הבנין המבוקש. כל בקשה תחואם על פי תכנית מרידה בה יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקה(ראה טעיף 16 להלן).
- (4) בקשות הכוגעות לחוספת בניה לבנין המוגדר בתכנית באפייני ילווה בתעוד מלא של הבנין הקיים בצלומים, חזיתות מפורטות בק.מ. 1:50 ופרטים אדריכליים אופייניים לבנין לפי דרישת האגף לתכנון העיר בק.מ. 1:20

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.2.87)

ב. בניה חדשה בחלקות פנויות או חלקות עליהן קיים בנין שאינו מסווג כאפייני

- (1) מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר כאזור מגורים 2 (3 או ארבע קומות מעל מרחף).
- (2) לא תותר בניה של שטח עמודים שלא לצורך חניה כמפורט בסעיף להלן.
- (3) לא יותר ניצול שטח החלקה הפנוי לחניה, החניה תהיה מקורה, יועדף פתרון של חניה תת קרקעית בקומת המרחף, אולם ניתן יהיה לנצל שטח עמודים בקומת הקרקע לחניה בתנאי שזה לא יעלה על 10% משטח המגרש כמותר על פי חכנית המתאר, יועדפו פתרונות חניה שאינם מחייבים תמרון רכב במרווח הקדמי של החלקה ומאפשרים שמוש בשטח זה לגנון.
- בכל חזית קדמית של חלקה תותר פריצה אחת בלבד וברוחב שלא יעלה על 4 מ' לצורך כניסת כלי רכב.
- (4) קרוי הבנינים יהיה כאחת משתי האפשרויות הבאות או בשלוב ביניהן:
- בגגות רעפים בשטח 30 מעלות בתנאי שגובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים בבנינים בני 3 קומות, ו-12 מ' בבנינים בני 4 קומות.
- שטחים בחלל הגג שגבהם עולה על 2.2 מ' ויש אליהם גישה מתוך הדירות יוחשבו כחלק שטחי הבניה.
- בגג שטח מוקף מעקה בנוי מאבן הבנין, כאשר גובה פני המעקה לא יעלה על 11.5 מ' מפני הקרקע הסופיים בבנינים בני 3 קומות ו-14.5 מ' בבנינים בני 4 קומות.
תותר הבליטה מבנה מעלית ב-1.5 מ' נוספים.
- (5) בניה חריטות וזירות תותר לחדרי מגורים בלבד ובתנאי שמעקה המרפסת יהיה מעקה סורג מתכת שהרטיטו יחאמו את אופי הסביבה ויאושרו ע"י אגף הכנון העיר.
- (6) אורך החזית הרציפה הפונה לרחוב של בנינים חדשים לא יעלה על 30 מ' ומעבר לכך ידרש נתק או נסיגה של 3 מ' לפחות ממסור החזית.
- (7) כל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה באבן מרובעת ומסותחת בהתאם לפרטים שיתואמו עם אגף הכנון העיר ויהיו חלק מהיתר הבניה.
- לא תותר כל בניה באבן חלקה בלתי מסותחת.
- פינות הבנינים יבנו באבני פינה שאורך צלען הקצרה 15 ס"מ לפחות.
- פתחי הבניה יהיו בבניה אבן מסורתית, דהיינו שמוש באבני מזוזה (קלבות וארכות) משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים, עומק חשפי האבן בפתחים יהיה 15 ס"מ לפחות.
- גדרות ומעקות יבנו בצפוי אבן כביל משני צידיהם..
- אבני קדקד למעקות וגדרות יהיו מאבן כביל בעובי 8 ס"מ לפחות.
- הכתול יהיה בגוון האבן או בהיר ממנה.
- שמש בחמרים אחרים בשלוב עם האבן -נגוון מתכת, עץ בטון גלוי וזכוכית מותנה באישור האגף.

ג. בנינים אפייניים : הבנינים המסומנים בחשריט בעגול אדום הם בנינים אפייניים וחלות עליהם ההוראות הבאות:

- (1) לא תותר הריסת בנין אפייני.
- (2) לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן ולא תותר פגיעה באפיו האדריכלי, לרבות סוג האבן, הפתחים, כתובות חבליטים, סתות, כחול, סורגים, צמחיה, גדרות ושערים.

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.2.87)

- (3) תוספת בניה לבנין אפייני תעשה בתאום מלא עם אגף תכנון העיר (ראה סעיף 4) (א) 4, לעיל ותחור מגמה לשמור על גבולו של הבנין ולהתאים אליו את מסת הבניה וחדשה, סוג האבן שלה ופרטיה.
- (4) מצוי זכויות הבניה בחלקות בהן קיים בנין אפייני יהיה על פי שתי האפשרויות המתוארות להלן או בשלובן. תחור לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרויות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.
- * בצורה של תוספת קומות לבנין הקיים.
- * תוספת בניה על הקרקע בצמוד או בתווק מהבנין האפייני.
- (5) קוי בנין אשר אינם חורגים מהמרווחים המותרים באזור מגורים ו יקבעו בכל מקרה של חלקה עליה קיים בנין אפייני, לגופו של ענין ולאחר תאום עם אגף בנין העיר שינחה את המדור למידע תכנוני בדבר סחון קוי בנין.
- במידה והקירות החצוניים של בנין אפייני נמצאים בחריגה למרווחים המותרים באזור מגורים ו, ובשלב התאום תועדף בניה בצורה של תוספת קומות, תחור בניה המשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ויתבצע פרסום על פי סעיף 15 לחוק לכל מי שעלול להפגע בחלקה ובחלקות הסמוכות לה והוכח כי אין חריגה משום פגיעה בהם.
- כמו כן ניתן לנקוט בהליך זה של פרסום לגבי חריגה מהמרווחים המותרים לצורך פתרון מועדף של בניה על הקרקע, וזאת במידה והועדה המקומית תשתכנע מנמוקי האגף לתכנון העיר כי בניה מעבר למרווחים המותרים משפרת את הפתרון האדריכלי של תצוי הזכויות בחלקה או מהווה תנאי הכרחי לכך בשל חוסר האפשרות למקום התוספת בשטח אחר.
- (6) הוראות כלליות הנוגעות לחניה, קרי הבנין, גובה, מס' קומות, מרפסות וכו' שפרטו בסעיף (ב) חלות גם על בניה בחלקות בהן קיים בנין אפייני, לצורך חישוב גובה בנין אפייני מחשב קומה קיימת בו כקומה רגילה (3 מ' גובה) גם אם היא גבוהה יותר.
- (7) בחלקה 77 בגוש 30026 לא יותר שינוי כולל תוספת בחזית הפונה לככר אורד.
- (8) בחלקה 50 בגוש 30021 תותר תוספת בניה בחצר בלבד ולא תותר תוספת קומה.
- (9) בחלקה 91 בגוש 30021 לא יותר שינוי כולל תוספת בחזית הצפונית ובחזית המזרחית.
- (10) בחלקה 49 בגוש 30026 לא יותר שינוי כולל תוספת בחזיתות הפונות לרחי בלפור ולרחי עזר.

10. ו-12 שטח לבנין צבורי: ושטח למוסד

לסעיפים אלה תוסף הפסקה הבאה: (ג) ההנחיות שפורטו בסעיף 9, לגבי בניה חדשה וכן ההנחיות לגבי תוספת לבנינים אפיינים (במידה וכאלו קיימים בחלקות) חלות גם על אסורים אלה.

הצדדים הוזמנו כחוק.

נפתח הדיון הסביר מר בן-יעקב כי מתכונת התכנית הנדונה דומה למתכונת תכנית שימור המושבה הגרמנית- בה דנה הועדה לא מכבר. מדובר באזור מגורים 2 שתוספות הבניה יכולות להיות עם גג רעפים ו/או עם גג שטוח לתכנית הוגשו 3 התנגדויות מצד אנשים פרטיים וכן התנגדויות מצד גופים ציבוריים.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: מר י. מינסקר מטעם המועצה לארץ ישראל יפה, עו"ד י. בורלא מטעם ועד העדה הספרדית, גב' צ. רון- מטעם החברה להגנת הטבע ועו"ד א. שפאר. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר א. בן אשר.

- מר מינסקר ציין כי המועצה לארץ ישראל יפה רואה בעין טובה את התכנית ורוצה לעזור לה, ולדעתה אפילו בדרך של התנגדות שתבטיח שרוח התכנית אכן תקויים. יש בהתנגדותה כמה סעיפים: א. בתכנית חסרה הרכיב של המבנים לשימור, כולם מסומנים באותו אופן. לא דין מבנה שאסור לעשות בו כל שינוי כדין מבנה שהאופי הכללי שלו מתאים לשכונה ויש להפריד ולהבדיל ביניהם עם הנחיות מיוחדות לגבי כל סוג. יש מבנים שלא ניתן, לדעת המועצה, להוסיף עליהם כלל ויש מבנים שרק פרט מסוים בהם ראוי לשימור ויש לציין מהו אותו פרט בכל מבנה ומבנה.
- ב. התכנית מדברת על אפשרויות של אחד חלקות. אופי השכונה נקבע עיי גודל החלקות שלה והיחס בין ריק למלא. אין לאפשר איחוד חלקות כי אז ניתן יהיה לבנות במסות יותר גדולות והפרופורציות ישחוו עקב כך.
- ג. בתכנית מסומנים מוסדות ובנין ציבורי- המועצה מבקשת שדין כל הבנינים בשכונה יחול גם על בנינים אלה ושהם לא יהיו יוצאים מן הכלל.
- ד. התכנית מדברת על כך שיש לשמור על הירק אך אין נספח שמראה מה לשמור יש להוסיף נספח מלווה גם לנושא זה.
- כלומר לדעת המועצה יש להוסיף לתכנית נספח שיכלול צמחיה לשימור ומבנים בהרכיב שונה.

עו"ד שפאר ביקש להדגיש שהועדה המקומית לא קיימה את הוראות החוק, ההתנגדויות היו אמורות לעבור לוועדה המחוזית עד 11.4.86, במקום זה התקיים שם איזה דיון בנובמבר 86 שאין לו זכר בחוק וכמובן שהוא לא השתתף בו.

מדובר בביתו הפרטי-הוא אמנם מתעניין בעתיקות אך לא מוכן להפוך ל"מוזיאון" כדבריו, כפי שמוצע בתכנית - שאשתו אפילו לא תוכל לשנות את הצמחיה בגן.
באשר לתכניות שימור- תכנית בפני עצמה אינה מטרה צריך לצמצם את ההתערבות בהתפתחות העיר ובזכויות הבעלים למינימום הדרוש. אין לתת סמכויות ללא צורך.
להלן עבר עו"ד שפאר על חלה מסעיפי תקנון התכנית והי"ל טענות לגביהם.
סעיף 6 א' בתקנון - בו מדובר על איזור מגורים 2 מיוחד - אין הוא מבין את משמעות ההגדרה הנ"ל.

סעיף 6 ד' (2)-סעיף המגן על הצמחיה - לדעתו זו שטות. הוא מבין שאפשר לדבר על שמירת עצים אך לא על צמחיה באופן כללי.

סעיף 7 ג' לתקנון - אותו הוא כלל לא מבין - השלמת קומת גג צריכה להיות על פי כללים קבועים ולא בהתאם לשיקול דעתו של מהנדס העיר או אפילו ועדות התכנון. כפי שמוצע בסעיף הנ"ל. זהו לדעתו אפילו בלתי חוקי לקבוע דבר כזה בתכנית כי אז יתכן שביון מן הימים ידברו על תכנית שלפיה מהנדס העיר יקבע מה מותר לבנות ומה אסור.

סעיף 8 לתקנון - זהו סעיף לא חוקי. החוק קובע מהי סטיה קלה וניכרת והדבר לא ניתן לשינוי על פי תכנית בבני ערים. העניין הובא כבר פעם בפני הועדה, אמנם הוא לא הגיע להכרעה שיפוטית אך גם בוועדה הובעו ספקות רציניים מאד האם הועדה יכולה ע"י תקנון תכנית מסוימת לאמר שסטיה קלה תהיה יותר קלה מאשר בחיקוקים ולכן כל זה לא ניתן להעשות וכל מקרה צריך להיות נדון על פי העובדות.

סעיף 9 א' (4) - לפי הבנתו אסור יהיה לבנות מרפסות בולטות בקומות נוספות אין הוא מבין מהיא ההצדקה לאפשר בנית מרפסות בולטות בקומות הקיימות ולא לאפשר אותן בקומות נוספות כשתבנה. אין בזה הגיון.

סעיף 9 ב' (2) - גם מדברים על תוספות בניה.

סעיף 9 ב' (3) (4)- אין חוק המסמיך דרישה כפי שהובעה בסעיף זה. זוהי הוראה בלתי חוקית. התכנית צריכה לקבוע מה מותר ולא צוות התכנון במחלקת תכנון העיר.

סעיף 14 בתקנון - בניין אופייני. הבנין בו הוא גר מסומן כבנין אופייני, אך אין הוא מבין את ההצדקה לכך. במשך השנים גבנו בו תוספות ברשות העיריה והוא כבר מזמן לא נראה כפי שהיה במקור. אפילו אדריכל קרוינקר לא טרח לכלול את הבנין הנ"ל בספרו - שלפי דברי עו"ד שפאר הוא שימש השראה לתכנית הנדונה. לכן אין הוא מבין איך אפשר לקבוע מראש שאי אפשר להרוס אותו.

סעיף 14 ב' בתקנון- מדבר על איסור שינוי צורתו החיצונית של הבנין לרבות פתחים וסורגים- בחזית הבנין ישנן 3 קשתות גדולות מאד אך לא ניתן לשמר חזית כזאת בקומה השניה - ולפי הבנתו זה צריך לחזור בכל קומה וקומה. באשר לסורגים האם אסור להוציא סורגים מהחלונות- האם זה צריך לשמש כבית סוהר?

סעיף 15 - גדרות ושערים לשימור - ההוראה בסעיף 15 (ג) בלתי חוקית לחלוטין ואין לכלול אותה בתכנית בבני ערים. זה מקנה סמכויות לפקידים מסויימים- שהחוק עצמו לא מקנה להם.

סעיף 16 (ב)- האם יש סמכות לדרוש את זה בתכנית? ודאי שלא.

סעיף 17- לדעתו חוק התכנון והבניה לא מאפשר לקבוע בכלל משהוא לגבי צמחים ועצים, זה יכול להעשות ע"י חוק עזר עירוני, בודאי לא במסגרת תכנון ובניה ובודאי לא שהכל ייעשה באישור המחלקה לשיפור פני העיר. תכנית צריכה לקבוע שני דברים, מה מותר לבנות ומה אסור ולא פקידים למיניהם שהחוק לא מכירם.

מר רחמימוב שאל מדוע כופר עו"ד שפאר בחוקיות סעיף 16 י"ב שדוקא מסביר באיזה צורה יש להגיש בקשה להיתר בזמן שהוא עצמו אמר שתכנית צריכה לקבוע מה מותר לבנות ומה אסור.

עו"ד שפאר ציין שהוא אומנם לא איש מקצוע אך יש לו מושג על חוק. יש תקנות שקובעות מה צריך להגיש במסגרת בקשה להיתר, אי אפשר להוסיף על תקנות אלו אגב תכנית מסויימת. אם התקנות קובעות שיש להגיש תכנית בקנה מידה 1:200 למשל, אי אפשר לקבוע אגב תכנית מסויימת שיש להגיש תכניות בקנה מידה 1:20, אז צריך ללכת למחוקק ולהשיג בתקנות שינוי.

מר רחמימוב הודה על התשובה אך ביקש הבהרה נוספת מהיועצת המשפטית גב' רווה.

גב' רווה ציינה שבמקנון התכנון והבניה מפורטים באמה כל אותם תנאים לצורך קבלת היתר אך יש שם סמכות למהנדס העיר לדרוש דברים מסויימים לפי שקול דעתו, אז מה הפסול בכך שהועדה קובעת בתכנית מה ידרוש מהנדס העיר, לא משאירים את זה לשיקול דעתו המוחלט אלא אומרים לו - במקרים כאלה וכאלה אנא דרוש דברים כאלה וכאלה.

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.2.87)

עו"ד שפאר טען שזה בדיוק מה שאסור לעשות. החוק קבע מה על מהנדס העיר לדרוש והוא חייב לפי סמכותו ועל אחריותו לבצע את אותה הוראה. אי אפשר להגביל אותו בתכנית ולאמר לו מראש לדרוש תכניות נוספות. זה דורש תיקון של התקנות ושם צריך לכתוב שאפשר לקבוע בתכנית בנין ערים גם תכניות נוספות מיוחדות אחרות.

סעיף 17(א) - למחלקה לשיפור פני העיר אין זכר בחוק התכנון והבניה. סעיף 20-אם יש תקן חניה הוא צריך לחול על כל אזור בעיר, אי אפשר להתנות באזור זה תקן אחר, שאין בינו לבין השימור ולא כלום.

סעיף 21(ה') - מצוין בו רחוב חובבי ציון - אין הוא מבין את פרוש הסעיף, לא צריך להיות בתכנית שימור רחובות. הוא יכול להבין בקושי שרוצים לשמר בתים אך שימור רחובות זה דבר שנוגד את החוק ואין לו כל משמעות.

סעיפים 23, 24 - סעיפים הפקריים לחלוטין. אין כל צורך ומקום לרה-פרצלציה. סעיף 28 - לשם מה לגבות היטל השבחה כשיש הגבלות על זכויות הבעלים. איזה השבחה יש בתכנית הזאת?

סעיף 29 - סוף קטע ראשון בסעיף זה- האם ניתן לקבוע בתכנית שהוא צריך לשלם עבור עבודות שמהנדס העיר יקבע שהן בתחום הסמך לשטח שלוש יש חוק באשר לסלילת כביש, מדרכה אך איזו הצדקה יש להטיל הוצאות שהן בסמך לקרקע של בעל גובל. האם גם להחליט תאורת הרחובות למשל- ידרשו תשלום מבעל קרקע גובל? זה אבסורד לקבוע זאת בתכנית בנין ערים.

קטע שני בסעיף הנ"ל מה פרוש? אילו פשוט סעיפים שאין להם משמעות פרקטית שבאים כדי שיוכלו להסתמך עליהם בעתיד לתרץ דרישה שלא עלתה על דעתו של מישהוא.

תכנית באה כדי לפתור בעיה קיימת ולא כדי להקנות סמכויות בלתי ברורות ובלתי דרושות ובלתי מוגבלות. לדעתו התכנית הזו מיועדת רק לזה מפני שאין כל צורך לא להגן על הצמחיה ולא להקנות סמכויות למחלקה לשיפור פני העיר.

השיא הוא בקטע האחרון בסעיף 29 לתקנון- זה כללי לגמרי ולא רק במסגרת בקשה להיתר בניה. שתי השורות האחרונות של הסעיף הן תוספת לתנאים האמורים למעלה. בסופו של דבר הוא טען שהתקנון דורש שיפור יסודי ע"י משפטן, הוא מציע לא לאשר את התכנית כי היא לא תכנית אלא חיבור.

עו"ד בורלא מייצג את ועד העדה הספרדית. ההתנגדות מכוונת לנכס בחלקה 12 שבבעלותם. זהו מבנה דו קומתו שיועד בבו-העת לפי תוכניותיהם לשמש כמרכז הפדרציה הספרדית העולמית. במצבו היום הוא דו קומתי. לטענתם במצב הנוכחי אפשר היה להוסיף 2 קומות והתכנית גורמת לכך שניתן להוסיף עוד קומה אחת או מקסימום קומה וחצי. זה לא יתן להם לממש את כוונותיהם. האזור קרוב מדי למרכז העיר והוא לא בטוח שהשימור כל כך יצליח כי לא תהיה ברירה ותוך כמה שנים יהיה הכרחי לבנות יותר אם רוצים שהעיר תתפתח. אך גם בשימור אין לפגוע בזכויות הבניה ואין לפגוע באפשרויות לנצל מוסדות קיימים למוסדות חרבותיים ציבוריים. יש למצוא דרך במסגרת התכנית הזאת להוסיף עוד 2 קומות. ברחוב קיימים בניינים בני 4 קומות ואין להגביל אותם בבניה רק בגלל שזהו בנין אופייני ושלא נוצלו בו זכויות הבניה.

גב' צ. רון מייצגת את החברה להגנת הטבע ואת המועצה הארצית לשימור מבנים ואחרים. לדעתה יש כאן רצון טוב לקדם את נושא השמירה על אופי אזורים שונים בעיר. יתכן שעו"ד שפאר גר באזור זה דוקא בגלל העובדה שהאזור בעל אופי מיוחד שרוצים לשמר. בסך הכל הרעיון הוא לתת מעמד סטטוטורי לשכונה בעלת אופי מיוחד במינו - אולי השכונה היפה ביותר בירושלים זאת לאור לחצים שונים ובעיות שמתעוררות בקשר לשימור אופי השכונה. אין דבר קל יותר מאשר להרוס דברים. אבל אחר כך זו יכולה להיות בדידות. באשר לשמירה על צמחיה ספרה על מקרה שקרה ברח' קרן היסוד שבמקום שרצו להתקין מפרצי חניה פתאום "חלון" העצים שיועדו לשימור וכתרו אותם. העצים אומנם היו חולים אך גם כל שאר העצים בסביבה היו חולים והם ממשיכים לגדול עד עצם היום הזה. עצי החרוב הגדולים ברח' קרן היסוד ובמלך ג'ורג' - הם אחד הדברים שנותנים את האופי הירק והאווירה לרחוב. המשחק בין הירוק והפתוח לבין הבנוי זה מה שנותן את האופי לסביבה וגם קובע את יוקר הבניינים.

העיריה לא קבעה שיש לצרף נספח שמגדיר את נושא העצים- בלי נספח שמפרט את העצים בגודל מסוים (יש גם סקר שנעשה על ידיהם ויצא ספר בנושא) הדברים נזילים ועלולים להעלם. יש לצרף אם כן נספח של עצים בוגרים בשכונה.

נושא הבניינים האופייניים: מבקשים החמרה והגדרה ברורה יותר בקשר לזה. יש מבנים שכל תוספת בניה קטנה עליהם יכולה להרוס את הבנין (מראה דוגמאות בצילומים) וצריך לשמור אותם כפי שהם אין בזה פגיעה אדרבא- ערך השכונה עולה.

לדבריה, הבנין ברח' מרכוס 16 הוא דוגמא למה שהתכנית הזאת עלולה לגרום אם אין הגדרה ברורה וחד משמעית לגבי מה מותר להוסיף ואיפה. במקרה זה היתה פניה לעיריה להוסיף קומה לבנין- בדרך של היתר ללא אפשרות לשכנים להביע התנגדות. לכל השכנים וגם לחברה להגנת הטבע הדבר הפריע ונכתבו הרבה מכתבי התנגדות. לכאורה תוספת קומה באותו סוג בניה אינה מפריעה אך למעשה זה לא כך. זאת דוגמא של בנין שאין להוסיף עליו כלל. היא תוכל להמציא לוועדה רשימה של מבנים כאלה בשכונה.

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.2.87)

מר רחמימוב ציין שבמכנית מצויינים שני סוגי בניינים - כאלה לשימור וכאלה שאינם אופייניים לשימור ושאל האם גב' רון מציעה שתהיה חלוקה ל- 3 סוגים.

גב' רון השיבה בחיוב. את הבניינים שיש להם אופי ארכיטקטוני מיוחד צריך לציין בצורה מיוחדת להתייחס אליהם בהתאם.

לגבי מוסדות ציבור - כבר נקבע שהוראות הבניה לגביהם הם ברוח התכנית. אך יש להדגיש שאין להוסיף קומות מעבר למה שמותר בשאר הבניינים רק בגלל שזהו מוסד ציבורי. היא משערת שישנן מוסדות שרוצים להגיע לשכונה דוקא בגלל היוקרתיות שלה ואי אפשר ליצור סתירה בין הדברים.

לגבי איחוד חלקות - התכנית מאפשרת במקרה של אחד חלקות להציג תכנית ולקבל את אישור העירייה-לזה היא מתנגדת. האיחוד יכול לגרום לתכניות בינוי מסיביות יותר מכפי שקיים היום וזה נוגד את אופי השכונה.

ענין אחד החלקות מופיע בהמלצת הועדה המקומית

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.2.87)

מר רחמימוב (הביע את התנגדות איגוד האדריכלים כגוף מקצועי שרשאי להגיש התנגדות ולא התנגדות אישית. ההתנגדות נשלחה מטעמם של רות להב ודן איתן).
איגוד האדריכלים הגיש התנגדות ומכיון שלא התאפשר להם להופיע הוא ביקש שאותה התנגדות שהביע האיגוד בנוגע לתכנית השימור של המושבה היוונית והגרמנית תתייחס גם לתכנית זו. המרכיב העיקרי של ההתנגדות הוא לעובדה שאין נספח עיצוב לתכנית ואין הגדרה של נפחי בניה של בנינים שמוגדרים כיחודיים. תוספות הבניה לכל בנין ובנין יבדקו על סמך אותו נספח בינוי.

לבקשתו של מר סויסה הסביר מר בן יעקב את התנגדותו של מר מור שלא הופיע.
לדבריו מדובר בבנין בין 2 קומות שמותר להוסיף לו עוד 2 קומות. המתנגד לא מסתפק בכך ודורש לבנות קומה חמישית עם מעלית. הוא קנה את זכויות הגג בבנין.

מר בן אשר באשר להתנגדות המועצה לארץ ישראל יפה והחברה להגנת הטבע - אלו שני גופים שמרגישים אולי לא נוח להתנגד לתכנית שבמהותה תורמת לעיר והם מחייבים אותה ומצד שני הועדה המקומית חושבת שבעקרון הדברים צודקים אך יש בעיה עם הפרקטיות שלהם.
לדבריו אם צריך לקחת את התכנית ולהכין עוד שעורי בית - התכנית פשוט לא תהיה והשאלה היא מה אפשר להשיג? לקבוע מראש שבבנינים מסוימים אסור לבנות כלל תוספות. יכול לחייב את הועדה המקומית לתשלום פיצויים והוא לא חושב שהועדה תסכים לכך. אפשר לומר שישנם בנינים שמחייבים תשומת לב מיוחדת. הועדה המקומית תנסה להתמודד עם כל בקשה שתוגש לגופה. כנ"ל לגבי נספח העיצוב. הוא מסכים שיש לעשות אותו והוא יודע שנעשה דבר כזה בהיקף כלל עירוני אך הוא מבקש לא לכוון דרישה כזאת לגבי השכונות לשימור שבתכנית הנדונה כי אחרת לא תהיה התקדמות בנושא. יש אולי מקום להכין נספח עיצוב ולהגישן לוועדות כפי שנעשה בקטמון ובמושבה היוונית. כלומר הועדה המקומית אינה דוחה את ההתנגדות בנושאים הנ"ל אך מפרטת את הקשיים ברצון להגיע לשלמות בתכנית מסוג כזה.

לגבי עו"ד שפאר-נכון. שהועדה אינה יושבת על פי נוהליו של בית משפט. הוא מערער על עצם קיום הדיון בועדה המקומית ואפילו לא הופיע לדיון בפניה מנימוקים שלו אך לא יתכן שהוא יגיש מכתב התנגדות ולא יפרט על מה הוא מתנגד ויצפה שהוא-מר בן אשר ישיב בתור נציג של הועדה המקומית על כל אותם טיעונים משפטיים שהוא העלה. לדעתו, היה צורך לפרט את הטענות האלה, היועץ המשפטי של העיריה היה מתייחס להם והוא היה מייצג את עמדת הועדה בנושא. כפי שהדברים נעשו הוא לא יכול להתייחס א.כ.י. זו לא תהיה תשובת הועדה המקומית וב. כיהוא בעצם מפחד ולא יודע במה הוא מסתכן. לדעתו אפילו בית משפט לא יכול היה להתייחס למכתב ההתנגדות של עו"ד שפאר כפי שהוא נשלח לוועדות. בעיקרון עו"ד שפאר שואל באיזה מידה רשאות רשויות התכנון להתערב בתכניות, לדעתו עצם נושא השימור מחייב זאת. בכל תכנית רגילה מפורט מה מותר לבנות אך שכונות השימור במהותן מחייבות תשומות הרבה יותר מפורטות של בקרה אדריכלית כי זו המטרה שלהן ולכן הן יורדות לפירוט גדול יותר לא על מנת להכביד על האזרח אלא על מנת להקל עליו משום שכך הוא ידע מה מצפה לו וזה לא יהיה נתון לשרירות ליבו של מהנדס העיר. באופן כללי הוא יכול להשיב אך אין ביכולתו לרדת לפירוט התקנון כפי שפירט עו"ד שפאר והוא גם לא חושב שנכון לעשות זאת.
לגבי עו"ד בורלא- לגבי מוסדות נאמר בהוראות התכנית שאם רוצים לבנות יש להגיש תכנית מפורטת. לא מדובר על זכויות בניה. נכון שיש מגבלה של מספר קומות - 4. יתר הדברים יבדקו לעת הגשת הבקשה. אם יש חניה במקום וכד'.

זה לגבי חלקה 11. עו"ד בורלא מתנגד לתכנית כי יש לו כוונה להגיש תכנית- דבר כזה, ציין מר בן אשר הוא שומע פעם ראשונה. הוא צריך להתייחס לשאלה באיזה מידה הוראות התכנית הזו פוגעות בו. נניח שהתכנית הזאת לא היתה כאן והיתה למתנגד כוונה לבנות דברים שחורגים מהמותר, הוא היה צריך להביא דבר כזה להפקדה, לוועדות התכנון שהיו רשאיות לסרב לו, במקרים מסוימים, אי אפשר להגיש התנגדות לדברים שהיו בעתיד. אם יש לו זכויות בניה אפשר לבנות ואם אין לו זכויות בניה אי אפשר לבנות.

לגבי מר מור- גם לפי תכנית המתאר לא היה מגיע לו קומה חמישית. כל מה שעושה התכנית הזו היא מחדדת את הקיים. היא קובעת שאין לבנות דברים מעבר למה שמותר על פי הזכויות המוקנות. הקלה אינה זכות מוקנית - הקלה זו זכות שנתונה בידי הועדות והן יכולות גם לסרב לזה.

עו"ד שפאר ציין שבדברי ההתנגדות שנשמעו במהלך הדיון שמע שמתנגדים על איחוד חלקות ונאמר כי אכן יש איסור על איחוד חלקות אם כך איזה הצדקה יש לסעיף של רפרצלציה, סעיף 24 בתכנית. אם כך, לפני שכותבים שהתכנית מאפשרת ר-פרצלציה יש להגביל זאת לשטח גדול שדורש את זה. לא יתכן לתת סמכות כללית לר-פרצלציה מבלי שהדבר בכלל מתעורר. כנ"ל לגבי הקשר בין חניה לשימור - מה הקשר ביניהן? הוא שמע בדברי המתנגדים שהוא גר שם בגלל תכנית השימור, בגלל איכות החיים-ובכן איכות החיים נקבעת ע"י החושבים ולא על ידי הרשויות. זהו ניגוד גמור בין ההשקפות אך זה בכל זאת כך. באשר לכריחת העצים ברח' המלך ג'ורג' - מי שהוריד אותם זו העיריה דוקא ולא אנשים פרטיים.

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.2.87)

אם כבר מדברים על עצים - יש לי בגן עץ אורן הוא מסכן את כל הסביבה כי הוא נוטה ומלכלך, עץ הזית שמתחתיו סובל ממנו ולאמר שצריך לשמר אותו זו בורות גמורה לגבי עצים וגינות. הבית מס' 39 ברח' חובבי ציון - היה בית חד קומתי לא מושלם-מעל לקומה זה שאין לה שום יחוד ארכיטקטוני בנו 3 קומות מודרניות, על בית זה יש כתם אדום שאומר שהוא בית לשימור. כתמים אדומים כאלו פוזרו כמו "מן" מהשמים לדבריו - ללא כל הבחנה. כאשר לדבריו של מר בן אשר שאמר שהוא טען טענות חוק - טענות חוק גם בבית המשפט לא צריך לכלול בכתב טענות. בכתב טענות כוללים עובדות, את החוק טוענים תוך הנחה שכל אחד יודע את החוק. הוא מוכן לקבל את העובדה שהעיריה לא יודעת את החוק. אך כשמגישים תכנית צריכים להעבירה דרך מישהו שידע את החוק. אין להכניס סעיפים מסוימים, אותם הזכיר בדבריו קודם ומכניסים אותם, לפי חשדו, מפני שחושבים שאיש לא יקרא ויבדוק אותם. בסיום, הציע שהועדה תקבע על עריכת תכנית זו מחדש כך שתקח בחשבון את הוראות הדין הכלליים וכן תצמצם אותה למה שבאמת ניתן לדרוש במסגרת שימור, לגבי תכנית שחלה על שטח נרחב של ירושלים כדאי לתת יותר מחשבה לגבי מה שבאמת דרוש.

הצדדים עזבו את אולם הישיבות.
הועדה לא גבשה בשלב זה המלצתה למליאת הועדה.

מרחב תכנון מקומי-מטה יהודה

ב. תכניות לאישור (מתן תוקף)

3. תכנית מפורטת מס' מי/323 א' - אתר החאן שער הגיא
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3334 מיום 15.5.86.
בתקופת ההפקדה התקבלה התנגדות מע"ץ.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.8.86:
לתת תוקף לתכנית

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפני הועדה הופיע מר שנירר - המתנגד מטעם מע"ץ.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר א. שחר.

כמו כן הופיעו מר ז. טמקין ומר ד. רובין - מטעם רשות שמורות הטבע והאדריכל ש. אהרונסון - המתכנן.

מר שנירר טען שהתנגדות מע"ץ לתכנון המוצע מתמקדת בשני אספקטים: הנדסיים וחוקתיים.
מבחינה הנדסית - מדובר על פארק לאומי שיש יחסי גומלין בין שני חלקיו. אם היום היו שואלים אם יש מקום לסלול שם כביש התשובה היתה שלילית בודאי.
נותן את הדוגמא של מחלף נתניה שבסופו של דבר נכשל ויש שם תאונות רבות. קיימת סכנה של מעבר מצד לצד וכן בעיה קשה של חוסר שדה ראיה בנקודה המתוכננת לפניה לחניון. בכל נקודת חיבור חייב להיות-כפרמטר ראשון - שדה ראיה בטוח. כאשר עומדים בצומת שער הגיא קשה לראות את סוף שיירת המכוניות המגיעה מכיוון בית שמש.

מספר מקומות החניה - אם הוא לא יספיק בפנים, אם התכנית מאושר, יחנו בשוליים במקום שמוכר כנקודת תורפה.

בחשובה לשאלה טען שהמרחק מהצומת עד הכניסה לחניה היא בערך 100 מ'. נציג רשות שמורות הטבע טען שהמרחק הוא כ-300 מ'.

מבחינה תחוקתית - תכנית המתאר הארצית לדרכים קובעת שכל עוד המחלף לא מתוכנן ולא מאושר, בקוטר של 600 מ', ברדיוס של 300 מ' הבניה אסורה.

חוק התכנון והבניה קובע גם כאשר לקוי בנין ובקשר לשרותי דרך - כאן לא מדובר על שרותי דרך. מע"ץ לא מתנגדת לחידוש המבנים, אלא לגישה למבנים. מצבם הנוכחי של המבנים הוא באמת "עלבון" כדבריו - לדרך לירושלים.

מר סויסה ציין שמכיון שהתנגדות מע"ץ הוגשה ישירות לועדה המחוזית לא הוגשה חוות דעת לגביה מטעם הועדה המקומית והוא פנה ליזמים שישבו למתנגד.

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.2.87)

מר רובין ציין ששני המבנים שיטענו במקום שימשו בעת העתיקה וגם בעת החדשה כמקום חניה לעולי הרגל, לעולי הרכב ולעולי הדיליז'נסים לירושלים. המקום מבחינת ההסטוריה הישנה והחדשה, עם המעבר והקרבות לירושלים זהו אתר בעל חשיבות לאומית גבוהה מאד. במסגרת תכנית של אתרים לאומיים - האתר הוכרז כאתר לאומי. מטרתו לשמר ולחדש את המבנים ולמצוא להם שימוש משני כדי שיתנו את התמורה המירבית לשימורם ולחקומתם. הרעיון במקום זה היה להקים מרכז מבקרים בהרי יהודה - שער כניסה להרי יהודה שממנו יתפצלו לירושלים, לבית שמש ובעתיד לכיוון נוה אילן. הצומת בעלת חשיבות גבוהה מאד ואין ספק שזה שלא מקדמים מחלף במקום זה לרעת כולנו. אבל זה לא צריך להכתיב מה לעשות כאן.

בתשובה לשאלה אם יש תכנית כזאת ציין מר שניר כי אדריכל לייסדורף בשם חברת פז - בקשר להזזת תחנת הדלק - עיבד תכנית מחלף שהוגשה למע"ץ ונדונה בינואר השנה. מכיון שדובר על שער הגיא גם מבחינה ארכיטקטונית וגם מבחינת העורקים התחבורתיים עם פתרון מסובך יחסית כי יש לשמור גם על הנוף וגם על סדרי תנועה נאותים, בגלל שיש שפועים גדולים מכיוון ירושלים והיות שיטענו ועדה משותפת למשטרה, למע"ץ ולמשרד התחבורה - הוא מינה ועדת משנה שתתחיל לטפל בימים הקרובים ביחסים האלה של תחנת הדלק והמחלף. את התכנית לעומת זאת לא קבלה מע"ץ מהועדה המחוזית.

מר רובין המשיך וציין כי הוא מקוה שהמחלף יתקדם כי הוא בלי - ספק יתן פתרונות עתידיים והוא גם מקוה שהמחלף ישבור תזות הקיימות היום המונעות "מינהור" של מחלף (כדבריו) - וקובעות שמחלפים יהיו אך ורק בגשרים. כי ברור לגמרי שמחלף שיעבור מעל פני הקרקע יפגע במראה של שער הגיא לא דוקא של החאן.

רשות שמורות הטבע התייחסה לתכנית הזאת גם כשלא קיים המחלף. יש פתרונות כניסה למקום המתאימים גם למצב הנוכחי וגם למצב העתידי - עם המחלף. הועסקו מתכננים כולל מתכנני כבישים שטענו שהפתרון עומד בקריטריונים - ברור שאפשר ליצור קריטריונים קשים עד כדי כך שאי אפשר יהיה לנסוע כלל בכבישי הארץ כי כמעט אף אחד לא עומד בקריטריונים - אך הפתרון המוצע כאן עומד בקריטריונים מבחינת המרחק מהצומת. בעית היציאה מהצומת קיימת עתה ויהיה קיימת גם בעתיד עד שיהיה מחלף אך המרחק מהצומת לא הופך להיות מרחק בעייתי. גדר תלווה את שולי האתר כדי שאנשים לא יצאו מתחום האתר לכבישים.

מר שניר ביקש להדגיש שפרמטר של שדה הראיה מוגבל במקום. זהו הפרמטר החשוב ביותר במקרה זה.

מר רובין ביקש לטעון טענה פורמלית לפיה התנגדות מע"ץ לא הוגשה בזמן.

מר נקמן ביקש לשאול את היזמים: א. מה הפעילות שמתכננים להכניס לשני המבנים?

מר רובין השיב כי **המבנה** התחתון - בשולי הכביש - יהווה מרכז למבקרים הכניסה אליו תהיה אך ורק מהצד הפנימי. תהיה בו חצוגה על הדרך לירושלים, קרבות ירושלים וממצאי הטבע בהרי יהודה. המבנה השני ישמש כמסעדה לעוברי אורח. הם מבקשים להפעיל את המקום על המשקל של חאן - לא מסעדה מצועצעת אלא עם הריהוט הכבד, הגשת המזון באופן פשוט ובאופי כפרי. בקרבת הכביש הישן יש כוונה לפתח דוגמאות של הדרך לירושלים לדורותיה. בתשובה לשאלה ציין מר אהרונסון שיש במקום חניה לכמאה מכוניות ולששה אוטובוסים.

מר טמקין ביקש להוסיף כי החאן הוכרז כאתר לאומי ע"י שר הפנים. האתר יושב בפתח שער הגיא על נהיב הקרבות החשוב ביותר במלחמת השחרור ובכוונת רשות שמורות הטבע והמועצה לארץ ישראל יפה שהצטרפה ליוזמה לאחרונה, להכשיר את האתר לקראת חגיגות שנות הארבעים למדינה - כלומר בעוד כשנה וחצי. זה מחייב קצב עבודה מוגבר כדי להפוך את האתר למקום שאפשר לבקר בו.

מר נקמן ביקש לסכם כי הוא מבין מדברי היזמים שמדובר במרכז מבקרים ומסעדה בלבד. מה המרחק מהמבנים לקצה של החניה?

מר אהרונסון החניה תהיה מפוזרת מתחת לעצים, על מנת לא לפגוע בעצים נלקח שטח גדול שרובו ישאר כיער. המרחק בין החניה למבנה הוא כ-80-90 מ' מהבנין העליון וכ-100-120 מ' מהבנין התחתון. רוב ההליכה היא על קו גובה שווה ויש סידור שגם נכים יוכלו להגיע לשם.

מר נקמן מהו טווח הראיה לכניסה ויציאה לחניה?

מר אהרונסון כביש מס' 3 שמוליך לבית שמש נבחר כמקום הטוב ביותר. במידה וידרש לעשות שינוי בפניה שמאלה - זה יעשה בשיתוף עם מע"ץ ומשרד התחבורה. הם יוכלו תוך כמה ימים להעביר תשובה סופית לענין טווח הראיה לנקודת הכניסה למגרש החניה.

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.2.87)

מר נקמן ביקש לדעת אם הוגש התנגדות מטעם היזמים במקרה שתהיה תכנית למחלף - כי הרי ברור שהמחלף יהיה בצורת גשר ולא במנהרה - בגלל המבנה הטופוגרפי.

מר רובין ציין שזו היתה רק משאלת לב. הוא מתאר לעצמו שהמתכנן יבחן את כל האלטרנטיבות כולל האפשרות של מנהרה ולא יפסול אותה מראש בגלל התנגדות משרד הבטחון. אם יציגו את האלטרנטיבות בצורה הוגנת מבחינה תכנונית הוא מבטיח דבר אחד - שאם אין מקום ל"מינהור" במקום הזה רשות שמורות הטבע לא תתנגד.

מר אהרונסון הוסיף כי הבעיה היא איפה יהיה הגשר. איך תהיה הפניה שמאלה מבית שמש? אם הוא לא בדיוק במקום הכי קריטי מבחינה ויזואלית אז אפשר לפתור את הבעיה. הגשר הוא חלק מהאלטרנטיבות שיגיש המתכנן לאזור הזה וזה כמעט לא משנה לכניסה לאתר.

מר טמקין הוסיף כי הנושא מחייב טיפול מהיר מצידם על מנת להופכו לאתר לאומי מכובד לקראת חגיגות הארבעים למדינה. ישנם יזמים ותקציבים והבעיה היחידה היא בעיה תכנונית.

מר אלרם ציין שזו תכנית מפורטת שנעשתה במסגרת תכנית מאושרת שיעדה את השטח לאתר לאומי. אחת ממטרותיה לשמר ולשקם את המבנים הקיימים. בלי המבנים הנ"ל המקום היה סתם אי תנועה ואף אחד לא היה מיעד אותו כאתר לאומי. המטרה היא למשוך למקום אנשים, להשתמש בו, והתכנית באה לאפשר את המטרה. אין תנאי בתכנית שהשימור והשקום יהיו רק אם תפתר בעיה הצומת. היא אושרה בלי התיחסות לבעיה זו. נושא הצומת נמצא בטיפול כבר 15 שנה ואין בטחון שהתכנון והביצוע יגמרו תוך שנה או שנתיים. המצב הפיזי של המבנים הולך ומתדרדר ולכן הועדה צריכה להחליט לשקם את המבנה - לאשר את התכנית. נראה לו שהתנגדות של מע"ץ צריכה להתייחס לפרטים טכניים של כניסה ויציאה לאתר אך התנגדות כללית לתכנית אינה רלוונטית.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר נקמן בתשובה לשאלת מר סויסה, ציין כי יש לדעתו לקבל קודם תשובות לשאלות שהעלה ליזמים ולדון בתכנית זו ביחד עם תכנית המחלף.

מר סוקר ציין שהפרויקט חשוב וחיוני אך הוא מצטרף לדברי מר נקמן. מדובר במרכז מבקרים וממוקם על קו אפס בכביש בעל תנועה אדירה של רכב והדבר לא בריא. יש לחייב את היזמים במערכת בידודים, לאטום פתחים וחלונות אך יחד עם זאת להבטיח איורור וחוסר זיהום. יש לתת את הדעה לפתרון בעית השפכים מאחר שמדובר במסעדה שיבקרו בה הרבה מאד אנשים. הוא מצדד בפרויקט אך אם לדברי מר שנירר עובדים עתה על תכנית המחלף אולי יש טעם לשלב את הדברים ולדון בהם יחד.

מר רזניק ציין שהוא מחייב את התכנית וכי אין טעם להשאיר את המבנים בצורתם הנוכחית ומצד שני גם לא להורסם. בתשובה לשאלה למר נקמן השיב לו הלה כי המחלף לא יסכן את המבנים וכי זו גם דעתו של מר שנירר. מר רזניק הציע שכביש הגישה המוצע כיום אל האתר יוכרז כדרך גישה זמנית. באשר לחניה ביקש שהעצים ישולבו בשטח.

מר סויסה סיכם כי הדעה הכללית של הועדה היא בעד התכנית אלא שיש למצוא פתרון לענין התחבורה.

גב' פלאוט ציינה שהתכנית הועברה למועצה הארצית לענין קו הכביש וטרם הוחזרה.

4. תכנית מס' 442/מ - שינוי לתכנית מחאר מס' 250/מ - מבשרת ציון
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3374 מיום 28.8.86.
בחקופת ההפקדה הוגשה התנגדות עו"ד יהודה כהן מיום 1.10.86
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.10.86
לתת חוקף לתכנית בכפוף לתנאים אלו:
1. בתחומים להלן: צפון המגרש מעבר לקו הבנין עד גבול החלקה ומשולש החלקה שבמערב הבניה, יוגדר בתשריט ובחקנון כ"יחורש" יעוד הקרקע כמו "יעור" במי/250, ויצויין כי לא תותר בתחומים אלו בניה כלשהי בעתיד.
2. היזמים ו/או בעלי הקרקע מתחייבים בזאת לפצות ו/או לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה-יהודה, בגין כל תביעה שהיא בגין שינוי היעוד של הקרקע.
היזמים ו/או בעלי הקרקע ירשמו הערת אזהרה לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ע"מ להבטיח התחייבות זו.
ההערה תוסר לאחר תום תקופת ההתישנות הקבועה בחוק.
הצדדים הוזמנו כחוק.

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.2.87)

בפתח הדיון הסביר מר דרומי כי תכנית מי/442 הופקדה לפני כשנה ומטרתה שינוי יעוד שטח מאיזור יער לאיזור שרותים קהילתיים - בית אבות. המקום - על כביש 7 האחיות ומדובר בבנין שגובהו המירבי יגיע ל-5 קומות לצד הכביש הישן למוצא. המתנגדים הם בעלי חלקות בשטח תכנית מאושרת מי/468 המצרנית לתכנית הנדונה. בתכנית מי/442 מסומן קו בנין שמעבר לו צפונה לא היה בניה אלא יסאר החורש.

בפני הועדה הופיעו מר רוני כהן בנו של המתנגד ועו"ד כהן בא כוחו.

בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיעה גב' נ. אנגל. כמו כן הופיע מתכנן התכנית אדריכל ג. יגר.

עו"ד כהן טען שמרשו הוא בעל שטחים נרחבים כ-60% משטח תכנית מי/468 הגובלת בתכנית הנדונה ומתוכננות לו יחידות דיור בחלקות הצמודות לשטח התכנית הנדונה. על גבול החלקות שלו ובשטח התכנית הנדונה ישנו היום יער. טענת המתנגד היא שהועדה, מנימוקים תכנוניים, צריכה להחליט שיש מספיק קרקעות במחוז ירושלים לצורך בניה בית אבות ומאידך אין מספיק יערות. אין שום סיבה לברא יער לצורך בניה בית ולא כל שכן לצורך בניה בית אבות. אדם קשיש הרוצה להתגורר בבית אבות אינו חייב לגור דוקא במקום זה, אפשר למצוא מקומות בירושלים. הנימוק האישי הוא - שבכל מקרה, לצורך בניה בית האבות יהיה צורך לברא חלק ניכר מהיער ודוקא החלק הקרוב לחלקות מרשו. (מרשו עדיין לא בנה את ביתו). ובמקום שיהיה גובל ביער הוא יהיה גובל בבנין בית האבות עם כל התנועה הכרוכה בכך. לבנין מתוכנן גם מגדל שיסחיר חלק מהנוף. לחילופין - אם ההתנגדות לעצם הקמת בית האבות לא תתקבל, מבקש המתנגד שתהיה הוראה לא לברא עצים מעבר לקו בנין מסוים בין בית האבות לבין החלקות שבבעלותו. כיום יש בידי היזם רשות לברא אחוז מסוים מהעצים ביער ולא צויין אילו עצים מותר לעקור. עו"ד כהן ציין בסוף דבריו כי מרשו גאל בזמנו, עוד לפני שמוצא נולדה, את הקרקע מידי ערבים, הקרקע היא הקרן המשפחתית שלו ויש לו זכויות משלו.

גב' אנגל ציינה שהועדה המקומית שמעה את ההתנגדויות - חלק מהטענות קבלה וחלק דחתה. לגבי בירוא היער - עצם ההחלטה לשנות את היעוד מיעור לבניה - הועדות המקומית והמחוזית - לאחר סיור במקום וקבלת חוות דעת - החליטו לקבל את התכנית כך שלעצם הנושא הזה ההתנגדות נדחתה. כאשר לפגיעה האישית - הועדה המקומית החליטה לבקש ספציפיקציה גדולה יותר ולקבוע שכל השטח שמצפון לקו הבינוי וכן המשולש המערבי שנוצר בין הבנין המתוכנן לחלקות המתנגדים - לא יבורא בהם היער ולא תותר שם שום בניה. הועדה לשימור קרקע חקלאית שנתנה את האישור לתכנית לא שינתה את יעודה מקרקע חקלאית לקרקע אחרת לצורך כל בניה נוספת. כאשר לפגיעה בעקבות פעילות בית האבות והמובילות שלו - הועדה המקומית רואה את פעילות בית האבות כפעילות רגילה של כל בית מגורים אחר, מה גם שכל הפונקציות העיקריות של הבנין ממקומות בציוד המזרחי - המרוחק מחלקות המתנגדים. זהו גם כביש הגישה העיקרי לצורך שרות. אי לכך המליצה הועדה המקומית לאשר את התכנית בתנאים מסוימים וציינה גם תנאים מיוחדים הקשורים לשיפוי הועדה בניסוח היועץ המשפטי של הועדה.

אדריכל יגר טען שהוא במבוכה. הוא עצמו תכנן גם את הפרויקט של המתנגדים וברור לו שהמתנגד יודע שהוא לא יתכנן משהוא שיזיק לו, שעלול לפגוע בערכי הקרקע או בערכי הנוף שיש להם. ראשית כל, יש כאן גבעה, הבתים שיבנו בחלקות המתנגד גבוהים מעל לגובה גג בית האבות. היער נמצא גם בתחום החלקות שלהם כך שאם חוששים שיגדע יער - זה יעשה גם שם. גם השכונה הזאת עוקרת יער ואותה רגישות צריכה להיות לגבי שני הפרוייקטים. שנית - נאמר שיש הסכמה של הועדה לשמירה על קרקע חקלאית, כולל מכתב מסוים של קרן קיימת לגבי עקירת העצים. ישנו משולש בין הבנין המתוכנן ובין בית המתנגדים שלגביו ישנה הסכמה שלהם לא לבנות והתניה של קרן קיימת. עצים ייעקרו רק במסגרת 25% המותרים. כאשר לפעילות - יש שם מסעדה אך זה לא מועדון ולא דיסקוטק, מדובר באנשים זקנים וזה לא מרעיש כל כך. נוסף לזה כל האלמנטים הציבוריים הם למטה בקומות התחתונות, כך שכל הקומות העליונות היועדות לחדרי מגורים - והקשישים לא מרעשים בחדרי המגורים. יש בעיה שברצונו להעלות - זה מופיע בעצה אחת עם היועץ המשפטי של הועדה המקומית - יש קביעה מאד מוזרה לפיה את המתנגדים ירגישו נפגעים הם יוכלו לבקש פיצויים מהאיש שתכנן את הפרויקט. זהו סעיף מוזר בועדה.

גב' רוזה ציינה שסעיף בקשת פיצויים מעוגן בחוק.

אדריכל יגר העיר שהוא הניח שאם הועדה הנכבדה מחליטה שאין שום פגיעה, ובגלל זה שומעים התנגדויות אז אין מקום לפיצויים.

גב' רוזה ציינה שהנחתו לא מדוייקת.

(פרוטוקול משנה מחוזית 24.2.87)

גב' ליטל מבקשת להצטרף להערה של מר יגר בקשר לסעיף הנ"ל בהחלטת הועדה המקומית הסעיף מתייחס לזמנים ולבעלי הקרקע-היות והמינהל הוא חלק מבעלי הקרקע היא מבקשת להבהיר שהמינהל לא יהיה מוכן להתחייב לשום סעיף כזה. במידה והיזמים מוכנים לקחת זאת על עצמם - בבקשה.

עו"ד כהן טען שלצורך הבניה בשטח מרשו כמעט ולא צריך לעקור עצים - וזה לא רלוונטי מכיון שהתכנית אושרה ואפילו לא ביוזמתם.

גב' פלאוט פונה למר יגר ומבקשת שימציא לוועדה את המכתב לפיו נושא עקירת העצים מתואם עם הק"ל.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר סוקר טען שהתכנית הנדונה היא בתחום יער קיים ואף התכנית המאושרת - על חלקות המתנגדים - פוגעת ביער כך שיש תהליך של סחף לכל אורך כביש מס' 1 - כביש ירושלים חל-אביב. היבט נוסף הוא שעל כביש זה חלה מגבלה של קו בנין של 150 מ' והתכנית אינה עומדת במגבלה זו. ע"י התכנית נוצר רצף בינוי במקביל לכביש הבין עירוני.

מר רחמימוב שאל אם יש ליזמים זכויות מוקנות ונענה בשלילה. צויין כי התכנית הנדונה היא היא המקנה את הזכויות ליזמים.

בתשובה לשאלת מר נקמן מה היו השיקולים להפקדת התכנית הקריאה גב' פלאוט את דברי מר כהן כפי שהובאו בדיון הועדה מיום 21.1.86 כלהלן: "מר כהן הסביר כי בין מעון הרופא שבתחום מוצא ובין שכונה י"ב במבשרת יש למסד בני ברית פיסת קרקע בגודל של כ-5-7 דונם המיועדת לייצור ומבוקש לבנות במקום בית אבות נוסף. במקום ישנה חורשה עבותה ומורד תלול ביותר. יש לדבריו 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 המשנה של המועצה הארצית לענין קו הבנין. כאשר לבניה יש לערוך בדיקות נופיות על מנת שהמבנה לא יחרוג מגובה סביר וכן לתאם עם ק"ל את נושא עקירת העצים כי הבניה בשטח כרוכה בעקירה מסיבית של עצים". עוד הוסיפה גב' פלאוט כי עדין לא התקבלה תשובה לגבי קו הבנין מטעם המועצה הארצית.

מר סוקר העיר כי על פי הבינוי המוצע והחחר המראה 5-6 קומות מתקבלת חזית גבוהה ומסיבית דוקא כשמטפסים בעיקולי כביש שבע האחיות. בית הרופא הבנוי במקום - יותר נמוך. הוא חזר על קביעתו כאשר לבעית ביוב כפי שהעיר בעת הדיון להפקדת התכנית.

מר רחמימוב ציין שהוא השתכנע מדברי המתנגדים. יש פגיעה ביער בקטע הצמוד לכביש הראשי המקשר את שפלת החוף עם עיר הבירה. זה אינו עוד יער אלא יער המפריד בין מבשרת ציון וירושלים, בין אזור מבונה אחד לאזור מבונה שני. אם הורסים אותו יוצרים רצף בניה. דבר נוסף - התכנית מאפשרת בניה במרחק של 50-60 מ' מהכביש הראשי וגם הצורה והיחס בין הבנין לכביש שבע האחיות אינו נכון והוא ממליץ לדחות את התכנית.

מר רזניק תמה מדוע אשרו בניה על חלקות המתנגד כשהיא לא עומדת בקריטריון של קו בנין של 150 מ' מכביש ראשי. כאשר לתכנית הנדונה גם הוא הציע לדחותה כי אם היא תאושר אי אפשר יהיה לעצור את תהליך הסחף של בניה באזור ויווצר רצף בניה בין מוצא לירושלים.

גב' רוזה תמכה בדברי קודמיה.

כמו כן תמכו בהצעה לדחות את התכנית מר נקמן ומר נחמיה.

מר סויסה סיכם שההחלטה שתובא בפני מליאת הועדה תהא לדחות את התכנית ולקבל את ההתנגדות - כפי שהדבר בא לידי ביטוי בדברי חברי הועדה.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

כ"ב אדר תשמ"ז
23 מרץ 1987

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

סדר היום לישיבת ועדה המשנה א'
לשמיעת ההתנגדויות שתתקיים ביום ג' כ"ה בשבט
תשמ"ז 24.2.87 בשעה 8.30 בלשכת הממונה על
מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. תכניות לאישור (מתן חוקף)

1. תכנית מס' 3451 שינוי מס' 45/83 לתכנית המתאר המקומית לירושלים- מתחם רוטשילד-
עין כרם

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3266 מיום 1.11.85
בחקופת ההפקדה הוגשו ההתנגדויות הבאות:

1. התנגדות מר אריה רחמימוב מיום 31.10.85.
2. התנגדות מר איתן כהן מיום 23.12.85.
3. התנגדות מר גרואג שמואל מיום 29.12.85.
4. התנגדות האגודה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.6.86: 30.12.85

1. לדחות את התנגדות רחמימוב ושמואל גרואג מאחר והבנינים עומדים בצורה מקרית
המחאימה לרקמה הכללית של עין כרם. כמו כן צורת הבנינים תואמה עם כל גורמי
התכנון.

כמו כן לדחות את ההתנגדות בדבר הוצאת שדרת העצים מהשטח הפרטי כי עצים אלה
ישמרו טוב יותר בתחום השטח הפרטי.

2. לנושא אבן הבניה זו ההיה מחאימה להוראות תכנית המתאר של עין כרם.
לפי האמור לעיל יש לתת חוקף להכנית.

הצדדים הוזמנו לשעה 10.00

2. תכנית מס' 3137, שינוי מס' 72/81 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/85
לתכנית מס' 3145, 1919- שכונת קוממיות (טלביה)

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3291 מיום 12.1.86.
בחקופת ההפקדה הוגשו ההתנגדויות הבאות:

1. עו"ד ארנולד שפאר מיום 11.2.86.
2. התנגדות המועצה לישראל יפה מיום 10.3.86.
3. התנגדות עו"ד יורם בורלא מיום 12.3.86.
4. התנגדות החברה להגנת הטבע מיום 11.3.86.
5. התנגדות איגוד האדריכלים ומתכנני ערים בישראל 12.3.86.
6. התנגדות די"ר אריה מור מיום 12.3.86.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.11.86:

1. לדחות התנגדויות 1, 3, 4- מהנימוקים שפורטו בחוות הדעת.
2. לקבל בחלקן התנגדויות 2, 5, 6- ולהמליץ בפני הועדה המחוזית לתת חוקף לתכנית מתוקנת
בהתאם להיקונים הבאים בהוראות התכנית:

9. אזור מגורים 2 מיוחד
השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד על רקע קוים אלכסוניים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן.

- א. הנחיות כלליות לגבי תהליך קבלת היתרי בניה בשטח התכנית
- מטרת התכנית היא שמירה על אופיה הפיזי המיוחד של שכונת המגורים. לבנינים הקיימים אין אופי אחיד והם נבנו בתקופות ובסגנונות שונים ולכן לא מכתובה התכנית פתרונות מסויימים, אלא קובעת מגבלות ותהליכים שיטעו להתאמת החדש למרקם הקיים.
 - לא תותר בניה בחלקות ששטחן עולה על 1500 מ"ר אלא על פי תכנית מפורטת שתופקד כחוק.
 - בשטח התכנית לא יותר אחד חלקות אלא בדרך של תכנית מפורטת שתופקד כחוק.
 - כל בקשה להיתר בניה התואם עם אדריכלי האגף לתכנון העיר ותכלול פרטים אדריכליים על פיהן יבוצעו פתחים, פינות, גמר גגות ואלמנט סיום של הבנין המבוקש. כל בקשה התואם על פי תכנית מדידה בה יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקה (ראה סעיף 16 להלן).
 - בקשות הנוגעות לתוספת בניה לבנין המוגדר בתכנית כאפייני ילווה בתעוד מלא של הבנין הקיים בצלומים, חזיתות מפורטות בק.מ. 1:50 ופרטים אדריכליים אופייניים לבנין לפי דרישת האגף לתכנון העיר בק.מ. 1:20

ב. בניה חדשה בחלקות פנויות או חלקות עליהן קיים בנין שאינו מסווג כאפייני

- מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר כאזור מגורים 2 (3 או ארבע קומות מעל מרתף).
- לא תותר בניה של שטח עמודים שלא לצורך חניה כמפורט בסעיף להלן.
- לא יותר ניצול שטח החלקה הפנוי לחניה. החניה תהיה מקורה. יועדף פתרון של חניה תת קרקעית בקומת המרתף, אולם ניתן יהיה לנצל שטח עמודים בקומת הקרקע לחניה בתנאי שזה לע יעלה על 10% משטח המגרש כמותר על פי תכנית המתאר.
- יועדפו פתרונות חניה שאינם מחייבים תמרון רכב במרווח הקדמי של החלקה ומאפשרים שמוש בשטח זה לגנון.
- בכל חזית קדמית של חלקה תותר פריצה אחת בלבד וברוחב שלא יעלה על 4 מ' לצורך כניסת כלי רכב.
- קרוי הבנינים יהיה כאחת משתי האפשרויות הבאות או בשלוב ביניהן:
* בגגות רעפים בשפוע 30 מעלות בתנאי שגובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים בבנינים בני 3 קומות, ו-13 מ' בבנינים בני 4 קומות.
שטחים בחלל הגג שגבהם עולה על 2.2 מ' ויש אליהם גישה מתוך הדירות יוחשבו במסגרת שטחי הבניה.
- * בגג שטוח מוקף מעקה בנוי מאבן הבנין, כאשר גובה פני המעקה לא יעלה על 11.5 מ' מפני הקרקע הסופיים בבנינים בני 3 קומות ו-14.5 מ' בבנינים בני 4 קומות.
תותר הבלטת מבנה מעלית ב-1.5 מ' נוספים.
- בניית מרפסות זיזיות תותר לחדרי מגורים בלבד ובתנאי שמעקה המרפסת יהיה מעקה סורג ממתכת שפרטיו יתאמו את אופי הסביבה ויאושרו ע"י אגף תכנון העיר.
- אורך החזית הרציפה הפונה לרחוב של בנינים חדשים לא יעלה על 30 מ' ומעבר לכך ידרש נתק או נסיגה של 3 מ' לפחות ממסור החזית.
- כל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה באבן מרובעת ומסותתת בהתאם לפרטים שיתואמו עם אגף תכנון העיר ויהיו חלק מהיתר הבניה.
- לא תותר כל בניה באבן חלקה בלתי מסותתת.
- פינות הבנינים יבנו באבני פינה שאורך צלען הקצרה 15 ס"מ לפחות.
- פתחי הבניה יהיו בבניה אבן מסורתית, דהיינו שמוש באבני מזוזה (קלבות וארכות) משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים, עומק חשפי האבן בפתחים יהיה 15 ס"מ לפחות.
- גדרות ומעקות יבנו בצפוי אבן כנ"ל משני צידיהם.
- אבני קדקד למעקות וגדרות יהיו מאבן כנ"ל בעובי 8 ס"מ לפחות.
- הכחול יהיה בגוון האבן או בהיר ממנה.
- שמש בחמרים אחרים בשלוב עם האבן-כגון מתכת, עץ בטון גלוי וזכוכית מותנה באישור האגף.

ג. בנינים אפייניים : הבנינים המסומנים בתשריט בעגול אדום הם בנינים אפייניים וחלות עליהם ההוראות הבאות:

- לא תותר הריסת בנין אופייני.
- לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן ולא תותר פגיעה באפיו האדריכלי, לרבות סוג האבן, הפתחים, כתובות תבליטים, סתות, כחול, סורגים, צמחיה, גדרות ושערים

(3) תוספת בניה לבנין אפייני תעשה בתאום מלא עם אגף תכנון העיר (ראה סעיף (א) 4), לעיל ומחור מגמה לשמור על סגנונו של הבנין ולהתאים אליו את מסת הבניה החדשה, סוג האבן שלה ופרטיה.

(4) מצוי זכויות הבניה בחלקות בהן קיים בנין אפייני יהיה על פי שתי האפשרויות המתוארות להלן או בשלובן, מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרויות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.

* בצורה של תוספת קומות לבנין הקיים.

* תוספת בניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין האפייני.

(5) קוי בנין אשר אינם חורגים מהמרווחים המותרים באזור מגורים ו יקבעו בכל מקרה של חלקה עליה קיים בנין אפייני, לגופו של ענין ולאחר תאום עם אגף בנין העיר שינחה את המדור למידע תכנוני בדבר סמון קוי בנין.

במידה והקירות החצוניים של בנין אפייני נמצאים בחריגה למרווחים המותרים באזור מגורים ו, ובשלב התאום תועדף בניה בצורה של תוספת קומות, תותר בניה המשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ויתבצע פרסום על פי סעיף 15 לחוק לכל מי שעלול להפגע בחלקה ובחלקות הסמוכות לה והוכח כי אין חריגה משום פגיעה בהם.

כמו כן ניתן לנקוט בהליך זה של פרסום לגבי חריגה מהמרווחים המותרים לצורך פתרון מועדף של בניה על הקרקע, וזאת במידה והועדה המקומית תשתכנע מנמוקי האגף לתכנון העיר כי בניה מעבר למרווחים המותרים משפרת את הפתרון האדריכלי של מצוי הזכויות בחלקה או מהווה תנאי הכרחי לכך בשל חוסר האפשרות למקום התוספת בשטח אחר.

(6) הוראות כלליות הנוגעות לחניה, קרוי הבנין, גובה, מס' קומות, מרפסות וכו' שפרטו בסעיף (ב) חלות גם על בניה בחלקות בהן קיים בנין אפייני, לצורך חישוב גובה בנין אפייני תחשב קומה קיימת בו כקומה רגילה (3 מ' גובה) גם אם היא גבוהה יותר.

(7) בחלקה 77 בגוש 30026 לא יותר שינוי כולל תוספת בחזית הפונה לככר אורד.

(8) בחלקה 50 בגוש 30021 תותר תוספת בניה בחצר בלבד ולא תותר תוספת קומה.

(9) בחלקה 91 בגוש 30021 לא יותר שינוי כולל תוספת בחזית הצפונית ובחזית המזרחית.

(10) בחלקה 49 בגוש 30026 לא יותר שינוי כולל תוספת בחזיתות הפונות לרח' בלפור ולרח' עז

10. ו-12 שטח לבנין צבורי: ושטח למוסד

לסעיפים אלה תווסף הפסקה הבאה: (ג) ההנחיות שפורטו בסעיף 9, לגבי בניה חדשה וכן ההנחיות לגבי תוספות לבנינים אופייניים (במידה וכאלו קיימים בחלקות) חלות גם על שטחים אלה.

הצדדים הוזמנו לשעה 11.00.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ב. תכניות לאישור (מתן חוקף)

3. תכנית מפורטת מס' מי/323 א' - אתר החאן שער הגיא
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3334 מיום 15.5.86. בתקופת ההפקדה התקבלה התנגדות מע"ץ.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.8.86

לחת חוקף לתכנית.

הצדדים הוזמנו לשעה 9.00.

4. תכנית מס' מי/442, שינוי לתכנית מחאר מס' מי/250 - מבשרת ציון
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3374 מיום 28.8.86. בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות עו"ד יהודה כהן מיום 1.10.86. הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.10.86

לחת חוקף לתכנית בכפוף לתנאים אלו:

1. בתחומים להלן: צפון המגרש מעבר לקו הבנין עד גבול החלקה ומשולש החלקה שבמערב הבניה, יוגדר בתשריט ובתקנון כ"חורש" יעוד הקרקע כמו "יעור" במי/250, ויצוין כי לא תותר בתחומים אלו בניה כלשהי בעתיד.

2. היזמים ו/או בעלי הקרקע מתחייבים בזאת לפצות ו/או לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה-יהודה, בגין כל תביעה שהיא בגין שינוי היעוד של הקרקע. היזמים ו/או בעלי הקרקע ירשמו הערה אזהרה לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ע"מ להבטיח התחייבות זו. ההערה תוסר לאחר תום תקופת ההתישנות הקבועה בחוק.

הצדדים הוזמנו לשעה 9.30

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה בישיבתה מס' 42 שהתקיימה ביום
שלישי ב' באדר תשמ"ז 3.3.87.

יו"ר ונציג שר הפנים: א. סויסה הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- | | |
|--|--------------|
| - רשות מקומית ירושלים | ת. אשל |
| - נציגת שר השכון | א. ברזקי |
| - רשות מקומית ירושלים וממלא מקומו ד. ברגמן | ש.ז. זונגפלד |
| - נציגת שר החקלאות | ל. ידין |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - רשות מקומית מטה יהודה | א. ליטמן |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמן |
| - נציגת שר המשפטים וממלא מקומה י. לוי | ת. רווה |
| - אדריכל וממלא מקומו א. רחמימוב. | ד. רזניק |

נכחו:

- | | |
|-------------------------------|------------|
| - מחלקת מהנדס העיר | פ. בלבק |
| - מחלקת מהנדס העיר | א. בן אשר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן יעקב |
| - משרד התיירות | א. גנור |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - מחלקת מהנדס העיר | ד. ויסקינד |
| - סגן מהנדס העיר | ג. יניב |
| - סגן ראש העיר | א. כחילה |
| - היחידה לאיכות הסביבה | ר. לשם |
| - מנהל המחלקה לשיפור פני העיר | י. מרינוב |
| - יועץ סביבתי לוועדה המחוזית | י. סוקר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוט |
| - לשכת התכנון המחוזית | נ. פלט |
| - מזכירת הועדה המחוזית | מ. שורץ |

נעדרו:

- | | |
|-----------------------|----------|
| - נציג מע"צ | א. גיל |
| - נציג שר הבטחון | ע. דרמן |
| - נציג שר הבריאות | ש. לרמן |
| - רשות מקומית ירושלים | מ. נחמיה |

(פרוטוקול מחוזית 3.3.87.)

א. אישור פרוטוקולים

- (1) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 39 מיום 13.1.87
- (2) פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית מס' 392 מיום 20.1.87
- (3) פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית מס' 40 מיום 27.1.87

הפרוטוקולים אושרו ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר.
לענין פרוטוקול הועדה מס' 39 מיום 13.1.87 ראה סעיף ג'ו להלן.

ב. כללי

מינוי ועדת משנה לשמיעת התנגדויות

לפתח הישיבה מסר מר סויסה כי הועדה אשרה בישיבתה מיום 13.1.87 מינוין של שתי ועדות משנה לשמיעת התנגדויות, ועדות אלה התכנסו במספר ישיבות והן עומדות לסיים את הדיונים בתכניות להן נחמנו, מתוך הנסיון החבר כי ההגבלה על ייחודן של אותן ועדות לתכניות ספציפיות מקשה ואינה מאפשרת גמישות בהוספת תכנית לדיון או העברת תכנית מועדה אחת לשניה. הוא נועץ בענין זה עם מספר חברים וסוכם לתת סמכות לוועדות להמשיך ולדון בתכניות ללא הגבלת הדיונים לתכניות ספציפיות. הוא מעלה הצעה זו לקבלת אישור הועדה.

גב' אשל ציינה כי במתכוון לא באה לישיבות ועדת המשנה, הן משום שלא מונתה כחברה באחת מועדות אלה והן מפאת חוסר זמן.
מכיוון שממילא לא הואצלו סמכויות לוועדות המשנה היא מוצאת שיש בכך בזבוז זמן כאשר הדיון בהכרעה יתקיים במליאה.
היא סבורה שיש להחליט על בסיס של שמיעה וקריאת החומר והיא תומכת בצורת עבודה של ישיבה בהתאם לצרכים גם אם זה כרוך בישיבות ארוכות יותר.

מר רוזניק ציין כי נזדמן לו לשבת במספר ישיבות של ועדות המשנה, והוא למד מכך שהיו מספר דיונים שהיה בלתי אפשרי לקיימם בפורום של מליאת הועדה. לדעתו הועדות פעלו באופן ענייני וטוב. לא נתקבלה שום החלטה וכל ההתנגדויות לאחר שנשמעו יובאו להכרעות המליאה.
כמות ההתנגדויות אינן מתאפשרות במסגרת ישיבות המליאה אף ישיבות ועדות המשנה הן נוספות על מנין הישיבות הרגיל אך הן בהחלט פותרות בעיה.

מר כהן ציין כי ישיבות הועדה המחוזית ארוכות, אם תמשיך הועדה לעבוד במתכונת עבודתה הקודמת של שמיעת התנגדויות בישיבות המליאה הקבועות יתעכבו תכניות הממתינות לדיון בהפקדה כחצי שנה מעבר לזמן הסביר. בכל המחוזות בארץ שמיעת התנגדויות וההכרעה בהן הם בסמכות ועדות המשנה. מאחר שהיתה התנגדות להאצלת סמכויות לוועדות המשנה להתנגדויות, הוחלט למנות ועדות משנה לשמיעת התנגדויות בלבד.
ההצעה שהעלה היו"ר אינה באה להוסיף או לגרוע מהחלטת הועדה הקודמת אלא לתת יתר גמישות לגבי חלוקת התיקים בין ועדות המשנה ובכך לרכז את דיוני המליאה בנושאים מהותיים.
אם ההתנגדות של גב' אשל נובעת מכך שלא מונתה כחברה באחת מועדות המשנה ניתן לצרף עוד שני חברים כממלאי מקום בועדת משנה ב'.

גב' רווה ציינה כי נכון הוא שלועדות המשנה היה הספק אך יחד עם זאת ראוי לציין ובהחלט לטובה, שבועדה זו ישנה התענינות גדולה בקרב חבריה. ולאור ההתענינות הרבה כדאי אולי שבמקום ועדות משנה יקוימו הדיונים בשמיעת התנגדויות במסגרת של מליאת הועדה במועדים נוספים על המועדים הקבועים.

הוחלט: הדיונים בשמיעת התנגדויות יתקיימו במסגרת ישיבות מליאת הועדה המחוזית, בימי ראשון בשעות אחר הצהריים.

(פרוטוקול מחוזית 3.3.87.)

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ג. יחכניות לאישור (מתן חוקף)

1. (2909) תכנית מס' 2909, שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי לתכנית מס' 2999-ממילא

בעקבות הבאת פרוטוקול הועדה המחוזית והחלטתה בנדון מיום 13.1.87 לאישור, ציין מר כהן כי נקבע בסעיף ו(ח) להחלטה הנ"ל, עפ"י הצעת מר רחמימוב כי "תקבע בתכנית הוראה האוסרת מתן היתר להריסה עפ"י התכנית בטרם יאושר היתר בניה לבנין או חלק מבנין באותו מגרש". נציג היזמים פנה אליו ובקש לשקול, לאור ההוראה הנ"ל, מתן היתר להריסה של שני בניינים בעייתיים:

האחד - הידוע כ"בית הירוק" ברחוב יפו, (חלקה 93, בגוש 30034) שאין לו שום ערך ארכיטקטוני או הסטורי, על מנת לנקות את השטח.

השני - הבנין ברחוב ממילא 8 (גוש 30033 חלקה 323) שחלקו נהרס בטעות בעת ביצוע הריסת הבנין שהיה בסמוך לו.

במידה והועדה תקבל את המלצתו הוא מבקש לסייג את אישורה בתנאי שחברת קרתא תתן התחייבות שלא לפגוע בבנין ברח' ממילא 10 אגב הריסת הבנין ברחוב ממילא 8.

מר נקמן ציין כי אין לדעתו להחיל הוראה זו על הריסת בניינים הנמצאים בתחום דרך מחוכננת בתכנית, משום שאין מדובר בהיתר לבניה חדשה במקומם אלא בסלילת דרך.

מר כהן ציין כי גם סלילת דרך מחייבת היתר.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית בגין מתן חוקף לתכנית 2909 ובשינוי לאמור בה בסעיף ו(ח) מאשרת הועדה הריסתם של הבניינים הבאים:

- 1) הבנין ברחוב יפו, חלקה 93 בגוש 30034.
- 2) הבנין ברחוב ממילא 8, חלקה 323 בגוש 30033 בכפוף למתן התחייבות חברת קרתא לבל תפגע בבנין הסמוך ברחוב ממילא 10.
- 3) היתר להריסת בנין המיועד בתכנית להריסה בתחום דרך יהא כפוף לאישור הועדה המחוזית.

ההוראה שבסעיף ו(ח) להחלטת הועדה מיום 13.1.87 תחול על כל הבניינים למעט הבניינים האמורים בסעיפים ו-3 דלעיל.

2. (3621) תכנית מס' 3621, מפורטת, שכי' גבעת שאול רח' הרב רפאל כצנלבווגן

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3403 מיום 25.11.86. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת חוקף לתכנית.

3. (2010 א') תכנית מס' 2010 א' שינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 2010 שכי' נחלת שבעה רח' יפו

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3403 מיום 25.11.86. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת חוקף לתכנית.

4. (3665) תכנית מס' 3665, מפורטת, שכי' הר נוף

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3403 מיום 25.11.86. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת חוקף לתכנית.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3347 מיום 17.6.86 בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות חסן מוחמד עלי עעיה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.11.86:
לדחות את ההתנגדות מאחר והמתנגד נמצא בחלקה 27 צפונית לחלקה הנדונה ולמעשה אין לו ענין בה.

להמליץ בפני הועדה המחוזית על מתן חוקף לתכנית כפי שהופקדה.
במכתבו מיום 3.2.87 הסיר המתנגד את התנגדותו.

הוחלט: לתת חוקף לתכנית.

ג. תכניות להפקדה

7. (3703) תכנית מס' 3703 - שכ' מנחת

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.6.86:
לאשר את התכנית להפקדה לאחר שהתכנית תחוקן וחושלם מבחינה טכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי באזור דרום מערב העיר נדונו והופקדו עד כה 4 תכניות: תכנית מגרש הכדורגל במנחת, מסוף האוטובוסים, והמרכז המסחרי ומערך הדרכים שפוצלה לשתי תכניות נפרדות. תכנית נוספת הנמצאת בשלבי תכנון היא תכנית לכפר מנחת הכוללת את הכפר הישן והכפר החדש. ואולם חרף לחצי הפתוח טרם הוגשה תכנית מתאר אחת כוללת המאחדת את כל מערך שימושי הקרקע ומערכת הדרכים. יתרה מכך, הועדה המחוזית החליטה להפקיד את תכנית 3419 א' ומינימוקים השמורים עם הועדה המקומית לא הגיעה התכנית לכלל הפקדה.

עתה מוצעת תכנית חלקית הבאה לפחור בעיה מצומצמת של גישה לבתים בודדים בדרום מזרח שכונה מנחת.
בעיה נוספת העולה אגב בחינה כוללת של האזור היא כי במרכז המסחרי, נשוא התכנית 3419 הכולל שטחי כניה בשעור של 200,000 מ"ר למסחר, אין עדיין פתרון חניה ונגישות ברמת המאקרו. אשר על כן הוא מציע שלא להפקיד את התכנית בטרם תתקבל תכנית כוללת למערכת הדרכים באזור.

מר נקמן ציין כי אינו מבין מדוע נקט מר כהן בעמדה כזו. נכון שלועדה יש ענין בעריכת סדר וארגון בתכנון אך אין זה הוגן לעשות זאת על גבה של תכנית שנועדה לפתור מצוקה מסוימת. לאורך דרך גולומב, בצידה הדרומי קיימים בתי מגורים שבמשך השנים יצרו לעצמם דרכי גישה "פרטיות" עתה מתבצעות עבודות סלילת רחוב גולומב המנתקות את אותם בתים מכל גישה.
התוואי הרחב בתכנית הוא אותו תוואי שבתכנית 3419 המופקדת ואין לקשור את מערכת הדרכים הכללית לבעיה ספציפית זו העומדת על הפרק.

מר כהן ציין כי הוא מבקש לראות קומפילציה של כל התכניות באזור.

מר כחילה ציין כי מר כהן צודק בגישה העקרונית, אך ספציפית למקרה הנדון הוא מציע לבקר במקום ולהיווכח בבעיה שנוצרה עקב הרחבת דרך גולומב.
התכנית נועדה לפחור בעיה של בתי הכפר שלא ניתן לצור נגישות אליהם דרך רחוב גולומב המורחב. מבחינה עניינית ובטיחותית צריך להפקיד את התכנית ולתת לה חוקף כמה שיותר מהר.

(פרוטוקול מחוזית 3.3.87.)

גב' ירון ציינה כי התכנית נועדה לפתור בעיה של דיירים ספציפיים והיא אינה רואה מקום לעכב את התכנית בשל העדר חכנון כולל שהוא נושא גדול ובמישור רחב יותר.

מר רזניק ציין כי בועדה מוצגות בדרך כלל תכניות משני טיפוסים:

- א. תכניות שעיקרן בנייה של בניינים בקנה מידה גדול שמבחינת הבנתן הן ברורות יותר.
- ב. תכניות בנין עיר שנראות לכאורה קטנות אבל הן בסקלה גדולה מאד.

גם מר רחמימוב מתקשה להבין את התכנית עפ"י התשריט המוצג.

ההגיון התכנוני מחייב תכנון שטח רחב ולאחריו ירידה בפרטים. על תכנון גרוע של בנין מצטערים אך תכנון גרוע של שכונה הוא חסר תקנה. כבישים הם בבחינת עורקי דם הקובעים את החיים. מר כהן צודק בגישתו וחבל שאין מגישים תכנית כוללת, במקום זאת מטפלים בשטחים נפרדים במנותק מראיה כוללת.

אם אמנם התכנית הנדונה נובעת מצורך בטיחותי יש לפתור את הבעיה אך בעיקרון צריך לדון בתכנית כוללת.

מר בן אשר ציין כי הוא מוחה על צורת הצגת הנושא. דבריו של מר כהן היו צריכים להאמר כאשר

נדונו התכניות הספציפיות שמנה אותן.
הנושא הנדון הוא הסדרת גישה לבניינים קיימים כדי לאפשר את ניתוקם מכביש גולומב ויש לתת את הדעת מראש למה שעלול לקרות אם לא תופקד התכנית.

גב' אשל סבורה כי מר כהן העלה בעיה עקרונית נכונה, אך ברגע הלא נכון. כאשר מגישים תכניות חלקיות יש לתבוע את הגשת המערכת כולה. והיא מתנגדת להשתמש בהצעה הנדונה כשוט המאיים על מחלקת התכנון של העיריה. מדובר בפרט שאינו משפיע על המערכת כולה אלא מסדיר בעיה ספציפית. היא תומכת בהפקדת התכנית ומקוה שהעיריה תגיש את התכנית הכללית.

גב' רוזה ציינה כי חושבת שצריך להפקיד את התכנית ובאשר לתכנית הכוללת אין לבקשה אלא לדרוש תכנית קומפילציה של כל התכניות באזור.

מר כהן הציע שלא לדון במחן חוקף לתכנית 3419 אלא לאחר שתוגש תכנית קומפילציה ופתרון חניה למרכז המסחרי, נושא תכנית 3419.

מר סוקר שאל מדוע יש צורך בקטע הפנימי של התכנית ברצועת דרך ברוחב של 15 מטר האמורה לשרת מספר מועט של יחידות דיור.

מר רחמימוב ציין כי הבעיה שהעלה מר סוקר היא בדיוק אנדיקציה לעובדה שהועדה מאשרת תכניות בצורה חלקית. בשנה האחרונה התקיימו מספר דיונים במסגרת תכניות שונות לאזור ובכולם הביע את הצורך בדרישת תכנית כוללת. ואין ספק שהויכוח הוא פועל יוצא של העדר התייחסות כוללת.

הוא מצטרף לדעתה של גב' רוזה בדבר הצורך בדרישה מהועדה המקומית להגשת תכנית כוללת ולא רק למערכת הדרכים אלא גם למערך שימושי הקרקע שממנו יגזרו התכניות הבודדות.

הוחלט: 1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. הועדה המחוזית לא תדון במחן חוקף לתכנית 3419 אלא לאחר שתוגש לה תכנית קומפילציה הכוללת את מערכת הדרכים לאזור דרום מערב העיר, לרבות פתרון החניה לפעילויות השונות באזור.

8. (3407 א') תכנית מס' 3407 א' שינוי מס' 1/85 לתכנית 3080, תכנית מתאר מקומית שב' תלפיות מזרח.

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 28.9.86:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאי שהתכנית תהוקן תיקונים טכניים.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי התכנית בעיקרה מציעה חילופי קרקע בין מגרש לבנין ציבורי ומגרש מגורים, זאת עקב תנאים טופוגרפיים המקשים על מיקומו הנכון של הבנין הציבורי. כאשר אין במעבר שינוי בזכויות.

גב' ברוקי ציינה כי משרד השכון יזם את החלפת המגרשים. כאשר נבדקה פריסת מוסדות הציבור נמצא כי הבנין הציבורי מצוי בחתר טופוגרפי קשה ועדיף להעתיק את מיקומו לאחר המוצע הן מבחינת המערך השכונתי והן מבחינת הכגישות.

(פרוטוקול מחוזית 3.3.87).

מר כהן הוסיף כי אגב הבדיקה בלשכת התכנון הסתבר שקיימת טעות בטבלת השטחים בתכנית המאושרת 3407 והוא מבקש שאחזקת ממטרת התכנית הנדונה תהא תיקון טבלת השטחים שבתכנית 3407. בשטח המצרני ממערב לתכנית קיימת מאושרת לבניה שהגישה לבנייני המגורים היא מהכביש התחתון וכדי למנוע מעלה מדרגות בגובה של 4 קומות בקש יזם אותה תכנית ליצור בתכנית זו גישה גם מכביש עליון.

מר בן אשר ציין כי ליזם התכנית המצרנית יש כבר פתרון גישה חדש, טוב יותר.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הוועדה המקומית ובתנאי שלמטרת התכנית יתווסף תיקון טבלת השטחים שעפ"י תכנית 3407, בחתימת מודד מוסמך.

9. (2192 א') תכנית מס' 2192 א' שינוי מס' 85 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי 85 / לתכנית 2192 קביעת שמוש למלון בפרויקט ככר ציון

הוועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.6.86:

1. פתרון החנייה לאוטובוסים לצרכי בית המלון המופיע בתכנית חייב לקבל אישור גורמי התנועה לפני העברת התכנית לוועדה המקומית.
2. יש לתאם את תכנון הככר בחזית המלון עם הישר הכנון המדרחוב לבצוע הרחבת התכנון של הככר תעשה על חשבון יזם התכנית ולשם כך תנתן התחייבויות משפטיות לשביעות רצון עו"ד העיריה לפני העברת התכנית לוועדה המקומית.
3. חניית הרכב למלון תהיה בשלב א' של חניון בית המהנדס וכל עוד לא הושלם החניון והועבר לבעלות העיריה לא תופקד חניית זו.
4. תקן החניה שנקבע עבור חדרי המשרדים יהיה תקן החניה עבור מלון.
5. במידה וקיימת בתכנית זו תוספת זכויות בניה בגין החריגות שבוצעו וכן הגבהת גובה המלון ההווה תכנית זו שינוי לתכנית מתאר עם הוראות מפורטות.
6. התכנית תבדק ותאושר ע"י שרותי הכבאות לפני העברתה לוועדה המקומית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית 2192 לבנין הידוע בככר ציון אושרה לאחר מסכת ארוכה של דיונים שנמשכה כ-15 שנה, שעיקרם נסב על עצוב הבנין ואחוזי הבניה בעוד שאלת מיקום החניה הוכרעה במועצה הארצית בעקבות ערר שהגיש נציג שר התחבורה בוועדה המחוזית. למן מתן ההיתר היה תהליך הבניה רצוף חריגות ועבירות בניה שלדאבוננו הרב הן הוועדה המקומית והן הוועדה המחוזית חרף הצעדים שננקטו, גילו אוזלת יד והבנין נבנה לפי משאת נפשו של הקבלן ולא עפ"י ההיתרים, לרבות פרטי אבן שבמאמץ משותף חוייב הקבלן להסיר חלק מהציפוי ולהחליפו באבני פינה בהתאם.

היתר הבניה האחרון נדון בוועדה המחוזית בישיבתה מיום 12.4.83 בעקבות דו"ח בר סלע והשלכותיו לענין חישוב זכויות הבניה. בישיבה שהתקיימה בהשתתפותו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה נקבעו הכללים לחישוב שטחי הבניה ובאותה עת עלתה לראשונה שאלת הסבת השמוש בבנין ממשרדים למלון ע"י מר נקמן, מבלי שהיה מודע למהלכים שנעשו, כאשר הגורמים המוסמכים בעיריה כבר נתנו את דעתם והסכמתם העקרונית לשינוי השימוש, כשנתיים קודם לכן, ועם זאת לא היה שום אזכור לשינוי השמוש והבקשה להיתר הבניה הוגשה לאישור בנין משרדים. הדבר ברור היום ממכתבו של מר ניב מיום 22.6.81 (אשר צורף למכתבו של עו"ד בירן מיום 5.1.87) כי הוא מציין ומדגיש כי "המלצתנו המקצועית איננה פוטרת היזם ונציגיו מקיומו המלא של כל המחויבויות הקיימות ועל הבקשה לעבור כל ההלכים הרלבנטיים למקרה ספציפי זה והקבועים בחוק".

אשר לעצם התכנית העלה מר כהן את השגותיו כמפורט להלן:

1. מטרת התכנית:
א. שינוי השימוש בבנין ממשרדים למלון למעט קומות הבנק ושינוי השימוש משתי קומות מרתפים תת קרקעיים מחניה מחסנים ושטחי עזר למועדון בריאות ותוספת קומה עליונה לקפיטריה.
- ב. הגדלה משמעותית של אחוזי הבניה, מבלי שהועברו לוועדה תחשיבים מדויקים ומסמכים של שטחי הבניה, לרבות התפלגותם לשטחים סחירים ושאנים סחירים. התכנית מציינת רק כי מבוקשת הגדלה שטחי הבניה מ-6250 מ"ר שעפ"י היתר הבניה ל-9432 מ"ר.

2. הבעיות:

- א. הועדה נדרשת כאן לאשר בדיעבד הסבת השמוש ממשרדים למלון כאשר תהליך הבניה היה רצוף בחריגות ובעבירות בניה מבלי שהעיריה הצליחה לאכוף את החוק. והראיה, הבנין עומד על תילו ותכולתו ערוכה ומזומנה לפתיחת המלון, לרבות בריכה, מפרצי חניה לאוטובוסים וכיו"ב, זאת בניגוד לתכנית המאושרת.
 - ב. התכנית כפי שהועברה לועדה המחוזית לוקה בחסר, לרבות העדר חשריט התכנית ומסמכיה לא נבקדו ע"י הגורמים המוסמכים בעיריה (אגף הרישוי) והם הוגשו בלתי מתוקנים כמתחייב מהחלטת הועדה המקומית כמו כן אין כל פרוט והסבר למשמעות המעבר או ההגדלה בשטחי הבניה מ-6250 מ"ר ל-9432 מ"ר,
- מר בן אשר העיר כי למרות חוות הדעת של בר סלע, הבנין הנדון לא נכלל בין הבנינים שעברו שינוי בהסדר החישוב ומכאן נובע ה"יוני" בשטחי הבניה.
- מר כהן הסכים כי חלק מההגדלה בשטחי הבניה נובע משינוי שיטת החישוב אך בנוסף למעבר משטה אחת לשניה שונו שטחי עזר וחללים נוספים לשטחים סחירים כגון מחסנים ההופכים למועדון בריאות שעפ"י כל קריטריון זהו שטח שרות של המלון. אשר למשמעות השטחים האחרים אין פרוט ואינפורמציה לגביהם.
- גב' ברזקי שאלה אם שטחי הבניה הכוללים, בין שהם סחירים, או לא סחירים תואמים את התכנית המאושרת.
- מר בן אשר השיב כי הבנין, למעט קומת הגג שלא נבנתה עדיין, לא גדל בנפחו. אותו נפח שאושר ע"י הועדה המחוזית בהיתר הבניה זהה לנפח הקיים אלא שעתה מוגש החישוב בשטה אחרת.
- מר כהן ציין כי בסוג כזה של תכנית נדרש להגיש תחשיב מדויק של כל השטחים ובבקורת של אגף הרישוי.
- התכנית כפי שהופקדה במקור השתרעה על שטח של 65 דונם הנובע בחלקו הארי מהדרכים המקיפות את מגרש הבניה מכל עבריו.
- שטח המגרש עליו נבנה הבנין הוא כ- 894 מ"ר, כלומר כל 900 מ"ר בניה מהווים 100%. למרות שמעטפת הבנין לא השתנתה, חלו שינויים בשימושים לרבות שטח חניה ההופך להיות שטח סחיר.
- התכנית כפי שהועברה היא אנכרוניסטית באותם אלמנטים שאמורים היו להתבצע מכח התכנית המאושרת, מבלי שניתן דין וחשבון אם אכן בוצעו בהתאם להוראות התכנית. יתרה מכך, הוראות בגין, דרכים הפקעה, חלוקה חדשה וכיו"ב היו צריכים להיות פועל יוצא של התכנית המאושרת ולא מתכנית זו.
- הגדרת הקו הכחול של התכנית עלול להטעות ולרמוז כאילו השטח העומד לרשות הבנין הוא 6.5 דונם, בעוד שטח המגרש בפועל קטן מדונם אחד.
- הועדה המקומית לא קבלה במשך כל אותה תקופה, מידע מדויק לגבי כל מהלך ההליכים המשפטיים.
- מר כהן ציין כי אינו משלה את עצמו שאם הועדה תקבל החלטה לדחות התכנית אזי יעלמו כל החריגות בבנין. אך בבנין כל כך מרכזי בעיר מן הדין היה שהועדה תהא מודעת לכל המהלכים שארעו.
- הסבת השמוש למלון מחייבת להכשיר שני מקומות חניה לאוטובוסים.
- המלצתו:
- לדחות את הדיון עד לקבלת הסברים מפורטים מהגורמים המוסמכים בעיריה בגין כל מהלך הטיפול בחיק. לרבות תחשיב מדויק של זכויות הבניה (ע"י אגף הרישוי בעיריה), השתלשלות הטיפול בחיק, קבלת מסמכים מדויקים ממחנן התכנית באמצעות העיריה, חישוב תקן החניה ותכנון התנועה במקום ועריכת תכנית ברורה שתונח על שולחן הועדה בטרם תידון בתכנית.
 - עד למועד הדיון ו/או אישור התכנית אם בכלל, יש להבטיח שלא יעשה שום שמוש בבנין למעט קומת הבנק החואמות את התכנית המאושרת.
- מר כחילה ציין כי נכנס לתמונה עם פרסום דו"ח בר סלע כאשר דנו בסוגיה אם שיטת החישוב הקודמת הופסת במקרה זה או זו החדשה. בעצה אחת עם בר סלע ומשה כהן סוכם כי חישוב השטחים בבנין הנדון יעשה בשיטה הישנה, פרט לקומות המרתף.
- כל השטחים שנבנו - נבנו כדה וכדין עפ"י תכנית מאושרת הכוללת נספח בינוי.
- לפני כשנתיים בא אדריכל התכנית כשבאמתחתו הבטחת ניב ובקש לשנות את יעוד כל הקומות העליונות ממשרדים למלון. היזמים רצו להתעלם מהקומות התחתונות ונציגם בקש שינוי השימוש בלבד. הוא התנגד לכך בחוקף ולא היה מוכן להתעלם מקומת מרתף בשטח של 850 מ"ר ובקש להגיש דפקטו מה שנבנה. לדעתו יתא זה עוול למקד את הדיון באחוזי הבניה ולא במהות עצמה.
- לאדריכלים שבין חברי הועדה אמר כי אינו שבע רצון מהבנין וצורתו. אך נוצרה עובדה מוגמרת - בנין שנבנה עפ"י נספח בינוי מאושר ולכן כל התיחסות אדריכלית היום היא עקרה.
- אשר לעבירות הבניה ציין כי הקבלן נתן את הדין ואף ישב בבית סוהר בפועל כתוצאה מכך. העיריה לא הרפתה ידה ממנו ולא נהגה בו בכפפות של משי. הקבלן בחר בטובי עורכי הדין ולצערנו לא תמיד היתה ידה של עיריה על העליונה בבתי המשפט.

(פרוטוקול מחוזית 3.3.87)

מר בן אשר ציין כי התמונה שהוצגה כאן איננה שלמה, כפי שאמר מר כחילה, הנושא של מהות התכנית לא הוצג במידת המשקל הראויה לו והוטע לכוון העדר אינפורמציה ותהליכים שהיו. הסיבה לכך שמר ניב המליץ לפני כ- 5 שנים על הסבת השמוש למלון ועקב כך נחקש אגף התכנון לבחון אם תהא מצידו נכונות להפקיד תכנית כזו, נעוצה בעובדה שבאותה תקופה הביקוש למשרדים היה קטן והחשש היה שהבנין, כבנין משרדים, ישאר בלתי גמור ובלתי מאוכלס. סיבה נוספת היא שהבנין, כבנין משרדים, אמור היה להמכר ביחידות בודדות או בקבוצות והואיל והיתה בעיה של אחזקת הבנין בשל העדר גוף מתחזק מרכזי - חששה העיריה שמצבו הפיזי של הבנין ילך ויתדרדר, ובנין כזה בלב העיר היה פוגם בחזות פני העיר. רעיון הסבת השימוש היה מוביל לכך שגוף מרכזי אחד יתפעל ויתחזק את כל הקומות העליונות בצורה ההולמת את מרכז העיר. לקבלן יש בעיות כלכליות. המעבר ממשרדים למלון מאפשר לו קבלת הלוואות שבאמצעותן יוכל לסיים את הבניה. זמן רב לקח עד לקבלת המסמכים והדבר נבע מכך שלקבלן יש שותפות עם בנק הפועלים וקיים ביניהם סכסוך. לכן גם האינפורמציה אולי אינה מושלמת. העיריה העבירה את מיטב ההחלטות התכנוניות כדי שגם הועדה המחוזית תקבל החלטה ענינית תכנונית. למעט קומת הגג אין הגדלה בנפח הבנין ובמעטפת החיצונית שלו, השנוי הכמותי נובע משנוי שטח החישוב, כאשר היום נדרש לכלול במנין השטחים - שטחים שלא חושבו בעבר. בתכנית מבקש היזם להפוך את קומות המרתף למועדון בריאות וקפיטריה בקומה עליונה. נושא זכויות הבניה עורר שאלות גם בוועדה המקומית. תחשיב שטחי הבניה נבדק באגף הרישוי והוא מצטער על שלא הוגש לוועדה המחוזית. היתה בעיה של הכשרת מקום חניה לשני אוטובוסים. רוב מקומות החניה נבנו בחניון בית המהנדס ולמעשה הקבלן הכשיר יותר מקומות חניה אילו מראש היה מיועד הבנין למלון. בעית האוטובוסים אף היא נפתרה ע"י מפרץ חניה ברחוב הרבט סמואל בתכנית החתומה ע"י גורמי התנועה העירוניים. נראה לו כי אם לא תתקבל החלטה חיובית עלול להווצר מצב שבנית הבנין לא תושלם והבנין, בלב העיר, לא יאוכלס. אם בצע הקבלן עברות בניה - יש למצות איתו את הדין, אך חשוב מבחינה עירונית שהבנין יושלם ויתפקד. לגבי שינוי בשמוש יגבה היטל השבחה.

מר מרינוב התמקד בתהליך המשפטי וציין כי לא זכור לו פרוייקט בעיר שזכה להתייחסות כה אינטנסיבית מבחינת פקוח והליכים משפטיים. הקבלן עמד בכל אותם נפחים שאושרו לו למעט חריגה בגג הבנין שאינה כה דרמטית ביחס לשטח. הטיפול המשפטי היה ממושך והתמקד בסינכרוניזציה שבין הבנין והחניון ובזמן מצטבר הפסקות הבנין שצוו עליו ארכו כ- 9 חודשים. גם לגבי אלמנטים אחרים לא זכורים לו דיונים כה ממושכים בבתי המשפט. למשל אבני הפינה שבסופו של דבר הושגה תוצאה טובה גם מבחינה אדריכלית. לגבי כל פרט נעשה טיפול משפטי באילוצים קיימים שאין להם אח ורע בעיר. נוצרה סיטואציה המתפרשת כסחבת שבעיקרה נובעת מסכסוך שקיים בין הקבלן וחברת צדיה.

הוא מציע להמנע מהתחשבות בנושא של פיקוח על הבניה וכל דרישה להשלמת המידע על ההליכים המשפטיים איננה רלוונטית. לכל אורך הדרך חששה העיריה שאם תנקוט ביד קשה ישאר בעיר שלד מונצח.

מר כחילה הוסיף כי העיר קבלה חניון בבית המהנדס בסטנדרט גבוה מאד שהוא חלק אינטגרלי מהתכנית.

מר ניב ציין כי נכון להיום קיים צו איסור פעולות.

מר זוננפלד ציין כי זכור לו הדיון הראשון בתכנית המאושרת כאשר אושרו ליזם 500 אחוזי בניה לדעתו יש לחלק את הדיון לשני מישורים: עצם הסבת השמוש למלון - ובכך יש לדון אם הנושא תואם את הקונספציה התכנונית. על כך ציין כי לדעתו השמוש של מלון טוב יותר ממשרדים, בהיותו גורם המעמיס פחות על התנועה ומבחינה זו הוא מקבל בהקלה את המלון. המשור השני מתחס לעובדה שבפניה עומדת הועדה שהיא בבחינת "כזה ראה וקדש". הוא שומע זו הפעם הראשונה על השמוש למלון בעוד מהנדס העיר נתן את הבטחתו לכך כבר לפני כ- 5 שנים. ההליך הזה נוטל מהועדה כל שקול דעת והופך אותה ל"מיותרת". ואם במרכז העיר, במקום הרגיש והמרכזי ביותר קובעים עובדות אז שום תכנית אחרת להבא לא יכולה להיות פחות כבדה משקל. כל התייחסות לוועדה כאל גוף המאשר אוטומטית. עובדות שחתמו וגמרו עליהן 5 שנים קודם, היא תופעה מאד לא ציבורית.

(פרוטוקול מחוזית 3.3.87)

גב' רווה ציינה כי הרב זוננפלד אמר שבמקרה אחד מיני רבים באים ומברכים על המוגמר. לא זכור לה מקרה כזה שבו ניתנו הבטחות ועל פיהן נקבעו עובדות מוגמרות מבלי שהנושא הגיע לשולחן הדיונים של הועדה המחוזית. לא בכדי קבעה תכנית המתאר לירושלים שדוקא בית מלון חייב בהפקדת תכנית מפורטת. משום שחשבו שזה פרוייקט מיוחד שמצריך התייחסות מיוחדת והבעת דעה. והנה כאן צפ בית מלון רב קומות עם כל הפונקציות המשרתות את בית המלון ואף אחד אינו עוצר בעדו. יפה שהעיריה באה ואומרת שנבקטו כל הצעדים בגד הקבלן. אך כיצד הועדה, אם תדון ותחליט לאשר את התכנית, תוכל לעמוד בפני התקדים שתיצור. כיצד תוכל לעמוד בסרובה למי שמשתמש שמור חורג שלא בהיתר או סוגר מרפסת ללא היתר.

הועדה לא מכבר קבלה החלטה שלא לדון במלון מנורה משום שהשמוש בו הוסב למלון שלא בהיתר, והיא מדברת על דברים יותר בוטים ממלון מנורה. מה הערבות שהקבלן נתן חניון - האם זה פרס? הרי זה בדיוק מה שצריך היה לבנות בהתאם למה שבקש.

גב' רווה קראה בפני הועדה את מכתבו של מר לוי אל עיריית ירושלים בעקבות פנייתו של מר נקמן. מיום 9.1.86 כדלקמן:

"עדיין לא ברור, ואני תמה מדוע עיריית ירושלים אינה מצליחה במקרה זה לאכוף את החוק על היזם ועל אף צווי הפסקת העבודה והתביעות המשפטיות נגדו הוא ממשיך ומכשיר את קומות הבנין לבית מלון בניגוד לתכנית מאושרת.

שינוי יעודן של הקומות לבית מלון חייב לעבור את כל ההליכים הנדרשים עפ"י החוק ובאישור כל ועדות התכנון המוסמכות ואין להרשות יצירה עובדות מוגמרות. הריני חוזר ומבקש לנקוט בכל הצעדים שבסמכותכם לאכיפת החוק ובמיוחד במקרה זה של מבנה כה דומיננטי במרכז העיר".
היא סבורה שזו בדיוק המסקנה שהועדה צריכה להחליט בעקבותיה. הועדה אישרה פרוייקט מסויים ולאחר שינוי בפועל מבקשים ממנה לשנות את היעוד. אם תופקד התכנית ותוגשנה התנגדויות מה נאמר לציבור שיתנגד.

מר שרון ציין כי מעולם לא היה במבוכה כזו. כל מה שלא היה צריך להעשות - נעשה בבנין הזה. ולא משנה העובדה שמה שעומד בפנינו הוא מוצר מוגמר.

הבנין עומד וקיים במרכז העיר, אילו ידע שיש בידו למצוא פתרון להקטנת נפחו או ביטולו היה ערך לדברים שנאמרו, אך יש להיות מעשיים ותכליתיים - הבנין עומד וצריך להשלים את בנייתו. הוא מסכים לדעה שמבחינת חניה ותנועה עדיף מלון על משרדים. הוא סבור שיש לדון, לסכם ולהחליט משום שאין לוועדה ברירה אחרת.

באם הועדה תאשר את התכנית להפקדה בליט ברירה, יש לבדוק אם החוק מאפשר ומעניק סמכות בידיה להעניש את הקבלן ולהטיל עליו את מירב הדרישות האפשריות.

גב' ברזקי ציינה כי יש כאן ערוב של חומרים אמוציונליים. אף אחד אינו יכול להרוס את הבנין. הועדה המחוזית דנה והחליטה והבנין נבנה בנפח ובמעטפת התכנית המאושרת.

אשר לבעיות החוקיות - הועדה המחוזית אינה משמשת כבית משפט. ואין זה רלוונטי אם הועדה המקומית מצתה את הוראות החוק. מה שרלוונטי הוא השאלה אם יש מקום לשנות את השימוש. למיטב ידיעתה הבנין אינו פועל היום כמלון.

לנושא זה יש היבט בעייתי נוסף לפרוייקטים בעיר יש חיים מאד ארוכים ותנאי השוק משתנים עם השנים.

מי שצריך היה לבוא לפני 5 שנים זה אדם אחר. אם תחליט הועדה להפקיד את התכנית, כאשר היא נדרשת היום לדון ולהחליט בהליך חוקי של הפקדת תכנית, ותווכח ותשתכנע מהתנגדויות, שהמלון אינו מתאים. יש בסמכותה להחזיר את השמוש למשרדים. אך לא יכולים למנוע מהעיריה להגיש שינוי יעוד.

גב' רווה בקשה להבהיר שברגע שהועדה מפקידה את התכנית פרוש הדבר שהועדה מחווה דעתה, עד אשר תדון במתן חוקף כפוף לשמיעת ההתנגדויות, שזה הדבר הרצוי כאן.

גב' אשל ציינה כי צרכים משתנים עם הזמן. ומבחינה עניינית עדיף מלון במקום זה מאשר משרדים. הצומח מאד רגיש, החניון בבית המהנדס אינו פותר את בעיית הנגישות ולמעשה מלון מעמיס פחות על סביבה רגילה זו מבנין משרדים. היא אינה מתרגשת מעצם ההצעה לשינוי היעוד, אך מכעיס לשמוע שבשנת 85 התריע על כך הממונה על המחוז בעוד ששנים קודם לכן ידעה העיריה ונתנה את הסכמתה למלון במקום. גם אם רצו שהקבלן יסיים את בנית החניון לא צריך היה לחכות זמן כה רב, העיריה הייתה נוהגת בחכמה אילו הייתה מסבירה את המעשה ולא מנסה להצדיקו. אין לוועדה אינטרס שהבנין לא יתפקד ולא יפעל ולו רק כדי להעניש את הקבלן. היא איננה בקיאה בתהליך המשפטי מבחינה הקדימית היא רק מבקרת את העובדה שלא מצאו לנכון להביא את ההצעה לשינוי השמוש מבעוד מועד. יתכן והמינהל לא היה חקין אך בסופו של דבר כולם מעוניינים שהבנין יתפקד. לדעתה צריך להפקיד את התכנית ולשמוע התנגדויות.

מר זוננפלד העיר כי שמיעת התנגדויות כשהמצב הוא עובדה מוגמרת הוא פיקציה ולא ציבורי.

(פרוטוקול מחוזית 3.3.87)

גב' אשל הגיבה כי אין לנו ברירה והיא מצטערת שהעיריה לא הסבירה מדוע הגישה את התכנית באיחור רב כל כך.

מר נקמן הסכים לדברי גב' ברזקי. הבנין נבנה בככר ציון כפי שהועדה המחוזית אישרה אותו בידיעה שהשימושים בו יהיו לבנק בקומות התחתונות ומשרדים מעליהם. עד היום הם לא נפתחו וגם המלון לא נפתח. לא נראה לו שהשינוי הפנימי להסבת הפונקציות הוא מורכב ומסובך. גב' אשל צודקת שאין הקבלן אשם שהתכניות הגיעו באיחור.

מר כחילה ציין כי לפני כשנתיים המליצה ועדת המשנה על הסבת השימוש למלון ושנה תמימה חתמה עד שסכמה עם הקבלן על גמר הבניה של החניון בבית אגרון. כלומר הועדה המקומית לא העבירה את התכנית על מנה שתוכל להגיע עם הקבלן לשוב המחלוקת עימו.

מר נקמן חזר וציין כי עיריית ירושלים היא שעכבה את ההחליף ולא הקבלן. ובצדק עשתה זאת משום שבשעתו חוייב הקבלן לבנות חלק מחניון שלב א', הועברו איליו כספים להשלמת הבניה ולאחר כשנה היתה מחלוקת אם התשלום כולל מע"מ או לא וכך נמשך ההחליף ונגרר כשנתיים. באשר לחנית האוטובוסים ישנה תכנית למפרץ חניה. גם בנושא זה היה ויכוח עם הקבלן משום שהעיריה לא רצתה שהתנועה מרחוב הרבט סמואל תחצה את קטע המדרחוב המתחבר לככר ציון. זה מצב אומלל שנוצר בנסיבות אומללות אך אינו נורא כל כך.

מר ליטמן ציין כי הבקורת נאמרה כבר. מבחינה עינינית, ההליך של שינוי יעוד הוא הליך חוקי, שיכול היה לקרות גם לאחר שנה של שימוש למשרדים. ועם כל הבקורת צריך לפעול על פי ההליך החוקי ולהפקיד את התכנית.

גב' גנור ממשרד התיירות ציינה כי לא נכחה בחלק הארי של הדיון אך היא שמחה שהגיעה ושמעה חלק מהם. לעצם המיקום - ציינה כי הבנין בהחלט יפה. משרד התיירות סבור שבתי מלון במרכז העיר הם ברמה של 4-5 כוכבים ודוקא בתי מלון ברמה של 3 כוכבים במרכז העיר הם מוצלחים ומתאימים יותר מבחינת נגישות וכו'.

באשר לשימוש ציינה כי עדיף במרכז העיר בנין מואר בשעות הערב והלילה על בנין חשוך שהחיים בו נפסקים עם רדת החשכה. בית מלון הוא מקום תוסס וחי גם בשעות הערב והלילה. משרד התיירות השעה את הטפול במלון עד לאחר קבלת ההחלטה ע"י הועדה המחוזית אף שישנה פניה משנת 81 ממהנדס העיר. היא מבקשת שסוף סוף יאושר הפרוייקט.

מר רחמימוב ציין כי הוא מבין שחלות עליו החלטות הועדה משנים קודמות אף שהוא מסתייג באופן קיצוני מתכנון הבנין מבחינה ארכיטקטונית. התכנית איננה מציגה באופן מפורש את הככר הציבורית כחלק בלתי נפרד ממנה, לרבות צורת הפעלת הככר. הוא מקוה שלא יוצר מצב שבעתיד הסגר הככר לציבור. לכן הוא מציע להגדיר באופן מפורש את החלק הציבורי כדי למנוע מצבים בלתי רצויים.

מר כהן ציין כי התכנית המאושרת קבעה הוראות מפרשות בסעיף 7(ג) (4) ביחס לשטח הנמצא במתח לבנין בחלל הפתוח והמפולש שבין הקומה הראשונה העל קרקעית לבין קומות המרתף התת קרקעיות כגון: "השטח יישמש כשטח פתוח בהמשך לשטח הפתוח של ככר ציון והרחובות שמסביב לבנין, בשטח זה אסור יהיה לבנות, להקים ולהציב כל מבנה ומתקן, בין אם יציב וקבוע ובין אם ארעי ומחמרים קלים ואסור יהיה לסגור בתוכו מלל כלשהו לכל מטרה לרבות למטרת מחקנים מכניים או מתקנים ציבוריים וכו'". הוראות אלה תמשכנה לחול גם בתוקף ההכנית הנדונה.

מר רחמימוב המיחס למיקום החניה לאוטובוסים וציין כי האוטובוסים יחסמו את הקשר בין אותה קומה ציבורית מפולשת לרחוב הסמוך, שיהווה בעתיד חלק מהמדרחוב. כמו כן יחסמו האוטובוסים אור לככר המפולשת. הוא מציע לבחון ולבדוק את ההשלכות הנובעות מהמעבר בין משרדים לחדרי מלון. התכנון הפנימי עפ"י המוצע תמוה בעיניו. ישנם חדרים ללא חלונות.

מר רזניק ציין כי בצער רב הוא יתמוך בהפקדת התכנית וזאת מחוסר ברירה, כנראה שאין לומדים לקח "הכלבים נובחים והשיירה עוברת". בסופו של דבר החיים מאלצים אותך להיות "חותמת גומי". כואב לו שהוא צריך לתמוך בהחליף לא נכון מאשר בבנין גרוע. צריך לבדוק את ההשלכות הנובעות מהסבת השימוש. הוא אינו מסכים עם חבריו שביה מלון הוא גורם המחולל פחות תנועה. ההחלטה שלא להקים חניון בקומות התת קרקעיות היא אינה נכונה. התנועה למשרדים היא שונה מתנועה של בית מלון ויש לכך שתי דוגמאות במרכז העיר. מלון מגדל העיר ומלון אייל. הוא מסכים עם נציגת משרד התיירות שבנין מואר בלילה טוב מבנין חשוך. עם זאת צריך לבדוק מהן ההשלכות הנוספות של בית מלון במקום זה. אם תופקד התכנית על העיריה, משרד התחבורה ומשרד התיירות להציב דרישות מלאות עפ"י החוק בלא ויתורים, על מנת שאם הפתרונות המוצעים אינם טובים הם יהיו באחריות אותם גופים ולא באחריות הועדה המחוזית.

(פרוטוקול מחוזית 3.3.87)

מר ברגמן ציין כי שמע את הבקורת הנוקבת והצודקת של מר זוננפלד וגב' רווה אך צריכה להיות התיחסות ריאלית. אם תדחה הועדה את ההצעה היא תדרש לה מחדש בעוד שנה או 5 שנים ובינתיים יהיה הבנין שומם ויקננו בו ציפורים.

הבקורת הצודקת צריכה אולי לקבל את ביטויה בהחלטה אך יש לעשות להפעלת הבנין בצורה נכונה ביותר. אם מתקבלנה התנגדויות והועדה תשתכנע מהן יתכן ותתבקש המסקנה שרק 4 קומות יוכלו לשמש למלון והקומות האחרות ישארו למשרדים. אך בשלב זה צריך להפקיד את התכנית ולדרוש את הדרישות המירביות וכל השפוצים הדרושים להפעלת המלון.

בתום הדיון סכם מר כהן את דעת הרוב והעלה את הצעת החלטה המשקפת את רוח הדברים כפי שבאה לידי ביטוי בדברי רוב חברי הועדה כדלקמן:

- א. הועדה מביעה את מורת רוחה מתהליך הטיפול בתיק ומקוה כי מקרים מעין אלה לא יישנו בעתיד.
- ב. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לעריכתה מחדש בהתאם להערות מתכנן המחוז כפי שהועלו בעת הדיון ובכפוף לקבלת האישורים המתאימים משרותי הכבאות והג"א כתנאי להפקדת התכנית.
- ג. לקיים דיון חוזר בתכנית 1390 א' - מלון מבורה.

סעיף ג' הנ"ל הוסר בציון שנושא זה הוא בסמכות יו"ר הועדה.

הצעה ההחלטה המפורטת בסעיפים א' ו-ב' לעיל הועלתה להצבעה.

בעד ההצעה תמכו 7 חברים, נגד-1 ו-2 נמנעים.

גב' רווה ציינה כי היא מצביעה נגד ההחלטה להפקיד את התכנית כמחאה על הליכים בלתי תקינים ופעולות בלתי חוקיות שננקטו במקרה זה, שכתוצאה מהם הועמדה המחוזית בפני עובדות מוגזרות.

1. הועדה מביעה את מורת רוחה מתהליך הטיפול בתיק ומקוה כי מקרים מעין אלה לא יישנו בעתיד.
2. להפקיד את התכנית, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לעריכתה מחדש, בהתאם להערות מתכנן המחוז כפי שהועלו בעת הדיון, ובכפוף לקבלת האישורים המתאימים משרותי הכבאות והג"א כתנאי להפקדת התכנית.

ד. היתרי בניה

10. יב-10377 - המועצה הדתית, בית כנסת, מקוה וספריה, פסגת זאב

דו"ח הועדה המקומית מס' 90 מיום 12.1.87 תיק בנ/86/846

בעת הדיון מסר מר כהן כי הבקשה תואמת לתכנית החלה ועברה את בקורת העירייה ומנהל האתר במשרד השכון.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. יב-8670 - עיריית ירושלים - בית ספר וגני ילדים - הר נוף

דו"ח הועדה המקומית מס' 92 מיום 9.2.87 תיק בנ/82/249

בעת הדיון מסר מר כהן כי הבקשה היא להוספת 4 כחות והגדלת מקלט, לבית ספר הנמצא באזור הסובל ממצוקה בכיתות לימוד.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. יב-8361 - משרד השכון - בית ספר וגן ילדים, רמות 02 ת.ב.ע. 2625 א' חלקה 50

דו"ח הועדה המקומית מס' 88 מיום 12.86.1 תיק בנ/80/974

בעת הדיון במסר כי הבקשה היא להוספת כיתות לימוד בבית ספר, לשכת התכנון ממליצה לאשרה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 3.3.87)

13. יב-10358 - שרותי נפט בע"מ - מחסן לגליל גז - עטרות

המשך דיון מיום 27.1.87

מר סוקר מסר כי צוות מיוחד ליווה את הנושא וכלל את עמיתיו נציגי השרות לשמירת איכות הסביבה ורון לשם מערכת ירושלים.

הבדיקה נערכה, במקביל ככל שניתן היה במגבלות הזמן והידע, ב-3 כוונים:

- א. בדיקת מסמכי הבקשה שנדונו והוצגו טרם ההחלטה.
- ב. פניה לגורמי חוץ מומחים לענין שצרפו את המיחסות וחוות דעתם.
- ג. פגישה עם המתכננים ונציגי היזמים לבדיקת אפשרויות של התכנון ולמידת רזי הבעיות של מתקן מסוג זה.

בנושא זה חיבר מר סוקר חוות דעת המונחת בפני חברי הועדה.

מסקנות הבדיקה:

המסקנה העיקרית מצביעה על העדר מידע אמין ומדויק לצורך הערכת הסיכונים הנובעים מאחסון בלוני הגז בכמות ובמרחק המתוכננים משמושי הקרקע הסמוכים. התקינה הקיימת בנושא הבטיחות מוגבלת וחלקית ובעיקרה אינה רלוונטית לסוג כזה של פרויקט. בבדיקה מקצועית נמצא כי אין כל ספק שיגרמו מטרדי ריחות במסמכים שהוגשו אין התייחסות לתנאי השטחים המצרניים. חסרה התייחסות לענין השינוע ואספקת הבלונים אל המתקן וממנו. אין התייחסות לאופי הפעילות בחור המתקן, כולל שיטת פרוק והחזקה. מכאן המסקנה החד משמעית המתבקשת לנושא הינה כי יש לדחות את התכנית. במאמר מוסגר העיר מר סוקר כי בשטח מתקיימות פעולות מתקדמות ונדוע לו כי ב-1.4.87 אמורים לחנור את המתקן.

ההמלצות הן כדלקמן:

1. אין לאשר את הבקשה להיתר במתכונת המוצעת.
2. יש לדרוש מהועדה המקומית כי יזמי הפרויקט יחויבו בהשלמת הבדיקות והמידע לנתוני הסקר שהוגש בנושא. השלמת המידע תתמקד ב-3 נושאים מרכזיים החסרים עד עתה: בעיית מטרדי הריח, הערכת הסיכונים מקיום המתקן והמלצות לנקיטת אמצעים ופעולות להגנה על הסביבה.
3. ניתן להצביע על שתי חלופות עיקריות לתכנית המתבססות על הצמדות לקריטריון מנחה על פיו יש להרחיק את המתקן המבוקש למרחק המירבי האפשרי מבית הספר הסמוך: חכנונו המחודש של האתר, כך שהמרחק לביה"ס לא יפחת מ-100 מטר, או לחלופין לשקול האפשרות שלא לעשות שמוש במגרש המסומן בתכנית כ"אמישרגז", לצרכי אחסון או פריקה, או טעינה של בלוני גז.
4. בנוסף להמלצה הנ"ל יש לדרוש מן המתכננים את התנאים והדרישות הבאים בכל אחת מן החלופות שתועדף:
 - פרוט האמצעים לגילוי מוקדם של ריחות, תקלות ופעולות להגנה על הסביבה.
 - פרוט המגבלות והתנאים לאכלוס המגרשים הסמוכים.
 - פרוט המגבלות והתנאים לשינוע בלוני הגז אל האתר וממנו ובחור גבולותיו.

מר מרינוב ציין כי יתכן שהמיקום המוצע אינו המיקום האופטימלי ובענין זה התקיימו דיונים רבים. כל מה שעושים היום הוא בהסכמה עם השרות והיועץ הסביבתי הממליצים על התנאים המירביים למניעת סכנה באחר עצמו. נושא העברת המתקן למקום אחר אינו עומד על הפרק. כל האמצעים נעשו כדי למצוא דרך להרחקת המתקן מגדר ביה"ס (מגיעים ל-100 מטר) כאשר בחלק ניכר מרחק ביה"ס מהגדר מגיע ל-150-200 מטר.

מר סוקר העיר כי המרחק של - 100 מטר הוא ממבנה ביה"ס עצמו ולא מגדר בית הספר.

מר מרינוב ציין כי העיריה העמידה בפני היזמים אילוצים רבים כדי להגיע למרחק של 100 מטר בהתאם לסיכום עם מר אורי מרינוב בנוכחות מר סוקר. אהמול היה במקום ולא בוצעה שם שום עבודה למעט עבודות עפר. לסיכום ציין כי ההחלטה המשותפת לעיריה ולשרות לשמירת איכות הסביבה היא כי המתקן נשאר במקומו.

מר סוקר דחה את דברי מר מרינוב בציינו כי מסקנת השרות היא שהתכנית המוצעת כמות שהיא איננה מקובלת וכי ישנן חלופות.

מר מרינוב ציין כי שתי החלופות מדברות על השארת האתר במקומו. אשר לחלופה המציעה לזרז על מגרש "אמישרגז" ציין כי חברות אינן מעוניינות לעבור ממקומן הנוכחי והן אנוסות לעשות זאת עפ"י פסיקה של בית משפט. לא ניתן לבוא ולאמר היום שהמעבר לאתר החדש נדחה. ישנם אילוצים שצריך לקחת אותם בחשבון מעבר לאמירה המאורית, גם העיריה איננה מאושרת מהאתר המוצע אך מתאימה עצמה לנסיבות ולאילוצים הקיימים.

מר סוקר חזר לענין של הערכת סיכונים. הגופים המוסמכים לכך כגון משטרת ישראל ומכבי אש

(פרוטוקול מחוזית 3.3.87)

מדובר כאן בהחנת שינוע בלבד, חוה מקומית לחלוקת גז ולא חוה ארצית.

מר סוקר חזר וציין כי אם מתייחסים לבקשה הנדונה המסקנה החד משמעית היא לא לאשרה. אפשר לבדוק חלופות ומאידך להבטיח מרחק של 100 מטר מביה"ס.

מר נקמן שאל כיצד הגיעו הבודקים לקביעה של 100 מטר.

מר סוקר ציין כי ישנו קריטריון של 100 מטר ולטובת העניין פועל גם המצוק הקיים בשטח. במידה וקריטריון זה לא יעוגן בהחלטה יהא צורך בהכנת תסקיר יותר מפורט.

המשך הדיון נדחה לישיבה נוספת.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ה. תכניות לאישור (מתן חוקף)

14. (מי/522) תכנית מס' 522, שינוי לתכנית מתאר מי/340 א'. בקשה למתן חוקף הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3405 מיום 1.12.86. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת חוקף לתכנית.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

א'ניסן תשמי"ז
13 מרץ 1987

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

סדר היום לישיבת ועדת המשנה המחוזית א'
לשמיעת התנגדויות שתתקיים ביום שלישי
י"ח בשבט תשמ"ז 17.2.87 בשעה 8.30
במשרד הממונה על מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

תכניות לאישור (מתן חוקף)

1. (2969) תכנית מס' 2969 - אזור התפר

מובא לשמיעת התנגדות עו"ד א. חורי
הצדדים הוזמנו לשעה 9.00

2. (2097) תכנית מס' 2097, שינוי מס' 3/74 לתכנית המתאר המקומית לירושלים-אתרים לשימור

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3197 מיום 19.5.85 ובילקוט
מס' 3289 מיום 15.1.86.

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.5.86:

לדחות את ההתנגדויות מהסיבות הבאות: אין בתכנית זו שינוי לזכויות הבניה הקיימות
במגרשים. גם בעלי הקרקע עצמם מעוניינים שהבניינים ישארו בצורתם הנאה.
עפ"י הנסיון תכניות שימור משביחות את ערך הנכסים ולא מורידות אותם.

הצדדים הוזמנו לשעה 9.20

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה א'
לשמיעת התנגדויות שהתקיימה ביום שלישי
י"ח בשבט תשמ"ז 17.2.87

יו"ר ונציג שר הפנים - א. סויסה, הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- | | |
|----------------------------------|----------|
| - מ"מ נציג הרשות המקומית ירושלים | ר. דנגור |
| - נציגת שר החקלאות | ל. ידין |
| - רשות מקומית ירושלים | מ. נחמיה |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמן |
| - נציגת שר המשפטים | ת. רווה |
| - אדריכל וממלא מקומו א. רחמימוב. | ד. רזניק |

נכחו:

- | | |
|------------------------------|------------|
| - מחלקת מהנדס העיק | א. בן אשר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן-יעקב |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - יועץ סביבתי לוועדה המחוזית | י. סוקר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוט |
| - לשכת התכנון המחוזית | נ. פלט |
| - מזכירת הועדה המחוזית | מ. שוורץ |
| - סגן מהנדס העיר | א. שפרבר |

נעדרו:

- | | |
|---------------|--------|
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
|---------------|--------|

(פרוטוקול משנה מחוזית 17.2.87)

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

תכניות לאישור (מתן תוקף)

1. (2969) תכנית מס' 2969 - אזור התפר

מובא לשמיעת התנגדות עו"ד א. חורי ועו"ד ד. הברטל
הצדדים הוזמנו כחוק

בפני הועדה הופיעו: עו"ד הברטל ועו"ד שפירא בשם קבוצת דיירים משכונת ארזי הבירה ועו"ד א. חורי.

בשם הועדה המקומית הופיעו מר א. בן אשר ומר א. שפרבר.

עו"ד הברטל ציין כי אינו יודע בתוקף מה הוא נמצא כאן, אם לפני משורת הדין או בעיקר הדין.

לטענתו לא פורסמה הודעה על הפקדת התכנית בלוחות המודעות שבשכונה. שכונתם היא שכונה חרדית באופיה ומבחינתה כביש כזה הוא אסון תכנוני. דבר התכנית נודע בשכונה לגמרי באקרעי ולכן אחר הציבור את המועד להגשת התנגדויות. הוא פנה במכתבים שונים ועד היום לא ברור לו אם אכן פורסמה מודעה בשכונה. לאור פנייתו ביקש מבקר העיריה את מר בן אשר לעדכן בנושא. ניתנה לו האפשרות ליצג את הציבור לפני משורת הדין אולם ישנם חושבים בשכונה שמבקשים ליצג את עצמם ובמידה וזכויותיהם נשמרו הם רוצים להשמיע את התנגדותם. אשר על כן, הוא מבקש בשלב זה לערוך דיון נוסף עד שיודע בבירור מעמדם ומצבם על מנת שיוכלו להעריך לכך. אין טעם בהשמעת ההתנגדות בלא הצגת טענות מומחים לרעש ותכנון. הוא חזר וציין כי עד היום לא אמרו לו ברחל בתך הקטנה שהליך הפרסום היה תקין, ואם יש זכות לכל אחד כפרט בשכונה לבוא ולטעון בפני הועדה.

מר סויסה ציין כי מכתב ההתנגדות הוגש באחור לאחר תום המועד להגשת התנגדויות ולאור פנייתו נאות יו"ר הועדה המחוזית דאז להזמין באופן אישי.

מר בן אשר הסביר בנושא הפירסום כי לאחר שמתקבל נוסח הפרסום מהועדה המחוזית הוא מועבר למחלקה האחראית בעיריה על הפרסום בלוחות המודעות והאסמכתא לכך היא צילום וקבלה שאכן הפעולה בוצעה.
מר בן אשר שאל את המתנגד אם הוא יודע היכן נמצאים לוחות המודעות בשכונה.

עו"ד הברטל ציין כי אינו יודע כיצד העיריה מגדירה את גבולות השכונה ותחומה.

מר בן אשר ציין כי יתכן שהגדרת השכונה בעיריה מתיחסת למרחב גדול יותר, מכל מקום תלתה את המודעה על לוחות המודעות בשכונה.

מר הברטל טען כי אינו מיצג את כל השכונה מפאת העובדה שתושבים רבים רוצים לבוא ולהביע בעצמם את התנגדותם.
הידיעה על דבר התכנית התבהרה אגב עבודות טרקטור במקום שבדיעבד הסתבר שלא היה קשור לתכנית ובעקבות הפניה לעיריה נודע כי קיימת תכנית כזו.
הוא מבקש לקבוע מועד מאוחר יותר ויבדק עד אז אם אכן פורסמה מודעה בשכונה.
בשלב זה נתבקשו המתנגדים לצאת את אולם הישיבות לשם התייעצות פנימית בין חברי הועדה.

לאחר מכן הוזמנו המתנגדים להכנס לאולם ויו"ר הועדה הודיע לעו"ד הברטל כי הוא מתבקש להשמיע את התנגדותו בפני הועדה לפני משורת הדין וכי יוכל להגיש חוות דעת מקצועית בתוך שלושה שבועות. הועדה המחוזית תתייחס לחו"ד לעת הדיון באישור התכנית.
עו"ד הברטל בקש להאריך במעט את המועד להגשת הדוחות וסוכם על דעתו כי הדוחות יוגשו לא יאוחר מיום 17.3.87.

עו"ד הברטל הודיע כי אין בהשמעת התנגדותו משום ויתור על טענתו לענין הפרסום בשכונה. לגופו של ענין טען כי תכנונית שייכת שכונת מעלות דפנה לשכונת ארזי הבירה וכי הוא מיצג את עצמו וקבוצת דיירים נוספים.
מדובר בשכונה המורכבת מ-5 בניינים שגרים בהם כ-200 משפחות. הכביש מתוכנן במרחק של כ-40 מטר מהבניינים הקרובים וכידוע מדובר בכביש לא קטן. מבחינת השכונה הכביש יהווה אסון תכנוני.

(פרוטוקול משנה מחוזית 17.2.87)

משאר צדדיה אין מוקדי רעש והשכונה עד כה נחשבת כשכונה שקטה ושלווה. לשאלה במה יפריע הכביש השיב עו"ד הלברטל כי בהיות השכונה חרדית באופיה כשתושביה כולם דתיים, ענין השבת צף ועולה בכל חומרתו. נכון להיום בשבתות שקט ואין מפריע, אולם כאשר יהיה כביש כזה, גם אם יהיה רצון טוב לסוגרו לתנועה בשבתות, ובהתחשב בעובדה שהמרכיב העיקרי בתחבורה היא בעיקרו של רכב ערבי - לתושבים הדבר יפריע. גם מבחינת ההרגשה והאווירה שתהא שונה.

לענין הרעש, טען כי כמי שמיצג חלק מהתושבים שגרו בעבר בבר אילן ועברו לשכונת ארזי הבירה, הרי כל מה שעברו היה מפאת ענין הרעש, שממנו סבלו במקום מגורם הקודם. הכביש המתוכנן יהא לא פחות סואן ומטריד מכביש בר אילן.

מרכיב חשוב בתחבורה היא האוטובוסים. את הכביש המוצע אי אפשר להטות ימינה או שמאלה מכיוון שאין אפשרות פיזית לכך. הבעיה המרכזית היא הרס השקט בשכונה. מי שגר היום בשכונה יודע להעריך את השקט שבה ומסיבות אלה באו לגור בשכונה.

רוב המשפחות בשכונה הן משפחות מרובות ילדים (כ-4-5 ילדים במוצע למשפחה). כיום יורדים הילדים לגינות באין משגיח ועובדה זו ראויה להערכה. סלילת הכביש תשנה את פני התמונה לחלוטין. ישנם הטוענים שהכביש יכול להוות סיכון ביטחוני. כל הגורמים יחד יורידו בהכרח את איכות החיים בשכונה. אין זה אמור רק לגבי דירתו (בבנין מס' 46) אלא לגבי כלל הדירות בשכונה ולכשיבואו ויתבעו פיצויים על כך יכביד הדבר גם על קופת העיריה.

הוא מבקש מהועדה לעשות כל שביכולתה כדי למנוע את תכנון הכביש. אף דייר לא ידע שקיימת תכנית כזו ובודאי לא היו מודעים לה כאשר באו לגור במקום. אם לא ניתן לשנות את התכנית יהא הכביש בניה לדורות.

מר בן אשר ציין כי המתנגד לא הופיע בפני הועדה המקומית ולכן אינו יכול להשיב בשם הועדה המקומית אלא את דעתו האישית בנושא. מר בן אשר בקש את המתנגד להצביע בתכנית על הבנינים בהם גרים המתנגדים שאותם הוא מיצג.

עו"ד הלברטל ציין כי מדובר בבניינים מס' 50,46,45 ודיירים מבניינים אחרים כמו כן הוא מיצג גם משפחה משיבת אור שמח.

עו"ד חורי טען כי הוא מדבר על חלקה מס' 196 שקיים בה בית במתחם 11 המתוכנן לפרצלציה. בבית זה מתגוררות 3 משפחות. תוואי הכביש מוצע בשטח הבית בחלקו הגדול. השאלה היא אם יש צורך בכביש כזה וברוחבו המוצע. אם יוסט הכביש לכוון מערב יוכל הבית להשאר על קנו ולהתקיים כשמוש חורג.

מר שפרבר השיב כי מבחינת התוית הכביש אין מנוס אלא להעבירו בחחום שבו קיים הבית ואם יהיה צורך בתשלום פצויים, הדבר יבוצע בהתאם לחוק. מר שפרבר ציין כי חלק מהדיירים הגרים כיום בבית הם דיירים חדשים. וגם נושא האבנים במגרש הוא חדש. העיריה תתיחס לענין זה כאשר תשא ותתן בנושא הפיצויים.

עו"ד חורי טען כי הדיירים הם דיירים מוגנים של בעלי הבית משנת 1967.

מר שפרבר השיב כי בית המשפט יכריע בנושא, כאשר לחלוקת של תורג'מן הוא אמור לקבל שטח חלופי בחחום הרפרצלציה ואולם אם השינויים לא יעמדו בלוח הזמנים כמתוכנן תהא לעיריה הרשות להפקיע ולשלם פיצויים. כאשר להתנגדות עו"ד הלברטל ציין כי תכנון הכביש ככביש מס' 1 החל כבר בשנת 1967 בתכנית האב והיה קיים בתכנון במשך כל אותן שנים. הציבור היה מודע לתכנון והיו לו הדים בעתונות ולכן צפוי היה שהתושבים היו מודעים לו עוד קודם. כאשר לפרסום בלוח המודעות ציין כי בדק את הנושא והעביר לוועדה המחוזית עותק של המודעה שפורסמה, ההליך בוצע עפ"י הפרוצדורה המחייבת בחוק. עוד ציין כי קטע מהכביש היה מאושר כבר בתכניות קודמות. כאשר לנושא השבת ציין כי אין זה נוגע לתכנית. הועדה דנה בכבישים בכל האזורים בעיר כל השנה. אם יהיה לירושלים ראש עיר דתי אולי לשקול כזה יהיה משקל אחר אך לגבי סגירת כבישים במועדים ושבתות ישנם פורמים ופרוצדורות אחרות ולא במסגרת תכניות בנין ערים.

בהתיחסו לטענת המתנגד לענין מעבר רכב של ערבים ציין כי הוא בהחלט סבור שהכביש ישמש מעבר לרכב של ערבים והכביש אכן נועד לחבור חלקי העיר השונים וליצירת קשר ביניהם וכי הוא לא מבין מדוע נכנס נושא זה לדיון. כל אחד בוחר לו את מקום מגוריו, מי שבחר לגור במקום צפוף ומרכזי צריך להניח שכבישים הם מרכיב וחלק בלתי נפרד מהמקום.

(פרוטוקול משנה מחוזית 17.2.87)

בהתנגדו מהנדס העיר הוע בקש שתשמר האופציה למציאת פתרונות סביבתיים בתכניות הביצוע, אשר תנוסח עם היחידה לאיכות הסביבה, על מנת לענות על צרכי האנשים הגרים בסמוך במגמה להפחית את מטרד הרעש.
באשר לטענה בדבר סכנה לילדים השיב כי המתנגד צריך להיות מודע לכך שהוא גר במרכז העיר.

עו"ד הברטל ציין כי מר שפרבר מתיחס לבנין שאינו מופיע בתשריט, מעבר לטענות הפורמליות ציין כי כאשר באים לתכנן צריך להתחשב מלכתחילה באנשים הגרים במקום ולכן הוא מכבד את עמדת הוועדה לתת לו לטעון לפני משורת הדין.
הכביש יהווה הפרעה רצינית ולמיטב הבנתו יהא בגדר של אסון לשכונה. מכל הבחינות שציין, כגון סכון לילדים, סכון בטחוני - כל אלה הם גורמים מצטברים. בוודאי שנושא השבת עבורו הוא שקול ענייני. שמירת השקט בשבת היא אחד השקולים המרכזיים של אדם כמוהו הבוחר בשכונה מגוריו. ובודאי בעיר כירושלים השיקול הוא משמעותי. הוא יודע שלא יוכלו לסגור את הכביש לתנועה בשבתות.

מר רזניק שאל את מר הברטל אם יש לו הצעה אלטרנטיבית פרט להתנגדותו לכביש, שהרי טען כי אין שום אפשרות של הסטת הכביש ימינה או שמאלה ולכן הוא סבור שמומחים לא יוכלו לסייע לו.

עו"ד הברטל ציין כי הציבור אותו הוא מייצג אינו מבין מה התועלת בכביש המוצע.

מר נקמן ציין כי הכביש אושר בשנת 1973 בתכנית המתאר המחוזית שכללה בשעתו מחלפים וכי העיריה הורידה את דרגת הכביש לכביש עירוני רגיל.

עו"ד הברטל ציין כי הוא מתקשה להציע חלופות. הוא מתנגד למוצע וזה תפקידו כמי שגר בשכונה ומודע היטב לצרכיה. הוא אינו מרגיש כיום בחסרונם של הכביש. הוא מניח שהיתה מחלוקת בין המתכננים לגבי השאלה אם תפקיד הכביש לאחד לא לנתק את חלקי העיר.

ישנן אולי דרכים להצר את הכביש או ליצור מרחב הגנה כגון קירוי הכביש או יצירת מנהרה. הוא ציין כי בנין מס' 50 אינו מופיע בתשריט ויש להביא בחשבון את הפגיעה בתושבים. בשלב זה יצאו הצדדים את אולם השיבות.

מר סוקר ציין כי הוא למד שהתכנית אינה מחייבת הפקדה נוספת של תכנית מפורטת. לנושא זה יש השפעה מבחינה סביבתית. ברמת התכנית המוצעת אין אפשרות להכנס לרמת פרוט סביבתית ולכן הוא מציע שלעת הוצאת היתרי הבניה תובאנה הבקשות לוועדה המחוזית לשם התיחסות להיבטים הסביבתיים ותנאי זה יעוגן באישור התכנית.

2. (2097) תכנית מס' 2097 שינוי מס' 3/74 לתכנית המתאר המקומית לירושלים-אתרים לשימור

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3197 מיום 19.5.85 ובילקוט מס' 3289 מיום 15.1.86.

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית.

הוועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.5.86:

לדחות את ההתנגדויות מהסיבות הבאות: אין בתכנית זו שינוי לזכויות הבניה הקיימות במגרשים. גם בעלי הקרקע עצמם מעוניינים שהבניינים ישארו בצורתם הנאה. עפ"י הנסיון תכניות שימור משביחות את ערך הנכסים ולא מורידות אותם.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסרה גב' פלאוט כי התכנית כולל 110 אתרים לשימור והוראות שימור.

גב' רווה ציינה כי בעבר הופקדה התכנית ובשל הטענה כי לא פורסמו מיקומם של האתרים בעיתונים וברשומות הופקדה התכנית מחדש.

בפני הוועדה הופיע המתנגדים הבאים: עו"ד שפאר, עו"ד אלטבאואר, עו"ד מוגרבי, מר י. איזנברג, מר ב. ולס, ומר י. וייס.

בשם הוועדה המקומית הופיע מר א. בן אשר.
כמו כן הופיעה גב' צ. רון מהחברה להגנת הטבע.

(פרוטוקול משנה מחוזית 17.2.87)

עו"ד שפאר מיצג את מנהלי עזבון אנה טיכו והמרכז הרפואי שערי צדק. אשר לבית טיכו טען כי הבנין קיים במגרש ששטחו 2.7 דונם לערך, נמצא בפניה של אותו מגרש ומכסה כ-3/4 דונם ממנו. על פי צואת המנוחה יכול המגרש להיות מנוצל לבניה.

בתכנית ישנה הוראה מוזרה לדעתו לפיה משמרים גם את המגרש. אין שום צידוק לכך וזוהי חריגה מסמכות. החוק אינו מתיר זאת. ולכן יש להוציא הוראה זו מהתכנית. בקשה לרשיון בנין חדש לא צריכה להיות כפופה לתכנית שימור.

לאחרונה הוגשה בקשה לרשיון בניה לבית הרב קוק בשטח הסמוך לו במגרש פנוי קטן יותר בו דנים בבניה.

אחד הפגמים בארץ הזו שמרבים בחוקים והגבלות. אין שום צורך אובייקטיבי לשמר נכס כבית טיכו. מהו הצידוק והצורך, האם סביר שמוזיאון ישראל יבקש לשנות או להוסיף על הבנין?

יש כאן חשש לגיטימי שמישהו יעשה משהו שהוא לא לטובת העיר. בסעיף 5(ד) נאמר: "לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של אתר לשימור או באופיו הארכיטקטוני, לרבות סוג האבן, הפתחים, כתובות, תבליטים, סתיות, כיחול, צבע, סורגים, צמחיה, מקומות חניה מתקנים ושערים".

האם על פי סעיף זה כשירצה לשתול אמנון ותמר במקום שושנים עליו לבקש את רשות הועדה המחוזית?

מה ההצדקה להוראה בסעיף 5 (ה) "לא יותר שינוי פנימי שיש בו לגרום לשינוי באופי אתר לשימור". מה פירוש הדבר?

בשערי צדק למשל ידוע לכל שהבנין לא יישמש עוד כבית חולים. האם שימור פנים הבנין הוא שימור אופיו כבית חולים. הוא טוען כי אי אפשר למנוע בתכנית כזו שינוי פנימי.

בסעיף 5(ז) נאמר כי "אחוזי הבניה בכל אתר לשימור יהיו אחוזי הבניה המותרים החלים ביום הפקדת תכנית זו עד כמה שהדבר עולה בקנה אחד עם הוראות השימור".

האם פירוש הדבר שאם זכויות הבניה המוקנות הן של 6-7 קומות בשל אותו סעיף הוא יוגבל לשתי קומות. אין זה סביר שמחד שומרים על זכויות הבניה ומאידך מתנים זאת בקיום הוראות השימור.

גב' רווה הפנתה את עו"ד שפאר לסעיף 5(ח) "כל תוספת בניה תחוייב באישור הועדה המחוזית לתכנון ולבניה".

עו"ד שפאר טען כי לעניות דעתו, במקרה של אתר הנמצא בבעלות ציבורית אין צורך בהגנה של תכנית שימור ויש לתת את הקרדיט לגוף ציבורי כמו מוזאון ישראל שחזקה עליו שלא יפגע בבנין.

באשר לשערי צדק - לדעתו הוא אחד הבנינים המכוערים שיש בעיר. הבנין גדול מאד. שימורו יעלה הון עתק וברור שבית החולים, שאין לו כסף לשלם משכורות, לא יוכל לשמר את הבנין. היום משמש הבנין מקלט לאנשים צעירים המבלים שם את הלילה. וזהו תוצאה הנובעת מדרישת השימור.

הועלו הצעות שונות לגבי השמוש בבנין כגון, גנזך המדינה, בית המשפט העליון - אך כל אלה בגדר חלומות.

להערכתו שום איש עסקים לא ישקיע בבנין והוא לא יעמוד כסמל לאדריכל שתכנן אותו אלא כסמל להזנחה בעיר.

לבנין אין שמוש ואין מי שישלם בעד השימור. כיום הוא רק אטרקציה להזנחה.

מר בן אשר השיב לענין בית טיכו והתייחס לטענה בדבר שמור המגרש. ההוראה תופסת לגבי כל האתרים כאשר מדובר על בנין הנמצא במרחב הטבעי שלו כפי שהיה בעבר. אין זה סוד שרוב הבנינים הנמצאים ברשימת האתרים קביעתם מבוססת לא רק על ערכם הארכיטקטוני אלא גם לאור הרקע ההסטורי והאמוציונלי שיש כלפיהם. כך למשל דרשה העיריה את שימור בית עגנון או חדר הרצל משקולים שנבעו מתוכן הדברים והצורך לשמרם כחלק מהמסכת ההסטורית של המדינה.

בנוסף לרצון לשמר את הבנין עצמו קיימת החצר שיש בה אלמנטים שלא ניתן לחזור עליהם שוב, בין שאלה גדרות שנבנו בסגנון ובאופי מסוים. אין ספק שהבנין והסביבה שלו הוא מרכיב חשוב. אין מדובר על הפקעה אלא על שימור. לשאלת עו"ד שפאר מי ישלם את התחזוקה השיב כי בעלי הנכסים הם שיתחזקו את נכסיהם.

בספרות העולמית הוכח כי בניינים שהוכרזו עליהם כבניינים לשמור ערכם עלה כתוצאה מהשימור. דוגמא לכך היא שכונת המושבה הגרמנית. ערך השכונה והבתים בה עלה כתוצאה מקביעת השימור.

אדרבא הצורך בשימור התעורר בקרב חושבים בשכונה שהתקוממו כנגד בניה בלתי מבוקרת הפוגעת בערך השכונה והנכסים בה, ובעקבות זאת יזמה העיריה את תכנית השימור. כיום השכונה מאד מבוקשת וערכי הדירות בה גבוהים ביותר. לפיכך הוא כופר בהיזה ששמור מוריד מערך הנכסים אדרבא, לדעתו השמור מעלה את ערכם. העיריה היתה ערה לענין זכויות הבניה. אילו ניתן היה, היתה העיריה פועלת כמו במקומות נאורים בעולם המקימים לצורך שימור מלא קרנות מיוחדות. הפתרונות עפ"י התכנית צריכים להיות פתרונות אדריכליים מבוקרים. הוא מתקשה להאמין שמישהו ירצה לבנות בחצר בית טיכו, גם אם כן תבחן האפשרות ע"י מוסדות התכנון. מכל מקום מטרת התכנית היא שנושא השימור יהיה שקול ראשון במעלה.

(פרוטוקול משנה מחוזית 17.2.87)

גם עפ"י החוק הפקעה אינה מחוייבת בתשלום פיצויים כל עוד אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין.

לענין שערי צדק- ציין כי מי שמכיר את הרקע לדברים יודע שההזנחה בבנין נובעת מחוסר רצון של בעל הקרקע להגיע להסכמה על איזושהי תכנית או שיתוף פעולה עם הרשויות בדבר מימוש הזכויות בקרקע. להווה ידוע יעוד השטח הוא שטח פתוח פרטי, וכל הנכונות של העיריה להעניק זכויות נבעו מהרצון לשמר את הבנין אך התכנית לא באה לכלל ממוש בשל חוסר שתוף הפעולה מצד המוסד הציבורי אשר גרם להזנחה בשטח וחוסר טיפול בתכנית.

עו"ד שפאר טען כי שימור לכשעצמו הוא מטרה טובה אך צריך להתאים עצמנו למציאות ובמקום להכין תכנית כללית ראוי היה לדון בכל מקרה לגופו. מי יהיה הדייר שירצה לקנות ולתחזק את שערי צדק, זאת לא שמע מנציג העיריה, המרשה לעצמו לבקר את בית החולים שבנה והקים בנין חדש ללא עזרת הציבור, רק בא בטענה ובדרישה שמבחינתו היא הכבדה עצומה המונעת פתוח של כל המגרש.

יש לבחון כל נכס ונכס בנסיבות המיוחדות לו. לבית עגנון אין שום 2 דונם מיותרים אך לבית טיכו ישנם 2 דונם פנויים במרחק של כמה עשרות מטרים מבנין ציון.

התכנית כתכנית כללית פסולה לטענתו צריך להגדיר את הוראות השמור בהתייחס ובהתאמה לכל מגרש ומגרש. בכל בנין יש לתת את הדעת ולבחון מה ניתן לעשות בו, מי יממן את השמור ומה תהיינה ההשלכות על המגרש. כל זה לא נעשה בתכנית ויש מקום לשקול גם מי ישא בהוצאות הפיצויים.

גבי רון מייצגת את המועצה לשמור אתרים והחברה להגנת הטבע ומופיעה בפני הועדה עפ"י סעיף 106 לחוק כמי שמתנגדת להתנגדיות שהוגשו לתכנית היא מברכת את גורמי התכנון על הפקדת התכנית ומקוה שזוהי ראשית הדרך ובעקבותיה תבואנה תכניות נוספות ותרחבנה את היריעה. מלכתחילה נכללו ברשימת האתרים בנייני ציבור או מוסדות ציבור ולא בתים פרטיים. לגבי בית טיכו ציינה כי הוא בית ייחודי המציין פרק בתולדות העיר ומהווה מוקד משיכה לאנשים רבים.

לא ברור לה מדוע צריך להוציא מהרשימה את בית טיכו גם אם הוא שייך למוזיאון ישראל, הרי שימורו צריך לקבל גושפנקא חוקית. התכנית באה לקבוע כללים ורצון טוב עדיין לא מספיק. לגבי בנין שערי צדק, ציינה כי הבנין, נכון להיום, אטום וסגור ואין שום אפשרות להכנס פנימה. הסיבה למצבו המתדרדר, בין השאר, משום שהשאירו אותו ללא סגירה ורק מתרומה של ראש העיר נאטם הבנין.

הבנין חשוב לא רק משום הארכיטקט שתכנן אותו אלא גם בזכות ההסטוריה שלו כבית החולים הראשון שנבנה מחוץ לחומות ומכאן נובע שיש משמעות לגבי מה שיש בהון הבנין. חשוב לקבוע ששינויים פנימיים אם יהיו בו, הם יהיו בהתאם לרוח הבנין ותפקידו. לכשישוקם צריך יהיה לתת את הדעת גם לאופי של השמוש שלו.

עו"ד שפאר ציין לגבי בית טיכו, כי הבנין נבנה בשנות ה-20 והיו כמותו רבים. בית טיכו היום כלל אינו דומה למה שהיה אז. בית טיכו היום הוא בנין מודרני לחלוטין המשמש את מוזיאון ישראל. הוא מסכים שהמקום מושך אליו אנשים רבים אך כיום אין לו שום אופי עתיק. הבית הוא יפה ומזיאון ישראל אינו זקוק לאפוסטרופות של אף אחד. היכן היו שיקולים אלה של תולדות הישוב היהודי כאשר הרסו את ביי"ס אליאנס. נאמר כאן שהבנינים חייבים לשמש כבנייני ציבור אז שהמוסדות שמיצגת גבי רון יאספו כספים ויפקיעו את הבנין. אי אפשר לשמר את זכר תולדות העם היהודי על חשבונם של אחרים.

עו"ד אלטבאואר מיצג את הגופים הבאים: מנזר האחיות סט ג'וזף דה ל-אפריסין, הפטריארכיה היונית ארתודוכסית של י-ם, תפארת בית יסנה, הכס הקדוש באמצעות הנציגות האפוסטולית, מסדר האחים נוטרדאם דה ציון, הפטריארכיה הארמנית של י-ם, מנזר סט וינסט דה פאול, המשלחת הדתית הרוסית.

עו"ד אלטבאואר הצטרף לכל הטענות שהשמיע עו"ד שפאר גם אם הוא מיצג בעלים של מבנים אחרים. בפני הועדה המקומית טען כי התכנית עלולה להיות בכיה לדורות בעוד 20 שנה, משום שאדריכלים מחליטים היום על שמור. אם יש רצון לקבוע רשימה של מבנים שרוצים שישארו אזי ניתן לקבוע שכל פעולה, בניה והריסה, יהיו באישור הועדה המחוזית אך הוראות השמור בתכנית הן מגוכחות ושמות ללעג את התכנון.

ההוראה המכלילה את המגרש כאתר שימור היא החלטה שהעצור את התפתחות העיר. ישנן בעיר כמה פנינות השייכות ל"גויים" כמו מנזר קטיסבון, המגרש של טרה סנטה, מגרשים שניתנים לגאולה הוראה כזו תרתיע יזמים פוטנציאליים.

(פרוטוקול משנה מחוזית 17.2.87)

סעיף 5(ג): "תחוייב הריסה של חלקי בנין אשר נוספו לבנין המקורי והפוגעים באופי של האתר". פרוש הוראה זו שמתחייבת הסרת כל צריפי האוניברסיטה בטרם סנטה. מי ישלם על כך? מי יממן את ההריסה ומי יפנה את הדיירים, החלטה כזו איננה מעשית. בריסבון למשל מוחזקים מבנים ע"י הממשלה והמקום שורץ עכברים. מהו אופי האתר, האם צריך לשמר את אופיו ההסטורי או אופי השמוש הנוכחי שלו. בבנינים כאלה מעולם לא היו חניות ואין צורך בחניות למה הכוונה בשימור סורגים או צמחיה.

למנזר סנט קליר שטח פנוי גדול. המנהל רוצה לרכוש ממנו את השטח. איזה יזם ירכוש את המגרש עם המגבלות החמורות שכופה התכנית לגבי השטחים שאת בעליהם הוא מייצג. יעודם כיום הוא ש.פ.פ. ואין בהם זכויות כך שממילא צריך להגיש תכנית ולכן אין צורך בהוראות כאלה. סעיף 5(ט) מתייחס למנזר רטיסבון וקובע שניתן להעתיק את הגדר לצורך הרחבת הדרך. הוא הופיע בפני הועדה כמתנגד לתכנית הרחבת רחוב שמואל הנגיד. הצורך בהרחבות דרכים מוכיח שהעיר מתפתחת ואילו התכנית הזו גורמת לעיר לסגת לאחור. הוא מבקש לבטל את התכנית ולחלופין - שיקבע שכל בניה והריסה תהא באישור הועדה המחוזית ללא הוראות שימור שאינן ברות ביצוע.

עו"ד א. מוגרבי מציג את הקוסטודיה דה טרה סנטה והצטרף לטענות קודמיו. עו"ד שפאר נגע במספר נקודות חשובות. הוא ציין כי גם הכנסיה מעוניינת שבניינה ישמרו אך הוא שולל את שימור המגרש. בנין טרה סנטה מכסה 700 מ"ר מתוך שטח של 10.5 דונם. ההוראה של שימור המגרש היא שרירותית. בעין כרם קיים מגרש בשטח של 45 דונם. מרבית המגרשים הם שטחים פתוחים פרטיים. הוא מבקש להוציא מהתכנית את כל האתרים של טרה סנטה.

מר א. בן אשר השיב כי עו"ד אלטבאואר יודע שבשטח פתוח פרטי אין זכויות בניה ומטענותיו ניתן להתרשם אחת מן השתיים או שהוא מטעה את הועדה או שאינו בקי בחומר. כל אותם מגרשים שציין ודבר עליהם אין בהם זכויות בניה, זאת בעיקר לאור חוות הדעת של היועץ המשפטי לממשלה. כפי שהוא מפרש את נושא השפ"פ, יעוד זה קבע את השמוש הראשון בקרקע ובבניינים, שמטרתו הייתה לשמר את הקרקע והבנין. עפ"י תכנית המתאר לירושלים רוב השטחים שנקבעו כשטחים פתוחים פרטיים הם מוסדות דת כאשר הבניינים היו במגרשים גדולים עשירים בצמחיה ומוקפים לרוב בחומות. מטרת היעוד היה שימור המגרשים כמות שהם ולכן גם הוגדרו כשטחים פתוחים. בעצם ההגדרה הייתה כוונה לשמור ולהשאיר על כנו את היחס בין השטח הבנוי והשטח הפתוח, ומשום כך לא הוקנו בהם זכויות בניה. אשר להשגות לגבי ערכם הארכיטקטוני של מספר בניינים, השיב כי מבחינה אורבנית וסגנונות בניה מציינים הבניינים פרקים בתולדות הישוב בארץ והם חלק מהמרכיבים בתפיסות הארכיטקטוניות השונות.

במשך הזמן חלה גריעה ברעיון המרכזי של יעוד שטחים כשפ"פ ונעשו הרבה שגיאות תכנוניות בתחום זה. בשל המצאותם של מגרשים אלה במקומות אסטרטגיים בעיר החלו להוצר לחצי פתוח בשל ערכם הכלכלי. התכנית איננה שוללת את זכויות הבניה אלא מתריעה על רגישותם המיוחדת של מגרשים אלה. מבחינה זו התכנית היא תכנית ציבורית המובאת לידיעת כלל הציבור. נשמעה כאן טענה ביחס לצריפים וההוראה בדבר הריסתם כחובה החלה על בעל הקרקע עם אישור התכנית. מדובר הוא שכאשר יגיש יזם תכנית בשטח עליו חלה תכנית זו, תנאי לאישורה בין היתר יהא הריסת כל אותם אלמנטים מכווערים שאינם מהווים חלק מהבנין המקורי והם מהווים מטרד. הוראה זו מאפשרת למוסדות התכנון לדרוש את הריסתם של דברים שלא נבנו באופן מקורי והם זרים לאחר לשימור.

גב' רון ציינה כי היא מחזקת את דברי מר בן אשר. נושא זכויות בניה בשטח פרטי פתוח אינו עומד במבחן המציאות. לא ברור מנין נשאב הרעיון שהתכנית גוזלת זכויות בניה. בתכנית המתאר המקומית לירושלים נעשה נסיון לשמור על אופי העיר, ועל כך שבבניינים בעלי חשיבות בעיר והמגרשים סביבם ישמרו. לכן לא ברורה הטענה בדבר פגיעה בזכויות בניה, ואין בכך שום מניעה לאישור התכנית.

הדוגמאות שהושמעו כמו שער אליאנס, חליטא קומי ואחרים רק באים ומחזקים את הצורך במתן חוקף חוקי לשימור בניינים. היא מבקשת לאשר את התכנית ויפה שעה אחת קודם.

עו"ד אלטבאואר ציין כי המינהל בקש ממנו לרכוש חלק מהזכויות במגרש מנזר סנט קליר. בבנין סרגיי למשל קיים ארכיב ששורצים בו עכברים.

גב' רון העירה כי מדובר במשרד שלה, במגרש בנין סרגיי ואין הדברים כך שפי שהוצגו.

(פרוטוקול משנה מחוזית 17.2.87)

עו"ד אלטבאור המשיך וציין כי ברטיסבון קיימות חורבות. באשר לזכויות בשטח פתוח פרטי - הטענה של חוסר זכויות היא בגדר חוות דעת ועדיין לא חוק. ובכל מקרה של שטח פתוח פרטי ממילא מביאים תכנית לאישור הועדה המחוזית.

עו"ד שפאר בקש שהועדה המחוזית תגרום לכך שהועדה המקומית תעמוד במחויבותה עפ"י החוק להעביר את ההתנגדויות וחוות דעתה בתוך מועד של חודש ימים, העיריה מתעלמת מכך. הוא לא הופיע בפני הועדה המקומית משום שאין להליך כזה זכר בחוק. העיריה גורמת בכך לסחבת של חודשים והוא מבקש שהועדה המחוזית תביע את מחאתה בפניה. זה זלזול בחוק.

בשלב זה יצאו הצדדים את אולם הישיבות.

לבקשת נציגי העדה החרדית פרושים וחסידיים אשר הופיעו בחחילת הישיבה ועזבו את האולם קודם נעילתה הקריא יו"ר הועדה את מכתבם כדלקמן:

"בנין עמדת תורג'מן
א. אנו מתנגדים בתוקף לתכנית מס' 2097 מינימוקים כדלהלן:
ב. האיזור הוא אופי חרדי מובהק וכמובן שבמשך הזמן ייהפך האתר דלעיל לאיזור תיירותי וייהפך למוקד של חילול שבת המוני.
ג. אפילו אם נניח שמשרד התיירות לא יביא תיירים בשבת לאתר הנ"ל, במשך הזמן יפורסם האתר למבקרים מקומיים מהארץ במקום בשבת.
ד. כמובן ששכונתנו סולדת מכל הופעה בלתי צנועה באיזור ואין ברצוננו שיופיעו אצלנו תיירים בלבוש לא צנוע - ואי אפשר להעמיד שוטר במקום.
ה. בזמן הפגזים נשארנו במקום במסירות נפש ממש ולא ברחנו אשר ע"כ אין אנחנו רוצים עכשיו לברוח ומבקשים בכל לשון של בקשה לא לשנות מאומה ואנחנו נעמוד על כל פירצה במסירותהנפש- ונא לחשוב היטב על התוצאות".

לתכנית הוגשה התנגדות נוספת מטעם מרכז התורה"תולדות אהרון" ודיירים הגרים בסמוך לכנסיה הרומנית. בהעדרם הוקרא מכתבם כדלקמן:
"אנו מתנגדים בכל תוקף להמשכו של הכנסיה הנ"ל מול בית מדרשנו, ישיבתנו אשר משמשת מקום לתורה ולתפילה לאלפי מתפללים ולומדים. הכנסיה היא מטרד ומכאיב עד למאוד לכל באי בית ה' ואנו מחכים לסילוקו במהרה מול וסמוך ע"י".

עפ"י חו"ד העיריה המליצה הועדה המקומית כדלקמן:
ההתנגדות אינה רלוונטית ואינה קשורה כלל לנושא שימור הבנין בו עוסקת התכנית".

בחום הדיון קיימה ועדת המשנה התייעצות וגיישה את המלצתה כדלקמן:
עקרונית, כל בניה והריסה בכל אחד מהאתרים שברשימה חייבים באישור הועדה המחוזית. במסגרת שיקולים שינחו את הועדות חהיה התיחסות להוראות הספציפיות המפורטות בסעיף 5 לתכנית לגבי שני נושאים שהושמעה לגביהם התנגדות:
א. הכללת המגרש כאתר לשמור.

ב. ההוראה בדבר שינויים פנימיים באתרים לשמור.
ממליצה הועדה שהאגף לתכנון עיר יבדוק את רשימת האתרים ויציע לגבי אלה מהם נכלל גם המגרש כאתר לשמור ולגבי אלו מהאתרים יש מקום להתיר בניה ואשר יחוייבו אישור הועדות ולגבי אלו מהאתרים יש לאסור שינויים פנימיים.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

ז' אדר תשמ"ז
8 במרץ 1987

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית ב'
לשמיעת התנגדויות, משיבתה
שהתקיימה ביום ט"ז בשבט תשמ"ז
15.2.87

השמתפו:
א. סויסה
א. ברזקי
ל. ידין
י. שרון
- יו"ר ונציג שר הפנים
- נציגת שר השכון
- נציגת שר החקלאות
- רשות מקומית ירושלים

נכחו:
י. בן יעקב
מ. דרומי
י. פלאוט
צ. שרבף
- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- מזכירת ועדת המשנה

מתכנן המחוז

מ. כהן

נעדר:

1. (35577) תכנית מס' 3557, שינוי מס' 5/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - גוש 30007 חלקות 207,31 - שכ' קטמון

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3342 מיום 5.6.86 בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות הגב' צפורה נצר. הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.10.86 לדחות את ההתנגדות מאחר ואין כל מוצא אחר המאפשר למתנגד להרחיב, ולתת חוקף לתכנית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר דוד נצר בנה של גב' צפורה נצר - דיירת הבנין. הבית הוא בית משותף לכן אחוזי הבניה הם נכס של כל השכנים ואי אפשר להוציא את אמי מן הכלל. עפ"י תכנית הבניה שהוגשה לא יתאפשר לאמי לנצל את כל אחוזי הבניה. עפ"י התכנית יש הוספת חדר באגף אחד, במקום זה היתה יכולה אמי לבנות מקום זה צמוד גם לדירתה של אמי, העובדה ששכנים אלה לקחו את השטח לעצמם מונעת מאמי לבנות במקום הזה גם כן. אמנם במקום זה יש לשכנים הללו חלון ובניה החדר חזיק מעט. אבל אני שואל: אם אפשר לבנות חדר 50% לנו ו-50% להם. השכנים מציעים 100% שהם ינצלו ולאמי לא כלום. ברור מאילו מה החלוקה הצודקת יותר. במקום הזה אפשר היה לבנות חדר וחצי ואפילו 2. חצי חדר יוסיף משהוא לאמי, זה יותר טוב מכלום. זה יכול היה להיות מחולק ששני הצדדים יהנו. אינני חושב שהתכנית צודקת. אמי גרה לבד בדירה וכל הדירות הן בעלות שני חדרים. בין השכנים יש דירות כאלה שלא גרים בהם שמשמשות להשכרה, ודירות נוספות שגרים גם בהם אנשים בודדים.

מדבר על הצד השני של הדירה.

לפי ההצעה בונים שלוש קומות ועוד שלוש קומות ואז יוצא שהכניסה לבנין חסומה והופך להיות כוך, והמרחק בין הדירות קטן מאד. אם נסתכל, מצד אחד: לא נוחים לאימי לנצל את אחוזי הבניה ומצד שני: בצד השני של הדירה הופכים את הדירה לכוך, ערך הדירה יירד ע"י חסימה של אויר ושל אור. אני לא רואה כל אחיזה בצדק וחושב שזה ברור מאיליו. מבקש שכל אחד יחשוב אם היו עושים לו את הדבר הזה: גם לקחת את אחוזי הבניה וגם להוריד את ערך הדירה לחסום אויר ונוף מהצד השני. איך הוא היה מגיב?

מר דרומי החלטת העיריה שהיתה בדיון בועדה המקומית: החליטו לדחות את ההתנגדות מאחר ואין כל מוצא אחר המאפשר למתנגד להרחיב ולהמליץ בפני הועדה המחוזית לתת חוקף לתכנית.

אדרי' עובד במשרד שתכנן את הבנין - גר בבנין

בדרך כלל בין בנין לבנין יש מרחק מכסימלי 6 מ' זה סביר. מה שנצר טוען על הכוך במקום הזה יש מרחק של 7 מ' ולא 4 מ' אין שם חדרים. מכל הכוונים אל הדירה יש 7 מ' ויותר מתמיד. הם גרים בקומה שלישית שדירה זו היא נמוכה ויש הבדלי מפלסים וזה לא מסתיר. כשהוגשה התכנית הראשונה העיריה דרשה שנגיש תכנית לכולם כדי שנוכל לנצל את מכסימום האפשרויות לכולם, כשהגענו למקום ראינו שאי אפשר לתת בשטח הזה כי נגיע לחלון של השכן. המכסימום שאפשר היה לתת היה מטר שזה מגיע גם לחלון השכן וסותם לו את החלון. וזה מוריד לו לגמרי מערך הדירה. האפשרות שנתנו לדירה השניה (לא של נצר) יצר שזה נותן את האיוורור לשכן. זכויות לא לקחו לו (לנצר), בבקשה שיחפש לו איפה שהוא יכול לעשות היתר בינה. כשהיתה התנגדות, העיריה, שלחה מהנדסים מטעמה והם בדקו וראו שאין אפשרות אחרת. השכנים רצו לפצותו, לתת לו מחסן. בהתחלה הוא הסכים אח"כ זה לא הלך. מבחינה טכנית אין אפשרות לתת לו: גם בגלל הפרשי הגובה וגם בצד השני אין אפשרות.

רחמימוב שואל אתה גר בקומה אחרונה ואתה המתכנן של הפרוייקט, אתה רוצה לפזר את הזכויות הבניה של כל הבנין בין כל הדיירים שווה בשווה אז אולי אפשר לבנות על הגג?

האדריכל עונה אם לבנות על הגג - בבקשה.

מר נצר דוד אני רוצה להשיב בקשר לגג, אני לא חשבתי על זה, אבל אחד השכנים שנמצא במקום הזה טוען שאני חוסם לו את החלון. לפני כחצי שנה פתח על הגג חלון ועכשיו אם אני רוצה לבנות על הגג אז הוא יטען שאני חוסם לו את החלון. זו כאילו טענה מוצדקת: הוא פתח חלון בלי לשאול ועכשיו יגיב שאני חוסם לו.

לאחר צאת הצדדים גובשה המלצה.

לשנות את התכנון ולחלק שווה בשווה (חצי חצי)

(פרוטוקול משנה מחוזית 15.2.87)

2. (2803) תכנית מס' 2803, שינוי מס' 1/81 לתכנית מס' 1138 - חל ארזה מובא לשמיעה חוזרת של התנגדות בגין חלקות מס' 133, 134, 135 בגוש 80.

גב' פלאוט הייתה תכנית של רפרצליה של איחוד חלוקה, דנו בה, היו התנגדויות, שמענו אותם, חלק קיבלנו וחלק דחינו, התנגדות אחת קיבלנו לגבי מגרש חדש מס' 4 שיש בו 3 שותפים, אחד מהם הוא בעל חלקה 133 והוא אומר שהוא חייב לתת לו שם חניה ל"אפריון". שני השותפים האחרים אמרו שאם הוא רוצה לתת חניה לאפריון אז הם לא יוכלו לבנות. קיבלנו את ההתנגדות שלהם וגם העיריה קיבלה וחילקו את החלקה ל-3 מגרשים לבניה, ולאדם זה נחננו מגרש בניה עם חניה בחזית. המתנגדים שקיבלנו את התנגדותם אמרו "יופי קיבלתם את ההתנגדות אבל פגמתם בנו, אנחנו ישבנו ברחוב"עלי הכהן" ואחם זרקתם אותנו אחורנית". הזמנו אותם כי יכול להיות שבאמת פגענו בהם.

לא דנים בתכנית מפני שהופיעו רק בעלי שני חלקות 135 ו-134 ובעל החלקה השלישית 133 (אפריון) לא הגיע.

3. (2764) תכנית מפורטת מס' 2764 - מאגר מים-כפר עקב

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3184 מיום 4.4.86. במקופת ההפקדה הוגשה התנגדות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.7.86:

לדחות את ההתנגדות מאחר והשטח דרוש באופן דחוף להקמת מאגר מים ואין לו חלופה ולפיכך לתת חוקף לתכנית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר דרומי אנחנו בזמנו הפקדתו את התכנית הזו שמראה את מאגר המים מצפון לכפר עקב. (רואים גינזון מסביב למאגר המים) ישנה חלקה מסוימת מס' 306 חלקה כח 8 דונם, המתקן הזה לקצח למעלה מ-40% מבעלי החלקות ואז הם טוענים שהם נפגעים ולא יוכלו לבנות ומה שנותר מהחלקה הזו לא יכול לעשות בו כלום. בעלי החלקה אומרים שכל דונם שם עולה כ-14,000 דולר. העיריה אומרת שמאגר מים זה חשוב מאד לאיזור והם לא יכולים לוותר עליו והם מוכנים לפצות את הבעלים, כפי שעולה מדו"ח הועדה המקומית בדבר הערכת שמאי למחיר הקרקע ומכתבו של מר א. רוזנברג ממחלקת המים בדבר נכונותם לשלם עבור הפקעת הקרקע לאור זאת.

מר נביה עיד יש נזק לאדמותיה משום שאי אפשר לבנות בקרבת מאגר המים. בסוף יולי פנו אליו בענין חשלוס הפיצויים אך הוא אינו מעונין בפיצויים ורוצה שהשטח ישמר. האיזור כבר מוסדר להספקת מים והוא לא מבין לשם מה צריך מאגר מים במקום.

מר רוזנברג נציג מחלקת המים השיב כי המאגר עצמו מוצע ברדיוס של 21.5 מטר. ובעומק של 43 מ', עפ"י התכנית מוצעים 10 מטרים מעבר לקיר המאגר ולאחריהם רצועת ירק הקפית ברוחב של 18.5 מטר. מעבר לרצועת הירק קיימות מגבלות בניה. האיתור נקבע ע"י מספר גורמים כמו משרד הפנים, משרד החקלאות נציבות המים ומשרד הבריאות. מאגר המים נועד לשרת לא רק את האזור הקרוב לאיל בירה וכפר עקב אלא גם את האיזורים המגיעים עד חל-אל-פול וחלק מנוה יעקב ואזור התעשייה.

מר נביה עיד טען כי ישנן התפתחויות בעניינו, הוא צריך לנסוע לארה"ב לחודשיים ומבקש לדחות את ההכרעה בנושא זה.

גב' ברזקי הבהירה למתנגד שזו ההזדמנות האחרונה שלו לטעון את טעונו והוא לא יוזמן פעם נוספת.

לאחר צאת הצדדים גיבשה ועדת המשנה את המלצתה לדחות את ההתנגדות ולפצות את בעל הקרקע.

(פרוטוקול משנה מחוזית 15.2.87)

4. (2110 א') תכנית מס' 2110 א', שינוי מס' 1/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/84 לתכנית מפורטת מס' 2110- גוש 30117 חלקות 55,56,57- רח' קורא הדורות פינת רח' קלאוזנר שכ' תלפיות

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3250 מיום 22.9.85 בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.4.85: לדחות את ההתנגדויות כמפורט בחוות הדעת ולחת חוקף לתכנית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

הצגת התכנית מדובר בשכונת תלפיות ברח' קורא הדורות - איזור מגורים, תשתית מאושרת למקום- שתי חלקות נפרדות.

התכנית שבה דנים מבקשת לאחד את שתי החלקות ובונה לפיה תוספת שני בתים. השכנים-מתנגדים לאיחוד.

אלי סופר-יו"ר ועד שכנות תלפיות הגישו את ההתנגדות בגלל מספר טעמים.

אופי השכונה - שכונת תלפיות ארנונה היתה בנויה מ-200 וילות, זו שכונה ייחודית, גם היום האופי אינו מדויק אך השכונה שומרת על צביונה. בונים לא יותר משלוש קומות, מבנים לא גדולים, החורשה נשארה, אנו חרדים לאופיה של השכונה. התכנית היתה שהיו צריכים להיבנות שלושה מבנים, אח"כ היה תיקון משלושה מבנים לשניים ועכשיו שמענו שרוצים לעשות מבנה אחד גדול. אני מבקש להזכיר ששכונתנו היא במדרון די תלול ומטבע הדברים חלק זה (של המבנה) נמצא על גבעה גבוהה ואם נסתכל על המבנה הקרוב אליו הרי ששני הגבהים זה 2-3 מ' נטו. ולכן אנחנו היינו רוצים לשמור על הצביון. אני קצת חרד לזה שזה יהיה צפוף מידי. מה עוד שהחלקה איננה גבוהה. זה עלול לפגום ביופי המיוחד, כי מדברים על רחוב קלאוזנר. (אני מתכוון מעל מפלס הכביש הבתים הם 3 מ').

יאיר ליפסקי היות ובחזית הצפונית זה רחוב קלאוזנר אז מצד רח' קלאוזנר זה יהיה 4 קומות אז לגבי מכוון גרינברג הבנין יהיה גבוה לפחות בעוד קומה. אם היו שומרים על שלוש החלקות המקוריות ששטחן 700 מ' כל אחת אז היה מותר לבנות 530 מ' בניה על כל מגרש.

מה שבונה בתלפיות ב-20 שנה היו 6 דירות, ז"א לגבי שלושה מגרשים זה 18 דירות. בשני בנינים המוצעים היום יש 24 דירות כלומר הגדילו את צפיפות הדיור ב-30% ומצד שני העיריה לא נותנת שרותים:

- 1) אין בית ספר, אין מתני"ס, אין טיפת חלב אז חובתה של העיריה שהיתה צריכה לידחות את התכנית.
- 2) אני מאמין שהקבלן שרכש את המגרשים רכש אותם היות שבעים לגור בשכונה זו, ואנשים שבאים לגור בה רוצים לשמור על אותו צביון. של השכונה, אבל ברגע שבונה את הבנין כל צביון השכונה משתנה.

אני רוצה להביא לידיעת הועדה- שאם עוד פעם עיריית ירושלים תעשה מן תרגילים מהסוג הזה אז שהועדה המחוזית תהיה ערה לזה וישמרו גם על צפיפות הדיור. אם יש תכנית מתאר לירושלים שהיא מאושרת, ואמרו שיש 75% יש 2 או 1050 או 1045 מ', הוסיפו לחלקה של 700 מ' ועליה קיבלו עוד 3% נוספים מה שבמקור לא היה. אז היום זה נהיה במקום 700 מ': 1050 מ'. אם תהיה חלקה אחת יהיה מגיע כדת וכדין לבעל הנכס 84%. קודם, היו שלוש חלקות, על שלוש חלקות היה מותר לבנות בנין אחד, אם חלקה אחת לפי 87% אז שתיים יוצא 1.592 מ' במקור. נצא מהנחה שהמבקש יחן הבטחה (שאני מתנגד לה) שהוא רוצה רק חלקה אחת ומשאיר את שני הבינינים כמות שהם, אני דוחה זאת מהסיבה שלבעלנכס מותר גם למכור את הנכס שלו, ואם הועדה תקבל את זה אז בעוד 5 שנים יכולים למכור ובעל הנכס החדש יקבל 2095 מ' את החלקה, ויבוא לוועדה לומר שהוא רוצה לבנות 87% שזה 230 מ' יותר, לעומת זאת העיריה לא נותנת לנו דבר, וזה משנה את אופי השכונה ואת צביונה. זה תוספת בניה של בערך 250 מ' ואז משנים את כל תכנית המתאר.

אלי סופר מרבית הבינינים הם בני 6-9 דורות לכל היותר. המבנים קטנים בסך הכל 3 קומות- בנינים יפים ואותם עצים שיש אנחנו לא נותנים לגדוע אותם (חלקם גודעים שלא בידיעחינו).

(פרוטוקול משנה מחוזית 15.2.87)

מפאת העדרו של המתנגד דן בהט הוקרא לבקשתו תוכן מכתב התנגדותו מיום 9.2.87 כדלקמן:
"הואיל ונבצר ממני להגיש התנגדותי לתכנית הנ"ל בע"פ אני מתכבד להגיש הנימוקים בכתב באמצע
חברי מר י. ליפסקי.

א. בעל המגרש ידע מלכתחילה שהשטח מחולק לשלוש חלקות שרק לאחת מהן מוענקות הזכויות של
מגרש פינתי. הוא קנה את השטח מתוך הנחה שבאופן אוטומטי יאשרו לו אחדות חלקות. בצורה ובז
לא ברור הוא הצליח להפוך את השטח לשתי חלקות והפעם - מבקש איחוד לחלקה אחת. המגרש המאוחד
הוא מגרש פינתי ולכן יאושרו לו אחוזי בניה מעל למקובל בשכונתו, הרבה מעל למקובל -
דבר הנוגד את האינטרס הציבורי ומלבד רווח לקבלן אין לו שום הצדקה אחרת.

ב. המגרש נמצא במעלה הגבעה ובניית מסה כה גדולה בשטח המגרש תגרום מבט קשוח וענקי לכל מי
שעולה ברחוב קורא הדורות ולכל הדיירים הסמוכים (אני גר ממש מול החלקות הנדונות) זהו
מפגע אסתטי מן המדרגה הראשונה. תוצר כאן חומה זרה וחריגה לכל מה שנעשה עד כה בתלפיות
המבוססת כולה על מגרשים בגודל סטנדרטי של 700 מ"ר לערך.

ג. טענתו של הקבלן שהוא מבקש את האחדות בגלל בעיות חניה היא, לאמור בלשון המעטה, הטעיה
מוחלטת. את החניה שכביכול איננו יכול להסדיר באמצעות החלקות הקיימות ניתן להסדיר
באמצעות הסדרי כופר חניה, או באמצעות הקלה בקווי מגרש החניה או כל דרך אחרת מלבד הצורך
באיחוד חלקות.

ד. תכניות העיצוב של שני הבנינים היא כה גרועה עד שהיא מחזירה את תכנון שכונת תלפיות
ועיצובה שנים רבות אחורנית. שני הבנינים צפופים ומכוערים, ורצופים בכוונות הטעיה כמו
מרפסות פנימיות שתסגרנה ותהפוכנה לחדרים לכל דבר. הדבר יגרום לכך שכל תוספת של דירה
תוסיף צפיפות לגוש של שני הבנינים ותגרום בכך חומה ממש ברחוב קלאוזנר שהוא רחוב בעל
פרופורציות של רוחב וצפיפות בנינים אחיד. אני מפנה את תשומת ליבה של הועדה שיש לבדוק
כל פרט בתכנון כי חישובי המידות והמסות מטעות.

אבקש אף את הועדה שבניגוד לנוהגה תפנה בבקשה אל הקבלן שיבנה במקום דירות בהתאם לסטנדרט
המקובל בתלפיות 4 חדרים בדירה או לכל היותר שלוש של דירות בנות 4 חדרים עם כמות קטנה
שלוש חדרים. התכנית שמציע הקבלן היא שני בתיים של 3 חדרים בלבד דבר שיפר שווי המשקל
המקובל בשכונה. אם תאושר האחדות החלקות תתווספנה לתכנית הנדונה עוד 2-3 דירות דבר שהוא
בלתי נסבל.

ה. תכנית המתאר של תלפיות גורסת מסה מסוימת וכמות מסוימת של בניה, אין שום סיבה לוועדה
לאשר מגרש כה גדול המוסיף רווח לקבלן, המסתלק מן השכונה לאחר גמר הבנייה ומוחיר את
השכונה עם הפגע שהוא הקים במסרת רווח על חשבון איכות החיים של תושביה, אין שום תרוץ
לטובת הציבור באיחוד ואין שום סיבה שהועדה תאשר זאת. באישור יש משום בונוס על נסיונה
לחרוג מתכנית מאושרת בדרך של שתדלנות."

מר בן אשר אני חייב לומר שמר ליפסקי, כשהגיש את ההתנגדות: לא פרט את נימוקי ההתנגדות.
החלקה הזאת נמצאת באיזור שצמוד למרכז של שכונת תלפיות. למרכז - יש תכנית מיוחדת של בנינים
בני שלוש עד ארבע קומות, מדברת על צפיפויות רבות ועל איזור עירוני מובהק ואנחנו תכננו שזה
יהיה באותו איזור.

ת. 1.721 - קבעה שזה איזור של בניה עירונית צפופה משום שראתה את זה מהמרכז החדש שעומד להבן
במקור היו שלוש חלקות צרות וארוכות, וזה פיתוח שלא יוצר תנאי דיר. אין כל ספק שאיחוד
החלקות מאפשר פתרונות חדשים לגבי בניה.
המרווחים הם יותר שבירים, הבנינים הם אותם בנינים שניבנים במרחק של פסיעות מועטות מהמקום
לשכונה.

אדרי' מריאן כהן אלה בנינים שתוכננו ע"י מר שפיצר.
הבנתי שתכנית זו אושרה בשנת 1976 כמו שהיא עם בנינים כמו שהם, התבקשתי ע"י מר כדורי לטפל
בדרישה פורמלית בגלל שנוצרו מצבים קצת מוזרים.
בתכנית שאושרה מופיעים אותם בנינים, אותו תכנון, היה חלוקה של שתי חלקות עם שני בנינים
לא היה שום שינוי. יותר מזה, היה אישור אפילו לבנות אותם בנינים ועשו איחוד חלקה בגלל
שנוצר מצב כזה - בחלוקה פנימית היה מגיע ל-2 מ' באחד הבינינים.
בועדה המקומית ניסו להסביר למתנגדים שבדרישה של הועדה, אין שום פגיעה לא בגובה ולא בקומום
בשטח שמופיע בתכנית הרינוי - ביקשנו לא 1602 אלא 1617 בין 76 אושרו התכניות ואם אני צריך
להגיש תכנית אני לא מסכים להגיש תכנית כזו של עובי בידוד _____. אז ביקשתי 17 מטר
נוספים. אני גם לא רואה שום אפשרות להוסיף 20 מ'. בגלל התהליך הזה אנחנו מסתובבים כבר
שנה וחצי בועדות ולא יכולים לבנות שום דבר.

(פרוטוקול משנה מחוזית 15.2.87)

מר אלי סופר רוצה שחדעו על הבניה שנעשית בחודשים האחרונים, מרביתה בנויה על וילות וקוטג'ים וזה 80%, ישנם גם תלת קומות. אני מבקש מאד לשמור על אופי השכונה.

לא ניקח ונגיד שמרכז תלפיות תוכנן צפיפות דיור, זה נכון בחלקו הקטן וזה 17 דונאס. כך; שאופי תלפיות רוצים שישמר. הפסדתי את המערכה של התכנית על שני בנינים (עשיתי אז טעות) הייתי צריך להתנגד שאת מספר הדירות יגבילו למספר המ' שמותר לבנות זה לא עשיתי. אבל אני דורש בכל תוקף שבגלל שיהיה מגרש אחד וזה יהיה מ' יהיה מותר לו לבנות 75%.

לאחר צאת הצדדים החקיימה החיעצות בין חברי הועדה.

גב' ברזקי נזיז לו את הקו ולא נאחד, יכול להיות שיבנו משהוא יותר טוב.

מר רחמימוב מצטרף לדעת אלינוער. חושב שהתכנון שנעשה לפני עשר שנים לא צריך להיות סיבה שהיום נאשר דבר כזה. אני חושב שתכנון זה לא מתאים למקום. צריך לקבל את ההתנגדות. הטענות של המתנגדים נכונות. ניבנו בתים כאלה בשנות ה-60 והם לא לטובת השכונה. אפשר לעשות תכנון שיהיה יותר תואם.

גב' ברזקי מציעה לקבל את ההתנגדות, לא לאחד את החלקות.

מר רחמימוב צורת הבינוי לא נראית לו תואמת את המקום. מקבל את ההתנגדות של הבינוי וממליץ לוועדה שתורה לשנות את הבינוי.

מר בן אשר לאחד את החלקות ולשנות את הבינוי מבלי לשנות את אחוזי הבניה.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים

כ"ד אדר תשמ"ז
25 מרץ 1987

פרוטוקול ועדת המשנה א' לשמיעת
התנגדויות משיבתה שהתקיימה ביום
ראשון ט' בשבט תשמ"ז 8.2.87

השתתפו:	א. סויסה	- יו"ר הועדה ונציג שר הפנים
	מ. נחמיה	- רשות מקומית ירושלים
	ת. רוה	- נציגת שר המשפטים
	ד. רזניק	- אדריכל

נכחו:	מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
	י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית
	צ. שרביץ	- מזכירת ועדת המשנה

נעדר:	מ. כהן	- מתכנן המחוז
-------	--------	---------------

(פרוטוקול משנה מחוזית 8.2.87)

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

(2969) תכנית מס' 2969 - אזור החפר

עו"ד אורנה סבן מייצגת את משפ' תורג'מן

מרשי הם בעלי זכויות בחלקות 141, 149, 179 ו-198 בגוש 359, תכנית זו פוגעת בזכויותיהם מכיוון שהיא גוזלת מהם את החלקות, רוב החלקות נלקחו מהם בעבר, הם הופקעו ע"י תכנית בנין "ערים" של שטח מעבר מנדלבאום, והרחבת רח' דרך ההנדסה, ונכסים רבים נוספים שלהם הוכרזו כנכסי נפקדים והם אבדו למשפחה. נוסף נכסים רבים הוכרזו כנכסי נפקדים: מלון "היאט" שבהר הצופים וחלקות רבות נוספות. אם החלקות האלה יופקעו לא ישארו להם שום חלקות אחרות, ועל החלקות האלה מנהלים מאבק ממושך. משנת 1983 ניתן פסק דין ע"י השופט דבי נתן שלפיו רבע מהחלקות שייכות להם. על פסק דין זה יש ערעור מטעם המדינה וגם מטעמנו.

מר נחום קלי - חברת חשמל

חברת חשמל הגישה למעשה את ההתנגדות כדי שיכנס לתכנית תוואי הכבל החשמלי התת קרקעי מקטמון עד הר חוצבים. היא מבקשת - מאחר שכבל זה מסומן לפי תכנית מתאר מחוזית למערכות חשמל. מבקשת שהכבל עצמו ייראה בתכנית. זו דרך תעלה של מטר רוחב, אבל רוצים שיהיה מסומן בערך 5 מ' כדי שלא יפגע בניקוזן ותעלות של בזק. יש לי את הנספח ואם הועדה רוצה אותו הוא נמצא בידי כבר בוועדה הרבה פעמים. נספח אחד לתכנית מתאר מערכות חשמל.

משפחת נוסייבה - מציג אותם עו"ד

מדובר על איזור 30059 בן 3 דונם מול תחנת האוטובוסים הקיימת. מול תחנה זו יש איזור שיש בו מבנים מאוכלסים ע"י תושבים. הכוונה המקורית היתה להכריז על כל המבנים הללו כעל מבנים להריסה. הטענות שלנו בוועדה המקומית היו: א. זו טעות חכנונית להקים תחנה מרכזית באזור זה שהוא איזור יקר מאד וזה איזור שיהיו עליו כל הזמן התנגדויות והתנצחויות וזו לא תהיה תכנית ברח ביצוע. באמת הועדה המקומית הלכה לקראתינו בזה שאמרה - נקפא את המצב. ז"א לא מכריזים שהבתים הללו יהיו בתים להריסה, אבל אנחנו לא נעניק רשיונות בניה אלא רק רשיונות לצורך שיפורים סניטריים ואחרים. בהמלצה זו יש פגיעה: זה טוב שהועדה הסכימה שהבנינים הללו לא יהיו אבל זה שהיום אני לא אוכל לקבל רשיון בניה זה פוגע במשפחה. המלצה 2 של הועדה היתה: בואו לא נחליט דבר על איזור זה בבוא העת כעבור הרבה שנים כשנרצה לתכנן את האיזור נגיש תכנית מפורטת ולכל אחד תהיה אפשרות להתנגד. בנקודה זו אנו מסכימים עם הועדה ז"א שהיום לא יוחלט דבר. אבל אני רוצה להזכיר לכם שלמעשה היום מתוכנן מעבר לכביש (אזור האבטיחים) ששם תוקם התחנה המרכזית - מבחינתנו זה דבר מצויין אני רוצה שילכו על הפרויקט הזה. כלומר שהתחנה המרכזית תוזז מעבר לכביש וכל היעדים המתוכננים לאזור (שחשבו להפקיע ולהרוס ולהרחיב את התחנה הקיימת) להעביר לתחנה המרכזית. שמתוכננת להיות מוקמת מעבר לכביש בגוש 3.054. על כל פנים בכל תכנון שהוא של התחנה הקיימת או התחנה המתוכננת מעבר לכביש יוצא האזור שבבעלות המשפחה. אני רוצה שבאיזור שהוא בבעלות המשפחה לא יגעו.

האפוטרופוס הכללי: ע"י עו"ד רחל שרפסקי

האפוטרופוס הכללי מנהל מכסאות של נעדרים בגושים 505 ו-506, יש מס' חלקות שעליהם ניבנו בתים ששייכים ליהודים עוד לפני הכיבוש הירדני. אותם נעדרים שאנו מנהלים היום את רכושם נפגעו זכויותיהם בכך שהממונה על הרכוש מטעם ממשלת ירדן השכיר את הבתים הללו והעניק לדיירים זכויות של דיירים מוגנים. אם היום יהפכו שוב את השטח לשטח ציבורי פתוח, תפגענה פעם נוספת זכויות הנעדרים. אני מפנה גם למכתבנו מיום 8.7.84, וכן לעובדה שהועדה המקומית לתכנון ולבניה הסכימה לקבל את התנגדותנו.

הווקף המוסלמי: מתרגם דרומי

הכביש האורכי מס' 1 גוזל מהשטחים של הווקף המוסלמי בכך שהם לא יכולים לבנות עליהם. (מגרשים החלקות רשומות בדו"ח של העירייה) (מקריא מדף שבתיק) חלקה 16 גוש 90 - שטח למלונאות, חלקות 55,54 בגוש 59 - נלקחו להרחבת דרך שכס. חלקות 13, 12, 11, 30, 509 - הכביש לוקח ממנו את מגרשי החלקות, הכבישים לוקחים מהחלקות והוא לא יכול לבנות.

דרומי:

יש 3 או 4 מתנגדים שהעירייה לא שמעה את התנגדותם, מפני ששטחם מופקע ע"י מינהל מקרקעי ישראל. באו לפה בזמנו ומר לוי אמר שבכל זאת נשמע אותם. יש לציין שהחלקות שלהם נמצאות בעיקר בצד המערבי של עורק מס' 1, ואין מה לשמוע אותם כי הקרקעות מופקעות.

(בכל זאת שומעים)

דייטר שארף; שארף וחלף מוקאסי (מתרגם דרומי)

מדובר בגוש 30.247 חלקות - 12,11,4. גוש 30.097 חלקה 4, גוש 30.504:37,35,44,41. גוש 30.091:194,183. הכל החלקות הללו נמצאות בשטח שהיתה הפקעה ממלכתית והכביש האורכי נופל עליהם או שלוקח חלקים מהם, מבקש שימצאו איזה פתרון. (הערה של דרומי: יש תכנית שמראה הפקעה בשטח זה).

חברת "פז" - עו"ד מלה ביטון - במקום עו"ד אלן שחם

(הערה-דרומי-ליד הקונסוליה האמריקנית יש שטח ששיך לחברת פז, והם טוענים שאם ירחיבו את הדרך שם זה יפגע בתפקוד התחנה).

באופן עקרוני לפז אין התנגדות להרחבת הכבישים לשיפור המצב, רק רצינו להביא לתשומת לבכם כמה השלכות שעלולות להיות מהמצב.

צריך לקחת בחשבון את גובה המפלסים במידה שאפשר לתאם אותם, וגם לקחת בחשבון ניקוז הביוב שם במיוחד במשך העבודה. ובמידה ושינוי במפלסים זה יכול להשפיע על תפקודה של התחנה.

לענין הרחבת הכבישים לא היה ברור לפי התכנית על איזה גודל של הרחבה מדובר, אבל במידה שמדובר על הרחבה ממשית זה יכול לפגוע בתפקוד התחנה בכך שזה יכול לקחת מהמקום באספלט היכן שהמכוניות עומדות להתדלק ובאותו זמן לשרת את המכוניות.

יש גם לקחת בחשבון במשך העבודה שזה יפריע בתפקוד העבודה מהליכלוך בעבודה, וזה יכול להרתיע לקוחות פוטנציאליים להכנס, ואי נוחות בכניסה לתחנה.

המועצה לא"י יפה- אדר' ד.א. ברוצקוס

רוצה לדבר על כביש מס' 1 שמופיע ברוחב של 32 מ' ועם הרחבות מכל צד 60 מ' סה"כ. הוא מהווה קטע של כביש שצריך להמשיך דרך רח' שלמה המלך והמלך דוד, הוא מהווה ציר שעובר מצפון לדרום ולהיפך, דרך אזורים הכי יפים מבחינת היסטוריה ומבחינת ארכיטקטורה. וזה עומד בניגוד לכל מה שמקובל בעולם, כולם משתדלים להוציא תנועה עוברת מהמרכזים היפים ולהשתמש במבשרים העוקפים.

בירושלים מתוכנן כביש מס' 4 שהוא חיוני, קושר את הצפון והדרום, ואני חושב שזה ניתן לתכנן במאמץ, וגם מזרחה מהר הצופים- לתת קו שיוכל לקשר בין צפון לדרום ולהיפך. ואני חושב שצריך כביש כזה שנכנס לעיר ועם כל הצטלבות הוא צריך להפסיד קצת ברוחב ולתגייס לשער שכס ברוחב הרבה יותר צר בשביל למנוע את הרצון של כולם לעזוב את הגשרים האחרים ולהתרכז במקום הרגיש בירושלים.

העיקר צריך להצר את הכביש בהתקרבותו לעיר העתיקה, בעצם הייתי רוצה לאשר בניית בנינים במקום כדי שהכביש לא יתרחב.

דניאלה שמיר - מועצה לארץ ישראל יפה

א. אנחנו חושבים שאם המטרה היא לחבר בין 2 חלקי העיר, אז הכביש הזה בא לתרום בדיוק בכוון ההפוך, משום שרוחבו יהווה גועש של תנועה שהיא בלתי עבירה. ובמקום לגרום לחיבור בין 2 חלקי העיר זה יהיה גורם מפריד שאי אפשר לחצות אותו בנוחיות וישמש לחיץ בלתי פוסק בין שני חלקי העיר.

ב. למרות שאנו יודעים שתכנית תחנת האוטובוסים לא שייכת לתכנית הזאת אנחנו חושבים שהיא צריכה היתה להיות שייכת לתכנית זו ולכן גם מר ברוצקוס הזכיר אותה. אנו מתנגדים בכל חוקף לרעיון של תחנת האוטובוסים המרכזית הגדולה שמתוכננת ליד שער שכם. אנו חושבים שזה איזור רגיש גם מבחינת החומה וגם מבחינת החיבור בין שני חלקי העיר, והחיבור אסור שיהיה כולו מוקדש לענייני תחבורה ופתרונות תחבורתיים. נכון שהוא זמין משום שהוא ריק ולכן גם חכנו שם כבישים רחבים מאד וגם תחנת אוטובוסים גדולה מאד. אנחנו חושבים שצריך למצוא לתחנה מקום בתכנית המתאר הזו שהיה במרחק מה משער שכם ובמרחק סביר מהחומה. ובשטח שיהיה שם צריך לנצלו בין השאר גם לדברים אחרים כמו לארועים שיכולים ליצור קשר בין שני חלקי העיר. ולכן היה מקום לדון בכל התכנית יחדיו, כי לדון בכביש שדנים רק בחלקו וכל פעם דנים בחלק אחר שלו זה יוצר תמונה לא בהירה ולא מושלמת וכך קשה לראות את התמונה הכללית.

עייטוי שוקרי

הגשתי תלונה ביחס לגוש 505 חלקה 9 כי אני דייר שגר במקום - תכנונו כביש על בנין מרחב 2 קומות לכן ביקשתי שיעבירו את הכביש יותר צפונה. בנוסף לזה יש ליד הבית בערך 20 עצים גדולים של ארז שאפשר לנצלם כיער קטן לכל האזור.

התנגדות מינהל מקרקעי ישראל

מגרש מס' 7 בבעלות המנהל מיועד למקומות מיוחדים ומוסדות. בפועל קיים פה מגרש אחד, במרכז המגרש. צרפנו לוועדה המקומות תרשים עם הצעה של חלוקת השטח, הפרדה של המגרש לבנין הקיים וחלוקה לשני מגרשים שמיועדים למוסדות שישרתו את חושבי העיר המזרחית, ולשם כך ביקשנו את המסך הכביש הזה עד סוף המגרש כדי שנוכל לחלק את כל המגרשים.

גב' ירמה מדזיני מטעם מועצה לארץ ישראל יפה

באה לכאן בפני הועדה ואומרת שעתידי איחוד ירושלים נמצא בידיכם.

תפר- יש לו 2 משמעויות - 1: חיבור 2. יכול ליצור נתק.

השאלה- איך אתם תתיחסו למערכת שמוצגת בפניכם.

האלמנט הדומיננטי הוא הכביש, שיכול להיות גורם מאחד וגם גורם מנתק.

דוגמא- כביש ברחוב הרצוג: יש לו לרחוב זה 2 גדות שאחת לא קשורה לשניה וכל אחת בחלק שלה מנהלת את חייה מול הכביש עם כל היותו סואן וממש רב תכליתי.

ברחוב שד' הרצל- אמנם כביש עורקי חשוב עובר בתוך שכונת בית הכרם אבל יש קורלציה בין שני הצדדים.

אנחנו אומרים- יש צורך בכביש הוא חיוני. אנחנו מבקשים היום להגדרת הכביש, שיהיה כביש עורקי ולא פרברי, לא 6 נתיבים אלא 4 נתיבים, ושני נתיבים אלה הם שהופכים את החלטת הועדה בין איחוד ירושלים לבין ניתוקה. כי אם יהיה 6 נתיבים זה דבר שאדם לא יכול לחצות. 4 נתיבים- יש מערכת חיה. יש משמעות לגודל ולרוחב הכביש. אם הוא כביש פרברי או כביש עורקי שאפשר לעצור בו. גם היציאות מהכביש מאפשרות להתחבר עם כל מני אלמנטים תוך כדי נסיעה. נראה לנו שחסר בתכנית זו הסייפא- כי יש לנו כביש כשנכנסים לכביש אז לאן נגיע? לשום מקום, למקום אחד שאין ממנו יציאה שזה אזור נוטרדם ואזור שער שכם.

אנחנו חושבים שהצורה שהוגשה התכנית, אמנם זה חלק של תכנית גדולה אבל החלק הזה משאיר סימני שאלה. אנחנו חושבים שחסרה בתכנית זו ייעוד לשטח של אותה תחנת אוטובוסים מרכזית שצריך להעתיקה מהמקום שנמצאת היום. אבל לא לכוון שער שכם אלא להיפך, צפונה יותר, ז"א שהועדה כרגע לפני תכנית חלוקה בחסר. הועדה לא מתנגדת לרוחב הכביש בצורתו המקסימלית- אם בצורה כזו נוכל להרוויח פס ירק רחב לאורך השטח הזה. אבל בין נכוונתינו לקבל את הרוחב האדיר הזה לבין לראות שם תחבורה נוסעת זה שני דברים נפרדים. בצורה שהכביש מתוכנן הוא מפלצתי, ולא משרת את רוחה של ירושלים.

(פרוטוקול משנה מחוזית 8.2.87)

ההתייחסות לאלמנטים ארכיאולוגיים- נמצא גם בחוות הדעת של העיריה. לכל האיזור של החומה השלישית שיש לשמרו ולחשוף אותו וליצור איזו נקודה שאפשר יהיה לבקר בה. ההיסטוריה היותר קצרה באיזהו מקום הלכה לאיבוד. אני חושבת שיש למהות של התפר, ולשער מנדלבאום, לכל האיזור ולכל ההתייחסות לתקופה של 19 שנים שהעיר מנותקת(עם זאת שכולנו רוצים לראות אותה עיר מאוחדת) צריך לזכור שנים אלו, ולמקם את אותם אלמנטים של היסטוריה קרובה ולא רק היסטוריה עתיקה שחוות הדעת של העיריה מתייחסת אליה.

צומת שדי אשכול- שם היינו מבקשים מקסימום שטח להשאיר כרזרווה לפרק של גן התחמושת, יש אמנם 2 בתים של אנשים שגרים שם. חושבים שיש מקום להשאיר את השטח כגן. אכן אם הועדה מחליטה שיש מקום לבינוי, אז שיהיה ממותן, נמוך וישמור על החזית הכללית של הבניין.

התנגדות מהנדס העיר

אנו מתנגדים לתכנית התפר 2969 ומבקשים לתקנה בפרטים הבאים:

1. אנו מבקשים לשנות את יעוד השטח בגוש 30506 וגוש 30092 (ראה סקיצה מצורפת) משטח ציבור פתוח לשטח למוסד. זאת מהסיבה שבכוונתנו לצרף שטח זה למיתחם 11 לאיחוד וחלוקה מחדש בגוש 30059.
בבדיקה חוזרת שערכנו לגבי מיתחם 11 התברר שתכנית לאיחוד וחלוקה מחדש אינה מעשית היות והמיתחם כולל מספר גדול של חלקות הנפגעות ע"י כביש מס' 1 והמשך הנביאים ללא אפשרות לפצות את כולם בשטח הפנוי שנשאר.
לכן אנו מבקשים להרחיב שטח זה ע"י הוספת השטח בגוש 30506 וגוש 30092.
2. אנו מבקשים להוסיף תוספת לסעיף 30 ו' בתקנון. סעיף ו' "התווית כביש מס' 1 תעשה בהתחשב במפגעים הסביבתיים העלולים לנבוע ממנו ובמידת הצורך ישולבו בתכנונו אמצעים להפחתת המפגעים הסביבתיים בהתאם להנחיות השירות לשמירת איכות הסביבה".
התוספת: "ותור גמישות בהתוויה המדויקת של הדרך לעת הכנה הבקשה להיתר בניה לכביש מס' 1 על מנת לפתור בין השאר בעיות איכות סביבה".
3. אנו מבקשים לחקן את רשימת הגושים והחלקות בתקנון.
התיקונים נובעים ממספר סיבות:
 1. קשיים טכניים בגושים הלא מוסדרים.
 2. גושים 30090, 30091, 30092, 30095, 30096 הם גושי שומא שנמצאים כיום בהליכי הסדר. טעות סופר- יש חלקות שנשמטו מהתקנון בטעות.
 3. כל החלקות עליהם מדובר הם בשטחים בבעלות המינהל (בתוך שטח ההפקעה). המינהל נתן הסכמתו להוסיף חלקות אלו לתקנון לעת מתן תוקף פרט ל-4 חלקות פרטיות שאנו ממליצים להפקיד מחדש.
 3. יש חלקות שצריך למחוק מהתקנון. בשלב מסוים טרם ההפקדה שונה גבול התכנית ובטעות לא נמחקו חלקות אלו מהתקנון.

להלן הרשימה המדויקת של התיקונים.

1. גוש 30055
חלקי חלקות 29,30 למחוק מהתקנון
2. גוש 30059
חלקות מס' 1,191 למחוק מהתקנון. חלקי חלקות 183,47,46,45,44,43,42,31,2 למחוק מהתקנון
3. גוש 30089
חלקי חלקות 13,14,15,21,34 למחוק מהתקנון.
חלקה 34 להוסיף כחלקה שלמה במקום חלק חלקה.
חלקה 33 להוסיף במקום חלקה 49(דרך)
חלקות 1,51 להוסיף לתקנון.
4. גוש 30091
חלק חלקה 117 להוסיף לתקנון.
5. גוש 30092- להוסיף לתקנון
חלקות מס' 65,69,71,72,73,75,76,77,78,79. (מספר גוש זה הוא מספר ישן ולכן אינו מופיע ברשימה בתקנון. שטח זה מכוסה ע"י גוש 30090 החדש שנמצא בהסדר בשלב מוקדם. מכיוון שמבחינה חוקית אין באפשרותנו להתייחס לגוש 30090 החדש אנו מתייחסים למצב הישן) בתקנון יש להוסיף הערה "מספר הגוש הוא מספר ישן ובמסגרת ההסדר החדש הגוש יכלל בגוש 30090 החדש שנמצא בהליכי הסדר".
6. גוש 30096
חלקות מס' 23,24,29/2
חלקי חלקות 7,9,28 להוסיף לתקנון
בתקנון יש להוסיף הערה "מספר הגוש הוא מספר ישן ובמסגרת ההסדר החדש הגוש יכלל בגוש 30095 החדש הנמצא בהליכי הסדר".

7. גוש 30097 חלקי חלקה 11,4 להוסיף לתקנון (חלקה 4 מופיעה בתקנון כחלקה שלמה).
 8. גוש 30247 חלקי חלקה 10,12,13 להוסיף לתקנון (חלקה 12 מופיעה בתקנון כחלקה שלמה).
 9. גוש 30504 חלקי חלקה 31,34,40 להוסיף לתקנון (חלקה 40 מופיעה בתקנון כחלקה שלמה).
 10. גוש 30505 חלקה 25 למחוק מהתקנון חלקה 3,33 להוסיף לתקנון, חלקה 33 יש להוסיף גם בתשריט.
 11. גוש 30509 חלק חלקה 25 (מופיעה בתקנון כחלקה שלמה)
 12. גוש 30134 חלק מחלקה 1 להוסיף לתקנון
 13. להוסיף הערה כללית לתקנון אחרי רשימת הגושים והחלקות " הגושים 30090,30091,30092,30095,30096 נמצאים בהליכי הסדר ויחולו שינויים בגבול הגושים" כמו כן על כל גוש יצויין אם הוא גוש שומא או גוש רשום.
 14. החלקות הפרטיות אותן אנו ממליצים להפקיד מחדש הן: חלקה 1 בגוש 30089, חלק חלקה 117 בגוש 30091, חלק חלקה 11 בגוש 30097 וחלק חלקה 34 בגוש 30504.
4. אנו מבקשים לתקן מספר תיקונים טכניים בתשריט:
 - א. בגוש 30059 בחלקות 57,63,65 מסומנת הרחבת דרך שכס באדום. במציאות דרך זו קיימת עד גבול הבתים. כך שיש לסמן דרך זו כדרך קיימת ולא כדרך חדשה מוצעת.
 - ב. בגוש 30059 חלקה 48. יש לתקן את כביש מס' 1 לפי תכנית 3544 המופקדת.
 - ג. בגוש 30505 חלקות 26,27 יש לסמן מחדש את גבול החלקות וגבול הדרך ולסמן דרך לביטול.
 - ד. בגוש 30505 יש לסמן את חלקה 33 ודרך הגובלת בה מדרום.
 - ה. בגוש 30506 יש לסמן דרך לביטול הגובלת בחלקות 2,3.
 - ו. יש לחבר את הכביש העובר במיתחם 5 לכביש מס' 1.
- התנגדות מהנדס העיר - נמסר גם בכתב (רצ"ב) (וגם בע"פ)
- מר אמנון ניב רוצה להתייחס לדיבור של מועצה לארץ ישראל יפה, במיוחד לדיבור של ירמיה שנגע בנושא של איחוד העיר. או חלוקת העיר. כביש מס' 1 האם הוא מאחד שני חלקי עיר או מפריד שני חלקי עיר. האם הוא כביש מפלצתי או נהר וכד'. כשאחד אומר שזה רחב במקום אחד וצריך שיהיה צר במקום אחר, ואחד אומר שאנחנו מברכים על הירק משני הצדדים אבל לא רוצים את הכביש בין הירק. כל הדיבורים האלה עניתי עליהם מס' פעמים בפורום תכנוניים בינלאומיים או מקומיים. דעתי בנושא - כשמדברים בכביש צפון דרום בעיר מוארכת המטרה שלו היא, לא לאחד שני חלקי עיר או לתפור שני חלקי עיר ממזרח לו וממערב לו, אלא המטרה לאחד שני חלקי עיר מצפון ומזרח ד"א שמי שגר בצפון העיר ורוצה לבקר בדרום העיר, יש לו אפשרות לעשות את זה ע"י נסיעה בכביש מצפון לדרום. לכן כביש מס' 1 לא מאחד מזרח ומערב, אבל מאחד צפון ודרום.
- העיר ירושלים אחרי מלחמת ששת הימים גדלה בערך כפליים במס' האוכלוסין שלה. וכמעט הושלמה בטרטוריה שלה והדברים נעשו בעיקר בכוון צפון (קצת גם בדרום) ולכן אוכלוסיה שגרה בצפון ורוצה להתאחד עם תושבים שגרים בדרום צריכים דרך שתוביל אותם, וזו המטרה של כביש מס' 1 ולא אחרת.
- כדי לאחות את המזרח והמערב קיימים בדיוק כבישים שבאים ממזרח למערב ואנחנו מדברים על החבורה, בתכנית שמדברת מצומת הגיבעה הצרפתית עד עטרות בכל המקומות האלה יש כבישי רוחב וכבישים אלה מחברים ומאחדים את האוכלוסיה ממערב ומזרח כשמדובר בנסיעה ברכב. במילים אחרות אי אפשר לסלול כביש מצפון לדרום ולהגיד שהוא צריך לדאוג לחבר את המזרח והמערב זו לא מטרתו.
- ההיסטוריה התכנונית - העיר הציעה לעצמה מערכת דרכים מהירות כביש מס' 4 הוא האחרון שנשאר ממערכת זו, באותה תכנית, כביש מס' 1 היתה דרך מהירה להעברת תנועה בכמויות גדולות מבלי להתחשב באיכות הסביבה. פרט קטן שמזכירים אותו - הכביש הזה היה צריך לעבור במנהרה מתחת לפינה הצפונית מערבית של החומה של העיר העתיקה, לא יודע איפה היו כל האנשים אז שדא לחיבור שני חלקי העיר ואני לא יודע איפה הם היו כשדאגו אז ליופישל העיר.
- כביש מס' 1 כפי שמוצע היום (לא חשובה לי ההגדרה של משרד התחבורה) הוא מתוכנן כעורק תנועה ראשי בעיר, מטרתו להעביר תחבורה ציבורית מצפון לדרום וכמויות של תנועה, נכון שהוא מבוצע בקטעים כי בעיר הזו, כמו בערים אחרות כשנוגעים בקטע מסוים פותרים גם את מערכת התנועה שקשורה בו. אבל כמובן שאנחנו רקע לדברים האלה ויש רעיון כללי.

(פרוטוקול משנה מחוזית 8.2.87)

הרעיון הכללי - בתכנית מתאר ירושלים, החדשה, אותה תכנית מצביעה לתושבי העיר איך תיראה עירם מבחינת מערכת הדרכים, במיוחד בכביש מס' 1 שמדברים בו היום יש תשומת לב מירבית לאופיו, הוא מרובה בצמתים משאיר רזרווח גדולות לירק. רוצה להיות לפחות בקטע גדול שלו בעל אופי של דרך נטושה ובעל אופי שיש שימושי קרקע שגוזלים בו שמוסיפים לא פעילות עירונית ובמיוחד אין בו אופי לדרך מהירה.

כביש מס' 4 צריך אותו בירושלים אבל עד שהוא יסלל יעברו הרבה שנים, וכשיסלל יצטרכו את מס' 1 כי כך העיר מהוכנה. ולכן אם מנסים לשלב בו את סוגיות תחנת האוטובוסים המרכזית (כפי שקוראים לה) זה מזכיר את הדיבורים על מרכז קניות בשער האשפות. לא מדברים על תחנת אוטובוסים מרכזית, מנסים לפתור בעיה כואבת שנמצאת בגן הקבר, שזה חרפה לעיר הזאת. ואם מדברים על איחוד העיר ולא מוציאים חרפה זו מאזור גן הקבר אני לא יודע על מה מדברים באיחוד העיר. לא אמרתי שפתרון התחנה היא אידיאלי, ואנחנו לא מתכוונים להשאיר את תחנת האוטובוסים הזו (למרות שזה לא חלק מהתכנית שדנים בה היום אבל הזכירו את זה) לעולם ועד. אנחנו רוצים להפוך את המקום לתחנת מעבר לאוטובוסים, ברגע זה לא נצליח לעשות את זה. משימתנו העיקרית היא לנקות את גן הקבר, לעשות בצורה מוסדרת תחנת אוטובוסים באזור שער שכם, "ובאותה רשימה לנקות את מה שיש מול שער שכם". כי אם לא נעשה זאת אז מה שיש היום זה מה שיהיה. איזה ירושלים יפה יש פה היום? אבטיחים, תחנה למשאיות וכל מה שמצטרף על מה מדברים? אנחנו מנסים בשלבים שונים ובאטיות להתגבר על בעיות שנוצרו במשך השנים באיזור הזה, ולפי דעתי כל הפעולות שאנו עושים מבורכות.

אבי שפרבר - סגן מהנדס העיר

אני מבין שכמה מתנגדים דחו ל-17 לחודש (עו"ד חורי) אז אני מניח שיהיה עוד דיון שם יצטרכו להגיד את הדברים מחדש, לכן לא ארחיב את הדיבור עכשיו.

אמנן הזכיר חלק מהדברים שמחובכם אולי הבנחם שיש עבודה הרבה יותר גדולה, והסתכלות הרבה יותר רחבה על הדברים שהובילו למסקנות ולדברים שאמנן נקט בהם, אציין רק נקודה אחת: יש כביש שעובר לכל האורך בן כ-6 נתיבים, המטרה העיקרית שלו היא לשלב בתוכו נתיבים לתחבורה ציבורית בין אותם שישה נתיבים שזה תופש לפחות 2 נתיבים, וישארו 4 נתיבים לכלי רכב פרטיים. אנו יודעים שאזור שער שכם הוא מוכה תחבורה ציבורית, אבל היא ישנה שם ואי אפשר להוציא אותם משם, כי לשם רוצים להגיע.

ולכן לצורך מטרה זו אנו זקוקים לכל הנתיב כדי לספק את השירות שהיום לא ניתן הן בתחנה והן לאורך הדרכים שישנם וקיימים היום. שהם אחת התוכניות הגדולות שישנם כבר היום בירושלים.

כביש זה גם כשיריד יותר דרומה, הוא למעשה משולב עם הכניסות האחרות למרכז העיר ולכן יש בו את מירב הצמתים האפשריות באזור הזה, לא יכולנו להכניס יותר בגלל האזורים האחרים כמו מאה שערים ובית ישראל שלא נכללים לחדור אליהם.

הוא הולך ויורד מבחינת סוג התנועה העורקית שלו שהוא הולך ומקבל תנועה של מרכז העיר. מי שעושה תנועה ברחוב הנביאים ורוצה להגיע חזרה לכוון שלמה המלך היום אין לו הרבה אפשרויות וזאת אפשרות להזין את מרכז העיר בפעולות שהוא זקוק להם כדי לחיות, אחרת מרכז העיר לא יהיה מרכז עיר אמיתי.

בחלק מהתכניות הצענו רפרצלציה כדי להשיב זכויות לחלק מהמתנגדים, אבל מכיוון שיש לנו כוונות לבצע את השלב הראשון בקטע הזה בכביש הייתי אומר כבר בשנה הקרובה (לא הגדרנו מהו השלב הזה) כדי שנוכל לבצעו אנו מבקשים שהצורה שזה יכתב בתקנון תהיה כזו שתאפשר לנו: או לחת רפרצלציה למי שנפגע או רשות להפקיע ולשלם פיצויים לפי מה שמתחייב בחוק.

יעל הורוביץ - עיריית ירושלים

חשובה לתורג'מן - באמת שתי חלקות נלקחות בשלמותן ע"י הכביש, ושתי חלקות נפגעות בחלקן. הצענו תכנית לרפרצלציה לכל האיזור הזה; שכל אחד יקבל את פיצוייו כלומר מותר לו לקחת 40% (הגענו ל-40% ממה שלקחו לא במקור).

רוצה להגיד לועדה - גם בתכנית זו התחלנו רפרצלציה בגבולות מסויימים (מראה) כשבדקנו ראינו שאי אפשר לפצות את כל בעלי החלקות, לכן שינינו את הגבול של הרפרצלציה (מראה את הגבול).

(שואלת אורה סבג: האם יש אפשרות שזה יהיה תמורה בחלקה ולא בכסף? תשובה: לא)

חשובה לחברת חשמל - קיבלנו את ההתנגדות ונכניס את התוואי לכל.

נוסיבה כבר הזכיר כאן את החלטת הועדה המקומית. הועדה המקומית החליטה: לבטל את הסימון של הבתים להריסה ולהוסיף סעיף בהוראות התכנית שאומר "המבנים הקיימים בשטח התחנה ימשיכו להתקיים כשימוש חורג ומחזיקיהם יוכלו לקבל היתר בניה לשינויים ותוספות לצורך שיפורים סניטריים בלבד" וזאת עד שתאושר תכנית מפורטת לתחנה.

מהעירייה הייעוד לתחנה נשאר, יש בנינים קיימים שלא נוגעים בהם, משנים את היעוד

ליעוד של תחנת אוטובוסים, כאשר יבוא יום ויעשו תחנת אוטובוסים יצטרכו לטפל בבנינים בנינויים בהפקעות וכו' עד אז הבנינים יהיו שם, ובשלב הבא משי' נוסייבה תוכל להתנגד.

(פרוטוקול משנה מחוזית 8.2.87)

יעל ממשיכה על התנגדות האפוטרופוס הכללי - יש שטח שהיה פעם שכונת נחלת שמעון, והיום גרים ערבים בשכירות מוגנת, אזור בנוי שייעדנו אותו כשטח הירוק כי הוא המשך של נחל קיזרון. אבל החלטנו לקבל את ההתנגדות ולהפכו לאזור מגורים אחד. תשובה להתנגדות הווקף:

1. הווקף ביקש להפוך את השטח מבנין ציבורי שטח למוסד צבוע כחום - הועדה קיבלה את זה.
2. דיבר על חלקות 12, 11 ו-13 שלדעתנו הם לא בבעלות הווקף הצענו תכנית לפרצלציה. החלקות יקבלו פיצויי לפרצלציה (מציגה את התכנית).

הווקף יקבל חלקה או כסף תלוי בלוח הזמנים. חלקות 55, 54 אחת 20 מ"ר והשניה 80 מ"ר - חלקות לא ראיות לבניה ואנחנו דוחים את ההתנגדות. חלקה 16 בגוש 90, וחלקה 35 בגוש 504 - שתיהן חלקות מופקעות ע"י המדינה והם בבעלות המינהל.

תשובה לחברת פז ענינו שכל הטיעונים של ההתנגדות מחיחסות לתכנית פיתוח, ההתנגדות לא רלוונטית לתכנית מתאר בקנה מידה ל - 2500.

תשובה למועצה לא"י יפה חומה שלישית - תישמר, הוספנו סעיף לתקנון איזור החומה השלישית מסומן כשטח עתיקות - יש להוסיף סעיף לתקנון לגבי המתחם לתכנון מס' 11 ו-27 ה' - התכנית המפורטת תכלול הוראה בדבר שימור תוואי החומה השלישית תוך חיאות עם אגף העתיקות. הם דיברו על שטח למוסד, באמת ייעדנו אותו למוסד, התרנו בניה מאד נמוכה, בתקנון התכנית סעיף 19 נקבעו הוראות מחייבות לגבי מתחם זה, 19 ג' - תותר בניה עד לגובה מירבי של 2 קומות. התכנית המפורטת תכלול נספח לפיתוח השטח המראה את שילוב הבינוי והגיבון בסביבה.

תשובה להתנגדות המינהל-קיבלנו.

תשובה להתנגדות עיישו הצענו לתת לו קרקע חילופית, כשבדקנו ראינו שאפשר להזיז את הכביש צפונה, ועכשיו אנחנו מציעים לקבל את ההתנגדות. הכביש יפגע בחלק מהעצים אך חלק מהעצים ישארו.

תשובה לעו"ד אטון חלקה 13 שגם נפגעת ע"י כביש מס' 1, עשינו תכנית רפרצלציה.

לפאז אבו טהר חלקה בתוך תחום הרפרצלציה שהכביש הורס אותה, קיבלנו את מה שאמר והוצאנו את החלקות.

תשובה לעו"ד גדיאן יש לו איזור מסחרי כביש אחד לוקח לו 20% מהחלקה, החלטנו לבטל את התנגדות.

משי' מתוך ושמשי גרים ברח' שמואל הנביא מבקשים שהכביש יוסט - דחינו את ההתנגדות.

תשובה ליהודה כהן עניתי שזה לא רלוונטי. ההתנגדות שלו - הוא מחזיק בנין עבור מחצבת האבן. זה גם לא שלו. וגם אין לו רשיון עסק.

דרומי עו"ד הוברטל מתנגדים בשם תושבי שכונת "שומרי אמונים" שהרחבת הכביש תפגע בהם בשבת ובחגים.

יעל ממשיכה יש לי בקשה מהועדה המחוזית - אני רוצה שתכנית הרפרצלציה לגבי שטח 4,3 שהועדה בדיון כבר תחליט (גוש 504,530 מתחם מס' 3) אני רוצה שהועדה המחוזית תמליץ להפקדת תכנית הרפרצלציה.

שואלת עו"ד עורה סבג האם אחרי הרפרצלציה הורידו לי 40% האם אפשר לעשות התחשבות ולהפקיע לה פחות?

יעל עונה עשינו כל מה שאפשר.

(פרוטוקול משנה מחוזית 8.2.87)

גב' ירמה מדזיני - מועצה לא"י יפה
רוצה לציין: איפה המועצה הייתה כשרצו להעביר כביש היינו, יש לי הרגשה שלא הובנו נכון
אנחנו בהחלט בעד העברת קו כביש מצפון לדרום בתכנית מפורטת, על כך אין ויכוח.
אנחנו רק אומרים שכאשר עושים תכנית כזאת, תמתנו אותה, מפני שכמו שהיא עכשיו: היא מזיקה.
וכאשר דואגים לצפון ודרום אז לדאוג למזרח ומערב.
בכל המערכת הזו למתן מלכתחילה למצוא כבישים חליפיים שיכולים להקטין מהגודל הזה.
על חרפת גן הקבר רוצה להגיד: יש מקום לשנות יש מקום להוציא את האוטובסים מגן המטרה,
ואנחנו אומרים שיש מקום להוציא את התחנה אבל לא לאן שאתם רוצים, קצת יותר צפונה, יש שם
מקום, אנחנו חמיד משתדלים לשמור את הגבולות לארץ ישראל יפה.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לחכנון ולבניה, ירושלים

ג' אדר תשמ"ז
4 במרס 1987

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 41 שהתקיימה
ביום ג' ד' בשבט תשמ"ז 3.2.87
יו"ר ונציג שר הפנים - א. סויסה-הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- | | |
|-------------------------|--------------|
| - בציגת שר השיכון | א. ברזקי |
| - רשות מקומית ירושלים | ר. דנגור |
| - רשות מקומית ירושלים | ש.ז. זוננפלד |
| - בציגת שר החקלאות | ל. ידין |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - רשות מקומית מטה יהודה | א. ליטמן |
| - נציג שר הבריאות | ש. לרמן |
| - רשות מקומית ירושלים | ח. מרינוב |
| - רשות מקומית ירושלים | מ. נחמיה |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמן |
| - נציג שר הבטחון | צ. קדמן |
| - בציגת שר המשפטים | ח. רוה |
| - אדריכל | ד. רזניק |

נכחו:

- | | |
|-----------------------------------|------------|
| - מחלקת מהנדס העיר עירית ירושלים | פ. בלנק |
| - מחלקת מהנדס העיר עירית ירושלים | א. בן-אשר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן-יעקב |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - מחלקת מהנדס העיר, עירית ירושלים | ד. ויסקינד |
| - יועץ סביבתי | י. סוקר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוט |
| - מזכירת ועדת המשנה המחוזית | נ. פלט |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. שורץ |
| - מהנדס הועדה המקומית מטה-יהודה | א. שחר |

(פרוטוקול מחוזית 3.2.87)

א. כללי

אישור פרוטוקולים

1. פרוטוקול החלטות ועדה המשנה המחוזית מס' 391 מיום 23.12.86 (נשלח ב-25.1.87)

מר רזניק ביקש להעיר לגבי סעיף 9 בפרוטוקול - יב-10134 תחנת הדלק "עיר שלם" כי דבריו כפי שנמסרו ע"י מר כהן אינם מדויקים וכי המלצתו הייתה להגביה את הגדר הקיימת עד לגובה המחקן. לדעתו ההחלטה שהתקבלה אינה טובה כי עדיף לראות קיר אבן גבוה- שהוא תמיד יפה מאשר לראות את המכונה שהוצבה במקום.

מר סויסה ציין שבמקום בוצעה פעולת בניה לא חוקית והדבר מטופל כבר.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 23.12.86.

ב. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שגובה הגדר בחזית הפונה לכוון רח' הרצוג יהיה בגובה המחקן ולכל אורכו. הגדר תיבנה מאותה אבן שבה בנויה הגדר הקיימת. על הגדר יוצבו אדניות עם צמחיה.

הועדה אשרה את הפרוטוקול בתיקון הנ"ל ובחתימת היו"ר.

2. פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית בישיבתה מס' 37 מיום 30.12.86 (נשלח ב-25.1.87)

3. פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית בישיבתה מס' 38 מיום 6.1.87 (נמסר לחברי הועדה בעת הישיבה).

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

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ב. תכניות לאישור (מתן תוקף)

4. תכנית מס' 2736 א'- שינוי מס' 1/83 לתכנית 1718, שינוי 1/83 לתכנית מפורטת 2736 אזור התעשייה תלפיות

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3397 מיום 11.11.86. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

5. תכנית מס' 3483 שינוי מס' 9/84 לתכנית המתאר לירושלים ושינוי מס' 1/84 לתכנית 3213 - עיר גנים

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3403 מיום 25.11.86. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

ג. תכניות להפקדה

6. תכנית מס' 3721, שינוי מס' 1/86 לתכנית 856 שכי' נחלת שבעה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.9.86:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש להוסיף לגבולות התכנית חלק מחלקה 55 גוש 30035 הגובל עם המעבר.
- בסעיף הפקעות יש להוסיף: "בשטחים המיועדים לצרכי ציבור ואשר מעליהם במפלס גבוה יותר קיים בנין או חלק הימנו כי אז יפקע השטח שיועד לצרכי ציבור בזכויות של חכירה לדורות".

בעת הדיון הסביר מר כהן כי אח תכנית שימור נחלת שבעה - 2422 הוחלט להפקיד לאחר דיונים ארוכים. התשריט היה בקנה מידה של 1:500 התכנית כללה מערכת שבילים בשכונה. בשלב מסוים ניתן היתר לפיתוח מערכת השבילים ליד בית יואל. עתה מבקשת העיריה להפקיד תכנית נוספת החוזרת על הקביעה של מערכת השבילים כפי שהיא מופיעה בתכנית 2422 אלא שכאן הפירוט גדול יותר. לדעתו הבעיה היחידה שמתעוררת היא בעיה פרוצדורלית.

מר בן-אשר ציין שבזמנו הוחלט להפקיד את התכנית 2422 בתנאים מסוימים, היה צורך לתכנן את המתחם בחזית רחוב יפו וכן לדייק במיפוי השטח. בינתיים יש לעיריה תקציב להתחיל בפיתוח השביל המרכזי והיא מבקשת לא להתעכב עד שתאושר התכנית הגדולה. מדובר בהפקעת שביל קיים והריסת חלקים של בנין שנמצאים עליו.

גב' רווה ציינה שאם התכנית לשימור השכונה, 2422 עדין לא הופקדה בפועל ניתן להפריד את התכנית הנדונה ולציין שניתן לתת לה תוקף לפני תכנית 2422 במידה שאין לגבי זו האחרונה התנגדות או שלא עלולה להיות להתנגדויות שיוגשו לגבי תכנית 2422 השפעה על תכנית זו. היא מבינה מאנשי העיריה שהם צופים שלקטע זה לא תהיינה התנגדויות מבחינת כלל התכנית. אם יוגשו התנגדויות לגבי תכנית זו יהיה על הועדה לדון בהם.

לאחר דיון.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיחוסף סעיף בהוראות התכנית לפיו לא תובא התכנית למתן תוקף אלא אם כן יתברר שההתנגדויות שיוגשו-אם יוגשו- לתכנית מס' 2422 אינן מתיחסות לשטחים הכלולים בתכנית זו.

7. תכנית מס' 3430 - שינוי נספח בינוי - רמת דניה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.11.86

לאשר את תכנית הבינוי בכפוף לבדיקת גבולות החלקות והבעלות. גבולות החלקות נבדקו ע"י מר א. בן-אשר ונמצא כי לא השתנו.

בעת הדיון ציין מר כהן כי תכנית 3430 שמטרתה להסדיר בניה בשטח רמת דניה אושרה. בניתוח התכנית המאושרת שקדמה לה הסתבר שזכויות הבניה היו גבוהות מאד ולא הגיוני להגדיר את האזור כמגורים 5 והוא הוגדר כמגורים 2. בתכנית קודמת דובר על בנינים בני 8 עד 10 קומות. לתכנית צורף נספח בינוי סכמטי והיא כללה סעיפים שונים ביניהם איסור הקלה, גובה ומספר קומות מותר. התכנית קבעה את יתרת זכויות הבניה ואת התפלגותם למגרשי הבניה ובסעיף 10(ב) נאמר "הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח מס' 1 המצורף, אולם, הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית רשאית להתיר שינויים בפתרון הבינוי בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת מספר הקומות שעל פי התכנית וממגבלת סעיף שטחי הבניה כמפורט לעיל". תכנית הבינוי שהוגשה עתה עומדת בקריטריון של מספר הקומות המותר אך לא במספר הדירות במגרש מס' 2 נבנות פחות דירות מהמותר ובמגרש מס' 3 יותר דירות מהמותר- סך הכל מדובר על אותם שטחי בניה. פתרון הבינוי באופן כללי אינו שונה במהותו מהנספח המאושר וכך גם פתרון החניה. בחתך CC מתעוררת בעיה- הבנין לא יושב על הקרקע, יש צורך במלוי של שתי קומות ויש צורך לפתור את הבעיה. לדברי מר כהן הגדלת מספר יחידות הדיוור במגרש מס' 3 יוצרת בעיה משפטית.

(פרוטקול מחוזית 3,2,87)

גב' רווה ציינה שהיזם עומד במגבלת מספר דירות וגובה בנינים והוא רק מסיט ממגרש למגרש באותו מתחם. היא הסכימה עם מר כהן שמתעוררת בעיה של רישום הדירות.

מר כהן הציע לאשר את תכנית הבניה בכפוף לכך שגובה קומת העמודים יהיה בהתאם למותר לפי תכנית המתאר וכן שיטופל חתך **CC** להנחת דעתו של מהנדס העיר.

מר בן אשר ציין שעל פי המודל שהגיש היזם כל הבנינים באותו גובה והשאלה היא אם יש טעם להנמיך את הבנין שבחתך **CC** או שעדיף להשאיר אותו כפי שהוא על מנת שקו הגובה הסופי לא ישתבש.

גב' ידין הציעה להשאיר את הבנין כפי שהוגש.

מר כהן הוסיף שיש להפקיד במקביל לתכנית זו תכנית שתסדיר את בעית זכויות הבניה שהועברו ממגרש למגרש.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לאשר את תכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שגובה קומת העמודים לא יעלה על המותר על פי תכנית המתאר לירושלים.

ב. להפקיד תכנית שתסדיר את השינוי במספר הדירות בכל בנין במתחם בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

8. תכנית מס' 3698, שינוי מס' 3/86 לתכנית מתאר מס' 9/עמ' שכי ואדי קדום
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.6.86:

בפתח הדיון הסביר מר דרומי שמדובר בשטח בדרך יריחו המיועד לאזור מגורים 6 על פי תכנית עמ' 9. על מגרש ששטחו 1000 מ"ר מוגשת עתה תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי - לפיה יש הפרשה של 53% משטח המגרש לכביש מוצע ועל יתרת השטח 468 מ"ר מוצע לבנות בנין בעל שתי קומות מעל קומת מרתף.

מר בן אשר ציין שבעבר הוצא למבקש היתר בניה על סמך תכנית עמ' 9. מאוחר יותר התחילה העירייה להכין תכנית מתאר לראס-אל-עמוד והתברר שבמקום מתוכננת דרך-הכביש האמריקאי-והיא פוגעת בחלקה. מכיון שהיה בידי המבקש רשיון הגיעה איתו העירייה להסכם לפיו תאושר לו הבניה המוצעת ובתמורה הוא יעביר את השטח המיועד להפקעה לצורך הכביש.

מר כהן הציע שבתכנית יפורש שזכויות הבניה נגזרות משטח המגרש ברוטו פחות 40% שמופקעים.

מר בן אשר ביקש שהועדה המחוזית תכבד את ההסכם שהושג בין העירייה למבקש ותתחשב בעובדה שהיה לו רשיון בניה.

גב' ברזקי ציינה שאפשר לפרש שזכויות הבניה נקבעו לפי מטרים ולא לפי אחוזים.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לכך שיפורש בהוראות התכנית כי זכויות הבניה מחושבות לפי מטרים רבועים ולא לפי אחוזים.

9. תכנית מס' 3664, שינוי מס' 42/85 לתכנית מתאר מקומית לירושלים - שכי הר נוף
מובא לדיון חוזר מיום 12.8.86.

בעת הדיון ציין מר כהן כי מדובר במגרש מס' 23 על פי תכנית 966 ג', השטח שמבקש היזם לספח למגרשו מיועד על פי תכנית המתאר לשמורת טבע וזאת הסיבה שבדיון קודם הוא המליץ לדחות את התכנית. המתכנן שלח לו תמונות מהשטח והסביר גם שהיזם קנה את הבית בתום לב ושהפינה שמבקשים לצרף למגרש היא כזאת שלא תהיה בעצם בשימוש לאף אחד. לאור העובדות הנ"ל לא רואה מר כהן מניעה להפקיד את התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לבטל את החלטת הועדה מיום 12.8.86.
ב. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 3.2.87)

מר כהן הסביר שמבחינה כלכלית אין כל הבדל בין בניה בנין עם 5 קומות עם מעלית או בניה בנין עם 4 קומות עם מעלית. הרעיון בבנינים המוצעים הוא שבשתי הקומות הראשונות יש דירה בכל קומה והקומה השלישית עם ניצול חלל הגג היא דירת קוטג'. הרשות נתונה בידי היזם להוסיף מעלית.

מר מרינוב ציין כי למגרש הפועל יש הסטוריה בעיר- בגלל הטיפול הלקוי של העיריה בוטל מגרש- הספורט שהיה קיים במקום שנים רבות. אמנם מבחינת העיר זה יצא טוב אך לא מבחינת העיריה. אין הוא חסיד גדול של ספורט אך זהו צורך בעיר. אם היה נשאר במקום מגרש הספורט המטרד היה הרבה יותר גדול ולכן אין הוא מבין למה מתעקשים לא לאשר בניה מועדון במקום.

מר רזניק התנגד לבניה מועדון בשטח הפנימי המיועד לשפ"ץ והביא לדוגמא את מועדון נובומייסקי שנבנה בכניסה לעיר ובכך גרם להפסקה בזרם ההמשכיות של פארק הכניסה לעיר. מכיוון שהתכנית מדברת על 84% בניה במקום 75% הוא מציע להפוך את אחד מבנייני המגורים למועדון.

גב' ברזקי ציינה שבאשר לבינוי היא תומכת בהצעת מר כהן- הבינוי המוצע יפה ונכון ועונה על החלטת הועדה מדיונה הקודם. באשר למועדון- לדעתה הוא לא מפריע ומבחינה מסוימת אף יכול להוסיף אך אם הדבר מצריך הצבעה נוספת בענין- היא מוותרת.

לאחר דיון.

הוחלט:

1. בהמשך להחלטתה מיום 2.12.86 מחליטה הועדה כי סעיף ו' א' להחלטה לעיל ישאר כפי שהוא למעט ההוראה בדבר אחוזי הבניה. נקבע בזה כי אחוזי הבניה המירביים יהיו 84% משטח המגרש בטו.
2. סעיף ו' ד' להחלטת הועדה מיום 2.12.86 ישונה ויקבע כי הדרך המקיפה את השפ"ץ תוגדר כשטח פרטי ומהא בחזקת הבעלים עם זיקת הנאה לציבור. הגישה למתחם מרחוב רחל אמנו תוגדר כציבורית ובשני צידיה תקבע רצועת ירק ברוחב של 4 מ' מכל צד.
3. תקנון התכנית ייערך ויתוקן ע"י מתכנן המחוז מר מ. כהן.
4. התוכנית תופקד הלכה למעשה רק לאחר קיום חובת ההתייעצות עם הועדה המקומית כאמור בסעיף 134 ב' לחוק התכנון והבניה.

ד. הפקעה

14. תכנית מפורטת מס' 2489 - שכונת הר ציון

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.11.86 להפקיע חלק מחלקה מס' 47 בגוש 30032.

בעת הדיון הסביר מר דרומי שמדובר בשטח ליד "בית רוז" בהר ציון והיא מגיעה לדיון בועדה המחוזית מכיון שתקנון התכנית לא כולל סעיף הפקעה.

מר כהן הוסיף כי התכנית המקורית כללה מערך שבילים אך בעקבות המלצתו של מר לוי הופקדה ואושרה התכנית ללא מערך השבילים הנ"ל.

לאחר דיון.

הוחלט: לאשר את ההפקעה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ה. תשריטי חלוקה

15. תשריטי חלוקה לתכנית מס' 3028 - הר נוף.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי שכונת הר נוף נבנתה בשני שלבים על פי תכניות 966 ג' ו-3028. המינהל הסמיך את חברת מבני תעשייה שעסקה בפיתוח התשתית לרשום את הפרצלציה של תכנית 3028. זהו מבצע אדיר כי הכוונה היא להקנות זכויות לבעלי הדירות. כשהוחל בהכנת התכניות לצרכי רישום התעוררו מספר בעיות.

א. את הרישום מבקשים לחלק לשני שלבים בשבשלב ראשון ירשם הלב - החלק המרכזי של השטח ובשלב שני האיים מסביב. לדעתו אין בעיה לרשום בשני שלבים מאחר והועדה החליטה כבר בעבר לרשום בשני שלבים תכניות הכוללות הוראות איחוד וחלוקה.

13. (298/א') תכנית מס' 2987 אשינוי מס' 15/86 לתכנית המתאר המקומית לירושלים גוש 10 חלקה 37 - שכי קטמון, רחובות רחל אמנו ורות

מובא להמשך דיון מיום 2.12.86

בפתח הדיון הזכיר מר כהן כי הועדה דנה בתכנית בישיבתה מיום 2.12.86 והתקבלה החלטה מפורטת מאד ובסיפא נאמר כי "התכנית תופקד הלכה למעשה רק לאחר עיבודה הסופי בהתאם לנ"ל והבאתה לאישור הועדה המחוזית". לגבי נספח הבינוי שהיה בפני הועדה בדיון הקודם התעורר ויכוח באשר להיקף זכויות הבניה, דובר בו על 20,000 מ"ר בניה כאשר 17,000 מ"ר מיועדים למגורים ו-3,000 מ"ר למועדון. ההצעה כללה בנינים ארוכים ובפינה הצפון מזרחית - הקרובה לבתי אילין - בנינים בני 6 קומות. בינתיים העביר לו המתכנן נספח בינוי שנותן תשובה לבעיה ובו שתי אלטרנטיבות שהשוני ביניהן הוא שימוש בחלל גג הרעפים, וכן הדרך הפנימית - שבאחה מהן היא ציבורית ובשנייה היא נשארת בתחום מגרשי הבניה עם זיקת הנאה לציבור - מתוך כוונה לפתח אותה לדרך משולבת. בהצעה של 4 קומות בכל המגרש ללא שימוש של גג הרעפים מגיעים ל-11,630 מ"ר בניה ועם השמוש בגג הרעפים מגיעה הבניה ל-13,352 מ"ר. לפי חישוב של 75% בניה מהשטח נטו - אם הכביש הפנימי נשאר בתחום מגרשי הבניה מגיעים ל-12,000 מ"ר ואם הדרך ציבורית מצטמצמים אחוזי הבניה והבניה מגיעה ל-10,596 מ"ר. אלמנט נוסף שמבקש המתכנן הוא בית קפה בשטח של 100 מ"ר ומר כהן מציע לאשר בניה מועדון בתכנית של 250 מ"ר בשתי קומות. דרך הגישה מרח' רחל אמנו תהיה דרך הגישה הראשית למתחם. לאור העובדה שהתכנית עומדת במגבלות של תכנית השימור באזור - באשר למספר הקומות ואורך החזית ממליץ מר כהן לאשר את הוריאציה לפיה יש ניצול חלל גג הרעפים - כפי שזה אושר לגבי כל השכונה ושהדרך הפנימית תהיה בחזקת הבעלים עם זיקת הנאה לציבור. לפי וריאציה זו מדובר על 84% בניה למגורים שמגיעים ל-13,400 מ"ר וכן לאפשר בניה מועדון חברים בשטח של 250 מ"ר במשבצת הפנימית המיועדת לשפ"ץ. כמו כן ציין מר כהן כי יש לבדוק ולערוך מחדש את התקנון שהעביר המתכנן. על פי סעיף 134 לחוק יש להתייעץ עם הועדה המקומית בטרם תופקד התכנית כי במקרה הזה התכנית שתופקד אינה זהה לתכנית המקורית שהוגשה ע"י הועדה המקומית.

מר בן אשר העיר שעדיף שהדרך הפנימית תשאר ברשות הבעלים מכיון שאי אפשר יהיה לפתור את בעיות החניה בתחומי המגרשים והדרך תשמש כמקום חניה. עוד הוסיף כי התפיסה התכנונית היתה שיש לבנות בנינים גבוהים יותר בפינה הצפון מערבית הקרובה לבתי אילין, ומכיון שמדובר באזור יוקרה עדיף היה לבנות בנינים בני 5 קומות עם מעלית.

גב' רווה טענה שבדיון הקודם דחתה הועדה את הרעיון של בנינים בני 5 קומות והדיון עתה צריך להתמקד ולצאת מבסיס ההחלטה של הדיון הקודם. בפנותה למר כהן שאלה האם התכנית המוצגת עתה היא ישום ההחלטה של הועדה המחוזית מדיונה הקודם.

מר כהן השיב כי אם לא מנצלים את חלל הגג זהו ישום ההחלטה האמורה.

גב' רווה ציינה בחגובה כי אין מניעה לקבל את המלצת מר כהן אולם המועדון מטריד וגורם הפרעה במקום והוא מנוגד להחלטת הועדה.

מר רזניק תמך בדברי גב' רווה בנושא המועדון וציין שאפילו בית קפה לא נחוץ במקום כל כך שק אך לזה הוא מוכן להסכים ולא למועדון. בנושא גובה הבנינים - אם התכנית משרתת את האינטרסים של השכונה לא מפריע לו שיעלו אחוזי הבניה אך לדעתו יש להסתפק בארבע קומות וניצול הגג. באשר לכניסות לאזור המגורים ציין שהתכנית המראה 3 כניסות להולכי רגל יפה יותר.

מר כהן ציין כי למתחם המגורים יש רחובות כניסה מסודרים. בענין המועדון הוא מקבל את דעת חברי הועדה בדבר היותו אלמנט חדש ומציע להורידו מהתכנית. אם כן - נותרת השאלה של נספח הבינוי, יש להגיע לגבולות מוגדרים לכל מגרש, כדי להגיע לגודל של מגרש אופייני יהיה צורך לגזור מגרשים לכל אחד מהבנינים ולהתחשב בעובדה שהכביש נשאר בחזקת הבעלים. הדבר יתן הבחנה מדויקת בין שטחים פרטיים וציבוריים, כאשר השטחים הציבוריים יהיו בחזקת העיריה. תקנון התכנית יערך שנית בטרם יועבר לועדה המקומית.

מר מרינוב תמך בתכנית באופן כללי אך ביקש להסתייג בנושא מספר הקומות, חוספת מעלית לבנין בן 4 קומות בלבד הוא דבר פרובלמטי לדבריו ולכן לדעתו אין מניעה להוסיף עוד קומה ולבנות בנין עם מעלית במקום שזה אפשרי.

(פרוטוקול מחוזית 3.2.87)

10. תכנית מס' 3072, שינוי מס' 42/81 לתכנית המתאר המקומית-שכ' מטרסדורף, רח' פנים מאירות
3 גוש 234 חלקה 4

מובא לדיון חוזר מיום 2.11.82

בפמח הדיון הסביר מר כהן כי בדיון קודם הוחלט להפקיד את התכנית ואחד התנאים היה "שתוספות הבניה שניבנו בעבר החורגות מהוראות תכנית זו, תהרסנה בהתאם להמלצת הועדה המקומית". מדובר במספר מרפסות שהן בעצם מרפסות סוכה שהתכנית חייבה להרוס. בינתיים הסתבר שהעיריה הביאה למשפט את אלה שחרגו והחלטת בית המשפט היתה להרוס או להשיג היתר בניה. העיריה ביחד איתו שקלו את האפשרות לא להרוס את המרפסות ועלה הרעיון להוסיף מרפסות באותה מתכונת לכל שאר הדיירים בבנין. העיריה לא דנה שנית בתכנית הנ"ל על מנת לא לסתור את החלטת הועדה המחוזית.

מר בן אשר הוסיף שהבניה הבלתי חוקית היתה בחלקה בחדרים וחלקה במרפסות כך שהחזית היתה לא מסודרת והמשימה היתה לאפשר לכולם להוציא היתר בניה באופן מסודר.

לאחר דיון,

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 2.11.82 וללא הטיפול בדבר הריסת התוספות שניבנו בעבר-מחליטה הועדה להפקיד את התכנית בהתאם לנספח הבינוי שהוצג בעת הדיון.

11. תכנית מס' 1209 ב' שינוי מס' 3/86 לתכנית מחאר, שינוי 1/86 לתכנית 1042 ושינוי מס' 1/86 לתכנית מפורטת 1209 שכ' בית וגן, רח' הרב פרנק

המשך דיון מיום 4.11.86

בעת הדיון הזכיר מר כהן כי התכנית נדונה בעבר והוחלט "לדחות את קבלת ההחלטה. עיריית ירושלים מבקשת לבדוק פעם נוספת אם ננקטו הליכים משפטיים בגין הבניה שבוצעה שלא כחוק ולהביא בפני הועדה המחוזית הסברים להמלצתה". מר בן אשר העביר ללשכת התכנון צילום מגזר הדין שניתן וכן מכתב מטעם סגן ראש העיר הרב ניסים זאב המסביר את הרקע מאחורי התכנית ומבקש להתחשב במצבו של היזם ולדון שוב בתכנית. המדובר הוא בהפיכת בניה בקומת עמודים לדירה. היזם שילם קנס כפי שנדרש ונמצא פתרון לחניה על דעת המחלקה המתאימה בעיריה. המלצת העיריה היא להפקיד את התכנית.

מר בן אשר הבהיר כי היזם קנה כך את הדירה מהקבלן.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. (3660) תכנית מס' 3660 תכנית מפורטת- שכ' עין כרם, מנזר האחיות ציון

מובא לתיקון החלטה.

בעת הדיון הסביר מר דרומי כי בדיון קודם בתכנית הוחלט להפקידה בתנאים מסוימים ואחד מהם היה 'לבעל חדר מס' 12 בחזית המזרחית ובמקומה תהיה מרפסת". בשיקול שני עם האדריכל א. רחמימו סוכם שבקומה השניה תהיה מרפסת והקומה הראשונה תשאר כפי שהיא. כמו כן ישנו תיקון בחישוב השטחים.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם לתכנית המתקנת שהוצגה בעת הדיון. הועדה חוזרת על הוראות א' ו-ג' שיעוגנו בתכנית- כפי שהוחלט ביום 9.9.86.

(פרוטוקול מחוזית 3.2.87)

- ב. גושים מס' 272,271 ו- 347 יחד עם הדרך מופיעים בחשריט אך לא כלולים בתקנון התכנית. בתכנית 966 ג' הם נכללו הן בחשריט והן בתקנון. הדבר גורם לבעיה רישומית ולבעיה פרוצדורלית. הוא ממליץ להורות לרשם לרשום אותם אך לא על סמך התכנית 3028 בלבד אלא על סמך שתי התכניות 3028 ו- 966 ג'. ובנוסף לכך להפקיד תקנון ללא תשריט שיכלול את הגושים הנ"ל. לדעתו אין בכך בעיה משום שהקרקע שייכת לבעל אחד - מינהל מגרקי ישראל.
- ג. ישנן מספר חלקות שחלקן מחוץ לתחום הקו הכחול של התכנית, כדי לרשום אותן הרשם צריך לאחד אותן ואחר כך לרשום. לדעתו ניתן לעשות זאת מאחר שבעל הקרקע הוא המינהל והוא מסכים לכך.
- ד. ישנה סטייה של 10% בין השטח שנמדד לבין מה שמופיע בטבלאות התכנית. ההמלצה היא לרשום את התצריים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

לאחר דיון,

הוחלט:

א. לאשר את תכניות החלוקה הבאות לצרכי רישום ולהורות לרשם לרשום אותן כמפורט להלן:

1. בגוש 30257 מס' 85/2
 2. בגוש 30264 מס' 85/3
 3. בגוש 30255 מס' 85/1, 85/26 ומס' 85/25
 4. בגוש 30265 מס' 85/4 ומס' 85/24
 5. בגוש 30268 מס' 85/5
 6. בגוש 30267 מס' 85/6
 7. בגוש 30268 מס' 85/7
 8. בגוש 30269 מס' 85/8
 9. בגוש 30270 מס' 85/9
 10. בגוש 30271 מס' 85/10
 11. בגוש 30272 מס' 85/11
 12. בגוש 30347 מס' 85/12
 13. בגוש 30332 מס' 85/22 ומס' 85/23
 14. בגוש 30333 מס' 85/13 ומס' 85/14
- ב. תכנית מס' 3028 תרשם בשלבים כשבשלב ראשון תרשם התכנית כולה למעט המגרשים הבאים: 12, 11, 13, 10, 544, 545, 546, 502, 560 - שירשמו בשלב שני.
- ג. לצורך ביצוע חלוקה חדשה ניתן יהיה כשלב ביניים למדוד את כל שטח החלקות לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבולות התכנית. בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלו מחוץ לתכנית.
- ד. להפקיד תכנית שינוי לתכנית 3028 שחלול תקנון בלבד ובו יפורטו הגושים 272,271 ו- 347 שלא נכללו בתקנון תכנית 3028.

ו. בקשה לפרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק ולקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

16. תכנית מס' 3750 - עיריית ירושלים - הודעה על פי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית מתאר וקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק - ענתות

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 28.9.86:

לאשר את הבקשה.

בעת הדיון ציין מר כהן כי העירייה מבקשת לפרסם הודעה לפי סעיף 77 לחוק על הכנת תכנית מתאר ולקבוע תנאים לפי סעיף 78 שלא לאשר בקשות להתרי בניה במקום לאלא אם כן יורה מהנדס העיר אחרת. הוא ממליץ לאשר את הבקשה אך לקבוע שהתרי בניה לא ינתנו אלא אם כן מהנדס העיר ימליץ אחרת והועדה המקומית תאשר את המלצתו.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה לקבוע כי התרי בניה, היתרים לשימוש בקרקע או אישור תשריט של חלוקת קרקע בתחום תכנית זו עד להפקדתה לא יאושרו אלא אם כן מהנדס העיר ימליץ אחרת והועדה המקומית תאשר את המלצתו.

ז. התרי בניה

17. יב-10372 - חברת מגדל מיכאל בע"מ - בית מלון - גוש 193-חלקה 53 שכ' רמת שרת

דו"ח הועדה המקומית מס' 88 מיום 1.12.86 תיק בנ/535/86

בעת הדיון הסביר מר כהן כי תכנית מאושרת 2998 שכללה נספחי בינוי מפורטים דברה על בית מלון ברמת שרת על סמך תכנית 1269. עתה כשהוגשה הבקשה להיתר הסתבר שיש הפרש של כ-1700 מ"ר בין חישוב השטחים לפי נספח הבינוי לבין ההיתר - הדבר מתבטא בקומה טכנית שלא פורטה בנספח. הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה למעט הקומה העליונה והקומה הטכנית בשלב זה. לגבי הקומה הנוספת יהיה צורך להפקיד תכנית. הוצאת ההיתר תאפשר להם להתחיל לבנות. מר כהן המליץ לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מר רזניק טען שלאשר בניה בית מלון ללא קומה טכנית זה לא מתקבל על הדעת. אי אפשר יהיה להעביר צנרת במלון.

מר כהן ציין שבנספח הבינוי שצורף לתכנית בקנה מידה של 1:100 לא הופיעה הקומה הטכנית, אולם הוא מציע לאשר את בניה המלון כולל הקומה הטכנית ולחילופין להוריד קומה במפלס 24.90 - ושהיא תופקד בשלב מאוחר יותר יחד עם הקומה העליונה. בתשובה לשאלת מר לרמן באשר לגובה קומת המטבחים השיב כי המטבח ממוקם במפלס הכניסה שגובהו 6 מ' או בקומה מתחת שגובהה 3.90 מ'.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית כולל הקומה הטכנית למעט הקומה במפלס 24.90. לגבי הקומה במפלס 24.90 והקומה העליונה יהיה על היזם להפקיד תכנית.

18. יב-8722 - החברה לשיקום הרובע היהודי - מבנה ביקורת כניסות ותחנת אוטובוס-רחבת הכותל

דו"ח הועדה המקומית מס' 98 מיום 29.12.86 תיק בנ/849/86

בעת הדיון ציין מר כהן כי תכנית 3253 בנוגע לרחבת שער האשפות מסדירה מעבר הולכי רגל, כביש כניסה לרובע היהודי משער האשפות ומבנים בכניסה לרחבת הכותל שימשו מעברי ביקורת ותחנת אוטובוסים. עד כה בוצעו הכביש ומעבר הולכי הרגל ועתה מבוקשים המבנים בכניסה לרחבה. הבקשה תואמת את נספח הבינוי בקנה מידה של 1:100 שצורף לתכנית למעט הבדל פעוט בכיפות שיהיו מפרספקט שקוף. בבקשה להיתר יש פירוט יתר של סבכות הברזל. מר כהן מציע לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. יב-10355 - הקרן לירושלים-שני מגרשי ספורט-בית חנינא

דו"ח הועדה המקומית מס' 87 מיום 17.11.86 תיק בנ/682/86

בעת הדיון הסביר מר דרומי כי על פי תכנית מאושרת 2703 של שיכונני נוסיבא הופרש שטח לבנייני ציבור. הבקשה שהוגשה היא להקים מגרש כדור סל ומגרש כדור רגל. במקום קיימת גינה ציבורית.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. יב-10354 - הקרן לירושלים-הגבהת גדרות חיצוניות- גוש 52 חלקה 46 - הר ציון

דו"ח הועדה המקומית מס' 87 מיום 17.11.86 תיק בנ/627/86

בעת הדיון הסביר מר דרומי כי מדובר "בבית רוז" שנמצא בשטח ליד הרחבה של שולחן דוד. הבקשה היא להגביה גדר קיימת בעוד מטר וחצי.

במגובה להערוה לגבי הצורך בגדר המבוקשת ציין מר כהן כי באזור יש גדרות רבים באותה מתכונת והבקשה לא משנה את אופי הסביבה.

(פרוטוקול מחוזית 3.2.87.)

לאחר דיון.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שגובהה הסופי לא יעלה על 2.20 מ' ושהיא תיבנה באותה אבן של הגדר הקיימת.

21. יב-10353- עיריית ירושלים- הריסת מבנים-גוש 51-מגרש הרוסים

דו"ח הועדה המקומית מס' 85 מיום 15.10.86 תיק בב/647/86

(גב' רווה לא נטלה חלק בדיון)

בפתח הדיון ציין מר כהן כי לאחרונה הופקדה תכנית למתחם העיריה והוגשו לה מספר התנגדויות. התכנית כללה נספח בינוי וקבעה מספר מבנים לשימור, מבנים שהם בעלי ערך הסטורי או ארכיטקטוני בשטח. על מנת לבצע את התכנית יש צורך בהריסת מבנים שונים ונקבע שחוף מבנין ראש העיר, בנין האוניברסיטה העיברית ובית חולים אביחיל - כל שאר המבנים מיועדים להריסה. העיריה מבקשת עתה להרוס מבנים שאין להם ערך שמורי ושלא היו לגביהם התנגדויות. בטרם הובאה הבקשה לדיון ערך מר כהן סיור במקום עם המתכננים וביקש לצלם את כל המבנים שמבוקש להרוס. המבנים צולמו והצילומים הועברו בין חברי הועדה. שני מבנים ביקש מר כהן לא לכלול בבקשה- האחד מבנה "שומרה"-מס' 62 שהוא מבנה הסטורי והשני מבנה ששימש כשער הכניסה למגרש הרוסים(מספר 48). בשלב זה- אחרי בדיקה חוזרת מבקש מר כהן לא להרוס גם את הקומה הראשונה במבנה מס' 28 שהוא על רח' שבטי ישראל. יש להניח שלא יהיה מי שירצה לשמר את המבנים המיועדים להריסה ומר כהן המליץ לאשר את הבקשה.

לאחר דיון.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט מבנה מס' 62 - בנין "שומרה", מבנה מס' 48 והקומה הראשונה במבנה מס' 28 ובתנאי שאף אחד מהמבנים שיהרסו אינו נשוא התנגדות לתכנית 3555.

22. יב-10362- משרד הבינוי והשיכון- גן ילדים- רמות 04

דו"ח הועדה המקומית מס' 88 מיום 1.12.86. תיק בב/780/86

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ח. תכניות להפקדה

23. תכנית מי/500 ג' - שינוי לתכנית מי/500 ומי/200 - נטף

המשך דיון מיום 17.6.86

בדיון השתתף מר דוד דוד - ראש המועצה המקומית מטה יהודה.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי הטיפול בתכנית החל כבר לפני כשנה וחצי. הועדה דנה בתכנית זו ובתכנית מי/575 - הר עוזרר- ששתיהן תכניות שינוי לתכנית המתאר המחוזית. תכנית מי/575 הועברה לאחר דיון שני למועצה הארצית במסגרת המלצה של הועדה המחוזית להפקידה בשינויים מסויימים. הסעיף האחרון בהחלטת הועדה מיום 17.6.76 היה "הועדה תהא נכונה לדון בתכנית מי/500 ג' רק לאחר אישור דרך הגישה האמורה בסעיף ו לעיל." תכנית מי/500 ג' מדברת על הרחבת הישוב נטף כלפי דרום מערב לעוד 70 משפחות. במקביל לכך תכננו הסוכנות היהודית בשיתוף המועצה המקומית מטה יהודה ומינהל מקרקעי ישראל חבל התישבותי חדש בצפון מערב למעלה החמישה שבו יוקמו ישובים לדורך ההמשך. מדובר על ישוב קהילתי בהר עוזרר שכדי להקימו יש לסלול דרך גישה.

(פרוטוקול מחוזית 3.2.87)

הדרך שתוכננה בקנה מידה של 1:10.000 בעייתית ביותר ופוגעת בערכים נופיים קיימים. כדי לפתור את הבעיה נערך סיור בשטח בהשתתפות גב' ידן, מר נקמן, גב' אשל, גב' ברזקי, מר ש. כהן ומר מ. כהן ונבדקו הפרטים הבאים:

- הישוק הקיים.
- תואי הכביש המוצע.
- תואי אלטרנטיבי של הכביש שעובר על דרך סלולה קיימת כך שלא יורחב הישוב הקיים.

מר כהן ציין כי בדיון הראשון בנושא היתה התייחסות לעובדה שהרחבת ישובים באזור זה תבוא על חשבון האוכלוסיה בירושלים. הוא עצמו בדיעה שהדבר פוגע באופן משמעותי במאזן הדמוגרפי של העיר ירושלים לטווח רחוק. אמנם כאן מדובר רק ב-30 יחידות דיור אך עם עוד מספר מגרשים בישובים אחרים בסביבה זה בעצם תהליך הגירה שגורם לכך שאוכלוסיה מרמה סוציו-אקונומית מסוימת עוזבת את העיר. לדבריו גם במועצה הארצית גורסים שאין להרחיב ישובים מעבר לגודלם הקיים. באשר להר עוזרר - החליטה המועצה הארצית להפקיד תכנית המדברת על 80 יחידות דיור.

מר דוד סתר את העובדה הזאת וציין שעדיין לא הוחלט להפקיד את התכנית.

מר נקמן באשר להרחבת נטף ציין שלא מציאותי להשאיר את הישוב בגודלו הנוכחי - כך הוא לא יוכל להתקיים וחייבים להרחיבו. אין הוא מבין איך אפשר לטעון שלא מעוניינים בהרחבת הישוב ובאותה נשימה לאשר הקמת ישוב חדש באזור. באשר לכביש הגישה להר עוזרר - יש להבטיח שהרחבת הישוב נטף לא תחסום את האפשרות של כביש גישה לישוב החדש כולל השימוש בכביש הקיים. לדעתו יש להשתמש בשלב ראשון בכביש הקיים ולתת לו מעמד של כביש גישה להר עוזרר.

מר כהן התנגד להצעה שיהיה שימוש בכביש הקיים כדרך גישה להר עוזרר כי לדבריו הדבר עלול ליצור בעיות כפי שהיה עם מוצא וצובא כשהדרך שחיברה ביניהם עברה באמצע הישוב. אם מקבלים את ההצעה להשתמש בכביש הקיים יש לחשוב על הרחבת הישוב בצורה אחרת - שבגדה הדרומית של הכביש לא תהיה יותר משורה אחת של מגרשים וללא תוספת מגרשים בחלק המערבי של הישוב. מר נקמן סובר שאין הגיון להשאיר את הישוב בגודלו הנוכחי אך יש לזכור שהחושבים עצמם בקשו להקים ישוב קהילתי קטן ואין הם יכולים לבוא עתה ולבקש להתרחב.

גב' ידן ציינה שאמנם נכון שהחושבים דרשו להקים בתחילה ישוב קטן, אך זה לא יכול להיות נימוק להתייחסות כזו לתכנית. החושבים מודים עתה שהם טעו ויש להתייחס לתכנית בצורה עניינית. אי הרחבתו - משמעות הדבר היא חיסול הישוב ולא נראה לה שאפשר לתרץ את אי הרחבתו בגלל ישוב אחר שעדיין לא קיים. באשר להגירה מירושלים - אין פרופורציה בין גודלו של ישוב זה לבין גודלה של ממשלה ירושלים או השכונות החדשות של ירושלים כמו למשל פסגת זאב ועוד. לא הישוב הקטן הזה הוא שמשנה את המאזן הדמוגרפי של העיר.

מר מרינוב טען שהיה צריך לדעת מראש שישוב של 30 משפחות לא יוכל להתקיים ואין דרך אחרת אלא לאפשר לו להתרחב.

מר דוד העיר גם הוא שאי אפשר להשווה בין ממשלה לנטף.

מר כהן הבהיר כי דבריו התייחסו לכל הישובים באזור - כמו למשל בית זית, נטף, בית נקופה וכד' - שכולם יחד שקולים נגד ממשלה ירושלים.

מר דוד ציין כי כבר בשנת 78 כאשר עלתה קבוצת המתיישבים של נטף על הקרקע התריע בפני העובדה שהישוב קטן ושהיו לו צרכים מיוחדים. עד היום אין בישוב קו-מים, רשת חשמל וטלפונים.

בתגובה טען מר כהן כי החושבים החייבו בעבר לעשות הכל לבד זאת הסיבה שהמצב הוא כפי שמתאר מר דוד.

מר דוד המשיך וציין שגם גן הילדים מנוהל שם בתוך קרוון. האם הועדה יכולה להרשות לעצמה שאנשים ימשיכו לחיות בצורה כזאת - שאל. היום מודים החושבים שהם שגו. יש לאפשר להם להתרחב. היחידה הקטנה ביותר שיכולה להחזיק את עצמה היא לפחות בסדר גודל של 80 משפחות. אז אפשר יהיה להקים גן ילדים, בית כנסת ועוד. יש לציין כי שליש מהדיירים במקום הם דתיים. אם גודל המגרשים החדשים - שהוא 2 דונם - הוא לרוץ לכביש הגישה להר-עוזרר אפשר להקטיןם ולתת תשובה לבעיה בעזרת הדרך הקיימת. לדבריו כל השיקולים נדונו בועדה המקומית והיא המליצה לאשר את התכנית אין הוא יודע מתי יקום הישוב החדש-זה עדיין בגדר חלום אפילו לגביו. בשלב זה יש לתת תשובה לישוב הקיים.

מר לרמן ביקש לקבל הבהרות בנושא התשתית והשפכים של הישוב ולדעת אם יש פתרונות רק על גבי הנייר או גם בשטח.

(פרוטוקול מחוזית 3.2.87)

מר ליטמן השיב כי הישוב מתוכנן על מערכת שפכים בחית - כלומר בורות ספיגה. יתכן שבנקבות הרחבת הישוב יהיה צורך לבדוק בעזרת השרות ההדרולוגי מה משמעות תוספת בורות ספיגה באזור. אם השרות ההדרולוגי יאשר את הדבר לא תהיה מניעה מצידם לאשר את התכנית.

מר לרמן הציע שהתכנית תחייב מציאת פתרון לבעיות הביוב שיובא לדיון בועדה המחוזית.

מר ליטמן הוסיף כי באשר לאספקת מים- יש תכנית לאספקת מים ממקורות ליחידות הקיימות והיא מתאימה גם לתוספת המתוכננת. התכנית תוכננה ע"י תה"ל ומבוצעת ע"י מקורות, כנ"ל לגבי חשמל וטלפונים.

מר לרמן טען כי אלו הם הגורמים המתכננים והמבצעים אך לא הגורמים המאשרים. לדעתו כל התכניות האלו חייבות לקבל אישור הגורמים הסטטוטוריים.

מר רזניק חמך בהרחבת הישוב וציין שבגודלו הנוכחי הוא לא יוכל להמשיך להתקיים. באשר לכביש אפילו שיבנה הישוב החדש ל-80 משפחות אפשר לתכנן את הכביש ולהרחיבו ולקבוע את גבול הבינוי של הישוב. בירושלים יש דוגמא של שני ישובים-אורה ועמינדב - שמגיעים אליהם באותו כביש ואין כל בעיה מכך.

מר סוקר הצטרף לטיעונו של מר לרמן בנושא הביוב וציין שתנאי לאכלוס צריך להיות במציאת פתרון שיוסכם על דעת ועדת הביוב המרכזית. עוד ציין שהשטח הררי וקשה ויש לדעתו צורך להכין נספח פיתוח השטח שיכלול את המגרשים והכביש המוצע.

מר סויסה ציין שמאחר וגישתו של מר נקמן מקובלת על כל חברי הועדה הוא מציע לקבל אותה בתוספת התנאים שהיתנו מר לרמן ומר סוקר.

מר נקמן ביקש להדגיש כי הוא הציע להרחיב את הישוב ושכביש הגישה לישוב החדש- הר עוזרר עשוי להיות במשך שנים רבות דרך הכביש הקיים.

לאחר דיון,

הוחלט: א. להמליץ בפני המועצה הארצית לתכנון ולבניה על הפקדת חכנית מי/500 ג' - נטף - אשר תכלול את פתרון דרך הגישה להר עוזרר (בחכנית מי/575) ע"י ניצול התואי הקיים העובר בשולי הישוב.

בטרם תועבר התכנית למועצה הארצית לתכנון ולבניה חשונה פריסת המגרשים החדשים המתוכננים ויקבע רוחבו של הכביש האמור.

ב. תנאים להוצאת התרי בניה הם: ו) הגשת תכנית פיתוח של מערכת המים והביוב שתאושר ע"י רשויות הבריאות.

ז) הגשת ניספח פיתוח שטח שיכלול את הכביש המוצע והמגרשים החדשים המתוכננים.

ג. תקנון התכנית יתוקן ויעובד בשיתוף מתכנן המחוז מר מ. כהן.

ט. בקשה להיתר בניה

24. יב - 10288 - מתיבתא דחסידי בעלזא - סימנר למורים-טלז סטון (תיק בנ/86/86)

המשך דיון מיום 16.9.86

בתחילת הדיון הזכיר מר כהן את הדיון הקודם וציין שההחלטה הייתה " לדחות את ההכרעה עד לאחר שמתכנן המחוז יקיים בירור עם האדריכל בנוגע לנקודות הבאות:

א. האפשרות להתרחק מהכביש.

ב. האפשרות להוריד את גובה המבנה.

ג. האפשרות לבניה במקביל לקו הטופוגרפיה ולא בניצב להם."

לדבריו הבנין מתוכנן כך ששתי הבליטות שלו יושבות במקביל לקוי הטופוגרפיה ולא בניצב להם. האלמנט הקרוב ביותר לכביש הוא הנמוך יותר ואינו עולה על 3 קומות. ניתן להרחיק את הבנין בעוד 2-3 מ' מהכביש לכוון הכביש הפנימי אך השאלה היא אם זה ישנה בישיבה קודמת תמכה גב' רווה איך בונים ישיבה על הכביש הראשי לירושלים תל-אביב, הוא עצמו לא מאמין שיצלה על דעתו של מי שהוא לזרוק אבנים.

(פרוטוקול מחוזית 3.2.87)

גב' רווה טענה בחגובה כי לא התכוונה לזריקת אבנים אלא לעובדה שזהו מוסד ציבורי היושב על עורק החבורה ראשי.

מר כהן הסביר כי מתוך כוונה להרחיק את בתי המגורים מעורקי החבורה בונים שם את המוסדות.

מר רזניק ציין שלגבי בניה בשורש טען מר כהן בזמנו שיש להרחיק את הבניה ל-100 מ' מהכביש הראשי- מדוע זה לא כך גם במקרה זה?

מר כהן השיב כי במקרה זה הוא לא יוצר יש מאיין. תכנית מתאר ארצית לדרכים שקבעה את קו הבנין מכביש ראשי אושרה רק ב-1984 בעוד שתכנית מי/232 אושרה הרבה קודם לכן והכביש בא לעולם לאחר שהיו במקום ישובים.

מר סוקר ציין שהבעיה היא שבסופו של דבר לאדם הנוסע בכביש מתגלית פנורמה של מבנים מסיביים הכוללת את הבנין המוצע עם בית ההחלמה ליולדות, שאגב-מכיוון להרחיב את הבניה ובית הספר שממילא קיים שם. לדעתו הבינוי חייב להשתנות. עוד ביקש להחריע על העובדה שמאז שנבנה בית הספר יש שפכי עפר במדרון הפונה לכיוון האוטוסטרדה. בנושא הביוב ביקש שמר ליטמן יתן דעתו וציין שאין פתרון נאות בנושא זה לשוב בכלל ושחייבים להתנות כל פיתוח במציאת פתרון לבעית הביוב.

מר מרינוב ציין שזכור לו הדיון עם היזמים של התכנית. הועדות היו ערות אז לעובדה שהבניה תהיה על הכביש הראשי וכי זה מהווה מטרד לשני הצדדים והובטח שתהיה בניה נמוכה שלפניה ינטעו עצים. כיום המצב השתנה ולדעתו יש לחפש פתרון להנמכת הבניה ולחייב את היזמים לנטוע עצים בחזית הפונה לכביש הראשי.

מר כהן הקריא בשלב זה את החלטת הועדה המקומית מיום 18.5.86 והיא: "להמליץ בפני הועדה המחוזית לאישור פרסום הקלה ובתנאים הבאים: חתימת בעל הנכס על פי הרשום בטאבו, אישור נושא החיבור לביוב ממח' הפיתוח של המועצה. יש לציין בבקשה להיתר כי שטח קומת העמודים לא יסגר. תנאי להיתר: פינוי שטח העפר בשטח הציבורי הסמוך ממזרח למגרש. צמצום המחסנים לגובה 2.20 מ'".

מר זוננפלד טען שאם מבקשים שהבינוי יתרחק מאה מטר מהכביש ניחא אך לטעון שהקירוב של המוסד לכביש יוצר הפרעה זו אחיזה עיניים. ראשית כל יש במקום מצוק והבנין בקושי ייראה ושנית מי שנוסע צריך להתרכז בכביש ולא בצידיו.

מר רזניק טען שנימוקיו של מר זוננפלד וכן הטיעונים בדבר קו הבנין אינם רלוונטיים לדיון הנוכחי וכי צריך להתרכז בבינוי המוצע. הבנין כבד מאד והוא בטוח שניתן לתכנן בניה מדורגת ומתונה יותר על אותו שטח. גם להוריד גובה וגם לבנות בהתאם לטופוגרפיה. כמו כן הוא מקבל את הצעת מר מרינוב באשר לנטיעת עצים דבר שיפחית את הרעש גם מכיוון הכביש אל הישיבה.

גב' רווה ציינה שאמנם נכון שתכנית המתאר הארצית לדרכים מאוחרת לתכנית שעליה מתבססת הבקשה אך כל חריגה מתכנית זו נדרשת לוועדה הארצית.

מר כהן טען שאין הכוונה לתכנית מסוג זה אלא רק לתכניות חדשות שתוכננו לאחר אישור תכנית המתאר הארצית. אם היה צורך להביא כל תכנית מאושרת שעומדת בסחירה לתכנית המתאר הארצית לוועדה הארצית היה צורך להעביר לה הרבה מאד בקשות להיתר בניה.

גב' רווה הסבירה שהרעיון היה שלא לאשר בקשות להיתרי בניה לאחר שאושרה התכנית הארצית במקרה שמדובר על תכנית בנין ערים חדשה הועדה המחוזית רשאית לשקול את הדבר. בחגובה לדברי מר כהן שבמקרה הנדון מתכוונים להפקיד תכנית מכיון שמדובר על הקלות רבות ציינה שאם כן על הועדה לשקול אם היא רוצה להקטין את קו הבנין.

מר כהן העיר כי הפקדת התכנית מטרתה להגדיל את זכויות הבניה.

(פרוטוקול מחוזית 3.2.87)

גב' ברזקי ציינה שאחת מהשתיים או שמפקידים תכנית חדשה ואז דנים בה או שמאשרים בניה במסגרת מה שמותר על פי התכנית הקיימת.

מר לרמן טען שכל נושא הבניה באזור הוא בעייתי. הישוב נולד עם מספר מועט של בתים ופתרון ביוב שהיה מתאים לכך. מלכתחילה לא היתה גישה של רשת ביוב מסודרת ועד היום הכל טלאי על גבי טלאי. המועצה האזורית אמנם עזרה לישוב ויזמה סידור של מתקני ביוב קומפקטיים אך עדיין אין תשובה לנושא סילוק הנוזלים. אין הוא מתיחס רק לבנין הנדון באופן ספציפי אלא על חוספת בניה באופן כללי. לגבי הבנין הנדון אין הוא רואה אין הוא מחבר למתקנים שנמצאים מבחינה טופוגרפית גבוה יותר והוא מבקש לשמוע על כך פרטים.

מר ליטמן ציין שמדובר אמנם על בנין בתחום המועצה המקומית מטה יהודה אך הוא שייך לתחום מדינת ישראל ויש להתיחס לפרויקט באופן רציני. הבקשה מעוגנת בתכנית מאושרת שלפיה יש שטח פרטי פחוח שמותר לבנות בו בית מלון והיזם כבר נמצא. השטח במחנה יחסית לא כל כך גבוה ויש לקחת זאת בחשבון בעת הדיון. התנאי של המועצה המקומית היה שכל ישוב יצטרך לקבל אישור משור הבריאיות. כאן הצירוף לביוב מסודר ולא יבנה פתרון אחר לביוב לטלז סטון. כל מבקש חורם את חלקו להגדלת המחנק הקיים. לגבי הבנין עצמו - עצם העובדה שהבקשה הגיעה לוועדה המחוזית אומרת שהמועצה המקומית המליצה לאשרה.

מר נקמן העלה מספר טיעונים:

- א. באשר לקו הבניה - הוא מניח שמשרד התחבורה התנגד לאישור התכנית אם יש אפשרות כלשהיא למנוע את הקמת הבנין הוא מבקש שהדבר ייעשה.
- ב. התאוריה התכנונית שעליה מנסה הוועדה להגן היא שהכביש לירושלים יהיה פנוי מבנוי כדי שירושלים תחגלה לעיני הבא אליה באופן פתאומי, שידעו איפה מתחילה העיר ואיפה היא נגמרת. בפועל ישנה זחילה ופיזור של הבניה ולכן חשוב שינטעו עצים בחזית הפונה לכביש.
- ג. באשר לבנינו - צריכה להיות רגישות לנושא זה במקום זה בדיוק כמו לבנינו בבית וגן בירושלים. אותו מחנך תכנן בטופוגרפיה קשה בבית וגן והדבר צריך לחול גם כאן. הוועדה מוסמכת לשנות את הפרוגרמה ולאמר שהיא מוגזמת. בקירבת תחנת הדלק ברחוב אגריפס קיים בנין ישיבה של טלז סטון שכבר 3 שנים אינו גמור.

גב' רווה ציינה שוב שברגע שהועדה מחליטה על הפקדת תכנית חדשה היא רשאית לתת דעתה לקו הבנין ולהחליט להקטין או השאלה היא בכמה להקטין. בתכנית המתאר הארצית לדרכים נקבע קו בנין של 150 מ' לפי קו בניה זה בעצם לא מחאפשרת כלל בניה.

מר בן אשר העיר שאולי כדאי להציע ליזמים להחליף קרקעות.

גב' ברזקי טענה שישנם הרבה פרויקטים שלא הגיעו לשולחן הוועדה כי מראש הם עברו את גבול 150 מ' של קו בניה וברגע שיהיה לזה תקדים כל אלה יגיעו לוועדה. לדעתה החוק התכנוני לפיו לא תהיה בניה משער הגיא ועד מבואות ירושלים צריך להיות חזק יותר מהקביעה לגבי קו הבניה, הוא יותר חשוב ממנו כי הוא קובע את הראות. על היזמים חלה החובה להוכיח שהבניה לא מפריעה זאת עליהם לעשות ע"י הגשת פנורמות וציורים.

מר זוננפלד טען שהמציאות בשטח שונה לגמרי, הדרך רצופה בניה של מבשרת ירושלים ושל מוצא ועוד.

מר כהן ציין שבאופן עקרוני הוא מסכים שאסור להוסיף שום גורם חדש בנוף בין שער הגיא לכניסה לעיר. על כך הוא נלחם למשל בנושא שואבה והוא מברך על כך. אלא שבמקרה זה אושרה התכנית לפני אישור תכנית המתאר הארצית. אם הוועדה רוצה לאשר רק את המותר על פי תכנית מי/232 כלומר בניה ב-25% אז אין שאלה של הפקדה אלא בקשה להיתר בניה וכך בעצם אין בעיה.

גב' רווה טענה שהבעיה היא אם יש לקבל אישור המועצה הארצית באשר לקו הבניה גם אם מדובר רק על היתר בניה.

(פרוטוקול מחוזית 3.2.87)

מר כהן ביקש לסכם את הדיון וציין שישנן בעצם 3 הצעות:

- א. לאשר בקשה להיתר בניה במסגרת 25% בהתאם לתכנית המאושרת ובקריטריונים שדרש מר רזניק כלומר לא יותר מ-3 קומות ובחתך מקסימלי לא יותר מ-2 קומות, הבינוי במקביל לטופוגרפיה ובמגבלות של פתרון לבעיות הביוב, התשתית והצמחיה.
- ב. אותה הצעה אך בתוספת 6% במסגרת פרסום הקלה ללא הפקדת תכנית.
- ג. לאשר בניה במתכונת שהוגשה - הצעה זו נדחתה ברוב קולות.

בעד הצעה א' בתוספת הקביעה כי יבדק הצורך באישור המועצה הארצית לענין קו הבניה-הצביעו 9 חברי ועדה.

בעד הצעה ב' הצביעו 3 חברי ועדה.

מר אלרם טען שאם מאושרת בקשה של 25% בניה בלבד היא לא צריכה את אישור הועדה המחוזית ויש להחזירה לועדה המקומית.

מר כהן ציין שתכנית מי/200 א' קבעה שבקשות בניה של מוסדות ובתי מלון צריכות את אישור הועדה המחוזית וטלו סטון אינה יוצאת מהכלל. הוא אישית ביקש להעביר את הבקשה לועדה המחוזית. לאחר דיון,

הוחלט:

- א. לדחות את הבקשה כפי שהוגשה.
- ב. הועדה תהא מוכנה לדון בבקשה להיתר בניה שתכלול בניה עד 25% בלבד בהתאם לתכנית מאושרת מי/232 ובתנאים הבאים:
 - 1) הבניה לא תעלה על 3 קומות ובחתך מקסימלי לא יהיו יותר מ-2 קומות.
 - 2) הבינוי יהיה מקביל לטופוגרפיה ולא בניצב לה.
 - 3) הבקשה תכלול הצעות לפתרון בעיות הביוב והשפכים.
 - 4) בחזית הפונה לכביש הבין עירוני ירושלים-תל-אביב ינטעו עצים.
 - 5) יבדק הצורך באישור המועצה הארצית באשר לקו הבנין.
- ג. הועדה המחוזית לא תאשר תוספות בניה למתחם זה- שיוגשו, אם יוגשו בעתיד.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

כ"ה שבט תשמ"ז
24 בפברואר 1987

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית
לשמיעת התנגדויות לתכנית 323 א'
שהחקימה ביום חמישי כ"ח בטבת
תשמ"ז 29.1.87

- יו"ר ועדת המשנה ונציגת שר המשפטים
- נציג שר הפנים
- מתכנן המחוז
- אדריכל

ת. רויה
א. סויסה
מ. כהן
א. רחמימוב

השחתפו:

- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- מזכירת ועדת המשנה

י. פלאוט
מ. שורץ
צ. שרבף

נכחו:

(פרוטוקול משנה מחוזית 29.1.87)

3231 א' תכנית מס' 3231 א', שינוי מס' 1/85 לתכנית מפורטת מס' 3231 - מגרש צ-2 מתחם 02- רמות

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3248 מיום 15.9.85

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית .

הועדה המקומית המליצה בישיבה מיום 30.3.86 לאייר המלצור ועדוח המשנה כדלקמן:

המלצת ועדת המשנה מיום 25.1.86:

- א. יש לבטל את המקוה בבנין .
- ב. יש להוריד מפלס אחד מהבנין ולהנמיכו.
- ג. בנוסף לאולם החפילה ועזרת נשים יהא מקלט תקני כמקובל.
- ד. יש לבטל את הגשרי.

המלצת ועדת המשנה מיום 16.2.86:

"לשנות סעיף א', ב' להחלטת ועדת המשנה המקומית מיום 25.1.86 ולקבוע כי יותרו הקמח 3 מקוואות בבנין . גובה הבנין יעקב בתאום עם מחלקת מהנדס העיר בצורה שלא תסתיר את המבטים אל הנוף של המתנגדים שגרים מעל.
כלומר: רום מכסימלי של הגג 731 מטר ומיקום המקוואות לכן בקומה תת קרקעית.

המלצת ועדת המשנה מיום 24.3.86:

"לחקן את הסיפא בהחלטת הועדה המקומית בדבר רום מכסימלי של גג הבנין שיהא 734.20 ובתנאי שלא יסתיר את הנוף.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: עו"ד נ. וייל, אדרי' ד. בכרך, איתן כהן, יוחנן רוטלר, רענן מאיר, מיכאל ויעל מאיר, יצחק ומרים טוטנאור, עמנואל ואסתר גדיאל, אברהם בן שמול, רנדי וברברה אפשטיין, מלה מאיר, יהושוע מילוא, מלניק רפי, אריה ורות מנדלוביץ, תמי ורמי אמיתי, אסתי ומתי טל, רחל אלטמן, יעל אלטמן.

בשם הועדה המקומית הופיע א. שפרבר.

מטעם היוזמים הופיעו: עו"ד ד. גלס, אדרי' נ. מלצר ובן דוד.

גב' רוזה פותחת את הישיבה. אנו דנים בהתנגדויות לתכנית מס' 3231 א' שינוי מס' 1/85 לתכנית מפורטת מס' 3231 - רמות.

מר איתן כהן ההתנגדות של חברת "ערים" שהגשתי אותה בשם החברה, היא בעיקרה התנגדות טכנית כפי שפורטה במכתבי לועדה המקומית לתכנון מנובמבר 85.

עיקרה-א. דרישה לגידור השטח לרבות עבודות חפירה, כפי שאני יודע, בזמנו נציגי העמותה של בנית בית-הכנסת-התחילו לעבוד בלא היתר, ועבודתם הופסקה בין השאר גם בגלל שאנחנו פנינו לעיריה, והם גם גרמו נזק לגן הציבורי שנמצא במקום.

ב. גמר עבודות הבניה בתוך שנה מיום מתן היתר הבניה, או לפחות במועד קצוב- כדי שהעבודות לא תמשכנה על פני שנים רבות.

כפי שהבנתי יש בעיות של תקציב לבית-הכנסת.

ג. החחיבות להמנע מגרימת נזק לסביבה, ולחלופין לתקן כל נזק שיגרם בתוך זמן קצוב שייקבע ע"י עיריית ירושלים.

אנחנו מדברים ו) מנסיון, מפני שנגרמו כבר נזקים.

2) יש תקדימים שמקבלים התחייבויות או ערבויות לנושא זה.

ד. כל התכניות שפורטו בתכנית המתאר 2644 הובאו לבדיקה "ערים" והועבר היתר לעיריית ירושלים שחברת "ערים" והמתכנן מטעמם חוו עליו את דעתם ואפילו חתמו על ההסדר. היה הסדר ביננו לבין עיריית ירושלים (שעדיין קיים) לגבי המשתכנים המעטים שעדיין לא עשו את זה.

מבית הכנסת לא הועברה אלינו תכנית וכל פניותינו לאנשי העמותה עלו בתוהו.

מבחינה עקרונית אין לחברת "ערים" כל התנגדות לבנית בית-הכנסת. גם אנחנו לא מצאנו לנכון להתנגד לענין העקורני של בנית בית הכנסת במקום.

אנחנו רק מבקשים: כמו שכל שאר אחרי הבניה בשכונה הוקמו יוקמו גם אחרים אלה לאחר בדיקה של חברת "ערים".

(פרוסקול משנה מחוזית 29.1.87)

עו"ד נ. וייל כפי שאתם רואים הוגשו מספר ביכר של התנגדויות. אני אצטרך להתייחס להיבטים הכלליים והעקרוניים של המתנגדים.

אנחנו יודעים שמדובר בשכונה חדשה ביחס, שהושקעה מחשבה תכנונית רבה בתכנון שלה, בהבדל משכונות אחרות שהשתנו מסיבות הזמן וחייבו פתרונות חדשים במצבים שלא ניצפו מראש. שכונת רמות היא שכונה שנצפתה מראש ההתפתחות שלה, כאשר הרעיון היה לקיים באותם איזורים של בנה ביתך ב-02 ו-03 איכות חיים מיוחדת.

בעטיה של איכות חיים זו הגיעו אנשים מאזורים אחרים בירושלים לשכונה הזאת, התכנית הראשונה שהתייחסה לשכונת רמות שקבעה - 1861, אני רוצה להצביע על העקרונות שהנחו את הנושאים של מקומות ציבוריים בשכונה. עפ"י התכנית מדובר בסעיף 8 לתכנית שם ישנה התחשבות באיכות של המוסד הציבורי, הרעיון היה להפריד ככל האפשר בין מגורים לבין פונקציות ציבוריות כגון: מעונות ילדים, מרפאות, בתי אבות וכיו"ב כולל גם מוסדות דת, ולא לערב בין מגורים לבין מוסדות כאלה. היתה דרישה בתכנית זו שכל מוסד כזה לא יהווה מטרד לסביבתו.

בעקבות תכנית זו באה תכנית שניה 2644 שהיא רלוונטית לנו, תכנית שחלה על מתחם רמות 02 היא התכנית של מתאר מקומי שבחטותה נערכת התכנית המפורטת, התכנית הזו שאנחנו דנים בה היא תכנית מפורטת לתכנית 2644. בעלת רמה מתארי, קובעת קודם כל הוראה שהיא פחות רלוונטית להיבט המשפטי אבל היא מראה את רוח התכנית - בסעיף 7 נאסר איסור מוחלט על מתן הקלות, כלומר זה מבטא את השקפת המתכננים שהעקרונות שנקבעו הם אינם גמישים והשינוי שלהם יכול להעשות רק ע"י שינוי של התכנית לאחר מכן קובעת התכנית בין היתר הוראה לגבי בניה של בניני ציבור

-מדובר בסעיף 10 פסקה 3: "השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום, תחום בחום כהה הם שטחים לבנין ציבור, הבנינים יתוכננו בהתחשב במבנה הטופוגרפי, בצימחיה, בבינוי ובפיתוח המתוארים בתשריט הכל מתוך מגמה להשתלב כראוי בסביבתם. הקמתם של בנינים ציבוריים כנ"ל טעונה הפקדת תכנית מפורטת הכוללת: תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה מסוים".

וכאן באה הוראה נוספת: "גובה בניני הציבור לא יעלה על קומה אחת, והמיסב לא יהיה גבוה ממטר וחצי מפני הקרקע".

ההוראה הזאת קובעת קביעה מאד ברורה לגבי גובהה המוחלט של בניני ציבור בשכונה, היא גם קובעת שלא ינתן היתר בניה לאף מבנה ציבורי אלא לאחר אישורה של התכנית.

מגיעים לתכנית הנדונה, אבל לפני זה היתה תכנית שנקראת 3231 - התכנית מפורטת שהתימרה לקבוע את הבינוי לגבי אותו מגרש עליו אנחנו מדברים, בשכונת מגורים ברמות כאן אנחנו רואים מוסד ציבורי שהוא לא מופרד משכונת המגורים כיוון שהוא בית-כנסת שנועד מלכתחילה לתת שירות לתושבים הדתיים שנמצאים בשכונה ושמיגיעים להם כמובן, כמו לכל תושב אחר, לספק את הצרכים החשובים שלהם. התכנית הזאת הופקדה בועדה המקומית ב-83, אבל הופקדה בפועל ב-10.2.85, בתקופה זו היתה כבר שכונת רמות 02 מאוכלסת בחלקה הגדול. ותושבים אחרים עמדו לאכלס את השכונה. אני רוצה לציין שהתכנית הזאת לא נתקלה באף התנגדות אחת, כלומר, שתושבי השכונה החילוניים לא ראו שום סיבה להתנגד להקמתו של בית הכנסת, להיפך, הם כיבדו את הצורך של אותם תושבי שכונה לא חילוניים: מסורתיים ודתיים, שבשכונת בית הכנסת הוא צורך חיוני.

בית הכנסת הזה כפי שתוכנן במסגרת 3231 עונה על הקריטריונים של תכנית המתאר המקומית 2644 מבחינת הגובה שלו מבחינת האפקט שלו ואכן עברה תקופת ההפקדה ב-23.4.85 ישנה קביעה שלא הוגשו התנגדויות לתכנית והיא צריכה לבוא ולקבל תוקף.

מסיבה בלתי ברורה, תהליך מתן התוקף לתכנית לא הושלם.

ב-23.4.85 הוחלט להפקיד את 3231 א' שהיא התכנית לגביה הוגשו ההתנגדויות היום. במידה שהתכנית 3231 א' היא תכנית מפורטת, הרי שהיא עומדת בסתירה לתכנית מתאר מקומית שתוקפה גבוה ממנה והיא תכנית 2644. מכיון שהיא מציגה בנין בן 3 קומות בניגוד לקביעה הברורה שהבאתי קודם בסעיף 10.3 לתכנית המתאר המקומית.

2644 שמצאה מבין הדברים לקבוע דווקא את הנושא של הגובה, היא לא דיברה על נופחי בניה או על גודל אלא דיברה באופן קטגורי על גובה. ואת זה התכנית הנוכחית באה להפר כשהיא תכנית מפורטת שצריכה להיות כפופה לתכנית המתאר.

התכנית בעצם בפוטנציה מכילה התרחבות גדולה מאד, לפי כל קנה מידה היא גדולה משמעותית מתכנית 3231 שלגביה לא היו התנגדויות. יתרה מזאת - בדפי הסבר שהפיקה קבוצה שיוזמת את הקמת בית-הכנסת מדובר על מרכז שהוא מעל בית - כנסת.

יצאה חוברת (ידמתיים צופים) - המקור של החוברת) מראה פרוגרמה של מרכז דתי גדול ולא בית כנסת לגיטימי לחלוטין אלא מרכז דתי בשכונה שהיא בעיקרה שכונה חילונית שיש בה אוכלוסיה שומרת מסורת שאין שום ויכוח שהיא זקוקה לשרותים אלה, היא מכילה אולם לימוד ושמחות, מקוה טהרה עזרת נשים ועזרת גברים. ויש כל מיני פעולות סביב לה. וזה הופך את כל המשמעות של הנושא.

(פרוטוקול משנה מחוזית 29.1.87)

לפי תכנית המתאר המקומית לרמות - ואני מדברת על הקריטריונים של תכנית המתאר שקדמה לתכנית 2644, היא תכנית 1861 - צריכה להיות הפרדה של בניני ציבור מבניני מגורים. בית כנסת שכונתי קטן שמשרת קבוצת תושבים הוא לגיטימי באזור מגורים לפי דעתי, אבל מרכז כזה דינו כדין בנין ציבורי שחלה עליו ההגבלה שלא יהיה באזור מגורים, כי הוא גורם מחולל תנועה ויש לו השלכות סביבתיות ואסור שיהיה בתוך אזור מגורים. אנשים השקיעו את מיטב כספם כדי לקבל איכות חיים שקטה, בבתי צנועים שלהם, עם גינות, שקט בלי הסתרה של נוף, בלי פעילות בלתי חורגת - פעילות של בית כנסת שבאים להתפלל בו מקיימים את מצוות הדת בלי פעולות נילוות מסביב, היא אפשרות מתקבלת ולא מפריעה, אבל כל פעילות מעבר לזה היא מפריעה.

כשהוגשו ההתנגדויות לתכנית, קרה עוד מקרה - אני רוצה להצביע על האוירה הלא נעימה שהדבר מחלווה בו, זכותם של התושבים להתנגד לפעילות חורגת כזאת, פרנסי בית הכנסת הוציאו חוזר ללא תאריך שאותו אני רוצה להציג, שבין היתר אומר ככה: "מסתבר שחלק מהתושבים שחתמו נגד בניית בית הכנסת הם אנשים שמפעם לפעם משתמשים בשרותי בית הכנסת, הם עשו זאת ללא שביירו עם חברי העמותה אם אינפורמציה זו נכונה, הם עשו זאת כטובה אישית לפלוני, אלמוני, לא יתכן שאדם שגורם נזקים לבית הכנסת יבוא למחרת לבקש את שירותי בית הכנסת, לכן החליט גבאי בית הכנסת שבשכונתנו - לא לאפשר את שירותי בית הכנסת למי שחתם על ההתנגדויות עם שיפור את חתימתו".

אני חושבת שזה דבר בלתי מתקבל על הדעת, זה פשוט מוכיח שהקמת המוסד הזה (עם הרוח הזאת) היא מפגע סביבתי.

אין בכוונתנו להחרים אף יהודי, אבל איננו מתכוונים לתת לאותם יהודים את הלחי השניה. עכשיו הדיבור על הפגנה (רוצה להגיש את זה). אני חושבת שהדבר הזה הוא אחד הדברים הכי נוגדים שאני נתקלתי בהם, בעוד שהתושבים החילוניים לא מתנגדים לבית הכנסת, ראיתם שלא היה שום התנגדות לתכנית 3231, זה מה שמבטיחים - מי שמתנגד לבית הכנסת בהיקף שלו יהיה מנוכר מקהל המתפללים, אלה שרוצים להתקרב לדת ולקיים חלק מהחגים לא יתנו לו כניסה לבית הכנסת הזה שהוא בית כנסת של שכונתם. אני רוצה לצטט נתונים לגבי מה שמקובל בסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון לבתי כנסת שהם עדתיים ולא שכונתיים.

אני רוצה להבהיר - בקירבת מקום (ברמות 02) קיימים 2 בתי כנסת: האחד בתחילת הקמה, אחד שנמצא בתכנית שעדיין לא נבנה ואחד הנדון. ז"א שבמחצית 02 עומדים לקום 6 בתי כנסת, כאמור אני רוצה שלא יהיה ספק שאין התנגדות להקמת בית כנסת בחור שכזה, בית כנסת שכונתי, לא עדתי, גודלו בין 230 מ"ל - 300 מ"ר, אבל בית כנסת זה לא הוקם כבית כנסת שכונתי - אבל הוא משתרע על שטח הרבה יותר גדול כנראה בגודל של 700 מ"ר. בית כנסת זה מכיל מקוואות במספר בלתי סביר. מקווה הוא צורך חיוני, אבל המקוואות לאו דוקא משמשים את תושבי הבתים הקרובים. אלא שמחמת הצניעות הנשים מעדיפות ללכת למקומות אחרים לאו דוקא סמוך לבתים שלהם. מכל מקום המקוואות הללו יספקו צורך של נשים שגרות במקום אבל עשויות למשוך נשים שמחוץ למקום.

התושבים מתנגדים באופן טוטאלי לכל הנושא של המקוואות, שלא היה לו אחיזה בתכנית הקודמת. כשהיא מוסד שכונתי בקנה מידה גדול יותר נצטרך להרחיק אותו מהרחוב הזה ולמקם אותו באיזה מקום שיהיה אמנם קרוב לאיזור המגורים אבל לא יהיה בתוך בתי המגורים של התושבים.

מקווה: גודלו 165 מ"ר ללא חדר מכונות (חדר המכונות הוא 25 מ"מ נוספים) והגודל שלו עולה על המקווה שהוקם במעלה אדומים שהוא בגודל 95 מ"ר. אין ספק שהנושא של מקווה הוא גורם מחולל תנועה שאין כמוהו וזה בודאי משפיע לרעה על איכות החיים של תושבי הסביבה.

אני רוצה להצביע על הפרוגרמה שעשה בן-אלול ממאי 84 שהוגשה למתכנני משרד הבינוי והשיכון לגבי בית כנסת, מדובר שהכנון בתי כנסת שכונתיים הוא בגודל 150 מ"ר, 150 מ"ר למייר לתפילה בית כנסת עדתי קטן שמשרת את התושבים באופן רצוף. מוצע שטח בנין דרוש הוא בין 150 ל-300 מ"ר ברוטו. התכנית המוצעת מציגה דבר פ"2 ומעלה.

מכל הטעמים הללו קיימת התנגדות לתכנית זאת ואנחנו מבקשים לאשר את התכנית הקודמת, שלה לא הוגשו התנגדויות.

לא איכפת לנו אם רוצים לשפר את הבינוי שלו מבלי להגדיל את ההיקף שלו. ומתנגדים באופן מוחלט לבניית בית כנסת בפרוגרמה המוצעת.

אני רוצה להצביע על ההיסטוריה של ההתנגדויות: הוצא בינואר 86 ועדת המשנה המקומית קיבלה אותם בהסתייגויות של החברים הדתיים, נוצר קיטוב בין חברים דתיים לחברים חילוניים, מדובר על דו קיום של אוכלוסיה דתית עם חילוניות כאשר האוכלוסיה החילונית (כפי שאמרת) מכירה בצורך להקים בית כנסת במקום בתנאי שהמימדים שלו מתאימים לאופי הסביבה.

וכאשר אוכלוסיה דתית מחרימה את המתנגדים להקמת בית הכנסת במימדים אלו. ועדת המשנה ב-27.1.86, בדיוק לפני שנה, החליטה ובהתנגדות מר דרוק, מר פורוש וגב' סיוון, לקבל את ההתנגדויות ולהמליץ בפני הועדה המחוזית על מתן תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם לתנאים הבאים: "יש לבטל את המקווה בבנין, להנמיך, בנוסף לאולם התפילה ועזרת הנשים יהיה מקלט חיקני, יש לבטל גשר".

(פרוטוקול משנה מחוזית 29.1.87)

כשזה הגיע - היתה עבודת לובי של היזמים, בדיון ב-16.2.86 השתנה קצת העניין: מר ברגמן שהוא איש מפדל - מבקש להגיע לפשרה בנושא המקוואות.
מר כחילה- המחלקה הלכה לקראת המבקשים בשטחי תפילה ועזרת נשים אך כולם תמימי דעים שאין מקום לאולם שמחות. כמו כן מסכימים לתוספת של 3 מקוואות ובתנאי שהבנין לא יצפה בדיירים ממול.
מר קולק מציין כי לא רחוק משם יש מקווה ציבורי, כאן צריך מספיק לאותם אנשים שגרים במקום רוצים למנוע הקמת דבר שיפריע לאנשים שגרים בסביבה.
ההחלטה-לשנות סעיף א' ו-ב' בהחלטה ועדת המשנה ביום 27.1.86 ולקבוע כי יותרו הקמת 3 מקוואות בבנין. גובה הבנין ייקבע בתאום עם מחלקת מהנדס העיר.
כאן יש בלבול בין גובה לבין מספר קומות, מפני שגובה נכון שהוא קשור במספר הקומות אבל מספר הקומות הוא ניפרד וגובה הוא ניפרד ותכנית המתאר הקפידה על קביעת הגבלה במספר הקומות. לא הסתפקו יזמי בית הכנסת ואז התקיים דיון שלישי-30.6.86 והודיע מר בן-אשר "כי ועדת המשנה המקומית לאחר ששמעה את המתנגדים..."
עכשיו אומר: "מתברר כי קיימים קשיים בתכנון הבנין (איזה תסגמה הס?) בגובה שנקבע, בעיקר קשיים בנוגעים בסילוק מי השפכים"
קודם הכניסו את המקוואות (מי אמר שצריך מקוואות שמה?) ונוצרה בעיה של סילוק מי שפכים... וצריך להגביה את הבנין וכך מתפתח הנושא.
לאחר דיון הוחלט לחקן את הסיפא בהחלטה מקסימלית של גג הבנין שיהיה כך וכך לא כותבים איזה גג יהיה כאשר בתכנית מתאר מדובר על גגות רעפים כדרישה. שום דרישה של תכנית המתאר.
אני רוצה לומר שאין מחשבה תכנונית הוגנת, הכל נקבע עפ"י לחצים ודבר כזה הוא פסול.

אדרי דני בכרך רוצה להתחיל במה שהשאירה נעמי.
לפני כן אני מבקש לדעת מה הוא החומר שעבר כהמלצה מהעירייה לוועדה המקומית? לא ברור האם אנחנו עדיין מדברים על אותו בנין, שהיזם דיבר בעדו לפחות בוועדה המקומית. האם אנחנו מדברים על אותו דבר שהוא תוצאה של פגישה (שידוע לנו שהיתה) עם הנהלת תכנון העיר והיזם. ולמעשה קרה דבר שיכול להיות מובן כניצול הליך ההתנגדויות לקידום תכנית רצויה בתנאים נוכחיים של ההתנגדויות ושל דיבור. כלומר היה רושם שסיכמו תכנית דומה לתכנית המוצגת בזה, ושביאצטלה של קבלת התנגדויות ע"י הועדה המקומית העבירו למעשה את התכנית הזו.
אם החומר הוא אותה החלטה שהקריאה נעמי- שמדברים על שינוי סעיפים א,ב, בהחלטה ועדה המשנה: קביעת 3 מקוואות בבנין, וקביעת גובה בנין בתאום עם מחלקת מהנדס העיר בצורה שלא תסתיר את המבטים אל הנוף אל המתנגדים, וקביעת גובה כחוצאה ממה שהציג בן-אשר (באותה ישיבת ועד 20.734) האם זה החומר שעבר כהמלצת הועדה המקומית?

גב' רווה אנחנו מדברים על התכנית שהופקדה ולא בשום תכנית אחרת.

אדרי בכרך מבקש לשאול אם ההמלצות של הועדה המקומית הם אלה שהקראתי-?

גב' רווה אלה ההמלצות האחרונות (שלוש מקוואות, לשנות את א,ב, בהחלטה ועדת המשנה, גובה הבנין וכו').

אדרי בכרך אני מבקש לחזק את מה שנעמי הציגה כבנין שחורג מתכניות המתאר ומכוונות המתכנן במקור שהיו של בנין בן קומה אחת עם גג רעפים, ולהציג את הבנין שהוא העתקת התכנית בצורה מאירת עינים. חזית הבנין כפי שפונה לגן הציבורי עם פישרה שהם שלושת הקומות העל קרקעיות שרואים.

מקוואות- מבקש להסביר כמתכנן למה גורמים המקוואות בתכנון הבנין: כפי שנמסר בזה, יש התעקשות על כך שאולם התפילה ועזרת הנשים (שהם הכנה לזה בגובה שמעל 9 מ') ימוקמו מעל המקווה. ואני דן עכשיו כמתכנן לגופה של בעיה בנושא תכנוני: המגרש הוא במדרון שיורד בצורה מסוימת שהאולם הוא על המקוה,
לעצם הענין, ניתן היה למקם את המקווה והאולם, אחד על גבי השני. המקוואות לא רק שהכניסו את עצמם כמה שנחפס כמטרד, כפי שנתנו לנו להבין בשיחה עם היזם שהציבור הנשתמש במקוואות מתפזר על פני מספר מקוואות באזור, כלומר לא בהכרח יהיו משתמשי המקווה הזה תושבי השכונה הקרובה (משום הצניעות). כך שחוץ מעצם הפונקציה של מקווה שלא היתה מקובלת במקום שנועד לבית כנסת בהסכמה ובקבלת האנשים שגרים סביב, שרובם אינם דתיים יש צורך לקבל כאן מטרד נוסף בקשר למקווה, או איזה שהיא מציאות של אנשים שבכלל אינם מהמקום.

(פרוטוקול משנה מחוזית 29.1.87)

שודאי יכולים לבוא ברכב וכשאינן מקומות חניה יתפסו לאנשי השכונה מקומות חניה. המקוה מכניס כמה אלמנטים שאילולוי הוא לא היו קיימים, כמו ארובה מחוללת עשן, כמו תעלת שאיבת אוויר כפי שמצוין בזה שהיא צורך של חדר המכונות ושהיא מחוללת רעש בלתי נסבל. אני מתריע על נקודה זו בכל החומרה. עניין הביוב לא היה עולה אלמלא המקוה. כך שההתנגדות שלנו למקוה היא נחרצת.

המקוה מחולל בעיות שלא היו קיימות אילו לא היה. כשכנתי את החומר הזה נוכחתי בבעיה ששיפוע הגג הוא שיפוע שאיננו מומלץ בהכרח, ז"א השיפוע הוא 23 ושיפוע גג רעפים מומלץ הוא 27. כלומר אם יבחרו בשיפוע המומלץ, שאינו מחדיר מי גשם, יתרומם שיא גג הבנין בעוד כ - 70 ס"מ. מתוך שאני יודע שהמתכנן חשב על גובה ראש בעזרת הנשים אני רואה... (מערער על זה מתכנן הבנין דני מקבל את התשובה.

ממשיך:

אם מדובר ואם הניחו החושבים שבית הכנסת יהיה בית כנסת עדתי או מצומצם (או בהתאם לתקן או למקובל) הרי שכאן אנחנו רואים בית כנסת שמתוכנן כקמפוס, ז"א יש לו מס' כניסות (במפלס המקוה יש את הכניסות שלו) ולמקוה סמוך אולם בית מדרש והבנו שישמש בתפילות מסוימות אולם לתפילה לאנשי העדה הספרדית, בימים נוראים וכנראה לכך הוא מיועד. (לפי התכנון הזה) ולא בניפרד.

הכניסה הראשית היא דרך חצר כניסה שמשמשת מבואה, ותחומה בקיר בימים או שבמזג אוויר הולם ניתן להתחבר אליו והחופעה של התהלכות בזמן התפילה היא מוכרת, ז"א האולם מתפשט החוצה. האולם בחכנית המקורית היה מוגדר כאולם ביחד עם יעזרת נשים באותו מפלס, כעת הוא קשור עם אזור של מבואה שמאפשרת למעשה עוד עשרות רבות של מקומות תפילה ביחד עם האולם ועוד מקומות תפילה כפי שציינתי בחצר כניסה ואפשר לצאת למרפסת, ואפשר לנהל חיים שלמים של תפילה באינטגרציה עם הגן הציבורי המסובב את הקומפלקס הזה, וזה בלב סביבה של אנשים שרובם אינם מתפללים בכלל. רובם יוצאים ב-10.00 לחצר הפרטית שמשקיפה אל הגן.

וזה מה שעתידי לקרות כמובן בהתנגשות עם אורח החיים החילוני הזה, זה שהבנין בן 3 קומות ונאמר בחכנית המתאר במפורש שהבנינים בני קומה אחת עם גג רעפים דורש שאלה נוספת. התכנית הזאת הוגשה בבנין בן 2 קומות. יותר מהעובדה שהבנין נדרש להיות בן קומה אחת, קראו לו בנין בן 2 קומות ולמעשה הוא בן 3 קומות מעל הקרקע של קומה התחתונה יש כניסה מאולם הקרקע (מס' כניסות) העובדה שלא צויין גג רעפים בהחלטת הועדה המקומית, מאד חשובה לנו ולאור הפתיחה ולפחות הרמזים שהעלתי בהתחלה עובדים על כך שהדבר יתוקן ויצויין במקום "גג הבנין"- יצויין "רום מקסימלי של גג רעפים של הבנין".

מס' המקומות האפקטיבי של בית הכנסת הוא כ-450 מתפללים. שאני חושב שזה עשוי לשרת, אם אנשים יבואו למשל בשבת בתפילות מיוחדות ברגל, זה יהיה מכל השכונה. אין כוונת היזם או זה שדוחף את התכנון הזה למס' כ"כ גדול של מתפללים ואני לא חושב שיש לו למי ליעד. ספציפית אין לו ציבור שאמור ליעד לו בנין בהיקף כזה. ועולה המחשבה שכל המעשה הוא ענין של יוקרה ענין שמעלה או אמור להעלות טיעונים שאינם לעצם המקום הזה בכלל. מתעוררת הרגשה רעה (מציין במשפט) בכל הסיטואציה הזאת בין אותם האנשים שהם אנשי אותה העמותה, בהרגשה לא נעימה אחד ביחס לשני, משום שמעורבים כאן אלמנטים (שלא מטבע הענין) להקמת בית כנסת לשרותנו.

גב' רווה האם אתה מוכן להצביע על מיקום בתי הכנסת הקיימים ואלה שבתכנון?

אדרי בכרך ממה שלמדתי להכיר בשכונה: בפניה 1 במעלה הרחוב 2 בהמשך המגרש שבו דנים.

מר שפרבר תומך בהחלטת הועדה המקומית. מצרף את ב"כ היזם עו"ד גלס.

מר יהושע מילוא רוצה להתייחס ל- 3 נקודות

1. משעול הקורנית עליו עומדים לבנות את בית הכנסת המוצע הוא רחוב חד סיטרי ללא מוצא וללא מקומות חניה מתוכננים, זה לא כביש. עד היום הזה הילדים משחקים במשעול, תנועת המכוניות איטית ומועטה, המכוניות מודעות לילדים שמשחקים בסביבה ונוסעות באיטיות רבה, המקוואות, התנועה והגודל של בית הכנסת המוצע: א. יגרמו לתנועת יתר של מכוניות. ב. יצמצם חופש פעולה של הילדים ג. כל נושא מקומות החניה-לא יהיה מקום לילדים לשחק ודיירי השכונה יצטרכו להצטמצם ברוחב כביש הרבה יותר קטן. מבנה כזה גדול לא מתאים להיבנות במקום כזה.
2. ערך הנכס: קניתי דירה, שלמתי במיטב כספי, באתי במטרה לשלוח נפש קצת שקט ויש לי את זה. עלה לי הרבה כסף - בשלב זה אין לי טענות, אך ברגע שתתחיל הפעילות של המרכז קדמי הרוחני הזה יתחילו הטרדות כתוצאה מרעשים והעשן מהארובה, והסתרת הנוף - שהוא אחד הנכסים העיקריים אני אישית עומד לתבוע פיצויים.
3. רמות 02 מורכבת רובה מתושבים חילוניים, ברגע שהולכים לבנות ארבעה בתי כנסת: יש בצורה חד שממעיית הפרת האיזון בין דתיים וחילוניים באזור זה חמור.

(פרוטוקול משנה מחוזית 29.1.87)

מו' מלניק אני גר מעבר לכביש, שזה פינת הנוף שיש לי מול החלון ובמידה שיבנה שם בנין גבוה בניגוד לתכנית המקורית - זה יסתיר את הנוף. זה חלק מאיכות הסביבה מהסיבה העיקרית שקניתי את הבית כאן. (אציין פה רק את הדברים האישיים שלי כי אני לא מיצג כאן את אף אחד חוץ מאת משפחתי). כבר היום לעיתים קרובות אני נחלץ בבעיות חניה בסביבות 7-8 בערב, ואם יבנה שם מרכז דתי גדול; בעית החניה תחמיר ואין פשוט פתרון פיזי. ואני חושב שזה מקום לא מתאים לבניית בנין גדול כזה.

לפי מיטב הערכתי אני מהתושבים הראשונים בשכונה. אני גר מ-1982, לפי מיטב הבנתי בנין כזה לא דרוש לתושבים שגרים היום בשכונה. יכול להיות מתאים אם הבנין עצמו ימשוך תושבים להתאכלס בסביבה הזו. אבל לפי הבנתי תפקידו של בנין מסוג כזה, שכולל אולם שמחות, מקוואות וכו', מיועד למשך אוכלוסיה דתית לאיזור הזה ולשנות את אופי הסביבה. וזה דבר לא רצוי בעיני. מי שמכיר את הסביבה - יש בחים יחסית קטנים עם אופי אחד, ולא רצוי להכניס בנין שחורג ממה שרואים בסביבה. לא רצוי לבנות שם בנין שהוא גדול בהיקפו מהבית המוצע.

מר רוטלר אני מודיע בפני הועדה המחוזית שאין שום התנגדות לבניית בית כנסת במקום שנקבע לזה ולא לזה אני מתנגד.

אני מתנגד למבנה שתוכנן בצורה מתנשאת ובולטת מבלי שתהיה לזה שום הצדקה עליונה. יש פונקציות נוספות שאין להם קשר לבית הכנסת ובמיוחד אינן מתאימות למקום. אישית יגרם לי נזק א. הסחת הנוף: המבנה נמצא בדיוק מול ביתי. הנוף כיום פתוח לחלוטין והשינוי המבוקש פשוט מוסיף כמה מטרים שהם עושים את ההבדל. בתכנית המקורית הגובה היה צריך להגיע לגובה הכביש. ברגע שקצה הגג מגיע לגובה המשעול הנזק, המטרד הוא מינימלי מבחינת הנוף. וגם מבחינת הרעש - בגלל המדרון, ברגע שהמדרון מסתיר את המבנה ההמולה של בית-הכנסת תגיע לביתי בצורה הרבה יותר חלשה מאשר קומה שהיא במרחק קצר מאד מביתי. על ידי קיים גן ילדים שתוכנן בזמנו והוא נמצא בגובה סביר ולא מרגישים שיש שם משהו. בית כנסת במימדים סבירים-זה משהו שאני יכול לקבל. אבל בגלל הפונקציות הנוספות תיגרם המולה של אנשים. גם בתוך המבנה גם בדרך אליו וגם בחוץ במשך הרבה מאד שעות (יבואו למקוה, ולבית המדרש ולאולם השמחות).

בפרט כתוב שמתכוונים לקיים בר-מצוות וחתונות. בשלב יותר מאוחר נאמר לנו ע"י היזמים שמשפט זה נאמר לפירטום על מנת להשיג חרומות ואין כוונה לממש אותו. אני לוקח את מה שכתוב בתור עובדה שזאת כוונתם וכתוב במפורש שהכוונה לקיים שמחות מהסוג הזה. במקום אין חניה, לא מעוניינים שיגרם שינוי בפיתוח של האיזור. לא רוצים שבמקום עצים, ספסלים ומדשאות יתחילו לבנות מפרצי חניה. אפילו עם זה היה אפשר בגלל הפונקציות הנוספות. יגרם גם מטרד של לכלוך ורעש סכנת תברואה (ילדים) יגרם שינוי שהוא בלתי אפשרי מבחינהינו, לאיכות החיים שלנו.

מול הכניסה יבנה גשר וההתקהלות תהיה ממש ליד הסלון שלי. השכונה רק תוכננה וכבר מנסים לעשות שינוי יסודי. אין לו כל ספק שתהיה ירידה מאד דרסטית לערך הנכס שלי. הבית עלה 200 אלף דולר ואני יכול להגיע למצב שבגלל מטרד זה אעזוב את הבית ואקבל על הבית הרבה פחות כסף. ואני רואה בזה נזק ישיר שיכול למוטט אותי.

המשעול הזה הוא שכונת מגורים שלוה, כתוב שם בית כנסת אז אין שום סיבה שצריך להוסיף לבית הכנסת גם מקוה, אולם שמחות. ואף אחד לא ישכנע אותי שאלה דברים שצריך כדי לקיים את מצוות הדת. במבנה המתוכנן אין מקלט, לקחו את שטח המקלט, הרימו אותו מפני הקרקע ומנסים לנצלו לפונקציות אחרות. אפילו במטרות התכנית כתוב שהמבנה הוא בן 2 קומות שזה כבר מנוגד לתכנית המתאר ובפועל עשו מזה 3 קומות.

יש פחד שיבקשו אישור: במקום גג רעפים גג שטוח, אני רואה בבניית גג רעפים מגן מבחינתי שפעילות הרעש תהיה במפלס יותר נמוך, ואין שום סיבה להגיע לארובה כפי שהוא תוכנן וכפי שהסביר המתכנן. רעשי-חדר המכוניות, ארובה ומנהרה לשאיבת אויר - לי זה ממש מטרד קרוב שיכול לגרום להפרעות במשך רוב הזמן. יש מטבח, חדר קוסמטיקה, מטרד-מראה מה תכנית המקוה עושה; כבר מביאה כל מיני דברים נוספים למבנה זה. גם ההגבהה בגלל הביוב היא פשוט לא רצינית. כי אפשר לפתור בעיות ביוב ע"י ירידה לקו ביוב יותר נמוך.

בשיחה שהיתה לי עם אחד היזמים הוסבר לי שבפעם כל הדבר הזה הוא לא מה שמשנה. הוא הביא לי איזה מובאה מספר שהוא מחשיב ששם כתוב: שמבנה בית הכנסת צריך להיות גבוה יותר מכל המבנים הסמוכים. ואני חושב וחושד שבפעם זה מה שמכתיב את הכוונה שלו בגובה הבנין. היו לנו נסיונות הידברות עם היזמים, היזמים אומרים שהם לא חרדים ולכן לא נשקפת סכנה לאופי השכונה. אני יודע שחלק מהיזמים של בית הכנסת עושים מסע אדיר להפרדה בבית ספר בין בנים לבנות. וזה משהו שאני חשבתי שרק חרדים עושים עד כמה שאני יכול לאבחן את ההבדלים בין חרדים למסורתיים.

(פרוטוקול משנה מחוזית 29.1.87)

שכונה זו עדיין חילונית ברובה ואנחנו נמצאים באיום מתמיד. והמאבק שלנו לשמירה ע"כ שיהיה בה בית כנסת במימדים מחאימים לשכונה הקרובה, זה משהו שבמידה ונצליח בו יגן עלינו משינוי גדול מאד באופי של השכונה.

רואים תהליך של הבאת דתיים ועד דתיים-אנז בתור חילוני שגאה בחילוניותו מבקש שיחשבו בצרכים שלי כמו שמתחשבים בצרכים של התושבים הדתיים. תקבע תכנית המתאר- קומה אחת, יש מורה דרך שאומר מה לעשות. אני מציע במקרה זה נלך לפי תכנית המתאר וכולם ידעו שזה מה שצודק. יגרם לי נזק שמעריך אותו בעשרות אלפי דולרים ואעשה בכל יכולתי להאבק בזה ואם יש צורך אתבע פיצויים.

אדר' בכרך במהלך התהליך של האישור העלו את גובה הבנין ב-1/2 מטר, הגישו 724 ובמהלך הדיון בהתנגדויות הרימו ב-1/2 מטר לאותו מפלס שהבנין היה מאושר בתכנית הקודמת וזה תמוה.

מר אמיתי אני גר באבן שמואל 153, מרחק 30 מטר מהמרכז. רוצה להדגיש:א. אין התנגדות לבית הכנסת במקום, למרות שיש כבר 3 בתי כנסת באותו רחוב ולמרות שיש בית כנסת ברמות אלון. שגם היזמים שיושבים פה היום מתפללים באותו בית כנסת והוא מקום גדול ומרווח. מצב אישי - לפני שבאתי לגור במקום בדקתי מה צריך להיות במקום ואיפה אני הולך לגור. ראיתי שאני הולך לגור במקום שהוא ברובו חילוני, ועובדתית היום הוא חילוני (ואני יכול להביא נתונים).

מסתבר שהבניה של המרכז הדתי משנה את אופי המקום בצורה חד משמעית. יגרום לתהליך שהוא ברור לכולנו, והוא תהליך שבאיזה שהוא מקום קיים היום ברמות אלון באיזור מסוים. אז יכול להיות שהחלטת הועדה (במידה שתאפשר הקמת בית כנסת כזה) תגרום לשינוי של אופי המקום ותגרום למצב שאני אצטרך לעזוב את המקום שבו התכוונתי שיהיה המקום האחרון שבו אני גר. במקביל- מקומות החניה בסביבה הפרטית תהיה של כל האנשים שבאים מרמות אלון מסנהדריה וכל הסביבה הקרובה והרחוקה כדי לרוחץ במקוואות.

בעית החניה תוגבר. לכלוך- הפיכת רחוב שקט לרחוב סואן. היזמים טוענים (בטוחות פרטיות ו "אין" פרטיות) שאוי לנו אם זה לא יאושר כי אז זה יעבור לשחורים ויאשרו להם.

הקבוצה שהולכת להיות שם היא קיצונית בדתיים הלאומניים וברור שכל אופי המקום ישפיע על פל האיזור שבו אנחנו גרים, ואנחנו חרדים.

חושש מכל הרעש של השמחות מבחינת ההשפעה על איכות החיים. אלה שמכירים את המקום יודעים שזה מקום נעים, מקום שטוב לגור בו, לא מקום שבו צריך להיות מרכז רוחני כזה.

מר מיכאל מאיר אני גר באמצע הדרך בית בית הכנסת הקיים לבית הכנסת הנידון, ומול עוד בית כנסת שכבר ירו את אבן הפינה שלו.

מכבד את היזמים ואת רצונם להקים בית כנסת. לא מתנגד לבית הכנסת. אני מתנגד למבנה גדול ומרכז דתי.

ההתנגדות מבוססת על הטענה המרכזית של אופי השכונה- השכונה היא שכונה חילונית. אני רכשתי את דירתי בשכונה חילונית שבה יש דו קיום של שכנים רבים. אני נגד מרכז שינקז הנה אוכלוסייה דתית מאזורים אחרים, שלטווח ארוך משנה את אופי השכונה לכוון של הקצנה דתית. בגלל שהוא מרכז שמספק שרותים מעבר לדרישה של התושבים המקומיים.

זה שינוי במצב הנוכחי, קובע לרעה על אופי השכונה, ישפיע על ערך הדירה שלי ולכן אני מתנגד בכל חוקף.

כיום יש שטח של גן המצורף למגרש שבו עומד לקום בית הכנסת במתכונת הצנועה שלו. זה גן משחקים וגן ציבורי שמנקז וינקז את ילדי השכונה, לפי התכנית הגינה חתפך לחלק מהקומלקס הדתי הזה וכך למעשה תחוסל הגינה הציבורית. ואני דואג משום שגם באמצע הדרך יש גינה קטנה שגובלת במבנה והיא תהפוך להיות הגינה המרכזית שבשכונה במקום הגינה הציבורית הזו. אני לא רוצה לנקז את כל הפעילות של כל האיזור לתחום שלי, מתוך זה שילדי השכונה נסגר להם קטע של גן ציבורי שבבית כנסת קטן וצנוע הוא יתקיים ובמרכז דתי גדול הוא יעלם.

מקבל את כל הנושא של חניה. יש כבר היום בעיה והיא תחמיר. זו סימטה ללא מוצא זה לא רחוב וזה לא דרך לתנועה והמצב יוחמר מאד אם תאושר התכנית.

מר רענן מאיר מצטרף לכל הטענות.
רוצה להתייחס למהלך שנעשה עם היזמים יחד עם רוטלר בדיונים לצערי ההידרדרות במובן הקיצוניות גברה בשני הצדדים; או שתקבלו את מה שאנחנו מציעים בשינויים לא מהותיים או שאנחנו נלך למלחמה עד הסוף ונראה שתפסידו.
זה התחיל מפגישה אצל האדריכל של היזמים בבית ואמרו לנו במפורש; להקטין את מימד הבנין לא. היו מספר רב של פגישות, ניסינו לדבר ולהגיע למצב שיספק אותו אפילו במחיר של ויתורים, אבל הגענו להנה.
אחת הטענות של היזמים היא; שהם באו לרמות לחיות בדו קיום ושלוש עם החילוניים ואם היו רוצים לגור בסביבה דתית בלבד היו הולכים לבית וגן או להר נוף. אבל דווקא רוצים לגור ברמות משום שרוצים לחנך את הילדים בדו קיום יחד עם חילוניים.
אצלי עונג שבת זה להדליק גריל בגינה, אז כשיבואו 100, 200 איש לבית הכנסת ויגמרו את התפילה ויילכו לבתיהם, אין שום בעיה אני אכבד את רצונם ולא אדליק בשעה זו, אני משתדל. אין לי שום ענין שישבשו את כל מהלך החיים.
עלה רעיון של מגרש חניה- שיהפכו מגרש של בנה ביתך למגרש חניה, לדעתי זה רעיון מגוחך ויהרסו את כל היופי, את כל התכנון הבטיסי של תכנית הבינוי שתוכננה.
יש לי ענין בדו קיום בשלוש עם שכנים דתיים, אין לי ענין להפוך לכלי משחק בידיהם. אני מסכים לבית כנסת, קניתי את הבית בידיעה שיהיה שם בית כנסת אבל לא דבר כפי שמופיע פה. ההפרעה של המוסדות שמסביב לבית הכנסת הוא הרבה מעבר לבית כנסת.
מצטרף לכל ההערות התכנוניות והמשפטיות שהועלו לפני כן.

מר טוטנאור לגבי הרחוב ההולנדי: בתפיסה שלו ניבנה במטרה עיקרית לשאת הולכי רגל. אפילו לא נתיב לרכב גדול. כלי רכב הם דבר הכרחי מאחר וגרים שם אנשים עם כלי רכב.
לא בא לספק שרות או לכלול תנועה שתגיע ותצא ממוסד גדול שכזה, שמכיל מאות אנשים בו זמנית. איכות הסביבה- הבנין מיועד להבנות במקום שהוא דרום מערבי למרבית הבנינים באבן שמואל. רוב הרווחות מגיעות מכוון מערב ואז גם הרעש יעלה עם הרוח לכוון הבתים שלנו במעלה, וכך גם לגבי העשן.
אם יבנה הבנין במתכונת המורחבת שלו- יש שם מתקן הסקה שיפעל כל השנה אז העשן יבוא אלינו, ואם לא- אז ארובה גבוהה מעל גובה הבתים וכל הדברים האלה יורידו את ערכה מלבד כל מה שהתווסף בהיבטים החברתיים.

מר גדיאל שכונה שלווה אין סיבה להכניס מחח.
תכנית המתאר שאומרת קומה אחת - טוב לכולנו, למה לשנות?
נראה לי שהבנין גדול מידי כדי לשרת את תושבי המקום. ואם ישנם תושבים שלא מהשכונה הקרובה שיש להם ביעות של צניעות: אני לא חושב שאנחנו צריכים לפתור את בעיותיהם, יש עוד הרבה מקומות.
בנוגע לאולם שמחות- נראה מגוחך. אולמי שמחות הם באזורי תעשייה בדרך כלל ולא באזור מגורים. לכן אני בעד בית-כנסת קטן במימדים מצומצמים ולא בנין גדול.
מצטרף לכל הטענות.

מר בן שמול מצטרף לכל הטענות.
מר אפשטיין לא מתנגד לבית כנסת אלא למרכז דת.
לפני כשנה היה דיון על הנושא של בנה ביתך ואחד הנושאים שעלו - שיש שכונה שבולטת שהיא מוצלחת והיא רמות 02, אנו גאים בזה ששכונה זו מוצלחת 1. תכנון טוב שמגביל צורת בניה, כמות הבניה ושיעור של כל מגרש ומגרש. 2. ההקפדה על התקנון בתהליך הבניה- כל אחד שבנה שם כולל אנשים שהגישו את התכנית, הקפידו במאה אחוז על התקנות כולל 2 כיתות גן, כולל מעון היום. אנחנו לקראת תהליך של בניה שכונה, אנחנו מרוצים מהשכונה. פחאום מוצאים את עצמינו -שאנשים אומרים אנחנו רוצים את סמל השכונה - מבנה של 3 קומות.
המבנה מאיים על השכונה, עולים ל- 3 קומות ועולים מעל גן ציבורי (אחד הקטנים ביותר בעיר שבקושי יש לו חלל). שעל ידם בנין של 3 קומות יהיה כמו מרכז מסחרי שפתאום נחת על המקום. אני מתנגד בגלל שאני חושב שזאת שכונה טובה ולא מקום שמתאים ואני חושב שהגן היה יכול להיות פנינה של השכונה ולא חצר של בית כנסת גדול.
השכונה עם הרבה מתחים, הרבה מלחמות על צורת קיום. ואני למרות שהייתי יכול לחיות עם מוזיקה בשבת - לא עושה זאת כי לא רוצה להפריע לדו קיום של השכונה.

(פרוטוקול משנה מחוזית 29.1.87)

גבי מלה מאיר גרה במשעול הקורנית 10 מ' מהמבנה שמדברים עליו.

טענה אישית לגבי הרחבת המבנה - אין שום טענה לגבי תכנית המתאר. בדקנו, ידענו למרות שנוצר הרושם שרק החילוניים בדקו וידעו מה הולך להיות. לדחיים יש פתאום תחושה שזה לא מספיק. הצרכים שלהם משתנים. ויש כאן איזו-דרישה להרחבה, אני חושבת שבשכונה שיש בה חילוניים ודחיים הדברים צריכים להיות ברורים לשני הצדדים.

ואם היתה תכנית מתאר ואנחנו נאלצו להתחסס אליה, ובאנו לגור, וידענו שאנחנו באים לגור בסביבה בית כנסת גם האחרים צריכים לקבל זאת. את כל תכנית הבית בנינו לפי האפשרויות ולפי תכנית האיזור. והאפשרות היפה ביותר היתה להפנות את כל הבית לכוון הנוף. אנחנו חיים בהדר עם זה וזאת פנינה שכונתית - כל האיזור שלנו.

והנה עומד להבנות כאן מבנה גדול שיסתיר את כל מה שאנחנו נהנים ממנו כיום. מבחינת ערך הנכס - ההפסד גדול.

איכות חיים - אין אפשרות לקחת את הבנין ולסובב אותו לכוון אחר. ברור לנו שלא נוכל להשאר במצב הזה.

מסיבות אישיות חיפשנו בית שיתאים לגידול הילדים. ואחד העקרונות החשובים היו: מקום שקט שילדים יוכלו לשחק בו. שיהיה מקום להולכי רגל, לטייל - מצאנו את הרחוב ההולנדי שהוא מוגדר כרחוב להולכי רגל ועובדה: אין שם מדרכות וחונות שם מכוניות של דיירי משעול הקורנית. זה פשע להפוך משעול יפה למקום סואן, לרחוב שאין בו מקום להסתובב. האזור מאד שקט - כל הקולות שיתנשאו מהחלק התחתון של הוואדי כמו מהמבנה יעלו אלינו לבתים ויפריעו למנוחה ולשקט. בעיקר משום שמדובר על אולם שמחות ועל ריכוז גדול של אנשים שיעמדו במשעול וישוחחו. מקווה - יחומם 24 שעות במשך כל ימות השנה - רעש בלתי נסבל.

קוראת לועדה לחזור לתכנית המקורית שהייתה ברורה לשני הצדדים. אין שום מקום להוסיף מכוניות נוספת למשעול. לגבי גובה הבנין אין מקום לפשרות.

גבי מנדלוביץ מסכימה עם הכל.

גבי אלטמן רחל אין מה להוסיף.

מר בצלאל עמיקם מכתב שהוקרא ע"י תמר רווה :

"נבצר ממני להשחחף בישיבה שזימנתם להיות ואנסה לנסח תמצית דברי בכתב. בשכונתנו, רמות אלון, נשמרת ההבנה ההדדית בין חילונים לבין חרדים וכך הקבוצות חיות מתוך כבוד הדדי שהחושבים רוחשים איש לרעהו. אני מקווה כי האיזון ישמר והרוח הטובה תמשיך לשרור במקום ולא תעכר. בו זמנית סובלת השכונה מהיעדר חתימות ירק ושטחים פנויים העומדים לרשות הציבור. הקטע הקטן בו עומד לקום בית הכנסת הינו אחד מאותם כחמי ירק ההולכים וכלים. לית מאן דפליג שהציבור הדתי בשכונה זכאי שתמצא למענו אכסניה מכובדת כדי שיוכל לקיים את אורח חייו כרצונו. לדעתי מן הראוי היה לאתר איזור אחר ובקרב מקום עדיין מצויים שטחים רבים ריקים.

אם יגזר כי אין מוצא אחר זולת הגן הציבורי הקיים הרי שאסור לכרסם בו ולהפכו לעוד שטח מבונה.

אין צורך ואין הצדקה להקים עוד מבנה דמטי מרכז קהילתי בחום כה צר ובמרחק לא רב מהמרכז הקיים.

עומס התנועה גבוה ואין מקום לאכלס בני אדם כה רבים אם יהפוך המקום לעוד מרכז קהילתי הנושא אופי דתי. העתקנו מקומנו לכאן משכונה מבוססת ומטופחת כבית הכרם, דזורת פינות ירק ומרגוע, אנא, אל תמנעו זאת מאתנו באתר המגורים שלנו."

(פרוטוקול משנה מחוזית 29.1.87)

אדריכל מלצר אספקטים בניניים:

ענין הגן הסמוך לבית הכנסת: בית הכנסת לא נכנס לגן, לא קובע גדר שסוגרת שטח מהגן וכו'. אלה דברים שאין להם בסיס, הגן נשאר גן.

הסקה- גודל חדר ההסקה לא גדול יותר מחדר הסקה רגיל של בית. אין הפעלה של 24 שעות מדובר לא בסדרי גודל שונים בהרבה ממה שיש בבתי אחרים וכך גם לגבי הספק החנור לא שונה בהרבה מבתי אחרים.

אולם השמחות- אין אולם שמחות, יש מקלט, גודל מקלט זה 90 מ"ר לפי מה שמתחייב מן החוק. המבנה יבנה כמקלט.

גודל הבנין- כאן דובר על בנין שהוא סמל של השכונה, אז אני רוצה לומר שהבנין הזה בחתכו הוא בגודל של וילה ממוצעת ברמות ואפילו פחות מכמה וילות גדולות שנבנו שם בחתר שלהם. הוא עונה לכל הקריטריונים החתר לוילה רגילה דהיינו הוא הופס את הקרקע הממוצעת. מתחילים ב- 724 וגומרים ב- 731 האמצע זה 727. אנחנו העמדנו את הבנין על 727. בנינו בנין שגובהו 9.30 מ' עלינו ב- 30 ס"מ. גובה המזלפות של הגג כמו נילה רגילה. אז רוצה להגיד שאם הבנין יבנה הוא יהיה בגובה של וילה רגילה ואין איזה מבנה שיסמל את השכונה ויתנשא למרומי השכונה וכו'.

הסתרה- לפי מיטב הבנתי ודאי שיש הסתרה מסויימת - נניח שהיתה ניבנת כאן וילה אז היא היתה יוצרת אותה מידה של הסתרה.

המרחק של 27 מ' הוא מרחק נכבד, מרחק של רחוב, אני הראתי את זה בחתר מביתו של רוטלר זה לא פגישה חזיתית עם הבנין אלא אל פינת הגג שלו. יש עדיין גדרות נוף רחבות מאד וההסתרה היא מינימלית. ואם הועדה תצא לשטח היא תיווכח **במו** עיניה שההתנשאות של הבנין מעל לרחוב היא בגובה של קומה אחת.

בעיונותי חכנתי גם את הגירסה הראשונה ולא היו דרישות מוגדרות - הדרישות של ראייה מעזרת הנשים ועוד חייבו אותי לשנות את הסכמה של בית הכנסת. גם בתכנית הקודמת אותו מספר של מחפלים פה 20 איש יותר מהתכנית הראשונה. בנאמנות לא עשיתי שקר בנפשי. כמתכנן עבדתי הרבה עם שכונה זו, לא באתי לתקוע בשכונה איזה מונסטר ולפאר איזה מוסד דתי. יתכן שאני סוטה מתכנית המתאר אבל להעביר את זה יש תהליך חוקי. אני לא אעשה בנין שהוא חורג במידותיו מגודל של וילה רגילה. ובדרישות עמדתי.

נשאל אם יש מניעה חכנונית שהמבנה ימוקם מתחת לבנין בגובה התכנון המקורי.

מלצר עונה: חושב שכן, נקודת המוצא שלי היתה להעמיד את הבנין על האמצעית של המגרש וזה קונוטציה ואז אמרתי אני רוצה להרוויח מהענין הזה שבעצם אילו וילה רגילה היתה מעמידה את עצמה ב- 727 אני מקבל עדיין מסד שמאפשר לי להכניס מקלט ואז מקלט שיכול להיות לו עוד שימוש אם יהיה לו קצת נשימה ואני יכול להעמיד פה מקווה שיהיה פטור מבעיות של ניקוז באופן מכני.

זה גם יחרון שהגישה למקווה היא לגמרי צנועה. והיא לא באה מאוחו מפלס שנכנס לבית הכנסת. לגבי הרעיון שדני בכר זרק פה שיכול הייתי להצניע את המקווה - יתכן שאפשר להצניע אבל זה יהיה הצטלבות בלתי נסבלת של בית הכנסת והמקווה. גשר- בנושא זה אפשר להגיע לפשרה ואפשר להחליפו במדרגות.

עו"ד גלס מנסה לתקן טעות אופטית: אמורים לשבת 51 משפחות? העמותה שהיא יוזמת התכנית של בית הכנסת מונה 62 משפחות שרוב הבתים נמצאים ברדיוס של 150 מטר מהפרויקט. הוסיפו עייכ עוד כ-15 משפחות דתיות שאינן בעמותה ואתם מגיעים ל-70 משפחות דתיות שגרות בקרבת מקום ממש. מבין 51 משפחות המתנגדים כשליש- 18 גרים במרחק רב מהאזור על כל פנים מחוץ לרדיוס, בין אלה שהוזמנו הפעם אין כאלה. חלק מהמתנגדים ישנם שגרים מרחק רב וגדול שמתקבל הרושם שההתנגדות היא לשמה, או איזה אמצעי שבו נאספו חתימות מכל דכפין.

בית הכנסת לא השתנה מהותית בתכנית השניה מבחינת מס' המתפללים, בראשון 270 וגם בזה. מספר זה אינו מוגזם.

ברמות 02 ישנם שני בתי כנסת פעילים בלבד; 1 - העדה הספרדית - 150 מתפללים 2 - 20 מתפללים.

נכון שיש בתכנון בית כנסת שהוא בית כנסת קונסרבטיבי שאינו הולם את האוכלוסיה האורתודוקסית - שהיא רוב השכונה.

(פרוטוקול משנה מחוזית 29.1.87)

מידי שבת העמותה בלבד מונה כ-400 מתפללים במתנ"ס עוד 300 מתפללים בבית הספר הממלכתי ועוד 300 בממלכתי דתי.

מדובר על כ-1000 מתפללים שמתפללים במקומות לא אופייניים, לא בבית כנסת כפי שצריך להיות וכאשר מדובר לספק את הצורך של הסביבה הקרובה אני חושב ש 270 לא מוגזם. דובר פה על אופי של שכונה חילונית - אני חושב שסטטיסטית זה לא נכון. מספר הדתיים בשכונה הוא כמספר החילוניים. מה שהחוסף לתכנית - התוספה מבואה שיכולה להכיל (כפי שציין האדריכל בכרך) עוד 80 מתפללים. יש מבואה שאפשר לנצל להוספת של 80 מתפללים בנוסף ל-270.

הוזכרה המציאות של ימים נוראים ומועדים - בית כנסת זה יהיה מלא בשבתות. זה לא בית כנסת עדתי אלא של אשכנזים וספרדים יחד. ואני בטוח שחלק גדול מהמתנגדים זקוקים לבית כנסת. אנחנו מדברים על ציבור שנוזק לבית הכנסת בימים נוראים שהוא ציבור הרבה יותר רחב מציבור קהילה של עמותת רמתיים צופים איפה יתפללו? אז חוספת של עוד 80 מקומות זה מה שמהווה את ההבדל הגדול? יש מקלט דו תכליתי כגודל של סלון שיש בוילות שישנם בשכונה זו. על משטח כזה מדובר על אולם שמחוח? 90 מ"ר.

ההחלטות של הועדה המקומית כתנאי בתנאי הרשיון מדברות שהשימוש יוגבל, ולא יותר אולם שמחוח, אז מדוע להניח מראש שאנשים מחוונים להיות עבריינים? אין שום כוונה להקים במקום אולם שמחוח.

הכוונה היא שהאולם יישמש לכמה מטרות: קודם כל קידוש שמקובל לגבי אנשי הקהילה - מביא את בנו לבית הכנסת (בשבת בר מצוה) ויערוך אחרי התפילה את הקידוש למטה. במפורש אני מודע שמקבלים את החלטת הועדה המקומית שזה תנאי מתנאי הרשיון. זה יהיה בית כנסת בימי חול, אין טעם שבת כנסת שפתוח בימי שבת ומועד באולם הראשי יהיה פתוח גם שלוש פעמים ביום לתפילה. יש בית כנסת יומי וזה בית הכנסת שיהיה באותה מסורת, כי הרי לא צריך להסיק בחורף את האולם הגדול (או בקיץ - מיזוג אוויר) כאשר מתפללים כמה מנינים ביום. זאת כל כוונת המקלט הדו תכליתי בשטח של 90 מ"ר.

- היה חשד שזה גם יישמש כבית מדרש (ישיבה) (הדבר שהושמע דתיים באים בורחים החילוניים זה דבר שאין כמוהו) - העניין שיש כוונה להקים ישיבה - מתפללי בית הכנסת ילמדו שם תורה, וזה אחד הדברים הקבועים בבית כנסת. אבל להגיד שזה מרכז שיבואו אליו מכל קצוה העיר זו טענה לא צודקת. בית כנסת 150 מ"ר - שטח דירתם של המתנגדים הוא גדול יותר.

בן אלול אומר שהמדינה בכספיה שלה מוכנה לחת ולבנות בית כנסת במקום מסוים כאן לא מדובר בבית כנסת שמוקם ע"י משרד השיכון אלא מכספי העמותה כל כולו.

המקוה - רוצה לציין: לגבי אנשים דתיים המקוה חשוב יותר מבית כנסת. ושירות זה הוא חיוני ביותר. כיון אין מקוה ב-02. מגיע לחושבים כאלה שיהיה להם מקוה בקרבת מקום. מקוה צריך להיות סמוך למקום ביתה של האישה, וזה רק בערב אחרי רדת החשיכה והיום גם מקובל שבונים בקומפלקס אחד מקוה.

הועדה המקומית הורידה את מס' המקוואות מ-5 ל-3 באמת כוונת המועצה הדתית הייתה שהמקוה יהיה בגודל סטנדרטי והוא ישרת לא רק את הסביבה הקרובה אלא את האיזור כולו, אילו זה היה נכון יתכן שהיה כאן גורם מחולל תנועה. אבל הועדה המקומית הורידה ל-3 מקוואות ואני חושב שאני מוסמך להגיד בשם העמותה שאנחנו מוכנים למען הפשרה להוריד ל-2 מקוואות. כאשר אם מדברים על 2 מקוואות אנחנו מדברים על 4 אמבטיות. 10 נשים בלילה שיגיעו למקוה וזה מקוה רק לנשים, 10 נשים שגרות בסביבה הקרובה - איפה הגורם מחולל התנועה שיהרוס את שלווה האיזור ברחוב החד סיטרי.

צריך להיות לכבוד לשכונה שיוקם בית כנסת כזה. לבית כנסת באים מהסביבה הקרובה ברגל ולא ברכב.

מבחינת הסתר הנוף - רוב הוילות מסחירות אחת לשניה מאשר בית הכנסת. אין זכות מחולטת לנו. עו"ד וייל העריכה את ערך הסתרת הנוף כשולי ביותר. חולק מכל וכל על הקביעה שנאמר שמישהו משנה את אופי הסביבה. מדובר בסביבה מעורבת והיא דתית וגם חילונית. והדתיים והחילוניים גרים בה בדו קיום. ומי שאומר שערך הדירות יורד ברגע שמקימים בית כנסת הייתי אומר להיפך ערך הדירות עולה. וכבר אמרתי: בית כנסת לא משרת רק את צרכיו של הציבור הדתי וכמעט כל משפחה נזקקת לו בשמחות, או בימי מועד וימים נוראים, או חלילה באבל כשצריך לומר קדיש. רוצה להתייחס להתנגדות המשפטית שהועלה. כותרת התכנית איננה נכונה משום שלא מדובר בתכנית מפורטת אלא בשינוי בתכנית מתאר מקומית, מס' 2644 שחלה על האיזור. כדי להוציא מספק אני מציע שהועדה המחוזית תתקן את הפגם (שהוא פגם טכני) ותקרא לה כשינוי תכנית מתאר. ואם תחליט לחת לה חוקף - לעשות את זה על דרך של מתן חוקף לשינוי תכנית מתאר.

(פרוטוקול משנה מחוזית 29.1.87)

מפניה לבג"ץ 497,81 רובינוביץ נגד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז ששם קבע בית המשפט העליון, במקרה דומה, כי כאשר הועדה המחוזית נוקטת בדרך הזו הפגם הזה מתרפא. אני מבקש לדחות את ההתנגדויות חוץ מחברת "ערים" שהיא מקובלת עלינו ואנחנו מסכימים לה. אנחנו מסכימים לכל הקביעות של הועדה המקומית למעט ענין הגובה שלגביו הסביר כבר המתכנן את הענין ואנחנו חושבים שההצעה המקורית היא ההצעה שעונה על הענין באופן שלם.

מציעים שהועדה תבקר בשטח על מנת להתרשם מהמציאות הקיימת, שהיא רחוקה מאד להערכתנו מהטענות שהושמעו ע"י המתנגדים.

אחד המתנגדים שואל אמרת שכמות המקוואות הוקטנה מ-5 ל-3 אם אמנם נשארים במסגרת הפרוגרמה ביקורית מה רע בחתך המקורי.

עו"ד גלס משיב אינני יכול להשיב מדוע (את זה תפנה לאדריכל מלצר) אני יודע מה שצריך: צריך מקווה, מספיק בדוחק אפשר להסתפק ב-2 מקוואות.

גב' רווה למתנגדים יש זכות להתייחס לדברים שנאמרו.

עו"ד וייל היתה טענה של מלצר שהיא נכונה שביח הכנסת לא נכנס לגן הציבורי, אבל הגדלת נפח בית הכנסת וריכוז גדול של אנשים בתוכו יגרום לכך שבעיתות של התכנסות הגן ישמש כחצר של בית הכנסת ובאופן כזה יפגע השימוש בשטח.

במקום שהווכח היה על ההספק של התנור אם מקום רעש או לא רעש אני מציעה שהועדה תזדקק בכל זאת לחוות דעת של מומחים מהיחידה לאיכות הסביבה שיבדקו את ההספק של התנור ואם המקום הזה שמחולל רעש, כי בין אם יהיו 2 מקוואות או לא, חדר המכונות נשאר במימדיו הללו עם ארובה ועם תעלה ואת זה כדאי לבדוק באופן מקצועי.

מר מלצר דיבר על מקלט שהוא רב תכליתי ואז כששאל עו"ד גלס בעצם מה השתנה מהתכנית המקורית? אז השתנה: שהמקלט מאכלס קהל מתפללים, נוסף עוד 90 מ"ר ונוספת המבואה הזאת לקהל המקורי וזה מגביל את הענין בעשרות רבות של מתפללים לכן יש הגדלה של נפח הפעילות.

נאמרה כאן הערה (כדי לחסוך אח"כ מההמלצות לזמן עוד משיבים נוספים) - ההערה נכונה שאם תחלי לבדוק את ההשפעה הסביבתית של המקוואות צריך לבדוק את זה כשזה פועל בהספק הגבוה ביותר.

מה בית הכנסת מוסיף על קודמו? המקלט נהפך למקום תפילה נוסף. מבואה - פוטנציאל של הגדלת מס' המתפללים.

השינוי המהותי זה תוספת מקווה - אין וויכוח עם מר גלס שביח הכנסת ישמש ללימוד תורה, אין פסול שיהיה בו מקווה נאין פסול שיערכו בו קידוש ושמחות בבית כנסת זה מקובל. אבל לא ברחוב מגורים מובהק. שתי תכניות המתאר צפו הפרדה בית המיבנים לשימוש ציבורי לבין מבני המגורים. ברחוב מגורים מובהק אין צורך להכניס פונקציה כזאת. אם העמותה רוצה להקים בית כנסת שכונתי ברמות 02 צריך למצוא מקום אחר.

ואם רוצים בית כנסת קרוב לבתי המגורים אז שיהיה קטן ושיש בו פונקציות שלא מפריעות לסביבתם

אמרו בבית כנסת אחר (בית הכנסת הגדול בירושלים) אותו הדבר, שזה היה בית כנסת ללא אולם שמחות (ואני עקבתי אחרי התהליך) נוספו א,ב,ג, וד- היה אולם שמחות. ברגע שישנו פוטנציאל זה ינוצל. אנחנו כולנו מנוסים. חברי הועדה מכירים את התהליך הזה ואנחנו מנוסים מספיק בשביל לדעת שזה התהליך. ואם יש פוטנציאל להתרחבות: זה מה שקורה ולכן צריך להגביל מראש. תכנית המתאר 2644 הגבילה מראש כי במקום הזה היא קבעה לא וילה ולכן כל השוואה לוילה היא לא נכונה. כי אילו היו מחליטים מגרש לוילה לגבי בית הכנסת אז בסדר היתה צריכה להיבנות בה וילה אז אותם המימדים של וילה מתאימים לבית הכנסת, אבל לא כך. ישבו מתכנני התכנית, התכנית עברה דיונים ופרוטוקולים וניסוחים. וסוף סוף הגבילו את המגרש לגן ילדים שפונה לגינה הציבורית ולבית כנסת במהכונת מסויימת של קומה אחת. זה מה שראו מתכנני התכנית. אלה שבאו ידעו למה הם באים. אז בבקשה תתכבד העמותה ותמצא מגרש אחר שמתאים לצרכיה (צרכים מכובדים בעיני). תושבי השכונה החילוניים כולם לא מתנגדים לבית הכנסת, בית כנסת שבא למקום תפילה לאנשים, אבל אתם רוצים להשבית את רצונכם לסביבותיכם והם לא מעוניינים.

החשבון שעשה מר גלס לא נכון, הועדה לא חייבת לשמוע מתנגדים מעבר לתכניות וחשבון של מספר המשפחות הוא גדול ואם נעשה מבצע חתימה אז יתנגדו אולי יותר. בינתיים עושים חשבון מנתונים שמונחים לפניכם יש 216 מתנגדים שלא תזמינו אבל הם התנגדו והתחייבו על התנגדותם ולכן כשמדברים על היחס צריך להביא אותם בחשבון. לכן לפחות יכולה לאמר אלה שחתמו זו עובדה קיימת. אלה שלא חתמו עדיין זה דבר שעוד לא נקבע.

(פרוטוקול משנה מחוזית 29.1.87)

לא יכול להיות וויכוח לאיש דתי, באמת חשובים כל הדברים ואני לא הולכת להתווכח איתו. אבל לא יתכן לקחת תכנית כמו תכנית המתאר של רמות ולהפוך אותה על פיה. נכון שיש פסק דין רובינוביץ אבל שם נציג הועדה יושב, כאן הוא איננו. וזה מראה את כל הגישה הרצינית לענין. אם הועדה המקומית היתה חושבת שמבחינת תכנון מקומי זה חשוב לה היא היתה צריכה לשבת פה ולדבר - השאירו את זה ליזמים מעמותה, לא יתכן שלועדה המקומית לא יהיה מה לומר.

התכנית - בפעם הראשונה קיבלו את ההתנגדויות וזה פורטס, היתה החלטה לקבל את ההתנגדויות- העבודה לוותה בשתדלנות והיום יש אגירה של לחצים פוליטיים- חבל להכניס את הויכוח הפוליטי אלינו, אני לא יכולה לשמוע - "אם אתם לא תסכימו אנחנו נכניס שחורים" איזה מין אופי ויכוח זה? וכשגלס אומר שיכניסו יהודים זה לא דמגוגיה שלי אני קראתי מכרז שאתם הפצתם ואני יודעת שהדבר הזה הופץ.

לגבי יהודי דתי יש דברים שהוא לא יכול לוותר עליהם בכלל הוא חייב לשמוע למצוות הדת. לכן נוצר מצב של חוסר איזון בין דתיים לחילוניים. חילוניים יכולים לוותר לדתיים אבל דתיים לא יכולים. ואם מודעים למחל אז צריכים לצמצם אותו ככל האפשר. ולכן שוב אני אומרת אסור להקים בית כנסת במקום שיש גם פגיעה בתנועה. שיכול להיות מחל בין האנשים שבשבילם זה פגיעה נוראה ובין אנשים שבשבילם זו לא פגיעה. לכן באיזור מגורים ברחוב כזה צריך לצמצם עד למינימום את כל הנושא, שלא יהיה את העסק של המקווה וכל מה שיהיה מסביב יכול לגרום למתחים לא רצויים. חושבים שיש צורך במקווה- תאחרו מקומות אחרים ברמות מגרשים למקווה במגרשים לצרכי ציבור. מכיוון שהכניסו את המקוואות זה לא מספיק הענין של תנור אלא בגלל הרצון לנקז את ההכנסות בצורה הכי זולה אז הגבירו את הבנין, שואל אותי מר גלס מה מפריע? אז קודם הכניסו 5 מקוואות עכשיו הורידו אותם ל 2 אולי אבל הגובה של הבנין נשאר מוגבה כחוצאה מכך, אז זה מה שמפריע.

כולנו רוצים להיות שומרי חוק, אבל יש הפרות חוק בלתי פוסקות. היה דיון במוסד מסוים והיתה הצהרה שלא יעשו אולם שמחות. מהדיון בועדה המקומית ועד הדיון בועדה המחוזית התהפך והופיע אולם שמחות, והופעל ללא היתר. אני לא נותנת ערובה לדברים אלה יבואו אח"כ הלחצים הפוליטיים ויוותרו גם בנקודה זו.

באו אלי לפני זמן מה חושבים משכונת מאונסביץ - שכונה דתית, באו בטענות איך זה שאין להם בית כנסת יותר מאשר 250 מ'. אוכלוסיה של משפחות מרובות ילדים ואי אפשר להרחיב להם בית כנסת, הם באמת במצוקה: הלכו לגור בשכונה דתית ואין להם בית כנסת כזה עם מקוואות והכל. אז למה? מפני שאין להם עמותות ואנשים שידברו בשבילם? יש כאן עוות בכל התכנון האורבני של ירושלים. וכשהשכונה מעורבת צריך לשמור על איזון. בשכונה דתית צריך לתת להם את השרותים- בית כנסת ומקוואות כמו שצריך. אבל פה הכל הופך למערכת של לחצים בלתי סבירה.

אדרי' בכרך ראינו שזו לא וילה ולא מתכוונים לבנות וילה אלא בית כנסת שעל דעת שני הצדדים יש לו חזות נכבדה וגדולה בשכונה ובהיקף של 4 וילות. 700 מ"ר זה 4 וילות בשכונה.

המקלט אינו מקלט כלל ועיקר, ואם היה מביא משהו תכנית של אולם של 8 על 13 מ' א. אין סלון כזה ב. זה אי אפשר להעביר כמקלט חקני. יש בו פתחים רגילים החוצה. עובי הקירות רגיל, כניסות ממרחבים אחרים אליו הוא קשור למטבחון שקשור למקווה.

לגבי רשיון הבניה האנשים פעלו ללא נסיון, זה איננו מקלט, המתכנן עצמו הודה שיכול שאפשר היה לבנות בכפיפה של מקווה ואולם אלא שהיה נוצר קומפליקט בין הכניסה למקווה לבין הכניסה לאולם. אני מניח שבמתכנן אם הוא היה חושב יותר הוא היה מגיע לעצב משהו הולם של מקווה ואולם באותו מפלס ולא מכניס את עצמו לאילוף של נפח גבוה על גבי קומה שלמה שגם אותה הוא הרים לגבי המבנה המקורי מעל הקרקע בלי צורך.

לא מדובר שבנה כאן מונסטר ולא מדובר בבנין גדול בהתייחס למס' בחים סמוכים. אני מבקש להסב את תשומת הלב- כנראה הבנין הראשון והמאושר. שנוצר בידי אותו מתכנן נראה לי, שבעוד שאותם היזמים לא ישבו לו על הראש העבודה נעשתה בלא היסח הדעת ובתום לב והתוצאה מדברת בעד עצמה. אף אחד לא התנגד לה והיא נאה, היה בה את אותו אולם תפילה, אלא שבחדש נוספה אפשרות ל-150 מתפללים נוספים במבואה ונוצרה נגישות טובה יותר לעוד מרחב גבול של חצר הכניסה והמרפסת וכל הבנין נבנה כמעטפה בתוך מעטפה. ולא התחילו מתוך מס' מצומצם של מתפללים שיבואו טיפין טיפין. תכננו לפי מקסימום בהתחלה ותוספת נעבדה בנוסף על המקסימום. ולא על איזה שהוא מינימום שהוא באמת מציאות יומיומית של אנשים שהולכים להתפלל בבית הכנסת וזה לא מאות. יש דתיים ולאותם 70 משפחות הקדישו את הבנין הקודם ובפרופורציה.

השינוי המהותי הוא בעובדה של החלל הכפול, בגובה ובגודל, הוא מסתיר לשכן שליך בגיזרה מסוימת.

(פרוטוקול משנה מחוזית 29.1.87)

בית הכנסת לא לקח שטח מהגן, הוא נבנה בהמשך אחד עם הגן ולא מספיק שאין לו גדר, ויש שביל באותה רוח של פיתוח הגן ניגשים גם לבית הכנסת ובמהלך פעולת בית הכנסת הוא יהיה מעל אנשים שלחומם מטיילים בגן. התכנית עשויה עם קונפליקט בחוכה, מה שלא היה קודם.

טענו שהאולם הוא לא אולם שמחות אבל אם יש בר מצווה ואח"כ יורדים לאולם - זה משמש כאולם שמחות.

לא מדובר על הסתרת אור (זה ציין המתכנן) הוא דיבר על אוברפלור אבל לכמה? ומתוך מה הוא מתחיל? - מהמקסימום, וזה לא בסדר ככה לא מתכננים את זה.

המתכנן דיבר מתוך רוממות רוח ואמר שהתכוון למקם את הבנין באמצע המדרון אבל גם קודם היה אמצע המדרון ובכל זאת לא נעשה, אני טוען שקודם הדבר נעשה בהיסח הדעת ובתום לב וכשנוצרו הלחצים אז כרגע מדבר המתכנן מתוך אותם הלחצים.

המתכנן הגדיר את הכניסה למקווה ככניסה צנועה ובכן היא בכלל לא צנועה. יש שם שתי כניסות למקווה ועוד לא כניסות לאולם זה הסבה רצינית, זה חזית של בנין.

יש תמימות דעים בין המתכננים לגבי ארגון הבנין של מקווה בצד אולם ולא מקווה מעל אולם.

לגבי שעורי תורה ובית המדרש, אם זה ע"י אותו ציבור, למה לא ניתן להשתמש באולם עצמו לשיעורי תורה? למה צריך להקים בית מדרש לצורך זה כפי שמצויין בתכנית, ולא אנחנו הם אלה שהגדירו את המקום כבית מדרש.

ענין של תוספת השרותים שהאנשים טוענים להם. למה ליחד תוספת שרותי ציבור לציבור ספציפי בשכונה, אם כך למה שלא יהיה תוספת שרותי ציבור במגרש זה לכלל השכנים, לכלל העמותה.

גודל הדירות הוא כ-150 מ"ר.

ענין הפרוגרמה של משרד ציבורי ממשלתי נקבעת לפי מחקרים שנעשו לגבי צרכים ונורמות שאינן בהכרח הכסף שזה עולה.

יש מקווה בסביבה ב-10 דק' הליכה משם וזה לא נכון שאין מקווה בסביבה. שני מקוואות - כשהבנו שהורידו לשלושה מקוואות הבנו שזה ל-3 אמבטיות, ועכשיו מר גלס ציין ש-2 מקוואות זה 4 אמבטיות. בתכנית יש חלוקה למקווה של גברים ולמקווה של נשים, ולפי מר גלס הוא ציין שהמקווה ישמש את הנשים.

שכונה זו לא בהכרח תשמש להתכבד בבית כנסת הגדול שמר גלס מציע.

ענין הגובה והסתרת הנוף הם חיוניים ביותר ואני מאמין שכל אחד מאיתנו שיש לו מבט לנוף הוא מחברך מכך וכל באי הבית מתברכים בכך וידוע שזו דירה בעלת ערך גדול יותר.

אני מבקש לציין את העובדה של הגובה שהוסיפו במהלך קידום התכנית ולחזור לגובה כפי שהתבקש שזה 24 ולא 24.5.

נושא החניה - אמנם באים בשבת ברגל אבל אנחנו מתנגדים לתוספת מקומות חניה כגון סלילה והרחבה שיכולים להיות פועל יוצא בקבלת התכנית הזו מתנגדים בפירוש.

הנוף מבית רוטלר הוא למטה לכוון ליפתה. שזה הנוף העיקרי.

מר אפשטיין שמענו ממר מלצר שבנין הוא כמו וילה בגובה ומהאדון גלס שמענו שזה כמו וילה אז כמו ששמענו אין וילה שיש קוי בנין , כלומר אנחנו לא מדברים על וילה אלא על מגרש שהחצר שלו זה הגן הציבורי, יש כאן אי דיוקים כל הזמן. אנחנו אנשים פשוטים שמאמינים בדו קיום ואנו נתקלים בו כל הזמן.

זאת הפעם הראשונה שאנחנו נפגענו עד הסוף.

יש בעיה פורמלית בהגשת תכנית זו לא מפורטת לתכנית של השכונה ושכל אחד יעשה אותו הדבר בבית הפרטי, מה שאמרתי שזה שינוי מהותי באופי השכונה זה בעצם מחזק שאי אפשר להעביר את זה כך כתכנית מפורטת כי זה שגוי.

גב' מרים טוטנאור מפחדת מאותם דברים שעלולים להתרחש בעוד כמה שנים. שמענו הבטחות מעו"ד גלס אני לא יודעת איפה יהיה בעוד כמה שנים ואני לא יודעת אם ראשי העמותה יהיו אותם אנשים - יכול להיות שהם יתחלפו. ואז יכול להווצר מצב שאותו פוטנציאל שיבנה בבנין ישמש ליעוד אחר ובאלץ לפנות לעזרת חוק רישוי עסקים או כל חוק אחר על מנת לאכוף את אותם יעדים שנרשמו בתכנית.

לכן אני מבקשת שהועדה תחליט על אותה התכנית שתמצה את מקסימום הפוטנציאל של הפרוגרמה שעליה יסוכם, ולא תשאיר את אותם רזרבות ליעודים שאח"כ לנו לא תהיה אפשרות לשלוט עליהם וגם לא לחוק.

(פרוטוקול משנה מחוזית 29.1.87)

מר אפשטיין התכנית מדברת על חלל מצומצם שיש בתוכו שני מוסדות, גן ילדים (שני כיתות) ובית כנסת, ולא מדבר על חצי החלל כי אם המקום כמו זה פי 4 אז זה לא חלל. בעצם התכנית מדברת על בנין בן קומה אחת, וחלל הגן יהיה כדבר ציבורי שבתוכו יש שני בנינים קטנים נמוכים ובעצם אנחנו שומעים שזה לא פשוט. כל החלל השתנה- ואין גן ציבורי.

גב' רווה תודה רבה. נועלת את הישיבה.

חמר רווה
יו"ר ועדת המשנה
לתכנית 3231 א'

לי שבט תשמ"ז
1 מרס 1987

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 40
שהתקיימה ביום שלישי כ"ו בטבת
תשמ"ז 27.1.87

יו"ר ינציג שר הפנים: א. סויסה
הממונה על מחוז ירושלים.

השתתפו:

- | | |
|--|-------------|
| - רשות מקומית ירושלים | ח. אשל |
| - נציגת שר השכון | א. ברזקי |
| - רשות מקומית ירושלים | ש.ז. זינפלד |
| - נציג שר החקלאות וממלאה מקומו ל. ידון | י. זיו |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - רשות מקומית מטה יהודה | א. ליטמן |
| - נציג שר הבריאות | ש. לרמן |
| - רשות מקומית ירושלים | מ. נחמיה |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמן |
| - נציגת שר המשפטים | ח. רווה |
| - אדריכל | ד. רזניק |

נכחו:

- | | |
|------------------------------|------------|
| - מחלקת מהנדס העיר | פ. בלבק |
| - מחלקת מהנדס העיר | א. בן-אשר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן-יעקב |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - סגן ראש העיר | א. כחילה |
| - מהנדס העיקר | א. ניב |
| - יועץ טביבתי לוועדה המחוזית | י. סיקר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאווי |
| - לשכת התכנון המחוזית | נ. פלט |
| - מזכירת הועדה המחוזית | מ. שורץ |

נעדרו:

- | | |
|-----------------------|---------|
| - נציג שר הבטחון | ע. דרמן |
| - רשות מקומית ירושלים | י. שרין |

(פרוטוקול מחוזית 27.1.87)

א. אישור פרוטוקולים

- (1) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 36 מיום 16.12.86
- (2) פרוטוקול ועדת המשנה לשמיעת התנגדויות בתכנית 3256 (הר נוף) מיום 16.11.86
- (3) פרוטוקול ועדת המשנה לשמיעת התנגדויות בתכנית 2909 (ממילא) מיום 6.10.86

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

- (4) פרוטוקול ועדת המשנה מס' 390 מיום 9.12.86
גב' ברזקי התייחסה לסעיף 16 לפרוטוקול בגין תיק יב-10328 ערר מר יריחובר ומר שטיינברגר בגין בקשתם להתקנת דודי שמש, בציינה כי כאדם האחראי על תכנון השכונה לא ברור לה אם כל העובדות היו בפני ועדת המשנה (שהיא אינה חברה בה) ועל כן היא מבקשת שלא לאשר סעיף זה לפרוטוקול ולהעבירו לדיון חוזר במליאת הועדה המחוזית.

מר סויסה ציין בפני גב' ברזקי כי עליה להגיש את בקשתה בכתב.

הוחלט: לאשר את פרוטוקול ועדת המשנה מס' 390 מיום 9.12.86 למעט סעיף 16.

- (5) פרוטוקול ועדת המשנה לשמיעת התנגדויות בתכנית 3256 (הר נוף) מיום 9.12.86
בפרוטוקול הנ"ל נשמט בטעות שמה של גב' ל. ידין מרשימת המשתתפים בישיבה. יש לחקן את הפרוטוקול בהתאם.

הפרוטוקול אושר ע"י חברי הועדה בתקון הנ"ל ובחתימת היו"ר.

- (6) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 35 מיום 2.12.86
מר סויסה התייחס לסעיף מס' 5 לפרוטוקול בגין תכנית מס' 3311 מלון כדורי- גבעת שאול, ובקש להבהיר את דבריו כפי שנרשמו: "ציין כי הוא גר בסביבה ואינו מבין את ההגיון התכנוני בהקמת בית מלון בלב אזור מגורים צפוף..."
מר סויסה הטעים כי אין הוא גר בסמוך למגרש הנדון ואף לא באותו רחוב אלא בסביבה ומשום כך הוא מכיר את המקום, מה גם שמגוריו באזור הם זמניים.

הפרוטוקול אושר ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר ובהבהרה הנ"ל.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ב. כללי

1. יב-10358 - שרותי נפט בע"מ - מחסן לגליל גז בעטרות
לאור התענינות מספר חברי ועדה בקש היו"ר את מר סוקר להביא פרטים עדכניים הנוגעים לטיפול בנושא.

מר סוקר מסר כי הנושא נבדק ע"י צוות מקצועי בשרות היחידה לאיכות הסביבה בעיריה בשחוף עימו, בכמה אפיקים:
יש אפשרות בתכנון לשיפורים מהותיים מבחינת העמדה המרחבית. באשר להערכת סיכונים ציין כי נמצאות בהכנה כמה חוות דעת של מומחים והוא מקוה שעד ליום ו' הקרוב יגיע הצוות לידי סיכום מסקנות ביניים.
נודע כי באזור התעשייה של עטרות קיים מתקן למילוי גז וכי יש לבדוק פרטים בענין זה.

ג. תכניות לאישור (מתן תיקף)

2. (3128) תכנית מס' 3128 שינוי מס' 64/81 לתכנית המתאר המקומית- רח' יוחנן בן-זכאי רח' בן בבא

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3394 מיום 30.10.86.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

(פרוטוקול מחוזית 27.1.87)

3. (3612) תכנית מס' 3612 שינוי מס' 25/75 לתכנית המתאר המקומית שכ' המושבה הגרמנית

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3389 מיום 9.10.86 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

4. (3375) תכנית מס' 3375 - שכ' בית חנינא

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3386 מיום 3.10.86 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

5. (3479) תכנית מס' 3479 שינוי מס' 6/84 לתכנית המתאר המקומית - שכ' קרית יובל

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3389 מיום 9.10.96 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

6. (2715) תכנית מס' 2715, שינוי מס' 27/80 לתכנית המתאר המקומית לירושלים-עין כרם

מובא להמשך דיון מיום 30.12.86

גב' אשל ציינה כי בקרה במקום עם מר סוקר והיה חסר בידה מידע. במקום עצמו היא נטתה להסכים שהשביל הוא שביל מאולץ אך לא היה לה ברור אם אכן רוחבו הוא תוצאה של בניה נוספת. כמו כן לא היה ברור מלכתחילה אם קיימים שבילים משני הצדדים. הסתבר שהשביל העליון אינו מובטח משום שבתואי שלו קיימת מרפסת ולכן היא מציעה שעד שלא יובטח מעבר חפשי בשביל העליון אין לבטל את שביל ל"ו, זאת בין היתר כדי למנוע מחיחות מיותרת בין השכנים.

מר סוקר ציין כי אינו בקי בכל הנוגע ל-מי בנה, מתי ואיפה. התכנית מציגה שני שבילים אלטרנטיביים, שביל צפוני ודרומי שאמורים לשמש את המתנגדת. המרחק ואופי השביל נשוא המחלוקת איננו הגיוני. כל רוחבו הוא אכן 60 ס"מ. לא די שהוא צר מידי, הוא אף קבוע בין שני קירות של מבנים בגובה של שתי קומות. להערכתו יש לאמץ את התכנית כפי שהיא. הוא מצטרף לדברי גב' אשל בענין הרחבתו והכשרתו של השביל המוצע כשביל ציבורי, במלוא מובן המילה. השבילים האלטרנטיביים מאריכים את המרחק בכ 10 מטר לכל היותר.

מר כהן ציין כי הוא מבין שההמלצה היא לבטל את שביל ל"ו כמוצע בתכנית המופקדת אולם סגירתו בפועל לא תתבצע אלא לאחר שיובטח בעין ביצוע השביל האלטרנטיבי.

הוחלט: לאחר ששמעה פעם נוספת את הצדדים הנוגעים בדבר, החליטה הועדה המחוזית לדחות את ההתנגדות לביטול שביל ל"ו כשביל ציבורי, ולאשרו כפי שהופקד, אולם מותנה בזאת, כי שביל ל"ו לא יסגר למעבר ציבורי אלא לאחר שיובטח בעין ביצוע השביל האלטרנטיבי.

7. (2783 א') תכנית מס' 2783 א' שינוי מס' 7/83 לתכנית המתאר עמ/9 לעיר העתיקה וסביבתה
כפר השילוח - סילואן

מובא לדיון לאור מכתב מנכ"ל משרד הפנים.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי לאחר שמיעת ההתנגדויות לתכנית החליטה הועדה לתת תוקף לתכנית בשינויים והעבירה אותה לאישור שר הפנים עפ"י סעיף 134 לחוק. נציגי משרד הדתות, חברא-קדישא והועד הכללי של אגודת התימנים פנו למנכ"ל משרד הפנים ולאחר ששמע אותם ואת נציגי המתכננים, מתכנן המחוז ומינהל התכנון במשרד הפנים, הודיע המנכ"ל כי ניתן יהיה לאשר את התכנית בשינויים הנאים כפי שפורטו במכתבו מיום 9.1.87:

1. קטע דרך המיועד להרחבה ליד חלקות קבורה של הכוללים חבי"ד ווהלין בחלקה הצפון-מזרחי של התכנית חל בתחום הגוש 29989 אולם מספר הגוש לא נכלל בפרסומי ההודעות על הפקדת התכנית ואף לא בתכנית עצמה. יש לבטל את החלק המסומן בתשריט- בתחום הגוש הנ"ל.

(פרוטוקול מחוזית 27.1.87)

2. בחלקה הצפוני של התכנית סומן קטע כביש קברות ובחוכו מעבר ציבורי להולכי רגל. יש להבטיח כי המעבר הציבורי להולכי רגל והשימוש בו לא יגרעו משטח בית הקברות, ועל כן יש לסמנו בסימון מיוחד בתשריט ולקבוע בהוראות התכנית כי שטח המעבר להולכי רגל הוא בתחום בית הקברות הקיים. ניתן להבטיח המשך השימוש למעבר הציבורי להולכי רגל בצורה של רישום זיקת הנאה לטובת הציבור למטרה האמורה, בפנקסי המקרקעין (ההוראה תיקבע גם בהוראות התכנית).
3. חלקה הצפוני-מערבי של התכנית, בקטע המסומן בתשריט כמס' 13, סומן שטח ציבורי פתוח ובו מסלול מערות קבורה. כפי שהובא לידיעתך, קטע זה חל אף הוא בשטח בית קברות קיים. יש איפה לסמן גם קטע זה כבית קברות, והמסלול של מערות קבורה אף הוא חלק ממנו וסימונו יהיה בדומה לסימון המעבר הציבורי להולכי רגל (כאמור בפסקה 2 לעיל). גם מסלול זה יירשם עם זיקת הנאה לשימוש הציבורי, וכן ייכתב בהוראות התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: לתקן את התכנית בהתאם לתיקונים המפורטים במכתב מנכ"ל משרד הפנים מיום 9.1.87

8. (2878) תכנית מס' 2878, שינוי מס' 16/80 לתכנית המתאר המקומית - שימור המושבה היוונית, המושבה הגרמנית וקטמון

מובא להמשך שיון מיום 18.11.86

- בפתח הדיון מסר מר כהן כי לבקשת גב' רווה נשלחו לכל חברי הועדה פרוטוקול הועדה המסכם את הדיון בשמיעת ההתנגדויות, תקנון התכנית והמלצות הועדה המקומית.
- בפרק זמן זה הוא סכם את המלצות לשכת התכנון כדלקמן:
- לחת תוקף לתכנית בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות כמפורט להלן:
- א. לקבל אלמנטים בהתנגדויות: יוסף סוייד (גוש 30008 חלקה 35/3), עוייד עדי סודאי (גוש 30012 חלקה 24), אדרי מנדי רונזנפלד בשם תוג'מן יהודה (גוש 30012 חלקה 16/7), עוייד יהודה כהן בשם שריקי עמרם (גוש 30016 חלקה 64), עוייד עודד פלדמן (גוש 30007 חלקה 104) והתנגדות איגוד האדריכלים ולשנות את הוראות התכנית בגין אזור המגורים ו מיוחד כלהלן: מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים ו (3 קומות מעל קומת מרתף) קירוי הבנינים יאה באחת משתי האפשרויות או בשילובן:
 - 1) גגות רעפים בשיפוע של 30 מעלות בתנאי שגובה המרזב לא יעלה על 10 מטר מפני הקרקע הסופיים. שטחים בחלל הגג שגובהם 2.20 + מטר יכללו במנין אחוזי הבניה (כלומר הקומה הרביעית תהא מובלעת בחלל גג הרעפים).
 - 2) גגות שטוחים המוקפים במעקה בנוי אטום, בהמשך לקיר בתנאי שהגובה הכולל מפני מעקה הגג לא יעלה על 11.5 מטר מפני הקרקע הסופיים.
 - חותר הבלטת מבנה מעלית בגובה של 1.5 מ' נוספים.
 - ב. לדחות את התנגדות עוייד קרמר בשם א. סלומון א. מזרחי ופנינה קפלן (גוש 30012 חלקה 2) מאחר שמוספת הבניה תואמה להנחת דעת המבקשים והעיריה ועל כן מומלץ לאשר את הבקשה להיתר בניה בהיק יב-10324.

גב' אשל התייחסה לבקשה להיתר, נשוא התנגדות עוייד קרמר, וציינה כי מפריע לה השינוי בפרופורציות של הבנין. עדיף לדעתה בנושא שימור האזור לשמר את הבנין בקונטור המלא שלו ולפצות את בעל הזכויות ע"י ניצול יתרת הזכויות בשטח פנוי בחצר המגרש.

- מר כהן ציין כי בתנאים הפיזיים הקיימים אין אפשרות לפצות על אובדן זכויות במגרש אלא באמצעות תוספת בניה על הבנין הקיים.
- ג. לקבל את התנגדות הומא מולאס (גוש 30012 חלקה 28) ולבטל את ציון הבית כבנין אופייני, בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
 - ד. לדחות את התנגדות עוייד משה עליאש (גוש 30009 חלקה 24) מאחר שהתכנית משמרת מגוון סגנונות המייצגים תקופות היסטוריות בהן נבנתה השכונה. הבנין במצב פיזי טוב, משמש למגורים ובו פרטים ארכיטקטוניים אופייניים. לדעת הועדה יש במגרש ובבנין אפשרות פיזית למיצוי הזכויות.

(פרוטוקול מחוזית 27.1.87)

- ה. לקבל את התנגדות עו"ד ננר ולהוציא את חלקה 118 בגוש 30023 מגבול התכנית מאחר שתכנית 2065 מיעדת את השטח כשטח פתוח ציבורי.
- ו. לדחות את התנגדות עו"ד בן סירא בגין חלקה 54 בגוש 30009 מאחר שיעוד השטח נקבע למוסד ומאחר שבמכתב ההתנגדות לא פורטו נימוקי ההתנגדות והוא לא הופיע בפני הועדה המקומית ואף לא בועדה המחוזית.
- ז. לקבל את התנגדות גב' ברויאר ולהוציא את חלקות 31 ו-207 בגוש 30007 (שכון פא"י) מתחום התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
- ח. לקבל את התנגדות יעקב אלוני וד"ר עפרה שפירא בגין חלקה 27 בגוש 30012 ולבטל את המעבר הציבורי להולכי רגל בתחום החלקה.
- ט. לדחות את התנגדויות הרב שמואל ב. סופר, יעקב רוזמן והישיבה הגדולה אהל שמעון מאחר שבמכתב התנגדותם לא פורטו נימוקי ההתנגדות ואף לא הופיעו בפני הועדות על מנת לפרט ולנמק את התנגדותם.
- י. לקבל בחלקה את התנגדות המועצה לא"י יפה, החברה להגנת הטבע ואיגוד האדריכלים ולהורות לועדה המקומית להכין תכנית שימור משלימה שבה יפורטו הבניינים בעלי ערך ארכיטקטוני ייחודי. לתכנית יצורפו נספחים שבהם יפורטו פרטים ארכיטקטוניים חשובים שיש לשמרם אף אם יתוכננו תוספות בניה. כן יש לפרט באותם בניינים את האפשרויות הפיזיות לתוספות בניה במידה וזכויות הבניה בהם לא מוצו. לתכנית יצורף נספח ובו יסומנו עצים בוגרים לשימור שעקירתם ו/או פגיעה בהם אסורה (בכל תחום תכנית 2878).
- לדחות את ההתנגדות בגין סימון בניינים בעלי ערך ארכיטקטוני שתוספת בניה בהם תהא אסורה מאחר שיש בהם זכויות בניה מוקנות.
- (2) לדחות את ההתנגדות בדבר עיכוב ההליכים בתכניות 3441 ו - 3535 מאחר שהועדה המקומית והועדה המחוזית נתנו את דעתן עליהן והחליטו לאשרן ועל כן יש להוציאם מגבול התכנית. הועדה המחוזית תתן דעתה להתנגדות המועצה לא"י יפה לעת הדיון במתן תוקף לתכנית 3027.
- (3) לקבל את ההתנגדות בגין השטחים המיועדים לבנייני הציבור בתחום התכנית ולפרש בהוראות התכנית כי מגבלת מספר הקומות, מרווחים והוראות הבינוי, לרבות שימוש בחמרי בניה חלים על בנייני הציבור כן יש לפרש שתנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית הבינוי ע"י הועדה המחוזית.
- גב' ברזקי העירה שישנן הוראות שאינן יכולות לחול על בנייני הציבור בשל הצרכים הפונקציונליים שלהם.
- מר כהן (4) לקבל את ההתנגדות בגין השטחים המיועדים למוסדות ושטח מוזאון הטבע ולפרש בהוראות התכנית כי מגבלות אזור המגורים חלות על שטחים אלה ותנאי להתרת הבניה בהם הוא אישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח.
- (5) לדחות את התנגדות איגוד האדריכלים בגין העדר שטחי ירק מספיקים מאחר ועיקר התכנית הוא שימור פיזי של מרקם עירוני קיים שבו האפשרויות לשינויים ביעודי קרקע קשים ולעיתים אף בלתי אפשריים.
- (6) לקבל את התנגדות איגוד האדריכלים להרחבת רחוב רחל אמנו בחלקה ולצמצם את רחבו ל-18 מטר ע"י ביטול ההרחבה בגדה הדרומית של הרחוב.
- (7) לקבל בחלקה את התנגדות איגוד האדריכלים לענין העדר טיפול מספק ברחוב עמק רפאים ולהורות לועדה המקומית להכין תכנית לעיצוב שתי הגדות של הרחוב וזאת לאור העובדה שהגדה הדרומית של הרחוב נכללה בתכנית שימור קודמת מס' 2154.
- יא. (1) לקבל את התנגדות מהנדס העיר לענין הנחיות כלליות לגבי תהליך קבלת היתרי בניה בשטח התכנית בגין איזון מגורים ו מיוחד (סעיפים 9(א) 3 ו- 9(א) 4 להתנגדות מהנדס העיר), ולכלול בתכנית את ההוראות הבאות:
 - א. כל בקשה להיתר בניה תתואם עם אדריכלים מאגף תכנון עיר ותערך על תכנית מדידה מדויקת בה יסומנו כל העצים בתחום החלקה.
 - ב. בקשה להיתר בניה לתוספת בניה בבנין המוגדר כבנין אופייני, תלווה בתעוד מלא של הבנין, לרבות צילומים של הבנין הקיים, חזיתות מפורטות בק.מ. 1:50 ופרטים ארכיטקטוניים אופייניים לבנין בק.מ. 1:20, הכל בהתאם לדרישות האגף לתכנון עיר.

לכבוד
מר י. גולני

משרד הפנים

ירושלים

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול המלטות הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה בישיבתה מס' 39 שהתקיימה ביום
שלישי י"ב בטבת תשמ"ז 13.1.87
יו"ר ונציג שר הפנים: א. סויסה, הממונה על המחוז.

השתתפו:

ת. אשל	- רשות מקומית ירושלים
א. גיל	- נציג מע"צ
ש.ז. זוננפלד	- רשות מקומית ירושלים, וממלא מקומו ד. ברגמן
ל. ידין	- נציגת שר החקלאות
מ. כהן	- מתכנן המחוז
א. ליטמן	- רשות מקומית מטה יהודה
ש. לרמן	- נציג שר הבריאות
מ. נחמיה	- רשות מקומית ירושלים
מ. נקמן	- נציג שר התחבורה
ל. קוקוש	- נציג שר השיכון
ת. רווה	- נציגת שר המשפטים
ד. רזניק	- אדריכל, וממלא מקומו א. רחמימוב
י. שרון	- רשות מקומית ירושלים

נכחו:

י. בן-יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
י. סוקר	- יועץ סביבתי לוועדה המחוזית
י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	- לשכת התכנון המחוזית
מ. שורץ	- מזכירת הועדה המחוזית

נעדרו:

ע. דרמן	- נציג שר הבטחון
---------	------------------

משרד הפנים ירושלים

12-02-1987

ע 1

א. כללי

מר סויסה פתח את הישיבה בהבעת צער על פטירתה ללא עת של חברת הועדה הגבי עדה לוקסמבורג ז"ל וכבד את זיכרה בפסוק: תהא נשמתה צרורה בצרור החיים. חברי הועדה והנוכחים בישיבה כיבדו את זיכרה בקימה ובדקת דומיה.

מינוי ועדות משנה לשמיעת התנגדויות

בעקבות הדיון בנושא בישיבה קודמת העלה מר סויסה את ההצעה למנות בשלב זה שתי ועדות משנה לשמיעת התנגדויות בהרכב הבא ובהתאם לרשימת התכניות כלהלן:

ועדת משנה א'

א. סויסה - יו"ר
ב. מ. כהן - חבר
ת. רווה - חברה
מ. נקמן - חבר/וממלא מקומו ד. רזניק
מ. נחמיה - חבר/וממלא מקומו ל. ידין

הועדה הנ"ל תשמע את ההתנגדויות לתכניות הבאות:

2969 - התפר; 3451 - עין כרם; 3137 - שמור שכי' טלביה; מי/323 א' - חאן שער הגיא; מי/442 - מוצא עילית; 2097 - אתרים לשימור.

ועדת משנה ב'

א. סויסה - יו"ר
מ. כהן - חבר
י. שרון - חבר
א. ברזקי - חברה
ש.ז. זוננפלד - חבר/וממלא מקומו א. רחמימוב

הועדה הנ"ל תשמע התנגדויות לתכניות הבאות:

276 - כפר עקב; 2977 - שכי' תל ארזה; 3504 - מצודת דוד; 1168 ב' - ביכנ"ס ישורון; 3557 - קטמון; 2110 א' - שכי' חלפיות.

גבי אשל ציינה כי מאחר שנוצר פיגור בשמיעת התנגדויות נראה לה שכדאי לעשות מאמץ עליון להביא את התכניות בסיום ההליכים.

מר סוקר בקש להיות מוזמן לישיבות שבהן תשמענה ההתנגדויות לתכניות: החאן בשער הגיא ושימור אתרים.

מר כהן ציין כי הכוונה היא ליצור רוטציה בהרכב הועדות, לכשתסיימנה ועדות אלה את הליך השמיעה בתכניות הנ"ל יתמנו חברים אחרים לוועדות שתשמענה התנגדויות לתכניות נוספות.

גבי אשל בקשה שהועדה המחוזית לא תאציל לוועדות המשנה את סמכות ההכרעה.

הוחלט: לאשר מינוי ועדות משנה לשמיעת ההתנגדויות לתכניות המפורטות להלן בהרכב הבא:

ועדת משנה א'

א. סויסה - יו"ר
מ. כהן - חבר
ת. רווה - חברה
מ. נקמן - חבר / ממלא מקומו ד. רזניק
מ. נחמיה - חבר/ממלא מקומו ל. ידין

ועדת משנה א. תשמע את ההתנגדויות לתכניות הבאות: מי/323 א', 2969, 3451, 3137, מי/323 א', מי/442, 2097.

ועדת משנה ב'

א. סויסה - יו"ר
מ. כהן - חבר
י. שרון - חבר
א. ברזקי - חברה
ש.ז. זוננפלד - חבר/ממלא מקומו א. רחמימוב.

ועדת משנה ב' תשמע התנגדויות לתכניות הבאות: מס' 1168, 3504, 2977, 2764 ב', 2110, 3557 א'.

ב. תכנית לאישור (מתן תוקף)

1. (2909) תכנית מס' 2909, שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי לתכנית מס' 2229 - ממילא.

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

הועדה המקומית, לאחר ששמעה חלק מההתנגדויות המליצה בישיבתה מיום 16.2.86:

לתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בהתאם לסעיפים הבאים:

(1) לקבל בחלקה התנגדות אגוד הארכיטקטים ולפיכך על מגישי התכנית להכין תכניות ובהן פרוט של חזיתות מבטים וכו' לקצוות של רחוב ממילא שיראו את התחברות רח' ממילא לחניון מצד אחד, ולצומת ממילא מצד שני. תכניות אלה תוגשנה לקראת הדיון בהתנגדויות בועדה המחוזית.

(2) לדחות את ההתנגדויות בדבר הריסת הבנין במגרש 13 ולאפשר הריסתו ולשקם את חצר הרצל בבנייה חדשה.

(3) לקבל את ההתנגדות ולפיכך חזיתות הבניין במגרש מס' 15 (בנספח מס' 4 רח', ממילא 15-7) ישומרו, להוציא הבנין ברח' ממילא 9. כללי הנסיגה-בהתאם לשתי האלטרנטיבות בתכנית גופא.

(4) לקבל את ההתנגדות ולשמר את החזית הפונה לרבות במגרש מס' 24 (בנספח מס' 4).

(5) לקבל את התנגדות המנזר בחלקה ולפיכך:

א. לאסור מתן רישוי עסוק "לעסקי שעשועים ו/או בתי קפה" בסמיכות למנזר.

ב. לא יותרו חלונות ופתחים בחזית המסחרית הצמודה למנזר בכוון המנזר במגרשים מס' 9 ו-10 בנספחים כך שהקיר ימנע ככל האפשר קשר עין בין המטיילים במעבר הצבורי במגרשים 9 ו-10 על הגג ובין דיירי המנזר.

(6) לדחות את ההתנגדות המנזר בנושא הגשר העובר מעל מדרגות מגרש 32, ולקבוע כי תחקיים התייעצות עם המתנגדים, לגבי צורתו לעת הגשת התכנית להיתרים.

(7) לדחות את התנגדות המנזר בנושא דרכי מעבר מרחוב ממילא. במדרחוב ממילא יקבעו הסדרי פריקה וטעינה בדומה לנהוג במדרחוב בן יהודה.

(8) יש לחקן טעות טכנית בתכנית הרושמת את בית משפחת שטרן ממילא 18 ולציין חלקה מס' 412 במקום 411.

(9) כל בקשה להריסה על פי תכנית זו, תובא לאישור ועדת הרישוי בהליך של היתר.

(10) לדחות התנגדות עו"ד וייל לנושא היטל השבחה. היטל השבחה ישולם כחוק.

11) להלן טבלת שימור והריסת מבנים

להלן טבלת שימור והריסת מבנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית מ-ה- 10.2.86

קטגוריה	מס' הבנין בנספח מס' 4	מס' חלקה קיימת	כתובת	הערות
שימור מלא	23	93	ממילא 23	
שימור חזיתות מותרת הריסת המבנה	8 14	468 73	ממילא 24 ממילא 3	ישומרו גם הקשתות שבתוך הבנין
מלבד החזית ותוספות בניה, הכל בהתאם לנספחי הבינוי והתקנון	15 18 19 22 24 26	88,89 63-69 55-61 42 44 40	ממילא 7,5 ממילא 11 ממילא 13 ממילא 21 רח' יפו ממילא 25	החלק הצבוע צהוב מיועד להריסה
בנינים להריסה	1 3 11 12 13 16 17 21 25	323 428 86 87 73 79 70,71 54 93	ממילא 8 ממילא 12 ממילא 1 שלמה המלך 2 שלמה המלך 4 שלמה המלך 10 ממילא 9 ממילא 17,19 רח' יפו	

מובא לדיון פנימי והכרעה.

בפתח הדיון מסר מר סויסה כי החברה להגנת הטבע העלתה בפניו את החשש לניגוד ענינים בועדה המחוזית בנושא תכנית ממילא לגבי השתתפותם של מספר חברי ועדה ועיריית ירושלים. להלן תשובת הממונה על משפט מנהלי מיום 12.1.87:

"הועלת בפניך השאלה האם קיימות מגבלות על השתתפותם של כמה מחברי הועדה המחוזית בדיוני הועדה בתכנית שבנידון. לגבי חברים אלה הועלה חשש בדבר קיום ניגוד ענינים, זאת מאחר שאותם חברים הם נציגי גופים בעלי זיקה לחברת קרתא שהיא המעוניינת העיקרית בתכנית מס' 2909. כדי למנוע מצב של ניגוד ענינים מן הראוי שחברים שמכהנים או שמכהנים כדוקטורים בחב' קרתא או שהיו שותפים בהכנת התכנית או בגיבושה, כנציגי גופים בעלי זיקה לחב' קרתא, לא ישתתפו ולא יצביעו בישיבות הועדה המחוזית בדיוניה בהתנגדויות שהוגשו לתכנית בהכרעה בה'.

בהתאם לכך ביקש את שר השכון למנות מ"מ לנציגו בועדה ובדיון היום ישתתף מר ל. קוקוש. באשר לנציג המינהל ניתקבל אישור השתתפותה של גבי ידין בדיון מאחר שלא הייתה שותפה בהכנת התכנית או בגיבושה.

מר כהן ציין כי לאור העובדה שהדיון הראשון בשמיעת ההתנגדויות התקיים ב-6.5.86 הוא מוצא לנכון להביא בפני הועדה סקירה תמציתית של עיקרי ההתנגדויות כדלהלן:

לתכנית המופקדת הוגשו כ-500 התנגדויות לרבות התנגדות הגופים הציבוריים המוסמכים מכח החוק להגיש התנגדות: המועצה לא"י יפה, איגוד האדריכלים, החברה להגנת הטבע והמועצה לשימור מבנים ואתרים.

כן הגישו התנגדות: משפ' שטרן, חברת קרתא ומינזר סנט וינסט דה-פול. יתר המתנגדים הם תושבי ירושלים ותושבים מחוץ לירושלים שחלקם חתומים על עצומות.

הרכב של ההתנגדויות התייחס למספר נושאים ראשיים כמפורט להלן:

- א. שימור והריסה.
- ב. בית משפחת שטרן ("בית הרצל")
- ג. רישיונות לתכנית הבינוי המוצעת
- ד. מימון של ממילא במערך המסחר בעיר
- ה. ההתנגדויות לנושאים ספציפיים כפי שבאו לידי ביטוי בהתנגדות המנזר וההתנגדות חברת קרתא.

א. שימור והריסה

ההתנגדויות בנושא זה התחלקו לשלוש קבוצות עיקריות:

- (1) שימור כל רחוב ממילא כמכלול שלם.
- (2) שימור מבנים שונים בעלי ערך ארכיטקטוני ו/או היסטורי.
- (3) מתן אופציה להריסה ליזם או קבלן (באמצעות סימון הקו הצהוב המקוטע) כמוהו כהריסה בפועל.

- שימור רחוב ממילא כמכלול - לטענת המתנגדים רחוב ממילא הוא הרחוב היחיד המיצג רחוב בסגנון הרחובות שהתפתחו בתקופת האימפריה העותמנית ובשלהי המאה ה-19 וראשית ימי המנדט הבריטי, בעשור השני והשלישי במאה הנוכחית. הריסת המכלול של רחוב ממילא הוא בניגוד לקונספציה התכנונית הרווחת בארץ ובעולם של פיתוח המשלב בתוכו שימור הישן ולא הרס הישן. חשיבות הרחוב נעוצה אף בעובדה שזהו אחד הרחובות הראשונים שנבנו מחוץ לחומות העיר העתיקה.

- לנושא השימור אף התייחסה ועדת משנה של ועדת הפנים ואיכות הסביבה בכנסת וציינה במפורש בהקדמה למסקנותיה כי "ההחלטות הסופיות בנושא מחקבלות בוועדות לתכנון ובניה".

הסעיף הרלבנטי בהמלצותיה הוא כדלקמן: "הוועדה ממליצה על שמירת אופיו של רחוב ממילא, בהתאמה שלגבי גדתו הצפונית של הרחוב קיימת אפשרות להגיע להסכמה מירבית. היא ממליצה שגם לגבי הגדה הדרומית ייעשה מאמץ להגיע להסכמה על שימורם של הבתים הנוחנים הזדמנות נדירה להכיר סגנונות בניה שונים ונקודות ציון היסטוריות שנבנו וארעו בירושלים, כולל הבית בו שכן הרצל בבקורו בה".

זוהי למעשה העמדה הקיצונית ביותר שהביעה קבוצת מתנגדים שעפ"י תפיסתם האורבנית יש לשמר את רחוב ממילא כולו כמכלול.

בנינים בעלי ערך ארכיטקטוני ו/או היסטורי.

המתנגדים הצביעו באופן מיוחד על מספר בניינים בעלי ערך הראויים לשימור:

- בנין המנזה ברחוב ממילא 3 (מגרש מס' 14) - בתכנית המופקדת מוצע לשמר את חזיתו בלבד.
- הבניינים ברחוב ממילא 7, 5 ו-9, הבנויים בסגנון ערבי מן המחצית השניה של המאה ה-19.
- בנין אגף העתיקות ברחוב שלמה המלך 10, הידוע גם כבנין חברת הנסיעות "קוק" מיועד עפ"י התכנית המופקדת להריסה. לטענת המתנגדים יש חשיבות לשמר אותו בשל סגנון ואיכות הבניה שלו.
- הבנין ברחוב ממילא 23 - עפ"י התשריט והנספח מוצע לשמר את חזיתו אולם בתקנון התכנית נקבע שיש לשמר את הבנין כולו, ולכאורה קיימת סתירה בין מסמכי התכנית.
- הבנין ברחוב ממילא 10.

ב. בית משפחת שטרן ברחוב ממילא 18 - חשיבותו ההסטורית קשורה בבקורו של הרצל בארץ ישראל. ערכו הארכיטקטוני אולי מוטל בספק אך יש לו ערך הסטורי מבחינת התפתחות סגנונות הבניה בירושלים בנין שהקדים במספר שנים את טכניקת הבניה תוך שמוש בפסי רכבת קודם היות הרכבת בירושלים.

ג. תכנית הבינוי

ההתנגדויות בנושא זה התייחסו לפתרון הבינוי הכולל ולא למנטים ספציפיים בבינוי.

- חלק מהמתנגדים גרס שיש לשלול את הבינוי מכל וכל ולדבוק בקונספציה של שימור מלא של הבנינים הקיימים. בין השאר ניטען שהיקפי הבניה המוצעים בתכנית הם מוגזמים כלומר שטחי הבניה המוצעים בהיקף של 50,000 מ"ר הם מעל ומעבר למה שהאיזור יכול לשאת ולכן ראוי להקטין את מסות הבניה.

(פרוטוקול מחוזית 13.1.87)

- חלק ניכר מהמתנגדים הסתייגו מרעיון הצרת הרחוב ל-7 מטר + 3.5 מטר ארקדה. לטענתם זוהי טעות תכנונית המחמירה לאור המבנים הגבוהים המוצעים לבניה בחלקו המערבי של הרחוב, ויוצרת תחושה של "קניון".
 - התנגדות ספציפית היתה גם לכניסות לרחוב ממערב וממזרח המצרות את רוחב הרחוב בנקודות אלה לכדי 4 מטר + 3.5 מטר ארקדה.
 - כן נטען שהתפיסה לגבי הבניה ברחוב היא מוטעית. עפ"י התפיסה המקובלת בירושלים הבניה הגבוהה היא בחלק הגבוה של המדרון בעוד שהבניה הגבוהה המוצעת ברחוב היא דווקא בחלק הנמוך מבחינה טופוגרפית, קרי בחלק המערבי של הרחוב.
 - חלק מהמתנגדים התייחסו לרמת הפרוט של התכנית וטענו שיש אלמנטים בתכנית שרמת הפרוט שלהם אינה מספקת, וכי התכנית לוקה בחסר מבחינה זו של העדר פרוט חזיתות ופרטי עצוב הבנינים, בהקשר זה הצביעו המתנגדים על מגרש בניה בממילא 6+7 כשההתייחסות העיצובית אליו בתכנית מתמקדת רק בחתך ללא פרוט חזיתות שאחת מהן פונה לכוון החומה.
 - בהתייחסות למעבר הולכי הרגל היו שהתנגדו לגשרים המחברים את שתי גדות הרחוב במפלס הקומה השניה.
 - התנגדויות מסוימות התייחסו לתוקף תכנית הבינוי ובקשו לקצרו מ-10 שנים ל-5 שנים בטענה שככל שידחה מועד השפוף והטיפול בבניינים הקיימים והמיועדים לשימור ידורר מצבם הפיזי.
- ד. מיקומה של ממילא במערך המסחר בעיר
- לנושא זה התייחסה בעיקר המועצה לא"י יפה בטענה שהנסיון "למשוך" את מרכז הכובד של הפעילות המסחרית לכוון העיר העתיקה בטעות יסודו וכי תפיסה זו מנוגדת למגמה הקיימת ב-40 השנים האחרונות בהן ההתפתחות חלה בכוון מערב.
 - הנחת היסוד שממילא תהיה מרכז מסחרי גדול כחלק מהמע"ר של ירושלים היא מוטעית מאחר שבמשך השנים זחל המע"ר כלפי מערב בעקבות תזוזה של מרכז הכובד של האוכלוסיה והוא הדין לגבי מערך הנגישות.
 - פיתוח ממילא כמרכז מסחרי מוטעה אף מן הבחינה התפקודית בהיותו משתרע על שטח גדול אשר יקשה על הליכה ברגל בתחומו.
 - ההתנגדויות אף נסבו על היקף הבניה המסחרית קרי, משרדים ומסחר בטענה שכבר היום קיים עודף משמעותי של היצע בשימושים אלה.
 - פיתוח ממילא כמרכז מסחרי יגדיל במידה רבה את הביקוש לתנועה וחניה בקירבה לחומות העיר העתיקה ויפגע בחגורת הירק מסביב לעיר העתיקה.
 - המתנגדים שללו את התפיסה שממילא תהווה חוליה מקשרת בין העיר העתיקה והעיר המערבית ותגשר בין האוכלוסיות של שני המגזרים. לטענתם אין זה אלא נסיון להשיג מטרות חברתיות ופוליטיות באמצעות תכנון פיזי.
 - כדי לפתור את הבעיות הנ"ל מציעים המתנגדים לחייב בתכנית היקף גדול ביחס למגורים ולהגביל את המסחר לחנויות בעלות אופי מיוחד, ללא משרדים, במפלס הולכי הרגל.
- ה. התנגדויות ספציפיות
- (1) התנגדות חברת קרתא לסעיף בתכנית בדבר היטל השבחה.
קרתא מבקשת לכלול הוראה שהיטל השבחה ישולם כחוק בהתייחס לכל שטח תכנית ממילא המוגדר בתכנית 2229 ולא בהתייחס לכל תכנית מפורטת בנפרד. כלומר הבסיס לחישוב היטל השבחה יהא משטח תכנית 2229.
 - (2) התנגדות מנזר סט וינסנט דה פול שהתייחסה ל-4 אלמנטים:
- בקשו לקיים את דרך הגישה המוטורית לרכב שרות למנזר ולכוון רחוב ממילא.
- להמשיך ולשמור על מעבר חפשי במהלכי המדרגות הקיימים במגרשים מס' 32 ו-35, זאת לאור התחייבויות קודמות של חברת קרתא.
- לאסור קיום בתי שעשועים ו/או בתי קפה באזור הסמוך לגבול המנזר כדי לא לפגוע באורח חיי הנזירות והפעילות המתקיימת במנזר.
- ליצור חייץ פיזי כדי למנוע הפרעה והטרדה לפעילות הקיימת בחצר המנזר כתוצאה מבניית קומה נוספת על קומת החנויות במגרשים 9 ו-10.

(פרוטוקול מחוזית 13.1.87)

מר רחמימוב בקש ממר כהן שבטרם יביא את המלצותיו נכון יהיה שימציא נתונים הנוגעים לנפח הבניה המוצעת, מספר מקומות חניה וכיו"ב.

מר כהן מסר כי זכויות הבניה המוקנות מכח תכנית המתאר לממילא הם כ-60,000 מ"ר, עפ"י התכנית המופקדת מוצעים כ-50,000 מ"ר.

בעקבות המעבר מהתפיסה של הריסה טוטלית לשימור מירבי עפ"י החלטת הועדה המחוזית. התנהל דיון עם גורמי התחבורה בראשותו של מר נקמן ובתוך כך הוחלט על קביעת נורמות שונות בהתייחס ל3 מצבים:

- בניינים המיועדים לשמור או שחזור שלא תהא אפשרות לבצע בהם חניה, תהא החניה לבניינים אלה במקומות המותרים לכך ברחוב העמק ובמקרים אחרים יחושב תקן החניה כדי מחצית.

- בבניינים לשימור שתותר בהם תוספות בניה יחושב תקן החניה עבור תוספת הבניה. במגרשים בהם יהרסו בניינים יחוייבו הבניינים החדשים בתקן חניה מלא.

הפתרונות הפיזיים של החניה הם כדלקמן:

נקבע שרחוב העמק בשלב זה ישמש כרחוב חניה, החניה בו תהא בנצב לרחוב והיא תספק חלק מהתקן הדרוש לבניינים המוצעים לשימור.

הבניינים החדשים שיבנו בגדה הדרומית של הרחוב יחוייבו במלוא התקן בחניה תת קרקעית שהכניסה אליה תהא מרחוב העמק.

למתחם מס' 16 מוצע מעבר תת קרקעי לחניה תת קרקעית המוצעת בתכנית בגדה הצפונית של הרחוב.

מר נקמן ציין כי לצערנו ככל שנשמר יותר בניינים כך חלך ותחריף בעית החניה.

מר כהן השיב לבקשת מר רחמימוב בהתייחס להתפלגות מערך השימושים בתכנית בצינו כי מותרים עפ"י התכנית כל השימושים המותרים עפ"י תכנית המתאר באזור מסחרי קרי, מסחר משרדים מגורים וכו'.

מאחר והתכנית היא תכנית מפורטת במהותה וברמת הפרוט שלה ולא תהא מגבלת שימושים נקבע בהוראות התכנית שהאזור הוא "אזור מסחרי, כמשמעותו בתכנית המתאר לירושלים לרבות למלונות".

יחסיות השימושים תהא פועל יוצא של כללי ההצב והביקוש, כאשר בכל מקרה מפלט הולכי הרגל ישמש למסחר ועל כך נקבעו הוראות מפורטות כגון מגבלת אורך חזית של בנין וכיו"ב.

גב' אשל שאלה כיצד ניתן למנוע הפיכת שטחי מלונות המקבלים אחוזי בניה גבוהים- למגורים.

מר כהן השיב כי סכנה כזו אינה קיימת במקרה זה כי כל שמוש באשר הוא מוגבל מראש בתכנית לשטחי בניה קבועים, במעטפת בנין מוגדרת. מראש ועפ"י עקרונות הבינוי המחייבת בתכנית.

בשלב זה הביא מר כהן את המלצותיו:

לחת תוקף לתכנית בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות כמפורט להלן:

א. להוסיף לרשימת הבניינים לשימור את הבניינים הבאים:

- בנין המנזה כולו, ממילא מס' 3 (מגרש מס' 44שעפ"י התכנית).

בתכנית מוצעת לשמור רק חזית הבנין וכן תוספת של 3 קומות מעליו.

אדרי ספדי באחת ההזדמנויות אמר שהוא מוכן לשמר את הבנין והוא ישמש כאחת הכניסות לרחוב ממילא.

הוא ממליץ לקבל את הקביעה של תוספת 3 קומות מעל הבנין לשימור.

- ממילא 11 - החנויות בחזית המנזר (מגרש מס' 18 עפ"י התכנית). וממילא 15,13 (מגרש מס' 19 שעפ"י התכנית).

יש לכאורה סתירה לגביהם בין הוראות התכנית והסימון בתשריט ולכן הוא ממליץ לקבוע את המבנים כולם לשמור (לא רק חזיתם הקדמית).

- ממילא 23 - הבנין כולו לשימור

- רחוב שלמה המלך 10 - בנין אגף העתיקות - שמור הבנין למעט התוספות המאוחרות שנבנו (מגרש מס' 16 שעפ"י התכנית).

- רחוב ממילא 18 - בית משפחת שטרן (מגרש מס' 5 שעפ"י התכנית) לשמור ללא אפשרות לתוספות בניה כלשהן.

(פרוטוקול מחוזית 13.1.87)

ב. להוסיף לרשימת הבניינים שחזיתותיהם לשמור את חזיתות הבניינים הבאים:

- ממילא 5, לרבות קטע החזית המערבית של הבניין.

- ממילא 7, (שני הבניינים במגרש מס' 15)

- ממילא 9 (מגרש מס' 17)

חוספת הבניה מעל הבניינים הקיימים ברחוב ממילא 7,5 ו-9 תהא בנסיגה של לפחות 3 מטר מקו חזית הבניינים לשימור.

- רחוב יפו 24 (מגרש מס' 4 שעפ"י התשריט ומגרש מס' 24 עפ"י תכנית הבינוי).

- ברישא להוראות התכנית בגין שימור חזיתות של בניינים יקבע שהיזם אחראי להגיש תכנית ביצוע של השימור ע"י מהנדס רישוי מומחה לדבר, לעת החרת הבניה, בצרוף חישובים כחלק מחישובי יציבות הבנין וטכניקת השימור כפי שתאושר, ואשר יהא חלק בלתי נפרד מחישובי יציבות הבנין ומהיתר הבניה.

מר קוקוש העיר כי הסטטיקאי אינו אחראי על הבניה וכי המהנדס המבצע צריך להיות אחראי לכך.

מר כהן ציין כי את ההוראה הנ"ל יש לנסח באופן משפטי בטרם תעוגן בתכנית.

ג. לאור ההמלצה לשמר את בית משפחת שטרן נכון יהיה מבחינה תכנונית לחייב את הריסת בנין האוניברסיטה, רחוב ממילא 22,20 (מגרשים מס' 6 ו-7 שעפ"י התכנית). הבנין בגובה הנוכחי שלו אינו מתאים לאופי הרחוב המתוכנן. במקומו מומלץ להתיר בניה בנין בגובה הנמוך בשתי קומות ממספר הקומות הקיים בבנין הנוכחי.

ד. לתקן את נספח מס' 4, התשריט והוראות התכנית ככל המשתמע והמתחייב מקבלת ההתנגדויות כמפורט לעיל.

ה. במידה ותתקבלנה המלצותיו הוא מציע לכלול בהחלטת הועדה את הסעיף הבא:
הועדה שוכנעה בחשיבותם ההסטורית והארכיטקטונית של הבניינים, כמפורט בסעיפים א'ב' ו-ג' לעיל ורואה בשימור הבניינים ובשימור החזיתות שימור מכלול סגנונות הבניה ושמור הערכים ההסטוריים ברחוב ממילא, ודוחה את שאר ההתנגדויות באשר לבניינים האחרים שלא פורטו לעיל.

מר נקמן שאל באשר לאפשרות שימור הבנין בממילא 10.

מר כהן ציין שהוא מתלבט לגביו משום ששמור החזית הצפונית מחייבת גם את שימור החזית המערבית ומהלך המדרגות והוא משאיר את ההחלטה לשקול דעת הועדה.

מר רזניק ציין כי בתחום המגרש של ממילא 10 מוצע מעבר תת קרקעי לרכב. שמור הבנין ייקר באופן משמעותי את עלות הבניה ולכן נראה לו שהשמור איננו מחוייב המציאות.

מר כהן המשיך בהצגת המלצותיו:

ו. לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את הכניסה המזרחית לרחוב ממילא לרחוב של 7 מטר+3.5 מטר ארקדה בהתאמה לרחוב הרחוב בהמשך.

ז. לקבל את ההתנגדויות וליעד לשפ"צ- חלקים משטח המגרשים הנסמכים על רחוב יפו (מגרשים מס' 1, 2 ו-4 שעפ"י התשריט) שאינם מיועדים לבניה, בהמשך לטיילת שמדרום, תוך שמירה על האפשרות לבניה מרתפים תת קרקעיים שעפ"י התכנית.

ח. כתוצאה משימור בנין אגף העתיקות (מגרש מס' 16 עפ"י נספח מס' 4 בתכנית) הרחבת רחוב שלמה המלך תלך ותצטמצם בהדרגה לכוון צפון עד כדי ביטולה בקטע הרחוב בו קיים בנין אגף העתיקות.

(בנושא זה נתן מר נקמן את הסכמתו)
יתכן וכתוצאה מהשינוי הנ"ל לא יהיה ערך ליצירת ארקדה בחזית רח' שלמה המלך והוא מציע להשאיר זאת לשקול דעת המתכנן.

(פרוטוקול מחוזית 13.1.87)

ט. לתקן את נספחי הבינוי, התשריט והוראות התכנית ככל המשתמע והמתחייב מקבלת ההתנגדויות כמפורט לעיל לרבות קביעת מערכת הככרות ברחוב ממילא, הבינוי במגרש מס' 16 (שעפ"י התשריט) הכניסה המזרחית לרחוב ממילא וכיו"ב.

י. לקבל בחלקה את ההתנגדות באשר לרמת הפרוט של התכנית ולכלול בהוראות התכנית סעיף המחייב את אישור היתרי הבניה ע"י הועדה המחוזית על מנת שתהא ביקורת ובקרה נוספים על רמת העצוב של הבנינים ועל מנת לשמור על עקרונות השימור שעפ"י החלטה זו.

יא. לדחות את שאר ההתנגדויות המתיחסות לתכנית הבינוי מאחר שהועדה לא שוכנעה שיש בהם משום פגיעה בעקרונות הבניה בירושלים ומאחר שהתכנית מהווה שלמות ארכיטקטונית המשתלבת בסביבתה, לרבות הבנינים בקצה המערבי של רחוב ממילא וזאת בהתחשב בבנינים הקיימים בצמת הרחובות אגרון דוד המלך ושלמה המלך.

כן לדחות את ההתנגדות להצרת רחוב ממילא, מאחר והתכנית אינה מציעה את הצרת הרחוב לכל אורכו בגלל מערכת הככרות המוצעות בה ומאחר ורוחב הרחוב להולכי רגל הוא 10.5 מטר.

יב. לדחות את ההתנגדות המתיחסת למיקומה של ממילא במערך המסחר בעיר ומאחר שהועדה לא שוכנעה שתוספת של שטחי הבניה למסחר ומשרדים שעפ"י התכנית, יש בהם משום הסטת מרכז הכובד של הפעילות המסחרית מזרחה ומאחר ויעוד השטח מאז ומתמיד (בכל התכניות לרבות בתכנית המתאר 52) היה מסחרי. הועדה רואה בהוראות תכנית המתאר החלה, המאפשרת שילוב של מגורים באזור מסחרי, משום מתן אפשרות לכוחות השוק לקבוע את החלק היחסי של כל שימוש (קרי מגורים, מסחר, משרדים ומלונאות).

יג. לדחות את התנגדות חברת קרתא בנושא היטל ההשבחה מאחר והרשות הנתונה בידה להוכיח את צדקת עמדתה גם ללא סעיף יוצא דופן זה, הכל בכפוף להוראות החוק בנושא.

יד. לקבל בחלקה את התנגדות מנזר סט וינסנט דה-פול כמפוט להלן:

- לכלול בהוראות התכנית סעיף האוסר שימוש של עסקי שעשועים ו/או בתי קפה בסמיכות למנזר.
- לפרש בהוראות התכנית כי לא יותרו חלונות ופתחים בקיר הבנינים הפונים לכוון המנזר, במגרשים 9 ו-10.
- יש לצור חיץ פיזי בין מגרשים 10,9 לבין חצר המנזר על מנת למנוע קשר עין בין המטיילים במעבר הציבורי לבין דיירי המנזר.

ט"ו. לדחות את התנגדות המנזר לענין שמירה על מעבר חופשי למנזר במהלכי המדרגות, מאחר שיעודם כשבילים להולכי רגל מבטיחים זאת, כן דוחה הועדה את דרישתם לגישה מוטורית לרכב שרות מרחוב ממילא מאחר וההסדרים שיחולו על הרחוב יחולו גם עליהם, יחד עם זאת ממליצה הועדה לבוא בדברים עם המנזר לעת הגשת היתרי הבניה על מנת למצוא פתרון להנחת דעתם.

ט"ז. לדחות את כל שאר ההתנגדויות שלא התקבלו במפורש בסעיפים דלעיל.

גבי ידן שאלה אם קיימת בהמלצות התיחסות לגבי משך ביצוע התכנית.

מר כהן ציין כי לעת הכנת התכנית גרס שראוי להגביל בזמן את תוקף תכנית הבינוי כאמצעי להחשת מימוש התכנית ואולם בדיעבד לאור המאמץ הרב שהושקע בהבאת התכנית לסיום הליכי אישורה וכל הכרוך בהם נראה לו שלא יתכן שמימושה של התכנית יוכשל ויתבטל במחי יד בדמות סעיף המגביל את תוקף תכנית הבינוי ל-5 שנים.

מר זוננפלד ציין לגבי החנויות בחזית המנזר כי בתכנית מוצעת קומה נוספת מעליהם. לא ברור לו כיצד תשתלב הבניה החדשה בישנה, מה גם שתוספת הקומה תחסום את המבטים במרחב הקיים. באשר להצעה של שימור חזיתות בלבד והתרת הריסת החלקים האחרים של הבנינים, על כך נאמר "שמור את החבית ושמור את יינה". לדעתו אין ערך בהכרזה על שמור החזיתות בלבד משום שהבנינים מתפוררים והכוונה הטובה לא תעמוד במבחן המציאות. לדעתו אין די בשימור החזיתות בלבד משום שגם בתוך הבנינים ישנם אלמנטים ארכיטקטוניים כגון קשתות וקומורים הראויים לשימור.

גב' רווה ציינה כי מקובלות עליה רוב ההמלצות ויש לה מס' ההערות: לענין שימור הבניינים והחזיתות, כפי שציין הרב זוננפלד, קיימים בגדה הצפונית של הרחוב בניינים, במיוחד הבניינים בממילא 5 ו-7, שיש להם ערך שימורי לא רק מבחינה אלא גם בפנים. היא היתה בתוך הבניינים והם יוצאים מן הכלל על כן היא סבורה שיש לשמר את הבניינים בשלמותם ולא רק את חזיתותיהם.

באשר לגדה הדרומית של הרחוב: היא סבורה ששמור חלק מהבניינים והריסת כל היתר עלול לצור שעטנז מסויים. על פי ההמלצות ישמור רק בית הרצל, נראה לה שיש מקום לשקול, אולי לא שמור כל הבניינים, אך כדי לתת לגדה הזו אופי מסויים ושלא יהיה בעל אופי אחר כשרק בית הרצל יותר כאי בודד, היא מציעה לשמר חזיתות של בניינים נוספים כגון: ממילא 24 (שחזיתו מיועדת לשמור בתכנית המופקדת) ממילא 28,26 וממילא 10 שלגביו ראוי לשקול אם לשמר את הבניין כולו.

לגבי רחוב המדרחוב, שאלה את מר כהן אם הוא משוכנע שבנקודה הצרה ביותר של הרחוב הרחוב הוא 10 מטר ולא כפי שטענו המתנגדים שהרחוב מגיע במקומות מסויימים ל 5-6 מטר. היא מוטרדת מהתחושה הלא נעימה של "קניון". עוד ציינה כי הקירוי המוצע בתכנית אינו נראה לה. באשר להבטחת שימור החזיתות ניתן ויש צורך למצוא את הנוסחה המשפטית אשר תבטיח זאת. לגבי תוקף נספחי הבינוי ציינה כי דוקא בתכנית זו היא סבורה שלא צריך להגביל בזמן את בצוע התכנית מה גם שלא ברור אם הבניה תתבצע ע"י יזם אחד או כמה יזמים.

מר שרון ציין כי הוא מסכים עם רוב הדברים שנאמרו בשני סייגים: עפ"י התכנית מוצגת באופן כללי מעטפת הבניינים החדשים ומתוך כך אינו רואה בעיני רוחו כיצד משתלבים בחדש הבניינים המוצעים לשמור. בנוסף אין ידוע דבר על תוכן הבניינים והשמושים שיעשו בהם. נראה לו שאין להשאיר אלמנט זה להחלטות היזם על פי הבקוש בשוק. יש לקבל החלטה שבאופן כלשהו יהא האדריכל או היזם כפוף לשביעות רצון הועדה הן באשר לשלוב הבניה החדשה ביסנה והן לגבי השמוש בבניינים.

מר נחמיה ציין כי עקרונית הוא תומך בהמלצות מר כהן. יש לו ספק רב לגבי כוחן של ההחלטות לשמור חזיתות או חלק מבניינים. מנסיון כולם היינו עדים לכך, אם זה בתליטא קומי או ביי"ס אליאנס, שאין התאמה מלאה בין החלטות לבצוע כאשר מדובר בשימור חזיתות. להערכתו אין תועלת בשמור חזיתות, וכפי שנאמר ע"י מר נקמן שמור יתר רק יחמיר את מצב החניה, תחת זאת הוא מציע לחייב את היזם להעתיק את החזית עפ"י המתכונת הקיימת. באשר לבנין בממילא 10 - להערכתו אין בתכנית המוצעת מקום לשמר אותו.

מר לרמן התייחס לנושא השימושים וציין כי יש לתת את הדעת מראש למניעת אפשרות של ערוב של שמושים שאינם ניתנים בכפיפה אחת, כך קרה בפרוייקטים אחרים בחידוש שכונות שלאחר מעשה החלו להגיע תלונות על קונפליקטים והסתבר שהפעילות המסחרית, במיוחד כשמדובר על בתי אוכל ואולמי שמחות, מהווים מטרד לבתי המגורים. הוא חושש שגם כאן עלול להוצר קונפליקט, כתוצאה מערוב שמושים של מסחר ומגורים וצריכה להיות לכך התייחסות בתכנית.

גב' אשל התייחסה למספר נושאים:

א. קוים מרוסקים - היא חוששת שהקוים הצהובים המרוסקים הם גנבת הדעת. היא אינה רואה יזם שמשאירים לו את זכות הבחירה ולאחר שהשקיע כסף רב יגלה אלטראיזם, וישמר את הבניין. ישנם מומנטים כלכליים שאם נתעלם מהם לא יהיה שימור בממילא: נראה לה שיחד עם ההמלצות לשמור בניינים נוספים, ראוי שנהיה ישרים עם עצמנו ונבטל את הקוים המרוסקים ושלא אומרים ולא כלום.

ב. באשר לתוספות הבניה המוצעות מעל בניינים ישנים לשמור, כמו למשל בנין המנזה שמוצעת מעליו בניה חדשה של 3 קומות, שאלתה כיצד תתבצע התוספת אם על יסודות הבניין הישן או יוצרים משען על עמודים אחרים או סטרוקטורה אחרת.

ג. ישנה נטיה בתכנית לחלוקה למגרשים מאד גדולים, אם הועדה ממליצה על שימור בניינים שלא היו כלולים בהצעה המקורית, האם יש בכך כדי לבטל את החלוקה של המגרשים והאם הבינוי יחושב באותה מידה שחושב בתכנית האורגניזלית או שהדבר יגרור המלצות לשינויים במיחומים של המגרשים.

(פרוטוקול מחוזית 13.1.87)

ד. שמור חזיתות ובנינים-מאחורי חזיתות בנינים 5 ו-7 בחלק הפנימי של הבנינים ישנה איכות גבוהה מאד של בניה ייחודית. היא מוצאת שיש מקום לשמר את פנים הבנינים מעבר לחזית. ככלל היא נגד שימור הרחוב כמות שהוא ולדעתה צריך להתקדם עם הבניה, לפיכך אינה רואה עוול בשילוב של חדש וישן.
היא אינה רואה הכרח לשמר את הגדה הדרומית, אף לא את הבנין בממילא 10 למרות שיש בו אלמנטים ארכיטקטוניים אך אינו יוצא דופן בסדר העדיפויות.
היא בעד שימור בית הרצל ושמור הבנין בממילא 24.

ה. המנזר-עוד בגילגוליו הראשונים של תכנון האיזור דובר על כך שהבנין לא יוסתר. הבנין הוא בנין מענין ויפה הכולל גינה יפה בחזית. לדעתה שורת החנויות המוצעת על גג מבנה החנויות הקיים שוברת את רצף השימור של הגדה הצפונית ותסתיר את בנין המנזר. התוספת היא מאולצת, בלתי חיונית ותבטל אלמנט איכותי איפיוני של הרחוב. לכן היא גורסת שיש לבטל את התוספת המוצעת.
מאחר ובבנין מוחזקים ילדים חריגים היא סבורה שניתן להתיר למנזר לבנות גדר.

ו. טפול בשמירת חזיתות - נשמעו כאן תהיות לגבי אפשרות מניעה של הריסת חזיתות לשמור וכתוצאה מטיפול בבנין עצמו ע"י אנשים בלתי מיומנים או חסרי רצון טוב.
ניתן אולי לתבוע מחברת קרתא, האחראית על פיתוח השטח, למנות איש מקצוע מטעמה שיטפל במכלול בעיות השמור והפיתוח. יתכן וניתן לעגן הוראה כזו בהמלצות.

גבי ידן ציינה כי היא מקבלת את רוב המלצות הלשכה ורוצה לחזק את דברי גבי אשל לגבי הגדה הדרומית של הרחוב.

לבד משמור הבנין בממילא 24 היא אינה רואה טעם בשימור חזיתות בנינים נוספים ובניגוד לדעת גבי רווה היא אינה סבורה שיש הכרח ששתי גדות הרחוב צריכות להיות בעלות אותו אופי. לדעתה יש דוקא מקום לניגוד בין שני צידי הרחוב. ממילא הארקדה המוצעת בחזית הדרומית מסתירה את רוב הבנינים כך שאין טעם בשימור.

היא מצטרפת להצעת גבי אשל לבטל את הקומה הנוספת המוצעת מעל החנויות בחזית המינזר. התוספת אינה חיונית ותסתיר את מבנה המנזר והגינה בחזיתו המהווה למעשה את הירק היחיד בכל הרחוב.

מר ליטמן ציין כי בנוסף להמלצות מר כהן הוא סבור שיש לשמר את החלק הפנימי מאחורי חזיתות בנינים 5 ו-7 ולבטל את הקומה המוצעת מעל קומת החנויות שבחזית המנזר, כדי למנוע הסתרתו.

מר רחמימוב ציין כי תכנית ממילא היא תכנית חשובה בצורה בלתי רגילה לפתוח העיר, היא תצור קשר בין שער יפו לבין מרכז העיר, בהמשך לקשר התחבורתי של כלי רכב ברחוב העמק היא תצור קשר גם להולכי רגל בין העיר העתיקה ומרכז העיר, והועדה צריכה לברך על כך. התכנית תחזק את המרכז גם מבחינת הפעילות המסחרית והציבורית. מדובר כיום ואף הוחל בתהליכי תכנון, על פיתוח מרכזי משנה בעיר. חשוב שהתכנית לכשתתממש, תתן חיזוק למרכז גם מבחינת תכנים ולא רק מבחינת בניה.

יש חשש שאם התכנית לא תתבצע בהקדם, הפעילות המסחרית תצא לפריפריה ותפגע במרכז העיר. התכנית יותר מכל תכנית אחרת בשנים האחרונות, מביאה לדיון מאד אינטנסיבי ביחסים שבין שימור ופתוח. הקונפליקט הזה הוא מהותי לבניה בירושלים ומתמקד בתכנית זו.

התכנית עברה הרבה מאד גלגולים משלבים של מקסימום הריסה ומינימום שימור למצב שנמצאים בו היום ויחד עם ההמלצות היא הגיעה לאיזון סביר בין מרכיב הפיתוח ומרכיב השימור. באופן בסיסי מעודדת התכנית את השימור בחזית הצפונית של הרחוב ופיתוח של החזית הדרומית. זה יצור קומבינציה מוצלחת, מענינת ותורמת לעיר של שילוב בין בניה חדשה ושימור הישן.

השילוב ייעשה במספר רצפים של קשר בין ישן וחדש: במספר מקרים שימור של בנין שלם בצד הקמת בנין חדש ובמספר מקרים, תערובת של שימור בחלקים התחתונים ובניה חדשה מעליהם.

- ההמלצה לשמור חזית הבנינים בממילא 5-7 היא טובה ולדעתו צריך גם לשמר את שורת הנפחים הראשונה הצמודה לחזית. רעיון שימור חזיתות והנפחים שמאחורי החזיתות מקובל בפרקטיקה הבינלאומית בערים הסטוריות ויש לכך תקדימים גם מבחינה הנדסית וטכנית. הוא מצטרף להמלצת גבי אשל לתת לשימור הפיזי את הגיבוי ההנדסי המקצועי ברמה הגבוהה והטובה ביותר, על מנת להבטיח את יסודות החלטות הוועדה.

- יש צורך להכניס מרכיב מהותי בקביעה של מה ומתי ייהרס ולקבוע פרק זמן למצב שבו יכול בנין להיות הרוס. איזור ממילא נמצא במצב של דרדור נמשך במשך כמעט שנות דור ויש סבירות שמשך הבניה לא יהיה קצר. לכן צריכה להיות הגבלה שלא תבוצע הריסה לפני שמתחילה בניה ואפשר לקשור את הפעולות במתן ערבויות מתאימות. יש להגביל את נושא ההריסה ולקשור אותו אינטגרלית

להחליך המתלווה של בניה.

- בנושא העיצוב ציין כי יש להשאיר לוועדה מנדט להתערב בנושא עצוב החזיתות בשלב התרי הבניה. צריך לעשות מאמץ עיצובי בלתי רגיל ותהא זו זכות לוועדה לדרוש את רמת העיצוב הגבוהה ביותר.

הרבה מאד מרכזי ערים "ירדומים" אחרי שעות סגירת החנויות, כתוצאה מכך שלאורך הרחובות הראשיים ישנן פונקציות כמו בנקים, חברות ביטוח וחברות תעופה, שלהם האמצעים לרכוש שטחי מסחר גדולים. לכן לדעתו צריך להגביל פונקציות כאלה מעבר למה שנקבע כבר בתקנון לקומה השניה ולאפשר בקומת מפלס רחוב ממילא חנויות שיעשירו את הפעילות ברחוב.

- הוא ממליץ לשמר את גג החנויות הקיימות בחזית המנזר כשטח מעבר להולכי רגל ולאפשר בו בניה קלה, למשל בתי קפה, מבלי לפגוע במבנים שנפתחים לכוון המנזר הוא אינו מציע בניה מסיבית, גם לא בנטיגה ולדעתו לא יהיה זה נכון שלא להתיר גישה לשם. בתכנית מוצעים גשרים להולכי רגל מרחוב שלמה המלך ועד לחזית הדרומית. צריך לאפשר פעילות ציבורית מעל גג החנויות מבלי להסתיר את המנזר. בחלק האחורי של החנויות הוא מציע לבנות קיר בגובה של 3 מטר ולאפשר בניה קלה של חנויות או בתי קפה. הוא בפרוש מחייב שמירת הגשרים לבניינים בחלק הדרומי של הרחוב היוצרים גיוון של מערך התנועה להולכי רגל.

- הקשר בין התכנית הנדונה לתכניות סמוכות:
התכנית הנדונה נמצאת במוקד של פתוח אזורי בצד תכנון מלון פאסט בצפון ופקויקט המגורים של ממילא בדרום. יש לבדוק אם התכנית "תפורה" נכון לתכניות האחרות, למשל ההתחברות של חזית רחוב המלך דוד עם השער המערבי של רחוב ממילא היא קריטית והועדה צריכה להיות ערה לכך.

מר כהן העיר כי בעת הדיון בפרוייקט המגורים של ממילא הוצגה בפני הועדה החזית המתמשכת מרחוב המלך דוד ועד רחוב שלמה המלך המתארת את השתלבות הפרוייקטים השונים.

מר נקמן הצטרף להמלצות מר כהן והעיר כי מר כהן הציג כראוי את תמצית ההתנגדויות אך לא את חשבונית היזם ואולם האיזון קיבל את ביטוי בהמלצותיו.
מר נקמן בקש להזכיר הטיפול הכושל באזור, בשעה שמדינת ישראל מצידה עשתה מאמץ חסר תקדים לממוש הכוונות לשיקום האזור בעוד ועדות התכנון יושבות על המדוכה כבר 15 שנה ומבלי להצליח לתת תשובות שיאפשרו בניה, מבחינה זו הוא חש שיש בהליך היום משום בשורה. לאור זאת הוא סבור שחשוב מכל דבר לאפשר את תחילת בצוע התכנית ולו גם במחיר של טעות איזושהי בפרט קטן זה או אחר, הבטל לעומת פיתוח ובניה באזור. ולכן צריכה להיות מידה של גמישות. המלצות מר כהן מפורטות דיין ומעבר להן אל לנו להחמיר באשר להמלצה להכפיף את מתן היתרי בניה לאישור הועדה המחוזית, הציג מר נקמן למנות ועדת משנה אד הוק לצורך מתן היתרי הבניה בממילא בהרכב של 5 ארכיטקטים או אנשי מקצוע מקרב חברי הועדה שתעבוד בחאום עם העיריה. -באשר להמלצת מר כהן לחייב הריסת בנין האוניברסיטה, ציין כי הוא שולל את ההמלצה משום שידעתו הועדה לא צריכה לחייב הריסה. הוא אינו רואה שום אסון אם כתוצאה משיקולים כלכליים יעדיף יזם כלשהוא לשמור על הבנין ולכן לא צריך לחייב הריסה אלא לקבוע את שמשמע מתכנית הבינוי.
מר כהן שכח להתייחס לנושא הקירוי ובנושא זה הוא מצטרף לדעתה של גבי רוזה ולבטל אלמנט זה בחכנית הבינוי.

-הוא תומך בהצעת מר רחמימוב הקושרת את ההריסה במתן ההיתר לבניה חדשה כתנאי עקרוני בחכנית.

מר קוקוש ציין כי הוא מקבל את המלצות מר כהן ומבקש להתייחס למספר פרטים:

א. הבנין בממילא 10- הוא מכיר את הבנין ואינו מוצא בו דבר ייחודי, המצדיק את שימורו.
ב. תוקף תכניות הבינוי -בקש שלא להגביל בזמן את תוקף תכניות הבינוי משום שאין ודאות לגבי ההתפתחויות.

ג. עצוב הככרות - את הככר שתוצר בחזית בנין הרצל וככרות אחרות שתקבלנה ביטוי ארכיטקטוני בנספח הבינוי יש לעצב בהתאמה ובסגנון החזיתות לשמור בכל צדדיה.

ד. הכניסה לחניה בגדה הצפונית והמנהרה הם פתרון יקר ויש לחפש פתרון אחר, גם מבחינת תהליך הבצוע.

ה. הוא תומך בהצעת גבי אשל שלא לבנות את הקומה מעל החנויות שבחזית המנזר.

(פרוטוקול מחוזית 13.1.87)

מר גיל הקדים וציין כי מאחר והוא מופיע בועדה זו הפעם הראשונה, הוא מוצא לנכון להצהיר שהוא מכיר היטב את התכנית ולא בא רק כדי "להרים אצבע".
מר גיל קבל על שהמלצות כהן לא הוגשו בכתב כי אז ניתן היה להתייחס לכל הפרטים.
לגופו של ענין הוא מצטרף לדברי קודמיו בעיקר לדברי מר רחמימוב ונקמן לגבי התפיסה הכללית. בהתייחס למספר הערות שהושמעו בדיון ציין כי יש לתת שימת לב מיוחדת להערות מר שרון באשר לשילוב הבניה החדשה ביסנה.
ובנקודה זו הוא תומך בהצעת נקמן למנוי ועדת משנה להיתרים בממילא שתאפשר ההתייחסות הראויה. כללית הוא בעד שימור הגדה הצפונית והריסת הבנינים בגדה הדרומית למעט בנין מס' 24.
לבנין שטרן אין לדעתו מקום בתכנית יש לו ערך כנכס היסטורי לאומי אך לא כנכס ארכיטקטוני ולכן את תוכנו ותכולתו הפנימית ניתן להעתיק לשחזור או להטמיע במקום אחר.
נשאלה שאלה לגבי אפשרות שימור החזיתות. אין שום קושי לדעתו לשמר חזיתות, הדבר נעשה במקומות שונים בעולם ואם חזית נהרסת הרי זה מתוך רשלנות או חוסר ענין. יש לכך פתרונות הנדסיים והם אפשריים. לכשיובאו הפרטים הם יבדקו ולכן צריכה להיות מידה מספקת של גמישות.
- לענין האוניברסיטה ציין כי לא צריך להיות דוקא חיוב להריסה אלא להשאיר זאת כאופציה. באשר לגישה לחניה באמצעות מנהרה ציין כי הדבר אפשרי אך כאמור זה ענין כלכלי.

מר רזניק הקדים והעלה על נס את הדיון, הרוח הטובה בה הוא מתנהל וההתעמקות בבעיה שיש בהם כדי להשליך על חשיבות הנושא. הוא גם ברך על סיומה של דרך ארוכה שמסתמנת בה תקווה לשינוי המראה של ממילא, שיותר משמזכיר את הרצל והציונות, מזכיר לנו את המלחמות.
הוא מסכים עם נקמן ושבח את דבריו שיש לאפשר את תחילת ביצועה של הבניה במקום והגמישות המתחייבת מכך. כפי שציין מר רחמימוב, הגענו בתכנית לאיזון בין שתי האסקולות: של הריסה טוטלית מול שימור טוטלי, והאיזון לדעתו נכון. יוצא שהגדה הצפונית של הרחוב נשמרת באופן כללי והגדה הדרומית, פרט לסנטימנטים שיש לבית שטרן, תהא בארכיטקטורה בת זמננו, לדעתו השלוב בין השניים יכול להיות יוצא מן הכלל יפה.
הבעיה היא בעית התרבות שלנו, אם רוצים שהרחוב ישמר כרחוב הסטורי יש להפסיק עם ספקולציות, כלומר יש לבטל את המגמה הספקולטיבית במובנה השלילי, משום שהיא חוסכת בתכנון ובבצוע טוב. יש אפשרות לחייב משקיעים בבצוע טוב ולכן הוא תומך בהצעת מר נקמן למנות ועדת מומחים לענין היתרי הבניה בממילא.

הוא מצטרף לדברים שנאמרו בזכות ביטול הקומה השניה המוצעת מעל החנויות שבחזית המנזר. ההרחבות היוצרות את הככרות במהלך הרחוב חשובות לא משום מיקומן אלא בשל האפקט המרחבי שהן יוצרות ומהבחינה הזו אסור לבנות קומה שניה משום שתפגע בפרספקטיבה הנהדית הקיימת היום בכוון המנזר ומרחיבה את כל השטח. אין מניעה לדעתו שיעלו על גג החנויות.
באשר לשמירת החזיתות ציין כי מבחינה הנדסית אפשר לשמר כל דבר, שהרי העבירו טירות שלמות מאירופה לארה"ב או הגדר של משרד החינוך שהועתקה ממקומה ואיש לא מרגיש בכך. יותר משמירה על החזיתות מדאגות אותו התוספות החדשות מעל הבנינים הישנים משום שתוספות של קומות פוגעת באופי הבנינים. הראיה, השנוי זהרס הרומנטיקה שהיתה בשכונת טלביה כשבית מרטין בובר יכול לשמש כסמל לשינוי שחל ברחוב חובבי ציון. לכן חשובה הגישה של הארכיטקט ושמירה קפדנית רבה יותר על תוספות הקומות מאשר על שמור חזיתות עצמן.

גבי רווה בקשה להוסיף על דבריה שיש לברך ער ההתעניינות הציבורית הגדולה שהיתה בתכנית זו שלא היתה כמוה עד כה בירושלים. היא חייבת תודה גם לוועדה זו שפתחה שעריה לכל המתנגדים ואף למיני כנסים וימי עיון בנושא. היא סבורה שהציבור הירושלמי ובעיקר הגופים הציבוריים גילו עניין רב בתכנית וצריך לברך על כך.
בהמשך לכך ובהסתמך על העובדה שהתכנית קובעת שלא יוצאו היתרי בניה למגרשים ספציפיים אלא לקבוצות מגרשים עפ"י הפרוט בה, אם בתחילה סברה, לאור ההתעניינות היוצאת דופן ולאור העובדה שיש בפנינו חתכים סכמטיים והוראות מילוליות לבינוי, שכדאי היה להפקיד את הבינוי המפורט לעיון הציבור, עתה, לאחר ששמעה את יתר החברים בועדה היא מקבלת את הצעת מר נקמן להקים ועדת משנה, הרעיון הוא טוב ואולם בנוסף, היא מציעה, שלא כדי לצאת ידי חובתנו אלא באמת שנוכח את המודעות הציבורית הגבוהה שיש גם לוועדה הזו, לזמן לישיבה אחת של אותה ועדת משנה, את נציגי הגופים הציבוריים שיורשו להביע את דעתם לגבי הבניה החדשה, זאת במקום הפקדת תכנית ומניעת סחבת שיאפשר הבעת דעה לגבי הבניה החדשה.

מר רזניק בקש להוסיף זלשבח את עבודת לשכת התכנון ואת מר כהן העומד בראשה.

גב' אשל הוסיפה כי היא תומכת בהצעה להקים ועדת משנה, לא ברור לה מדוע הבקשה של חברת קרתא לענין היטל ההשבחה לא ניתנת ליישום בהחלטת הועדה.
לענין בנין האוניברסיטה ציינה כי היא מסכימה שלא צריך לחייב הריסת הבנין אלא שהשארית או הריסתו תהא פונקציה של הצרכים המקומיים ותשאר האופציה להריסה או לשמור בתנאי שתהרסנה שתי הקומות העליונות.
היא סבורה שההתערבות וההתעניינות הציבורית בסופו של דבר תרמה לשיפור התכנית, חבל שההליכים נמשכו זמן רב מידי ואולי צריך להפיק את הלקחים, אך התוצר הסופי הוא טוב יותר ומתאים יותר לעיר.

מר רזניק העיר כי אינו משוכנע שהתכנית שופרה כמו שנשמרו בה ערכים חשובים.

מר כהן השיב לגב' אשל לענין התנגדות חב' קרתא שכאמור נושא היטל ההשבחה עפ"י החוק הוא נושא למשא ומתן בין היזם והרשות המקומית.

מר סוקר ביקש להביא לתשומת לב הועדה מספר נקודות המתיחסות לנושא הבינוי והערות נוספות לתכנית:

- א. הכניסה המערבית מוצעת ברוחב של 4 מטר. דהיינו לפרוייקט חשוב שנדון במשך 15 שנה בוועדות נכנסים ברוחב חדר הישיבות הזה.
הוא מציע להרחיב את המפתח ע"י ביטול הארקדה בקטע הכניסה והתחלתה בקטע פנימי יותר של הרוחב.
 - ב. מדובר ברוחב רחוב של 7 מטר, שתהווה מנהרת רוח בגלל משטר הרוחות הקיים בשים לב לעובדה שהאזור יהיה מוצל ברוב ימות השנה. הרוחב של 7 מטר הוא צר מידי בעיניו. אפשרות אחת היא להרחיבו ב 3 מטרים נוספים או לחלופין ליצור בתכנית הבינוי נסיגה באגף הדרומי.
 - ג. אין לבנות בשום אופן מעל החנויות בחזית המנזר כדי לשמור על המבטים במרחב.
 - ד. קיים פוטנציאל של קונפליקט בין השימושים. אנו דנים ברמה המתארית ולא יכולים כיום לדקדק בפרטים. אך הוא מציע להוסיף הוראה לקראת הכנת תכנית מפורטת המתייחסת לכל השימושים במפלס הרחוב, שתאסור לשלב בחזיתות אלמנטים כגון ארובות מזגנים וכיו"ב מתקנים ולהבטיח מערכות ורטיקליות מרכזיות כהנחיה מראש למתכננים לקראת שלב היתרי הבניה.
 - ה. לגבי רוחב החזיתות הציע להגביל את רוחב חזיתות החנויות או השימושים במפלס הרחוב לנורמה מסוימת כדי למנוע חזיתות ארוכות של סופרמרקטים, בנקים חברות נסיעה וכו'.
- מר ברגמן ברך על הדיון והתכניות המקדמות את פיתוח ירושלים. הוא תמים דעים עם ההצעה לבטל את הקומה הנוספת מעל החנויות שבחזית המנזר.
בנושא בית משפחת שטרן היתה לו התלבטות קשה ובכל זאת הוא מציע לשמר את הבנין.
מר סוקר צודק לדעתו בנושא רוחב הרחוב שעלול להיות מוצל ברוב ימות השנה וצריך אולי לקבל את הצעתו.
- בתום הדיון סיכם מר כהן את הערות חברי הועדה והצעותיהם שנתקבלו בדעת רוב להוסיף על המלצותיו כפי שפרט במהלך הדיון כדלקמן:
- א. בנוסף לשמור חזית הבניינים בממילא 5-7 יש לשמר מודול אחד של החללים הצמודים לחזית.
 - ב. יש לקבוע בתכנית באופן מפורש הוראות בדבר שימור החזיתות בנוסח משפטי שיערך בתאום עם נציגת שר המשפטים ובתוך כך לקבוע שיהא אדם מוסמך האחראי מטעם היזם על שמור הבניינים והחזיתות בכל שטח התכנית.
 - ג. לבטל את סימון הקו הצהוב המקוטע המורה על אופציה להריסה או לשימור ולקבוע את סימונם של הבניינים להריסה למעט הבניינים שהוחלט לשמרם בשלמותם או את חלקם.
 - כמו כן יקבע בתכנית שבמידה וי"ז יחליט לשמר בנין המסומן בתכנית להריסה לא תהיה בכך סתירה להוראות התכנית.
 - ד. לבטל את תוספת הקומה המוצעת מעל החנויות שבחזית המנזר, ולאפשר מעליהם מעבר להולכי רגל בכפוף להמלצה בדבר אפשרות הקמת חיץ בין מגרשים 9 ו-10 לבין חצר המנזר.
 - ה. תקבע בתכנית הוראה האוסרת מתן היתר להריסה במקום בו מותרת הריסה בטרם אושר היתר בניה לבנין חדש במקומו.

(פרוטוקול מחוזית 13.1.87)

- ו. להוסיף את הפסקה הבאה ברישא לסעיף 12 א' להוראות התכנית כלהלן: "לצורך הוצאת היתרי בניה בהתאם לתכנית זו יחול תקן החניה בסייגים הבאים:..."
- ז. הועדה המחוזית תמנה ועדת משנה מקצועית להיתרי הבניה בממילא.
- ח. במידה ויעדיף היזם שלא להרוס את בנין האוניברסיטה ברחוב ממילא 22,20 הוא יחוייב להרוס את שתי הקומות העליונות בבנין כתנאי למחר ההיתר.
- ט. לבטל את אפשרות הקירוי המוצעת בתכנית מעל המדרחוב.
- י. תקבע בתכנית הוראה האוסרת שימוש של משרדים במפלס רחוב ממילא ולחייב חנויות לממכר קימעונאי בעלות אופי ואיכות ברמה ההולמת את האיזור.

הוחלט: (פה אחד)

- א. לתת תוקף לתכנית בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות כמפורט להלן:
 - 1) בנין המנזה, רח' ממילא 3 (בנין מס' 14 שעפ"י נספח מס' 4)
 - 2) מבנה החנויות בחזית המנזר, ממילא 11 (בנין מס' 18 שבנספח מס' 4).
 - 3) מבנה החנויות בחזית המנזר, ממילא 13, 15 (בנין מס' 19 שבנספח מס' 4).
 - 4) הבנין ברח' ממילא 23 (בנין מס' 23 בנספח מס' 4).
 - 5) בנין אגף העתיקות, רח' שלמה המלך 10 (בנין מס' 16 שבנספח מס' 4), למעט התוספות המאוחרות שהוצמדו לבנין.
 - 6) בית משפחת שטרן, רח' ממילא 18 (בנין מס' 5 שבנספח מס' 4), ללא אפשרות לתוספת בניה מעל הבנין או בכל שטח אחר במגרש.
- ב. להוסיף לרשימת החזיתות לשימור את חזיתות הבנינים הבאים וההוראות כלהלן:
 - 1) חזיתות הבנינים ברח' ממילא 5, 7, 9-1 (בנינים מס' 15 ו-17 שבנספח מס' 4).
 - 2) בנוסף לחזיתות הבנינים בממילא 5 ו-7 תהא לשימור שורת החללים בבנין הצמודים לחזית בהתאם לסקיצה שהוצגה בעת הדיון.
 - 3) תוספת הקומות המוצעת מעל הבנינים ברח' ממילא 5, 7, 9-1 תהא בנסיגה של 3 מטר לפחות מקו החזיתות לשימור.
 - 4) חזית הבנין ברח' יפו בנין מס' 24 שבנספח מס' 4.
- ג. יקבע בהוראות התכנית בדבר שימורם של בנינים וחזיתות בניינים, כי לעת מתן היתרי הבניה ימנה מגיש התכנית מומחה לשימור מטעמו שיהא אחראי על שימור הבניינים והחזיתות לשימור בכל שטח התכנית, במשך כל תקופת ביצוע עבודות השימור, השקום והבניה החדשה.
 - כן יש לכלול בהוראות התכנית סעיף שיפרש כי להתרי הבניה תצורף תכנית ביצוע של השמור ע"י מהנדס רישוי מומחה לדבר, שתכלול פרטים, חישובים של יציבות הבנין ושיטת ביצוע השימור, כפי שתאושר, ואשר תהא חלק בלתי נפרד מחישובי יציבות הבנין ומהיתר הבניה.
 - נוסח הוראה זו יערך בתאום עם נציגת שר המשפטים.
- ד. הועדה שוכנעה בחשיבותם ההסטורית והארכיטקטונית של הבנינים וחזיתות הבנינים שעפ"י התכנית המופקדת והמפורטים בסעיפים א' ו-ב' לעיל ורואה בשימורם, שימור מכלול סגנונות הבניה ושימור הערכים ההיסטוריים ברחוב ממילא ודוחה את שאר ההתנגדויות באשר לבנינים אחרים שלא פורטו לעיל.
- ה. במגרשים מס' 1, 12-4 שעפ"י התשריט יקבעו השטחים שאינם מיועדים לבניה כשטחים פתוחים ציבוריים, כהמשך לטיילת המתוכננת ממזרח, תוך שמירה על אפשרות לבניה מרתפים תת קרקעיים שעפ"י התכנית.
- ו. להרחיב את הכניסה המזרחית לרחוב ממילא, לרוחב של 7 מטר + 3.5 מטר ארקדה, ע"י שינוי קו החזית בגדה הדרומית, בהתאמה לרוחב הרחוב בהמשך.
- ז. כתוצאה משימור בנין אגף העתיקות (כאמור בסעיף ו' א' (5) לעיל) הרחבת רחוב שלמה המלך חלק ותצטמצם בהתאמה, לכוון צפון, עד כדי ביטולה בקטע שבו קיים בנין אגף העתיקות.
- ח. תקבע בתכנית הוראה האוסרת מתן היתר להריסה עפ"י התכנית בטרם יאושר היתר בניה לבנין או חלק מבנין באותו מגרש.
- ט. תקבע בתכנית הוראה לפיה היתרי הבניה יהיה כפופים לאישור הועדה המחוזית. הועדה המחוזית תמנה מבין חבריה המקצועיים ועדת משנה מיוחדת להתרי הבניה בממילא.

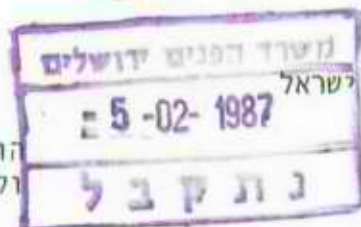
(פרוטוקול מחוזית 13.1.87)

- י. לבטל את תוספת הקומה המוצעת מעל החנויות שבחזית המנזר (מגרשים מס' 9 ו-10 שעפ"י התשריט) ולאפשר על גג המבנים הקיימים מעבר להולכי רגל, בכפוף לאמור בסעיף 1(ט"ז) להלן.
 - יא. לבטל את סימון הקו הצהוב המקווקו, שעפ"י נספח מס' 4 בתכנית המופקדת, המורה על אופציה להריסה או לשימור ולקבוע את הסימונים לשימור כמפורט בסעיפים א' ו-ב' לעיל ולהריסה - את יתר הבניינים.
 - כמו כן יקבע בתכנית שבמידה ומגיש הבקשה להיתר יעדיף לשמר בנין המותר בתכנית להריסה לא תהא בכך סתירה להוראות התכנית ומסמכיה.
 - יב. במידה ויעדיף מגיש הבקשה להיתר ברחוב ממילא 22.20, שלא להרוס את בנין האוניברסיטה הוא יחוייב להרוס את שתי הקומות העליונות בבנין כתנאי למתן ההיתר.
 - יג. לבטל את אפשרות הקירוי המוצעת בתכנית המופקדת מעל הרחוב.
 - יד. להוסיף את הפסקה הבאה ברישא לסעיף 12 א' להוראות התכנית כלהלן: "לצורך הוצאת היתרי בניה בהתאם לתכנית זו יחול תקן החניה בסייגים הבאים":
 - טו. תקבע בתכנית הוראה האוסרת שמוש של משרדים מפלס רחוב ממילא ולחייב בו חנויות למכר קימעונאי, בעלות אופי ואיכות, ברמה ההולמת את האיזור.
 - טז. לכלול בתכנית הוראה האוסרת שימוש של עסקי שעשועים ו/או בתי קפה בסמוך למנזר סנט וינסנט דה פול.
 - יז. יש ליצור חיץ פיזי בין מגרשים 9 ו-10 שעפ"י התשריט לבין חצר המנזר על מנת למנוע קשר עין בין המטיילים במעבר הציבורי האמור בסעיף י' לעיל לבין דיירי המנזר.
 - יח. לתקן את התשריט, התקנון ונספחי התכנית ככל המשתמע והמתחייב מקבלת ההתנגדויות בסעיפים לדעיל, לרבות שינוי מערך הככרות ברחוב ממילא כתוצאה משימור הבנין ברחוב ממילא 18 (בית משפחת שטרן) הבינוי במגרש מס' 16 שעפ"י התשריט, הכניסה המזרחית לרחוב ממילא וכיו"ב.
2. לדחות את ההתנגדויות כמפורט להלן:
- א. לדחות את ההתנגדויות המתיחסות לתכנית הבינוי מאחר שהועדה לא שוכנעה שיש בהם משום פגיעה בעקרונות הבניה בירושלים ומאחר שהתכנית מהווה שלמות ארכיטקטונית המשתלבת בסביבתה, לרבות הבניינים בקצה המערבי של רחוב ממילא וזאת בהתחשב בבניינים הקיימים בצומת הרחובות אגרון, שלמה המלך ודוד המלך.
 - ב. לדחות את ההתנגדות להצרת רחוב ממילא מאחר שהתכנית אינה מציעה את הצרת הרחוב לכל אורכו בשל מערכת הככרות המוצעת בה ומאחר שרוחב הרחוב להולכי רגל הוא 10.5 מטר.
 - ג. לדחות את ההתנגדות המתיחסת למיקומה של ממילא במערך המסחר בעיר מאחר שהועדה לא שוכנעה שתוספת של שטחי הבניה למסחר ומשרדים שעפ"י התכנית, יש בה משום הסטת מרכז הכובד של הפעילות המסחרית מזרחה ומאחר שיעוד השטח מאז ומתמיד (בכל התכניות לרבות בתכנית 62) היה אזור מסחרי.
 - הועדה רואה בהוראות תכנית המתאר החללות מתן אפשרות שילוב של מגורים באזור מסחרי כאשר חלקו היחסי של כל שימוש, קרי מגורים, מסחר, משרדים ומלונאות, יהא פועל יוצא של תנאי השוק.
 - ד. לדחות את התנגדות חברת קרתא לענין סעיף היטל ההשבחה מאחר שהרשות נתונה בידה להוכיח את צדקת עמדתה גם ללא סעיף יוצא דופן, הכל בכפוף להוראות החוק בנושא.
 - ה. לדחות את התנגדות המנזר לענין שמירה על מעבר חופשי למנזר במהלכי המדרגות מאחר ויעודם בתכנית כשבילים להולכי רגל מבטיחים זאת. כן דוחה הועדה את דרישתו לגישה מוטורית לרכב שירות מרחוב ממילא מאחר שההסדרים שיחולו על הרחוב, יחולו גם עליו, יחד עם זאת ממליצה הועדה לבוא בדברים עם המנזר לעת הגשת היתרי הבניה על מנת שהפתרון יהא להנחת דעתם.
 - ו. לדחות את כל שאר ההתנגדויות שלא התקבלו במפורש בסעיפים דלעיל.

אלי טויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ו' שבט תשמ"ז
5 בפברואר 1987

בדש
פנימי



הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

מדינת

אכאיו
מר י. גלילי (אח)
מנהל התכנון
משרד הפנים, הקריה, יושא

משרד הפנים
מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 38
שהתקיימה ביום ג' ה' בטבת תשמ"ז
6.1.87

יו"ר ונציג שר הפנים - א. סויסה-הממונה על המחוז

266

השתתפו:

- | | |
|--------------|-------------------------|
| ש.ז. זוננפלד | - רשות מקומית ירושלים |
| ל. ידון | - נציגת שר החקלאות |
| מ. כהן | - מתכנן המחוז |
| א. ליטמן | - רשות מקומית-מטה יהודה |
| מ. נחמיה | - רשות מקומית ירושלים |
| מ. נקמן | - נציג שר התחבורה |
| ת. רוה | - נציגת שר המשפטים |
| ד. רזניק | - אוריכל |
| י. שרון | - רשות מקומית ירושלים |

נכחו:

- | | |
|------------|-----------------------------------|
| פ. בלנק | - מחלקת מהנדס העיר-עיריית ירושלים |
| י. בן-יעקב | - לשכת התכנון המחוזית |
| מ. דרומי | - לשכת התכנון המחוזית |
| ד. ויסקינד | - מחלקת מהנדס העיר-עיריית ירושלים |
| י. סוקר | - יועץ סביבתי |
| י. פלאוט | - לשכת התכנון המחוזית |
| נ. פלט | - מזכירת ועדת המשנה המחוזית |
| מ. שוורץ | - לשכת התכנון המחוזית |
| א. שחר | - מהנדס הועדה המקומית-מטה יהודה |

נעדרו:

- | | |
|---------|-----------------------|
| ת. אשל | - רשות מקומית ירושלים |
| ש. כהן | - נציג שר השיכון |
| ש. לרמן | - נציג שר הבריאות |

(פרוטוקול מחוזית 6.1.87)

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

א. תכניות לאישור (מחן תוקף)

1. תכנית מס' 3256, שינוי מס' 3/82 לתכנית מס' 966 ג' - שכונת הר נוף מובא לדיון פנימי והכרעה.

בפתח הדיון ביקש מר ליטמן שהועדה לא תאשר שום בקשה להיתר בניה ושום תכנית מתאר לשכונת הר נוף בטרם תפתר בעיה השפכים לכיון בית זית.
לענין התכנית ציין מר כהן כי תכנית המתאר להר נוף- מס' 966 ג' הוכנה בשנת 1980 וחפיסתה התכנונית נבעה מהעובדה שכל קבלן יקבל מגרש נפרד אי לכך ניתנו רק הוראות מילוליות ולא הוכנו נספחי בינוי. מאוחר יותר הסתבר שמתכונת זו לא עומדת במבחן והיא שונתה פעמים רבות. התכנית הנדונה מדברת על מגרשים מס' 10 ו- 17 שמיועדים למסחר ולמגורים.
כשנעשו תאומים מקצועיים בין מהנדס העיר, אדריכל התכנית ולשכת התכנון עלתה המסקנה שיהיה נכון יותר לבנות פלטה מסחרית ועליה מגורים ודירות מדורגות לכיון מערב. בחגובה להערה שנשמעה ציין מר כהן כי כדי לספור מספר קומות- על פי הכלל הנהוג בכל מקום- יש לקחת את נקודת החפיפה בבנין וממנה לספור.
התכנית הופקדה והוגשו לה כ- 130 התנגדויות. ועדת משנה שמונתה לשם כך הזמינה את כל המתנגדים למרות שהיו חתימות על עצומות- והופיעו בפניה מעטים מהם. ההתנגדויות התמקדו בטענה עיקרית אחת לפיה מכיון ששולבו את שני המגרשים יחד- המבואה שהיתה בחחום אזור המגורים- ברח' רוזין- תשרת עתה גם את הבנין המסחרי והדבר יפריע את מנוחת תושבי הרחוב. הועדה המקומית החיחסה בדיוניה ובהמלצתה גם לענין הסתרת הנוף וגובה הבניה וציינה כי "נושא זה יבדק מחדש בעיקר לאור הרחקת הבנין מהכביש והצורך בחוספת קומות לבנין הנובעות מקיצוץ השטחים במפלסי הקרקע. במידה וימצא כי הדבר אינו פוגע בדיירים ביחס לתכנית המקורית ממליצה הועדה בפני הועדה המחוזית כי תנחנה עוד שתי קומות נוספות למבנה המתוכנן וזאת יעשה ע"י אישור הקלה בעת הוצאת היתר הבניה. אם ימצא כי יש הסתרה של אור ונוף לבניין בו גרים המתנגדים תשקול הועדה אלטרנטיבה אחרת".

מר רוזניק העיר שלפי החתכים המוצגים מדובר בשטחי מילוי ענקיים, מי אחראי לביסוס הבנינים.

מר כהן ציין שהתכנית הופקדה לאחר שמהנדס העיר טען שאין הגיון ביצירה מגרש קטן לשימוש מסחרי ליד מגרש למגורים. כשמאחדים את שניהם מנצלים את המגרש טוב יותר. על פי הבניה הרגילה בהר- נוף אפשר היה לבנות במגרש שיועד למגורים, בנין בין 6 קומות ועתה מתוכננת פלטה מסחרית ועליה בנין של 6 קומות, אין הוא רואה בזה נזק או הפרעה כל שהיא. מכיון שההתנגדויות התמקדו בענין ההפרעה ממנועת כלי הרכב המליצה הועדה המקומית לחייב את הקבלן שהכניסה למרכז המסחרי תהיה מכיון רח' שאולזון כפי שהיתה בתכנית המאושרת והכניסה המוטורית לכיוון המגורים תהיה דרך רח' רוזין- כך תהיה הפרדה מוטורית בין הכניסה לפעילות המסחרית והמגורים. יש כמובן לבדוק אם ההמלצה הנייל עלולה לפגוע במישהוא- לפי סעיף 106 לחוק- אך מאחר שהכניסה המוטורית לאזור המסחרי היא כפי שהיתה בתכנית המאושרת יש להניח שאין מי שיכול לטעון שיפגע מכך.
מר כהן המליץ לקבל את המלצת הועדה המקומית ולתת תוקף לתכנית עוד הוסיף כי גם מנהלת השכונה הסכימה לפתרון המוצע.

מר ליטמן טען שאת נושא השפכים מהר נוף העלה כבר מספר פעמים במסגרת דיוני הועדה בבניה בהר נוף. לפני שהתחילו לבנות באזור המים התפזרו בצורה טבעית. היום סללו דרכים וריכזו את הניקוזים. על פי תכנית יש מוצאים למים אך החברה המפתחת עשתה הכל פרט למוצאים אלה וכך מוצאים השפכים את דרכם לבתים ולמטעים בבית זית וכל הישוב עולה על גדותיו. פניות רבות שהופנו למוסדות לא נענו. בעבר הוא גם פנה לוועדה המחוזית בדרישה לא לאשר בניה בשטח לפני שפתר הבעיה. לדעתו הועדה המחוזית צריכה לחייב פעולה בשטח לפתרון הבעיה.

מר סויסה טען שהועדה המחוזית לא החליטה מעולם לא לאשר בניה בשטח.

מר ליטמן ציין שעל הועדה לנקוט בפעולה ממשית ולא רק לסייג את החלטותיה בתנאים.

מר שרון ומר סוקר תמכו בדבריו.

גב' רווה ציינה שהועדה המחוזית לא יכולה לנקוט פעולה כזאת אלא רק הועדה המקומית. היא הציעה שהועדה המקומית לא תעביר תכנית נוספות לוועדה המחוזית לפני שהענין יפתר.

מר סויסה ציין שהוא כבר פנה לוועדה המקומית בנדון והוא יפנה שוב שלא תעביר לוועדה המחוזית תכניות חדשות לפני שתפתר הבעיה.

מר זוננפלד שאל האם הבנין המוצע בתכנית אינו חריג בסביבה, האם המסה לא כבדה מידי.

מר כהן השיב שמדובר בבנין בין 9 קומות ובצידו בניה מדורגת. במקור היה אמור להבנות בשטח בנין גבוה. מר כהן המליץ שוב לאמץ את המלצת הועדה המקומית בנוגע לחניה אולם לדחות את המלצתה לענין הסתרת האור הנוף והאוויר.

מר נקמן שאל האם נעשתה בדיקה בנושא הגישות לחניה כפי שמציע מר כהן.

לאחר דיון,

- הוחלט: א. לקבל את אותם אלמנטים בהתנגדויות שהתיחסו לנושא החניה והתנועה ולפרש כי הגישה המוטורית לחלק המסחרי תהיה מכיוון רח' שאולזון והגישה המוטורית לחלק המגורים תהיה מכיוון רח' מבוא רוזין - בכפוף לבדיקה של נציג שר התחבורה בועדה.
ב. לדחות את ההתנגדויות לענין הסתרת האור, הנוף והאוויר מאחר שבנושא זה אין שינוי מהותי בין הבניה המוצעת בתכנית ובין הבניה שהיתה מתוכננת בשטח לפי תכנית מאושרת 966 ג'.
ג. לתת תוקף לתכנית בשינויים המתבקשים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות כפי שבאו לידי ביטוי בסעיף א' לעיל.

ב. תכניות להפקדה

2. תכנית מס' 3648, שינוי מס' 1/85 לתכנית מפורטת 2081 ו - 3551 - שכונת גבעת רם-תחנת דלק מובא להמשך דיון מיום 12.8.86.

בעת הדיון הזכיר מר כהן כי בדיון שהיה ב- 12.8.86 הוא המליץ לדחות את התכנית וההחלטה שהתקבלה היתה "הועדה מאשרת עקרונית הקמת תחנת חדלוק באתר המוצע כחלופה לתחנת הדלק בשטח תכנית 1860 שהוחלט להתלותה. הועדה דוחה את הצעת התכנית במתכונת הבינוי שהוגשה אולם תהא נכונה לדון בתכנית צנועה וסבירה יותר". התכנית באה לעולם לאחר שרשויות התכנון החליטו להתלות את תכנית 1860 - של תחנת דלק מול הג'וינט הויתור היה בתנאי שבמרחב הזה תהיה תחנת דלק ואח"כ הסתבר שגם חברת פז וגם חברת סונול טוענות לבעלות על התחנה מול הג'וינט. חברת סונול בברכת מספר פקידים בעיריה -החלה בתכנית התחנה מול הג'וינט כך שברדיוס קטן ישנן מספר תחנות דלק.
כשהתכנית הגיעה דובר על הבעיה הכללית ועל הפתרון. התחנה מוצעת באזור שהיה אמור להיות חניה לאזור הקריה. במספר ישיבות שנערכו במשרדו נשקלה אפשרות לאתר חילופי שלא יהיה צורך בהקמת קירות חמך עצומים - כפי שהדבר מתבקש כאן אך היזמים טענו שהמיקום נכפה עליהם מהעיריה וכי כבר הוכנו תכניות בקנה מידה של 1:100 כך שכל הסטה תהיה כרוכה בהוצאות בלתי סבירות, תביא אותם לשטח פרובלמטי ולא ברוך איך תקום שם תחנה.
לדברי מר כהן אפשר להחליט אחת מהשתיים: או לא לאשר תחנת דלק באף מקום כל עוד לא ידוע מה קורה בכל מתחם הקריה, או לא לאשר את התכנית המוצעת מכיוון שהיא כרוכה בקירות חמך בהיקף כל כך רציני. יש לקבל החלטה חד משמעית וסופית כדי שהחברה תדע איפה היא עומדת, אם כי לצערו תמיד מעמידים אותו בפני העובדה שהתחנה מיועדת לשיקום נכה.

מר רזניק התפלא שהעיריה אשרה את התכנית במקום שעדיין אין לגביו חשבוות לכל מערכת הכבישים. בנית קירות החמך הדרושים כרוכה בהוצאות כספיות אדירות שתחנה קטנה לא תוכל לעמוד בהם. מאוחר יותר תכנון הכביש ישפיע על הגבהים בשטח.

(פרוטוקול מחוזית 6.1.87)

מר נקמן ציין בחגובה כי באזור ידועים ומתוכננים כל הכבישים עד הפרט האחרון שבהם גם בנין בית המשפט העליון שעחיד להבנות שם כבר נלקח בחשבון. אף פרט לא ישונה בעקבות תחנת הדלק המבוקשת.

מר רזניק ציין שאם כך ואם נשמרת החניה הכללית אין לו התנגדות לאישור התכנית.

מר סוקר טען שקירות התמך הגדולים לא יפים ולא מתאימים לגבעה שממנה נצפים קרית משה ורשת המלונות בשדרות הרצל.

מר נקמן הסביר שהמקום מיועד למגרש חניה הגדול פי כמה מהתחנה המוצעת והתחנה ממוקמת באחת מפנינותיו. אם לא תוקם שם התחנה - מע"ץ תקים את הקירות ממילא כשתבוא להכשיר את השטח לחניה.

מר סוקר טען שיש להוסיף צמחיה לתחנה וכן לדאוג לגידורה, לבורות מפרידי שומן ממשטחי התחנה וכד".

מר כהן הסביר בחגובה שהתחנה תהיה רק לתדלוק בלי סיכה ורחיצה.

מר סוקר ביקש שנושא התאורה והשילוט יבדק ע"י היחידה בעיריה ושעמדות האשפה יהיו במכלאות סגורות.

גב' רווה שאלה מי אחראי להקצאת שטחים לתחנות דלק. לאחר שמר נקמן ענה לה שלזה אחראי מישהוא במינהל, ציינה שהיא מתנגדת לאישור התכנית מכיון שיש מספיק תחנות דלק בשטח ואין בנושא זה מדיניות ויד מכוונת.

מר רזניק הסכים שבגלל ריבוי תחנות הועדה יכולה להחליט שלא לאשר את התכנית.

מר כהן ציין שיש לשקול איזה תחנה עדיפה, זו המוצעת או זו שמול הג'וינט.

גב' רווה טענה שאפשר לא לאשר אף אחת מהן.

מר נקמן העיר שקשה להתמודד עם בעית הנכים ורבים מהם מחכים לפתרון כזה.

מר כהן הסביר שהועדה דחתה כבר מספר תכניות לגבי תחנות דלק במרחב הנדון - כמו למשל מול בניני האומה או מול הביטוח הלאומי. התחנה הנדונה - בפרט לאחר הודעת מר נקמן שקירות התמך ממילא יבנו - היא יותר אינוטנטית מאלו שהוצעו. אולי ניתן לאשר אותה ולקבוע שהתחנה מול הג'וינט לא תאושר.

גב' רווה הציעה שהועדה תודיע שאין היא רואה צורך בהקמת תחנות נוספות בשטח וכך באמת לא יכניסו אנשים להוצאות כספיות.

גב' ידין טענה שישנן כרגע תכניות בתכנון ואי אפשר לפסול אותן לפני שהן מגיעות לדיון.

מר כהן הציע להפקיד את התכנית בתנאי שכל קירות התמך יבנו בד בבד עם בניית התחנה. הקירות יבנו מאבן חבוזה והתחנה מאבן טלטיש, השילוט בגובה של 8 מ' ולא של 12 מ' ובהתאם לתנאים של היועץ הסביבתי.

גב' רווה בקשה להוסיף להחלטה שהועדה המחוזית אינה רואה מקום להקמת תחנות דלק נוספות ברדיוס זה.

מר רזניק ביקש להסתייג מהתכנית מכיון שתכנית הקריה עדיין לא מושלמת. יתכן שהתחנה המוצעת תפריע לבנין בית המשפט העליון. כל עוד לא ידוע מה יהיה אין לאשר את התכנית.

מר סויסה העיר שהשאלה היא מתי ידעו מה יהיה במקום.

(פרוטוקול מחוזית 6.1.87)

מר שרון ציין שהוא מקבל את הסבריו של מר נקמן לפיהן התחנה תופסת פינה קטנה בחניה מאושרת ולא מפריע לאשר אותה.

מר רזניק העיר שהחניה מאושרת אמנם אך לא מתוכננת.

מר סויסה העלה להצבעה את ההצעה להפקיד את התכנית בהתאם לחנאים שהעלה מר כהן.

בעד ההצעה הצביעו 6 חברי ועדה.

נגד ההצעה הצביע חבר אחד.

שני חברי ועדה נמנעו.

לאחר דיון,

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

- א. קירות התמך ייבנו בד בבד עם בנית התחנה.
- ב. קירות התמך ייבנו מאבן תובזה והתחנה עצמה חבנה מאבן טלטיש.
- ג. עמוד השילוט לא יעלה על גובה של 8 מ'.
- ד. עמדות האשפה תהיינה במכלאות סגורות.
- ה. נושא התאורה יתואם עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- ו. על היזמים לדאוג לגידור התחנה ולהוספת צמחיה בשטח התחנה.

3. תכנית מס' 3620, שינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 2263 ושינוי מס' 1/85 לתרשיץ 5/27/1
בנית בתי כנסת בשכונת רמות

בפתח הדיון הזכיר מר כהן כי הועדה דנה בתכנית ב-17.12.85 והחליטה:

1. להפקיד את התכנית.
2. הפקדת התכנית לא תתבצע הלכה למעשה אלא לאחר קבלת הפרטים הנוגעים לבינוי. דובר על הקמת 3 בתי כנסת אך כשניחנו הנחיות לוועדה המקומית החברר שיש להכין תשריט השונה מזה שהוצג בפני הועדה והיה סכמתי בלבד. נקבעו קווי בנין, מעטפות בנין ושטח בניה מקסימלי לכל בית כנסת כשמדובר על שני בתי כנסת בגודל של 900 מ"ר כל אחד ובית כנסת נוסף בגודל של 350 מ"ר. כמו כן נקבעו גובה הבנינים וגובה הכניסה אליהם. מדובר בשלושה מתכננים שונים. התכנית תופקד עם נתונים אלה וללא חתכים.

גב' רווה טענה שאם כך תופקד התכנית התושבים לא יוכלו להבין מה הולך להבנות ולא יוכלו להביע עמדה. אין לה התנגדות לתכנית ובלבד שלצורך הבינוי תופקד תכנית מפורטת. בתגובה להערת מר כהן כי שלושת המתכננים כבר הגיעו לשלב כזה בעבודה שהם יודעים מה הולך להיות ציינה גב' רווה כי יש להפקיד את התכנית עם חתכים. אין זה מתקבל על הדעת שעל סמך התכנית כפי שהיא עכשיו יוצאו התרי בניה. אם התכניות מוכנות יש להפקיד אותן יחד עם מה שהוצג בפני הועדה ואם לא יופקדו תכניות הבינוי מאוחר יותר.

מר סוקר הציע שיוחלפו ביניהם השטחים שמיועדים למועדון נוער ולשפ"ץ כדי שמועדון הנוער לא יהיה סמוך מידי לכבישים.

מר נקמן העיר בתגובה לדברי גב' רווה שהנסיון מלמד שהתושבים לא מתעניינים בתכניות עצמן אלא רק שומעים מה הולך להיות ולזה מתנגדים או לא.

מר כהן הציע שהוא יבדוק עם המתכננים לאיזה שלב הגיעו בעבודתם על מנת שאפשר יהיה להפקיד את התכנית עם נספחי בינוי.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר בדיקתו של מר כהן בנושא נספחי הבינוי.

ג. התהי בניה

4. יב - 4741 - תמיר שלום - תוספת בניה לבית כנסת "יד שלמה" - גוש 150 חלקה 8 - גבעת שאול
רח' יהונתן בן עוזיאל

דו"ח הועדה המקומית מס' 87 מיום 17.12.86 תיק בנ/86/180

בעת הדיון ציין מר כהן שכבר בשנת 1971 נדרשה הועדה המחוזית לדון בנושא זה. מדובר בבנין שנמצא באזור מגורים 2 שחציו משמש למגורים וחציו לבית כנסת. בדיון שהיה ב-4.1.72 נאמר שאדריכל שינברגר ביקר במקום והוא ממליץ "להתנות את אישור הרחבת בית הכנסת בהרחבת עזרת הנשים ובצירוף שטח חלקה 9 הסמוכה, המשמשת כמעבר וככניסה לבית הכנסת, למגרש בית הכנסת בדרך של רכישה או בדרך של הפקעה לצרכי ציבור". אז החליטה הועדה "לא לאשר את הבקשה. הועדה תהיה מוכנה לדון בתכנית מתוקנת בהתאם להמלצה הנ"ל". מאז לא קרה דבר ועתה הוגשה בקשה להרחיב את בית הכנסת עם עזרת נשים.

הדבר כרוך בסטייה ניכרת - בבניה בקו בנין, אפס. אין כל בעיה תכנונית אלא פרוצדורלית לאישור הבקשה.

לשאלת גב' רווה מתי נבנה הבנין השיב מר כהן כי האסמכתא הראשונה שיש בחיק לגבי הבנין המדובר היא משנת 70. מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר את הבקשה כי כל הבנין בנוי בקווי אפס אך יש צורך להפקיד תכנית להקטנת קווי הבנין.

גב' רווה ציינה שאם הבנין נבנה לפני שאושרה תכנית המתאר לירושלים אפשר לנהוג לקולא ולאשר את הבקשה.

מר כהן הוסיף כי הבנין כבר מסומן בתכנית מס' 1003 שאושרה בשנת 1963.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ולאור העובדה שהבנין היה קיים לפני אישור תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62.

5. 10349 - קרן ירושלים - גן מרכזי-רח' הגננת-גילה
דו"ח הועדה המקומית מס' 86 מיום 3.11.86 תיק בנ/86/668

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא לגן בשטח שמיועד לשפ"ץ על פי שתי חכניות מאושרות והועדה המקומית היתה מוסמכת לאשרה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

6. יב-5299 - עיריית ירושלים - תוספת בניה בחחנה - גוש 55 חלקה 75-שער שכם
דו"ח הועדה המקומית מס' 86 מיום 3.11.86 תיק בנ/86/370

בעת הדיון הסביר מר כהן כי תכנית מס' 2969 - לאזור "התפר" הופקדה והוגשו לגביה כ-20 התנגדויות שהועדה המחוזית תשמע באחד מדיוניה הקרובים. תקנון התכנית קובע שיש להפקיד תכנית מפורטת בטרם תבוצע בניה בשטח. הבקשה הנדונה היא לגבי תחנת אגד בשטח ומבדיקה שערך מר בן-יעקב עולה כי המבנה המוצע עולה על הרחבת דרך מוצעת. מר כהן ממליץ לדחות את הדיון עד לאחר תום ההליכים לגבי התכנית המופקדת.

מר נקמן טען שאגד מקיימת במקום פעילות סניפית כאשר אין אפילו מקום לאוטובוסים עצמם. הוא מתנגד לעצם הרעיון להרחיב את הפעילות במקום ולכן הוא מציע לדחות את הבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הבקשה.

(פרוטוקול מחוזית 6.1.87)

7. יב - 10352 - עיריית ירושלים - מתקן לאיסוף אשפה - שכי' רמות
דו"ח הועדה המקומית מסי' 86 מיום 3.11.86 תיק בנ/462/86

בפתח הדיון ציין מר כהן כי מדובר במתקן דחיסה לאיסוף אשפה שלתוכו ירוקנו את מיכלי האשפה הקטנים המכונים "צפרדעים". המתקן מוצע על התואי של הכביש הישן לרמות, מצפון להר החוצבים והוא נצפה מכביש מסי' 9. הועדה המקומית פרסמה את הבקשה לשימוש חורג מכיון שהשטח מיועד על פי תכנית מאושרת לשפ"ץ. היועץ הסביבתי מר סוקר בדק את הבקשה מבחינה סביבתית והגיש את ההמלצות הבאות:

- א. "שתוקם תשתית ניקוז למי שטיפה שידרשו מידי יום. מכאן שיש להבטיח נקודת מים במקום.
 - ב. את המתקן מוצע לגדר בגדר אבן עד לגובה 60-80 ס"מ מינימום ומעליה גדר רשת לגובה נוסף של 120-150 ס"מ זאת ע"מ למנוע פיזור הלכלוך לסביבת המתקן.
 - יש להבטיח גידור המתקן גם בכוון המצוק (צפון?).
 - ג. בהחלט ממליץ כי תנאי הפעלה והוראות בשטח ימולצו ע"י היחידה הסביבתית בעיריה".
- בחגובה להערת מר רוניק שבמקום גדר רשת עדיף שתוקם גדר מאבן הסביר מר כהן כי הבקשה היא לשימוש חורג לשלוש שנים בלבד ולא למתקן קבוע.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:

- א. תוקם תשתית ניקוז למי שטיפה, מכאן שיש להבטיח נקודת מים במקום.
- ב. יש לגדר את המתקן בגדר אבן עד לגובה של 60-80 ס"מ מינימום ומעליה גדר רשת לגובה נוסף של 120-150 ס"מ. יש להבטיח גידור המתקן גם מכיון המצוק.
- ג. תנאי ההפעלה ייקבעו ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- ד. יש לתאם את הסדרי התנועה במקום עם האגף להסדר תנועה בעיריה.

ד. בקשות לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

8. יב - 10186 - עיריית ירושלים - ביטול קביעת תנאים לפי סעיף 78 גוש 571 חלקה 24-ענתות

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.9.86:

- א. לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 9.9.85.
- ב. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 20.10.85.
- ג. לגנוז את הבקשה.
- ד. להודיע לוועדה המחוזית על גניזת הבקשה.

בעת הדיון הסביר מר דרומי כי בענתות, ליד מחנה הפליטים, בגוש 571 שלא חלה עליו שום תכנית נקבעו בעבר תנאים לפי סעיף 78 לחוק למגורים לפי אזור מגורים 5 ב-2 קומות. בזמנו הוגשה בקשה להוסיף קומה על אחד משלושת הבנינים הקיימים במגרש 24 ולאשר את הבנין השלישי הקיים שם. הבניה בוצעה לפני הגשת הבקשה. הועדה החליטה אז לקבל הבהרות מהעיריה באשר לבניה הקיימת, כמה קומות נבנו, האם היתה הפרשה לצרכי ציבור וכד'. עתה מבקשת העיריה לגנוז את התיק כי לטענתה פנתה ליזמים לקבל את הבהרות הדרושות ולא נענתה. הוגשה תביעה משפטית ולא ברור מהן התוצאות.

מר בלנק ציין שהעיריה פנתה ליזם שיענה על שאלות הועדה המחוזית אך הלה לא עשה כלום.

גב' רווה בקשה שהעיריה חגיש תביעה נגד המבקש ושהועדה המחוזית לא תדון בבקשה הנדונה.

מר כהן ציין שלאחרונה העבירה העיריה בקשה לקביעת תנאים לפיה תאסר כל בניה באזור אלא אם כן מהנדס העיר יחשוב אחרת.

לאחר דיון,

הוחלט: הועדה המחוזית פונה לוועדה המקומית שתפתח בהליכים משפטיים ושתדווח לה על השתלשלות העניינים בנושא. בשלב זה משהה הועדה המחוזית את החלטתה בבקשה.

9. יב-10335- אגודת היתום הערבי (ביה"ס תיכון תעשייתי) בקשה לקביעת תנאים-גוש 601 חלקה 121- בית חנינה

בעת הדיון הסביר מר דרומי שבאזור התעשייה עטרו ישנו שטח שלא חלה עליו כל תכנית, קיים שם בית ספר מקצועי של אגודת היתום הערבי והבקשה היא להוסיף בנין בין 2 קומות שבו יהיו מעבדה לכימיה וכיתות שרטוט. יש לציין שהעיריה מבקשת להעביר למגרש הסמוך- מסי 78 את מיכלי הגז הממוקמים כרגע בתלפיות.

מר זוננפלד הציע לדחות את הדיון עד שיגמר הדיון בנושא מיכלי הגז.

מר נקמן טען שיש לדרוש מהיזם שיפקיד תכנית בנין ערים על החלקה- שהיא כולה בבעלותו ולא לנקוט בהליך של קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

מר כהן השיב שזו אפשרות סבירה אך יש להמתין עד שהנעדה תדון בנושא מיכלי הגז.

מר סויסה ציין שיש לדון בשני הנושאים בו זמנית.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה בבקשה ולהחזירה לשולחן הועדה כשזו תדון בבקשה להעביר את המחסן לגלילי גז לעטרו (חיק יב-10358)

10. יב - 10336- חבחי פראג' - בקשה לקביעת תנאים-גוש 13 כפר עקב - חלקה 105

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.9.86:

א. לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר לחוספת קומה מעל הבנין הקיים ולפי קנטורו ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאי העברת השטח המיועד להרחבת הדרך ע"ש העיריה קודם הוצאת היתר בניה.

ב. מקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח לבניני ציבור או בשטח ציבורי פתוח (להלן השטח הציבורי) לא יסומנו קוי בנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמוך לשטח הציבורי, אלא לאחר אישורה של תכנית תכנון עיר אשר תכלול את השטח הציבורי, הכל לפי הענין : אולם אם מבקש ההיתר מסכים להעביר מרצון את השטח הציבורי אשר בבעלותו, קודם הפקדתה של התכנית והמציא על כך את המסמכים הדרושים לכך להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כי אז ניתן להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בסעיף 78 לחוק.

11. יב-10344- נביל דיאב אללו- בקשה לקביעת תנאים גוש 10 כפר עקב חלקה 61

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.10.86:

א. לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה וסימון קוי בנין לפי אזור מגורים 5 ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית ובתנאי להעביר את השטח המיועד להרחבת הדרך ע"ש העיריה קודם הוצאת היתר הבניה ובכפוף לסעיף הבא:

ב. מקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח לבניני ציבור או בשטח ציבורי פתוח (להלן השטח הציבורי) לא יסומנו קוי בנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמוך לשטח הציבורי, אלא לאחר אישורה של תכנית תכנון עיר אשר תכלול את השטח הציבורי, הכל לפי הענין : אולם אם מבקש ההיתר מסכים להעביר מרצון את השטח הציבורי אשר בבעלותו, קודם הפקדתה של התכנית והמציא על כך את המסמכים הדרושים לכך להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כי אז ניתן להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בסעיף 78 לחוק.

12. יב-10345- אסרק עבד אלג'והד טאהא-בקשה לקביעת תנאים גוש 10 כפר עקב חלקה 3

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.10.86:

- א. לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה וסימון קוי בנין בהתאם לאזור מגורים 5 ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית ובתנאי להעביר את השטח המיועד להרחבת הדרך ע"ש העיריה ללא תמורה קודם הוצאת היתר בניה ובכפוף לסעיף הבא:
- ב. מקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח לבניני ציבור או בשטח ציבורי פתוח (להלן השטח הציבורי) לא יסומנו קוי בנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמוך לשטח הציבורי, אלא לאחר אישורה של תכנית תכנון עיר אשר תכלול את השטח הציבורי, הכל לפי הענין: אולם אם מבקש ההיתר מסכים להעביר מרצון את השטח הציבורי אשר בבעלותו, קודם הפקדתה של התכנית והמציא על כך את המסמכים הדרושים לכך להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כי אז ניתן להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בסעיף 78 לחוק.

13. יב - 10346- מוחמד צאלח אמטר- בקשה לקביעת תנאים- גוש 10 כפר עקב חלקה 97

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.10.86:

- א. לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש כאזור מגורים 5 ולסמן קוי בנין בהתאם לכך ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה בתנאי להעביר את השטח המיועד להרחבת הדרך ע"ש העיריה ללא תמורה קודם הוצאת היתר בניה ובכפוף לסעיף הבא:
- ב. מקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח לבניני ציבור או בשטח ציבורי פתוח (להלן השטח הציבורי) לא יסומנו קוי בנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמוך לשטח הציבורי, אלא לאחר אישורה של תכנית תכנון עיר אשר תכלול את השטח הציבורי, הכל לפי הענין: אולם אם מבקש ההיתר מסכים להעביר מרצון את השטח הציבורי אשר בבעלותו, קודם הפקדתה של התכנית והמציא על כך את המסמכים הדרושים לכך להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כי אז ניתן להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בסעיף 78 לחוק.

14. יב-10347-רחבי עמירה- בקשה לקביעת תנאים גוש 13 כפר עקב חלקה 139

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.10.86:

- א. לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על תחלקה לתוספת קומה מעל הבנין הקיים ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאי העברת השטח של הרחבת הדרך ע"ש העיריה קודם הוצאת היתר בניה כשהוא פנוי מהגדר ובכפוף לסעיף הבא:
- ב. מקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח לבניני ציבור או בשטח ציבורי פתוח (להלן השטח הציבורי) לא יסומנו קוי בנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמוך לשטח הציבורי, אלא לאחר אישורה של תכנית תכנון עיר אשר תכלול את השטח הציבורי, הכל לפי הענין: אולם אם מבקש ההיתר מסכים להעביר מרצון את השטח הציבורי אשר בבעלותו, קודם הפקדתה של התכנית והמציא על כך את המסמכים הדרושים לכך להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כי אז ניתן להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בסעיף 78 לחוק.

15. יב-10348- וליד אל עג'לוני- בקשה לקביעת תנאים גוש 10 כפר עקב חלקה 43

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.10.86:

- א. לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש כאזור מגורים 5 וסימון קוי בנין בהתאם לכך ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית. תנאי למתן היתר בניה הוא העברת השטח המיועד להרחבת הדרך והצבוע באדום ע"ש העיריה ללא תמורה קודם הוצאת היתר ובכפוף לסעיף הבא:
- ב. מקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח לבניני ציבור או בשטח ציבורי פתוח (להלן השטח הציבורי) לא יסומנו קוי בנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמוך לשטח הציבורי, אלא לאחר אישורה של תכנית תכנון עיר אשר תכלול את השטח הציבורי, הכל לפי הענין: אולם אם מבקש ההיתר מסכים להעביר מרצון את השטח הציבורי אשר בבעלותו, קודם הפקדתה של התכנית והמציא על כך את המסמכים הדרושים לכך להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כי אז ניתן להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בסעיף 78 לחוק.

כל הבקשות הנ"ל נדונו ביחד.

בעת הדיון ציין מר דרומי שמדובר בבקשות לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק באזור שמצפון לשדה החופה עטרות- בשטחים שלא נקבעו להם בעבר תנאים. בחלק מהבקשות מבוקש לקבוע קוי בנין ולהרחיב כבישים ובחלקן להוסיף קומה על בנין קיים. העיריה התנתה את אישור הבקשות 10/...

(פרוטוקול מחוזית 6.1.87)

בכך שהמבקשים יעבירו את השטחים המופרשים מהם ע"ש העיריה ולא יצטרכו להפקיד תכנית. מר דרומי ביקש להעיר כי בכל הבקשות מסוג זה של קביעת תנאים אין חותמת של הועדה המקומית לגבי תאריך הדיון שלה בבקשה.

מר כהן ציין שהנימוק לאישור הבקשות הנ"ל בכפר עקב הוא שמדובר באזורים שכמעט כולם בנויים אולם יש לקבל על כך אישור מטעם מינהל התעופה האזרחי. עוד הוסיף כי על מנת לא לחזור על שגיאות שנעשו בעבר יש לקבל אישור מטעם צוות תכנית אב לתחבורה. נוסף לזאת יש לקיים את התנאי שקבעה העיריה בדבר העברת שטחים לבעלותה.

לאחר דיון .

הוחלט: לאשר את הבקשות הנ"ל בהתאם להמלצת הועדה המקומית נבכפוף לתנאים הבאים:

- א. בטרם יוצא היתר בניה יתקבל אישור מטעם מינהל התעופה האזרחי.
- ב. יתקבל אישור מטעם צוות תכנית אב לתחבורה.
- ג. ימולא התנאי שקבעה העיריה בדבר העברת שטחים המיועדים להרחבת דרכים לבעלותה.
- ד. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

16. יב-10343- דרוויש אבו טאעה ונעים חמדה- בקשה לקביעת תנאים גוש 134 חלקה 11 שיך ג'ארח

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.10.86:

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן התרי- בניה לתוספות לבניה הקיימת בהתאם למותר באזור מגורים 5 ויותר קיום של 2 בנינים על השטח.

בעת הדיון ציין מר דרומי שמדובר במגרש שלא חלה עליו תכנית ליד בית החולים הצרפתי בשיך ג'ארח. שטח המגרש 1145 מ"ר, קיימים עליו 2 בנינים והבקשה היא לתוספת. לטענת מר נקמן שיש לחייב את המבקש להגיש תכנית בנין ערים למגרש שלו ציין מר דרומי כי בנקטה פעולה של קביעת תנאים מכיון שקיימים כבר מבנים בשטח.

גב' רווה הסבירה כי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה מבוצעים בעיקר למגזר של צפון העיר שבו אין תכניות מאושרות ורשויות התכנון משתדלות לתכנן באזורים אלה בניה אחידה ושווה.

מר כהן ציין שניתן לקבל החלטה עקרונית שאחרי פרק זמן מסוים מישיבה זו לא יאושרו עוד בקשות לקביעת תנאים. בפרק זמן זה על העיריה להכין לאזורים אלה תכניות מתאר.

לאחר דיון .

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית . יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

17. יב - 10342 - סעיד רמזאן דבש- בקשה לקביעת תנאים - צור באחר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.10.86:

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש באזור מגורים 5 ולסמן קוי בנין בהתאם לכך.

18. יב - 10341 - מוחמד כליל חוסין אבו כיף-בקשה לקביעת תנאים-צור באחר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.10.86:

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על החלקה לתוספת בניה בהתאם לקו בנין שסומן ע"ג תכנית המדידה המצורפת.

בעת הדיון ציין מר דרומי כי לשטחים מסוימים בצור באחר נקבעו בזמנו תנאים לפי סעיף 78 לחוק לבניה בהתאם לאזור מגורים 5. הבקשות הנדונות האחת לקביעת קוי בנין והשניה לתוספת בניה על בנין קיים- נופלות בשטח שעליו לא חלה כל תכנית ולא נקבעו תנאים לפי סעיף 78. לפי דברי העיריה אזורים אלה יכללו בעתיד באזורי מגורים.

(פרוטוקול מחוזית 6.1.87)

מר כהן טען שבתכנית נכללו אזורי גב ההר לבניה וכבר בעבר דחתה הועדה המחוזית בקשה שלא היתה בשטח התכנית והוצעה בה בניה באזור טיפוגרפי נמוך יותר. לדבריו ניתן לאשר את הבקשה לתוספת לבנין קיים ואילו את הבקשה לבניה חדשה יש לדחות.

מר רזניק שאל האם לא תבוצע הבניה על אף החלטת הועדה שלא לאשר. לדבריו יש להסדיר את הנושא מבחינה חוקית ולגמור את הטיפול בתכנית.

לאחר דיון.

הוחלט: א. לא לאשר את הבקשה בתיק יב/10342 - לבניה חדשה.
ב. לא לאשר בשלב זה את הבקשה לתוספת בניה בתיק יב/10341.
הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית לבדוק מתי נבנה הבנין הקיים והאם נבנה ברשיון.
אם ימצא שבוצעה במקום בניה חוקית תחזור הועדה המחוזית לדון בבקשה.

ה. מלאכות ועסקים

19. 4514/1- זרעיפי אריה ושות' - בית קפה ומשקאות משכרים ומגדניה - רח' הפלמ"ח.

20. 8560/1- בית הקונפדרציה הציונית - מרכז תרבות - ימין משה

21. 6184/1- נידם מיכאל - מכירה ותיקון מכשירי חשמל - רח' פינס

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

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

22. 2275/1- נגרית בראון בע"מ - רח' יוסף זיו

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו- 151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של שנה אחת.

לאחר דיון.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית, לשימוש חורג לתקופה של שנה אחת מיום קבלת ההחלטה בוועדה המחוזית.

23. 8319/1- קדוש מרדכי-מסעדה ומשקאות משכרים - "תחנת פז" שד' בן צבי

24. 7820/1- בדיחי יהודה ושות'-מזנון-רח' יפו

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

לאחר דיון.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

25. 4158/1- כהני אברהם-מקררים, מכונות כביסה מכירה ותיקונים - רח' דוד ילין.

26. 4722/1- חפץ אביבה-מכון ליופי-רח' אבן שפרוט

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ו- 151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון.

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

27. 8044/1- גולדשמיט יצחק-צבעים וחמרי בנין-רח' אגריפס
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של שנתיים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

28. 8348/1- כהן עמנואל- בית מלאכה לניסור ועיבוד - רח' כנפי נשרים
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של שנתיים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

29. 7/3608- עליאן מחמד- בשר קפוא, דגים, עופות מצרכי מזון ומצרכי חלב - בית צפאפא
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

1. תכניות לאישור (מתן חוקף)

30. תכנית מס' מי/520 א' - שינוי תכנית מיתאר מקומית ושינוי תכנית מי/520 - צור הדסה
מובא לדיון פנימי והכרעה.

(מר ליטמן לא השתתף בדיון)

בפתח הדיון ציין מר כהן כי לפני כשנה דנה הועדה בתכנית מפורטת מי/520 שבאה לאפשר בניית 160 יחידות דיור חדשות שחציין מיועדות לבני דור ההמשך של ישובי מטה יהודה וחציין למכירה חופשית. בזמנו נשמעו התנגדויות והוחלט לתת חוקף לתכנית ויחד עם זאת להפקיד תכנית נוספת מי/520 א'. מתכנן תכנית מי/520 לא העביר תכניות מתוקנות למתן חוקף מאחר והסתייג מהפקדת תכנית מי/520 א'.

הפקדתה של התכנית החדשה אפשרה למתנגדים להגיש התנגדויות ואלה אכן הוגשו.
מכאן ואילך פירט מר כהן את ההתנגדויות וההמלצות לגביהן.

א. התנגדויות של בעלי מגרשים לאורך כביש אזורי מס' 375 - (מגרשים מס' 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111) שהתחלקו לשתי טענות:

(1) לגבי יעוד השטח לשפ"ץ

(2) לגבי הרחבת דרך מס' 5.

באשר לשפ"ץ-בהתאם לתכנית מאושרת מי/200 היה יעוד השטח דרך אזורית ברוחב של 40 מ'. בתכנית זו הומלץ לבטל את הדרך הסמוכה למגרשים ולהרחיבה בגדה השניה זאת על מנת שאפשר יהיה ליצור הפרדה בין הכביש למגרשי המגורים. לענין זה הוא ממליץ לדחות את ההתנגדויות מאחר שהדבר יוצר הפרדה בין הדרך האזורית למגרשים ומה גם שהיעוד הקודם היה לדרך. באשר להרחבת דרך מס' 5-לענין הפגיעה ברכוש הפרטי מומלץ לחייב את מגישי התכנית לשקם את אותם מבנים שקבלו היתר בניה כדיון. יחד עם זאת לדחות את ההתנגדות להרחבה מכיון שלמגרשים החדשים תהיה דרך גישה חדשה ומאחר שלא נראה שיש פגיעה באיכות החיים. יחד עם זאת מתבקשת הועדה המקומית לבדוק אפשרות לחיבור נוסף של השכונה דרך השפ"ץ. כיום יש במקום מרכזון מסחרי שמשרת את התושבים.

- ב. התנגדות בעלי המגרשים מס' 108, 109, 119, 121, 128, 129 ו-130 שהתנגדו לקיצוץ מגרשיהם בחלק הדרומי כי לדבריהם הם מעבדים רצועת קרקע גדולה יותר ממה שהוקצה להם בתכנית. ההמלצה היא לדחות את ההתנגדויות מאחר שגם אחרי קיצוץ זה שטח המגרש הנותר גדול כמעט פי שניים משטח מגרש מהמגרשים החדשים שהוקצו לבניה.
- ג. התנגדות בעל מגרש 118 בענין קו החלוקה בינו לבין מגרש 119 - מומלץ לדחותה מכיון שהסתבר שהמתכננים הלכו לקראתו והחלוקה נעשתה בהתאם לגדר קיימת.
- ד. התנגדות בעלי מגרשים מס' 131 ו-132 באשר לקוי החלוקה שלהם, התכנית יצרה קוי חלוקה מוזרים שנבעו מחוזה עם המינהל אך המתכנן בדק את הנושא והגיע לקו חלוקה דומה לזה שנקבע בתכנית מי/520. ההמלצה היא לחזור לקו החלוקה בהתאם לתכנית שהוצגה בעת הישיבה.
- ה. בעל מגרש 112 טען בהתנגדותו שהיה ברשותו מגרש גדול מאד אך הוא קוצץ כתוצאה מהעברת הכביש ויעוד המגרש הסמוך למסחר ובכך נגרם לו נזק. לענין זה מציעים המתכנן עם החברה המפתחת - על פי המלצת הועדה המקומית - להקטין את רוחב הכביש ל-10 מ' ולהסיטו בקטע מסוים לכיוון המגרש החדש. מומלץ לשנות את קו החלוקה בהתאם לתכנית שהוצגה בעת הישיבה.
- ו. התנגדות בעל מגרש 113 - בדומה להתנגדות קודמו וגם במקרה זה מומלץ לשנות את קו החלוקה בהתאם לתכנית המוצגת.
- ז. בעל מגרש מס' 142 טען שמגרשו הוקטן בגלל מערכת הדרכים המתוכננת במסגרת תכנית מי/520 התקבלה התנגדותו והוקצה לו מגרש גדול יותר במקצת ולכן עתה מומלץ לדחות את התנגדותו כי גם לאחר ההפרשות נותר מגרש גדול מהמוצג. מדובר במגרש שגודלו כ-1800 מ"ר.
- ח. בעל מגרש מס' 140 טען שהיתה לו חזקה על שטח גדול יותר ועתה המגרש שיועד לבניני ציבור מקטין את מגרשו. המתנגד הוא רופא שמגדל בשטח הזה צמחי מרפא. בבדיקה הסתבר שעדין לא נקבע לו יעוד מפורש למגרש 526-לבניני הציבור ולכן מומלץ לקבל את התנגדותו, להרחיב את המגרש שבחזקתו עד לגבול השטח המעובד וביתרת השטח במגרש שיועד לבניני ציבור ליצור מגרש מגורים חדש.
- ט. התנגדות בעל מגרש מס' 133 באשר לשביל המתוכנן ליד מגרשו. מערך השבילים, בהשוואה לתכנית הקודמת שהופקדה מועטת מאד. השביל חשוב ומאפשר גישה למרכז מבלי שיהיה צורך לעשות עיקוף גדול ולכן מומלץ לדחות את ההתנגדות.
- י. בתשובה לשאלת מר רזניק באשר לשביל נוסף שהיה מתוכנן במי/520 השיב מר כהן כי בזמנו קבלה הועדה את ההתנגדות שהוגשה מדייר שהוא נכה 100% והמליצה לבטל את השביל.
- יא. את ההתנגדות מטעם המועצה המקומית נטה יהודה בדבר החדירה של תחנת הדלק לתחום שטח שהוא בבעלות של פרטיים מומלץ לקבל ולהקן את הקו הכחול של התכנית.
- יב. אדריכל שחר שפירא - מתכנן התכנית הקודמת של צור-הדסה מי/520 הגיש התנגדות ובה שתי טענות עיקריות:
 - א) טענה בדבר זכויות היוצרים שלו והאטיקה המקצועית - לדבריו הוא יצר את הקונספציה של השכונה והמתכנן החדש "גנב" ממנו את הרעיון. ההמלצה היא לדחות התנגדות זו מכיון שאין הועדה נכנסת בדיוניה לבעיות אטיקה מקצועית ולכן קיימים מוסדות אחרים מתאימים.
 - ב) מר כהן הסביר שבזמנו מר שחר הכין את התכנית כגורם פרטי ומאוחר יותר התמנה לתפקיד סמנכ"ל משרד התחבורה ולכן, לעניות דעתו, פנתה המועצה המקומית מטה יהודה לאדריכל אחר לתכנון התכנית החדשה.
- יג. טענות בדבר תפיסה תכנונית ופתרונות שמוצעים בתכנית מי/520 דובר על מערך טבעתי של כבישים לתנועה מוטורית ובאמצע שבילים ציבוריים דרכם יגיעו הדיירים למגרשים. תכנית מי/520 אי' חוזרת כמעט על אותה קונספציה ויש הסטה מעט של המגרשים על מנת לאפשר לכל דייר לראות נוף. כבישי הגישה רחבים יותר עם אופי של רחוב הולנדי. גם על פי תכנית זו יש גישה לכל מגרש דרך השביל האמצעי. מר שחר טען שהתכנית החדשה יקרה יותר לדיירים מהתכנית שלו ולענין זה מומלץ לדחות את הטענה מאחר והועדה שקלה את הנושא וישנן הערכות שונות לגביו לרבות ענין עלות התכנית.

(פרוטוקול מחוזית 6.1.87)

מר כהן המליץ לתת תוקף לתכנית בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדיות כפי שהביא בהמלצתו ועוד הזכיר כי יש לשמור על השטח של נטיעות הקיימות במקום.

לאחר דיון,

הוחלט:

- 1.א. לדחות את התנגדות בעלי מגרשים 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, ו-111 באשר ליעוד השטח לשפ"ץ מכיון שהשפ"ץ יוצר הפרדה בין אזור המגורים לכביש האזורי וכן מכיון שהיעוד הקודם של השטח על פי תכנית מאושרת היה לדרך.
- ב. לדחות את התנגדות בעלי המגרשים שבסעיף א' שלעיל, בגין הרחבת דרך מס' 5 מכיון שלמגרשים החדשים המתוכננים יש דרך גישה חדשה ומאחר ולא נראה שיש פגיעה באיכות החיים. יחד עם זאת מתבקשת הועדה המקומית לבדוק אפשרות של חיבור נוסף של השכונה דרך השפ"ץ. באשר לפגיעה ברכוש הפרטי עקב הרחבת כביש מס' 5 - מחייבת הועדה את מגישי התכנית לתקן את הנזק שיגרם לאותם בנינים שנבנו כדין.
2. לדחות את התנגדות בעלי מגרשים 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, ו-130 מאחר ושטח המגרש הנותר הוא בגודל סביר ועדיין גדול יותר משטח ממוצע של מגרש חדש לבניה בישוב.
3. לדחות את התנגדות בעל מגרש 118 בגין קו החלוקה בין מגרשו לבין מגרש 119 מכיון שהחלוקה נקבעה על פי הגדר הקיימת בשטח.
4. לקבל את התנגדות בעלי מגרשים 131 ו-132 בענין קו החלוקה של המגרשים ולקבוע את קו החלוקה בהתאם לתכנית שהוצגה בעת הדיון.
5. לקבל את התנגדות בעל מגרש מס' 112 ולהקטין את רוחב כביש מס' 6 ל-10 מ' ולהסיתו מעט לכיוון מגרשו בהתאם לגדר קיימת. כמו כן ישונה קו החלוקה בהתאם לתכנית שהוצגה בעת הדיון - ויצורף למגרשו מגרש מס' 232.
6. לקבל את התנגדות בעל מגרש מס' 113 ולהגדיל את שטח המגרש בהתאם לתכנית שהוצגה בעת הדיון.
7. לדחות את התנגדות בעל מגרש מס' 142 מאחר שהמגרש הנותר לאחר ההפרשות הוא עדיין בגודל גדול מהממוצע.
8. לקבל את התנגדות בעל מגרש מס' 140 ולהגדיל את המגרש עד לגבול השטח שבחזקתו. יתרת השטח - בהמשך לאותו קו אורך - יהיה מגרש נוסף למגורים ובכך יוקטן שטח המגרש שמיועד לבניני ציבור.
9. לדחות את התנגדות בעל מגרש מס' 133 מאחר שהשביל חשוב מאד למערך הולכי הרגל ומאפשר גישה למרכז.
10. לקבל את התנגדות מהנדס המועצה המקומית מטה יהודה ולתקן את הקו הכחול של התכנית כך שלא תהיה חדירה לתחום שטח שהוא בבעלות של פרטיים.
11. באשר להתנגדות אדריכל ש. שפירא:
 - א. לדחות את הטענה בדבר זכויות יוצרים מכיון שהועדה אינה מתיחסת בדיוניה לבעיות אטיקה מקצועית.
 - ב. לדחות את הטענה בדבר החפיסה התכנונית ועלות התכנית מאחר והועדה שקלה את הנושא ולא השתכנעה מטיעוניה.
12. לתת תוקף לתכנית בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות כפי שבאו לידי ביטוי בסעיפים 1 עד 11 לעיל.

ד. תכנית להפקדה

31. תכנית מס' מי/615-שינוי תכנית מתאר מקומית-קיבוץ נחשון-תחנת דלק מובא לדיון חוזר לבקשת מר ליטמן

בפתח הדיון ציין מר כהן כי בדיון שנערך ב-7.10.86 הוא המליץ לדחות את התכנית ואכן זו הייתה ההחלטה. בעצם מדובר בתכנית שהיא שינוי למי/615 וצריכה להיקרא מי/615 א'. אז הוא המליץ לדחותה מכיון שכאשר נשלחה התכנית המקורית מי/541 לוועדה לשמירה על קרקע חקלאית הקטינה זו את המגרש ואשרה רק קטע קטן ממנה לתחנת דלק ללא שימושים מסחריים. ב-2.11.86 כתב מר ליטמן מכתב אל מר לוי ובו ביקש דיון חוזר בתכנית. לדבריו, קיים בירור עם נציגים בוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ונמסר לו כי אין סיבה מיוחדת לדחות את התכנית וכי הוועדה מוכנה לדון בתכנית לאחר שתועבר אליה ע"י הוועדה המחוזית. גם קיבוץ נחשון שלח מכתב ובו בקשה לקיים דיון חוזר. מר לוי הסכים לבקשה. לדברי מר כהן, אם הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית מוכנה לאשר את התכנית והרשויות התחבורתיות מוכנות לאשרה ימאחר שמדובר באזור שמחוץ לאגן החזותי של ירושלים ובמרחק סביר מהמחלף אין לדעתו מניעה להפקיד את התכנית.

לאחר דיון,

- הוחלט: א. לבטל את הוועדה היעדה מיום 7.10.86.
ב. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הוועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:
(1) התכנית תיקרא מי/615 א'- שינוי לתכנית מי/615.
(2) התכנית תועבר לאישור היעדה לשמירה על קרקע חקלאית.
(3) עריכת התכנית תיעשה בימים עם לשכת התכנון המחוזית בטרם תועבר לוועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

כ"ח טבת תשמ"ז
29 ינואר 1987

אלי סויסה
יו"ר הוועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
לתכנון ולבניה, ירושלים

משרד הפנים
מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 39 שהתקיימה
ביום ג' כ"א בכסלו תשמ"ז 23.12.86
יו"ר הועדה - מר א. סויסה - נציג שר הפנים

השתתפו:
ד. ברגמן
ש.ז. זוננפלד
מ. כהן
ש. כהן
ח. רוה
י. שרון
- רשות מקומית ירושלים
- רשות מקומית ירושלים
- מתכנן המחוז
- נציג שר השכון
- נציגת שר המשפטים
- רשות מקומית ירושלים

נכחו:
י. בן-יעקב
מ. דרומי
י. פלאוט
נ. פלט
מ. שורץ
מ. שטיין
- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- מנהל אגף הרישוי - עיריית ירושלים

נעדר: מר א. רחמימוב - אדריכל.

(פרוטוקול מחוזית 23.12.86)

א. עררים

1. יב - 10305 - ערר מר יעקב עובדיה על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 9.6.86 בגין בקשת פריזיאן ולוי לתוספת בניה - רח' ראובן - שכ' רמות (תיק בנ/86/208)

דיון חוזר מיום 30.9.86
הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר כהן כי בדיון שנערך ביום 30.9.86 הוא הציג את הבקשה והוחלט לדחותה. בעקבות הדיון טענו המבקשים שהעורר העלה נקודות לא נכונות וכי להם לא ניתנה הזדמנות להביע דעתם. מר לוי הסכים בזמנו להענות לבקשתם לקיים דיון חוזר לאור העובדה שההליך לא היה שלם ועתה גם מר סויסה הסכים לקיום הדיון, אי לכך הוזמנו הצדדים לדיון נוסף.

המבקשים טענו במכתבם שבדברי העורר היו 3 טיעונים לא נכונים:
א. שהבנין אוכלס מספר חודשים בלבד לפני הבקשה.
ב. שהם עצמם דיירים חדשים בבנין.
ג. שהבקשה בעצם כבר בוצעה.

בפני הועדה הופיע העורר מר י. עובדיה.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.
כמו כן הופיעו המבקשים בני הזוג פריזיאן ובני הזוג לוי.

מר עובדיה טען שבישיבה הקודמת הוחלט לדחות את הבקשה ואין הוא מבין מה קרה שהוחלט לקיים דיון נוסף. הוא מתנגד לבניה. מדובר בשטח משותף שהמבקשים סגרו בסורגים עוד לפני שהבנין כולו אוכלס - ובכך השתלטו על השטח. הוא קנה דירה בבנין זה בתנאי שלא ייעשה בו כל שינוי. בתשובה לשאלת מר סויסה ציין כי הוא גר בכניסה אחת אחרי הכניסה שלהם לדירה באותו בנין. הוא השקיע כספים רבים בקניית הדירה ולא מוכן לשום שינוי.

מר פריזיאן ביקש להזכיר כי בדיון הקודם חלה טעות טרגית לגביהם והיא שהעורר הביע את התנגדותו בפני הועדה בטרם הם הוכנסו לחדר הישיבות ולהם לא ניתנה אפשרות לדבר. בענין בקשתם הם מתעכבים כבר כמעט חצי שנה.
הם נמצאים בדיון בועדה המחוזית רק בגלל העורר - שהוא היחיד מתוך 50 דיירים בבנין שהתנגד. הועדה המקומית אשרה את בקשתם. העורר טען שהבנין לא מאוכלס כולו וכי הבניה בוצעה אך הוא מזמין את חברי הועדה לבקר ולהוכיח שלא כך הוא. בבנין 5 כניסות הם גרים בכניסה האמצעית בקומת קרקע והעורר בכניסה הקיצונית בקומה רביעית. המרחק ביניהם הוא לפחות 30 מ' ואין כל קשר פיזי הבניה לא בולטת החוצה, השטח מקורה והרצפה מוכנה הבקשה היא לבנות קיר של 2 מ' עם דלת וחלון וכך חדמה הכניסה הזאת לשאר הכניסות בבנין. זה המקום היחיד בבנין שאפשר לבצע דבר כזה. הם היו הראשונים שנכנסו לגור בבנין. כל דיירי הבנין חתמו מלבד העורר והוא הבטיח לכולם שימרו להם את החיים. הם מתגוררים בדירת 2 חדרים בלבד והבקשה היא לחדר שלישי ולא לחדר רביעי או חמישי בדירת רווחה.

מר עובדיה טען שבדברי המבקשים לא נכונים. הוא היה הדייר הראשון בבנין כבר לפני 3 שנים. בזמנו כשרק 20 דירות אוכלסו נכנסו המבקשים וכבר השתלטו על השטח. הוא הזמין את חברי הועדה לבקר במקום.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן ציין שהבעיה אינה ארכיטקטונית מכיוון שהבנין לא יפגע מבחינה חזותית ומבחינה זו אכן אין לו התנגדות אך הבעיה היא ההליך שיש לנקוט. בעבר דחתה הועדה בקשות דומות בגלל בעיה של חוסר זכויות בניה בשכונות אלה ובמקרים דומים הוחלט על הפקדת הכנית. השאלה היא איפה הגבול. הבנינים במקום הם עם נסיגות ומרפסות וחללים שונים שהסגירה שלהם מתבקשת והוא חושש שאישור הבקשה יהווה תקדים לבקשות דומות בעתיד. לדבריו, אין גבול למה שהעיריה יכולה לאשר במקום.

מר ש. כהן טען שמדובר ברכוש משותף שאם תאושר סגירתו יהפך לחלק מהרכוש הפרטי וזה יוצר בעיה. משרד השיכון מתנגד באופן עקרוני לשינויים כלשהם בבנינים בשכונות החדשות גם אם לא מדובר בתוספת בניה.

(פרוטוקול מחוזית 23.12.86)

גב' רווה ציינה שבעיות בעלות אינן מענינה של הועדה המחוזית וזו האחרונה צריכה להחליט אם מבחינה חכנונית יש מקום לאשר את הבקשה או לא.

מר שרון ביקש להזכיר לחברי הועדה שבעבר הוחלט לקבוע מדיניות עקרונית בענין והתנהגות העיריה היא לא זו שתקבע את המדיניות. נכון אומנם שנוצלו כל אחוזי הבניה בבנינים בשכונות החדשות אך יש מקרים שבהם צריך להתחשב גם בנתונים אחרים ולא רק חכנוניים. במקרה זה הבקשה לא מפריעה.

מר כהן ציין שאין הוא מתנגד לאישור הבקשה אך לדעתו יש לציין בסיפא של ההחלטה שאין לפרש את אישור הבקשה כיצירת הליך תקדימי שהעיריה תוכל להמשיך לנקוט בו בשכונות החדשות.

גב' רווה ציינה שאי אפשר להתייחס להליך של הקלה באחוזי בניה כפי שנקטה העיריה - כי אין נתונים לגבי אחוזי בניה בשכונות אלו. גב' רווה אשרה את הטענה שיש על הועדה לקיים דיון עקרוני בנושא זה.

לאחר דיון.

- הוחלט:
- א. הועדה מבטלת את החלטתה מיום 30.9.86.
 - ב. לדחות את הערר ולאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומכיון שהסגירה המבוקשת אינה יוצרת פגיעה ארכיטקטונית בחזית הבנין.
 - ג. הועדה המחוזית אינה נכנסת לעניני בעלות.

מר כהן הסתייג מהחלטת הועדה.

2. יב 10309 - ערר שלמה סמי ודוד גבאי על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 7.7.86 בגין בקשתם לבנית מרפסות מקורות - גוש 5 חלקה 34 רח' נקדימון שבי קטמון (תיק בנ/436/74) הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הסביר מר כהן שמדובר בבנין בקטמון שבו מרפסות ברוחב 1.50 מ'. הבקשה היא להגדילה לרוחב 3.00 מ'. על פי חכנית המתאר לירושלים מרפסת העולה על 1.50 מטר רוחב יש לכלול באחוזי הבניה. מכיון שכך הבקשה מהווה סטיה ניכרת ונדחתה ע"י הועדה המקומית.

בפני הועדה הופיעו מר שלמה גבאי ומר דוד גבאי (קרוב משפחה של המבקש).

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

מר ש. גבאי ציין שמדובר בדירה ללא שכנים על מגרש פרטי. בעבר נבנתה ברשיון מרפסת בקומה הראשונה. בנו - שנמצא בחו"ל והגיע בזמנו לארץ - טען שהמרפסת כיצורה את חזית הבנין ולכן פנה לארכיטקט שיחכנן את התוספת המבוקשת. הכל כדי לשפר את צורת הבנין.

לשאלת מר סויסה כמה חדרים יש בדירה השיב מר כהן כי הדירה בקומה הראשונה היא בעלת 4 חדרים ובקומות העליונות דירות בנות 3 חדרים.

מר שטיין ציין כי הגדלת המרפסת הופכת את המרפסת הקיימת לחדר ויש להוסיפה למנין אחוזי הבניה בחישוב התברר שמדובר בסטיה ניכרת.

מר כהן הסביר לעוררים את דברי מר שטיין וציין כי בבנין האמור מוצו כבר כל אחוזי הבניה המותר.

מר ש. גבאי קבל על העובדה שהשאיך רכוש רב בחו"ל וכאן בארץ לא מקבל כלום.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

לאחר דיון.

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

(פרוטוקול מחוזית 23.12.86)

3. יב - 10338 - ערר גב' ס. בן - שושן על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 8.9.86 בגין בקשתה לתוספת בניה - גוש 144 - חלקה 40 - רח' אליעזר בן יאיר - שכ' גונן (חיק בנ/565/86)

הצדדים הוזמנו כחוק

בעת הדיון הסביר מר כהן שמדובר בבנין בשכונת גונן באזור המיועד למגורים 5 בו מותרת בניה של 2 קומות ב - 50% בניה. הבנין הקיים כולל תוספות שנבנו בצורה גרועה ולא מתוכננת והבקשה הנדונה היא לתוספת בקומה שניה. בבדיקה שנערכה בעירייה הסתבר שאישור הבקשה יעלה את אחוזי הבניה בבנין ל - 53% כך שלא ישארו אחוזי בניה לעוד 4 דיירים אחרים בבנין. ההמלצה של הועדה המקומית היא להקטין את התוספת המבוקשת עד למעטפת הבנין הקיימת בקומה הראשונה וכן לתכנן תוספות לכל שאר הדיירים כך שזכויות הבניה יתחלקו באופן שווה בין כולם.

בפני הועדה הופיעה המערערת/מבקשת גב' ס. בן-שושן בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

גב' בן-שושן טענה שהגשת הערעור נבעה מכך שלא ראתה הצדקה בנושא אחד והוא זה - בבנין 8 דיירים 4 מתוכם בנו תוספות כשלושה מהם בנו ללא רשיון. בזמנו היא התריעה על כך אך לא קבלה כל תגובה עתה כשהיא רוצה לבנות תוספת אומרים לה מצטערים - זה קיים בשטח, לא נותרו אחוזי בניה. ולכן בקשתה נדחתה. לפני שהגישה את בקשתה היתה בקשר לתקופה של כשנה וחצי עם גורמים שונים בעירייה, כולל היועץ המשפטי והם יעצו לה לתכנן תוספת שתנצל את אחוזי הבניה שנוהרו ושחלול 5% הקלה. זאת עשתה אך בקשתה נדחתה. היא נפגשה עם מר כחילה והתברר לה שיש להכין תכנית לתוספות בבנין אך נאמר לה על ידי מר כחילה שהוא יבדוק את הענין עם מר שפרבר ואין לו מושג כמה זמן זה יקח. מכיון שהיא עוסקת במקצוע זה היא הציעה להכין בעצמה את התכנית אך במקביל דרשה שבקשתה תאושר כבר בשלב זה. כרגע היא "מכוסה" מכל הצדדים היא הכינה תכנית בתאום עם המחלקה לתכנון עיר בעירייה - לגבי כל המגרש. התכנית מקנה לכל הדיירים זכות להרחיב את דירתם בצורה מכובדת. דירתה שלה עצמה היא בגודל של 42 מ"ר - כוללת שני חדרים והול והם 5 נפשות. מכיון שהעירייה דרשה את הכנת התכנית - היא היוזמת ועליה להשתתף איתה בנטל ההוצאות הנלוות להכנה אך העירייה טוענת שאין לה כסף לזה. זאת למרות שהיא - גב' בן שושן - שלמה עבור הכביש שנשלל על יד הבית למרות שהכביש לא סומן בתכנית ורק אחר כך נאמר לה שעליה לקחת אותו בחשבון. אין היא מוכנה שרישום התכנית יהיה על חשבונה.

מר שטיין ציין שאמנם חלק מדברי העוררת נכונים. מאחר שהיא עובדת במקצוע והתכנית קיימת, מה שצריך הוא רק מדידה חדשה ותקנון - לכן החלק הכספי לא קיים כמעט. הענין הוא שהתוספת שהיא מבקשת כמעט כולה היא על חשבון אחוזי ההקלה ולדעת העירייה יש לחלק אחוזים אלה באופן שווה בין כל הדיירים לכן הציעה לה העירייה להכין תכנית לכל הבנין ושלתחלק בענין הכספי בין כל הדיירים.

גב' בן-שושן טענה שלאחר שהכינה את התכנית שכללה בעצם תכנית מדידה ותקנון טענו בעירייה שזה לא מספיק. היא עצמה לא מוכנה לשאת בהוצאות הפרסום. לשאלת מר כהן אם היא מעונינת לפרסם הקלה במקביל להגשת התכנית ציינה העוררת שהיא מעונינת להגיש את התכנית ובקשתה היא שאם ועדת המשנה העירונית תאשר אותה בדיון ראשון תאושר בקשתה לפני תום ההליכים של אישור התכנית באופן סופי.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

גב' רווה ציינה שמכיון שהעירייה היא יוזמת התכנית עליה להפקידה.

מר כהן הסביר שהכנת תכנית כרוכה בהוצאה כספית לא מבוטלת והוא מבין שהעירייה ביקשה מהעוררת להכין תכנית תוך הבטחה שבקשתה תאושר במסגרת של הקלה אך בשלב זה לא ניתן לאשר את הבקשה ולא נותר אלא לדחות את הערר ולהחליט על הפקדת התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומינימוקיה.
ב. הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית להכין תכנית להפקדה לתוספות בניה לכל הבנין.

(פרוטוקול מחוזית 23.12.86)

4. יב - 10337 - ערר משפ' צחורי על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 4.8.86 בגין בקשתה להפיכת חלון לדלת - רח' בובליק שכ' רמות (תיק בנ/522/86)
הצדדים הוזמנו כחוק

בעת הדיון הסביר מר כהן שהבקשה היא להפוך חלון לדלת בקומת קרקע בבנין ברמות. הדבר, כרוך בבניית 3 מדרגות שיחברו את הפתח הנ"ל לגינה. הבקשה נדחתה בועדה המקומית מכיון שחלק מהשכנים התנגדו. על פי פרוטוקול העיריה מסתבר שבשני בנינים סמוכים אושרו בעבר בקשות דומות. בפני הועדה הופיעו מר צחורי המערער/מבקש ובי"כ עו"ד שטיינר. בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

עו"ד שטיינר ציין שמדובר בהפיכת חלון גדול לדלת יציאה, זה כרוך בהסרת 3 בדבכים של אבן ברוחב החלון. מטרת הבקשה היא לאפשר יציאה לחצר האחורית של הבית שהיא חצר משותפת של כל הדיירים, ועל פי חוק בתים משותפים ניתן להשתמש בה כשטח למשחקים. דבר כזה אושר בשני בתים סמוכים למרות שגם הם היו מתנגדים. לדבריו אין להשוות בין חצר שבה אושרה בקשה כזאת שהיא מטופחת ומסודרת לבין החצר של מרשו ששם שולטת העזובה וההזנחה. אשור הבקשה יתרום לצורה האסתטית של הבית. להתנגדות שטוענת שהדבר יאפשר למרשו לטפח את השטח לדירתו אין כל בסיס כי מרשו יכול להשתמש בשטח הזה גם אם הוא מגיע אליו דרך החלון. המתנגדים האחרים - אחד גר בקומה רביעית והשני בקומה שלישית בחזית אחרת של הבנין כך שלמעשה הדבר לא יפריע להם כלל. אישור הבקשה גם לא יוריד מערך הדירות של אף אחד.

מר שטיין ציין שהבקשה הנדונה אינה מתיחסת להשכלטות על הגינה וטיפול בה אלא רק להפיכת חלון לדלת כך שהיא לוקה בחסר מכיון שאינה מתארת את דברי העו"ד. בקשות מסוג זה מאשרת הועדה המקומית רק אם אין מתנגדים. במקרה זה 9-10 דיירים לא נתנו הסכמתם ולכן הבקשה נדחתה.

עו"ד שטיינר טען שחלק מבעלי הדירות לא גרים במקום ולכן אין להתייחס לזה כאל התנגדות. מתוך 30 דיירים יש רק 2 מתנגדים ו-6 מאלה שלא הסכימו לבקשה הם דיירים בדירות שכורות.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר זוננפלד ציין שמקובל לתת לדיירי הקומות הראשונות להשתמש בגינות זה מתבקש מלכתחילה וזו טעות תכנונית שלא חשבו על כך מראש. לדבריו הדבר קיים בכל הבנינים בהר נוף.

מר שרון טען שיש הבדל בין מכירת דירה שיש לה גינה מצורפת ובין גינה שהיא משותפת לכל הדיירים.

גבי רווה לא ראתה הצדקה לא לאשר את הבקשה. הגינה נשארת רכוש מושתרף ולא הופכת לקנינו הפרטי של המבקש. לטובת החזות החיצונית של הבנין ושמישהוא אכן יטפח את הגינה אין מניעה לאשר, מה גם שמתוך 30 דיירי הבנין רק 2 מתנגדים.

מר ברגמן תמך בדעת גבי רווה לאשר את הבקשה.

מר כהן ציין שאם אכן לא מדובר בתפיסת חזקה על השטח אלא רק בשיפור החזות החיצונית של הבנין והגינה-זה לטובה, הבעיה היא רק באמת למנוע את ההשכלטות על השטח. הוא מציע לאשר את הבקשה בתנאי שחוץ מהמדרגות הנדרשות לא יהיה בשטח שום אלמנט נוסף כגון גדר, ספסלים רצפה וכד'.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה ובתנאי שלבד מהמדרגות שנחוצות לקשר בין הפתח לגינה לא יוצבו בגינה שום אלמנטים נוספים כגון ספסלים, גדר, רצפה יצוקה וכיו"ב.

5. יב - 8277 - ערר משפ' רוסמן ומשפ' פישר על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 8.9.86 בגין בקשת מר אפלבוים לתכנית שינויים-גוש 7-חלקה 102 רח' בית אשל שכ' קטמון (תיק בנ/784/78)
הצדדים הוזמנו כחוק

בפתח הדיון ציין מר כהן כי מדובר בבנין בשכונת קטמון שכבר בשנת 80 נדרשה הועדה לדון בערר בקשר לתוספת בניה במסגרת אחוזי הקלה תוך כדי ניצול גג רעפים. אז אושרה הבקשה. עתה מבוקש לבנות מדרגות חיצוניות לקומה השניה. הבנין יפה ולדעתו תוספת המדרגות תכער אותו. עוד ציין שבחשית סומן עוד אלמנט שלא היתה לגביו התייחסות בדיוני הועדה המקומית.

בפני הועדה הופיעו העוררים מר רוסמן ועו"ד שייקר ב"כ, מר פישר ובנו ועו"ד מזובר ב"כ. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין. כמו כן הופיע המבקש מר אפלבוים ועו"ד שרשבסקי ב"כ.

עו"ד שייקר טען שישנו צו מניעה של בית המשפט המחוזי נגד מר אפלבוים והועדה המקומית האוסר עליו לנקוט כל פעולה לקידום הענין. הדיון בבית המשפט צערך ביום שישי האחרון ועדיין לא הסתיים. אשר על כן הוא מופתע מאד לראות במקום את נציג העיריה וזאת לאחר שעו"ד אלירז הצהיר כי "אין לנו עמדה בבקשה ונכבד כל צו שינתן ע"י בית המשפט... לאור עמדתנו זו אבקש לא לזמן אותנו לדיונים הבאים". סעיף 3 של צו המניעה אוסר על מר אפלבוים לנקוט כל פעולה וכד' ועצם נוכחותו במקום לא בסדר לכן הוא מבקש להקפיא בשלב זה את הדיון. בתגובה להערות גב' רווה הי הצו לא חל על הועדה המחוזית טען עו"ד שייקר כי כאשר הועדה המקומית אומרת שאין לה עמדה היא לא יכולה להופיע לדיון בועדה המחוזית. מכיון שהדיון בבית המשפט אמור להמשיך ב-15.1.87 אין טעם לדעתו להשמיץ את הטענות המשפטיות בשלב זה בפני הועדה המחוזית.

עו"ד שרשבסקי טען שלא מן הראוי היה להביא לפורום זה את צו בית המשפט, זה לא רלוונטי ומטרת עו"ד שייקר הייתה ליצור אוירה בלתי מתאימה. הצו האמור אינו נגד הועדה המחוזית ולא נגד הועדה המקומית שתופיע בפניה ותגן על עמדתה. הצו מדבר רק על פעולות ותשלומים למינהם, אין בו שום סעיף נגד מר אפלבוים. בפני הועדה המחוזית הוא לא עושה שום פעולה בקשר להוצאת היתר הבניה-עתה זה רק שלב של שמיעת ערר, אם כי ברור שתהיינה לזה השלכות לגבי ההיתר והוא מקוה שהן תהיינה חיוביות. השופטת אמרה במפורש לעו"ד עצמון - שהופיע עם עו"ד שייקר שלא נראה לה שהיא תחליט על צו מניעה נגד מרשו אלא רק על צו עיכול. אם במקרה יפסיד מרשו במשפט יהיה עליו בטח הכל להסיר את המדרגות ולכן אין לדעתו שום סיבה לעכב את הדיון.

גב' רווה חזרה וציינה שאין צו מניעה נגד הועדה המחוזית מלדון בבקשה. הצו מתייחס רק נגד הועדה המקומית בשלב הוצאת היתר בניה. כמו כן אין מניעה שנציג מטעם הועדה המקומית יופיע בפני הועדה המחוזית-מה שנאמר ע"י עו"ד אלירז הוא שהועדה המקומית תכבד את החלטת בית המשפט.

עו"ד מזובר ציין שבשנת 77 נעשה הסכם בין מרשיו-מר פישר וגב' פישר ובין מר אייזיק לפיו-מר פישר-בתנאים מסוימים-יעביר למר אייזיק את זכויות הבניה על פי חכנית מסוימת. התכנית לא כללה מדרגות חיצוניות אלא פנימיות. על סמך הסכם זה הגיש מר פישר בקשה לרשיון בניה עם מדרגות פנימיות והיא אושרה. הסכם זה בוטל לפני שנים רבות ע"י מרשיו מכיון שמר אייזיק לא עמד בו וכך נשארו מרשיו בעלי הזכויות. הם הגישו את הבקשה המקורית כך שהוא לא מבין על סמך מה הגיש מר אפלבוים את הבקשה החריגה למדרגות חיצוניות, מרשיו כלל לא מכירים בו. על פי החוק, בטרם נערך הדיון בועדה המקומית על המבקש להגיש מסמכים המעידים שהוא בעל המקום וזה לא נעשה. כמו כן על המבקש לפרסם מודעה בעיתונים, בשטח ולשלוח הודעה לבעלים האחרים על מנת ליידע אותם. מכתב כזה כביכול נשלח למר פישר אך מעולם לא נשלח מכתב לגב' פישר. מר פישר לא קיבל מעולם את המכתב וגם במשרדי הדואר לא ידעו לאמר מה עלה בגורל המכתב. בלי שנחמלאו הדרישות הנ"ל דנה הועדה המקומית בבקשה ואישרה אותה. כשנודע להם הדבר ביקשו מהועדה המקומית לבטל את החלטתה וכך אכן היה. מר אפלבוים לא הספיק אפילו למלא את תנאי ההיתר על פי ההחלטה הראשונה. היה צורך להתחיל מחדש את כל התהליך ועד היום לא נעשה דבר. בועדה המקומית הוא העלה את הטענה שאין מעמד למר אפלבוים, והוטל על עו"ד העיריה לברר זאת. מיד כשזה נעשה התקשר מר אפלבוים לעו"ד העיריה וכשהוא עצמו ביקש ליצור איתו קשר נאמר לו שזה לא ניתן כי הוא בחופשה. בסופו של דבר דעתו של מר אלירז הייתה שנראה לו שיש למר אפלבוים זכות להגיש את הבקשה. כשהם העלו את הטענות הנ"ל בפני הועדה המקומית היא טרבה להתייחס לכך. לדעת עו"ד מזובר זוהי טעות וכי השאלה אם יש למר אפלבוים זכות כלשהיא היא שאלה קרדינלית. הוא אמנם חתום על הבקשה אך לא הוכח שזו זכותו. הוא טוען שהוא רכש את הזכויות ממר אייזיק אך לדעתו אייזיק לא יכול היה להעביר לו את הזכויות כי לא היו לו כאלה. ההסכם בוטל לפני שנים רבות ולא רק זאת אלא שהתכנית שצורפה להסכם הייתה לגבי מדרגות פנימיות. לגופו של ענין - גם למר אייזיק אין זכות לבנות מחוץ לשטח שעליו הוסכם - כי זאת הפרת חוזה.

נכון שהוסכם בזמנו שתהיינה לו כל זכויות הבניה אך הכוונה הייתה שאם יורשה פעם לבנות על הגג הוא יהיה רשאי לעשות זאת.

ההתנגדות לבניית המדרגות החיצוניות נובעת מכמה סיבות:

א. הן נבנות על רכוש משותף - ולא ניתן לעשות זאת ללא הסכמת השכנים.

ב. הן מצירות את הכניסה לדירה בקומה התחתונה ומקשות עליה.

ג. הן מכערות את הבית. אומנם טוען ב"כ המבקש כי דבר כזה נעשה בבתיים רבים בעיר אך הדבר נכון לגבי העבר ולא לתקופה זו שבה מושם דגש חזק יותר על הצורה החיצונית של הבניינים.

ד. הבניה חוריד את ערך דירת מרשיו.

לדעתו יש לבטל את החלטת הועדה המקומית גם מבחינה פורמלית וגם מבחינה מהותית.

(פרוטוקול מחוזית 23.12.86)

עו"ד שיקר הגיש לועדה את שני ההסכמים שעשה מר אייזיק א. עם בעלי הנכס מר פישר ומר מרציאנו וב. עם מר רוסמן שמכר לו דירה בנכס. אחרי שמר אייזיק טען שזכויותיו בוטלו נעשה ההסכם עם פישר.

בשנת 71 הזטל עיכול על זכויותיו של מר אייזיק ואז הוא חתם על הצהרה שהוא מותר על זכויותיו, אך יש לציין כי לא ניתן לוותר על זכויות כשאלה מעוכלות. באותו זמן הוא מכר את זכויותיו למר אפלבוים - אך זה לא יתכן כי הזכויות היו מעוכלות. מבחינתם מר מרציאנו הוא כ"אדם ברחוב" כי קנה זכויות מעוכלות. לענין האדריכלי של הבנין הוא מצטרף לדעתו של עו"ד מזובר. כמו כן הוסיף כי המדרגות חורגות מקו הבנין ואישור הבקשה נוגד את המלצת צוות התכנון. מר אפלבוים העלה טענה לפיה מכר את זכויותיו לצד שלישי לאחר שקיבל החלטה עקרונית שבקשתו תאושר אך לדבריו, החלטה עקרונית עדיין לא מקנה לו זכויות שאין לו.

מר פישר(הבן) ביקש לערער על כל ההליך שהיה בועדה המקומית.
המבקש טען שאביו(מר פישר) חתם על התכנית עם מדרגות חיצוניות אך זה שקר ואם קיימת חתימה - היא מזויפת. בזמנו כשהיו דיונים בין אביו למר אייזיק הוגשו לאביו מספר תכניות אך הוא סירב לחתום עליהן עד אשר הוגשה לו תכנית המקובלת עליו עם מדרגות פנימיות.
המהנדס גם הגיש לעיריה בזמנו בקשה עם מדרגות פנימיות ולא חיצוניות. מר אייזיק מכר למר רוסמן דירת קוטג' של שתי קומות המבוססת על מדרגות פנימיות. מר אפלבוים טען בועדה המקומית שמכר את הדירה בקומת הקרקע לאחר שקיבל אישור למדרגות חיצוניות אך הדיון בועדה המקומית נערך ללא נוכחותו של אביו שהוא **בעל** חלק מהנכס לפחות ומבלי שהגיע אליו מכתב בנדון.
איך יתכן שנשלח מכתב רשום ולא הגיע למענו וגם לא הוחזר לשולח?
את הענין של פגם אסטטי העלה בעיריה אך נתקל בתגובה גסה ורק מר כחילה הסכים לשמוע אותו. האם הם גרים בדירה או אביו?

מר שטיין טען שנושא הבעלויות אינו מענינה של הועדה. לגופו של ענין הנושא הועבר לטיפולו של היועץ המשפטי לעיריה והלה החליט שהמבקש רשאי להגיש את הבקשה. הבקשה מתייחסת לתוספת של 1.47% הכוללת מדרגות חיצוניות לקומה שניה במקום המדרגות הפנימיות ולכן השטח נלקח בחשבון האחוזים. ההתנגדויות נדחו לאחר שהתברר שניתן להעביר את השביל ולהרחיבו.

עו"ד שרשבסקי טען שעד עתה הוא לא קיבל את כתב הערר ולכן מבקש שהועדה תתייחס רק לדברים שנאמרו בע"פ ולא למכתב הכתוב.
בנוגע לנושא הבעלויות הוא מצטרף לדעתו של מר שטיין שאין זה מענינה של הועדה.

מר סויסה אישר את העובדה שהועדה לא נכנסת לנושא בעלויות.

עו"ד שרשבסקי טען שהתכנית המקורית, עליה חתם מר פישר-כוללת מדרגות חיצוניות. העתק מתכנית זו יכול מר פישר למצוא אצל מר שטיין בעיריה. מכיוון שהתעוררה מאוחר יותר בעיה עם הגג שונתה התכנית ודובר על מדרגות פנימיות. כל זכויות הבניה הועברו למר אייזיק והוא מכרן למרשו. העוררים מנסים להפר חוזה ולסחוט כספים. על פי ההסכם יש למר פישר מעבר, למר מרציאנו יש שטח והמדרגות לא חורגות ממנו. בועדה המקומית אישר מר מרציאנו שמר אפלבוים פעל גם בשמו. הטענה לפיה לא נשלח מכתב רשום לעוררים נבדקה ונמצאה לא נכונה. לבד מזאת החוק מדבר על משלוח מכתב ולא על מסירה. הבקשה פורסמה בשני עיתונים והעתק מהמכתב הודבק גם על חזית הבית.

עו"ד שרשבסקי ציין שהוא תמה על דברי עו"ד מזובר כאילו ביטלה הועדה המקומית את כל ההליכים הקודמים. זה לא כך. הועדה רק החליטה על דיון מחודש. היתר הבניה ניתן כבר לפני שנה אלא שהיתה טעות בחישוב מס ההשבחה. במחינה מעשית היה היתר. מבחינה פורמלית לא על סמך זה מכר מר אפלבוים את הדירה. הזוג שקנה את הדירה ידע שתהיינה מדרגות חיצוניות. את היתר לא ניתן לשנות. כל עוד היה היתר עם מדרגות פנימיות לא נמכרה הדירה. עקב החלטתה הראשונה של הועדה נגרם נזק בלתי הפיך מכיון שהדירה למטה נמכרה, הקונים שלמו כבר 90% ממחירה ועם הרישום ישלמו את היתר. אם לא תאושר ההחלטה הנ"ל לא תהיה שום אפשרות להגיע לדירה למעלה. על מנת לבנות את הקומות השניה והשלישית נעשה שימוש בטולם.

מר כהן העיר כי על פי היתר היה חדר מדרגות פנימי.

מר אפלבוים הסביר כי לפי התכנית הקודמת היה צורך במדרגות פנימיות כדי להגיע לקומה השניה. המדרגות היו צריכות להיות על חשבון אחד מהחדרים בדירת מרציאנו אך הן לא נבנו מעולם. על מנת להשאיר את דירת מרציאנו כדירת 4 חדרים ולא 3, פנו לועדה המקומית בבקשה לאישור מדרגות חיצוניות, הבקשה אושרה וכך נמכרה הדירה כדירת 4 חדרים, על פי החוזה הוא זכאי לשטח, גם לא ידוע לו שצוות התכנון התנגד לבקשה, ענין היקף הזכויות הוא ענין לבית המשפט,

(פרוטוקול מחוזית 23.12.86)

מר אפלבוים פנה לוועדה שתאשר את החלטת הועדה המקומית ושלא יהיה עיכוב בהוצאת ההיתר. כל הבניה המבוקשת צמודה לדירת מרציאנו ואין כל קשר תכנוני או טופוגרפי לדירת פישר שלייד דירתו נותר שטח של 1.80 מ' אין למר פישר כל סיבה להתנגד וכל נסיונו הוא לסחוט ממנו כספים. כך גם הוא אמר לו באופן מפורש. בהלכה יש מושג של הפסד מרובה. לדבריו, אם לא תאושר בקשתו לא תהיה כל אפשרות להשתמש בשתי הקומות העליונות.

עו"ד מזובר ציין שכל טיעוניו של המבקש מסתמכים על העובדה שהוא מכר את הדירה. היתר לא היה לו. היתה רק החלטה שניתנה שלא כחוק והיא בוטלה. לאחר שהתקבלה ההחלטה הוא החימר למכור את אותו חדר שהיה אמור להפוך לחדר מדרגות ועל כן טוען מזובר כי: א. לא היה מה למכור ועל כן נרשם מר אפלבוים באחריות. ב. גם אילו רכש מר אפלבוים את זכויותיו של מר אייזיק-דבר כזה לא היה כלול בהסכם.

עו"ד שייקר טען שמר אפלבוים מכר כבר את הדירה-זו בעצם הדירה שמרשיו רכשו ועתה הוא עושה בה שינויים ומוכר אותה. באשר למכתבים-אין לדעתו מקום לשמיעת המבקש. הועדה היא המשיבה והם העוררים ושמיעת המבקש נעשית לפנים משורת הדין.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

גבי רווה בקשה שהות לבדוק את הנושא לעומק, נעשו מספר הליכים וישנן מספר החלטות של הועדה המקומית שלא צורפו לתיק ולכן יש לעכב את הדיון הפנימי.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שהנושא יבדק ע"י גבי ת. רווה - נציגת שר המשפטים בוועדה.

6. יב - 10357 - ערר מר זכאי מתתיהו בשם ועד דיירי הבית על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 29.9.86 בגין בקשת הרבסט ושרפשטיין לבנין חדש-רח' הרב שרים שכ' גבעת שאול
(תיק בנ/86/61)

הצדדים הוזמנו כחוק

בפתח הדיון הסביר מר כהן כי מדובר במגרש מס' 64 על פי תכנית מתאר מס' 32 משנת 1957. לאחר רפרצלציה הפכה החלקה לדרך וזכויות הבניה שלה הועברו למגרש אחר קטן יותר. תכנית 1553 שאושרה יותר מאוחר קבעה שזכויות הבניה יחושבו לפי השטח המקורי. הבקשה היא לבנית בנין חדש בין 6 קומות וטענתם העיקרית של המבקשים היא שמאחר שהמגרש נסמך במקור על דרך ברוחב של 24 מ' הם צריכים לקבל את זכויות הבניה מברוטו לפי הדרך המקורית ולא לפי המגרש החלופי שקבלו. ההבדל בזכויות הבניה בין שני המגרשים מתבטא ב-27% כולל 5% תוספת עבור מעלית. הועדה המקומית פרסמה בעקבות זאת הקלה בקומה, בקי בנין ובעוד אלמנטים והשכנים התנגדו בטענה שבנין בין 6 קומות באזור כה צפוף וצר יסתיר להם את האור והאוויר. היועץ המשפטי של העיריה קבע שיש לחשב את זכויות הבניה לפי רוחב הדרך הסמוכה למגרש היום אך הועדה המקומית לא קבלה את דעתו והסתמכה על כך שנאמר שזכויות הבניה ינתנו משטח המגרש ברוטו.

העוררים הוזמנו ולא הופיעו לדיון.

בפני הועדה הופיעו המבקשים מר הרבסט ומר שרפשטיין ובי"כ עו"ד דיבון.

מר כהן הקריא בפני הועדה את מכתב העוררים מיום 27.10.86, להלן המכתב:

"הצטערנו לקבל את מכתבך מיום 17.6.86 ובו דחית התנגדותינו להקלות המבוקשות ע"י החברים א. הרבסט וא. שרפשטיין לבניית בנינים ברח' הרב שרים גבעת שאול. לא ברור לנו מדוע לא הוזמנו להביא טענותינו בפני הועדה. מר מ. שטיין מנהל אגף הרישוי טוען במכתבו מיום 14.10.86 שמכתבינו מיום 11.7.86 לא נמצא בתיק הבניה ולכן לא התייחסו להתנגדותינו להקלות המבוקשות. אנו סבורים שהחלטת הועדה אינה חוקית במקרה זה. לאור זאת אנו מבקשים להופיע בפני ועדת המשנה ולממש זכויותנו להבעת התנגדותינו.

כמו כן אנו מבקשים לערער בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה לפי סעיף 152 לחוק התכנון והבניה. נבקש לאשר לנו בכתב קבלת מכתבנו זה המשמש כאמור ערעור על החלטת ועדת המשנה. אנו מקווים שמכתבנו זה לא יאבד בין הכסאות".

(פרוטוקול מחוזית 23.12.86)

כמו כן הקריא מר כהן את מכתב העוררים מיום 9.11.86, להלן המכתב: "בהתאם למכתבכם מיום 2.11.86 הרינו לערער על החלטת הועדה המקומית ומבקשים לזמן אותנו בפני הועדה המחוזית כדי להגיש השגותינו. הבנין בו אנו גרים בגוש 151 חלקה 36 נבנה ע"י הקבלן גנוניין לפני כ-17 שנים. ברשיון שהוצא לו אמורה היתה להיות חניה מקורה לדיירי הבית. להפתעתנו לאחר איכלוס הבנין נעשו בו שינויים ובין היתר נבנתה דירה נוספת במקום החניה וכן הכניסה לבנין הועברה מצידו הצפוני לצידו הדרומי של הבנין. מתברר שאושרו לקבלן חריגות שלו ידענו עליהם מראש ספק אם היינו רוכשים דירות בבנין.

במשך שנים רבות היה בניינו יחידי בכל האזור, לפתע לפני כ-4 שנים נבנה מצידו הדרומי של הבנין מבנה ענק בין 4 בנינים מחוברים ובהם 52 דירות וסניף בנק וכן עשרות מקומות חניה מקורות. מבנה זה נראה כחומה שחטמה בפנינו הנוף, האויר והשמש. אנו מרגישים הרגשת חנק מאז נבנה בנין זה ואיכות החיים והסביבה הורעו מאד ונפגענו מחוסר חניה מקורה על פי התכנון והרשיון המקוריים. אנו מחנים מכוניותינו ברחבת הבנין בצידו המזרחי היכן שמסתיים רח' פועה הקצר. על פי הדרישה להחרת שימוש חורג ע"י החברים הרבסט את שרפשטיין מבקשים הקלות בהתרחבות בקוי הבנין לצדדים ולגובה כדי לאפשר בניה מתחת לעמודים.

אם תאושר הבניה לצדדים תסגר בפנינו הרחבה הקטנה המשמשת כיום חניה ל-6-8 כלי רכב. לא ניתן להחנות כלי הרכב ברחובות הסמוכים משום היותם צרים וכל חניה בהם תגרום לחסימת הרחובות בטרונאי, עמרם גאון ושרינה גאון וכן את הגישה לכניסת הבנין.

בין הדיירים יש גם אישה נכה על כיסא גלגלים.

באשר לחריגה המבוקשת בגובה הבנין, כפי שכתבנו לעיל, הבניה שנעשתה מדרום לנו ע"י הקבלנים כדורי בליליוס כבר סגרה עלינו, ובניה גבוהה נוספת מכיוון מזרח תוסיף על העוול שכבר נעשה לנו.

אנו מבקשים להופיע בפני הועדה וכן מבקשים שהועדה תערוך איתנו סיור במקום. אין להוסיף חטא על פשע על מה שנעשה כבר ולא ניתן לתיקון".

(פרוטוקול מחוזית 23.12.86)

עו"ד דיבון טען:

- א. ההתנגדות היחידה החוקית שהתקבלה נגד ההקלה המבוקשת היתה של גבי אביוף, ב-4.7.86. נשלחו הודעות, במשך שבועיים אפשר היה להגיש התנגדות ורק גבי אביוף הגישה התנגדות. מכתבם של העוררים האחרים נשלח ב-27.10.86, אחרי שהועדה המקומית שמעה את ההתנגדות והחליטה מה שהחליטה. אי לכך מכתב העוררים פסול מיסודו ואין להם זכות לערעור. מכיון שכך בעצם אין ערר בפני הועדה המחוזית והוא מבקש שהבקשה תאושר לאלתר.
- ב. לגופו של ענין - מבלי לפגוע בתקיפות טענתו הפורמלית, לדבריו מכתב העוררים כולל טרונות כנגד כל העולם רק לא נגד המבקשים. בעייתם היא בעצם שמישהו הצליח, לפני 17 שנה, לבנות על החניה דירה. הם לא מתיחסים להקלה המבוקשת אלא לאי הנוחיות שהבנין יגרום להם, אומנם נכון שהבניה במקום תגרום להם לחוסר נוחיות אלא שהנושא עתה הוא ההקלה המבוקשת ולא כל הבנין. ממול העוררים ישנו גן עירוני בשטח של 4 דונם. המבקשים קבלו מגרש הקטן ב-30% מהמגרש שהיה בבעלותם בעבר במקום אחר-שבו העיריה לא התירה להם לבנות. עו"ד אלירז חשב בטעות בתחילה שבמגרש הקודם לא היו למרשיו זכויות בניה והוא - עו"ד דיבון העמיד אותו על טעותו והוכיח לו ש ב-9.1.68 ניתנו למרשיו קוי בנין על סמך תכנית מס' 32. המגרש נקנה מהמינהל לאחר שהוכנה תכנית 32 והיו למרשיו זכויות מוקנות. לאחר מכן עוכבה הבניה והמגרש הוחלף. לדבריו - אם הועדה המקומית אישרה דבר לא חוקי - זה משהוא אחר אך אם הכל חוקי יש להתמקד רק בהקלה המבוקשת.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן ציין שההקלות שפרסמה הועדה המקומית הן:

- א. הקלה בקו בנין צדדי - עד 2.70 מ' בלא פתחים, ובקו בנין קדמי - עד 2.37 מ'.
 - ב. הקלה באחוזי הבניה של המחסנים, 3.46% מעל המותר.
 - ג. תוספת של 5% עבור מעליח.
 - ד. הקלה בגובה - 19.5 מ' במקום 16 מ' המותרים.
 - ה. הקלה במספר קומות - 5 קומות על עמודים במקום 4 קומות מותרות.
 - ו. הקלה באחוזי הבניה בקומת העמודים - 23% מעל לאחוזים המותרים.
- לדבריו, באזור הצפוף שבו מדובר מוצו כל ההקלות האפשריות.

גבי רווה טענה שאין לצפות ממנה לתת חוות דעת בתיקים שיש בהם בעיה משפטית כמו בתיק הגדון במהלך הדיון והיא מבקשת שהחומר יובא אליה לפני הדיון. לדבריה - מכיוון שכל ההקלות שפורסמו הן פונקציה של רצון לאפשר ליזמים למצות את זכויות הבניה - השאלה היא אם אכן יש להם זכויות בניה כאלה או לא ועל שאלה זו אין באפשרותה להכריע ברגע זה.

מר כהן טען שההקלות "צמחו" מעבר למה שיש למבקשים. תכנית מס' 1553 שדברה על זכויות הבניה מהשטח ברוטו לא דברה על הקלות.

גבי רווה בקשה לעכב את ההחלטה עד לבדיקתה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה בבקשה עד לבדיקתה של גבי רווה נציגת שר המשפטים בועדה.

7. יב - 10298 - ערר מר א: עזר על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 12.5.86 בגין בקשתו לשימוש חורג - ממגורים לבית כנסת - גוש 72 חלקה 32 רח' נבון שכי מקור ברוך (תיק בנ/86/62)

המשך דיון מיום 30.9.86

בעת הדיון הזכיר מר כהן כי ועדת המשנה המחוזית לעררים שמעה בעבר את הצדדים והחליטה לקבל את חוות דעתו של היועץ הטביחי. מר סוקר ביקר במקום ומסר את המלצתו להלן:

1. התרשמתי כי אין בעיה לקיום בייכ בדירה, על אף ריבויים של בתי כנסת קטנים בדירות סמוכות.
2. באשר לקיומה של ישיבה - הדרך היחידה האפשרית לדעתי לקיום הישיבה היא ביצירת תנאים פיזיים כדלקמן:

א. איטום וסגירה מלאים של פתחי הדירה בחלונות אקוסטיים. יש להבטיח סגירה מבלי אפשרות לפתחם.

ב. שימוש בחומרים בולעי רעש לפחות בקיר המערבי של הדירה.

ג. התקנת מזגנים ע"מ לאפשר אורור מינימלי לדיירים והתלמידים.

(פרוטוקול מחודת 23.12.86)

למיטב הערכתי זוהי הדרך היחידה לפתרון הבעיה.

3. על רקע סכסוכי השכנים המורחשות במקום מוצע להפסיק הפעילות במקום כישיבה(המתקיימת בימים אלה), עד לביצוע מלא של הדרישות הנ"ל.

4. סיוע מקצועי ומפורט לגבי חומרים, איכויות ואתרים יעשו בהנחיית היחידה לא.ס. בעירית ירושלים."

לבד ממר סוקר בקרו במקום עוד מספר חברי ועדה והוא עצמו. מדובר באזור של רחובות צרים ובהם בנינים טוריים, הדיירים משני צידי הדירה לא מתנגדים אלא הדיירים שבבנין ממול הטוענים שהפרעה מבית הכנסת נובעת בגלל הלימודים המתקיימים שם בשעות לא סבירות. לדעתו לולא היו ברחוב עוד מספר בתי כנסת היו טענות המערערים משמעותיות אך לא במצב בפועל- של מספר בתי כנסת ברחוב. מר כהן המליץ לאשר את הבקשה בכפוף להמלצת מר סוקר המדברת על אטימת חלונות כולל פתח יציאה, שימוש בחומרים בולעי רעש בקיר המערבי של הבנין והתקנת מזגן אויר.

מר סויסה ציין שהוא ביקר במקום יחד עם מר כהן בצהרי היום הקודם- בשעת שיא הרעש ולמרות זאת הם היו צריכים ממש לחפש את המקום כי היה שקט מאד. לטענת השכנים הצמודים לבית הכנסת המבוקש אחד מהשכנים המתגורר צפונית מערבית למקום הכריח אותם להתנגד. הוא תמך בהמלצת מר כהן לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לבית כנסת לתקופה של 3 שנים ובכפוף לתנאים הבאים:

1. איטום וסגירה מלאים של פתחי הדירה בחלונות אקוסטיים. יש להבטיח סגירה בלי אפשרות לפתחם.
2. שימוש בחומרים בולעי רעש לפחות בקיר המערבי של הדירה.
3. התקנת מזגנים ע"מ לאפשר אורור מינימלי לדיירים והתלמידים.

ב. החרי בניה

8. יב - 10360 - שקום שכונות- עבודות פיתוח וגינון- גוש 102-חלקה 155- שכי' שמואל הנביא
דו"ח הועדה המקומית מס' 88 מיום 1.12.86 תיק בנ/778/86

בעת הדיון ציין מר דרומי כי הבקשה היא לפיתוח השטח המיועד לשפ"ץ על פי תרש"ץ. הפיתוח יתבטא בשטחי גרנוליט, ספסלי ישיבה, גינון וכד'. הועדה המקומית מסתמכת על חכנית מס' 3319.

מר כהן ציין שאין מניעה לאשר את הבקשה אך האסמכתא לכך היא התרש"ץ ולא החכנית עליה מסתמכת העיריה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. יב - 10134 - מרמלשטיין וסולי- חכנית שינויים תחנת הדלק "עיר שלם"- הרצוג פינת גולומב
המשך דיון מיום 25.11.86. (תיק בנ/210/85)

בפתח הדיון הזכיר מר כהן את כל מהלך הדיונים שהיו בועדה בנושא זה עד כה וציין שהחלטה האחרונה הייתה לצאת לשטח. חוץ ממר רזניק ומר סוקר בקרו בשטח גם הוא עצמו עם מר סויסה ונכחו לדעת שבשטח התעלות כבר קיימות והמתקן המבוקש מחכה בארגזים. במקביל התקבל מכתב מטעם המשפחה המבקשת המדבר על מצב כהורים שכולים והמתחשק גם להליך הפרוצדורלי של הבקשה- לפיו המכונה הוזמנה לאחר שהועדה המקומית אישרה את בקשתם. לדבריו, הועדה אמורה לטפל במקרה זה גם בבעיה אנושית ולא רק תכנונית.

מר סויסה חיזק את דבריו וציין שהאשור המבוקש הוא בעצם הטיפול להחזרת אבי המשפחה למסלול החיים.

מר כהן המשיך וציין כי בעקבות ביקורו בשטח ציין מר רזניק -"הפתרון היחיד שאני רואה הוא הגבהת הגדר הקיימת לגובה של המתקן ולאורכו מאותה אבן ממנה היא בנויה." במקום קיימת גדר בגובה של כ-80-100 ס"מ המפרידה בין רח' גולומב ודרך השרות והצעתו של מר רזניק היא להגביה עד לגובה של 1.50 מ'. זהו לדעתו הפתרון היחיד האפשרי כשבנוסף לקיר תהיה עליו צמחיה מטפסת. לדבריו מר כהן לולא היה מדובר במשפחה שכולה לא היה ממליץ לאשר את הבקשה.

גבי רווה טענה שהשיקול הנ"ל אינו שיקול תכנוני.

(פרוטוקול מחוזית 23.12.86)

מר שרון ציין שכל בעל תחנת דלק מעוניין שיהיה בתחום תחנתו מתקן כזה אך לא נראה לו שגדר גבוהה כזאת היא הפתרון הרצוי כאן.

מר סויסה הציע להנמיך את גובה הגדר, ולחייב את המבקשים לשים שם אדניות.

גב' רווה טענה שוב שיש לדון בבקשה מבחינה תכנונית, ומבחינה זו מקומו של מתקן רחיצה הוא אכן בשטח תכנות דלק. עם זאת גובה הקיר המוצע לא נראה לה.

מר שרון הציע שהעיריה תהיה זו שתפקח על הגיגון והמראה של הגדר.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שגובה הגדר יגיע למטר אחד ועליו אדניות וצמחיה.

ג. מלאכות ועסקים

11. 1/6335 - עלפי ציון - אחסון אבן וחומרי בנין - רח' הנביאים

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של שנה אחת.

בעת הדיון ציין מר כהן שהמדובר הוא במנסרה של אבן שנמצאת במוסררה בצומת הרחובות חיל ההנדסה והנביאים. לאזור הופקדה תכנית מפורטת הכוללת את כביש מספר אחד שצריך להסלל בשטח. בזמנו ביקש משרד השיכון להתחיל את העבודות ועתה פנה מר כהן למר שפרבר בעיריה לברר אם אישור הבקשה יפריע לעבודות בשטח.

מר ש. כהן ציין שמדובר באזור מגורים שקיימת בו מנסרה מזה זמן רב. לאחרונה נבנו שם דירות והתאכלסו. אומנם זה היה פרויקט די קשה אך משרד השכון מבקש להמשיך אותו.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של שנה אחת מיום קבלת ההחלטה הנ"ל או בהתאם לדרישות משרד השיכון לממש את זכויותיו בשטח, הכל לפי המוקדם יותר ותוך מתן התחייבות משפטית מטעם המבקש - שיפנה את השטח - שחאה על דעת היועץ המשפטי לעיריה.

12. 7/1428 - עג'לוני סולימאן - מכירת נעלים - רח' חאן אלזית

13. 1/4879 - כהן בנימין - ייצור חכשיטים - דרך בית לחם

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

לאחר דיון,

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

14. 1/2855 - גוטמן אלחנן - נגריה-רח' אגריפס-אבן ישראל

15. 7/1488 - עג'לוני מוחמד - מאפיית פיתוח - שכ' אלג'בשה

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

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

(פרוטוקול מחוזית 23.12.86)

16. 1/2712-1 כהן שלום- משקאות קלים ומשכרים- רחי אליעז- מורשה

17. 7/4176 - סניורא חנה - מחסן לתרופות - בית חנינא -

הבקשות הנ"ל פורטמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

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

18. 1/5661 - משלי יוסף, משחקי קלפים, רמי, שש-בש, הכנת תה וקפה- רחי מיוחס

הבקשה הנ"ל פורטמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. 1/6685 - אביטל מאיר- חלקי חילוף משומשים- רחי אביטל

הבקשה הנ"ל פורטמה לפי סעיף 149 ו- 151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה לשימוש ווורג לתקופה של 3 שנים בלבד ובתנאי שהמבקש יעמוד בתנאים שהוכתבו לו בועדה המקומית שאם לא כן יפוג תוקף הרשיון.

אליהו סויסה
נציג שר הפנים
ויו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

י"ב טבת תשמ"ז
13 ינואר 1987