מדינת ישראל

משרדי הממשלה

שם: קטעים של פרוטוקולים - מחוז ירו

מזהה פיזי: גל - 1 / 42571

מזהה לוגי: 621 - 56.5/104

כתובת: 02-109-02-07-01

מס פריט: 715504

07/08/2013

שם: שרשים

מחלקה:

תיק מס': 1/34

קטעים של פרוטוקולים
מחוז ירושלים

84-22133_84 מס'

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה בישיבתה
מס' 561 מיום ג' ד"ז בכסלו תשמ"ה 11.12.84

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

השתתפו:	ת. אשל	-	רשות מקומית ירושלים
	א. ברזקי	-	בציגת שר השכון
	ש.ז. זובנפלד	-	רשות מקומית ירושלים
	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	א. ליטמן	-	רשות מקומית מטה יהודה
	ח. מריבוב	-	רשות מקומית ירושלים
	מ. נחמיה	-	רשות מקומית ירושלים
	מ. נקמן	-	בציג שר התחבורה
	ת. רווה	-	בציגת שר המשפטים
	ד. רזניק	-	אדריכל
	א. רחמימוב	-	אדריכל
	י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים
נכחו:	י. בן-יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
	א. כחילה	-	יו"ר ועדת המשנה המקומית
	י. מריבוב	-	מחלקת תכנון עיר - עירית ירושלים
	א. ניב	-	מהנדס העיר
	י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	-	מזכירת ועדת המשנה המחוזית
	י. צבאג	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית
נעדרו:	ע. דרמן	-	בציג משרד הבטחון
	ע. לוכסמבורג	-	בציגת מע"ץ
	ש. לרמן	-	בציג משרד הבריאות
	א. מלכוב	-	בציג שר החקלאות

א. תכניות להפקדה.

1. (1567 ב') תכנית מס' 1567 ב', שינוי מס' 84/ לתכנית מס' 1567 א' - רח' המלך דוד - מלון קומודור.

מובא להבהרת החלטה מיום 27.11.84.

בעת הדיון ציין מר לוי כי בישיבתה הקודמת של הועדה התקבלה אמנם החלטה בנדון ולמען הסדר הטוב הוא מבקש להבהירה מאחר ולפי הסטנוגרמה בכתבו תנאים מסויימים להפקדת התכנית כגון, לא לאשר את בריכת השחיה וכד' ואילו בניסוח הסופי של ההחלטה לא הוזכרו הפרטים השונים לא בריכת השחיה ולא עניין פתיחת החדרים.

למען הסדר הטוב הוא מבקש להבהיר את ההחלטה כאמור:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. לא לאשר את בריכת השחיה על הגג.

ב. יש להבטיח שהחניון (הקיים) של בית המלון יהיה פתוח לקהל באי המלון ללא תשלום.

ג. הועדה מחליטה לשחרר ולפתוח את עשרת החדרים הסגורים במלון.

ד. בושא החניה שיבדק ע"י מהנדס העיר ויובא לדיון חוזר.

ה. לא יינתן רשיון עסק לאולמות לפני שימצא הסדר לבושא החניה.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. לא לאשר את בריכת השחיה על הגג.

ב. יש להבטיח שהחניון (הקיים) של בית המלון יהיה פתוח לקהל באי המלון ללא תשלום.

ג. הועדה מחליטה לשחרר ולפתוח את עשרת החדרים הסגורים במלון.

ד. (ברוב קולות 3-7) באשר לחניה החסרה בהתאם לתקן, הועדה פונה למהנדס העיר לבדוק את האפשרות לפתור את בעית החניה מתחת לשפ"ץ בשטח שבחזית הדרומית של בית המלון כאלטרנטיבה מועדפת. במידה ויסתבר, לאחר בדיקה, שאין אפשרות פיזית לכך, תבדקנה אלטרנטיבות אחרות כגון קרן חניה ו/או הרחבת מגרש החניה בימין משה ו/או במשכנות שאנני. מסקנות בדיקתו של מהנדס העיר בבושא החניה תובאנה לדיון בפני מליאת הועדה בישיבתה הקרובה.

לא יינתן רשיון עסק לאולמות לפני שימצא הסדר לבושא החניה.

מר כהן לא השתתף בדיון ולאחר קבלת ההחלטה העיר כי עשרת החדרים במלון סגורים כתוצאה מצו בית משפט. בתגובה לכך ציין מר לוי כי מסמכותה של הועדה המחוזית להמליץ לשחרר אותם.

2. (3503) תכבית מס' 3503, שינוי מס' 20/84 לתכנית המתאר המקומית - שכ' בקעה רח' שמעון.

מובא להבהרת החלטה מיום 7.8.84.

לאחר דיון,

הוחלט: לחזור על ההחלטה מיום 7.8.84 בהשמטת הסעיף לסעיף א' בהחלטה את המילים "ההתאם להכנת תכנית".

ב. היתרי בניה.

3. יב-10035 - עירית ירושלים - בריכת הפה - הלפרין מרדכי.

דו"ח הועדה המקומית מס' 27 מיום 31.10.84 תיק בנ/709/84.

בעת הדיון ציין מר כהן שמדובר בבריכה קיימת המהווה חלק מהמבנה בהדעה אישרה בשבר המלפירות הזה. הבקשה מבאת לתיקון אישור פורמלי ולא מסיבה תכנונית. לדעתו יש לראות לשילוב הבריכה אדק ואין להוציא היתר בניה בטרם יוגשו לדעתו הכנירות המראות את שילוב הבריכה בתכנית המאושר.

לאחר דיון:

הוחלט: הדעתו אדבה לדעתו המקומית בבקשה להמצאת תכנית המראה את שילוב הבריכה בתכנית המאושר.

4. יב-3243 - גב' מז בעיר - רמי המשן - ב' 168 ו 250-254 - טרזיאדן ישראל.

דו"ח הועדה המקומית מס' 27 מיום 31.10.84 תיק בנ/575/80.

בפתח הדיון ציין מר כהן כי בעבר אמרה הועדה בעניין להוספת שרותים בקיר התמך המקיף את המדרגות, ברצונו בניה בהתאם לבקשה ואולם הוספו 2 הערות למחסנים וחלל בוסף שתכליתו לא ברורה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להחלטה הקודמת.

5. יב-7447 - הפרן לירושלים - מיקרדים בגבעת שאול מרכזית - רח' 20 דרך חברון.

דו"ח הועדה המקומית מס' 27 מיום 31.10.84 תיק בנ/712/76.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

6. יב-8419 - ברגשטיין בנימין - תוספת בניה - גוש 455 חלקה 83 - מלחה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 27 מיום 31.10.84 תיק בנ/182/81.

בפתח הדיון ציין מר זרמי כי בעבר אמרה הועדה בקשה להוספת בניה לבית קיים לפיה מבקשים להוסיף מטבח, מרפסת 1-2 הערות מהדרים. הבניה גובלת בבית השכן. ההחלטה קבעה שיש לקבל את הסכמת השכן הנגלה לחלוטין. ביבתיים יצאו מר שטיין ומר כחילה לסיור בשטח וביתן למבקש הדיון ללא הסכמת השכן. המבקש בנה מקלט וקיר תמך הלא בהתאם לבקשה ועתה הוא מבקש לאשר את השינויים, גם הגג הוגבה בהתאם לבקשה.

לשאלת מר לוי אם החוק מחייב את קבלת הסכמת השכן השיבה גב' רווה כי החוק מחייב זאת במקרה שמדובר על קירות משותפים.

מר כהן הדסיף שגם לפי הוראות תכנית המתאר יש לקבל את הסכמת השכנים במקרים

לאחר דיון,

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

הועדה מפנה את הועדה המקומית להחלטה מיום 28.4.81 בנדון.

7. יב-7303 - עבד אלסתאר ברקאת - בית מלון - גוש 58 חלקה 99 - באב-א-זהרה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 27 מיום 31.10.84 תיק בב/72/1095.

בפתח הדיון ציין מר כהן כי בעבר אשרה הועדה את תכנית מס' 2408 שהיא תכנית מפורטת לבית מלון שקבעה את מעטפת הבנין ואת הגובה ובאמר בה שמספר הקומות לא יעלו על גובה הבנין הסמוך וכי השטח המיועד להרחבת דרך יפותח ויוחזק ע"ידי חניה ציבורית ע"י הבעלים. התכנית לא כללה בספח ביבוי.

כיום מגישה הבקשה להיתר הבנייה. העמדת הבנין מתאימה לקוי הבנין כפי שנקבעו בתכנית, באשר לגובה ישבה הגבהה של כמטר אחד בקטע מסויים.

באשר לבקשה מתעוררות שתי שאלות:

א. עניין ארכיטקטוני לגבי עיבוד החזית - מדובר במשחק של אבן עם בסיסלת וגליטות.

ב. בחלק העליון של הגג, בשטח של כ-100 מר' מבקשים להכניס פרגקציות בגובה כגון חדרי מכונות - שבד"כ ממוקמים בשטח תת קרקעי והשאלה היא אם גייסה כזאת היא נכונה.

בשיחה עם הארכיטקט הובהר לו שהיזם אכן יבנה לפי הבקשה שהוגשה על כל פרטיה.

מר רזניק מיין כי באשר לחזית אין לו הערות אולם לדעתו הגוש גדול מידי.

מר רחמרמוב ציין שאומנם התכנית המפורטת אושרה והבקשה עומדת בקוי הבנין שנקבעו אולם הוא היה מעוניין לדעת מסמך זמנאי איך משתלב הבנין בסביבה למרות שזה אולי מאוחר, מפני שקורה שכשדנים בתכנית מפורטת לא שמים לב למסות הבנייה.

מר לוי ציין בהבדלה לדברי מר רזניק ומר רחמימוב כי את התכנית אישרה הועדה בעבר וניתנו ליזם זכויות בניה ועל כן אין אפשרות לבקש עתה מסמכים נוספים באשר לטיקום וכד'.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

8. יב-10037 - עירית ירושלים - תוספת אולם התעמלות ובית כנסת לבי"ס הימלפרב שכונת בית-וגן רח' תורה ועבודה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 29 מיום 14.11.84 תיק בב/63/635.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא להוספת אולם התעמלות ובית כנסת לבית ספר קיים. בית הכנסת יהיה במפלס התחתון ויצופה אבן פרוזית ואולם ההתעמלות במפלס עליון ויצופה לוחות אבן מנוסרת. אין מניעה לאישור הבקשה.

5/..

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה. המפלס התחתון יצופה באבן פראית והמפלס העליון יצופה בלוחות אבן מבוטרת.

9. יב-10036 - בזק' ובנק ירושלים - מבנה לטרנספורמטור - רמת שרת.

דו"ח הועדה המקומית מס' 29 מיום 14.11.84 תיק בב/84/688.

בפתח הדיון ציין מר כהן כי לרמת שרת ישנן מספר תכניות שבחלקן חופפות, באחד המתחמים הפנימיים בוצר כתוצאה מהפיתוח אי תנועה בין הדרך למגרש החניה. הבקשה היא לשלב בו מבנה טרנספורמטור. אין מניעה תכנונית לאישור הבקשה אך המבנה דורש חטיבת קרקע בפרדת שעוברת לרשות חברת החשמל, בנוסף לכך יש לבקוט באמצעי זהירות שונים כתוצאה מהמבנה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר קבלת חוות דעת מטעם היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.

10. יב-7805 - פז - חברת בפט בע"מ - בנית שני גגונים - גוש 142 חלקות 12-11-10 שכונת תלפיות.

דו"ח הועדה המקומית מס' 29 מיום 14.11.84 תיק בב/78/384.

בעת הדיון ציין מר כהן כי בתחנת הדלק באזור התעשיה תלפיות קיימת פטריה אחת ועתה מבקשים לחבר אותה עם המבנה הקיים ובנוסף, לבנות פטריה חדשה. אין בעיה באשר לפטריה החדשה אך יש לדעתו למצוא פתרון אחר לחיבור הפטריה הקיימת למבנה.

מר לוי הציע לאשר את הבקשה ושהפתרון ההנדסי של חיבור הפטריה לגג הקיים יבדק שוב.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאי שפרטי חיבור הפטריה לגגון המבנה הקיים יבדק שבית ע"י אדריכל מטעם העיריה.

11. יב-10034 - חיים ועדיבה טל - תוספת בניה - עין כרם אזור מס' 6.

דו"ח הועדה המקומית מס' 27 מיום 31.10.84 תיק בב/84/762.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

12. יב-10032 - הממונה על הוואקף המוסלמי - שיפורים סניטריים - העיר העתיקה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 17 מיום 28.6.84 תיק בב/84/379.

בעת הדיון ציין מר דרומי כי הבקשה היא להריסת מבני בתי שימוש קיימים מדרום ל"שוק הכותנה" ולבנות תחתיהם מבנים חדשים באבן. השטח מיועד לשטח למבני ציבור עפ"י תכנית עמ/9. אנשי היחידה לאיכות הסביבה טוענים לדבריו, שיש צורך לדאוג לאוורור במקום.

מר כהן ציין שעפ"י תכנית עמ/9 יש להפקיד תכנית מפורטת לכל בניה אלא אם כן מדובר על שיפורים סניטריים. במקרה זה מדובר על מבנה גדול ביותר המגיע לכ-500

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שבושא האורורור, הביוב וכיו"ב יהיה בתאום עם היחידה לשמירה על איכות הסביבה של העיריה.

יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

<u>יב-10006 - עירית ירושלים - בריכת אגירת מים - גוש 267 חלקה 523 - הר נוף.</u>

המשך דיון מיום 18.9.84 (תיק בב/84/546).

בפתח הדיון ציין <u>מר כהן</u> כי בדיון הקודם בדחתה ההכרעה עד לאחר קבלת תכנית בופית למקום. שכונת הר נוף בנויה על כיפה גבוהה ועפ"י התכנית הראשונית - 966 - יועד שיא הכיפה למצפה נוף. הבריכה ממוקמת במקום שיועד להיות מצפה נוף. מכיון שהמקום רגיש בקשה הועדה תכנית בופית. עתה הגיעה תכנית בופית של כל הפארק והיא כוללת פרספקטיבות לאזורים שונים, קשה להבין מתכנית זאת אם הבריכה ממוקמת מעל או מתחת למשטח.

<u>מר רחמימוב</u> טען שהבריכה בראית באופן ברור מעל למשטח.

<u>מר רזניק</u> תמך בדברי קודמו.

<u>מר שרון</u> טען שנראה לו שהבריכה בבלעת בתוך הנוף.

<u>מר רזניק</u> ציין שישנו הבדל בין התכנית לבין הבקשה שהוגשה ולדעתו יש להגיש חוזר בקנה מידה כזה שאפשר יהיה להבין אם מתכוונים לכסות את הבריכה באדמה או לא.

<u>מר בחילה</u> טען שהבריכה בחוצה מאד לעיר. העיריה ערה לבושא הנוף והחליטה שהאישור יותנה בטיפול בופי מסביב. הוא פנה לועדה בבקשה שתאשר את הבקשה ושתסמיך את מהנדס העיר לטפל בנושא.

<u>מר רזניק</u> ציין שבדיון הקודם דרשה הועדה שתוגש תכנית בופית מסביב לבריכה ואכן הדבר נעשה, אך הגישה איננה בכונה, יש לשלב את הבריכה בתוך הפיתוח הבופי.

<u>מר י. מרינוב</u> טען שלבריכה מסוג זה ישנן דרישות טכניות ספציפיות.

<u>מר רחמימוב</u> הציע להשאיר את גובה הבריכה בהתאם לדרישות הטכניות לגביה אולם לדאוג לכך שהיא תכוסה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשה בתנאי שהבריכה תשתלב בטיפול הבופי מסביב ושגג הבריכה לא יבלוט מפני הסביבה הקרובה.

14. יב-2918 - כדורי ושות' - בנין חדש - גוש 1 חלקה 74 - בקעה.

המשך דיון מיום 27.11.84 (תיק בב/76/459).

בעת הדיון הזכיר מר כהן את הדיון הקודם ואת ההחלטה שקבעה שיש להגיש בקשה של בית מגורים רגיל או לחילופין בנין משרדים ומסחר בהליך של הפקדת תכנית. ביבתיים התקבל מכתב מטעם הער"ד של היזם שטען שמקובלת עליו כל דרך שתחליט הועדה באשר לעיצוב הבנין והשימוש בו. מר כהן מציע להפקיד תכנית שיבוי להכנית המתאר המקומית שתאפשר שימוש משרדי בשטח באחוזי הבניה המשתמעים מהבקשה להיתר - שהוגשה. מכיון שקומת המגורים תהיה לקומת מסחר יש להתבות את התכנית במציאת פתרון חניה שיהה על דעת הגורמים המוסמכים לכך. בסיפא למכתבו מבקש הער"ד לאפשר התחלת עבודות בניה בתקופת ההפקדה ולדעת מר כהן ניתן לאפשר להתחיל העבודות בשטח התת קרקעי בכפוף לקבלת התחייבות משפטית כמקובל.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד תכנית שיבוי לתכנית המתאר המקומית שתאפשר שימוש מסחרי בשטח באחוזי הבניה המשתמעים מהבקשה להיתר שהוגשה, (תיק בניה 76/459) בתנאי שימצא פתרון חניה הולם.

הפקדת התכנית תעשה ישירות ע"י הועדה המחוזית ותהה בתאום עם עירית ירושלים.

בתקופת ההפקדה רשאי היזם להתחיל בעבודות בניה בשטח התת קרקעי וזאת בכפוף למתן התחייבות משפטית כמקובל.

15. יב-8974 - חביב משה - שיבויים בבנין חדש - רחוב קדושי סטרומה - חלקה 94.

מובא לדיון חוזר מיום 18.9.84 (תיק בב/83/815).

בעת הדיון ציין מר כהן כי בשנת 1983 הגיעה לדיון בקשה להיתר בניה של מר חביב במלחה, ואז נאמר כי מדובר על בניה בית שני במגרש. במלחה אין מגרשי בניה מוגדרים ובעבר נתנו היתרי בניה. הבקשה היתה אז להרוס חלק ממבנה קיים ולבנות אחר תחתיו והיא אושרה ע"י הועדה. לאחר זמן מה הגיעה בקשה נוספת מכיון שתוך כדי מהלך העבודה בוצעו שיבויים ונבנתה קומה נוספת תת קרקעית - והבקשה היתה לאשר את השיבויים שבוצעו. הסתבר תוך כדי דיון שהועדה המקומית לא הקפידה על ההליכים שנקבעו בתכנית המתאר בנוגע לשמיעת הצדדים. בהחלטה שהתקבלה עקב כך נאמר שהבקשה תאושר בתנאי שתושג הסכמת הש[illegible] ובתנאי שקיר התמך יוגמך עד למפלס פני הקרקע כי אם לא כן הדבר מחייב אותו לבנות בהמשך קיר תמך בגובה של 5-6 מ' מול בית של השכן. הועדה המקומית לא קבלה את הסכמת השכן, רק שמעה את המתנגדים ופנתה לועדה המחוזית שתבטל את התנאי שתושג הסכמת השכן.

מר כהן ציין כי התיק במצא עכשיו בהליכים שפטיים אך במבוטק משאלה זו קיימת בעיה עקרונית אם לאשר את בניית המרפסת או לא. המרפסת לא היתה קיימת בבקשה המקורית ו"בולדה" אגב הפירה בשובה מההיתר ניתן והיא מחייבת קיר תמך גבוה מאוד מול בית השכן. הדבר לא נראה בתשריט כי הבקשה לא מוצגת כראוי ולא כוללת את החזית המערבית של הבנין. לשאלת [illegible] הסכמת השכן הוא מציע שגב' דווה תתייחס בהמשך.

בתיק [illegible] שמתעוררת כתוצאה מהחפירה והמילוי בקו[illegible] התת קרקעית היא שקו הבנין שעובר שם בחסם ובוצרה בו דליפה. דבר זה הופך את חיי ה[illegible] ללא סבירים.

הפתרון היחיד שנראה למר כהן על מנת לא לגרום בזקים נוספים לש[illegible] הוא למנוע את בניית המרפסת, כך לא יהיה חייב המבקש להגיש את פני הקרקע למפלס [illegible] שלו ולא יבנה קיר תמך גבוה מול בית השכנים. יש לחייב אותו לבנות קיר תמך שלא [illegible] מעל 1.5 מ' גם אם זה יגרום לכך שחזית המחסן תהיה גלויה - ואז הוא יחוייב לצפותה באבן.

מר רזניק העיר כי מלחה היתה בעבר "פגיבה" ארכיטקטונית לדבריו עד מהיהודים החלד לטפל בה. לדעתו, דין מלחה צריך להיות כדין עין כרם יש להכין תכנית כוללת ולא לטפל בה טיפין טיפין.

מר כהן הזכיר בתגובה לכך שכבר בשנת 1983 טען אותה טענה וטען שלא יתכן שיוצאו היתרי בניה ואז הוחלט לפנות לועדה המקומית להמציא תכנית לכפר.

מר דרומר ציין שאם המרפסת לא תאושר יש לדאוג גם להריסת גדר תמך שכבר בנויה - בחזית אחרת.

מר כחילה טען כי באשר לקירות התמך ולבושא הבינוי יש לקבוע מגבלות אך הועדה המחוזית אישרה לדבריו את תכנית השינויים כבר בעברו"ק התבתה זאת בהסכמת השכן.

מר כהן הסביר כי ההחלטה בעצם קובעת שקיר התמך יובמך למפלס פני הקרקע של בית המבקש ושתושג הסכמת השכן - דבר שלא בעשה.

מר כחילה טען שהבקשה חזרה לדיון בועדה המחוזית רק בגלל הסכמת השכן. הוא הסביר כי כשמתעוררת בעיה מסוג זה בוהגת הועדה המקומית להזמין את הצדדים לישיבה ודורשת את הסכמת השכן אם היא מגיעה למסקנה שיש להתבגדות בסיס ושבגרמת לשכן פגיעה ממשית. במקרה זה הועדה המקומית הגיעה למסקנה שאין פגיעה בשכן ולכן היא ממליצה לאשר את הבקשה ללא הסעיף הב"ל.

מר י. מרינוב ציין כי לפי החלטת הועדה אין רלוונטיות להתבגדות של גב' אלייקים אם כי ישבן בעיות אחרות שהתיחסו להתבגדותה. הקיר בעצם מפריע לשכן אחר ולדעתו כשמבקשים את הסכמת השכן גורמים לסחטנות.

מר כהן עמד על כך שהועדה המקומית לא קבלה את החלטת הועדה המחוזית. הוא מבקש להבהיר את ההחלטה שהתקבלה ב- 18.9.84 ולציין במפורש שמשמעותה היא שלא תבנה מרפסת.

מר כחילה חזר וטען כי הוא מקבל את החלטת הועדה המחוזית ככתבה וכלשונה וכי הבקשה מובאת שוב לדיון רק בגלל הסכמת השכן.

מר שרון ציין כי עד כמה שהוא מבין, מר כחילה מקבל את החלטת הועדה ואין הוא רואה טעם בהמשך הויכוח ובעניין הסכמת השכן יש לשמוע את דברי בציגת שר המשפטים.

גב' אשל טענה גם כן שהיא מביבה מדברי מר כחילה כי אם בצוע ההחלטה משמעותה שלא תהיה מרפסת - אזי לא תהיה מרפסת וכי מר כחילה מצהיר על כך - במפורש.

גב' רוזה ציינה כי הועדה המקומית נוהגת כדין להזמין את הצדדים לדיון כשאין קיר משותף. במקרה שיש קיר משותף ההוראה קובעת כי צריכה להיות תכנית משותפת. במקרה זה אין תכנית משותפת ואין לחייב את המבקש להכינה. אם הועדה המקומית מגיעה למסקנה שאין אפשרות לקבל את הסכמת השכן - אפשר לוותר על התנאי הב"ל.

מר לוי ציין כי הועדה כבר החליטה באשר לשינויים והתיק חזר בגלל בעית הסכמת השכן, מכיון שגב' רוזה הסבירה שבמקרה שאין פגיעה תכנונית אין סיבה לקבל את הסכמת השכן הוא מציע לבטל את התנאי הב"ל בהחלטת הועדה.

מר כהן חזר על דרישתו שיש לבטל שמשמעות ההחלטה היא שלא תבנה מרפסת וכך לא יהיה צורך להגביה את פני הקרקע ~~ובכנות~~ קיר תמך גבוה.

מר לוי העלה להצבעה את ההצעה לחזור על ההחלטה הקודמת של הועדה כלשונה למעט הסעיף שמחייב את הסכמת השכן - בעד ההצעה הצביעו 3 חברי ועדה.

הצעה שניה להצבעה היתה לפרש את החלטת הועדה בהתאם לדברי מר כהן - בעד ההצעה הצביעו 2 חברי ועדה.

לאחר דיון,

הוחלט: הועדה חוזרת על החלטתה מיום 18.9.84 כלשונה, למעט סעיף א' בהחלטה.

16. יב-8944 - היברו יוניון קולג' - חדר טרנספורמטור - גוש 33 חל' המלך דוד.

דו"ח הועדה המקומית מס' 22 מיום 22.8.84 תיק בב/83/669.

בעת הדיון הציג מר כהן את הבקשה וציין שהמבקש הבהיר כי מדובר במבנה קיים שמבקשים להכשירו לטרנספורמטור.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. יב-5636 - סטוקס אנד בילדיגס - שינויים בבנין - בית מלון - גוש 20 - דרך חברון.

דו"ח הועדה המקומית מס' 29 מיום 14.11.84 תיק בב/71/986.

בעת הדיון ציין מר כהן כי מדובר בבנין שהיה בעבר בית החולים לעורדים "סנט-ג'ון". בעבר אשרה הועדה לבנות בית מלון במקום והעקרון היה לאפשר תוספות בניה ולשמר מבנים קיימים בשטח. התוספות תבנבה באותם מרכיבים הקיימים בשטח וגג המלון לא יחרוג כלל ממפלס פני רח' דרך חברון על מנת שהבנוף ישאר פתוח להולכי הרגל ברחוב.

הסתבר שבעשו חריגות בניה בגובה ועפ"י הסברים שנתבר התברר שזה בעשה כתוצאה מרצון לשמור על מפלס אחיד בין הקיים לתוספת.

המפקח המחוזי - מר דרומי - כתב בענין זה מכתב לעיריה והתשובה היתה שהבושא בבדיקה ושיבקטר הצעדים הדרושים, ביבתיים בוצ' הגג ובעשתה חריגה של בין 60 ס"מ ל-2 מ' בגובה הגג העליון. הבעיה היתה שאם תאושר חריגה זו הדבר יסתור את הוראות תכנית המתאר בדבר המבנים הפתוחים מזרחה. בבושא זה התקיימה ישיבה עם עיריית ירושלים, היועץ המשפטי שלה, היזם והמתכנן והתקבלה החלטה לפיה יש להרוס את הגג שבוצק ולהבמיך אותו ובחלק אחר לעשות מעקה שקוף. הדבר סביר מבחינת היקף ההריסה וגם מבחינת ההפרעה לציבור. ההחלטה הב"ל סויגה לבדיקה משפטית שתהה ע"י גב' רווה ומר אלירז אולם הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה לפני קבלת חוות הדעת המשפטית. מר כהן ציין כי סעיף 8א' בתקנון תכנית 2937 קובע כי:"הביבוי והפיתוח יהיו בהתאם לבספח מס' 7, ואולם בהמלצת הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית ניתן יהיה לאשר שינויים בלתי מהותיים ופרטים ארכיטקטוניים כפתרון הביבוי, ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות מספר הקומות ושטח הרצפות לבניה". לא נקבע בתקנון שאסור לשנות גבהים. הסכמת היזם להרוס המבנה - שזו טרחה לא קטנה נבעה מכך שאישור הבניה כפי שבעשתה היה מצריך הפקדת תכנית חדשה.

לדעת מר כהן אין מניעה לאשר את הבקשה במתכונת שהוגשה כי הבליטה לא תעלה על 1.5 מ' והגג יהיה פתוח לציבור.

גב' רווה ציינה כי הבקשה היא במסגרת שינויים בלתי מהותיים וארכיטקטוניים ובהתאם לתקנון ניתן יהיה לאשר זאת ע"י הועדה המחוזית.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. יב-10047 - מחמוד טאלב אבו כדר - תוספת בניה - שועפט.

דו"ח הועדה המקומית מס' 30 מיום 28.11.84 תיק בב/75/144.

בעת הדיון ציין מר כהן כי בעבר קיבל המבקש היתר בניה ועתה הוגשה תכנית שינויים ותוספת חדר מגורים מטבח וחדר מדרגות. יש לבדוק באם הבית לא עולה על דרכים מתוכננות במקום לפי תכנית 3000.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאי שתבדק ע"י צוות תכנון אב לתחבורה בעיריה.

ג. בקשות לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

19. יב-8998 - מומג'יאן - בקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק - גוש 615 חלקה 10 - בית חניבא.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.10.84:

לאשר את הבקשה.

בפתח הדיון ציין מר דרומי כי בעבר אשרה הועדה בניה לפי סעיף 78 בהתאם לקוי בנין מסויימים. עתה מוגשת תכנית המראה את הבנין בהתאם לתנאים שנקבעו והבקשה היא לאשר הריסה חלקית מתחת לבנין.

מר בהן הסתייג מהעובדה שעל מנת לאשר את בריכת השחיה מובאת בפני הועדה הבקשה להיתר בניה לבנין - על כל פרטיה. הוא מבקש שהועדה תתייחס אך ורק לבריכה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את בריכת השחיה. החלטת הועדה איננה מתיחסת לשאר הפרטים המופיעים בבקשה להיתר.

20. א' יב-8990 - (ב) אבו גרביה - בקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק גוש 2 א-טור.

המשך דיון מיום 24.1.84.

לאחר דיון,

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

ד. מלאכות ועסקים.

21. 1/7992 - ויינברג נח - חותמות שלטים - רח' ריבלין.
22. 1/6085 - צמח יאיר ואלגמיט יוסף - מוסך לתיקון ופחחות רכב - רח' הרכב.
23. 1/7329 - דפוס אות חן בע"מ - יצחק רוזה - בית דפוס - שכ' גבעת שאול.
24. 7/3922 - קראמה עאשור - מכירת פרוות - רח' אלבא סיארה.
25. 1/8042 - דפוס המקור בע"מ - בית דפוס - בר אילן.
26. 1/7448 - אסולין סמעון - מכירת דברי חשמל ותיקון - רח' אגריפס.
27. 1/6376 - המעביר אודי שרות רכב בע"מ - משרד לקבלת הזמנות לנסיעות - רח' מונבזו.

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

28. 1/7995 - גוה אברהם ושות' - מזבון - רח' יפו.
29. 1/8118 - "כתריא" חפצי חן - בית מלאכה לתכשיטי קדושה - רח' יוחנן בגוש חלב.
30. 1/3914 - סיאבי ביטים - משרד בטיעות - רח' יוסף בן מתתיהו.
31. 1/8103 - עיר שלם תדלוק בע"מ - מזבון ומעדניה - שכ' קטמון.

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

32. 7/3233 - טוויל ג'ילט - בגריה - דרך עכו.
33. 1/7399 - ברבדמרק בחום - בית דפוס - רח' חפץ חיים.

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיפים 149 ו - 151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

34. <u>1/6335 - עלפי ציון - אחסון אבן וחומרי בניה - רח' הנביאים.</u>

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה הנ"ל לתקופה של שנה אחת.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשה הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של שנה אחת בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

יש להבטיח שדבר ההחלטה יובא לידיעת המבקש - במכתב רשום מטעם הועדה המקומית.

35. <u>7/3590 - פראג'י בריל - מכירת דברי עור - בית חניבא.</u>

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה הנ"ל לתקופה של שנתיים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשה הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של שנתיים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

36. <u>1/1961 - מיוסט מבחם - מגדניה - מכירת עוגות ומשקאות קלים - דרך בית לחם.</u>

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיפים 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה הנ"ל לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשה הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי - מטה-יהודה

ה. היתר בניה.

31. יב-8812 - רמי שמעון - קיוסק - גוש 462 חלקה 213 - מעוז ציון א'.

דו"ח הועדה המקומית מס' 302 מיום 4.1.84 תיק ב /82/312.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

תאריך: _____ _____

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

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה בישיבתה
מס' 562 שהתקיימה ביום שלישי כ"ד בכסלו תשמ"ה 18.12.84

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

השתתפו:	ת.אשל	-	רשות מקומית ירושלים
	ד. ברגמן	-	מ"מ בציג רשות מקומית ירושלים
	א. ברזקי	-	בציגת שר השכון
	ש.ז. זובנפלד	-	רשות מקומית ירושלים
	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	ע. לוקסמבורג	-	בציגת מע"ץ
	א. מלכוב	-	בציג של ההקלאות
	מ. נחמיה	-	רשות מקומית ירושלים
	מ. נקמן	-	בציג של החברה
	ת. רווה	-	בציגת שר המשפטים
	ד. רזניק	-	אדריכל
	א. רחמימוב	-	אדריכל
	י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים
נכחו:	פ. בלבק	-	מחלקת מהנדס העיר
	א. בן אשר	-	מחלקת מהנדס העיר
	י. בן יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
	ג. ברנדס	-	מחלקת מהנדס העיר
	מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
	א. כחילה	-	סגן ראש העיר
	ג. למש	-	מחלקת מהנדס העיר
	י. מרינבוב	-	סגן מהנדס העיר
	א. ניב	-	מהנדס העיר
	י. סוקר	-	יועץ סביבתי לועדה המחוזית
	י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. צבאג	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	-	מזכירת הועדה המחוזית
נעדרו:	ע. דרמן	-	בציג שר הבטחון
	א. ליטמן	-	רשות מקומית מטה יהודה
	ש. לרמן	-	בציג שר הבריאות

א. [illegible] פרוטוקולים.

1. פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 555 מיום 23.10.84.
2. פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 556 מיום 30.10.84.
3. פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית מס' 366 מיום 13.11.84.
4. פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 557 מיום 6.11.84.

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

ב. הללו.

1. (2) - שינויים בגבולות מרחבי התכנון המקומיים ירושלים ומטה-יהודה.

בעת הדיון מסר מר כהן כי שר הפנים מינה ועדת חקירה בדבר שינוי תחום שיפוטן עירית ירושלים והמועצה המקומית מטה יהודה בהקביל יש לשנות את גבולות המרחב התכנוני המקומי שלהן, אשר על כן הוא ממליץ על כך בפני המועצה הארצית.

הוחלט: הועדה המחוזית ממליצה בפני המועצה הארצית לתכנון ולבניה לשנות את גבולות מרחבי התכנון של ירושלים ומטה יהודה בהתאם להמלצת ועדת החקירה לשינוי תחום השיפוט.

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ג. תכניות לאישור (מתן תוקף).

2. (3177) תכנית מס' 3177, שינוי לתכנית מתאר מקומית רח' יהושע בן גמלא - קטמון.

מובא לדיון פנימי והכרעה בהתנגדויות.

בפתח הדיון הציג מר כהן את התכנית והעלה את עיקרי ההתנגדויות שהושמעו בפני הועדה. הוא היה במקום ומצא שהמרווח הנותר עפ"י קוי הבניה החדשים הוא כ-10 מטר שהוא בגדר הסביר. מה גם שקיימים עצים בין הבניינים המיועדים לשמור [illegible] טבעי. הוא ממליץ לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההתנגדויות מנימוקי הועדה המקומית ולתת תוקף לתכנית.

3. (2980) תכנית מס' 2980, שינוי מס' 1/8 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - אתור מקומות לדוכני פיס וקביעת צורתם.

מובא לדיון חוזר לבקשת עירית ירושלים.

בפתח הדיון מסר מר לוי כי פרטים הנוגעים לדבר שלא היו ידועים לו, נודעו לו לראשונה בלשכת ראש העיר, בין היתר העובדה שדגם הדוכנים הוחלף כתוצאה מהתנגדות המועצה לא"י יכה.

מר כהן הסביר כי לעת מתן תוקף לתכנית המליצה הועדה המקומית לקבל את התנגדות המועצה לא"י יפה ולשנות את נספח הביבוי. הועדה המחוזית הביחה על יסוד המלצת הועדה המקומית, שהתנגדות המועצה לא"י יפה מתואמת עם מפעל הפיס, וזו החליטה לבטל את נספח הביבוי ולשנות את חומרי בנית הדוכנים לאלומיניום ופרספקס, בדיעבד הסתבר כי לא היו דברים מעולם וכי מפעל הפיס תאם את עצוב הדוכנים עם מהנדס העיר. לאור העובדה שהעיריה דחתה את הדוכן שהיא עצמה היתה מעורבת בעצובו זומן דיון בועדה המקומית והוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתקן את החלטתה ולדחות את התנגדות המועצה לא"י יפה.

בפועל, תכנית 2980 מאושרת כדין ומפעל הפיס הציב את דוכניו שלא עפ"י התכנית. לעיתים, לא באיתור המדוייק שעפ"י התשריט, ובחריגה מהנספח שהופקד, לפחות בעניין אלמנט הקוביה שמעל הדוכן. הועדה המחוזית שבה ודנה בהמלצת הועדה המקומית וחזרה על החלטתה הקודמת.

מר ר. מרינוב ציין כי בתקופה שבין הדיון הסטטוטורי הראשון בועדה המקומית לבין מועד הפקדת התכנית, החליט מפעל הפיס לשנות את חומרי בנית הדוכנים לאלומיניום, בעוד שבמקורו תוכנן בפיברגלס. כיום מיוצרים הדוכנים מאלומיניום. עפ"י הבחיות העיריה הוקטן נפח המבנה ונספח הביבוי שהוכן מספק את דרישות המחלקה. לעניין הקוביה מעל הדוכן הסביר כי מפעל הפיס בנוסף להיותו מפעל פילנטרופי הוא ממומן באמצעות פרסומים. לגבי הצבת הדוכנים ציין כי ההצבה בעשתה בתאום מלא עם העיריה והסרת האלמנט הנולט מעל הדוכנים נמצאת בטיפול.

מר סוקר בקש להזכיר לחברים בועדה כי בדיון הקודם תבעו כולם לחזור על ההחלטה ולא לשנותה.
מפעל הפיס יכול להפיץ את הדוכנים הקיימים בירושלים בכל הארץ ולעצב דוכן איכותי שהולם את העיר.

גב' אשל ציינה כי מפעל הפיס מתדיין עם עיריית ירושלים על עצוב אחר של הדוכן מזה כ-4 שנים. השינוי מתבטא בנפח קטן יותר ומחמרים אחרים מאלה הקיימים, כאשר הועדה המחוזית לא היתה שותפה ומעורבת בתכנון. לאור התהליך שהיה עד כה יתכן ומן הראוי היה לשתף את הועדה המחוזית בשלבים מוקדמים יותר. כמו כן שאלה אם אכן בכל מקום בעיר מוצב הדוכן על דעת העיריה ובהסכמתה. לשאלה זו השיב מר מרינוב כך אמנם בעשה לפחות בשנתיים האחרונות.

מר רזניק הזכיר כי בדיון האחרון הסתייג מעצוב הדוכן וממספר איתורים שנקבעו בתכנית.אשר לעצוב, לאור העובדה שתכנון הדוכן תואם עם העיריה איבו רואה מקום להתערב אולם לגבי אתור חלק מהדוכנים העיר כי ישנם דוכנים המוצבים במדרכות צרות המאלצים את העוברים לרדת מן המדרכה.

מר כהן בקש את התיחסותה של גב' רווה לגבי ההליך שיש לנקוט אם אמנם תחזור בה הועדה מעמדתה הקודמת ותחליט לאשר את המבנה בעצובו האחר.

גב' רווה ציינה כי יש להפקיד תכנית שינוי.

לאחר דיון,

הוחלט: (ברוב של 1-8 קולות) להפקיד תכנית אשר תכלול בנספח ביבוי לעצוב דוכני הפיס והעתונים כפי שסוכם עם עיריית ירושלים.

ג. תבניות להפקדה.

4. (2422) תכנית מס' 2422, שינוי מס' 23/83 לתכנית המתאר לירושלים ושינוי לתכנית 856 - תכנון שכונת בחלת שבעה - מרכז העיר.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 8.4.84:

להפקיד את התכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי התכנית הנדונה באה לבטל את תכנית 856 שקבעה את הריסת שכונת בחלת שבעה ובניתה מחדש. בנגוד לתפיסה הקודמת מוצע עתה לשפר,לשפץ ולשקם את השכונה ע"י קביעת הוראות לגבי פרטי הבנין וסגנון הבניה, במגמה לשמר את המרקם ואופי הבניה הקיימת. אגב כך בקבעו הוראות לסלוק תוספות בניה שבעשו עם השנים וגרמו לטשטוש האופי המקורי של השכונה, התכנית מלווה בנספחים מפורטים הקובעים בין היתר את המקומות שבהם תותר תוספת בניה ומתכונתה, בהתאם לתנאים הפיזיים המאפשרים זאת.

בנוסף מוצעת בתכנית מערכת דרכים להולכי רגל הסגורה לתנועת כלי-רכב והיא כוללת מדרחוב ברחוב סלומון ורח' ריבלין ומערכת סימטאות פנימיות המקשרת ביניהם. תנועת הרכב מוסטת אל דרך המקשרת את רחוב הלל עם רחוב הסורג שהתוויתה נקבעה עוד בתכנית 856, ואגב כך מיעדת להריסה שני בנייינים.
לשכת התכנון בחנה את התכנית ולהלן השגותיה:

א. תכנית 856 קבעה בין היתר את הרחבת רחוב יפו. חלק מההרחבה נכפתה ומומשה בפועל ע"י בנית בנק הפועלים ובית יואל ערכם הארכיטקטוני של הבנייינים הקיימים ברחוב יפו פינת רח' סלומון, מוטל בספק. בתכנית מוצע לבטל את הרחבת רחוב יפו,לדעת הלשכה יש לשקול באם תהא תבונה בנסיגת מהקביעה הקודמת.

עיריית ירושלים הציעהלבטל ההרחבה משום שהיא רואה בקטע זה חלק מהמרקם הטבעי של שכונת בחלת שבעה.

ב. הקף מערכת הדרכים לתנועה מוטורית צומצם באופן ניכר, ולבד מקטע המאושר בתכנית 856 אין התכנית כוללת אתהפתרון החילופי. מה גם שאותו שטח הכלול בה משמש היום כחניה לאור זאת ממליץ מר כהן לכלול בתחום התכנית את הדרך המאושרת כולה ולא את מקצתה.

ג. בתכנית מוצעות תוספות בניה ואולם אין היא כוללת פתרון לחניה דבר שעוד יכביד על בעית החניה הקיימת במרכז העיר. להערכתו פתרון החניה צריך להיות חלק בלתי נפרד מהתכנית ובאין פתרון פיזי יש לרתום את התכנית לקרן חניה כפי שהוצע כפתרון לתוספות בניה אחרות במרכז העיר.

גב' למש הסבירה כי הכוונה בשמור השכונה כולה.חזית רחוב יפו היא חלק אינטגרלי מהשכונה שרוצים לשמרה וביתן יהיה לממש בה את הזכויות המותרות בגבול 150%.

אשר למערכת הדרכים צייבה כי בעקבות הפיכת רח' ריבלין ורח' סלומון למדרחובים תועבר התנועה דרך כביש אחד. סגירת השכונה לתנועה עוברת של כלי רכב תהפוך את השכונה לשכונה סגורה הפתוחה רק לציבור הולכי הרגל.

בטול הרחבת רחוב יפו נובע בין היתר גם מאי בחיצות בהרחבה שכן רחוב יפו בקטע זה עתיד לשמש תחבורה ציבורית בלבד. שני הבנייינים הקצוניים הסמוכים לרחוב יפו הם למעשה בנין אחד עם חצר פנימית ושטחי הבניה המבוצלים בהם הם כבר עתה מעבר למותר. בדקנו אפשרות של הריסת המבנים והגענו למסקנה שרק בנין בן 8 קומות יכול לממן את פינויים, אלטרנטיבה כזו תפגע במגמה לשמור על המרקם ואופי השכונה הקיימת.

מר נרב ציין כי זו הפעם הראשונה שהעיריה מתכננת אתר בהקף כה ברחב במרכז העיר, ולכן הפתוח יעשה ברובו על ידי גוף אחד. כפי שבעשה באיזור הקרוב יגבה היטל השבחה שיופקד בקרן השבחה לבצוע התשתית. אשר לענין החניה, ראוי לציין כי אין מדובר במגרש פנוי. חלק מ קרן השבחה יממן פתרונות חניה, שקשה לאתר אותם כעת.

העיריה דנה בהריסת הבנייינים בחזית רחוב יפו ולו רק מהשקולים שהוזכרו ע"י גב' למש אלא גם בהתייחס לכבר לא ראוי צורך ב"קצוץ" הפינה.

מר לוי ציין כי שכונת בחלת שבעה במנת על השכונות הראויות לשמור וביתן לשמרה ולשחזרה מחדש על מנת להופכה למוקד משיכה אטרקטיבי במרכז העיר. הוא מקדם בברכה את התכנית ותומך בבטול הרחבת רחוב יפו. אין הוא מבטל את הדרישה לחניה ודעתו זאת איבדרואה בושא זה כבעל עדיפות עליונה או כתנאי להפקדת התכנית.

מר רזנרק ברך על יוזמת העיריה ואולם דוקא משום שיש לתכנית חשיבות מבחינה ארכיטקטונית וההשלכות לגבי רחוב יפו הוא מבקש לדחות את המשך הדיון על-מנת לאפשר לחברי הועדה ללמוד את התכנית ולבחון את פרטיה.

מר לוי הציע לקבל בשלב זה החלטה עקרונית בדבר הפקדת התכנית ובתוך שבועיים יוכלו חברי הועדה לבחון את התכנית ולהגיש לועדה את הערותיהם.

גב' דורה צייבה כי תכנית מסוגה דאוי היה להציגה בפני הקהל הרחב של ירושלים ושהציבור יהיה מודע ל...

מר מלכרב התיחס למתחם בתי פייגנולד וציין כי זה המתחם הגדול ביותר שהוא בבעלות אחת. בתוך החצר הוקמו עם השנים תוספות שאין ענין להנציחם אלא לסלקם. הדרך היחידה להביא להריסתם היא ע"י הקנית זכויות, שום יוזמה אחרת איננה מעשית.

מר נקמן בקש להזכיר כי התכנית המקורית תוכננה ע"י קלרוויין ולא ע"י משרד התחבורה.

לגבי המדרחובים דרש לקבוע הוראה בתכנית לפיה לא יסגרו הרחובות בפועל לתנועה מוטורית אלא לאחר בצוע הסדרי התנועה.
לענין הרחבת רחוב יפו הציע להפקיד את התכנית כמרצע. רחוב יפו מחולק לשניים כשלכל אחד מהם פונקציה שונה ושמושים שונים.

מר סוקר הצטרף לברכות על התכנית ועם זאת הטב את תשומת הלב לפגת הרחובות יפו וסלומון בצייבו כי הבנייניים הקבועים ,פינה זו יוצרים מדרכה צרה וצפופה המהווה הפרעה למהלך הולכי הרגל, לפיכך הוא מציע לבחון פעם נוספת את אפשרות קיטום הפינה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: הועדה מקדמת בברכה את התכנית ומחליטה עקרונית להפקידה. ואולם ההכרעה הסופית לגביה בדחת לישיבה נוספת על מנת לאפשר לחברי הועדה ללמוד את התכנית על כל פרטיה.

5. (3487) תכנית מס' 3487, שינוי לתכנית מתאר 866 ג' - גוש 30271 מתחם 11 מגרש 14 - הר נוף.

מובא לדיון חוזר לבקשת מר כחילה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי באיזור המתוכנן במתכונת "בנה בתך" בהר נוף הוצע בדיון קודם להכשיר בדיעבד מבנה הצמוד לבניין במפלס הקרקע המשמש למוסך ומעליו מרפסת. הועדה החליטה לדחות את התכנית ולבקשת מר כחילה הובא הנושא לדיון חוזר. מגיש התכנית הבהיר במכתבו את הנסיבות לחריגה מן ההיתר ובין היתר העלה את הטענות הבאות:

א. המבקש, הרב פרי, איבד בעל ההיתר המקורי וכי הוא בפל קורבן לעסקה שבה ברכש השטח + קומה תחתונה בצורף תכנית הכוללת את המרפסת והמבנה בשוא התכנית הנדונה.

ב. מגיש התכנית לא קבל צו הפסקת עבודה אלא לאחר שהושלמה הבניה.

מר כחילה הסביר כי מעורבותו בנושא בדרשה רק בשלבים המאוחרים. הוא הציע לועדת המשנה המקומית לסייר במקום ואכן הועדה ומר שטיין היו והתרשמו בשטח. מי שבנה את הבנין איננו בעל הנכס, והלה קנה את השטח כשחלק הבנין הכולל את המבנה הנדון היה מוכן, עתה חוייב בקבלת היתר על כך, אך מאחר שהדבר לא ניתן בהליך זה הצענו לו להגיש תב"ע. בדקנו אם אמנם עלולה התוספת להוות פגיעה או להרע מצבו של משהו אחר. גם מבחינה אסטטית אין התוספת פוגעת. לאור זאת הוא ממליץ פני הועדה להפקיד את התכנית.

לשאלת גב' אשל אם מגיש התכנית חרג מן ההיתר השיב בשלילה וציין כי לפחות בעניין זה אי אפשר להאשימו.

מר כהן הסב את תשומת לב הועדה כי המוסך נבנה בקו בנין 0.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 11.9.84. ולהפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

6. (3085) תכנית 3025, שינוי מס' 11/81 לתכנית מתאר עמ/9 ושינוי מס' 1/81 לתכנית עמ/12 - תכנון מורדות הר הזיתים, שכונת א-שייח ודרום א-טור.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.5.84:

1. לבטל סעיף א' בהחלטת ועדת המשנה מיום 20.5.84:
2. לבטל תכנית מס' 1811.
3. לתקן את התכנית מבחינה טכנית.
4. השטחים שמיועדים בעמ/9 כבית קברות ונמצאים בצמוד לאזורי המגורים ופנויים ממגורים ישאר ביעודם כבית קברות עפ"י עמ/9.
5. השטח המיועד כשפ"צ בואדי יישאר ביעודו הקודם כבית קברות עפ"י עמ/9.
6. המגרש המוצע עפ"י התכנית כבנין ציבורי ומשמש למסגד ישונה יעודו למוסד.
7. לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בהתאם לנאמר לעיל.

בפתח הדיון הציג מר דרומי את התכנית המשתרעת על מורדות הר הזיתים שכונת א-שייח ודרום א-טור. לאחרונה אושרה תכנית מצרבית לשכונת א-טור. התכנית הזו משלימה את תכנון המגזר עד לגבול שפוט ירושלים. מטרת התכנית היא פרוט תכנית עמ/9 ע"י הסדרת הבניה וקביעת השמושים בכל האזור. התכנית משנה את תכנית עמ/9 במספר אלמנטים:
שנוי יעוד מבית קברות שמור לאזור מגורים מאחר שבאותו שטח קיימת בניה צפופה ומשמשת למגורים וכן הגדרת שטחי הכנסיות והשטחים הפתוחים שבבעלותן.

מר כהן ציין כי השטחים שבבעלות הכנסיות חולקו לשטחים למוסד ושטח בנוי פתוח שבו יותרו בטיעות, גינון וחקלאות בלבד.
במהלך ישיבות התאום עם רשויות יו"ש הוסדר כי לאורך הגבול המזרחי תקבע רצועת ירק משתנה בהתאם לתנאים הפיזיים בשטח, ראוי כי גם בשולי הגבול המערבי תקבע רצועת ירק עפ"י ההנחיות שנתנו ליו"ש.

אשר לאזור המגורים בתחום השטח לבית קברות שנקבע בעמ/9 ציין כי במקום בעשר פעולות בניה בהקף ברחב ואולם אין כל הגיון תכנוני בשובל הצפוני של שטח בית הקברות ויש לקבוע את גבולות השטח באופן סביר והגיוני.

מר לור ציין כי לדעתו דין יו"ש אינו כדין ירושלים. בושא הכנסיות בירושלים הוא בושא רגיש ומורכב ואין להרחיב את הרצועה אלא אם תותווה ברוחב צר.

מר קטחר הסביר כי התכנית באה להסדיר מצב שהיה בלתי תקין. תכנית עמ/9 נערכה ברמה מתארית והיא כללה בתוכה "כתמים לבנים" שהיו פתח לפעולות בלתי תקינות ובלתי מבוקרות. לא ידוע כיצד לטפל בשטח בית הקברות כאשר אחת בפועל היו קיימים בו בתי מגורים. התכנית זו מנסים להסדיר אתו ולתמיד את מומי הקרקע והבניה בשטח שהיא קשה טופוגרפית ורגיש מאוד מבחינה נופית.
השטח מתחלק לשני חלקים עיקריים, החלק הצפוני הוא המשך ישיר של א-טור שהיה בתכנית עמ/9 כתם לבן ובחלקו שטח פתוח ציבורי. באזור זה הותוו העקרונות התכנוניים של שמירת הגאיות פתוחים ועם זאת בתחמר תחומי הבנוי.

החלק הדרומי המגדיר את שכונת א-שייח ונבו תוחמר גבולות בית העלמין בצורה אמיתית. מדובר באיזור מקודש וכך הוגדר בתכנית עמ/9, אולם בשטח בוצעו פעולות בניה. הוא אינו מאמין שניתן לפנות את הבתים ואין הגיון בכך. צריך לתת להם להמשיך לחיות ויחד עם זאת קיים הרצון לשמור על אופציה להרחבת בית העלמין היהודי למרות שהקרקע לא בבעלות יהודית.

האזור משופע בכנסיות, בתכנית תוחם שטח המוסד עצמו ובתחום זה ישנה האופציה לפתוח. יתרת השטח המוגדר כשטח פתוח של מוסד הוא שטח מיוער.

השרותים הציבוריים בקבעד בעצה אחת עם בכבדי הכפר. מערכת הדרכים מאפשרת את הקשר צפון-דרום, מדרך יריחו לאורך ציר אחד עד אוגוסטה ויקטוריה. לאורך דרך יריחו הוקצה שטח מסחרי קטן ושרותים. אשר לרצועת הירק שהוזכרה ע"י מר כהן ציין כי רוב השטח הוא ממילא שטח בוף שהמשמעות ובפועל היא זהה ולכן איבו מוצא הכרח בקביעת הרצועה הירוקה.

מר רחמימוב ציין כי כפי שהזכיר מר קמחי מדובר בשטח שהוא בבחיבת הפסאדה המזרחית של העיר ולפיכך הוא מבקש הסברים לגבי הבניה בשטח המוסדות והגבהים המותרים לבניה.

מר קמחי ציין כי כל בניה בשטח המוסדות כפופה לאישור תכבית מפורטת, לעבין הגבהים ציין כי להסתרה יש משמעות ב-3 בקודות חשובות: טור מלכה, אוגוסטה ויקטוריה ומגדל הר הצופים. רצועת המוסדות במצאות באופן משמעותי במוך יותר. מה גם שסעיף 15 לתכבית קובע כי בשטח למוסד, כל ביבוי, למעט שיפורים טביטריים יעשה לאחר אישור תכבית מפורטת כחוק שתכלול בספחי ביבוי וכו'. התכבית כוללת הוראות בניה כגון: אסור בבית קומת עמודים, חמר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת.

מר בקמן קבל על שבתכבית בהקף כזה לא תואמה מראש עם משרד התחבורה. הוא רואה בהתויה המוצעת בעיה חריפה מאוד. כמחצית מהתבועה העוברת ממעלה אדומים לא ממשיכה בדרך רמאללה ועוברת בדרך הקשה והאומללה המובצחת בתכבית. הוא מבקש שהתכבית תתואם עם משרד התחבורה.

מר סוקר תמך בהערותיו של מר בקמן המתיחסות לחלק מבעיות התשתית, א שר ליתרה שאל את ביתבה הדעת למערכת ביוב.

מר קמחי השיב כי כל מערכת הביוב מטופלת במסגרת תכבית הביוב לכל מזרח ירושלים אולם לא מבוצעות עדיין מפאת בעיות תקציב. מערכת הביוב הכוללת מחולקת לחלקים ותבוצע בחלקים בהתאם לאפשרויות המימון.

גב' ברזקי הציעה שהתכבית תתואם עם התכבית המצרבית מעברו השני של גבול השפוט.

מר לוי שאל אם כל ביבוי כפוף לתכבית מפורטת.
תשובת מר קמחי היתה כי רק בשטח למוסדות ובשטחים שגודלם עולה על 3 דונם., לאור זאת הציע מר לוי כי לבניה במגרשים מעל 3 דונם יהיו כפופים לאישור שתי הועדות.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכבית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתבאים הבאים:

א. מערכת הדרכים תתואם עם משרד התחבורה.

ב. התכבית תתואם עם התכבית המצרבית שמחוץ לתחום השפוט של ירושלים.

ג. טעיף 8(1) להוראות התכבית יתוקן באופן המתבה את מתן היתרי הבניה למגרש שגודלו עולה על 3 דונם באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית, במקום אישור של תכבית מפורטת.

ד. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

(1567 ב') תכנית מס' 1657 ב', שינוי מס' 84/ לתכנית מס' 1567 א' - רחוב המלך דוד - מלון קומודור.

המשך דיון מיום 27.11.84.

בפתח הדיון הציג מר בקמן את התשריט החדש לתכנית הכולל בגבולותיה את שטח החניה. הרעיון גובש בעצה אחת עם מר ביב ואדר' רכטר זאת לאחר בחינת אלטרנטיבות שונות שהועלו בדיון הקודם. בשטח המוצע לחניה חלה תכנית 1639 המיעדת את השטח כדרך ציבורית מתוכננת לעתיד ולדעתם אין סתירה בשמוש למטרת חניה תת קרקעית מהשמוש המאושר.

לשאלת גב' דרורה מי יבצע את החניה התת קרקעית במקום המוצע השיב מר ביב כי הבצוע וההוצאות יחולו על בעלי המלון.

מר לוי ציין כי לשם בצוע מהיר של החניה ניתן אולי להכשיר את החניה כחניה עילית ולעת בצוע הדרך יחוייב בעל המלון לבנותו מתחת לפני הקרקע.

גב' דרורה העירה כי הדבר לא ניתן משום שלא ניתן להפקיע בידיעה שהחניה מיועדת למלון.

מר ביב ציין כי לאור המצב הכלכלי מחד והרצון לפתור את הבעיה מאידך הוא כ.ל.ע שהחניה תבוצע מתחת למפלס הקרקע אך לא תקורה.

מר בקמן דחה את הצעת מר ביב משום שהדבר עלול לגרור התנגדויות וציין כי על החניה להיות תת קרקעית ומקורה, כמו כן יש לחייב את היזם לגבן את המפלס העילי בהתאם למצב הקיים, על מנת להבטיח זאת יש לצרף לתכנית בספח ביבוי להוראה.

גב' דרורה ציינה כי על היועץ המשפטי לעיריה לבטח התחייבות אשר תבטיח שלא תהייבה למלון שום זכויות קבייביות בשטח החניה וכי החניה תהא פתוחה לציבור הרחב.

מר שרון לא השתתף בדיון מפאת היותו דייר בטביבה וגב' דרורה במנעה מההצבעה.

לאחר דיון,

הוחלט: בהמשך להחלטות הועדה המחוזית מיום 27.11.84 ומיום 11.12.84, בדבר הפקדת התכנית, יחולו עליה ההוראות הבאות:

1. בגבולות התכנית יכלל השטח המוצע לחניה עפ"י התשריט שהוצג בעת הדיון.

2. לתכנית יצורף בספח ביבוי לחניה ולפיו תהא החניה תת קרקעית ומקורה והשטח מעליה יגובן בהתאם למצב הקיים.

3. תנתן התחייבות היזם, שתבוסס ע"י היועץ המשפטי לעיריה, אשר תבטיח כי לא תהייבה למלון שום זכויות קבייביות בשטח החניה, והחניה תהא פתוחה לציבור הרחב.

8. (3521) תכנית מפורטת מס' 3521 שכונת הר בוף החדש מס' 5 מגרש מס' 526 בתכנית 3028.

המשך דיון מיום 27.11.84.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בדיון הקודם הועלו ספקות באשר לשמוש המיועד, בשל המבנה הפיזי של החדרים הביתן בנקל להתחלף בדירות מגורים. ולכן הוחלט לדחות את הדיון לקבלת הבהרות.

מנהל המוסד הסביר במכתבו כי מדובר בהקמת פרוייקט חדש של כפר ילדים ממשפחות מצוקה עבור יגדלו הילדים באוירה ביתית חמה כשכל יחידה תהווה משפחה אומנת המורכבת מדמות הורים וכ-10 ילדים מאומצים. הרעיון לכשעצמו איבר חדש בארץ ומפורסם בעולם במסגרת כפרי הילדים S.O.S. בדומה לכפר הילדים בערד.

מדובר ברעיון חינוכי המעוגן בפרוגרמה הפיזית, לאור ההסבר הוא ממליץ להפקיד את התכנית בתנאי שתעוגן בה הוראה המפרשת שהמבנים יהיו בבעלות המוסד ולא תועברנה יחידות דיור לדירות אלא ישמש את עובדי המוסד.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאי שתכלול בהוראותיה סעיף המפרש כי הבנייינים יהיו בבעלות המוסד ויותר בהם שמוש ארעי לעובדים בתקופת שהייתם במוסד.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

9. (2950 ב') תכנית מס' 2950 א', שינוי מס' 1/84 לתכנית 2950 - רמות.

מוגש לדיון הדיר.

בעת הדיון הגיעה גב' ברזקי כי קבלה את הסברי המתכנן והיא חוזרת בה מהתנגדותה להצעת התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 9.10.84 ולהפקיד את התכנית כפי שהוצגה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

10. (3284) תכנית מס' 3284, שינוי לתכנית מתאר עמ/9 - ביבוי בחלקת הדור מציון.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.5.84:

להפקיד את התכנית בתנאי שיוכנסו בה התיקונים הבאים:

1. להוראות התכנית יוכנסו הסעיפים המתאימים הנוגעים לפתרונות החניה והחניונים בתאום עם היועץ המשפטי לעיריה.
2. להוראות התכנית יתווסף סעיף בדבר אישור ארכיאולוג המחוז ההכרחי למתן היתר בניה בשטח התכנית.
3. להוראות התכנית יתווסף סעיף בדבר פתיחת שטח העתיקות לציבור, גם מעבר לשטח המעבר הציבורי כאמור בסעיף 11 להוראות התכנית.
4. בתשריט יסומן עץ לשמור.
5. יצויין בהוראות התכנית כי הגדרות בהיקף המגרש ישמרו.
6. יצורפו לבקשה הביבוי חתכים בחלקו התחתון של הבנין.
7. יצורף לבקשה הביבוי חשוב שטחים מדוייק.
8. שפוריים עצוביים בבנין שבדובר עם המתכנן יתואמו טופית עם האגף לפני העברת התכנית לועדה המחוזית.
9. התכנית תהיה שינוי לתכנית מתאר מס' עמ/9 לעיר העתיקה וסביבתה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בישיבה מיום 23.10.84 הועלה הנושא לדיון ובדחה לצורך בדיקה נוספת של מר רזניק גב' ברזקי ומתכנן המחוז. הנושאים שאליהם נדרשו היו בפח הבניין והתכסית, מספר הקומות וההפרשות לצרכי ציבור.
לצורך העניין הובא חומר נוסף מסביר את העין והוסכם לפיו שהבניין בהתיחס למיקומו משולב בסביבה.
בכל בניה חדשה נדרשת ליטרת הבשר בדמות הפרשות לצרכי ציבור, במקרה הנדון שולב גן ארכיאולוגי בחזית המגרש. הצוות הנ"ל ממליץ על הפקדת התכנית ואולם בקש לסנדג החלטה זו למקרה ספציפי זה ואין לראות בו תקדים לגבי מגרשים אחרים באזור.

גב' ברזקי הוסיפה כי יש לקבוע שעל עיריית ירושלים מוטלת החובה ליצור תכנית ביצוי כוללת לכל הר ציון ולהמנע מתכנון פרטני של כל מגרש בנפרד.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית להכין תכנית ביצוי כוללנית להר ציון. הועדה לא תדון בכל פרוייקט אחר לאזור אלא לאחר שתובא בפניה תכנית כאמור.

3. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

11. (3371) תכנית מפורטת מס' 3371 - כפר עקב.

מובא לתיקון החלטה.

לאחר דיון,

הוחלט: בתיקון לאמור בהחלטת הועדה המחוזית מיום 20.12.83 תופקד התכנית בתנאי שיכלל בהוראותיה סעיף המתבה את מתן היתרי הבניה באישור רשות שדות התעופה.

12. (3253) תכנית מס' 3253, פתוח הרחבת שער האשפות - העיר העתיקה.

מובא לתיקון החלטה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה החליטה להפקיד את התכנית ובמקביל הסכימה להתיר עבודות הפירה. במצא כי ישנן סטיות מהתכנית שאושרה להפקדה ובתוך כך הוכנסו שיפורים. מפאת זאת מובאים הנספחים לאישור הועדה. השינויים מתמצים בביטול הקיר שאמור היה להמשך במעבר הולכי הרגל ויצירת מדרון ארכיאולוגי משולב בגיבון; הנמכת מפלס הולכי הרגל ומיתון השפוע, ע"י כך יש צורך בהתקדמות עם ההנמכה בכ-15 מ' מעבר לנקודה שאושרה בנספח הקודם. אלמנט חדש נוסף שנעשה בהסכמת כל הגורמים הנוגעים בדבר, לרבות משרד הדתות, הוא הסדרת מעברי הנקודות ותחנת האוטובוסים. נספח הביצוי לאיזור הכניסות לכתל מהווה נספח מנחה וסכמטי שמטרתו להציג את אופי מרכיבי הבניה ואולם האיתור המדוייק והאלמנטים העצובים עשויים להשתנות ככל שידרשו לעת הפרוט לצורך קבלת היתרי הבניה. לאור זאת ממליצה הלשכה להפקיד את התכנית על נספחיה החדשים בתנאים הבאים:

1. יפורט כי בנספח מס' 2 מהווה נספח עקרוני ומנחה וכי הארכיטקטוני הסופי והאיתור המדוייק יעובד לעת מתן היתרי הבניה בהסכמת הועדה המחוזית.

2. הפרטים הארכיטקטוניים הנוגעים למדרון הארכיאולוגי, הטיפול בקיר התמך וכו' יעובדו ע"י צוות המעקב העוסק בכך ויעוגנו בתכנית.

3. ההיתרים לעבודות הפתוח יינתנו בכך שיבוצעו בהנף אחד ללא הפסקות, לרבות פתוח השטח הפתוח הציבורי, ויהיו כפופים לאישור הועדה המחוזית.

לאחר דיון,

<u>הרחלש</u>: להפקיד את התכנית על נספחיה החדשים כפי שהוצגו בעת הדיון ובתנאים הבאים:

א. יפורט בתכנית כי בנספח מס' 2 מהווה נספח עקרוני ומנחה וכי הפרוט הארכיטקטוני הסופי לרבות העמדת המבנים יעובד לעת מתן היתרי הבניה, בהסכמת הועדה המחוזית.

ב. הפרטים הארכיטקטוניים הנוגעים למדרון הארכיאולוגי, הטיפול בקיר התמך וכו' יעובדו ע"י צוות המעקב העוסק בכך ויעוגנו בתכנית.

ג. ההיתרים לעבודות הפתוח יותנו בכך שביצועם ייעשה בחתך אחד ללא הפסקות, לרבות הפתוח בשטח הפתוח הציבורי, ויהיו כפופים לאישור הועדה המחוזית.

ד. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

ה. <u>ערר</u>.

13. יב-4272 - ערר חברת בלוקר בע"מ ע"י עו"ד א. שפאר על החלטת הועדה המקומית מיום 22.8.84 בגין בקשתו לרשיון עסק בגוש 36 חלקות 23, 22 - רחוב בן סירא (תיק עסק מס' 1/1631).

מובא לדיון פנימי והכרעה.

בפתח הדיון סקר <u>מר כהן</u> את עיקרי טענות העוררת, חברת בלוקר בע"מ, וטענות המתנגדים. לעצם הענין הבהיר כי הועדה בדרשת לאישור שמוש חורג ולא למתן רשיון עסק שעליו אמונה העיריה.

<u>מר דרומר</u> ציין כי בבדיקה עם הממונה על רישוי עסקים הובהר כי לא הוצא רשיון עסק משנת 1960.

<u>מר סוקר</u> אשר נתבקש לבקר במקום ולחוות דעתו ציין כי הודיע לבעל העסק על מועד ביקורו ובמקום הופיע בא כוחו עו"ד שפאר.

להלן עיקרי הערותיו:

א. <u>נתוני רקע</u>:

1. המפעל ממוקם במרכז העיר ברחוב בן סירא. מבנה המפעל גובלו/או נוסק במבני מגורים ומסחר משלושה כיוונים מערב צפון ומזרח. בכיוון דרום משתרע בי"ס מוסלמי ובו ממוקם מבנה מגורים.

2. בשל תפרושת המבנים, הרחובות סביב המפעל ותנאי אקלים הידועים בירושלים, מורגשת במקום זרימת רוח "המתועלת" במורד רח' בן סירא, בכיוון כללי מזרח מערב, בין 2 טורי המבנים בצידי רח' בן סירא.

3. המפעל בנוי בחלקו אבן ועיקרו טכנות וקירוי חלקי ולא אטום. חללי השטחים במפעל גדושים ועמוסים בציוד, אריזות, מכונות ומחסני צבע.

4. המפעל מייצר צבעים בטכניקות מסויימות. טכניקות אלה כולל שימוש ועירוב חומרים בתהליכים שונים הגורמים לרמות שונות של ריחות. עצמתם של אלה משתנה מאוד עפ"י נתוני האקלים (חם/קר, רוחות), וזמנים (מועדי בישול והרתחה, עירוב חומרים ואחרים).

5) המפעל פועל במקום ללא רשיון מאז 1960 עפ"י מכתבו של מר א. ששתיאל (מבהל אגף הפיקוח בעיריה, אל מר דרומי מיום ה-22.5.84).

למפעל אושר שימוש חורג 5-6 שנים ב-1977, אך מעולם לא הוצא לו רשיון עסק, תירוצים רבים לדבר כולל ידיעה לפיה המפעל לא עמד בדרישות מכבי אש, בכל מקרה פג תוקפה של ההמלצה הנ"ל בסוף דצמבר 1983.

6) היחידה לשמירת א. הסביבה בעיריה דורשת סילוק המפעל מזה מספר שנים.

ב. עיקרי התרשמותי:

1) המפעל בהחלט מהווה מוקד להפצת ריחות הגורמים מטרד לסביבה הקרובה.
ריחות הצבעים והחומרים האחרים, קיימים ושוררים במקום ללא הרף ובאופן קבוע, אם כי במידה המאפשרת לאיש זה לשהות במקום באופן זמני.
איני יכול לתאר לעצמי מצב חיים בורמלי לאורך ימים ושנים בקירבת המפעל.

2) מעת לעת (ועל כך חלוקות הדיעות ובכל מקרה בין שבועיים לחודשיים), בדרש המפעל לקיים תהליכי ייצור מסויימים, ע"י חימום, בישול והרתחת חומרים, הגורמים מטרדי עשן וריחות חריפים הגיכרים למרחוק.

אישית חשתי בדבר בעבר בעת שעברתי ברחוב. תימוכין נוספים במסרו לי ע"י ד"ר מרדכי פלג מומחה לזיהום אויר, אשר ביקר במפעל פעמים מספר, כולל בעת ארוע הרתחת החומרים. כ"כ קיבלתי תיאורו של יהודי מבוגר המתגורר בשטח בית הקברות בנוכחות האדובים אשר בכחד נסיור.

נראה לי כי טענות השכנים למטרדי הריח הקשים יש בסיס מוצק ומוצדק בהחלט.

3) מצב הבקיון והאחזקה בכניסה למפעל ובחלקו האחורי לקוי חסר ומטונף. כך גם במצאו שטחי המפעל הספוגים ורווים בחומרים, צבעים ובוזלים, עד כי הבעלים "נדבקות" לרצפה.

4) מבלי להיות מומחה לכי לי אשר אפשר להוכח מיד בסכנה המיידית והתמידית הקיימת במקום, מאכסון כמויות עצק של חומרים, קופסאות, צבעים ותהליכי ייצור פתוחים וחשופים.

המקום עמוס בקומות רבות של דרגשים ומדפים ללגובה רב. המעברים צרים ופתלתלים, אין לי ספק כי ברגע ב תפרוץ במקום אש , יהפוך המקום למאכולת אש גדולה ומסוכנת.

ג. לסיכום:

1) עפ"י התרשמותי הנ"ל אין לי ספק לגבי המפגעים אשר המפעל מייצר. בעיקר מדובר במטרדי ריחות אשר המפעל מדיף ללא כל תהליכי סניגה ומניעה. סכנות האסבסט וקירות הזכוכית הבלוי אטומים בהחלט אינם מובעים הפצת הריחות ובמיוחד לכוון מזרח (בית מ' 22).

2) סכנת הבטיחות חמורה לא פחות ויש לדעתי לדרוש הקדמת מועד פינוי המפעל ממיקומו הנוכחי באורח מידי ולו מהבחינה הבטיחותית החמורה במקום.

3) הנני ממליץ שלא להתיר המשך קיומו של המפעל במקום לדרוחת התושבים והעיר."

בעקבות השמיעה שהיתה בדיון הקודם ובעקבות בקור בציג הועדה בקש עו"ד שפאר להביא בפני הועדה את הדברים הבאים כפי שפורטו במכתבו מיום 9.12.84:

"הוזכר על ידי סגן מהנדס העיר כאילו קיים דו"ח שלילי לגבי המפעל מאת מומחה, מר פלג. כפי שהזכרנו אין לא טרח להביא דו"ח זה, מידה וקיים, לידיעת מרשתנו ואנו מבקשים לפני כל החלטה לקבל העתק ממנו כדי לבדוק את האמור בו ולהגיב עליו לפי הצורך.

המתבגדים לביהול עסק מרשתבו הן שתי משפחות שכבות כשהמבהיגות בידי משפחת רבגיבי.

סיבת התבגדות משפחה זו איבבה ברעש או בריחות שלא מגיעים כלל אל דירותיהם אלא שחלובות שפבו לצד המפעל מרשתבו ושבשעתו בפתחו שלא כדין בסגרו לפבי יותר מ- 15 שבה עקב הוספת מחסן בקומה שביה בבבין מרשתבו וזאת עפ"י רשיובות בבין מס' 14614 ו-16146 מהשבים 1964 ו-1966.

כאמור חלובות אלה במקורם בפתחו ללא רשיון ולמעשה הם בסגרו לפבי שמשפחת רבגיבי בכבסה לדירתה.

כב' שאל את הגב' רבגיבי באם כשבאו לגור בבית שברחוב בן סירא 22 כבר היה מפעל מרשתבו במקום והתשובה היתה שהיה במקום מפעל "קטן". כל מי שמסתכל על הבבין יזוכח שלא הוספה בו כל בבייה פרט לקומה השבייה החלקית המשמשת למחסן כב"ל ושכל העודף היבו בבין שעומד ללא שיבוי או תוספת עשרות של שבים.

הרשמעה בשמיעה עוד טעבה מדזרה כאילו העובדים במקום איבם יהודים. מבלי להתייחס לפסלות טעבה זו לכשעצמה, רצ"ב רשימת העובדים הסותרת את הטעבה הבדובה.

כן הרשמעה טעבה שעקב המצא המפעל במקום אין אפשרות לגשת לכביסה שבופלת בטעות וכד' מדירת המתבגדים. בציגיו בוכחד היום שגם טעבה זו מצוצה מהאצבע.

עד כמה שאין הפרעה אמיתית ממפעל מרשתבו לבבין בו מתגוררת משפחת רבגיבי ביתן ללמוד מכך שהדייר המחזיק בדירה מתחת דירת רבגיבי (מר מזרחי) איבבו מתבגד לביהול המפעל ולא מתלובן עליו.

אבו מביחים שבציגיך שבקרו במקום ביבתיים אשרו לך שבבין מרשתבו למעשה מבודד ושמחוצה לו אין ריחות ורעש.

כבר אישרבו שמכשיר אחד שלפעמים מופעל והגורם ריחות יבוטל ולאחר בדיקת דו"ח מר פלג יעשו הצעות בוספות שימצאו דרושות.

כבר הודעבו שגם משרד הבריאות וגם מכבי אש אישרו את קיום המפעל במקום (צלום אשור מצורף)

לאחרובה, כב' שאל האם למפעל היה רשיון עסק מאז שבת 1977.
בקשר לכך בבקש לציין:

(א) עפ"י תיקון חוק רישוי עסקים משבת תשל"ד כלל לא מחדשים עוד רשיובות שבתיים.

סעיף 7א לחוק המתוקן קובע:

"7א. (א) תקפו של רשיון הוא מן המועד שבקבע בו וכל עוד לא ביטלה אותו רשות הרישוי, מיזמתה היא או מיזמת בותן אישור.

(ב) לא יבוטל רשיון מיזמתה של רשות הרישוי אלא לאחר התייעצות עם בותן אישור המופקד על קיום מטרה מן המטרות האמורות בסעיף (2)(א) המשמשת עילה לביטול.

(ג) לא יבוטל רשיון אלא לאחר שביתבה לבעל הרשיון הזדמבות להשמיע טעבותיו.

(ד) תקפו של ביטול רישיון הוא כתום ששים יום מיום ההודעה על הביטול.

(ה) הראה עצמו בפגע בביטול רשיון או בתנאי שהוטיף במיוחד ברשיונו, רשאי לערער לבית משפט השלום או לבית המשפט העירוני שבתחום שיפוטו במצא העסק, ובית המשפט רשאי לבטל או לשנות את הביטול או את התנאי, אם לדעתו איבם חוקיים או סבירים, או לאשרם."

(ב) מרשתנו מעולם לא קבלה הודעה על ביטול רשיונה ולכן גם לא פנתה לערכאות כאמור באותו סעיף.

(ג) יתרה מזו, רצ"ב אישור מאת התאחדות התעשיינים בישראל מיום 5.12.1984 ממנו ברור שהרשיון חודש בפועל.

לסיכום, נדמה לנו שלמעשה כל הבעיה בתיק זה איננה בעיה של מפגע אמיתי אלא בסכסוך שכנים עקב חלוקות שבסגרו, דבר שודאי ולא צריך למצוא את פתרונו על ידי סגירת מפעל זה שקבל כמעט כל שנה תעודה של יצואן מצליח ושאין לו כל אפשרות לעבוד למקום אחר."

מר לדר: מדוע אין לדעתו לאשר את קיום העסק במקום אולם יש לאפשר את הפיצוי בתנאי פרק זמן סביר.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. להודיע את הערר ולא לאשר את הבקשה לשמוש חורג משום שהעסק הקיים מהווה מפגע באיכות החיים וגורם מטרד משמעותי לשכנים.

2. הרשות באותה לאפשר לבעל העסק ארכה של כחצי שנה להתארגנות לפיצוי העסק מהמקום, לא יאוחר מיום 1.7.85, זאת בתנאי שיופסק לאלתר תהליך ההרעלה וביטול החמרים במקום.

ד. בקשה להיתר בנוי.

14. יב-10044 - סרגל ישראל בע"מ - גדר דקורטיבית - גוש 235 חלקה 250 - שכונת רמת.

דו"ח הועדה המקומית מס' 30 מיום 28.11.84 תיק בב/84/674.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ז. בקשה לשמוש חורג.

15. 7/2311 - עוד אברהם - מוסך - גוש 525 חלקה 31 - ואדי אלג'וז.

הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשר שמוש חורג לעסק הב"ל לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה לשמוש חורג לתקופה של 3 שנים.

מרחב תכנון מקומי, מטה-יהודה

ח. תכנית לאישור (מתן תוקף).

16. (מי/542) תכנית מס' מי/542, גוש 30464 חלקה 29 - מעוז ציון ב'.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3100 מיום 14.10.84.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

תאריך: _____

_____

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

מדינת ישראל

מקרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 559
שהתקיימה בידון קליטי ג' בכסלו
תשמ"ה 27.11.84.

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

השתתפו:

ת.	אשל	- רשות מקומית ירושלים.
ז.	ברגמן	- רשות מקומית ירושלים.
ש.	זוננפלד	- רשות מקומית ירושלים.
מ.	כהן	- מתכנן המחוז.
ש.	לרמן	- נציג מטרד הבריאות.
מ.	נחמיה	- רשות מקומית ירושלים.
מ.	נקמן	- נציג שר הדתות.
ד.	רזניק	- אדריכל.
ת.	רווה	- נציגת שר המשפטים.
י.	שרון	- רשות מקומית ירושלים.

נכחו:

ש.	בלנק	- מחלקת מהנדס העיר.
א.	בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר.
י.	בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית.
ג.	ברנדס	- מחלקת מהנדס העיר.
מ.	דרומי	- לשכת התכנון המחוזית.
א.	גיב	- מהנדס העיר.
י.	שוקר	- יועץ סביבתי.
י.	פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית.
נ.	פלט	- מזכירות ועדת המשנה המחוזית.
י.	צבאג	- לשכת התכנון המחוזית.
מ.	שורץ	- לשכת התכנון המחוזית.

נעדרו:

ע.	דרמן	- נציג שר הבטחון.
ש.	כהן	- נציג שר המשכון.
ע.	לוקסמבורג	- נציגות מע"ץ.
א.	מלכוב	- נציג שר החקלאות.

2/...

(פרוטוקול הועדה המחוזית 27.11.84)

א. תכניות לאישור (מתן תוקף)

1. (3443) תכנית מס' 3443 שינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 2820 תלפיות מזרח.
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3090 מיום 30.8.84.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלטה: לתת תוקף לתכנית.

על הועדה המקומית לדאוג להסרת הטרנספורמטור שובנה במשה ללא היתר.

2. (3462) תכנית מפורטת מס' 3462, המושבה האמריקאית רח' לואי ונסן.
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3096 מיום 13.9.84.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלטה: לתת תוקף לתכנית.

ב. תכניות להפקדה.

3. (1567 ב') תכנית מס' 1567 ב', שינוי מס' 34/ לתכנית מס' 1567 א' - רח' המלך דוד - מלון קונטיננטל.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 20.5.84.
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סעיף מס' 2 יתוקן ישמר צבעוני תחת כפי שהיה בתכנית המאושרת, לגבי זאת השימושים המותרים למתחם הנמצא קומקיים הנמצאים במלון הנ"ל יהיו השימושים שאושרו בתכנית 1397 ב'.

2. היזם יבנה על חשבונו חניון, עבור החניה הנדרשת לו בהתאם לתקן, בחניון הצבורי הקיים בשכונת ימין משה או בשכונות הנגישים זאת מהם שלא ניתן לבנות את החניון בסעיף של בית המלון הקיים.

3. בניית החניון הנ"ל תעשה בד בבד עם ביצוע השינויים המבוקשים במלון.

4. לא יוצא היתר בניה לשינויים המבוקשים לפני שניתן היתר לבניית החניון ולא ינתן רישיון לפעיל לשינויים המבוקשים לפני שהושלמה בנית החניון.

5. הנתון ההנדסיות והדרכות בהתאם לדרישות היועץ הבטיחותי לבניית החניון המוזכר לעיל.

6. לא לשנות את בריכת המים על הגגות ואת מקום ההקמת בריכה זו נאסרה ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית כהוצאה מקבלת התנגדות ההוגשה בעת הפקדת התכנית המאושרת.

7. יוקצה חדר מתאים בתוך בנין המלון עבור מתקן טרנספורמטור במקום המתקן הקיים כיום על עמוד במדרכה. זאת בתאום עם חברת החשמל.

8. התכנית תקרון ותריקן מרחיבה מכנית.

3/...

בעת הדיון הסביר מר לוי כי מדובר במלון שרתון ששתי הקומות התחתונות שבו נבנו שלא במסגרת תכנית המלון ולכן נותרו עד עתה ללא שימוש וכמו כן בגלל טעות כלשהיא הוקפאו 10 מחדרי המלון. כיום מבקשים היזמים להסדיר את הנושא וליעד את 2 הקומות התת - קרקעיות לאולמות לכינוסים וכד'. מר לוי ציין כי היזמים סבלו מקשיים רבים ושונים בכל הנוגע לבנית בית המלון ולאורך כל הדרך.

מר כהן ציין כי תכנית המלון עברה שינויים גדולים ועד שהארכיטקט המטפל ביום בבניה נכנס לתמונה בעצם כבר מסד הבנין - 2 קומות אלו קרקעיה. היו קיימות וכמובנה זו או אחרת הוחלט שהן לא תהיינה ישומש המקדת המכבית בשנת 1976 ובעצם נגזר השימוש בהן. המלב מאוחר יותר הסתבר שבית המלון חסר את אותם השטחים הציבוריים של כל בית מלון רגיל כגון אולמות לכינוסים וכיוצ"ב.

ההבנה כוללת

נוסף לכינוי עם פירוק שטחי הבניה אלו שבעי שקיה לא אחת הנוגע לבתי מלון אחרים בעיר - למשל שטלת שטחי הבניה יסגר 25% בבניה + 71% לשטחי עזר בגלל חריגות בלתי משמעותיות במעטפת הבנין, כלומר שה"כ 52% בניה, אלא שהרגיל נפח הבניה לפי הסטרוקטורה מגיע לכ-120% - כלומר פי שניים.

באשר לשתי הקומות התת-קרקעיות שנבנה בזמנו בהנחה להיות בניה וכך היום מונחות כאבן שאין לה הזמכין - מבקשים היזמים לבנות את הייעוד. במקום המחסנים מועדון בריאות, גריכה וכד' ובמקום מעלין אולם לכינוסים ואירועים שונים. עוד כולל התכנית הרחבה שיפוצים שונים בבנין.

בשנת 1981 - לעת מתן ושיון העסק למלון הסתבר שהוא כולל 30 חדרים מעבר למותר והוחלט לסגור אותם משרת התכנית עדה היא. בין היתר, להבטיח את 40 החדרים הנ"ל.

מכיון שנפח השימושים במלון גדל - מעבודות בניה הנחה ואין לה אפשר אפשרויות לתתרון א. במגרש עצמו - שלדעתו זהו הפתרון קטה ביותר מכיון להמקום מוקף מ-3 עבדיו בכביש ובסמוך אליו בנין שכיונים הנגרון בהבנו לבית המלון. לפי הצעת מהנדס העיר - מגרש חניה בהיר שבנך ולדעתו, אם הבעה זו תתקבל - יש לבטל את האתר הנ"ל בגבול התכנית.

מר ביטון מיזן שאין אפשרות פיזית לחניה במגרש בית המלון. הדרך היחידה לפתרון הבעיה היא באתר בימין מאה שהוא מאפשרן קרוב לבית המלון. בחינה מקום חניה לא ניתן להסיר את הדבר על יום אחד בלבד ומכיון שיש מקום היתר נשר ומביים לבניה קרן חניה בהנחה שהיא מיועדת לחניה בלבד, הוא מציע לקבל אם אפשרות של יציאת קרן.

מר נקמן ציין שהיום לא בא לכדה בידיס נקיות ולדעתו אין להפקיר את הבנית. בזמנו דנה הועדה בהנחה ומנעה מהנדסים שהיו נגד הבריכה. למרות שהועדה קבלה את ההנחה הוא הפעיל היום את הבריכה. אומנם ברגע הבריכה לא מועלת אך לדעתו זה

בגלל שהעיריה בעצם הכריחה את היזם לסגור אותה על מנת לפתוח את הדרך לועדה המחוזית. כך היה גם באשר לגינה בחזית הבנין שהחלט שהיא תהיה גינה ציבורית ולמרות זאת, היא היתה סגורה שנים רבות עד לאחרונה. אין זה נכון שהי אפשר להטפיל את המלון ללא בית של השטחים המת-קרקעיים לאולמות וכד' אלא שהנהלת מלונות "שרתון" לא מוכנה להשאיר את שמה על בית המלון ללא האולמות הנ"ל.

באשר לחניה - נכון שהמתקנים היו בנויים מי שטיפל בזמנו בבנין החניה היה הוא עצמו - אך הועדה ידעה זאת. דוקא כבסיון - המיומנים המבוקשים דורשים חניה. המועדונים המבוקשים לא ישמשו רק את אורחי המלון כפי שנאמר הון אלא ישמשו גם אורחים אחרים רבים, בפי שהדבר קורה במלון "רמדה רנסנס" - שם החניה עמוסה מאד. דוקא החניה המוצעת ליד ימין משה מהווה בעיה קריטית. מה חשוב תושבי ימין משה שיחנו לידם ויעריעו והכל בגלל מועדונים. לגבי השבניקה להעביר חניה למקום אחר נאמר שניתן לעשות זאת רק אם לגבי המקום המבוקש קיימת תכנית מאושרת שמיעדת אותו לחניון, מה שאין הדבר כך במקרה זה ולדעתו מי שיכנסה ליעד את השטח לחניון יתקל בקשיות רבות.

גב' רווה פנתה למר ניב ושאלה למה התכנון היועץ המשפטי של העיריה כתב שלא ניתן לאשר את השינויים המבוקשים לפני שהיזם יעמוד בהתחייבויות של מבקר המדינה ושל העיריה.

בפנותה למר נקמן העיריה שהחניה מתחת לבית המלון פועלת באופן פרטי ללא הסכמות למלון ושאלה האם המקום מיועד לחניה ציבורית.

באשר לקרן חניה העיריה בי ישנם כללים ברורים ביותר ולא ניתן לעשות זאת בטרם מיעדים את המקום לחניה - בתכנית מאושרת.

מר ניב ציין שמעורבן בריאות הנפש - שלדו היו מיוחסים דברי מר נקמן לא מביל מספר רב של אנשים ולדעתו לא תגרם בעטיו בעיה חניה.

מר לוי שמן, בהתיחס לדברי מר נקמן, ודוקא אם יש מנהג של נקיון בפיים בקרב קבלנים, יזמי התכנית הם האחרונים שיפריע להם נקיון בפיים ומה שמעניין לטובתם היא העובדה שכל שהחלה הבניה הוגחלפו 3 ארכיטקטים ועד היום נגרם ליזמים סבל רב מביה המלון.

מר לוי פנה למר נקמן בבקשה לחזור בו מהמבמה שהתבטאה מדבריו ליה נהגה עירית ירושלים כך או אחרת על מנת להביא את התיק בפני הועדה המחוזית. אם העיריה לא היתה בדיקה היה מקום לאשר את השינויים המבוקשים היא לא היתה עושה זאת. באשר לבריכה היזמים ניסו להטפיל אותה מקום אחת בלבד ולא בגלל שהתנגד מדברי מר נקמן. היזמים מגישים לועדה בידיים נקיות. מר לוי עצמו היה שותף למאמצים להביאם ארצה והוא מודע לכל הבעיות שהיו מנת חלקם מחז. עסרת החדרים והאולמות מנת קרקעיים סבורים לא בגלל היזמים ולדעתו אין כל בעיה לפתוח ת החדרים לציבור.

5/...

(פרוטוקול ועדת 27.11.84)

מר לוי הוסיף וציין שבמידה ועל המגרש דוקא מצוין שהוא שייך "שרתון" תמשיך להפעיל את המלון, כי אלמלא כך יפגע ערכה הכלכלי של הדירה. נכון שאפשר להפעיל בית מלון ללא אולמות כלל אבל מדובר באחד מבתי המלון היפים ביותר בעיר. הנושא העקרי הצריך לענין זה הוא הנושא ההנדסי ואח"כ יש להתחשב בבעיה הכלכלית. מבחינה הנדסית קיימת בעיה חניה אבל כבר היו דברים מעולם - כדוגמת בנין בנק דיסקונט שלא היתה לו חניה ולבניו הוקדה חניה לחניה במקום אחר.

למלון מגיעים תיירים ולהם אין בעיה חניה כי הם מגיעים באוטובוסים ולא במכוניות פרטיות. הבעיה היא חניה לאורחים ונוסעי הערב ואם אין אפשרות מיידית לפתור את הבעיה בשטח בית המלון אפשר להפקיד את התכנית ולמצא מגרון אחר לבעיה.

לדעת מר לוי בית המלון צריך להתפתח בצורה בלבלית בעותה ואסור לסגור אותו מה גם שקדם בה נעשה לימודים ברוטל מבחינת אחוזי הבניה. הוא ממליץ להפקיד את התכנית ולמצא הסדר לבעיית החניה אם ע"י קרן חניה או בעיות מתרון אחר.

בענין הגינה האינורית ביין המדה מבה וחבי יקנו שילוט שהגינה ציבורית. המקום מוחזק ע"י בית המלון והציבור רשאי להכנס לשם.

מר גיב ציין שאחת ממטרות התכנית היא להסדיר את בעיית החדרים הפגורים. באשר לחניה יהיה צורך ליעד לכך מקום אחר שיאינו מנוכבן ולהרף את השטח לתכנית. לדעתו אפשר לפתור את הבעיה בשני דרכים, או צלצרף תכנית חניה בימין מלון או לחלופין להבנה הניה תת קרקעית מתחת לגינה הציבורית הבחזית בית המלון דבר שהוא עכמו מהסס לגביו.

מר לוי העיר כי הגיה חניון מתחת לגינה הציבורית תקשה מאד על הזמים.

גב' אסל שאנה לבראש וראשונה יש להבטיח החניה הקיימת המקום השמש לבית המלון.

מר חוקר התריע על הבעיה למקם את החניה בימין שלה ושכן המלון ממוקם בעומת סוואנת מאד עם בנות ה מתחון ומדרון ונוסף לכך בשטח הקרבנוכבות בו רוחות חזקות ואין שום הגיון שתיירים המגיעים למלון יעברו בתנאים כאלה מרחק של כ-100 מ' לאולם הארוחה.

את הקמ"ק שליד המלון אין לדעתו לבנות והוא מציע למצוא מתרון לחניה באחד הקומות התחתונות.

מר רזניק ציין שזהו מקרה קלסי דבו הבי המדדים צודקים. לדעתו ברגע הקיים בית מלון אסור לסגור אותו ויש לאפשר לו לפעול ביחד לבית מלון כלומר עם אולמות ארוחה וכד' אלא שהבעיה הקרטית היא בעיית החניה. הוא לא מאמין שהמגרש בימין מלה יהווה מתרון. מדובר בבבים סוגן ולדעתו אורחים לא יסכו לחנות שם אלא יחנו לאורך הכביש. את בעיית החניה אפשר לפתור מתחת לקמ"ק ליד בית המלון והוא רואה זאת כמנאי להמקדת התכנית. בומנה הדבר יגלה הרבה כסף אך התוצאות יוחזרו מאולמי הארוחה ומהפעלת החדרים. לדעתו הבנין הגירת החדרים הוא אבסורד ויש לאפשר להפעיל אותה.

(פרוטוקול מחוזית 27.11.84)

מר לוי: ביקש לסכם את הדיון וציין כי יש להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. לא לאשר את בריכת השחיה מעל הגג.
ב. יש להבטיח שהחניון הקיים מתחת למלון יהיה פתוח לציבור ללא תשלום.
ג. באשר לחניה החסרה בהתאם לתקן - הועדה מונה להתנדס העיר לבדוק אם ניתן לתעדר את הבעיה מתחת לשפ"ץ כאלטרנטיבה ראשונה ובמידה והדבר לא ניתן הבדק על ידי אפשרות אחרת בגון קרן חניה או במסגרת סאנגים או בימין משה וכד'.

ד. לאשר את עשרת הדירות לשריחה.

גב' רווה: ציינה שהבדיקה בריכה להעשות לפני הפקדת התכנית מכיון שזכותו של הציבור לדעת מראש מה יהיה מעבר החניה.

מר לוי: הציע התעודה להערת גב' רווה שנושא החניה יבדק ע"י מהנדס העיר ויובא לדיון בפני הועדה בעוד שבועיים מתאריך ישיבה זו.
בענין עשרת הדירים הסגורים ציין מר לוי כיש לבדוק את הנושא, לדעתו אין מניעה לאפשר את השימוש בהם.

תעשה

מר נקמן: ביקש שבדיקת נושא החניה בתאום איתו והסכים להביא את הנושא לדיון בפעם שבועיים.

מר לוי: העלה להצבעה את הצעתו להפקיד את התכנית בתנאים שפירט.

בעד ההצעה הצביעו 7 חברי ועדה.

3 חברי ועדה נמנעו.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם לאמור לעיל. במידה ופתרון החניה לא יהיה מתחת לשפ"ץ הוא יובא לדיון בפני הועדה בעוד שבועיים מתאריך ישיבה זו.

4. (3521) תכנית מפורטת מס' 3521 הכ' הר נוף רח' מס' 5 מגרש מס' 526 בתכנית 3028.

הועדה המקומית המליצה: בישיבתה מיום 24.9.84.

להפקיד את התכנית.

בפתח הדיון ציין מר כהן שקבוצת הר נוף הסכה במשך הזמן לקבוצה חרדית ובמסגרת שינוי זה מרבית המשתתפים היועדו מלכתחילה להיות כולל ערוניים מכניסו את יעודם למוסדות לאוכלוסיה הנ"ל. מדובר ב-12 מגרשים ליישובות ופנימיות והתכנית הנדונה הינה על המגרש השני במסגרת זו - מגרש מס' 526 שיועד לישיבה או מוסד תורני. התכנית מחייבת תכנית מפורטת עם נספח בינוי. מבחינה ארכיטקטונית, מאת בניה וכד' אין כל השגות ולא יש לו הסגות לעצם השימוש. התכנית מתוארת בשם "כפר ילדים" או בית יתומות אלא שבפועל נבודקים את החלוקה הפנימית בבניה מגלים שהמצאם מדובר בדירות לכל דבר שלא מיועדות דוקא ליתומות. מר כהן התרעם על כך שבמסווה של מוסד מגיעים תכניות בנית שטחים שבקלות רבה ניתן לקנות למגורים מרווחי. אין לו ההנגדות ליעוד המבוקש אך התכנית צריכה להיות בהתאם לכך.

מר לוי: הציע לדחות בשלב זה את ההכרעה הסופית. אין לו הנגדות לשנות את יעוד השטח למגורים אלא שלכך יש להפקיד תכנית והועדה תשקול אם לשנות את היעוד ואם לאו. כל זמן שהאתר מיועד למוסד ומוגשת תכנית בינוי שאינה למוסד זה אפשר לקבל אותה. יש להחזיר את התכנית לועדה המקומית לקבלת הסברים. עוד ציין מר לוי שבשכונה חסרים מוסדות.

7/...

(פרוטוקול מחוזית 27.11.84)

גב' אסל ציינה שלדעתה יש לקבוע שכל עוד שהתכנית לא תהיה אך ורק למוסד כולל הסברים של מהות המוסד אין אפשרות לאשרה להפקדה.

התכנית כפי שהוגשה איננה נראית למוסד ויש בה אפשרויות להפיכה למגורים.

מר זוננפלד ציין שהגישה של חברי הועדה איננה נכונה. לדבריו מדובר באחד המוסדות המכובדים ביותר בעיר ואם היום מגיש תכנית כפי שהוא מגיש קרוב לודאי שיש לו הסברים לכך, ואין לחשוד בו שיש לו כוונות לא נכונות.

מר כהן העיר כי בעיר יש מחסור במוסדות ואין להגיש תכנית למגורים במקום שמיועד **למוסד** - ליאיבה. יש לחשש שמה המיועד למגורים פרופר.

מר ניב ציין שאומנם אין הוא מכיר את התכנית אך נראה לו תמוה ביותר שכני מוסדות - העיריה והמינהל - שהתכנעו שמדובר במוסד ואילו הלכה והועדה המחוזית בדעה שזהו בית מגוריים, בעיון בתכנית הוא רואה פרטים מסוימים, כגון מפלס של חדרי מדרגות שדוקא כן מעידים על מגמה של בנית בית יתומות. לדעתו יש לזמן את אנשי המינהל והעיריה שיסבירו במה הענין.

לאחר דיון,

החלט: לדחות את המשך הדיון עד לאחר קבלת הסברים מאנשי העיריה והמינהל.

5. (3497) תכנית מס' 3497, שינוי מס' 1/84 לתכנית 1042 ושינוי מס' 1/84 לתכנית שכון צבורי 5/80/10 - שכ' קרית יובל רח' זנגוויל.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 15.7.84.

להפקיד את התכנית.

בפתח הדיון ציין מר כהן שמדובר בעוד תכנית לתוספות בניה לרווחת הדיור והעסק בבנינים בקרית יובל. בדרך כלל דובר על תוספות בניה בבנינים בני 3 קומות בלבד וההחלטה לגביהן היתה להפסיד את הבניה באופן חופשי מלמטה למעלה, אולם במקרה זה מדובר על בנין בין 6 קומות בעל מסד גבוה והדייר בקומה הראשונה יצטרך לבנות כך שהתוספת תהיה מסוגלת "להחזיק" עוד 5 קומות מעליה וזה יהיה הרבה יותר יקר מאשר הבניה בקומות האחרות. לכן הוא מציע לחייב את בניה התוספת של כל כניסה ביחד מלמטה למעלה, על מנת שלא להכביד על הדייר בקומה הראשונה ועל מנת שהמקום לא יהפך לסלמס.

מר בלנק העיר כי יש להחזיר את הנטה הצפוני של התכנית לשפ"ץ כפי שהיה בתכנית קודמת 1042.

מר לוי ציין שהבניה צריכה להתבצע מלמטה למעלה אולם אם הדייר בקומה הראשונה מקונין לבנות ושאר הדיירים מעליו לא מעונינים הוא צריך לקחת בחשבון את העובדה שהתוספת שלו צריכה להיות מספיק חזקה לתוספות העתיד.

מר סוקר ציין שמכיון שמדובר במסה של שש קומות המקום יהפך לאתר בניה לזמן רב והדבר יהיה בלתי נסבל לדיירים. על כן יש לחייב בבניה בו זמנית לפחות לפי חדרי מדרגות.

8/...

מר לוי: שכן שאומנה אודק מר חוקר אך מטרת התכנית היא לסדר את רווחת הדיור של תושבי המקום ואין להכביד עליהם, מה גם שהועדה קיימה כבר מספר דיונים בנושא הלבי בנית תוספות מסוג זה ויש לכבד את החלטותיה בעבר.

לאחר דיון,

החלט:

א. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. כל דייר יהא רשאי לבנות את התוספת בזמנו ובתנאי ביבנה על תוספת של דייר מתחתיו.

ג. כל התוספות יבנו באותו חומר בניה ובהתאם לחומר הבניה הקיים בשטח.

ד. השטח הכולל של התכנית יחזור לייעודו הקודם - שפ"ץ - בהתאם לתכנית 1042.

ג. היתרי בניה

6. יב-2918 - בדורי ושות' - בנין חדש - גוש 1 חלקה 74 - בקשה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 24 מיום 19.9.84 תיק בנ/76/459.

מר כהן: הסביר כי מדובר בבנין הכולל קומות מסחריות, בנק וקומת מגורים - בגדה המזרחית בחזית דרך חברון. לדעתו בהרבה קטעים ברחוב אין מגורים על מפלס הרחוב ואין זה נכון למקם מגורים במפלס הרחוב. האזור מיועד למגורים על פי תכנית מאושרת ולכן יש לדעתו לנהוג באותו מנהג הדרכים או לתכנן בית מגורים דגיל עם קומת עמודים מפולשת או לחלופין לתכנן בנין מסחרי ולנקוט בהליך של הפקדת תכנית.

לאחר דיון,

החלט: לדחות את הבקשה בהתכוננות ההוגשה.

הועדה תהא נכונה לדון בבקשה שתראה בית מגורים דגיל או לחילופין בנין מסחרי ומסחר - בהליך של הפקדת התכנית.

הועדה מסיבה תקומת לב הועדה המקומית שהחלה כבר עבודה בשטח.

7. יב-8787 - המח' לחינוך - הפיכת חנויות לכיתות לימוד - רח' מגגב לדך - הרובע היהודי.

דו"ח הועדה המקומית מס' 24 מיום 19.9.84 תיק בנ/82/298,299,300.

בעת הדיון הזכיר מר כהן כי הבקשה נדונה בועדה בעבר במסגרת דיון בערר בשהועדה המקומית בקשה רשיון לשימוש חורג והוחלט לא לאשר את הפיכת החנויות לכיתות לימוד. למרות ובניגוד להחלטה זו פתחה העיריה את כיתות הלימוד ואף לא ענתה על מספר פניות בנדון משפט יו"ר הועדה המחוזית, ולא פינתה את המקום. במהלך הזמן אף הוגשה הבקשה משפטית ועתה מגישה העיריה במצח נחושה אותה בקשה ומבקשת שתשונה החלטת הועדה המחוזית. לדעתו יש להחזיר את הבקשה לועדה המקומית תוך מתאה על הפעולה שנעשתה.

לאחר דיון,

החלט: הועדה מחזירה את הבקשה לועדה המקומית תוך דחיית הבקשה ותוך מתאה על פתיחת החנויות לכיתות לימוד בניגוד לסעיף ז' בהחלטתה מיום 8.2.83 בנדון.

(פרוטוקול מחוזית 27.11.84)

8. יב-10022 - קורסיה יוסף - תוספת בניה - רח' יוצאי אירופה - מלחה מגרש 68.
דו"ח הועדה המקומית מס' 23 מיום 5.9.84 תיק בנ/84/474.

בשתה הדיון ציין מר דרומי שהבקשה היא לתוספת שני הדרים וחדרותים למבנה שגודלו 8x7 מ' בלבד. התוספת תצמד לשני בתים סמוכים ולכן הובטח התנגדות. אחד המתנגדים הסיר התנגדותו. המבנה הקיים אינו מהווה - לדעתו לשכת התכנון - יחידת דיור בפני עצמה.

מר כהן הוסיף כי המבנה אינו מהווה בסיס לתוספות. להערכתו הוא היוה חלל שהיה שייך לאחד המבנים ועתה כשהוא הרחיב את דירתו, מכר את המבנה לאדם אחר בתור יחידת דיור עצמאית.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שתתקבל הסכמת כל השכנים.

9. יב-10019 - בולל אמריקה תתארת ירושלים - הוספת קומה - גוש 63 חלקה 71 - מאה שערים.

דו"ח הועדה המקומית מס' 24 מיום 19.9.84 תיק בנ/84/480.

מר כהן ציין שמדובר במבנה במאה שערים באזור המיועד למסחר. אחוזי הבניה המותרים 150%. הבקשה היא לתוספת במסגרת האחוזים המותרים ובלי חריגה בגובה. במבנה הקיים ישנו בית כנסת ועתה מבקשים להוסיף חדר הנהלה, משרדים ועוד. ישנה הערה בקשר לתקנון התכנוני:

א. גובה הגג צריך להתאות לגג הקיים.

ב. בעניין המרפסות - אומנם יש מרפסות כאלה בסביבה אך השאלה היא למה הם ישמשו - העיריה המליצה להוריד את המרפסת.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית. גובה גג התוספת יתואם בהמשך לגובה הגג הקיים ע"י מחלקת מהנדס העיר.

10/...

(פרוטוקול מחוזית 27.11.84)

10. יב-10001 - עלי אבו חידס - מתקן לרחיצת מכוניות - ג. 549 חלקה 28 - טועפיק.

המשך דיון מיום 4.9.84 (תיק בג/ 83/978).

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה להתקנת מתקן לרחיצת מכוניות.

אין הועדה נכנסת לבעיות בעלות. הועדה המקומית מתבקשת לפני הוצאת רשיון התקנת מכונת רחיצת מכוניות לבדוק מורשות בנוסח הבעלויות.

11. יב-9086 - עליזה טל - שיפוץ וחיזוק בנין - גוש 84 חלקה 50 - רח' מסילת ישרים.

המשך דיון מיום 24.7.84 (תיק בג/81/256).

בעת הדיון הזכיר מר בהן את הדיון הקודם וציין כי הבנין נמצא באזור המיועד להריסה על פי תכנית המתאר ובו מותרים רק שיפורים סניטריים. בבדיקה הסתבר שמדובר בהריסת מבנה שהיה מחיים ומצים ובנית מבנה אבן במקומו בגודל של 28 מ"ר. הבניה נעשתה ללא היתר והמבקשת נענשה בסך 1200 שקל וקיבלה צו הריסה בשנת 1982. 5 דיירים שבבנין הגישו מכתבי התנגדות. לדעת מר בהן הבעיה היא גם לגבי התוספת שנבנתה וגם לפירוש המושג "שיפורים סניטריים" והאם ניתן להתיחס לבקשה כאל שיפור סניטרי.

מר לוי ציין כי ישנן בירושלים שכונות רבות שתכנית המתאר בשנת 1959 קבעה באזור להריסה והתירה תוספות רק במסגרת שיפורים סניטריים. מאז ועד עתה הדיירים במקום לא יכולים להתרחב וחייבים להשתמש ולהסתפק בדירותיהם הקיימות. לדעתו אין בדירה אלא לאשר במקרים מיוחדים בנית תוספות במסגרת הדירה רחב יותר למושג שיפורים סניטריים ובכך לעזור לדיירי השכונות הנ"ל. המקרה זה מדובר בתוספת קטנה ואין לדעתו מניעה לאשרה.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית מאחר והבקשה היא לשיפורים סניטריים.

12. יב-9087 - דאהר אבו כאלד - תוספת בניה - גוש 124 חלקה 8 - סילואן

המשך דיון מיום 4.9.84 (תיק בג/84/367).

בעת הדיון ציין מר דרומי כי הבקשה שהוגשה לדיון ביקשה קודמת לא היוותה "שיפור סניטרי" ולכן לא אושרה. עתה המקבלה תכנית שונה במקצת אך עדיין לא מהווה "שיפור סניטרי".

מר לוי הסביר כי בזמנו, בשהוקדה התב' לסילואן היו קיימים בשטח מספר מבנים והוחלט לאפשר להם בניית תוספות במסגרת שיפורים סניטריים ובתנאי שלא יוגשו. במקרה זה לדעתו אין מניעה לאשר את הבקשה מאחר שהתוספת היא על קומה קיימת ולא על שטח פתוח לקוי הבנין הקיים.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11/...

(פרוטוקול מחוז ת"א 27.11.84)

13. יב-10026 - קרן ירושלים - טיילת ומשרד - ג. 152 ח. 10-3-13 - תלויות מזרח.
דו"ח הועדה המקומית מס' 27 מיום 31.10.84 תיק בנ/84/707.

בעת הדיון מסר מר כהן כי מדובר על טיילת ומשרד המשמש מרכז תחבורה ועד משכנות הרועים ויהיו בה מצמד נוף ובית קפה. "טיילת". התכנית המאושרת קובעת את יעוד הקרקע ממגורים לשטח ציבורי פתוח לשנות את הטיילת.

לאחר דיון,

<u>החלטה</u>: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. יב-263 (2) בניני האומה - סגירת שטח מרפסות - גוש 137 חלקה 2,3 - שב' מבואות ירושלים.
דו"ח הועדה המקומית מס' 29 מיום 14.11.84 תיק בנ/80/262.

15. יב-6263 (2) - בניני האומה - תוספת מדרגות - ג. 137 ח. 2,3 - בניני האומה.
דו"ח הועדה המקומית מס' 29 מיום 14.11.84 תיק בנ/85/519.

16. יב-6263 (2) הסוכנות היהודית - בקשת חריגה - ג. 137 ח. 2-4 בניני האומה.
דו"ח הועדה המקומית מס' 29 מיום 14.11.84 תיק בנ/81/895.

3 הבקשות הנ"ל נדונו ביחד.

מר כהן ציין כי בזמנו בהחלטת תכנית 2932 - לבנות מגדל בניני האומה נאמר בסעיף 3 להחלטה כי "לא תהיה להוציא הוראות בקשות המבקשות לבנות מעל האומה את תכנית המבוא החלה ותכנית 2932 (הארכיון הבינלאומי - הוספת הגוף המדהים). הדבר נעשה בעקבות לחץ ציבורי הדרישה להבות מסחר אלימים של הרובוקס. בהנחיה שהיתה בזמנו עם היועץ המשפטי לממשלה "מר אליהו, וכן גב' רות אלוה המסקנה כי אם הבקשות אינן סותרות את תכנית המתאר ואם התכנית המאושרת ניתן להוציא הוראי בניה. בנתיים עברה שנה, לא הוצאו הוראות והמשך שנה זו הוביל מספר התנגדויות לתכנית. נשאלת השאלה אם לגרות המשטרה שבתנה, בעקבות העובדה שיש התנגדויות ניתן להוציא הוראי בניה?

גב' רות מציבה כי באופן עקרוני, ההחלטה שניתנה בזמנו ניתנה בעקבות בנית הזמנים לבנות מגדל. לדעתה אם עברה שנה ולא ניבנה דבר אפשר יהיה לומר "בל-בך בוער". לגופו של עניין יש לבדוק אם ההתנגדויות שהוגשו מתיחסות לבקשות הדיון בעקבות תביעתו של מר כהן כי אין ההתנגדויות מתיחסות לבקשות מעל חדר היום צריכה שניתן לאשר אותן.

12/...

(פרוטוקול מסגנה מחוזית 27.11.84)

הבנין תיק בניה מס' 79/519 ציין מר כהן שהבקשה היא לתוספת בניה בחזית המזרחית של הבנין. בתוריט מצוינת רמפה ברוחב של 5-6 מ' לכל אורך הבנין הבטלב סופי היא ותהיה מכוסה באדגולה. לדעתנו אין מניעה לאשר את הוספת, למעט הרמפה הזאוונה יבנו רק לאחר שתגמר כל הבניה וזאת על מנת שהחזית תשאר נקיה.

מר נקמן הסיר כי בזמנו התנאי למתן היתרי בניה היה שתהיה חניה לתוספות והוא מבקש עתה לדעת איפה תהיה החניה.

מר בן-אשר ציין כי לארכיון הציוני יש חניה והיא כוללת גם את סגירת העמודים. באשר לקפיטריה - היא תשרת את באי האולם בזמן קיום הארועים השונים. ואם לאולם יש חניה גם לקפיטריה יש.

מר כהן ציין כי החניה תתבצע בהתאם לסלביה שנקבעו בתב' המפורטת.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>:

א. (באשר לתיק בניה מס' 80/868) לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. (באשר לתיק בניה מס' 79/519) לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט הרמפה והגגון מעליה.

יש לקיים תאום עם אגף התנועה.

ג. (באשר לתיק בניה 81/883) לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

יש לקיים תאום עם אגף התנועה.

17. <u>יב-10027 - אסף גולן ודוד מרון - בנין חדש - ג. 119 ח. 90-91 - כפר עציון.</u>

דו"ח הועדה המקומית מס' 27 מיום 31.10.84 תיק בנ/81/367.

בפתח הדיון ציין מר כהן, כי תכנית 2045 מיקצה את האזור להגורים 5 וכוללת הנחיות בינוי מפורטות. במסגרת הנחיות אלו ניתנה הוראה שאסור לאשר מגרשים קיימים לבנית בנין אחד וזאת הבקשה שהוגשה. לדעתנו ניתן לאשר את הבקשה ובתנאי שגובה המחסן לא יעלה על 220 מ' ושטחו לא יעלה על 8% משטחי הבניה בהתאם לתקנות תכנית המתאר. יש להפנות תשומת לב העיריה לחתימות הבעלים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שלא תהרוג מהוראות תכנית המתאר ומהוראות תכנית 2045 לפרשיה.

(הרוטוקול מחוזית 27.11.84)

18. יב-8932 - עיריית ירושלים - בית בנמת - נווה יעקב (תיק בנ/74/548).

המשך דיון מיום 8.5.84.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. יב-8453 - רמת הינוך, בית היתומות הכללי וינגרטן - הינוויה בבנין קרית משה (תיק בנ/81/76).

מובא לדיון חוזר מיום 24.7.84.

מר כהן איין כי הדיון מיום 24.7.84 אשרה הועדה בנית חדר אשפה לבידון מסוים ומסתבר שהבידון מנוגד לדה קיימת בתכנית. אשר על כן הוא מציע להסמיך את מהנדס הועדה המקומית לבדוק את הבנין.

לאחר דיון,

החלט: הועדה מאשרת את סעיף ב' בהחלטתה מיום 24.7.84 בכפוף מיקום המתקן למבנה האשפה יוסבר לטיפולו של מהנדס הועדה המקומית.

ד. בקשות לקביעת הנאים לפי סעיף 78 לחוק.

20. יב-10020 - פלי מחמוד אלחמיד - בקשה לקביעת הנאים לפי סעיף 78 - גוש 10 חלקה 47 - כפר עקב.

הועדה המקומית המליצה ביקיבתה מיום 16.9.84.

לאשר קביעת הנאים לפי סעיף 78 לחוק על המגרש על מנת לאפשר מתן היתר לתוספת דירה בהתאם לקוי בנין המקומיים בתכנית המדידה ובתנאי שהשטח המיועד להרחבת הדרך עפ"י תכנית 2764 יועבר ע"ש הבעלים ללא תמורה.

בעת הדיון איין מר דרומי כי המבר אישרה הועדה בנית הדיכה והבנים גישה בדרך לדמאללה בין נווה יעקוב לירושלים ויו"ש. הבקשה היא תוספת דירה בת 2 קומות על חלקה עם בנין קיים. המדור מיועד למגורים 5 אולם על הבקשה לא מצוין רוחב הדרך שאושרה להפקדה בתכנית 2764 ומגובלת בפינה הצפון מזרחית של החלקה. כמו כן דרך דמאללה ברוחבה 30 לא מצוינת בהופן ברור ומדויק.

לאחר דיון,

החלט: לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה ולהחזירה לעיריה לבדיקת דרך אזור הבנית בב לתחבורה.

(פרוטוקול מחוזית 27.11.84)

21. יב-10021 - עבדל מוחמד עליאן - בקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 - גוש 4 חלקה 95 - טבליה.

הועדה המקומית המליצה ביקיבוצה מיום 16.9.84.

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש באזור מגורים 5 וסימון קוי בנין בהמשך לחזית הבנין הקיים מצידו המזרחי. השטח הצבוע בצבע אדום מיועד להרחבת דרך ציבורית ויוקבר ע"ס הפירוט ללא תמורה בשהוא אנוי מהגדר שסומנה להריסה בצבע צהוב.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

22. יב-10023 - אשון מנוויל כרדיטו - בקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 - בית לחם.

הועדה המקומית המליצה ביקיבוצה מיום 16.9.84.

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק על המגרש באזור מגורים 5 ולסמן קוי בנין בהתאם למסומן בתכנית המדידה בקו כחול מקוטע ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית. תנאי לקבלת היתרי בניה הוא הריסת הבנין המסומן באדום בתכנית המדידה.

בעת הדיון ציין מר בהן כי הבקשה היא לבניית בית על שטח הממשק לא מאוכלס ומכח תכניות ישנות מיועד לפא"ק. זוהי בקשה ראשונה מסוגה באזור זה שמגיעה לדיון בועדה. הוא מציע לדחות את הבקשה במלב זה עד לאחר שתוכן תכנית לכל השטח.

לאחר דיון,

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

ה. מלאכות ועסקים.

23. 1/8020 - בנימין מרדכי ושות' - מסעדה - אגריפס.

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה לשמוש חורג לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15/...

(הרוטקול מחוזית 27.11.84)

24. 1/5684 - צרפתי בן ציון - הועדון מסחקי קלפים רמי, הגשת תה קפה - נחלת הבעה.
25. 7/0458 - קארמי ג'ורג' - נגריה - רח' הנביאים.
26. 1/4262 - אליהו רחמים - נגריה - הרב אשלג.

הבקשות הנ"ל הורסמו לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

27. 7/2638 - כסלי מוחמד אדיב - מכירת מוצרי חשמל - שייך ג'ארח.
28. 1/7102 - גוזמן יצחק - במ"ל עקרות - מכונות נהדים

הבקשות הנ"ל הורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

29. 1/7735 - דומיניק רמי - בית תה (מזנון) - אלומון.
30. 7/3026 - יאיר לבן מוסה - תחנת מוניות - א-טור.
31. 1/2919 - אורנגוקי טלשיר, והוועמות בע"מ - חוועמות - יפו.

הבקשות הנ"ל הורסמו לפי סעיפים 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16/...

(פרוטוקול מחוזית 27.11.84)

32. 1/7338 - האחים חורי - מסגריה - אברהם תלמודי.

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה הנ"ל לקיימות חורג לתקופה של שנתיים.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה הנ"ל לקיימות חורג לתקופה של שנתיים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

33. 3921/ק מויקת חאלד - כלי בית ודברי חשמל - בית חנינא.

34. 1/6674 - ורטהיימר יצחק - ייצור וארזות מזון - זכרון טוביה.

35. 7/3945 - מחרי ג'מאל - מכירת כלי רכב - עלי בן אבוטאלב.

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל לקיימות חורג לתקופה של שנתיים.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשות הנ"ל לקיימות חורג לתקופה של שנתיים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15 בינואר 1985

כב' בטבת תשמ"ה

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 560
שהתקיימה ביום שלישי י' בכסלו
תשמ"ה 4.12.84.

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

המשתתפו:

ת. אשל	- רשות מקומית ירושלים.
ד. בדגמן	- מ"מ נציג רשות מקומית ירושלים.
ש.ז. זוננפלד	- רשות מקומית ירושלים.
מ. כהן	- משכנן המחוז.
ע. כהן	- נציג שר השכון.
ע. לוקסמבורג	- נציגת מע"צ.
ש. לרמן	- נציג שר הבריאות.
מ. נחמיה	- רשות מקומית ירושלים.
מ. נקמן	- נציג שר התחבורה.
ת. רווה	- נציגת שר המשפטים.
ד. רזניק	- אדריכל.
י. שרון	- רשות מקומית ירושלים.

נכחו:

פ. בלנק	- מחלקת מהנדס העיר.
ה. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר.
י. בן-יעקב	- לשכת התכנון המחוזית.
ג. ברנדס	- מחלקת מהנדס העיר.
מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית.
א. כחילה	- סגן ראש העיר.
י. מרינוב	- סגן מהנדס העיר.
א. ניב	- מהנדס העיר.
י. סוקר	- יועץ סביבתי לועדה המחוזית.
פ. פינטלמן	- מינהל מקרקעי ישראל.
י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית.
נ. שלט	- לשכת התכנון המחוזית.
י. צבאג	- לשכת התכנון המחוזית.
מ. שורץ	- מזכירת הועדה המחוזית.

נעדרו:

ע. דרמן	- נציג שר הבטחון.
א. ליטמן	- רשות מקומית מטה יהודה.
ר. מלכוב	- נציג שר החקלאות.

2/...

(פרוטוקול מחוזית 4.12.84)

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

א. תכנית להיפוך (מתן תוקף).

1. (3432) תכנית מס' 3432, שנוי לתכנית מתאר מקומית לירושלים ושנוי לתכנית 1680 - פרוייקט "רימוניים" רח' יפו ורח' רש"י.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3063 מיום 24.8.84.

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות מאת המועצה לא"י יפה ומאת החברה להגנת הטבע.

הועדה המקומית המליצה: ביישיבתה מיום 28.10.84:

א. לדחות את ההתנגדות בנושא הזכוכית בהסתייגותו של מר דרוק ומר גלאובך, מאחר וכיום יש ב-90% פחות זכוכית מהתכנית המקומית.

ב. לדחות את ההתנגדות בנושא נפח הבנייה בהסתייגותו של מר גלאובך, עפ"י, דו"ח בר סלע אחוזי הבנייה כוללים כל שטחי עזר כמו כן בהשוואה למקומות אחרים בסביבה נפח הבנייה קטן יותר.

ג. לקבל את ההתנגדות בנושא ההריסה של הבנין כיועד להריסה ולהשאירו כארקדה.

ד. לקבל את התנגדות בנושא השטח של חצר בית הכנסת ולהוסיף סעיף בהוראות התכנית, לסביעות רצונו של היו"ר לעיריה, שיחייב השארת השטח של חצר בית הכנסת פתוח לציבור ויאפשר דרכי גישה אליו מכוון רח' יפו.

הצדדים הודענו בחוק.

בפתח הדיון מסר מר בהן כי בעת הדיון בהפקדת התכנית נתבה הועדה את דעתה ל-3 נושאים עיקריים בתכנית: נפח הבנין, חומרי הבניה ושימורם או הריסתם של המבנים הקיימים. בדיונים מוקדמים נדון נפח הבנין, כאשר נקודת המוצא היתה בניינים אלה, אחוזי הבניה התחתון ל 245% וגובהו של הבנין לא יעלה על גובהם של בניינים אלה וידורג לכוון מזרח. מכח החלטת הועדה המחוזית אשר נסמכה על חוות דעת חברי הועדה המקומיים בוטלו קירות הזכוכית בכל הבניינים למעט הקיר שבסוף בנין בית הזקנים והגמלון המזרחי בבנין הסמוך לו.

אשר למבנים הקיימים הושגה פשרה לפיה הוחלט לסמר את בנין בית הזקנים ההיסטורי ולסמן להריסה את התוספות שנלוו לו וההבנין הנמצא בפתחם הרחבת רחוב יפו. ההתנגדויות שהוגשו מתיחסות לכל 3 הנושאים הנ"ל.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: גב' מ. רון בשם החברה להגנת הטבע, גב' ד. שמיר ומר י. שישלר בשם המועצה לא"י יפה.

בשם הועדה המקומית, השיב מר א. ניב וכן מר מ. בן גיאת יזם התכנית והדר' י. מולנו המתכנן.

3/...

(פרוטוקול מחוזית 4.12.84)

מר טישלר טען כי פרוייקט "רימונים" היה במקורו קומפלקס של בניינים זכוכית ולצערו קרה מספר שקטנו. הוא טבור כי בירושלים המירקם הוא הקובע, אין בה בניינים רבים העומדים בפני עצמם ומתחרים בפרמידות אך יש בה מירקם ייחודי שהוא האבן והמשתקפות של האור הירושלמי באבן. אין בה אור בוהק אלא אור חמים הנובע ממשתקפות באבן ולא מזכוכית הגורמת לסנוור. הוא חולק על דעת היזמים שבניינים מודרניים מודרניים צריכים להבנות בזכוכית. מגדלאון בנה בגרמניה בניינים זכוכית אך בירושלים בנה - באבן. המירה של אבן וזכוכית יצרה דבר בילתי ויה מתנגד לעמוד במילה "אמנות". לבנין זכוכית יש את ההגיון שלו. ההגיון במקרה זה הוא פטרני ולא הגיון הכנוני ארכיטקטוני. הוא מתנגד לקיר הזכוכית ויצור המשתקפות אנשי ירושלמית. הבנין בית הזקנים נמצא במצב מתחת לבנין הזכוכית ונראה לו שאת נפחו צריך לצמצם, או להצרו על מנת לתת ביטוי לבנין הראוי לשמרו.

אשר לבנין שבחזית הרחוב (המסומן להריסה) נדמה כי הובן גם ע"י היזמי שכדאי לשמרו.

גב' רון התפרפה לטענת קודמה לענין קירות הזכוכית, בנוסף להבט העקרוני של שינוי תכנית המתאר בדבר בניה באבן. הבנין במיקומו מתבלט אלף מונים מכל מקום אחר במקומו, הבעיה מדרום הוא יוצר אנדרטה זורחת המראה בעצם מכל מקום. היא מתנגדת לבנין הזכוכית מן ההבט העקרוני ובכל מיקומו.

בנוסף טענה כי מדובר במסה גדולה מאוד. החזית הדרומית יוצרת חומה אפופה, רצופה וגבוהה מאוד שעלולה להוות אלמנט מתחרה לחומת העיר העתיקה. במבט כולל על העיר לא יראו מגדלים אלא גוש דומיננטי על קו פרשת המים.

מה גם כישנה הגדלה משמעותית באחוזי הבניה ויש לשקול זאת מחדש. קו הגובה הסופי אינו ברור וחד משמעי, יש להבהיר אם ההיתר הוספות על הגג, פיר מעלית, קולטי שמש על אף הסעיף המנסה להבטיח זאת, אך בתחום טסיה בלתי ניכרת ניתן לבקש מעבר לכך.

היא מתנגדת להריסת הבנין בחזית רחוב יפו. הבנין הוא בעל איכות מסוימת עם סתות אבן אלא קיים עוד. הועדה התירה בעבר עבודות חפירה ובתוך כך נהרסו מדרגות וספסלים בחזית בית הזקנים שהם חלק אינטרגרלי מהשמור. הוא מבקש שהועדה תורה לשחזר ולהחזיר המצב לקדמותו ושטח הרחבה יהיה פתוח לציבור.

נספחי הבינוי מצויינים כחלק בלתי נפרד מהתכנית, אך מסתבר מה אין הם חתומים וחסרים בהם פרטים.

אדר' מולכו - הסיב כי לדעתו ולדעת החברה מתפרצים המתנגדים לדלת פתוחה. ההצעה הראשונה של בניינים זכוכית אינה קיימת עוד ובתכנית המוצעת מוצע בנין אבן. קיר הזכוכית נעבר את הרון השמור ומצמצם לבנין בית הזקנים רק שונה ואחיד. למיטב הבנתו הראוי הדבר לברכה. 90% מקירות הבניינים הם קירות ירושלמיים עם תלונות. ישנו קשר הסוגר על החצר העתיקה שרוצים לתת לו ביטוי ייחודי.

בדיונים הקודמים של הועדה, היא התיחסה לנוסחים אלה ואין בטענות המתנגדים כדי לחדש או להצביע על דבר שלא היה בעבר. אין סיבה להציע עכשיו פתרון אחר. הוא ההחלט תומך בשימור הבנין הקטן. הרחבת רחוב יפו קדיין לא תפגע, ותגיעה עד לקו הבנין. מוטב כי הבנין שיש לו ערך ייחודי ישמר ולא יפגע. המודל הוצג בטכניון בחלק המודל ירושלים, התפיסה התכנונית היתה לדרג את הבניינים מגובה בניינים אלה, אילו שינינו את הפרופורציות היינו מחטיאים למטרה.
ישנן דוגמאות שליליות של בניינים זכוכית אך ישנן גם דוגמאות של קירות זכוכית העשויות היטב כגון: מרכז ב'רד באוכר והקיר בטלון לרום.

4/...

(פרוטוקול מחוזית 4.12.84)

מר גיב הסיב כי בנושא האבן קויימו מספר דיונים. הוא איננו תומך בחלק מהתפיסות ועל אחרות הוא חולק, לדעתו בנושא הנדון יש תשובה הולמת. הפרוייקט כונה ללא הכר והפך להיות בנין אבן. הנני קידות הזכוכית הוחזרו במתכוון ומתוך כוונה מסוימת. החסם בדר"כ נובע מדיבור עקרוני ולא מדיבור קנייני לפרוייקט הנדון. הנני קידות הזכוכית "הבוהקים" לאבנת המתנגדים לא צריכים להיות בוהקים, ודי בהטיה של מעלות ספורות כדי להשיג מבהיקות הוזרת. לעתו אין להוציא את בנין הזכוכית מהקידרו אלא בהרוסקו לגופו. היזם יהה הראשון שישמח אם יבוטלו קידות הזכוכית מאיום ההקשתם ברוכה בהוצאות גדולות יותר. לקנין הבנין הקיים בחזית רחוב יפו הסיב כי כך לגתום ההרחבה עדיין ניתן לקהרו.

מר בחילה ציין כי נרהה לו שקידות הזכוכית נוהגו בבחינת "סדין אדום", בבחינתן הן ביטוי להבלטת המבנה, ע"י יצירת רקע אחיד ובעל ייחוד. הוא מסופק אם רקע של קיר אבן עם חלונות יוכל לעמוד מבחינה באותה לכך ולכן הוא מציע שלא יוסרו את חזיתות הבנייניים.

מר בן גיאת ציין כי ביזם בזמנו הולך ואוזל הוא מעוניין בהקמת הפרוייקט בין אם יהיה באבן ובין אם בזכוכית. לכן הוא מבקש מהועדה לקבל היום החלטה להוציא היתר לבניה, ואם לא כן יאלץ להבריז על עמודי עובדיה.

מר שישלר התיחס לקיר אבן במקום הזכוכית כאלטרנטיבה וציין כי אם רוצים באפקט של "וילון" הוא צריך להיות "מט". באשר לפתרון של מר גיב למניעת בוהק ע"י הטיית הזכוכית בקו להזכיר שהשמש נמצאת בזוויות שונות במשך היום. בנוסף הוא תובע נסיגת הבנין לאחור כדי לצור "רבוע" שלם אין זאת אלא כדי לצור "מחתך" גבהים מבלי לפגוע בזכויות ובעלי הבנין.

גב' רון טענה כי גובה בית הזקנים הוא בן קומה אחת, הבנין המוצע מאחוריו ומתימר להיות מסך זכוכית הוא בן 9 קומות. אם הרשיון לקף בו את בית הזקנים די בגובה של 2-4 קומות.

לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות והתנהל הדיון הפנימי.

מר כהן ציין כי בטענות המתנגדים ניתנו הדגשים לפגוע בזכוכית ולהריסת הבנין שבתחום הרחבת רח' יפו. הרישיון להריסה נקבע עפ"י דרישת מר נקמן להתנות את מתן היתר הבניה בהריסת הבנין. הוא מציע לחזור על החלטת הועדה המחוזית לבנין בנין בן דור שברחוב הנביאים בו לא הותנה מתן ההיתר בהריסה אלא שההריסה תבוצע רק לעת הרחבת הדרך בפועל, החלטה שהיא בבחינת מכרה הוגנת.

מר נקמן הסיר כי אין מדובר על הרחבה בעתיד כי אם חלק מבצוע התכנית הנוכחית.

5/...

מר כהן הוסיף לענין קירות הזכוכית כי בטלב זה של שמיעת ההתנגדויות הוא מציע ויתור על קירות הזכוכית. הנושא נדון בהרחבה והמכניות המופקדת היא בגדר של פגיעה הפרוייקט, במצב שבו הוא נמצא. חשוב שיוקם ולא יונצח בור נוסף בירושלים, כל עכוב עלול לסכן את ממושו הוא סבור שקירות הזכוכית אינן שקולות כנגד כל הפרוייקט אשר על כן הוא מוכן לקבל את ההתנגדות לענין הזכוכית.

מר לוי הצטרף לדעתו של מר כהן והציע לבטל את קיר הזכוכית ולהחליפו בקיר אבן. יש להבטיח שלא תבנה כל תוספת על הגג והגבהים עפ"י התשריט יהיו הגבהים הסופיים.

מר נקמן בקש להזכיר לחברי הועדה את חלק הדיון בדיון הועדה לעת הפקדת התכנית והתבטאויותיהם כנגד שימור הבנין הקטן. כולם היו בדעה שהמבנה זר לקומפלקס החדש ואף זכור לו שמר ברוקסוס המליץ להרוס אגף אחד מבית הזקנים כדי לפתוח את החצר. לענין הרחבת רח' יפו בקטע זה שבתכנית, חזר והדגיש כי מדובר על הרחבה עכשוית שאירת ארכדה עונה מבחינתו על אפשרות הרחבת הדרך, אך לדעתו זה אפשרד שאין כדוגמתו.

גב' אל צייגה כי על אף שלא השתנתה בדיונים הקודמים היא עקרונית תומכת בעד שמור מירבי, מבלי שהדבר יפגע או יעריף, גם אם השמור נראה מאולץ. היא איננה רואה פסול בקיר הזכוכית והשתקפות קרני השמש בו ויש להגמל מהחשש בהכנסת אלמנטים מודרניים. לו היתה בעמדתו מתבקשת לתת דעתה לכך, היתה מעדיפה קיר אבן ללא חלונות כרקע לבית הזקנים. היא סבורה שקיר מפולש בתלונות לא יתאים כרקע לבנין לשמור. מכל מקום אין היא רוצה שבעיה זו תפגע בממוש הפרויקט.

מר רזניק התיחס לנושא השמור וציין כי אם הוחלט על שמור יש לעמוד מאחורי ההחלטה. אשר להיבט הארכיטקטוני הוא סבור שיש לשמור על מידה הוגנת של שמירה על זכויות היוצרים של האדריכל. יש אמת בדברי גב' אל, ענין השתקפות אינו מהותי כשם שלבנין כרקע ישנה חשיבות. הנזק אינו בבוהק אלא בשתרון בעית "החממה" שתווצר ותזיק למי שיחיה במשרדים. אין הוא מבין מדוע דחית ההתנגדות תעכב את הפרוייקט.

גב' רווה סבורה כי ההתלבטויות על גובה הזכוכיות היו מנת חלקם של הדיונים הקודמים היא לא שמעה היום שום טענה או נושא שעמדו לגרום לועדה לשנות את דעתה. בנטיבות שהזמן גרמן אם נתעקש על פרנציפ זה או אחר נעכב את ממוש הפרוייקט זאת משום האפשרות שהמתנגדים יפנו למנכ"ל משרד השנים. לכן אין ליבה שלם עם ההחלטה לשנות את התכנית והיא מוכנה להמנע בהצבעה.

מר זוננפלד ציין כי לדידו ניתן להרוס גם את בית הזקנים שהוא בבחינת משרד.

מר לוי הציע לקבל את ההתנגדות לענין קירות הזכוכית ולהמירן באבן, לדחות את ההתנגדות בנושא זכויות הבניה.

לענין הבנין הקיים בחזית רחוב יפו העלה להצבעה את האפשרויות הבאות:

א. לקבל את ההתנגדות ולשמר את הבנין כארכדה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. לדחות את ההתנגדות ולא לשנות את הקביעה בדבר הריסתו.

אפשרות ב' קיבל הקבלה פה אחד.

בנוסף הציע מר לוי לקבוע בתכנית כי הגבהים שעפ"י התשריט יהיו הגבהים הסופיים, ולחייב את היזם לחזור ולהחזיר את מצב חזית בית הזקנים לקדמותו, לרבות המדרגות והספסלים כנהוסה.

לאחר דיון,

(פרוטוקול מחוזית 4.12.84)

<u>החלט:</u>

1. לקבל את ההתנגדות לבנית קירות הזכוכית ולהמירן בבניה באבן.
2. לדחות את ההתנגדויות המתיחסות לנפח הבנין וזכויות הבניה.
3. לדחות את ההתנגדויות להריסת הבנין הקיים ובתחומם הרחבת רחוב יפו.
4. לתת תוקף לתכנית בהתאם לסעיף 1 לעיל ובכפוף להוראות הבאות:

א. הגבהים שע"י התשריט יקבעו כגבהים סופיים.

ב. על היזם לטחזר ולהחזיר את המצב חזית בית הזקנים לקדמותו, לרבות המדרגות שנהרסו.

2. (3065), תכנית מס' 3065, שנוי מס' 1/81 לתכנית מתאר 1541 א' ושנוי מס' 1/85 <u>לתכנית מפורטת מס' 1671 - גבעת שפירא.</u>

מובא לדיון חוזר לאור החלטת מנכ"ל משרד הפנים.

בשתח הדיון מסר <u>מר כהן</u> כי הועדה המחוזית החליטה לתת תוקף לתכנית בשנויים. בהתאם לסעיף 134 לחוק הועברה התכנית לעיעוד שר הפנים. המתנגד מר ג. יגר פנה למנכ"ל משרד הפנים ובקשו שלא לחתום על התכנית לפני שיסתח בטענו את טענותיו. עקב כך הזמין מר קוברסקי את היזמים על מנת להשמיע בטניהם את עמדת מינהל התכנון והמלצותיו כמפורט להלן:

"א. קו הבנין לחזית עבר דרום - רחוב הגבנה, יהיה לכל אורכו לעחות 15 מ' (זאת כדי לאפשר יצירת רחבה לחזית הרחוב ועצוב בחות לחזית הבנין הציבורי).

ב. קו הבנין הצדדי למערב (לכוון בית הכנסת המתוכנן להקמה בסמוך לבית הכנסת) - יהיה 4 מטר.

ג. קו הבנין הצדדי למזרח - יהיה 4 מ'.

ד. קו בנין אחורי (לכוון השטח הציבורי הפתוח) - יהיה 4 מטר.

ה. המקווה המתוכנן להקמה בסמיכות לבית הכנסת והנספחים למקווה יהיו המעלה נמוך מפני הקרקע, אלא אם כן ניתן יהיה בשתדרון הבנוני להלבש במעלה פני הקרקע, במסגרת המגבלות שנקבעו בסעיפים א' עד ד' לעיל"

מר כהן שוחח על כך עם מר לוי בקוד מוסד והוסכם עליהם להמליץ בפני הועדה לקבל את הנימוקים הנ"ל.

<u>החלט:</u> בהמשך להחלטת הועדה המחוזית בגין מתן תוקף לתכנית. תקבענה בתכנית ההוראות לבנין בית הכנסת כמפורט להלן:

ב/...

(פרוטוקול מחוזית 4.12.84)

א. קו הבנין לחזית לצד דרום - רחוב ההגנה, יהיה לכל אורכו לפחות 15 מ'
(זאת בדי לאפשר יציאת רחבה לחזית הרחוב ועצוב נאות לחזית הבנין הצבורי)

ב. קו הבנין הצדדי למערב (לכוון בית הכנסת המתוכנן להקמה בסמוך לבית הכנסת) - יהיה 4 מטר.

ג. קו הבנין הצדדי למזרח - יהיה 4 מ'.

ד. קו בנין אחורי (לכוון המשטח הצבורי הפתוח) יהיה 4 מטר.

ה. המקווה המתוכנן להקמה בסמיכות לבית הכנסת והנספחים למקווה יהיו במפלס נמוך מפני הקרקע, אלא אם כן ניתן יהיה בשתרון הנכוני לגלבם במפלס פני הקרקע במסגרת המגבלות שנקבעו בסעיפים א' עד ד' לעיל.

3. (3422) תכנית מס' 3422, שנוי מס' 43/83 לתכנית מתאר מקומית ושנוי מס' 1/83 לתכנית 2286 - שכ' גונן.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3096 מיום 13.9.84.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלט: לתת תוקף לתכנית.

4. (3361) תכנית מס' 3361, שנוי מס' 1/83 לתכנית 1541 א' ושנוי מס' 1/83 לתכנית 2388 א' - הגבעה הצרפתית.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3096 מיום 13.9.84

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלט: לתת תוקף לתכנית.

5. (3372) תכנית מס' 3372, שנוי מס' 25/83 לתכנית המתאר, שנוי מס' 4/83 לתכנית 1138 ושנוי מס' 2/83 לתכנית 2748 - תל ארזה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3096 מיום 13.9.84.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלט: לתת תוקף לתכנית.

8/...

(פרוטוקול מחוזית 4.12.84)

6. (2793) תכנית מס' 2793, שינוי מס' 44/79 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - גוש 30082 ח' 13 - רח' נרדס אברהם.

מובא להכרעת החלטה.

בעת הדיון מסר מר כהן כי הועדה המחוזית לאחר שמיעת ההתנגדויות החליט לתכנית החליטה לקבל את המלצת הועדה המקומית ולאשר את התכנית רק לאחר בדוק הריסת תוספת הבניה שפיקרה היה הגבהת גג הרעפים בכ-1 מטר. הועדה חזרה ודנה מעט נוספת והחליטה לתת תוקף לתכנית במתכונת התואמת את הבניה כפי שבוצעה בפועל. הועדה לא נתנה דעתה לשתי מרפסות זיז בקומה השניה שהיו אף הן חלק מהבניה הנוספת והולם לעת שיקול התכנית הוגשו המרישים מעודכנים הכוללים את שתי המרפסות. מאחר ולא היתה בידיו אסמכתא לסימון שתי המרפסות מצא מר כהן לנכון להביא זאת לידיעת הועדה ולהחלטתה.

לאחר דיון,

החלט: הועדה מאשרת את הנספח שהוגש בבניה למתן תוקף.

ב. תכניות להפקדה.

7. (3400) תכנית מס' 3400, שינוי מס' 3/83 לתכנית 2138 - בית כנסת קהל חסידים ומקוואות - רח' הקרן חסד.

הועדה המקומית המליצה כיסיבתה מיום 15.7.84:

לתקן סעיף 5 בהחלטת ועדת המשנה מיום 3.10.83 שיהיה כדלקמן:

השביל בצידה המערבי של החלקה יכלל בגחון התכנית כשביל ציבורי ויוסקע"י היזמים.

יזמי התכנית יתנו התחיבות משפטית להנחת דעת היו"ר לעידיה למימון הוצאות ההפקעה ורישום השביל.

החלטת ועדת המשנה מיום 3.10.83:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים המפורטים בהחלטת המחלקה.

לאחר דיון,

החלט: להפקיד את התכנית בהתאם להחלטת הועדה המקומית ובכפוף לעריכתה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

9/...

(פרוטוקול מחוזית 4.12.84)

8. (3525) תכנית מס' 3525, שינוי מס' 1/84 לתכנית 3136 - מתחם א' מב' רמות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.10.84:

להפקיד את התכנית לאחר בדיקה טכנית.

בעת הדיון מסר מר כהן כי התכנית 3136 קבעה בין היתר את חלוקה המשה למגרשי בניה. היתרי הבניה שהוגשו לא תואמו ולא עמדו בהוראות התכנית בכל הנוגע לגבולות המגרשים והחניות. בסכום עם עירית ירושלים והיו"ר שלה, סוכם כי לאותם בניינים שיש בהם התאמה לתכנית המאושרת יוענקו היתרים ולאחר - המותרים את הוראותיה תופקד התכנית שינוי מבלי שהספר יחידות הדיור ומשטחי הבניה יפחתו.

לאחר דיון,

החלט: 1. להפקיד את התכנית.

2. יש לנקוט באמצעים למניעת רעש מהמרכז המסחרי.

9. (3412) תכנית מס' 3412, שינוי מס' 1/83 לתכנית מס' 1439 א', גוש 30097 - מב' מעלות דפנה.

מובא לתיקון החלטה.

בעתה הדיון מסר מר כהן כי התכנית הנדונה והחלט לא מכבד להפקיד כלולה הוראה לפיה מותנה היתר הבניה בהרישה ובפינוי שטח החניות הדרושות במגרש מס' 30. בא כוח הישוב פנה אליו ואל מר בן אשר ובקשו לתקן את ההוראה הנ"ל ולאפשר לישוב לקבל היתר בניה לא על עבור הכרוך בפינוי של מע"מ מקסם מגרש 30 הנופך לחניה, שהמינהל התחייב לבצעו. הוא המליץ בפני הועדה לקבל את התיקון הנ"ל.

לאחר דיון,

החלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 31.7.84, נקבע כי במקום סעיפים 8 י"א ו-11 לתכנית תקבע הוראה לפיה הבנין המותחם בקו אדום על גבי המפרש מיועד להריסה ויהרס לפני מתינתן תעודת גמר הבניה.

ג. עדר

10. (4272) עדר חברת בלוקו בע"מ ע"י עו"ד א. שפאר על החלטת הועדה המקומית מיום 22.8.84 בנין בקשתו לרישיון עסק בגוש 36 חלקות 22,23 - רח' בן טירא (נגיש עסק מס' 1/1681).

הצדדים הוזמנו לחוק.

בעתה הדיון מסר מר דרומי כי נשוא הערר הוא נהול בית מלאכה ליצור מבני דפוס ברח' בן טירא. הדיירים מגן ל"בלבוסק" בסמוך של מטרד משמעותי וכי במשך 18 שנה אין לבעל העסק רישיון. הועדה המקומית שמפה את ההתנגדויות והחליטה לקבלן אולם הגירה אורכה נוספת של 18 חודשים, עד לפברואר 85. מטרד הבריאות המנגד לשמוש אך הסכים לאורכה הנ"ל.

בפני הועדה הופיע העורר מר קוטלביץ ובא כוחו עו"ד א. שפאר.

כמו כן הופיעו המתנגדים הבאים: יגאל רבינה, מנחם רחל, רנג'יני רחל, בהן גו'ליס, עזר מנינה, אהובה רנג'יני ומבנר רנג'יני.

(פרוטוקול מחוזית 4.12.84)

<u>עו"ד שפאר</u> טען כי מדובר במפעל לדיו דיוס, מלוקו בע"מ, ברח' בן סירא. הבנין בשני אדדיו גובל בחיית קבדות מבאן שאין להניח שמיטתו יופרע. מצדו האחר גובל הבנין במבנה ריש בו מוסך הרופא פי המה. בצדו הדרום מזרחי קיים בנין מגוריה שדיירין הם המתנגדים העיקריים, מתחתיו - דיירים שאינם מתנגדים. ישנה טענה, כביכול, של ריחות - מאורר הריחות אינו מתנגד וכך גם מאורר המסחר והתעשיה. רוב הבנים חתמו על הסכמה ורק שתי משפחות מתנגדות. בקומה הנ"ל קיים מחסן שנבנה ע"י היתר לפני כ-15 שנה שבעליו נתמו תלונות שהיו לשכנים לצד המפעל.

יצויין שמי שמתגורר שם כיום ומתנגד, קנה את הדירה לאחר שנתמו התלונות.

בשנת 1964 ו-1966, הותרה להם העירייה להוסיף חלקים אלה של הבנין שאין בהם פעילות תעשייתית אלא משמשים כמחסן גרידא. מנהל המפעל הוזמן לועדה המקומית ונמסר לו שהכל בסדר וכהתעה בלתי נעימה נמסרה לו ההחלטה. המפעל שוקם במקום עוד בשנת 1948 באישורו של מי שהיה יו"ר הועדה המחוזית דאז. אין למרכתו לאן להסתלק ודחית המרד מרושה - חסול מפעל המסמש מקור פרנסה ל-8 משפחות. המפעל אינו מפיל מכונות ייצור אלא מערבב צבעים. בקצה השני של המבנה קיים דוד חימום לערבוב הצבעים, המופעל אחת לחודש ורק זו באמת נודף ריח - על דעת מרשו הוא מוכן לבטלו ובכך לא יהיה יותר ריח, הסיבה האמיתית לכל ההתנגדות היא סגירת החלונות שבוצעה לפני 15 שנה.

עו"ד שפאר הזכיר לועדה את החלטתה בענין המועדון בגאבו טור על אף שהעסק לא פעל ברישיון וכי מקרה הנדון מועל המפעל קפ"י כל הרישיונות. הטענה היחידה שניתן להתנגדות מפניה היא ענין הדוד הוא מזמין את חברי הועדה לבקר במקום ולהוכח שאין הפרעה אובייקטיבית.

<u>מר מרינוב</u> השיב כי הנושא נדון מספר פעמים כשמוש חודש. חו"ד היחידה לאיכות הסביבה היא שהמקום אינו מתאים למפעל כמשמעו - מיצר ומערבב צבעים. לפי דעתו המפעל חייב לעבור ממקומו בגלל הוא מהווה מוקד סביבתי של ריחות וגזים לפונקציות אחרות כמו מגורים וכו'. מתוך מניעים הנ"ל החליטה הועדה המקומית לתת אורכה לפינוי סופי והעברתו לאזור תעשיה כיאה לו.

<u>גב' אהובה רנג'ינגי</u> (גדה הרחוב בן סירא 22) טענה כי היו בדברי עו"ד שפאר מספר סילופים. אין זה ענין של התנגדות משפחה אחת. בבנין מתגוררות מספר משפחות שדירותיהן גובלות אינית במפעל: מש' רנג'ינגי, מש' מזרחי ובראהם, מש' כהן, מש' עזר, מש' פנחס עלמה, משפחת שמש ומש' מרציאנו. המפעל הוא בבחינת מאגר של חומרים דליקים המהווים סכנה בטיחותית לחיי אדם. המתקנים לכיבוי אש שהותקנו הם מס שמתיים ולעג לרש כי אין גישה של כלי רכב אליהם. המתקן בחלק הקדמי של הבנין הותקן רק לאחר פניות חוזרו ונשנות שלנו ולאחר שהצבענו על מחדל בטיחותי. אם הו"ח תפרוץ דלקה היא בטפק אם תהא גישה לרכב כיבוי אש אל מוקד הדלקה. באיזושהי נקודה ישנה הרגשה שמדובר בבני אדם. לשמחתם של הדיירים הגי ד"ר מלג מיד בשפנו אליו. היא התקשרה לעיריה מספר פעמים כאשר היו אדי צבע אדי אבקת צבע וריחות נוראים המגוררים בחילה, לא אחת לחודש אלא לעתים מזומנות.

11/...

באשר לטענה שאין המכונות גורמות רעש, אין לדיירים זכות למנוחה בין השעות 1400-1800. המכונות גורמות רעש על זמזום מונוטוני.

לטענה כי מדובר במשפחה אחת, ציינה כי היתה כאן הונאה וגנבת דעת, בעל המפעל החתים על מסמך קרי בעלי עסקים המתחל"ים לבקרים המינהרס להם הוא לעמוד כל סולדריות בדבר, זו עוד העובד במרד מוזג ואיר איננו חולה כביסה.
פניתי למח פורמיט ממרד הבריאות שטיפל בנדון וגם הוא הבטיח כי בעוד זמן מועט יעבוד המפעל מהמקום.
הטענה כי הדיירים התמו על הסכמה אין לה כחר כי אותם דיירים שבלם המשך לא יסכימו.
לטענה שהמפעל פועל עוד משנת 1947 השיבה, כי חל פה תהליך שתי של השתלטות על שטחים.
אחת מן התוצאות היא הטימת גישה לצנרת הביוב, וכמכביסה נופלת מחבלי התליה אי אפשר להכיל בגד ונפל. ההשתלטות על שטחים נעשתה בצורה בלתי חוקית. אין זה אמת שהמחסן נבנה לפני שקנינו את הדירות. עד להקמתו נהגנו משמש בדירה והמחסן נבנה על אפינו ועל אגנו. היא סבורה שיש גנבת דעת גם לגבי המוכנות שלהם לטלק את הדוד. קללנו הרבה הבטחות בעבר שלא היו להן כל כיסוי ואל כל משפחות המימות חסרות השכלה וחסרות המאמרים להסברת עו"ד.

לטענה כי המפעל מתרנס 8 משפחות, ציינה כי-7 מתוך כל העובדים הם ערבים ואין היא חושבת שזה הוא קול תבונה.

לשאלת היו"ר אם בעת הכנסה לבור בדירתה היה העסק קיים השיבה החיוב וציינה כי היה באותם ימים קטן ומצומצם.

עו"ד שפאר טען כי עירית ירושלים דרשה בשנת 1972/3 להשיג את הסכמת הדיירים.
בבנין מס' 22 יש נם כ 6-8 אנשים ולא יותר. הגברת מתנגדת רק בכלל הטימת התלונות ולא קולה בדעתו שמי שחתם עשה זאת בדעה לא שלולה. הוא כופר בטענה שהיתה גנבת דעת והשתלטות על שטחים במשך השנים. הוא מתפלא לשמוע מעירית ירושלים על הו"ד על דר' שלג והוא מבקש שיבאו לו אותה על מנת לאפשר לו לנקוט עמדה.

הוא חוזר ומדגיש שאין מדובר במפעל המפיל מהונות, אדרבא, הוא מזמין את הוכדה לבקר ולהווכח שאין רעש ואין רחות. כל הרעש הוא מהמוטר.
ההתנגדות היא הולדה של מכסוך שכנים עם מ"חה אחת.

לטענה בדבר הדרגת המנוחה בין השעות 14-16 השיב כי הטעיה למנ. בשעות אלה במרכז העיר, ליד עורק הנוקה ראשי, היא בלתי אפשרית ולהבדיל משכנים, המפעל נסגר בשעה 1600. הטענה בדבר אי נגישות לאסוף כביסה הנופלת מהחבלים לא ברורה לו מדוע ההנהלה היחידה היא הכביסה עלולה לפול רק לבית הקברות. מכבה אש בדק את הנושא והשבים לו.

הוא חונה לוכדה ומבקש לא להפוך מכסוך שכנים לפילה לטגירת מפעל בתוך שנה וחצי, ולהתנגות את האיבור בבטול הדוד הלבד. לשאלת היו"ר עד מתי היה בידיו חשבון עסק הסיבה שלדיון עסק תמיד היה ויהנו.

מר בהן בהשתמכו על הנייר המצוי בידו מקש ממר שאר להמציא לו את ריכיון העסק וציין כי למיטב ידיעתו מאז שנת 1977 לא הוצא ריכיון לעסק ורק משנת 1983 החלו הליכי הדיון בבקשה לריכיון כנ"ל.

לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות והתנהל הדיון הפנימי.

12/...

(הרוטוקול מחוזית 12.84.)

מר לוי: ציין כי מן הראוי להביא בפני הועדה את כל החומר העובדתי והנתונים המדויקים לפני התכריע בערר, לדבות רשיון העסק, הו"ד מערד הבריאות וחו"ד איכות הסביבה.

גב' רוות: ציינה כי העובדה אם היה [illegible] הו לא איננה מהותית במקרה הנדון. אלא לצורך תבוקת העיריה אם תמצא זאת לנכון.

מר רזניק: הציע לא להדות את הדיון ולהביאו להכרעה מהקדם.

מר ברגמן: הציע לבקר במקום.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לדחות את ההכרעה בערר ליום יבה בתקיים בעוד מבוקיים. יחד אז יומצאו נתונים בגין רישיון העסק, חות הדעת של מרד [illegible] ושל היחידה לאיכות הסביבה.

היועץ הסביבתי יבקר במקום ומי מבין חברי הועדה שיוצא בכך, יוכל להצטרף [illegible].

ט' בטבת תשמ"ה
2 בינואר 1984

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה בישיבתה
מס' 558 שהתקיימה בירום שלישי כ"ה בחשון תשמ"ה 20.11.84

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

השתתפו:	ת. אשל	-	רשות מקומית ירושלים
	א. ברזקי	-	נציגת שר השכון
	ש.ז. זוננפלד	-	רשות מקומית ירושלים
	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	ע. לוקסמבורג	-	נציגת מע"צ
	א. ליטמן	-	רשות מקומית מטה יהודה
	ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות
	א. מלכוב	-	נציג שר החקלאות
	ח. מריבוב	-	מ"מ נציגת הרשות המקומית ירושלים
	מ. נחמיה	-	רשות מקומית ירושלים
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים
	ד. רזניק	-	אדריכל
	י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים
נכחו:	פ. בלנק	-	מחלקת מהנדס העיר
	א. בן אשר	-	מחלקת מהנדס העיר
	י. בן-יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. הורוביץ	-	מחלקת מהנדס העיר
	א. ניב	-	מהנדס העיר
	י. סוקר	-	יועץ סביבתי לועדה המחוזית
	י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. צבאג	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	-	מזכירת הועדה המחוזית
נעדרו:	ע. דרמן	-	נציג שר הבטחון

א. אישור פרוטוקולים

1) פרוטוקול הועדה המחוזית בישיבתה מס' 552 מיום 25.9.84.
2) פרוטוקול הועדה המחוזית בישיבתה מס' 553 מיום 9.10.84.
3) פרוטוקול הועדה המחוזית בישיבתה מס' 554 מיום 16.10.84.

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

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. תכניות לאישור

1. (3177) תכנית מס' 3177, שינוי מס' 12/82 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/82 לתכנית מפורטת מס' 822 - רחוב יהושע בן גמלא שכונת קטמון.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3032 מיום 8.3.84.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות דיירי הבית ברח' בן גמלא 8.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.6.84:

לדחות את ההתנגדות מהנימוקים המצויינים בחוות הדעת ולתת תוקף לתכנית זאת בתנאי שקוי הביוב המתוכננים יעברו בתחום המגרש של יזם התכנית.

בבדיקה שעשתה המחלקה נמצא כי המרחק בין שני הבנייינים, לאחר שתי ההרחבות המתוכננות יהיה 8 מ'.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציג מר כהן את עיקרי התכנית וציין כי לפני כ-4 שבועות החליטה הועדה לתת תוקף לתכנית מצרנית מס' 3195 שאף עיקרה הרחבות דיור. המתנגדים לתכנית הנדונה רובם ככולם הם דיירי הבית הסמוך הכלול בתכנית 3195.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: אבנר שמואל, אדית גובי, סיבוני אהובה, קרבי, שלפובר סקי, נבו, בוקאי מאיר, בן צוראל שמעון.

בשם הועדה המקומית הופיע מר א. בן אשר וכן פרץ חנניה, ארטי ישעיהו וקומש רבקה מגישי התכנית שצורפו לתשובת העיריה.

מר שמואל אבנר טען כי הוא מתנגד לתכנית בגלל הגבולות הנותרים (כ-3-4 מ') לאחר שהתוספות יבנו אשר לא יותירו מרווח סביר בין בנין לבנין.

גב' סיבוני טענה כי גם כיום אין הבתים מרוחקים מספיק האחד מהשני. ניתן בנקל לראות מה קורה בדירות שממול ועם ההרחבה תוצר תחושה כבדה של אחד החי במחיצת השני. כבר כיום קיימת בעיה של מחסור בשטח לגנות ילדים. וכשילדיה יורדים לחצר לשחק, השכנים ממול, המבקשים לבנות כועסים עליהם.

גב' גובי טענה כי אחרי הבניה יועתק הביוב אל מתחת לחלונות דירתה ודלת הכניסה אליה.

מר בן אשר הציג את שתי התכניות המוצגות בפני הועדה:
תכנית 3177 בשוא הדיון ותכנית 3195 שלא מכבר שמעה הועדה התנגדויות לה.
את השטחים של שתי התכניות מדדו שני מודדים שונים ועפ"י שתי המדידות המרווח בין שני הבנייינים לפני ההרחבה הוא 16.5 מ', לאחריה - יותר מרחק של כ- 10 מ' בין הבנייינים.

גב' רבקה טענה כי ביתה ירד מערכו ואינו שווה דבר, מכל הכוונים מבצעים הרחבות. בבנין שלה ניתן אישור רק לבנית מרפסות.

מר נבר טען כי כאשר במצאים במצב חנוק אי אפשר לבוא ולשנות איכות חיים מסויימת וכלוא אנשים כבכלובים.
מסביב לביתם קיימים עצים וצמחיה שפותחה וטופלה בעמל רב. כבר היום קיים מצב בתוך שהדיירים המבקשים להרחיב אינם מתיחסים לענין הניוב, לא די שהבעיות קיימות, מדוע לחמיר אותן ?
הוא מצביע על מפגעי קבע שאין הם בעבים להם. אם ישתנה קו הבנין אזי יחמירו התנאים, יחסר מקום למשחקי ילדים ויצוצובעיות נוספות שיביאו לסכסוכי שכנים.
בנין הדיירים המתנגדים הוא היחיד שפתח וטיפח את הגינון ודיירין רוצים לשומרו. משמעות ההרחבה היא פגיעה חמורה באיכות החיים ובתרבות הדיור.

מר רזניק העיר כי לבנין המתנגדים אושר הרחבות של 2.20 מ' בחזית הבנין, הזהות להרחבות המבוקשות בתכנית הנדונה. בחזית האחרת אושרה הרחבה של 1.50 מ' בלבד ויתכן שהוגבלה מאותם שיקולים הנטענים היום ע"י המתנגדים.

מר בן אשר השיב לענין העצים, כי העיריה היתה רשאית לבושא לא פחות מהדיירים עצמם. בתכנית זו ובתכנית 3195 סומנו העצים לשמור ונקבעה הוראה בתכנית על אסור עקירתם.
לגבי הרחבות הדיור שאושרו למתנגדים. בחזית הצפונית - כ- 5 מ' ובחזית הדרומית הפונה לבנין הנדון כ- 1.5-2 מ'. ההרחבה בתכנית הנדונה היא זהה.

מר נבר שאל האם ניתן להבין עפ"י תאוריו של מר בן אשר שהבניה בחזית הצפונית לא מתקרבת לגבול המשותף יותר מ- 2 מ'? המצב כיום הוא שבחזית הדרומית קיים שטח רחב יותר מאשר בחזית הצפונית. מדוע לא יינתן רשיון להרחבה בחזית הדרומית שלא תפגע באיש.

מר בן אשר השיב כי ההרחבות נובעות מהמבנה הפנימי של הבנייינים.

מר נבר ציין כי הבניה בחזית המזרחית אינה מפריעה ואין הוא מתנגד לה. הוא מתנגד לא לשם התנגדות אלא לפגיעה בתרבות הדיור ואיכותה.

גב' קומש ציינה כי היתה שמחה אילו לא היתה צריכה להפקיד שינוי לתכנית המתאר, שכניה בנו ללא צורך בהפקדה והיא לא התערבה בבניה שלהם. אלה הטוענים על תרבות דיור בנו בתוך 24 שעות בנין בלתי הוקי.

לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות והתנהל הדיון הפנימי.

מר נחמיה ציין כי הוא גר בקרבת מקום. המגרש הנדון שונה מיתר המגרשים ולכן ראוי היה לצאת ולראות את המצב בשטח.

מר לוי ציין כי הוא מכיר את מצב הדיור בבנייינים אלה. עיריית ירושלים והועדה המחוזית עושים מאמץ משותף לאפשר הרחבות דיור במתכונת בניה זהה על מנת ליצור חזיתות בנין אחידות ונאותות.

כל תוספת משפרת את מצב הדיור בבנין עצמו ועם זאת בלתי במנע שיפגע בבנין שכן. לדעתו עדיף שפור תנאי הדיור מאשר פגיעה שעלולה להגרם לשכן, מה גם שלא נוכל לבהוג בצורה מפלה בין בתים. הוא מציע שלשכת התכנון תבקר במקום ויצטרפו אליה מי מבין חברי הועדה הרוצים בכך, ולאחר מכן תובא חוות דעתה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה בתכנית עד לסיור בשטח ולקבלת חוות דעת לשכת התכנון מהתרשמותה בשטח.

2. (3407) תכנית מס' 3407, שינוי מס' 1/83 לתכנית מפורטת מס' 3080 - תלפיות מזרח.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3082 מיום 2.8.84.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הרחלט: לתת תוקף לתכנית.

3. (3188) תכנית מס' 3188, שינוי מס' 17/82 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - שכ' מורשה, שטח בין הרחובות הלבי המלכה, בתן הנביא ודניאל.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3026 מיום 16.2.84.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מר גיל יביב, מנהל פרוייקט שיקום שכונת מורשה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.10.84:

לקבל חלק מההתנגדות ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית תחולק לשתי תכניות:

א. תכנית אחת תכלול הוראות בדבר קווי בנין, גובה ועיצוב ארכיטקטוני ללא הוראות איחוד וחלוקה.

ב. תכנית שניה תכלול הוראות איחוד וחלוקה.

2. תנתן התחייבות ממינהל מקרקעי ישראל כי ההפרשות לצרכי ציבור תחושבנה מכלל שטח התכנית.

3. תנתן התחייבות ממשרד השכון לביצוע רישום התכנית.

4. התחייבויות אלו תנתנה לפני אישורה הסופי של התכנית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי התכנית הוגשה באמצעות פרוייקט שיקום שכונת מורשה ועיקרה יעוד השטח למגורים, הפרשות לצרכי ציבור וחלוקה חדשה. התכנית ערוכה במתכונת של תכנית מפורטת ולאחר מימושה יוכלו הדיירים לרכוש את הזכויות בקרקע.

בהעדרו של המתנגד מר ג. יביב, מנהל פרוייקט שיקום שכונת מורשה הובאו עיקר התנגדותו כדלקמן:

סעיף 18 להוראות התכנית בדבר חלוקה חדשה מחייב רישום החלוקה החדשה למתן היתר בניה, דבר שעלול לעכב את הוצאת היתרי הבניה. ולכן מבקש הסעיף.

מר כהן ציין כי סעיף זה כלול בתכניות איחוד וחלוקה, המלצת הועדה את התכנית לשתי תכניות:
האחת תכלול הוראות בדבר קוי הבנין, גובה, עיצוב וכד' והשניה - וחלוקה, לא תושיע במקרה זה ואף עלולה לעכב את הבניה.

מר בן אשר ציין כי עפ"י הוראות התכנית ניתן להוציא היתרים רישום התכנית, שהוא תהליך הנמשך זמן רב ולפיכך מציעה הועדו הוצאת היתרים עם אישור התכנית ולאחר מכן תרשם החלוקה בפו

מר כהן ציין כי תקבות שר הפבים איבן מחייבות רישום החלוקה החדשה כתבאי למתן היתר בביה. הוא מציע שלא לקבל את המלצת הועדה המקומית כלשובה, על מבת שלא לדוקן את התכבית מתוכבה, אלא לשבות את ההודאה באופן שלא יתבה את מתן היתרי הבביה ברישום החלוקה, זאת ביתן לאור העובדה שמדובר בבעל קרקע אחד קרי, מיבהל מקרקעי ישראל.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. לקבל את ההתבגדות ולתת תוקף לתכבית בשבוי טעיף 17 להוראות התכבית, בדבר בצוע התכבית, באופן שהכבת תכבית חלוקה לצרכי רישום וביצועה בספרי האחוזה לא יהוו תבאי למתן היתרי הבביה.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

ג. תכבירות להפקדה.

4. (2 58) תכבית מס' 2758, שיבוי מס' 53/83 לתכבית המתאר המקומית לירושלים ושיבוי מס' 1/83 לתכבית 2331 - תוספת בביה ע"ג בבין לשמור ותוספת שבי בתים חדשים בחלקה 90 בגוש 9 - שכ' גובן.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.2.84:

להפקיד את התכבית החדשה בה זכויות הבביה יהיו 85.2% ובתבאים הבאים:

1. יתווסף להוראות התכבית טעיף בדבר איטוד מתן הקלות.

2. תבוטח התחייבות, לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריה, בדבר ביצוע כביש.

3. הגישה לחלקה שהא ע"י ועל הידם בתאום (חלקה 124) עם אגף הדרכים.

4. גדר האבן בחזית החלקה תישמר ותתר הריסתה רק במקום הבדרש בכביסה לחביה וכביסה לחצר.
תכבית המדידה תכלול את כל הפרטים כולל העצים במעבר הציבורי המיועד לדרך.

5. בטעיף 6 ובהוראות התכבית, יצויבו במפורש הסטיות מקווי הבבין עפ"י תכבית המתאר ע"ג התשריט יסומבו קווי הבבין.

6. החומר יתוקן לפבי העברתו לועדה המחוזית.

בפתח הדיון, מסר מר כהן כי מטרת התכבית היא הוספת שבי בבייבים חדשים בחלקה ותוספת שתי קומות מעל הבין קיים המיועד לשמור. מכח תכבית מאושרת זכויות הבביה הם עפ"י אזור מגורים 1 דהייבו 81%. תכבון השטח במשך כ-10 שבים בין היתר בשל אילוצים של שימור הבבין והעצים במגרש ועם זאת הקבית הזכויות המותרות. שבי הבבייבים החדשים הם בבי 4 קומות שגובהם זהה לגובה הבבין לשמור והתוספת שמעליו. לשאלת מר רזניק על גובה הבבייבים בסביבה, השיב כי אין אחידות בגבהים והם בעים בין קומה אחת ועד ל-5 קומות.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכבית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

5. (1755) תכבית מפורטת מס' 1755, תכבית ביבוי למגרש מס' 5 שבתכבית 1598 - גוש 17 - בית התב"ר העולמי - ככר רמז.

מובא להמשך דיון מיום 30.12.80.

בעת הדיון מסר מר כהן כי העיריה בושאת ובותבת עם היזמים לאתור חליפי ולכן הוא ממליץ לבטל את החלטת הועדה בדבר הפקדת תכבית באתר המוצע שבגבעת האן.

לאחר דיון,

הוחלט: הועדה מבטלת החלטתה מיום 30.12.80 ומחליטה לדחות את התכבית.

6. (2673) תכנית מס' 2673, שינוי מס' 31/83 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 3/83 לתכנית 1042 - רפלצלציה ותכנית ביצוי במורדות המזרחיים של שכ' בית/וגן.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.8.84:

להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת המחלקה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי לשטחים שהוגדרו בתכנית 1042 לרה-פרצלציה הופקדו עד כה כ-3 תכניות כאשר שתיים מהן הופקדו מחדש בשבויים. התכנית הנדונה מתיחסת לשטח הצפון מזרחי של מורדות שכונת בית-וגן.

עיקרי התכנית הם אחוד וחלוקה חדשה וקביעת הוראות ביצוי לנספח המצורף הקובע את מתכונת הבניה.

לעניין החלוקה החדשה - כאמור, תכנית המתאר 1042 קבעה גבולות לחלוקה חדשה ובתחומם קבעה את שמושי הקרקע. הכלל המנחה, בדר"כ בתכניות מסוג אלה, היא הפרשת חלק יחסי שוה מכל בעלי הקרקעות תוך התחשבות בהפרשות קודמות אם אמנם בוצעו בעבר. במקרה ספציפי זה חרגה הועדה המקומית מכלל זה ביודעין ולכן בהסכמת אגף התכנון ועל דעתו הוא מציע תיקון. הדבר אמור לגבי מגרשים חדשים מס' 17 ו- 29 אשר הופרשו מהם שטחים לצרכי ציבור מכח תכנית קודמת והם מיועדים בתכנית המוצעת למוסד על מנת לצרפם למוסד המיועד בתכנית 1042.

שטח למוסד הוא שטח שניתן לכאורה אך הוא תלוי בביקוש. הוא מציע להשאיר את יעוד השטח כשטח פתוח ציבורי. כפי שהוגדר בתכנית 1042 ואת היתרה לאחר הפרשה של עד 40%, להעתיק לשטח המוצע כשפ"צ בחלקה הדרומי של מגרש חדש מס' 51 בכפוף למגבלות קו הבנין בכוון הראדי על מנת שלא להקטין באופן מהותי בשטח הפתוח.

אשר לביצוי - תכנית 1042 כוללת הוראות מפורטות למתכונת הבניה, והגדירה את יעוד השטחים כאיזור מגורים 4 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה ואזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה, כאשר משמעות היחוד הוא בין היתר, הגדלה של אחוזי הבניה מעבר למותר עפ"י תכנית המתאר לירושלים.

הערותיו בנושא זה מתיחסות לשני אלמנטים:

א. בחלק מהמגרשים מוצעים בנייינים על גבי מילוי. מר כהן הצביע על כך בהתיחסו למגרש מס' 15 כדוגמא.

ב. בתכנית מצרבית הגובלת בדרום, שלא מכבר הוחלט להפקידה, נקבע כי רחוב הרב עוזיאל יוגדר כרחוב פנורמי ומכח הגדרה זו בקבעו מגבלות בניה בשטח שמתחתיו. התכנית הנדונה כוללת בתוכה את המשך הדרך הפנורמית ולהערכתו יש להחיל את אותם כללים גם לגבי השטח שממזרח לכביש המהווה להבטיח את גובהם הסופי של הבנייינים שלא יעלה על גובה מפלס הכביש. בכפוף לכך יש צורך בשינוי בביצוי. כאמור, חייבה הועדה המחוזית את יזם התכנית המצרבית לשבות בהתאם את הביצוי על מנת לעמוד בקריטריונים של כביש פנורמי.

מר בן אשר ציין כי הדרישה לגבי רחוב פנורמי היתה מצומצמת לרחוב הרב עוזיאל ואין כל ענין לפתוח בוף לכל אורך המדרון. המקום היחידי שממנו נשקף נוף מרהיב הוא משטח התכנית המצרבית ולכן ניתנו לגביו הנחיות ביצוי מגבילות.
אשר לביצוי, ציין כי זה הפרוייקט הראשון בו ביטל להתמודד, בד בבד עם הוראות חלוקה חדשה, עם ביצוי זאת במטרה לעצב מחדש את המדרון ולבקר את הבניה שמאחוריה קיימת בניה.

מפלסי הדרכים הם שהכתיבו את גבהי הבנייניים והעמדתם. כל התכים מותאמים באופן מדוייק ובדיק ביחס של בנין לדרך. צריך לשקול אם יש אפשרות לבטל את המילוי משום שיתכן שהמילוי גרוע מהצורך בהתאמת הבנין למפלס הדרך.

מר כהן העיר כי לא היתה בכוונת דבריו להגמיך כל בנין אלא לטפל ספיציפית בבנייניים מסויימים שהעמדתם על פני הסטח יוצרת תחושה של "ריחוף" שאיבה מקובלת בבניה במדרון.

גב' אשל ציינה כי שכונת בית וגן מתאפיינת בכך שהמגרשים בה רובם בבעלות פרטית, הרפרצליה היא דבר חשוב אולם באזת ממשרותיה היא צריכה לפתור את בעית השטחים הציבוריים מאחר שצפיפות האוכלוסין בשכונה היא מן הגבוהות בעיר ויש בה מחסור בשטחי ציבור. לפיכך מציעה להתבות את מתן היתרי הבניה בהתרת שמוש בקומות הקרקע למוסדות ציבור.

מר לוי ציין כי אכן מדובר במגרשים בבעלות פרטית ולא ניתן לחייב שמוש בקומות הקרקע למוסדות משום שהופרשו משטחם כבר 40% לצרכי ציבור.

גב' אשל הוסיפה כי בעיה נוספת לדעתה היא העדר דרכי גישה להולכי רגל בין הכבישים העליון והתחתון, והשמוש הוא רק בדרכים עוקפות.

מר נקמן שאל כיצד מתכוננת העיריה לממן את הוצאות הפתוח, בפרט את מערכת הדרכים. כיום קיימות בשמוש 3 דרכים שהן זמניות ועוברות בשטחים פתוחים ציבוריים, עתה הוא שומע שמפלס הדרכים קובע, בתכנית המוצעת, את הביבוי לעיתים הדרך במוכה ולעיתים גבוהה ממפלס הקרקע הטבעית. אין הוא מבין כיצד יבתבו היתרים ללא פתוח. העיריה צריכה לבקש באמצעים על מנת להבטיח את העבודות הכרוכות בפתוח השטח ואולי עליה לשקול אפשרות של הקטבת אחוז ההפרשות ואת היתרה תגבה למטרת פיתוח.

מר סוקר בהתיחסו למבנה הטופוגרפי ההרדי של השטח שהוא בבחינת בכס פבורמי, ציין כי הוא מוצא, לאור התכים בנפחים, שחלק מהבנייניים "מרחפים" וניתן להגמיכם בכ-2 מ'. דבר בעל משמעות, שישמור על רצף הכביש הפבורמי.

עוד ציין כי לאור הקף עבודות העפר המתלוות לפתוח השטח, יש לחייב היזם, בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריה, לפיבוי וטיפול בשפכי העפר.

מבחינת מסת הבניה יש לתת את הדעת לרצף האבני שיווצר והוא מציע לקבוע בתכנית הוראות בדבר טיפול נופי באמצעות אמתיה וכיו"ב.

מר בן אשר בהתיחסו להערת גב' אשל על העדר שבילים מקשרים בין מערכות הדרכים הראשיות ציין כי הדבר לא בבדק ואין לו תשובה מוסמכת לעניין.

מר רדנבק ציין כי הרעיון של ביבוי אחיד הוא טוב ונכון. המבנה האחיד יוצר בסיס ואולם במדרון הנגלה מכוון המוזיאון קיים בנין חריג - מלון שלום. דוקא כאן עובר הואדי והמלון בולט עוד יותר. מן הראוי היה להמשיך את הביבוי באופן שיגמד את המלון.

הוא תומך בהצעת גב' אשל בעניין המעברים הציבוריים בין שתי הדרכים הראשיות. לעניין הביבוי, הוסיף כי יש אמת בטענה שמספר בנייניים "מרחפים" מבחינת תבוחתם על הקרקע והוא תומך בהצעת מר כהן ומר סוקר. הנטפח הנופי במקרה זה חשוב ביותר ויש לקבוע הוראות מחייבות בדבר טיפול בקירות ותמך ופתוח הצמחיה.

גב' רדוה בהמשך להערותיו של מר נקמן שאלה אם קיימת התיחסות או קשר של זמינות בין פיתוח הכבישים והביבוי.

מר בן אשר ציין כי על מנת להתחיל בבניה יש לבנות תחילה את קירות התמך. ניתן לקבוע שביצוע הדרכים יהא תנאי למתן היתרי הבניה אך מאידך יכולים בעלי המגרשים לטענו שע"י כך תוקפא הבניה. אין לו תשובה חד משמעית לעניין, ומכל מקום הדרך הנכונה היא ביצוע בו זמני של שתי מערכות הפיתוח, הביבוי והתשתית.

מר לוי סכם את הדיון והציע להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מיקום המוסד יוחלף בהתאם להצעה שנובטה בין לשכת התכנון ועיריית ירושלים.
2. נושא המעברים הציבוריים יבדק לצורך יצירת גישה נוחה בין שני הרחובות.
3. עד מועד אישור התכנית יוגש נספח לטיפול נופי.
4. במידה תופקד התכנית תבדוק מחלקת מהנדס העיר באם ניתן להגמיך מספר בנייניים באופן שהבניה תהא מפני הקרקע הטבעיים ללא צורך במילוי.

5. להסב תשומת לב העיריה לעניין הזמינות והתאום בין ביצוע הבניה ופיתוח התשתית.

מר מלכוב ומר רזניק הציעו כי השינויים בניבוי יהיו מתואמים עם לשכת התכנון המחוזית.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מגרשים חדשים מס' 17 ו- 29 יוגדרו כשטח פתוח ציבורי עפ"י היעוד שנקבע בתכנית 1042. בחלקו הדרומי של מגרש מס' 51 יוקצה שטח לאזור מגורים 5 מיוחד, בהמשך למגרש מס' 15.
במגרשים 58, 59 יקבעו הוראות מגבילות בדבר קו הבנין לכוון השטח הפתוח הציבורי במגמה להותיר שטח בלתי מבונה בהמשך לשטח הפתוח הציבורי.

2. בטרם תופקד התכנית ימצא פתרון, על דעת מהנדס העיר, מר רזניק מר מלכוב ומר כהן, למספר בניינים דוגמת הבנין במגרש מס' 15, במגמה להנמיכה באופן שהבניה תהא מפני הקרקע הטבעיים ללא צורך במילוי.

3. תבדק אפשרות ליצירת מעברים ציבוריים לשם גישה בין שני הדרכים הראשיות.

4. עד למועד הדיון במתן תוקף לתכנית יוגש נספח לטיפול בנופי שיהא בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

5. הועדה מסבה את תשומת לב העיריה לנושא הזמינות והתאום של ביצוע עבודות הבניה והתשתית.

7. (3211) תכנית מס' 3211, שינוי מס' 26/82 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/82 לתרש"צ 5/03/1 - הרחבות דיור בשכונת רוממה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

ב. היתרי הבניה בתוספות הקרובות לקוי החשמל יוצאו רק לאחר העתקת הקווים.

ג. יתווסף בהוראות התכנית הוראה בנין "אישור הקלות".

ד. רשימות הבניה יכתבו באופן פרטני אולם בתנאי שכל דירה תבנה או על גג הרחבה הקיימת או על הקרקע.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לעריכתה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

8. (2317) תכנית מס' 2317, שינוי מס' 19/83 לתכנית המתאר המקומית ושינוי מס' 1/83 לתכניות 920, 1718, 2506 שכונת בית צפפא ושועפאת.

מובא לדיון חוזר לבקשת מר מלכוב.

בפתח הדיון ציין מר מלכוב כי התכנית יוזמה ע"י הועדה המקומית על מנת לקבוע עקרונות תכנוניים ושמושי קרקע בבית צפפא. בכפר הופקעו שטחים רבים, השטחים הציבוריים רובם הוקצו בשטחים שבבעלות המינהל ולפיכך עובדה פרוגרמה מוסמכת על דעת משרד התיירות ואגף המניות בעיריה, לאתר שטח למלונאות עם הנחיות ניבוי. המיקום - מתחת לגבעת המטוס מרוחק מדרך חברון ומשתלב בניבוי הכפרי, בניה מבוקרת שאינה עולה בגובהה מעל לשתי קומות.

מר לוי העיר כי מר מלכוב לא השתתף בדיון ולכן בקש לקיים דיון חוזר.

מר בהן ציין כי אם אמנם תסכים הועדה לשבות החלטתה לגבי השטח הבדון. אזי יש לעגן את הפרוגרמה בהוראות התכנית מבלי לקבוע את יעוד השטח למלונאות.

מר לוי ציין כי אין השיבות לקביעת אחוזי בניה בשטח ויש להבטיח את השתלבותו של הבנין ותכנונו הטוב, בהתאמה לבניה ולמרקם הקיים. באותה מידה אין קביעת שטח בשפ"צ מטיבה עם המקום כשאין היא בהכרח פארק מפותח ומטופח. עדיף בעניין פיתוח שטח בצורה ארתה ובניה משתלבת על פני שדה טרשים. ולכן הוא מציע לקבוע את יעוד השטח למלונאות.

מר בן אשר בקש להוסיף להחלטה סעיף נוסף להוראות התכנית שמכוחו ניתן יהיה להוציא היתרי בניה במגרשים שבהם קיימים בנייבים עוד בטרם תקבל התכנית תוקף, זאת בכפוף להוראות התכנית האחרות.

לאחר דיון,

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 12.6.84 ובתיקון לאמור בה יקבעו התנאים הבאים:

1. יבוטל סעיף 1(א) להחלטת הועדה המחוזית הנ"ל. השטח המוצע בגבעת המטוס ייועד לנופש ומלונאות וההוראות בדבר השמושים ועקרונות הביבוי בו, יתואמו בין עיריית ירושלים משרד התיירות ולשכת התכנון, ויהיו חלק בלתי נפרד מהוראות התכנית.

2. תקבע בתכנית הוראה המאפשרת מתן היתרי בניה לתוספות בניה לבנייבים קיימים בתקופת ההפקדה בתנאי שתוספות הבניה תהנה תואמות את הוראות התכנית.

9. (3309) תכנית מס' 3309, קביעת שטח למבנה שרותים ציבוריים וחדרי חשמל - חצר מצודת מגדל דוד.

מובא לדיון חוזר לבקשת מר א. ביב.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הקרן לירושלים יזמה, במסגרת עבודות הפיתוח באיזור החומה, פעולות בשני מישורים:
חיזוק שיקום ושחזור ובתוך כך חפירות ארכיאולוגיות ופעולות בניה שונות. מטרת התכנית הנדונה היא הקמת מבנה שרותים ציבוריים וחדר חשמל בסמוך למצודת מגדל דוד במרחק של כ-2 מ' מהחומה, ללשכת התכנון מס' הערות ראלמלא בנבה הבנין המבוקש היה מקום לשקול דעת.

א. תכנית עמ/9 אוסרת בניה במרחק הקטן מ-10 מ' מהחומה וכאן, כאמור, בנוי המבנה במרחק של כ-2 מ' ממנה.

ב. המבנה נבנה בחלקו הארי מבטון, שלא בהתאם להוראות בניה באבן.

ג. הועדה נדרשת להפקיד לעיון הציבור תכנית שעיקרה בוצע בפועל והחלטתה לעניין זה תהא הכשרה בדיעבד של דבר שלא נשקל על ידה.

הועדה המחוזית בישיבתה מיום 14.8.84 החליטה כדלקמן:

"מאחר שמטרת התכנית היא בנית שרותים סניטריים חיוניים לציבור הרחב, אשר בוצעה בפועל, אין הועדה מוצאת טעם ולנכון להפקיד התכנית."

נוסח ההחלטה דלעיל אומר "דרשני" ולפיכך הובא הנושא לדיון מחודש לבקשת מר ביב.

מר גיב הציע להפקיד את התכנית על מנת לתת חוקיות למבנה. אם יהיו התנגדויות הוא יהרס. לדעתו יש צורך ציבורי חיובי למבנה ואין זה בעים אם לא יבתן לו היתר.

מר שרון ציין כי מדובר במבנה הנמחי לרווחת תושבי העיר, אין בבניה שום רווחיות או כדאיות כלכלית ויהא זה אבסורד אם הועדה לא תאשרה.

מר גיב העיר לגבי הומרי הבניה כי הבושא שנוי במחלוקת בין הארכיטקטים והארכיאולוגים והבניה בבטון היתה דוקא דרישתם של הארכיאולוגים כדי לתת ביטוי פיזי למימד הזמן.

מר רזניק ציין כי אין זה הגייני מבחינה ציבורית שדוקא מוסדות הציבור, האמונים על שמירת החוק ואכיפתו, הם אלה העוברים עליו בעצמם. התופעה צריכה להפסק. הוא מניח שהאלמנטים התכנוניים בישקלו, אך ההליך איבו תקין. אין הוא בדעה שיש להרוס את המבנה אך יש סדר והסדר צריך לבוא מלמעלה.

גב' אשל ציינה כי היא בעקרון מסכימה ששומרי החוק צריכים להוות דוגמא. ואבחבר צריכים לשאול עצמבו מדוע זה לא כך. לעצם הענין, היא מכירה את הבושא. שירותים חייבים להבנות ולכן אין ספק שצריך להפקיד את התכנית יחד עם זאת הציעה להתריע בפני המוסדות האחראיים על דרך הטיפול בבושא.

מר גיב ציין כי העיריה איבנה יזם התכנית אלא קרן ירושלים.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. לבטל את החלטת הועדה המחוזית מישיבתה הקודמת. ולהפקיד את התכנית.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

ד. ביטול החלטות

10. (1885 ב') תכנית מפורטת מס' 1885 ב' - מתחם 02 תלפיות מזרח.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.9.84:

א. לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 23.6.75.

ב. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 23.7.75.

ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית על ביטול החלטתה מיום 14.9.76.

ד. לגבוז את התיק.

לאחר דיון,

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 14.9.76.

11. (1100) תכנית מפורטת מס' 1100 - גוש 30397 חלקה 44 - קרית יובל.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 16.9.84:

א. לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 16.9.62.

ב. לבטל את החלטת הועדה המקומית מיום 16.10.62.

ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל החלטתה מיום 11.1.63.

ד. לגבוז את התיק.

לאחר דיון,

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 1.7.63.

12. (3101) תכנית מפורטת מס' 3201 - גוש 30504 - שייך ג'ראח.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 16.9.84:

א. לבטל את החלטת ועדת המשנה מיום 4.1.82.

ב. לבטל את החלטת הועדה המקומית מיום 24.1.82.

ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית על בטול החלטתה מיום 30.11.82.

ד. לגבוז את התיק.

ה. הועדות יהיו בכוונות לדון בתכנית חדשה מבוססת על תכנית מס' 2969 ולפי הגבולות החדשים, באם בעלי הזכויות במקרקעין יגישו תכנית כזו.

לאחר דיון,

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 30.11.82.

ה. הפקעה.

13. (3132) בקשה לאישור הפקעה עפ"י תכנית מס' 3132 - המדרונות המערביים של רוממה, צפונית לליפתא.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 18. 1.84:

לאשר את ההפקעה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את ההפקעה.

14. (1144) בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות עפ"י תכנית מס' 1144 - גוש 30298 - גבעת קומונה.

הועדה המקומית החליטה ביישיבתה מיום 16.9.84:

לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30240 30236 30298 30079.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ז. בקשות להיתרי בניה.

15. 3816 - סגירת טכסה ומתקן לשטיפת מכוניות - מרדכי כהן - גוש 343 חלק מחלקה 27 - תחנת דלק - קרית יובל (בב/65/555).

מובא לדיון חוזר מיום 24.7.84.

לאחר דיון,

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 24.7.84 ולאשר את הבקשה בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

הועדה המקומית מתבקשת לבדוק ולברר נושא הבעלות לפני מתן ההיתר.

16. יב-9078 - משרד הבינוי והשכון - בנין חדש - גילה (בב/84/360).

המשך דיון מיום 24.7.84.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. יב-4711 - האוניברסיטה העברית - בנית בניינים נוספים - מכון למדעי החיים גבעת-רם.

דו"ח הועדה המקומית מס' 28 מיום 6.11.84 תיק בב/69/823.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ח. מלאכות ועסקים

18. 1/7941 -חפצדי מרדכי ושות' - מסעדה ואולם שמחות - יד החרוצים.

הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה לשמוש חורג לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה לשמוש חורג לתקופה של 3 שנים.

מרחב תכנון מקומי, מטה-יהודה

ט. תכנית לאישור (מתן תוקף).

19. (מי/486) תכנית מס' מי/486 - מרצא עילית - חלוקת מגרש - גוש 30316.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3065 מיום 21.6.84.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות הועדה המקומית מרצא עילית.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 2.9.84.

לתת תוקף לתכנית בתנאי תוספת טעיף לתקנון עפ"י לא יוצא היתר בניה לפני פתרון בעיית הניקוז והאשפה על דעת המועצה האזורית מטה-יהודה.
להכניס הסתייגות לגבי חלקה מס' 46 ז' שתאור ברישום הבוכחי (מדינה) ולא תרשם ע"ש המועצה.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציג מר כהן את עיקרי התכנית ובהעדר בציג המתנגד הובאה התנגדותו כפי שהושמעה בפני הועדה המקומית.

לאחר דיון,

הוחלט: לתת תוקף לתכנית בתנאים, עפ"י המלצת הועדה המקומית.

י. תכנית להפקדה.

20. (מי/560) תכנית מס' מי/560 תכנית אחוד וחלוקה של שתי החלקות - אבו-גוש - גוש 29521 חלקות 34 35.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 2.9.84.

להפקיד את התכנית.

אישור אגף העתיקות.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מטרת התכנית היא אחוד שתי חלקות וחלוקתם מחדש ושיבוי יעוד של קרקע חקלאית לאזור מגורים ב' ואדר הבעיה היא קו הבנין מציר הדרך הראשית.

מר נקמן העיר בכביש מוגדר ככביש אזורי ועפ"י תכנית המתאר הארצית לדרכים קו הבנין צריך להיות במרחק של 100 מ' מציר הדרך.

מר לוי ציין כי גם כאשר שמשה הדרך כדרך ראשית, עשרות בתים במצאו על שפת הכביש ולכן יש להפנות את תשומת לב ועדת המשנה של המועצה הארצית לבושא זה ולקבוע הלכה לגבי הבתים לכל אורך הדרך.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. אישור קו הבנין מציר הדרך ע"י ועדת המשנה של המועצה הארצית.

ב. אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

21. (מי/563) תכנית מס' מי/563 - אבו גוש.

מובא לתיקון החלטה.

לאחר דיון,

הוחלט: בתיקון לאמור בהחלטת הועדה המחוזית הקודמת.
תופקד התכנית לאחר אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

תאריך: _____ _____

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

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה בישיבתה
מס' 354 שהתקיימה ברום שלישי ב' בתשרי תשמ"ה 16.10.84

יו"ר ומציג של הפנים: ר. לוי - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:	ת. אשל	-	רשות מקומית ירושלים
	א. ברזקי	-	מציגת של השכון
	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	ע. לוקסמבורג	-	מציגת מע"צ
	ש. לרמן	-	מציג של הבריאות
	מ. נחמיה	-	רשות מקומית ירושלים
	מ. נקמן	-	מציג של התחבורה
	ד. רזניק	-	אדריכל
	י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים
נכחו:	א. בן אשר	-	מחלקת מהנדס העיר
	מ. ורומי	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. סוקר	-	יועץ סביבתי לועדה המחוזית
	י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שוורץ	-	מזכירת הועדה המחוזית
נעדרו:	ע. דרמן	-	מציג של הבטחון
	ש.ז. זונבפלד	-	רשות מקומית ירושלים
	א. ליסמן	-	רשות מקומית מטה-יהודה
	א. מלכוב	-	מציג של החקלאות

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

א. תכנית להפקדה.

1. (1857 ג') תכנית מס' 1857 ג', שינוי מס' 1/84 לתכנית 1857 ב' - קירוי בריכת השחיה של מלון לרום - שכונת עומריה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.5.84:

1) להפקיד את התכנית לאחר תיקון הליקויים הטכניים.

בהוראות התכנית יצויין כי:

2) לא תורשה הקמתה מחדש של הכיפה בחורף הבא ובחרפים שלאחריו אלא לאחר שבדקה ובמצאה במצב חזותי ותפקוד טוב ותבתן על כך התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.

בפתח הדיון מסר מר לוי כי מדובר בקירוי פלסטי מעל בריכת מלון לרום. לדעתו אין כאן בעיה ארכיטקטונית אלא במיקום וברגישות האזור.
בתוקף תפקידו כיו"ר הועדה היו אליו פניות רבות לאור הספקות שהתעוררו אם יש הכרח בקבלת היתר לשם הקמת הקירוי. בתוך כך הובעו דעות שאין בקירוי משום הפרעה אסטתית. מראש בקטבו באמצעי זהירות וכבר בדיון בבקשה דומה בבריכת רמת רחל רווחה הדעה כי אין להתיר בכל מקום וכל מקרה ידון לגופו. באם תחליט הועדה להפקיד את התכנית הוא מציע שהליך ההפקדה יבוצע ישירות ע"י הועדה המחוזית על מנת שלא לעכב את התפעול בעונה זו של השנה.

מר כהן ציין כי יש לבחון את הנושא משני היבטים:

א. את הבקשה הספציפית של מלון לרום.

ב. מאחר שמדובר במקרה ראשון בתחום המרחב התכנוני של ירושלים אי אפשר לנתקו מהשאלה העקרונית הכוללת. הוא זימן למטרות מספר אדריכלים מבין חברי הועדה לבחון את הנושא מן ההבטים הנ"ל.

באשר לבקשה הספציפית של מלון לרום היתה תמימות דעים שהמבנה הכפתי לא יהווה מפגע חזותי והיו אף שראו בו השלמה ארכיטקטונית.

אשר לשאלה העקרונית הדעות היו חלוקות כאשר חלקן נטו לחלק את העיר לשני אזורים: איזור שבו ביתן יהיה להתיר הקמת קירוי מסוג זה ובשני - יחול איסור מוחלט. לגבי האזור השני היתה תמימות דעים על שעליו להכיל את העיר העתיקה והאגן החזותי שלה.

הועדה המקומית דנה לפני ימים ספורים בתכנית כללית לאיתור מקומות בהם תותר או תאסר הקמת מבנים מסוג זה. אולם ההחלטה שבתקבלה איננה חד משמעית ואינה משרתת את המטרה.

באשר לשאלה הספציפית של קירוי בריכת מלון לרום יש להטעים כי:

א. אין בהפקדת התכנית משום תקדים לגבי מקומות אחרים בעיר.

ב. לקבוע אזורים בירושלים שהערכים החזותיים שלהם ואחרים ובהם תחול הוראה האוסרת באופן מוחלט הקמת מבנים כיפתיים מסוג זה, ובמקביל - באזורים שלא תחול עליהם ההוראה האמורה תבחן כל בקשה לגופה על כל הנטיה ומוסדות התכנון יהיו רשאים להתיר או לדחות. בנוסף יש להחיל את הסייגים שנקבעו לגבי בריכת רמת רחל גם בתכנית זו.

מר שרון תמך בדיון עקרוני היכן לאסור והיכן להתיר הקמת כפרים פלסטיים לבריכות.

גב' רורה צייבה כי בפני הועדה מונחת תכנית ספציפית ויש לדון בה. היא איבה רואה שיש מקום לדון עכשיו ולהחליט היכן להתיר והיכן לאסור.

גב' רורה סברה כי בכחה בטימפוזיון של אדריכלים בנושא, הדעות היו חלוקות ולא הגיעו לקונצנזוס. בעצם איסור התכנית להפקדה לא קובעים תקדים ולועדה יש שקול דעת לדון ולהחליט בכל מקרה לגופו. לדעתה יש להפקיד את התכנית.

גב' אשל צייבה כי איבנה שותפה לדעה באשר לתקדים אפשרי, הסדק הקטן ביותר הופך לפריצה של דרך ראשית. הבוטא היה לויכוח בוקב, היא שבורה שיש לאסור מבנים מסוג זה באגן החזותי של העיר העתיקה ובפסגות ההרים כדי לא להזמין מראש לתצים. אם יבתן איסור ללא כל סייגים אזי כל בית מלון ירצה במך ויראה זאת כתקדים לגביו. יש להבהיר כי איסור התכנית בא לאחר בדיקה מדוקדקת ואין לראות בכך תקדים לגבי בקשות אחרות בעיר כמו כן יש להסכים על מגבלות לגבי חלקים אחרים בעיר ולקבוע טעיף בדבר במיעות.

מר רזנבק ציין כי השתתף באותו טימפוזיון מהזכירה גב' רורה, לעצם העניין הוא סבור שהכיפה הספציפית מעל בריכת מלון לרום איבנה מפריעה, הסכנה היא בתקדים שעלול להווצר בעצם האישור ושיגרור אחריו בקשות בכל מלון בעיר.

הוא סבור שכל מקרה צריך לדון לגופו גם במסגרת של ועדה מקצועית.

מר לוי ציין כי לו היתה בפני הועדה הצעת תכנית כללית יזומה ע"י העיריה היה מקום לדון בה. אין בפניו בחובים ולצאת בהצהרות ללא בחיבה מקפת, זה לא רציני.

תחילה הסתייג מעצם החומר שהוא זר לירושלים אך כשראה בעיניו את הכפה הוסרו הספקות מליבו. אשר לכלל העיר אין הוא סבור שניתן ברגע זה לקבוע פרמטרים. כי כאמור אין בטיס החומר לדיון. הוא מציע להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. לאסור בארפן מרחלם שמוש בכיטוי לצורכי שלוט ופרסום.

ב. להבטיח תקיבות החומר מבחיבה צבעו ואיכותו.

ג. לקבוע מועדים לתפעול.

ד. לפרט בסעיף 2 להמלצת הועדה המקומית כי הבדיקה תעשה ע"י מחלקת מהבדס העיר.

מר כהן התריע על כך כי אם לא תקבע הועדה מראש ותחליט על מקומות אסורים להצבת המתקנים, לא יהא בכוחה לעמוד בלחצים.

בכון שהדעות היו חלוקות בנושא אך לגבי מקומות אסורים היתה תמימות דעים. לכן הוא חוזר על הצעתו בדבר הקביעה העקרונית של חלוקה לאזורים, כחלק מההחלטה בדבר הפקדת התכנית הנדונה.

בתום הדיון הועלו להצבעה שתי הצעות החלטה:

בעד הצעת מר לוי תמכו 7 חברי ועדה ובעד הצעת מר כהן תמכו שני חברי ועדה.

<u>החלטה</u>: 1. הועדה בחנה את התכנית ואין מניעה מניעה להפקדתה מבחינה בנפית מחוזית, כל זאת בתנאים הבאים:

א) תקבע בתכנית הוראה בדבר אסור מרחלה על טמון הכיפה לצרכי שילום הפרסה מכל סוג שהוא.

ב) לא תותר הקמתה מחדש של הכיפה בחרוף הבא ובחרפים שלאחריו אלא לאחר שרמדקה ע"י ביקורת מומחים תעיד ובמצאה במצב חזותי ותפקודי שלא יתגנן עי"כ התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לממ"ה.

ג) יקבע בתכנית המועד בו תוחר הפעלתו של המחקן.

2. הועדה המחוזית מבהירה בזאת כי אין בהפקדת תכנית זו משום תקדים לגבי בקשות אחרות מסוג זה בעיר.

ב. <u>בקשות</u>.

2. <u>יב-9059 - משרד השכון והבינוי - ביה"ס ואולם התעמלות - מגרש שכונת גילה.</u>

המשך דיון מיום 26.6.84.

בפתח הדיון מסר <u>מר כהן</u> כי הועדה בישיבתה מיום 26.6.84 דנה בבקשה ודחתה אותה במתכונת שהוגשה מפאת דיבורי שטחי הבטון בחזיתות עם זאת הודיעה כי תהא נכונה לדון שוב באם תוגש בקשה לבניה באבן האפשר שתהיה מתועשת. לאחר מכן הובא לידיעתו כי ביה"ס נבנה כבר בפועל, מי לכך איבו רואה טעם בדיון אך באישור הבקשה.

בהר בוף בנבנה ביה"ס הדמות הבקשה הנוכחית ודאת קרה בנסיבות כל לחץ זמן. הבנין נבנה בחלק בטון חשופים בנדון אפור, באם המליץ הועדה לאשר את הבקשה, יש להתנות זאת בהתאמת גוון הבטון לגוון הבנין.

<u>גב' ברזקי</u> הסבירה כי הבנין הוא מסיפוס "אסטרום" ולא הרשתן ויש להביח שלא יוגשו בקשות לבתי ספר מדגם זה כי הוא יקר.

האלמנטים הדקורטיביים של הקטורת המרכזית לא הוגבלת, הגילה האלמנט הצורבי הזה חוזר על עצמו ובפרץ בבניה.

<u>גב' רוזה</u> ציינה כי זה מקרה מסוג הדברים המזרים והיא איבה רואה סיבה להענות לבקשה, לאחר שבקשה קודמת שהוגשה לועדה מסביה"ס כבר עמד על תילו, בדחתה ע"י הועדה מטעמים תכנוניים.

<u>גב' לוקסמבורג</u> ציינה כי יש להחזיר את הבקשה לועדה המקומית.

<u>גב' אשל</u> ציינה כי צריך אולי להעניש את מי שעבר עבירה אך לא את ילדי השכונה שביה"ס אמור לשרת אותם, ישבר מחסור משוע של בתי ספר בשכונה לכן יש לשקול גם את התוצאות מאי אישור הבקשה.

<u>מר רזניק</u> הסכים עם גב' אשל ואם אכן ביה"ס כבר נבנה לא צריך להענים את הילדים. מפריע לו שמי שאמון על שמירת החוק עובר עליו בעצמו, יתכן שיש מקום להתריע על כך במכתב אל עיריית ירושלים ומשרד השכון.

<u>גב' רוזה</u> ציינה כי היא מסכימה עקרונית עם דבריו של מר רזניק אך לצערה ידוע מה גורלם של מכתבים מסוג זה. אילו היתה זו פעם ראשונה, ביחא, אך התופעה חוזרת על עצמה. יש להביח שביה"ס יתופעל ולא יעמוד ריק.

מר בן אשר התיחס לטיעון שהציגה גב' אשל וציין כי למיטב ידיעתו פתיחת בי"ס מרתבת בהכרזה עליון כבי"ס וכל עוד אין לו היתר חוקי אין איסור פורמלי לפתיחתו.
בנייני המגורים בשכונות החדשות בנבים ומתאכלסים עוד לפני מתן ההיתרים דבר שמגביר את הלחץ על בנית השרותים ולעתים אין מנוס.

מר לוי עמד על חמרת המקרה וציין כי יש להביא שעור בזמן הדיון הקודם המבנה כבר היה בנוי ואילו הועדה התיחסה בתום לב לפרטי הביצוי. במבוטק מהשאלה, אם הביצוי והאלמנטים הארכיטקטוניים זדים לטביבה או תואמים אותה, בשל העמדת הדברים בעובדות מוגמרות הוא מתנגד לאישור הבקשה. כיו"ר יש לו קושי להמליץ בפני הועדה על אישור דבר שעבייבית בדחה קודם ועתה הוא מ צג כעובדה מוגמרת. יחד עם זאת הוא מבין את הצרכים של השכונה לכן הוא מעלה להצבעה שתי הצעות החלטה:

1) לאשר את הבקשה.

2) להחזיר את הבקשה לועדה המקומית.

לאחר דיון,

הוחלט: (ברוב של 3-5 קולות)

להחזיר את הבקשה לועדה המקומית לאור העובדה שהבנין כבר נבנה בפועל.

היו"ר במנע מההצבעה.

3. יב-8237 - מלון שלום קירוי החניון - גוש 166 שכונת בית וגן (תיק בועדה המקומית) בג/77/479.

מובא לדיון חוזר מיום 28.12.82:

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בספח הביצוי המצורף לתכנית החלה הגדיר את גבולות החניון המקורה ומעליו גינה ציבורית. הבקשה היא להגדלת שטח הקירוי מאחר שמתחתיו משמש השטח כמגיטה לשרותים ומעל הקירוי - מגרש טניס.
השאלה היא האם הועדה מוסמכת לאשר את הבקשה לאור התנגדות השכנים וכיצד ניתן יהיה למנוע את משחקי הטניס.

לשאלת גב' רווה מדוע דחתה הועדה את הבקשה בדיונה הקודם השיב כי הועדה התיחסה למגרש הטניס שהיה בשוא התנגדות.

גב' רווה ציינה כי זכור לה שקירוי החניון הוגבל בתכנית, ואולם לאור התנגדות השכנים למגרש הטניס איננה רואה אפשרות למנוע זאת.

גב' ברזקר העירה כי קירוי החניון ייטיב עם השכנים לפחית את רעש המכוניות.

מר לוי ציין כי מבחינה תכנונית הוא סבור שהקירוי מוסיף יותר מאשר גורע. הוא מציע לאשר את הקירוי ולאסור באופן מפורש את הקמת מגרש הטניס לרבות רישום הערת אזהרה בטאבו.

לבקשת גב' רווה בבדק אם גבולות הקירוי המבוקשים במצאים בתחום שטח המלון או בתחום השפ"צ ונמצא כי הם בתחום שטח המלון.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את קירוי החניון המבוקש ללא מגרשי הטניס בתנאי שתרשם על כך הערת אזהרה בטאבו מטעם יו"ר הועדה המקומית.

4. יב-10005 - קרן ירושלים - גן ציבורי - גוש 203 - תלפיות מזרח.

המשך דיון מיום 18.9.84:

בפתח הדיון מסר מר כהן כי עקרונית אכן הועדה את הבקשה אולם הממיכה את הלשכה לקבל פרטים ארכיטקטוניים של האלמנטים המבניים בפארק, כאשר ההתייגות היתה לאופים ולתחרשה הכבדה במעוררים המבנים המקורבים של הסוכות והמעברים ביניהם. לאחר פגישה עם המתכנן הוא ערך מחדש את הבקשה ומוצעים בה שנויים מהותיים. מבנה הסוכה המרכזי הגדול מכולם בוטל, החלק היחסי של המעברים הוקטן בצורה משמעותית הגדל חלקו היחסי של הטטה המגונן בפארק.

מר כהן המליץ לאשר את הבקשה במתכונתה החדשה.

גב' ברזקר הסבירה כי אגף העתיקות ביקש לקבוע ציובי דרך לאורך אמת המים ע"י אלמנט ורקטיקלי במקומות בהם היא הופכת לביקבה, על מנת שהמטיילים יוכלו לראות את המשכיות. אלמנט הסוכה בבקשה הנדונה היא ביטוי ארכיטקטוני לאותה משאלה של ציון הביקבה באמת המים.

מר רזניק העיר כי מבנה שלד בפרוייקט הזה רק יוסיף והוא משתלב יפה בסביבה.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. לאשר את הבקשה במתכונתה החדשה כפי שהוצגה בעת הדיון.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

5. יב-10007 - בנין חדש - מסגד הורקף המוסלמי - גוש 280 חלקות 10, 11, 13 - ביפ צפפה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 22 מיום 22.6.84 תיק בב/84/559.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

6. יב-9092 - המרכז הירושלמי ללמודי המזרח - בנין חדש - גוש 521 חלקה 10 - א-טור.

דו"ח הועדה המקומית מס' 23 מיום 5.9.84 תיק בב/84/341.

מר רזביק מתכנן הפרוייקט יצא את אולם הישיבות ולא השתתף בדיון.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי לעת מתן תוקף לתכנית 3169, הכוללת בספח ביצוי, בקבוע תנאים נוספים למתן היתר בניה, בקשור להיבט הסביבתי, כתוצאה מקבלת אלמנטים בהתנגדות המועצה לא"י יפה.

צורת היגוי אשר בחן את היתר הבניה סיכם את הערותיו כדלקמן:

" א. על דעת כל הנוכחים סוכם שאין השנויים המוצעים משום שנויים מהותיים והם מתאפשרים לאור סעיפי הגמישות בתכנית המאפשרים שנויים. (לרבות פתרון המבנה הנלילי). שנויים אלה אף מעוגנים בהחלטת הועדה המחוזית לעת אישורה של התכנית.

1/..

ב. חומר הבניה של אולם הארועים יהא אבן מבוטרת חלקה כאשר האבן בכל יתרת המבנה תהא אבן בעיבוד תלטיש. גוון האבן המבוטרת של אולם הארועים יהא זהה לגוון אבן התלטיש." בהתאם לתבאים הנ"ל ממליץ מר כהן לאשר את הבקשה.

גב' אשל צייינה כי מדובר באחד האתרים הרגישים ביותר בעיר. היא מתפלאת על כך שלא ניסו להבמיך את מבנה האודיטוריום על מנת שלא יזדקר מידי בראה לה כי הקביעה של אבן מבוטרת עלולה להביא לתוצאה הפוכה והיא חרדה מהאפקט הבוהק של האבן המבוטרת מה גם שאיטורה עלול להורות תקדים לבניה באבן זו בעיר. לדעתה דיי בהדקנות המבנה הזיין צורך בהבלטת יתר.

מר לוי בהתיחסו להערות גב' אשל ציין כי חברי הועדה היו מודעים לרגישות המקום עוד בטלבי הדיונים להפקת התכנית וכי אתה בדרשת הועדה לפרטים הארכיטקטוניים של הבנין.

גב' ברזקר בקשה להשיב בשם הצוות המקצועי שבהן את התכנית וציינה כי היא מאמינה שכל בנין צריך להיות טוב ולהתאים לסובב ולמשר שהוא צריך לתת.

המרכז הזה מלכתחילה היה רפרזנטטיבי של האבנים שרצו בו. ובטל קדושת המקום בקשו לבקוט "בטון מיבורי". הבנין בן 4 הקומות בראה גדול משום קבה המידה זסר כאן ומשום היותו עומד בפני עצמו. אשר למבנה הגליליי ציינה כי אלמלא היה הבנין בירושלים היתה ממליצה לבנותו מבטון, זאת כדי לתת לו מימד קל יותר ביחס למבנה כולו והדרך להעברת המסר הזה בבחרה ע"י חומר הבניה. גוון האבן הבטורה תהא בגוון אבן התלטיש ולא בגוון לבן בוהק. לטכחו של המחכבן ציינה כי הוא הוכיח מידה רבה של רגישות לשטח, לבנין לבוף וכו'.

מר סוקר ציין כי הוא בהחלט תומך בהערותיה של גב' אשל. להערכתו במקום מובימבם דומיבבטי פוזרה המסה על מני השטח. הגובה מטריד אותו פחות לעומת מסת הבניה ולכן יש להתיחס ברגישות גבוהה יותר לבוטא זה מאשר לסוג האבן. בראה לו כי עתה, לאחר מעשה, הפתרון הגיבון והבטיעות הם הפתרון היחידי שביתן. אשר על כן הוא מציע שיתלורה לתכנית פתרון בבני של עצים על מנת לשבור את המסה במבנה הטופוגרפי הבתון.

מר כהן הטב את תשומת לב הועדה לתבאים למתן היתר בניה שקבעה הועדה לעת מתן תוקף לתכנית והם:

"יהיה המשך בופי לטרסות של הבנין בצורת טרסות חקלאיות בטרעות.

כביש הגישה העליון יטופל בצורה בופית והיזם מחייב לשתת שדרה כפולה של ברושים מבוגרים לארכו, על מנת להטתיר את האוטובוטים".

לאחר דיון,

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

1) חומר הבניה של אולם הארועים יהא אבן מבוטרת חלקה כאשר האבן בכל יתרת המבנה תהא אבן בעיבוד תלטיש. גוון האבן המבוטרת של אולם הארועים יהא זהה לגוון אבן התלטיש ובלבד שלא יהיה בגוון בוהק.

2) הועדה מפנה את תשומת לב הועדה המקומית להחלטת הועדה המחוזית מיום 27.9.83, בנין מתן תוקף לתכנית 3169, בדבר הטיפול הבופי והבטיעות בשטח התכנית בתבאים למתן היתר הבניה.

7. יב-10000 - מבנה עזר - האוניברסיטה העברית - שכונת אלף נבעת-רם.

דו"ח הועדה המקומית מס' 23 מיום 5.9.84 תיק בב/4/572.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הבקשה.

8. יב-10012 - תוספת בניה - משפחת לדר - עין כרם.

דו"ח הועדה המקומית מס' 24 מיום 19.9.84 תיק בב/84/665.

בעת הדיון מסר מר כהן כי הבקשה תואמת לתכנית המפורטת למתחם אולם חורג מהוראות תכנית המתאר 2610 בכל האמור לגבי מעקות מרפסות גג שצריכות להבנות מאבן בגובה 40 ס"מ ומעליו מעקה שקוף.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בכפוף לתיקון מעקות המרפסות בהתאם להוראות תכנית המתאר 2610.

9. יב-8108 - תכנית שינויים - על עבד עליאן - בית צפפא.

דו"ח הועדה המקומית מס' 24 מיום 19.9.84 תיק בב/80/150.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. מלאכות ועסקים.

10. 7/0382 - סאמן מוחמד - בהול עסק חפצי אמבות - רחוב הארזות.
11. 1/6833 - פרידמן משה - מתפרת בגדים - תל-אביב.
12. 2685 - סבן מגחם - בהול עסק פחם - גוש 74 חלקה 13 - רחוב יפו.
13. 7/3963 - פראח ג'בריל - מכירת חלקי הילוך - ואדי אל-ג'וז.

הבקשות הב"ל פורטמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשרם כשמוש חורג לתקופה של שבתיים.

הוחלט: לאשר את הבקשות הב"ל לשמוש חורג בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. 1/1701 - הס בצירון - מכירה ואחסנת חמרי בניה - גוש 168 חלקה 32 - שכונת גבעת-שאול.
15. 1/7993 - חיים מזרחי - ייצור תריסים - גוש 35 חלקה 43 - רחוב יואל שלומון.
16. 7/2977 - אבוליל שמוד - בגריה - שרעפט.
17. 1/5022 - הרוש יוסף - ייצור שלטים - רחוב בצלאל.
18. 7/3104 - מחסן רשיד מוחמד - עבוד אלומיניום - שרעפט.

הבקשות הב"ל פורטמו לפי סעיפים 149-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשרם כשמוש חורג לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות הב"ל לשמוש חורג בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. 7/3888 - עמאנה מדלין - הלדיה, צילום דמספרים - בית הגיבא.
20. 7/3997 - בקרי האתם - תיקון מכסימלי תשמל - מלכיזדק רדיו - בית חביבא.
21. 7/2500 - גבאם מרחמד - בי"ס לבחיבה - רחוב יל עבוד.
22. 1/8035 - גבאי אלי - מכירת, משקורת ,ליפס, הטרקטיה - רחוב יפו.

הבקשות הב"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשרם כשמוש חורג לתקופה של 5 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות הב"ל לשמוש חורג בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

23. 7/3995 - ברקאת חאתם - מכירת שטיחים - בית חביבא.
24. 1/8017 - אמיד - שרותי ביבוי - רחוב קדרון ביה.
25. אלשרק - בית דפוס - שועפט.

הבקשות הב"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשרם כשמוש חורג לתקופה של 5 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות הב"ל לשמוש חורג בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

26. 7/1901 - אבו עמר בניל - מכירת בגדים משומשים - רחוב דוד שמר יפו.

הבקשה פורסמה לפי סעיפים 149 ו- 151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשרה כשמוש חורג לתקופה של 5 שנים.

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

מחוז ובנין מקומי, מטה-יהודה

ד. בקשה להיתר.

27. יב-8911 - רפי ומיכל ז'ק - בית מגורים - מכונה מ' - מטה-יהודה

דו"ח הועדה המקומית מס' 299 מיום 16.9.84 תיק בנ/82/4/

בעת הדיון מסר מר כהן כי הבקשה גדולה ממכסרה עם המבקשים על החלטת הועדה המקומית, בו בסב הדיון בארפן עקרוני על הרמו הבניה. מאחר מהועדה ברשה לפרוט עובי הקירות והמרחים המרכיבים אותן, מבקשים עתה להקטין את עובי קיר הבטון מ- 18 ס"מ ל- 8 ס"מ בין הבנין המרכזית והעץ העגלמי.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה.

תאריך: _____

_____
ר. לדר,
מ"מ יו"ר הועדה המחוזית לתכנון
ולבנין, מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הרשות המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול החלטות הרשות המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 553
שהתקיימה ביום שלישי י"ג בחשון תשמ"ה
תשמ"ה 9.10.84.

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

השתתפו:

ת. אטל	-	רשות מקומית ירושלים.
א. ברזקי	-	בציגת שר השכון.
ש.ז. זובנפלד	-	רשות מקומית ירושלים.
מ. כהן	-	מתכנן המחוז.
ע. לוקסמבורג	-	בציגת מע"צ.
ס. לרמן	-	בציג שר הבריאות.
א. מלכוב	-	בציג שר החקלאות.
מ. בחמיה	-	רשות מקומית ירושלים.
מ. בקמן	-	בציג שר התבורה.
ת. רווה	-	בציגת שר המשפטים.
ד. רזניק	-	אדריכל.
י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים.

בכחו:

פ. בלבק	-	מחלקת מהנדס העיר.
א. בן אשר	-	מחלקת מהנדס העיר.
מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית.
י. סוקר	-	יועץ סביבתי לרשות המחוזית.
י. פלארט	-	לשכת התכנון המחוזית.
י. צבאג	-	לשכת התכנון המחוזית.
מ. שורץ	-	מזכירת הרשות המחוזית.

בעדדו:

ע. דרמן	-	בציג שר הבטחון.
א. ליסמן	-	רשות מקומית משה יהודה.

2/...

(פרוטוקול מחוזית 9.10.84.)

א. אישור פרוטוקולים

1. פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית מס' 364 מיום 4.9.84.

2. פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית מס' 365 מיום 18.9.84.

חברי הועדה אשרו את הפרוטוקולים הנ"ל, בהתאמת היו"ר.

3. פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 551 מיום 11.9.84.

מר כהן בקש לאשר את הפרוטוקול הנ"ל למעט סעיף 24 בדבר תכנית 3431 - אזור התעשיה רוממה, בו הוא מבקש לקיים דיון חוזר, מאחר שאגב הדיון בתכנית 3431 בתקבל תיקון להחלטה בתכנית 2267 א'.

הועדה קיימה מספר דיונים ממצים בתכנית 2267 שהתמקדו בשאלת זכויות הבניה ויעוד השטחים לאורך רחוב ירמיהו. עיריית ירושלים בחנה את הנושא, לרבות הערכת שמאי והגיעה למסקנה שזכויות בניה של 224% באזור תעשיה שקולות כנגד 150% באזור מסחרי, זאת במגמה לרוסת את רמת הצפיפות והשרותים שהשטח יכול לשאת. מכל מקום הוא טבוד שלא כל העובדות היו בפני הועדה כאשר החליטה.

מר לוי ציין כי אמנם קיימר מספר ישיבות אולם גם בהן דעתו ודעתה של גב' רווה היו שעיריית ירושלים לא תוכל לעמוד בהכיעות הפצויים והתרעגר על כך.

לא עברו 3 חדשים מתום הדיונים בהכנית המלילית ובגבר הגישה עיריית ירושלים תכנית חלקית ובה היא מבקשת להגביק 224%. הועדה פה אחד החליטה לקבוע את אחוזי הבניה 200% בארפן מהיר לכל האזור. ההליך היה תקין וגם אם למשהו ישבן השגות ומערבין בדיון חוזר פליו ללכת בדרך המכוונה. הוא מציע לעלות להצבעה את ההצעה לקיום דיון חוזר.

גב' רווה ציינה כי העובדות כפי שהציג אותן היו"ר נכונות. היא מבקשת להקדיש מספר מילים על מהות הדיון החוזר, לידיעתם של החברים החדשים בועדה.
הועדה איבה כבולה בהחלטותיה אך לא כל אימת שמשהו חפץ במבוי החלטה ביתן לקיים דיון חוזר ולכך ישנם קריטריונים:

א. אם נפלה טעות על מניה בהחלטה, צריך המבקש לשכנע שאכן כך במצא.

ב. אם במשך הזמן בתגלו רשויות חדשות.

מכל מקום ההחלטה אם לקיים דיון חוזר או לא, צריכה להתתך על פי קריטריונים אלה.

גב' רווה ציינה כי המתפה בדיון האחרון ולכן היא תומכת שאין כאן איזושהי עילה לקיים דיון חוזר.
לשאלת גב' אשל אם לאחר קבלת החלטה כלשהי ומודיעים לגופים הנוגעים בדבר, ביתן לקיים דיון חוזר; השיבה כי ההודעות בשלחות רק לאחר אישור הפרוטוקול.

מר בן אשר ציין כי לא ידוע לו שבעיריה חזרה בה מהחלטה ליעוד האזור כמסחרי מיוחד עם זכויות של הל 150%.

מר שרון ציין כי לשכה המכבדן תמיד מיוצגת בדיוני הועדה המחוזית ולכן לא יתכן שיבוא בציג הלשכה ויטענו שהנוהל לא תקין.

3/...

(פרוטוקול מחוזית 9.10.84)

מר כהן הוסיף כי התכנית מדברת בסדר יומה של הועדה המיוחסת למגרש שטחו כ-600 מ"ר וכתוצאה מרצון להעביר זכויות גבוהות לבעליו בתקבלה החלטה עקרונית לטמה בתכנון מחודש.

מר בן אשר הודיע כי יש בפני הועדה המחוזית עניין רישמית של העיריה לקיים דיון חוזר.

מר לוי מכם כי לפניה מסורת הדיון מבלי הסכמה הוא מביע לקיים הדיון החוזר ולהבא יוקפד על סדרי בוהל דיונים חוזרים.

הוחלט: לאשר את פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 11.9.84 למעט סעיף 24 בדבר תכנית מס' 3431 ובה יקויים דיון חוזר.

מר כהן בקש להוסיף ולהתיחס לפרוטוקול הנ"ל בו הובא לתקון נוסח דברי גב' רדוה לעניין תכנית 3054 א' על מנת להבהיר כי התיקון מתיחס לחלק הראשון של דבריה וכי אין בו כדי לשנות את יתר הדברים שנאמרו במהלך הדיון, כפי שעולל מ'קסתמע.

מר לוי הבהיר כי סדר הדיון והדברים הנרשמים בפרוטוקול הם בתחום אחריותו.

ב. תכניות לאישור (מתן תוקף).

1. (1423) תכנית מס' 1423 ב', שנוי מס' 1/76 לתכנית 1423 א' ושנוי 18/76 לתכנית המתאר לירושלים - שכ' תלפיות.

מובא לחידוש החלטה.

בעת הדיון מסר מר כהן כי בשנת 1976 החליטה הועדה המחוזית להפקיד את התכנית שעיקרה בהסדרת גבולות שטח מלון "דיפלומט" תוך קביעה זו הותרה במפורש קטע ממדרך עורקית עתידית בכרון צפון דרום.

בשנת 1977 החליטה הועדה לתת תוקף לתכנית בשינויים ובהתאמה לתוראי הדרך שבתכנית 1721. ואולם מאז לא קבלה התכנית תוקף סופי משום שהיזם לא העביר תכניות מתוקנות למתן התוקף.

לדעתו לא יהא זה בכוון לתת תוקף לתכנית בשנת 1984 הן מבחינה ארוצדורלית והן משום השינויים במערך התכנוני של הדרכים באזור. לכן מומלץ שנמשיך יוכרע, יבדק בנושא הדרכים באזור ע"י הגורמים המוסמכים, ותוחזר דעתם הנושא לועדה המחוזית.

מר בן אשר הסביר כי הסיבה לחידוש ההחלטה למתן תוקף היא משום שהיזם הגיש תכנית חדשה. החלקה איננה מאושרת בתכנית בלשהי. ההליך הוא פורמלי על מנת לאפשר ליזם להכין תכנית חלוקה. אמנם לעיריית ירושלים היו הרהורים בקשר לכניס אך לא רצתה לעכב את היזם בגללו.

גב' רוזה איבה סבורה שניתן לתת היזם תוקף לתכנית משנת 1976.

גב' ברזקי הציע שהיזם יגיש תכנית לשנוי הקו הכחול של התכנית.

מר לוי ציין כי אף הוא איבד סבור שניתן לתת תוקף לתכנית שהוחלט להפקידה בשנת 1976; איבד ידוע אם מבחינה טכנית ניתן לשנות את הקו הכחול אך יתכן וניתן להכין תכנית לתחום. השטח למלוכאות בלבד; מכל מקום בנתונים הקיימים לא ניתן לדון בבקשה.

לאחר דיון;

הוחלט: בנתונים הקיימים אין הועדה רואה לנכון לתת תוקף לתכנית.

4/...

(פרוטוקול מוקדמת 9.10.84)

3056

2. (3056) תכנית מס' 4/61 לתכנית רעננה מס' 278 מתוקנת 03 עמ' רמות.

מדבא לשמיעת התנגדות חברת שכון ערבדים.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מדובר באזור מתוך 4 המגרשים הרשומים מהתנגדו בעמודים ואחד מהם שמה לא מכבר ברשות לדיירים בוקביים.

חברת שכון ערבדים קבלה הקצאה וכאחר מובה את הפרוגרמה לא בחה דחתה מכך ובקשה שבוריים ארכיטקטוניים שאין בהם כדי לגרוע את מספר הבניה, מבנים הבניה אך גובהי הבנייבים.
השבוריים מתבטאים בהגדלת מספר הדירות בבנייבי המגרש ע"מ הבנייבים המרוחים והוספת גגות רעפים לבנייבי המגרש במקום הגגות המקוריים בהוסרו.

בפני הועדה הופיע מר ז. אור ממכון ערבדים. לאחר ההבהר לו כי אין מניעה לשבוריים המבוקשים ויתר על השמעת בימוקיו.

לאחר דיון;

הוחלט: לקבל את התנגדות חברת שכון ערבדים ולתת תוקף לתכנית בשבוריים המבוקשים.

3. (1849) תכנית מפורטת מס' 1849; גוש 30140 מגרשים 16,15 מבתכנית 974 וח"ח 47,46,40,11 – אזור התעשיה ולמיזוח.

מדבא להמשך דיון.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בשנת 1978 המליצה הועדה להמקיד את התכנית, בירוזמת הועדה המקומית, המטרתה היא איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש ל-4 מגרשים לתעשיה ואחד להשלמה לאחר הפרצת רחוב לדרך ציבורית.
אחד מבין 4 המוכרים של המגרש הגיש התנגדות בטענה כי הקרקע נמסרה שהוקצה לו. הועדה דנה בהתנגדות והחליטה לתת תוקף לתכנית בשבוריים, בין היתר ע"י צרוף מס ירק שאין בו שרים על מנת לאזן את חלוקת המגרשים בין המוכרים ובתנאי שהתכנית תסא את חתימתם של כל המוכרים והבעלים הנוגעים בדבר.
כמו כן הוחלט להתנות את אישור התכנית בקבלת חוות דעת מאשרת המאשרת כי בנסיבות העניין ניתן לצרף בחליך הנוכחי את מס הדיון הנ"ל שהוא לא נכן יראוי בהחלטה זו המלמת הפקדה.
עפ"י חוות דעתה של גב' דורה אין הועדה מוסמכת לנבות מה שהתכנית בחליך של מתן תוקף זאת משום חשיבות המתבקש בסדר התכנית מאפורות לשנוי מתאר ולכי יש לבקרם בחליך של הפקדת שנוי לתכנית החלה.

במהלך חילופי המכתבים בנדון הוא דרש הגשת תכנית מדידה מדויקת ואגב כך הסתבר כי חסרים בפועל כ 400 מ"ר מהשטח הנתון בתכנית.

חתימת הבעלים על התכנית כפי שנדרש בחוזה הרשת המטפחית לא הונחה והאפשרויות הקיימות הן אחת מהבאות:

1. להפקיד תכנית חדשה ותרומה ע"י אחד הבעלים ללא חתימת כל היתר.

2. לתת תוקף לתכנית על אף כל הסגיאות בבה.

3. לדחות את התכנית לאפשר הוצאת היתרים ללא חלוקה הסוסדרית עפ"י הרשות הבתובה לכל אחד מהבעלים.

עוד צריין ע"י מר כהן, כי בעטיה של הליכים משפטיים בעניין הזכויות הקניינים ביתקבלה הסכמה לגבי גבולות החלקות הוגבות (ללא הדרך), ע"י כל הצדדים.

5/...

גב' רודה [illegible] המקומית, ובארדו [illegible] באם הדמיית רוצים, [illegible] הם סבורים [illegible].

לאחר דיון:

הוחלט: 1. לדחות את התכנית.

2. הרשות [illegible] תכנית לאחוד וחלוקה חדשה, [illegible] המועצה המקומית.

4. (2591 א') תכנית מס' 2591 א', שבוי מס' 1/79 לתכנית 2591 - [illegible].

הודיעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2662 מיום 9.10.80.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

ג. תכניות להפקדה

5. (3478) תכנית מפורטת מס' 3478 - גוש 30089 חלקה 49 - דרך [illegible].

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.5.84:

להפקיד את התכנית בתנאי שההערות והדרישות [illegible] לפני העברת התכנית לועדה המחוזית.

בפתח הדיון מסר מר [illegible] בן 2 קומות והשאר בן קומה אחת. [illegible] עולה בגובהו על הבנין [illegible].

לאחר דיון:

הוחלט:

1. להפקיד את התכנית בכפוף [illegible] ההערות [illegible].

2. יש לקיים תאום עם [illegible].

6. (3401) תכנית מפורטת מס' 3401 - גוש 30607 חלקות 59,111,124,137,149 - בית חבלינא.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 30.4.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הלקויים [illegible] יתוקנו לפני העברת התכנית לועדה המחוזית.

2. א. הוראות התכנית והתשריט יערכו בהלכה [illegible] שטח פרטי פתוח, והוא יהיה ביתר המיתר, [illegible].

ב. הדרך הקיימת בין חלקות 111 ו-124 תסומן בתשריט כדרך לביטול.

ג. לתוספת [illegible] בדבר בניית הבנין הנוסף בעזרת [illegible] בתשריט קוי בנין [illegible] לבנין זה [illegible].

ה. ירשמו בתכנית [illegible] של שני הבניינים.

ו. יצורף אישור מר [illegible] לתכנית המוצעת.

(פרוטוקול 9.10.84)

בעת הדיון מסר מר דרומי כי בשטח של 16 דונם בקירבת מרכז להקים שני בתי ספר. כאשר בשלב הראשון יבנה רק אחד מהם ב 3 קומות ולבני האחר מסומן בתשריט רק קונטור הבנין כשלב ב' ללא פרוט.

ההפרשות לצרכי ציבור מסתכמות ב 2% בלבד.

מר לוי הציע לאשר בשלב זה בנית בית ספר אחד.

מר כהן ציין כי אין צורך בהפרטות מעבר למרצע. ביה"ס אמור לגדת את הדוכלוסיה במקום ועצם הבניה מיודעתם רק מסירה מעל העיריה את בטל מתן השרותים.
באשר לביה"ס השני המסומן בתשריט באות ב', הרי שאינו מרתבה בהשכמת הועדה המחוזית לאשור תכנית ביצוי.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לעריכתה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

7. (3470) תכנית מס' 3470; שנוי מס' 1/84 לתכנית 2069 - גוש 30060 חלקות 92,91 - שכ' בתי אונגרן רח' שרמרי שמגר.

הועדה המקומית המליצה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית האמור תוספת הקומה על הבניינים המסומנים א'. מותנת בכך שבדירות שבקומת הקרקע באותם בניינים ידולל מספר המשפחות בכך שיאוחדו דירות דהייבר בשטח של שתי דירות קיימות תיבנה דירה אחת וכן יהרסו כל התוספות הקיימות בחצר.

ב. לפני העברת התכנית לועדה המחוזית יתבצעו ההערות הבאות:

א. יתווספר לתכנית הנאים המבטיחים עמידה בהוראות הכלולות במכתב היחידה למבנים מסוכנים מלעיל.

ב. יתוקן הסעיף בהוראות התכנית המתייחס לקולטי שמש כך שיהיה רלוונטי לבניה המוצעת.

ג. יפורט בתכנית השינוי המוצע שבחינת אחוזי בניה.

ד. התכנית תערך מבחינה טכנית, כולל עריכת התשריטים על רקע מתאים.

בפתח הדיון מסר מר כהן מוצע בתכנית לקידוש קומה שניה קיימת ולהוסיף מעליה קומה שלישית, בשנוי להוראה ברבר מתן איטור לבניה בוספת בעמודים, על מנת להוסיף כתות לימוד בבנין המיועד למגורים והמשמש בחלקו בפועל כמוסד לימודי, הבעיה היא רמת הצפיפות הגבוהה בשכונת בתי אונגרין. הועדה המקומית מודעת לה ולכן המליצה בתנאיה להפקדת התכנית לדלל את מספר הדירות בקומת הקרקע ע"י איחוד מספר דירות ובתנאי שיהרסו כל התוספות הקיימות בחצר.

גב' אשל ציינה כי הצפיפות בסביבה היא בלתי בסבלת, התושבים חיים בתנאי דיור גרועים ביותר שבדרך כלל הם מקבלים זאת כגזירה. היא סבורה שהועדה תוסיף חטא על פשע באם תגדיל את המוסד הלימודי של חשבון בנין המגורים, אדרבא, שהמוסד הלימודי ימצא את פתרונו במקום אחר ויפנה את שטחו לפתרון בעיות המגורים. לאור זאת היא ממליצה שלא להפקיד את התכנית.

מר לוי ציין כי הוא תומך בהפקדת התכנית בימוקיו לכך הם כי ממילא הצפיפות בשכונות החרדיות היא גבוהה וזוהי דרך חייהם. הדגיש לו כי לא ירצו במוסד במקום אחר מחוץ לתחום מושבם ולכן עדיף שיישאר בשכונה.
באם מדובר בשכונה מתוכננת אזי השקול של הגדלת צפיפות במקומו מובה ומבחינה תכנונית אין התוספת מעלה או מורידה. הוא מציע להפקיד את התכנית למען סעיף א' להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 9.10.84)

מר רזביק ציין כי הוכרזה כפי שבבנתה בראשיתה היתה אחת מפגיעות הפיר מבחינת הערכים הארכיטקטוניים הגלומים בה. אמנם ברמה בניה ע"י המתכנני אך לא היה בהם כדי לגרוע באופן משמעותי מהאיכות הארכיטקטונית. לאחרונה בקר במקום ונוועזע מהצפיפות הנוראית שנוצרה ע"י תוספת מבנים בלתי מתאימים. אבל שהועדה לא תשמור על הערכים הארכיטקטוניים, הצפיפות היתה גם קודם גבוהה אך התוספות עם המדרגות החיצוניות שינו את ארפיה המקורי של הוכרזה ואין הדבר מתאים למי שאחראי על מתן הרישיונות לכך.

גב' ברזקי ציינה כי הבעיה היא שחלה גרדציה מסוימת במכונות ואם לא בלחם בתופעה כמהיא בעיבה בפסיד גם את הטעם שבדתר. לדעתה הועדה מבדוה מלאשר תכנית כזו שבעצם מהותה היא שגיאה ובניגוד לכל עקרון תכנוני בכון.

מר שרון ציין כי הוא בדעתו של מר לוי בכל הנוגע לרמת הצפיפות, אולם הוא מתנגד לסמוס המרבקים שבעצם מהותו איבר מקל על צפיפות המגורים.

מר זונבפלד ציין כי דבריהם של גב' ברזקי ומר רזביק היו יפים והגיוניים אילו נאמרו לפני 8 שנים. ביתנה לתושבים הזדמנות להסיר את התוספת והם בצעו זאת יפה. הגדילו דירות והוסיפו קומות, מכל מקום יש צורך בשרותים דבר שלא יוסיף על הצפיפות.

לאחר דיון,

הוחלט: (ברוב קולות) לאשרר את הצעת התכנית.

8. (2950 א') תכנית מס' 2950 א', שנוי מס' 1/84 לתכנית מס' 2950 - רמות.

הועדה המקומית הגליצה בישיבתה מיום 26.2.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יצורף חתך דרך הבנינים 12,11,10.
2. יתווסף בהוראות התכנית שהמחסנים יהיו מתחת למפלס הדירות.
3. חומר הבניה של עליית הגג והדר המדרגות יהיו אותו חומר, עבוד וצורה של החזן שבבנין הקיים.

בפתח הדיון מסר מר בהן כי מדובר באחד המתחמים שנועדו לבניה רוויה במסגרת תכנית 2644. התכנית אושרה על ניספחיה ולחלק מהבתים הוצאו היתרי בניה. עתה מבקש היזם לערוך שנויים בלתי מהותיים בבינוי המאים להבטיח העמדה טובה יותר של המבנים, בתאום עם מנהל הפרוייקט, וכן יצירת עליות לגגות הבתים בעלי הגגות השטוחים וקביעת פרגולות עליהם. הבתים הנמוכים נבנו ללא גגות רעפים על מנת למנוע הסתרת הנוף.
היה חשש שעליה לגגות תביא בעקבותיה בנית פרגולות סוכות וכיו"ב בצורה בלתי אחידה ולכן בהצע אחת עם מר בן אשר מומלץ להתיר בנית פרגולות עפ"י הנספח המוצע. על מנת להבטיח השמוש לפרגולה בלבד ולא לאחסון בעתיד ניצול הגג יפורש בתכנית שההוראה המתאירת בדבר השלמת קומת גג לא תחול כאן.

8/...

(פרוטוקול מחוזית 84.●

גב' ברזקי ציינה כי היא מתנגדת מהסדרגולה. כל המצעים מנוקטו ולו גם במקומות הסמורים ביותר בעיר לא עזרו ואותה סרגולה הוכנה לסוכה לבצח, עם מחיצות מחומרים קלים וכיו"ב לכן היא סבורה שיש להמנע מכל הסדרות עליה לגג וניצולו.

גב' אסל ציינה כי היא מתנגדת לסרגולות מכוח טהן עלות להתיר ולבקר את חזות הסכונה. סוכות ניתן להקים בחברות.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית לשנויים המבוקשים בסעיפים ב ו-ג למטרות התכנית ולא להתיר עליות לגגות והקמת סרגולות עליהן.

9. (3282) תכנית מס' 3282, שנוי מס' 1/82 לתכנית מס' 1723 א' - גוש 30140 - אזור התעשיה ועלפיות.

הועדה המקומית המליצה ביישיבה מיום 8.4.84:

להפקיד את התכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בשטח חלה תכנית 1723 א' אשר חלקה את חציו האחד לשלושה מגרשים לתעשיה. בתכנית הנדונה מוצע לאחדם למגרש אחד שטחו 14 דונם בקירוב. לתכנית מצורף נספח בינוי המשנה את המצב בשני אלמנטים: קביעת חזית מסחרית באזור תעשיה והגדלת גובה הבנין מ-4 קומות ל 6 קומות. על פניה נראית התכנית נמימה אולם בחינה מדוקדקת מעלה סעקות רבות באשר לשמוש המיועד, המעיד על הערכות לפעילויות מסחריות למיניהן.

מר בן אזר ציין כי על אף המשמוש והועלו יחסים בכל זאת אלמנטים חיוביים בתכנית ואם לא נתפקד, הוא חושש שפיקוה, בייחוד חלקות המאפשר בינוי ויצירת מגרש עם מערבת תיפקודית יעילה, יגמר מידי הועדה.
ישנה מידה רבה של הבנה בחוד המגרשים, אשר אזורים המסחריים - היא מוגבלת לשמושים של חזית מסחרית בתכנית המאגר למעט שמוש למסחרי בל בו ובתוספת השמושים הבאים: בתי מלאכה זעירים לחימל ולאלקטרוניקה, תחנות בלי חרסינה, זכוכית וצרכי בית.
יש צורך בפעילות מסחרית באזור התעשיה והמשם - זה המתוכנן. הוא מבין שקיים חשש השטחים בבנין יגמר למסחר ומשרדים, ובל מנת להסיר הסעקות ניתן להגביל את השמושים ולמנוע את אותם שמושים שיש חשש מפניהם. האלטרנטיבה היא בניה של 3 מבני תעשיה נפרדים עפ"י התכנית המאושרת.

מר לוי סבור שפעילות מסחרית איננה נוגדת את התעשיה. באותו אזור יתכן חנויות רבות וערוב השמושים אינו פסול בעיניו. לדעתו יש להפקיד את התכנית תוך הבטחת התנאים הבאים:

א. לא יותר שמוש למגורים.

ב. השמוש יהיה לתעשיה, תעשיה זעירה ומסחר.

גב' רווה ציינה כי האלטרנטיבה לגי המקדת התכנית היא בנית 3 בנינים בני 4 קומות. היא סבורה שהפעילות המתרחשת היום באזור איננה כה רעה.. ויתכן שהביקוש למסחר מבטא צורך רב יותר לפעילות זו מאשר לתעשיה. בניגוד למה שאמר מר לוי היא איננה מוצאת פסול באולמות שמחה באזור העשיה. עם זאת ניתן להגביל במפורש אלו פעילויות יש לאסור.

(פרוטוקול מחוזית 9.10.84)

<u>גב' שיל</u> ציינה כי לפיד אין בסניף השטחי הסכמה ואסור לותר בקלות על דרישות קרקעיות שנותרו. בהיר היזם קבה את המגרש הזה ידע בבירור שיכולו לתעכיה. היא היתה מעדיפה שהוחזרה תוכנית בה עמידה רב יותר. אין לה התנגדות לחזית המסחרית, אולם אין לעודד עבילות מסחרית במקום כזה בעוד שאנו בינתליים למשוך את המחסר לכוון מסויים שאינו מתקדם מקצב הרצוי. היא מבודה היא להתיר שמוש לבתי מלאכה וסדנאות אך לא למסחר.

<u>מר כהן</u> ציין כי הוא שומך ידיו על דעתה של גב' שיל. קיים בקוש לתעסיה והאופציה מעבר לתחום הקו הירוק איננה ממצית לכל מקיף. הוא סבור שלא ניתן בדרך בלשהיא למנוע את הדירת המסחר לאיזור כמתבונת הבינוי המוצעת. ובנין בן 6 קומות הוא מסחרי לכל דבר.

ניתן להפקיד תכנית המטרתה היחידה תהא אחוד 3 המגרשים למגרש בניה אחד. יתרה מכך התכנית מתירה בניה בסעור של 224% + 6000 מ"ר בשטחי קרד. קנה המידה איננו מאפשר בדיקה מדוקדקת ואין כל ערבות לכך שאמנם מוצעים בבינוי 224%.

<u>מר מלכוב</u> ציין כי אי אפשר לשפוט את הבינוי לפי הבוונות אלא להחליט עפ"י הרצוי מר לוי הגדיר זאת כבנין רב קומתי, ונושא המושים לדעתו הוא ענין לריסוי העסקים.

<u>מר רזניק</u> שאל האם תכנית המתאר לאזור התעשיה בתלמיות מגדירה את השמוש המסחרי, ומדוע מבוקשים 6 קומות כאשר מותרים רק 4.

<u>מר בן אור</u> השיב כי תכנית המתאר אינה מגדירה המויות אלא שימושים מותרים, היזם מבקש לבנות בהסגרת זכויות הבניה המותרות, בשמוך קיים כבר מבנה בן 6 קומות ומבחינה זו אין הגדלת מס' הקומות חריגה.

בתום הדיון הועלו להצבעה 3 הצעות החלטה בדלקמן:

1. להפקיד את התכנית בהתאם להחלטת הועדה המקומית, קרי, חזית מסחרית ושמושים תעסוקתיים.
2. להפקיד תכנית השמוש שיותר בה יהא לתעסיה בלבד.
3. להפקיד תכנית לאחוד החלקות בלבד ללא שינוי בינוי.

<u>הוחלט:</u> (ברוב של 8 קולות בעד לעומת 3 קולות נגד) להפקיד את התכנית בכפי שהוגשה ע"י הועדה המקומית ולהבטיח שאחוזי הבניה לא יעלו על 224%.

10. (3132 א') תכנית מס' 3132 א', שנוי מס' 1/84 לתכנית מס' 3132, שנוי תכנית מתאר ארצית לדרכים ת/מ/3 ושנוי תכנית המתאר לירושלים - צפונית לליפתא.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 15.7.84:

להפקיד את התכנית.

בפתח הדיון מסר <u>מר כהן</u> כי תכנית 3132 אושרה ובזכות חברת החשמל נמנתה על המתנגדים לתכנית. בכיס מס' 4 נקבע בתכנית המתאר לדרכים בדרך עוברית מהירה ולפיה המרחק בין הבנין לצור הדרך הוא 100 מ'. חברת החשמל מבקשת את קו הבנין שנקבע בתכנית המתאר הארצית לדרכים לקו הבנין 0 באופן שניתן יהיה לבנות בשטח תחנת השרנפורמציה מתקנים של חברת החשמל בכפי שהותר לה קודם איסור תכנית 3132.

מר כהן המליץ להפקיד את התכנית ולאשר לחברת החשמל שמוש בשטח בכפי שהותר לה בעבר אך לא משבר לזה, בכפוף לאישור ועדת המשנה של המועצה הארצית המוסמכת לענין ההקלה בקו הבנין.

לאחר דיון,

(פרוטוקול מחוזית 9.10.84)

<u>הוחלט:</u>

1. להמליץ כפני ועדת המשנה של המועצה הארצית לתכנון ולבניה על שינוי קו הבנין שעפ"י תכנית המתאר הארצית לדרכים לקו בנין 0.

2. להפקיד את התכנית הנ"ל לאמוץ בסעיף 1 לעיל.

3. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

11. (3476) תכנית מס' 3476, שינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 1439 א' - גוש 30102 חלקות 73-79 וגוש 30095 חלקה 15 - שב' מעלות דפנה רח' שמעון הצדיק.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> ביסיבתה מיום 17.6.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

יש לתקן תיקונים טכניים בנספחים ובהוראות התכנית בתאום עם מר בלנק.

בפתח הדיון מסר <u>מר כהן</u> כי מדובר באחת התכניות שנבנו בשנים האחרונות בצפיפות גבוהה ביותר.
הקנון תכנית 1439 א' החלה בשטח מתיר העברת זכויות ממגרש למגרש. זו התכנית השניה שבה מומן המינהל לזכויות שנותרו לו ולא באו לידי ממוש. בתכנית הנדונה מוצע להוסיף אגף במגרש 38 בשטח של 1600 מ"ר. הצורך בהקדת תכנית לשם כך נובע מהאיסור החל עפ"י התכנית על בניה במגרשי חניה.

<u>מר נקמן</u> שאל האם מספר קומות החניה נבדק.

<u>מר בן אשר</u> השיב כי מר גליאצי' בדק ואשר את גודל החניה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לעריכתה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

12. (3505) תכנית מפורטת מס' 3505 - גוש 30257 מגרשים 516 517 - שכונת הר נוף.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> ביסיבתה מיום 6.8.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תכנית הבינוי תיבדק ותושלם ע"י האגף לתכנון עיר.
2. סה"כ שטחי הרצפה בסלבי הבניה השונים יירשמו בהוראות התכנית.
3. התכנית תתוקן מבחינה טכנית ואדריכלית לפני העברתה לועדה המחוזית.
4. להמליץ בפני הועדה המחוזית על מתן היתרי חפירה בתקופת ההפקדה.

בפתח הדיון מסר מר בהן כי עפ"י תכנית 3028 הוגדר השטח כשטח כלל עירוני אך בדיעבד מקבלה הסכונה צביון חדרי הוקצו מגורים למחדות זה. בשטח הגדון שגודלו כ-20 דונם מוצע להקים מדרכה להגות "אור יהודה". התכנית מולדת נספח בינוי המציין את המגדות המבניים בולה ללא שאר דוח בגל הגובה לאמצעי המבוני.

לשכת התכנון ממליצה לקבל את המלצת הועדה המקומית בדבר הפקדת התכנית ולהתיר עבודות חפירה בנקודת ההפקדה.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. (3297) תכנית מס' 3297, שינוי לתכנית 1598 - בית אות המוצר.
מובא להמשך דיון מיום 1.11.83.

בעת הדיון נמסר כי הועדה החליטה להפקיד את התכנית המבוקשת ונמצא פתרון למקלט להנחת דעת הכבאות המקומית הנובלת במגדר. הכבאות אמנם לא מתנגדת לעצם המקלט אך טרדה להסכים לתכנית לכן מוחלט לבטל את המבוקש ולהפקיד את התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט:

1. לבטל את המבוקש בסעיף 1 להחלטת הועדה המחוזית מיום 1.11.83 ולהפקיד את התכנית ללא דיחוי.

2. יש לקיים הסכם עם אגף המתיקות.

14. (3349) לתכנית מס' 3349, שינוי מס' 1/83 לתכנית 1006 - גוש 73 חלקות 48,47 - רח' ה הדקל מחנה יהודה.

מובא לתיקון החלטה.

לאחר דיון,

הוחלט: בתיקון לאמור בריטה להחלטת הועדה המחוזית מיום 14.2.84, יבוטל המבוקש האמור בסעיף ג' להמלצת הועדה המקומית בדבר המבוקש. העלונים לקרותים.

15. (3334) תכנית מפורטת מס' 3334 - מתחם 34 עמנת יאב.

מובא לתיקון החלטה מיום 31.7.84.

לאחר דיון,

הוחלט: בתיקון להחלטת הועדה המחוזית מיום 31.7.84, תופקד התכנית בהתאם לתסריט שהוגש ע"י מסרד הסכון בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

ד. בקשות להיתרי בניה.

16. יב-9068 - תוספת בניה באב"ד מלכה - הרובע היהודי.

מובא לדיון חוזר מיום 24.7.84.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בישיבת הועדה מיום 24.7.84 נדונה הבקשה לתוספת בניה ברובע והוחלט לדחותה. באותו דיון הודגש כי בתוך הרובע קבל טמול מיוחד תוך שמירה קפדנית על אופן הבניה באיזור המצוף ומצא אופיו.

מבחינה פרוצדורלית כל תוספת ברובע מחייבת הפקדת תכנית. הבקשה מובאת לדיון חוזר בעקבות פניה אל היו"ר. למיטב זכרונו לא אשרה הועדה עד כה תוספות בניה מסוג זה ברובע. מסמעותו של איסור לסוג כזה של בקשות הוא עריצת הסכר שנתמך עד כה ע"י הועדה והורדת הפלסטיקה והרוח היצירתית ברובע לשימיון, מה גם שמבחינה פורמלית מנועה הועדה לאשר את הבקשה בהליך של היתר בניה.

מר לוי ציין כי הצגת הדברים ע"י מר כהן היתה מופרזת. לגופו של עניין, אמר כי בקש את מר דרומי, המפקח המחוזי לבקר במקום ולחוות דעתו ומן הראוי לשמוע את דבריו.

מר דרומי ציין כי מדובר בבית בן שתי קומות הנמצא בדח' בית אל. הכניסה אליו היא דרך שער הנפתח לחצר פנימית שמסביבה מספר דירות. מבקשים לצקת תקרה + "סינר" וע"י כך לצור מרפסת סגורה. המבקשים הביאו מכתב עם חתימת כל השכנים שלפיו אין הם מתנגדים לבקשה. הוא בקר במקום ואכן מבוקשת רק יציקת תקרה מעל קירות קיימים.

גב' ברזקי ציינה כי מתוך קריאת החוק רואים כי חלקו השמאלי של המבנה זהה לחלקו הימני, אם נאשר סגירת אחד הצדדים לא תהא כל מניעה לאשר את סגירת השני לכן היא מציעה לדחות את הבקשה.

לאחר דיון,

החלט: לדחות את הבקשה.

17. יב-8360 - ההתאגדות הבנדיקטונית של הר ציון - גוש 32 חלקה 14 - הר ציון.

דו"ח הועדה המקומית מס' 16 מיום 13.6.84 תיק בנ/81/605.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי לאחר מספר דיונים החליטה הועדה להפקיד תכנית לתוספת אגף לדורמיציון. באותם דיונים נבחנו מספר היבטים ע"י צוות מצומצם ובין היתר הותנתה הבניה באיסור חפירות ארכיאולוגיות בתאום עם ארכיאולוג המחוז ובפיקוחו. במהלך עבודות החפירה נפער בור ובטל ממצאים ארכיאולוגיים שנתגלו במקום מבקשים לטמר את המקום ולנצל את החלל לבנית מחסן ולבית מלאכה.

לאחר דיון,

החלט: 1. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

(הודעות מחוזיות 20.8.84)

ה. תמריץ חלוקה

18. (1605 מ"ר) תמריץ חלוקה עפ"י תכנית 1305 מ"ר - בנין 94 חלקות 50,49,34,16 - גבעת שאול.

לאחר דיון,

החלט: להעריך את הסכום המגיע ל 3 ו-4 עפ"י מכתב היטיבה שהתקיימה בלשכת התכנון המחוזית ביום 20.9.84.

מרחב תכנון מקומי, משה יהודה

ו. תכניות להפקדה.

19. (מי/567) תכנית מס' מי/567 - חלקות 39,40 עפ"י תכנית מי/274 ג' - מבשרת.

הועדה המקומית המליצה ביטיבתה מיום 29.7.84:

להפקיד את התכנית (יש לסמן 3 חתומים במגרש להריסה עפ"י מי/274 ג').

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בהסכמת תביעת החלוקה לצורך הכנסה בתכנית מי/274 אופצית לחלוקת המגרש. הקריטריון לחלוקה הוא מינימום של מגרש חדש לא יקטן מ 500 מ"ר. בתכנית הנדונה מוצע מגרש חדש בשטח של 400 מ"ר ואולם יתכן שהבקשה נובעת מכך שבנין הקיים במגרש המסוים מוקם מבר מיקום המחוזים המותרים לבניה. יש לודא מהי הטיבה השמיונית לסבוי המחוקק.

מר לוי הציע להשמיך את הלכה לבדוק ולקבל הסברים לתכנית אם להפקיד את התכנית עפ"י שקול דעתה.

לאחר דיון,

החלט: הועדה מסמיכה את לשכת התכנון המחוזית לקבלת הסברים והבהרות ולהחליט על פי שקול דעתה אם להפקיד את התכנית או לדחותה.

20. (מי/302) תכנית מס' 302 - פארק עצמאות ארה"ב - גם הריס.

הועדה המקומית המליצה ביטיבתה מיום 29.7.84:

להפקיד את התכנית בכפוף למסקנות ועדת המשנה.

לאחר דיון,

החלט: להפקיד את התכנית.

14/...

מרחב תכנון מקומי בית שמש

ז. תכנית לאישור (מתן תוקף).

21. (בש/106) תכנית מס' בש/106 שנוי לתרש"א 5/32/1 - גוש 5210 - - בית שמש.
הודעה בדבר הפקדת התכנית תורסמה בילקוט הרשומים מס' 3021 מיום 2.2.84.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

ה' בחשון תשמ"ה

31 באוקטובר 1984

ר. לוי

יו"ר הוועדה המחוזית
להתיישבות ולבניה,
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

דחוף

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 552
שהתקיימה ביום שלישי כח' באלול
תשמ"ד 25.9.84.

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

השתתפו: . אלון - אדריכל.
ת. אשל - רשות מקומית ירושלים.
ד.א. ברוצקוס - אדריכל.
ט.ז זוננפלד - רשות מקומית ירושלים.
מ. כהן - מתכנן המחוז.
ש. כהן - נציג שר השיכון.
ע. לוקסמבורג - נציגת מע"צ.
א. ליטמן - רשות מקומית מטה יהודה.
א. מלכוב - נציג שר החקלאות.
ח. מרינוב - מ"מ נציגת רשות מקומית ירושלים.
מ. נקמן - נציג שר התחבורה.
ת. רווה - נציגת שר המשפטים.
ד. רזניק - אדריכל.
א. רחמימוב - אדריכל.
י. שרון - רשות מקומית ירושלים.

נכחו: פ. בלנק - מחלקת מהנדס העיר.
ח. ברטוב - לשכת התכנון המחוזית.
ג. ברנדיס - מחלקת מהנדס העיר.
מ. דרומי - לשכת התכנון המחוזית.
א. ניב - מהנדס העיר.
י. סוקר - יועץ סביבתי לועדה המחוזית.
י. פלאוס - לשכת התכנון המחוזית.
י. צבאג - לשכת התכנון המחוזית.
מ. שורץ - מזכירת הועדה המחוזית.

נעדרו: ע. דרמן - נציג שר הבטחון.
ש. לרמן - נציג שר הבריאות.
מ. נחמיה - רשות מקומית ירושלים.

2/...

(פרוטוקול מחוזית 25.9.84)

א. כללי

(14/10) - מינוי חברים וממלאי מקומם בועדה המחוזית - מחוז ירושלים

לפתח הישיבה הודיע היו"ר, כי יו"ר המינהל, מתוקף סמכותו לפי סעיפים 7 (א) (10), 7 (א)(11) ו 48 א' לחוק התכנון והבניה מינה את חברי הועדה המחוזית המפורטים להלן להיות חברים בועדה המחוזית ומחליפי מקומם:

גב' תמר אזל וממלא מקומה מר ח. מרינוב,
מר דוד ברגמן ממלא מקום למר מ.ז. זוננפלד.
אדריכל ד. רזניק וממלא מקומו אדריכל רחמימוב.

מר לוי נשא דברי פרידה לחברים היוצאים וברך את החברים החדשים.

הוא העלה על נס את פועלו של אדר' ברוצקוס והרומתו הרבה לעיצובה הארכיטקטוני של ירושלים. בדרכו המיוחדת ורגישותו לעצוב הבניה פעל רבות בדרכי עיצוב לפתוחה של ירושלים העתיקה וסביבותיה.
בשם כל החברים בועדה הוא מודה למר ברוצקוס ומר אלון על היתופם הראוי לשבח בעבודת הועדה המחוזית והוא מקדם בברכה את אדר' רזניק ואדר' רחמימוב ומיחל לשתוף פעולה מלא.

חברה חדשה המצטרפת להרכב הועדה המחוזית היא גב' תמר אזל הידועה בפעילותה הציבורית הענפה. הוא מקדם אותה בברכה ואת מר ברגמן היהיה ממלא מקומו של מר זוננפלד.

בהזדמנות זו הוא מאחל לכל חברי הועדה חגים שמחים, שנת יצירה ועשיה.

גב' רווה ציינה כי הישיבה בהפסקת הקבועים עם יתר נציגי כל המשתתפים בועדות המחוזיות מוחיריה בה הערכה רבה וגאוה על דרך עבודתה של הועדה בה היא חברה ועל כיבה, על כך יבואו על הברכה היו"ר ושחכנן המחוז.

עם זאת היא הודתה ומבטאה, כל עוד הישיבות מכינות קבוצות, להמשיך בליחת סדרי יום תוך פרק זמן סביר לפני מועד הישיבה כדי יכולו כל חברי הועדה המקומיות הרלוונטיות לדיון כפי שנוהגת לעשות הועדה המקומית.

מר מרינוב כיקן חברי הועדה הן בבילו ואין בזמן מהוגרו היה אותן להחלטות חשובות שהביאו לפיתוחה של העיר, ובשרה לאחר מלחמת ששת הימים מאז הורחבו גבולות העיר והתעצמה היכלה המסחרית והפוליטית, הועדה עמדה להקמת המסגרות החדשות תוך שמירה על ייחודה של ירושלים. היתה לה רגישות מיוחדת לעיצובה הארכיטקטוני של העיר ובניתה באבן. בפנותו לחברים החדשים ציין כי בין חברי הועדה עורו יחסים קולגיאליים מעבר לקיים בועדות אחרות והוא מקוה שאותם יחסים יעמדו וימשיכו לחרום לפתוחה, בניינה והרחבתה של ירושלים ועבודתם תביא עימה שיפוק רב.

גב' לוקסמבורג בקשה ליחד את דבריה לפרידתה ממר ברוצקוס. היא חברה בועדה זמן לא מבוטל ונראה כי מר ברוצקוס היה הראשון שגאות ההתתף בכל הדיונים והקדיש מזמנו וידיעותיו את המומחי לתיקון תכניות בכל גושא שנתבקש ללא המורה או שכר בצידה. היא מקוה שגם הבאים אחריו יהיו כמוהו.

3/...

(פרוטוקול המחוזית 25.9.84)

מר זוננפלד ציין הוא עובד לעזרת יו"ר הועדה המקומית. אותיו ומידותיו הרבות, עמיתנו הרב **ליוסרו** [illegible] את חותמם על הועדה המחוזית. הוא מקוה לראותו [illegible] **ובתרומתו.**

מר כהן קדם בברכה את חברי הועדה [illegible]. [illegible] ומר אלון שהיו מורי דרכו [illegible] החל את עבודתו בוועדה. [illegible] לתובעי מחברי הועדה הקודמו מעות רבות אף במברות בלתי [illegible] **ולהרוס מניסיונם** ומכי [illegible]. הוא מודה להם על כך ומקוה [illegible] יום יבוי [illegible].

מר ברוצקוס ציין כי בתקופת היותו חבר הועדה בקש להמזיר את חודעה הכמירה על העיר העתיקה וסביבותיה שהיא אתר הסטורי ותרבותי לא רק לעם ישראל אלא לעולם כולו. לצערו החל פיתוח זוחל בסביבה, עם הקמת בנייני הממשלה בחזרת העיר, בניגוד לתפיסה התכנונית של השארת העמקים פתוחים ופנויים מכל בניה, כפי המצאה את ביטויה בתכנית המתאר עמ/9. כל תוספת בנייה באזור, אף שהיא קטנה, היא מהווה חלק מתהליך דינמי של פתוח. הוא מבקש מחבריו המחליפים אותו לעמוד על עקרונות התכנון ולבקש להנחיל ולישם הלכה למעשה.

באשר לירושלים המערבית יש לדאוג לפתוח המרכז בכוון מערב. ולפתח את קרית הממשלה בחלק זה של העיר, מתוך שיקולים תכנוניים ולא פוליטיים.

במשך 48 שנות עבודתו בירושלים דאג לנושא הפתיחות (ראיה לערבים) זאת ע"י השארת העמקים בלתי בנויים והגבהת הבניה **ככל** שעולים בגובה הרכסים. מראה העיר יעלם אם **יופר** האיזון הזה.

מר רזניק ציין כי הוא [illegible] כניסתו לועדה מלוות ברוח אחריות כבר מאוד, כמי שאמור לעזור לועדה לעמוד על הערכים האמיתיים של בנין ירושלים. **לדידו** אין זה לפארה אלא אף לא לקלקל אותה, בהתחשבות מזיזות ולא רכונות.
אין הוא מתכוון להכנס "לנעליו" של מר כדיסקים [illegible] ויאשר [illegible] את תפקידו באופן שקשה יהיה לעמוד בדבריו [illegible] אליהם, עם [illegible] ההקרונות ובדרכו ההוא.

בסמו ובדם מר רהמיטוב זמן **כתף** לבנין [illegible] בבנמיה, הוא מיחל לראותה בנויה טוב וימה. הוא מודה על [illegible] המינוי ומקוה לחדש [illegible] יכולתו.

גב' אמל ציינה שכי היא רואה זכות גדולה [illegible] בועדה זו.
במשך 17 השנים האחרונות העירה אין [illegible] מדינוב ובוודה [illegible] יהא זה קל להכנס לתפקידו להביא איתו נסיון רב ודעת.
הועדה מורכבת בחלקה מאנשי ציבור ובחלקה מנציגי המשרדים הממשלתיים, החברים בועדה בתוקף תפקידם. היא רואה בחיוב את תחלופת אנשי הציבור ואין היא רואה עצמה מבהנה בתפקיד זה שנים רבות. מקוה להרוס כמיטב יכולתה ולהאיר את ריחומה. היא מצטרפת לבקשת גב' רווה לקבל את כדרי היום במוקר ומודה ליו"ר ולכל החברים על הברכות.

מר לוי ציין כי הוא בהחלט סבור שכל החלטה בועדה מקדמת את בנייתה של ירושלים וזו הסיבה שהועדה נוהגת להתכנס אחת לרבוע בפרט לנוכח המצב, כשלכל עכוב ישנה השלכה כלכלית. צוות עובדי הלשכה **עושה את** מלאכת ההכנה כדי להקל על הדיונים. עם זאת ישנן מגבלות שאין אנו יכולים לעקוף בהם הן מבחינת זמן והן מבחינת כח האדם הדרוש.

לסיום נשאו החברים ברכות לקראת השנה החדשה.

4/...

(פרוטוקול ועדה מחוזית 9.84)

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. תכניות לאישור (מתן תוקף)

1. (3364) תכנית מס' 3364, שינוי מס' 3/83 לתכנית 1138 - שכונת תל ארזה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3006 מיום 22.12.83.

בתקופת ההפקדה הוגשו ההתנגדויות הבאות:

התנגדות נתנאל לינדר ואברהם גולדשיין.
התנגדות נתנאל לינדר בשם ישיבת "בית מאיר"
התנגדות עו"ד שמחיוף בשם שמואל אור.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 20.5.84:

א. לדחות את התנגדות עו"ד שמחיוף מהנימוקים שפורטו בחות הדעת.

ב. לקבל את ההתנגדות המתיחסת לחלקות 5,3 בגוש 30101 ולתקן את התכנית באופן שמגרש חדש מס' 5 יחולק ל-2 חלקות כאשר בעלי הזכויות במקרקעין יהיו להן חלקות ריקות יקבלו מגרש ריק כאשר הבחן האפשרות של בניה בקיר משותף בין 2 המגרשים.

ג. לתת תוקף לתכנית מתוקנת.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציג מר כהן את עיקרי התכנית שהם שינוי מאזור תעשיה קיימת לתכנון בעתיד לאזור מגורים 2 ואחוד חלקות חדשות וחלוקה המשך למגרשים חדשים לאחר הפרשת לצרכי ציבור.
התכנית הכללית לאזור הגבילה את אחוזי הבניה עד ל110% על מנת שלא להגיע למיצוי מירבי של אזור מגורים 2 וכן הגבילה את גודל היחידה המינימלית ל 85 מ"ר.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים:

מר אור ובא כוחו עו"ד שמחיוף וכן מר י. גורצמן בשם מר לינדר.

מר גורצמן המיצג את בעלי חלקות 3 ו-5 טען כי התכנית המוצעת מאחדת 3 חלקות למגרש בניה חדש מס' 5. בחלקה מס' 4 קיים מבנה בלתי חוקי המשמש מפעל שיש ובלוקים. ניהלו עם בעל החלקה 4 מו"מ אולם מאחר ויש לו עסק במקום אין לו ענין בבניה משותפת. שטח המגרש לאחר הפרשות לצרכי ציבור הוא 1274 מ"ר. באם יוקצו בנפרד שני שליש מהמגרש ניתן יהיה לממש את הבניה בחלקה היחסי השייך לבעליו או לחילופין תותר להם בניה בשני שלבים עם קיר משותף. דברים באלה כבר אושרו ונתאפשרו בעבר.

5/...

(פרוטוקול מחוזית 25.9.84)

עו"ד שמחיוף המיבג את הבעלים של חלקה מס' 12 טען כי החלקה הנדונה היתה נשוא בג"צ מיום 1975 שעפ"י נתיותיו הוטל על ועדות התכנון לסיים מוקדם ככל האפשר את תכנון השטח.

מרשו יזם את תכנית 2753 המולמת את החלקה מנ"ל ביחד עם חלקות אחרות אלו בגוה 80.
לאחר שנתקבלה החלטה להפקיד את התכנית היה הדיון בוועדה ועדות התכנון להעביר את חלקה מס' 12 ולכללה בתכנית 2364, אולם עשה בטעות הלוהנו בה אותן זכויות. לאחרונה נמסר לאדריכל גומסן מתכנן החלקה כי אחוזי הבניה שיוענקו לו במסגרת התכנית הנוכחית יהיו 85% בלבד במקום 110%.
עיקר **התנגדות** היא לתכנון אחוזי הבניה הנמוכים ואין לו התנגדות ביתרת אחוזי הבניה המגיעים לו יצורפו לתכנית אחרת הנמצאת בתכנון ואשר תולמת חלקות אחרות של מר אור.

מר ברנדס הסיב להתנגדות מר אורצמן כי הועדה המקומית המליצה לחלק את בנין 5 לשתי חלקות וכי תבחן אפשרות לבניה בקיר משותף.
באשר להתנגדות עו"ד שמחיוף הסיב כי אחוזי בניה מירביים של 110% נועדו לחלקות גדולות במיוחד. במקרה הנדון שטח החלקה הרשום הוא 577 מ"ר ולאחר הפרות מגיע שטחה ל-466 מ"ר.
בגודל מגרש כזה אין אפשרות להעניק זכויות של 110% ומאידך לא ניתן להעביר זכויות למגרשים אחרים.

עו"ד שמחיוף חזר וטען כי אחוזי הבניה הם תולדה של תאומים עם ועדות התכנון בתכנית 2753 שבה היתה החלקה מיועדת להצטרף לחלקות אחרות ולקבל זכויות בניה בטעות של 110%.
הסכמנו לשנות את התכנון ולהעביר את החלקה לשטח התכנית הנדונה כאשר היה ברור לכל שאחוזי הבניה אף הם יצורפו לתכנית הנוכחית.

לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות.

גב' אשל שאלה אם אמנם התנהל מו"מ בין הרשויות והמתנגד בתכנית 2753 שעפ"י מענתו הסכים להעביר את החלקה בידיעה הזכויות בניה לא יתנו.

מר כהן ציין כי החלקה במקורה הועדה בשלמותה לצרכי ציבור.
הוא עצמו הקפיא את תליכי הפקדת תכנית אחרת בה רצה לאחדה עם כבר ים אחרים. בתכנית הנדונה למיטב ידיעתו לא הובטחו לו זכויות של 110%.

מר לוי המליץ לקבל המלצת הועדה המקומית ולדחות את התנגדות מר אור.

מר מלכוב הציר כי המגמה בתכניות חלוקה ריבוי להיות עפ"י הקרון של אחוד בעלויות ולא הפרדתן. אם אמנם המגמה אינה בזה ליצי ביטוי בתכניות האם העיריה יכולה לקחת על עצמה את הפקוח.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. לדחות את התנגדות מר אור מנימוקי הועדה המקומית ולהתוקף לתכנית בהתאם להמלצתה.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

6/...

(פרוטוקול מחוזית 25.9.84)

2. (3096) תכנית מס' 3096, שינוי לתכנית מתאר 1861 - שטח למלונאות - מתחם ה'1 בתכנית 2644 - רמות.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2954. מיום 25.8.83.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מטעם בעלי המגרשים לבניה עצמית.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 22.1.84:

לדחות את ההתנגדות בענין מרחק מגרשי המגים וזאת לאור הבחתת היזם למעת חורשת עצים בין מגרשי המגים למגרשי הבניה. לקבל את ההתנגדות בענין דרך הגישה, ע"י יצירת פס יקק בהמשך לפס הירק הקיים. ולאור זאת לתת תוקף לתכנית מתוקנת, וזאת לאחר שיוזמנו בעלי המגרשים הגובלים בפרוייקט לשמיעת דעתם ביחס להמלצת הועדה המקומית בענין שמירת דרך הגישה כמעבר לרכב למגרשים התחתונים.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים מר ח. פורר ומר א. מנצורי.

בשם הועדה המקומית הופיע מר ג. ברנס וכן אדר' פ. כוגוד המתכנן.

<u>מר פורר</u> טען כי בסמוך לשטח התכנית קיימים 5 בתים שאין להם דרך גישה מהכביש. הגישה המחוכננת היא באמצעות 40 מדרגות ובינתיים הם משתמשים בדרך עוקפת. כאשר ימסר המגרש הסמוך (נשוא התכנית) לידי בעליו ימנע מהם המעבר לצורך גישה לביתם.

<u>מר מנצורי</u> טען כי אין הוא מתמצא בתכנון אולם בפועל קיימת דרך המשרתת מספר מגרשים סמוכים. לביתם אין כל אפשרות גישה לרכב ואף לא לרכב חירום.

<u>מר ברנדס</u> השיב כי באופן עקרוני לא היתה התנגדות ליצירת פס ירק בהמשך לפס הירק הקיים אולם שנוי זה עלול לגרום להתנגדות בעלי מגרשים בצידו השני של הכביש.

<u>מר פורר</u> הודיע כי בעלי המגרשים בצידו השני של הרבים לא רק שמסכימים אלא רוצים בכך ולראיה מוגש ממכתב בחתימתם.

לאחר צאת הצדדים התנהל הדיון הפנימי.

<u>מר כהן</u> ציין כי עפ"י תכנית 2644 קיימת חורה של מגרשים ללא הסדר של גישה מוסורית. כל מי שרכש את מגרשו בהכנית "בנה ביתך" ראה בבירור את מיקום המגרש והתנאים הסביבתיים. הוא אינו סבור שיש לסלול דרך וממליץ לדחות את ההתנגדות.

<u>מר נקמן</u> ציין כי תשובת העיריה שאין היא מתנגדת ליצירת דרך אחרת והודעת המתנגדי על הסכמת השכנים יתכן ומקורם באי הבנה משום שהמתנגדים בקשו להשאיר בעינה את הדרך הארעית בתחום שטח התכנית ואילו העירה הסכימה ליצירת פס ירק במקום אחר.

<u>מר כהן</u> ציין כי יש להתנות את מתן היתר הבניה בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה בכל הנוגע לקביעת עמודי התאורה במגרשי המגים על מנת שלא יהווה מטרד למגרשי הבניה הסמוכים ולעגן זאת בהוראות התכנית.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: 1. לדחות את ההתנגדות מטעם שלדרך הקיימת אין מעמד סטטוטורי בכוח תכנית והגישה למגרשי המגורים תאור כפי שנקבעה בתכנית 2644.

2. יש לקבוע הוראה בתכנית בדבר תאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים כתנאי לתתן היתר הבניה בכל הנוגע למיקום עמודי התאורה במגרשי המגים.

...17

3. (3233) תכנית מס' 3233, שנוי מס' 1/82 לתכנית מתאר 1861 ושנוי מס' 1/82 לתכנית 2662 ולתכנית מפורטת 2557 - רמות.

הודעה בדבר הפקדת התכנית הורכבה בילקוט הרשומים מס' 3010 מיום 5.1.84.

בתקופת ההפקדה הוגשה ההתנגדויות הבאות:

התנגדות עו"ד נ. וייל בשם רחמה ואיתן בן דוד.

התנגדות אדר' אבי נצר בשם דיירי רח' מעגול.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.5.84.

הועדה סבורה כי כתוצאה מקבלת חלק מההתנגדויות ובצוע השנויים שיפורטו להלן אין אדם שיפגע מהם ולפיכך הוחלט:

א. לדחות את ההתנגדות בענין כביש חבור בין הכבישים מס' 101 ו 102.

ב. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם להוראות הבאות:

1. להעביר את קומפלקס המגרשים מס' 3-2 לצד הצפוני של מגרש 1, כולל חניה וכניסה לשטח המפורט.
2. לשנות את מקום מגרשי הספורט בהתאם להוראות בנקודה הקודמת.
3. לסמן זכות מעבר להולכי רגל בשטח המפורט להיבור כבישים מס 101 ו 102.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מטרת התכנית היא שנוי יעוד משטח לבניני ציבור לשטח ספורט ונופש הכולל מגרשי מגרש אתלטיקה קלה וקביעת שני מגרשים למועדוני נוער. כזכור הועדה המקומית הגישה לועדה, מעת הדיון בהפקדת התכנית תשריט בלבד ועפ"י החלטת הועדה המחוזית נדרשו נספחי התכנית. לאחר הועדה הוכנעה שהמרחק מהבתים הסמוכים הוא סביר, הופקדה התכנית.

בפני הועדה הופיעה עו"ד נ. וייל בשם רחמה ואיתן בן דוד ומורים וחנה תובל. בשם הועדה המקומית הופיע מר ג. ברנדיס וכן גדיש בשם מגישי התכנית.

עו"ד וייל ציינה כי היא מבינה שיקנה הכספה. כשהתה לשנויים בתכנית נתקבלה ע"י הועדה המקומית, אך בלא צורך בהסמכת מיעוניה בפני הועדה המקומית. נימוקי התנגדותה מפורטים במכתבה שהוגש לועדה.

לאחר שניתבקשה להסמיע את מעוניה ציינה כי המגרשים של מרשיה סמוכים למגרש המיועד בתכנית לבנין ציבורי.

במכתבה מפורטים כל ההטרדות הצפויות מהמגרש. דברים שעלולים לקבע את חיי מרשיה.

השנויים המבוקשים הם כדלהלן:

א. הזזת מגרשי המגרש לכוון צפון במספר מטרים.
ב. הסטת מגלול האתלטיקה במספר מטרים לכוון דרום.
ג. כתוצאה: יצירת שטח פנוי משמעותי באזור הצפוני של המתחם שאליו ניתן יהיה לשעתיק את מועדון הנוער, שטח החניה ל-17 מכוניות והקיוסק.
ד. התקנת כניסה ראשית למתחם בצידו הצפוני.

מר כהן שאל את עו"ד כיצד יתן תשובה למגרשים הסמוכים מצפון, על פי הצעתה.

(פרוטוקול מחוזית 25.9.84)

עו"ד וייל: המעימה כי אין צורך בהמקדה מחודשת ואפשר לבעול על פי ההליך מבסעיף 106 לחוק, לפיו, באי הועדה נושה לקבל התנגדות היא מזמין, לפני שמחליט, את מי שעלול לדעתה להפגע כתוצאה מקבלת ההתנגדות.

מר גדיש: ציין כי בחלק הצפוני מבוטלים מרפסות של קוטג'ים בבניה.

מר בן דוד: הסן כי בצד הדרומי מבלי דו נוירי והבתים הרוחקים מהתכנית לפחות ב-80 מ'.

עו"ד וייל: מענה כי האינפורמציה לא היתה ידועה, מכל מקום הבתים אינם מאוכלסים וניתן להודיע לחברת הבניה.

לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות והתנהל הדיון הפנימי.

מר לוי: ציין כי לו היתה הלכה תומכת בהמלצת הועדה המקומית נתן היה לחסוך בדיון ולבחון על שמיעת המתנגדים ולקבל ההלטה בהתאם להמלצת הועדה המקומית, אולם הוא יודע שעמדת הלכה דונה.

מר כהן: ציין כי בתכנית נקבעו שני מגרשים למועדוני נוער כ"א בקצהו האחר של המגרש. הוא סבור ראין זה הוגן לקבוע שני מועדונים בחלקו האחד של המגרש רק מטום שהמבנים בחלק הצפוני אינם מאוכלסים בתושביהם העתידיים ולא יכולים להגיב על השינוי.

מאחר והפרוייקט חשוב האפשרות היא לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית או לחילופין לקבל המלצת הועדה המקומית אולם בדרך של הוצאת קופלקס המועדונים מהתכנית ולהפקידם לעיון הציבור בתכנית מתוקנת.

מר לוי: ציין כי במנותק מהתכנית הנדונה הוא מזכיר לועדה את פרשת המוסד לנערות סוטות אשר כל איתור שלו הביא לרגיבדויות מטום שהיה אחד איננו רוצה במוסד מסוג זה ליד ביתו. עם זאת יש להתחשב בגורם הזמן וההוצאות הכספיות הכרוכות בהפקדה חדשה. דברים שיש לשקול אותם.

גב' רווה: ציינה כי בהמשך לדבריו של מר לוי היא מיננה מוסכמת ההרצת תכנית חדשה. מכיוון שעיריית ירושלים מסנה את עמדתה ושוני הועדה המקומית בחשבון לפני שמחליט לכאן או לכאן.

מר זוננפלד: ציין כי מדובר במגרשים לבניה עממית זה קול ברכי שם היה בהחלט פרטיות ואיכות חיים. הקמת מועדון בסמיכות ודאי עוגמת בהם.

גב' רווה: העירה כי מי שרכש את המגרש הסמוך ידע שיעוד השטח הסמוך הוא לבנין ציבורי.

מר לוי: ציין כי הוא סבור שיש לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית אולם רצוי לקיים סיור במקומם ולהחרשם בשטח לפני קבלת כל החלטה.

מר סוקר: ציין כי כאן היבט כביבתי חשוב. עפ"י החתך הבית הסמוך נמצא במפלס נמוך ממפלס בנין המועדון והרעש בתנאים אלה פחות מטריד, לעומת זאת אם יועתק המועדון לחלקו הצפוני של המגרש ישתנה היחס לרעת הבתים הסמוכים בצפון.

גב' אשל: ציינה כי לדידה אדם שקנה בית פרטי אינו עדיף על מי שמתגורר בבנין דירות, אדרבא, הפגיעה גדולה יותר בדיירי הבתים המסותפים שמעצם תנאי המגורים יש בו כבר הפרעה, ולכן עדיף לבנות בתי נוער במקום שהיישוב דליל יותר.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה בתכנית לשם בקור במקום.

9/...

(פרוטוקול מהדורה 25.9.84)

4. (3340) תכנית מס' 3340, שנוי לתכנית 1713 - פסגת זאב.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3071 מיום 5.7.843.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

5. (3283) תכנית מס' 3283, שנוי מס' 49/82 לתכנית מחאר מקומית לירושלים ושנוי מס' 5/82 לתרש"צ 5/09/2.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3067 מיום 28.6.84.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

6. (3302) תכנית מס' 3302, שנוי מס' 59/82 לתכנית מחאר מקומית שנוי מס' 2/82 לתכנית 1710 ושנוי לתכנית 3045 - אזור התעשיה הלפיות.

המשך דיון מיום 31.7.84.

בפתח הדיון הציג מר כהן את התכניו והביא את עיקרי ההתנגדויות והמלצות הלשכה כדלהלן:

1. התנגדות עו"ד דיבון:

א. התנגדות לגודל מגרש 6 עפ"י וחלוקה חדשה. הצדדים, קרי, מינהל מקרקעי ישראל ומרשו הגיעו להסדר ביניהם ולפיו יאוחדו מגרשים 5 ו-7 למגרש אחד בבעלות המינהל ומגרש 6 בבעלות שרמית יוסף מערבה עפ"י התרשים שהוגש.
מומלץ לקבל את ההתנגדות ולחלוק את מקום המגרשים ובודלם עפ"י התרשים המוסכם על הצדדים.

ב. התנגדות לדרישה מן הבטחת הכנסה שנוי לגודלים המותרים עולה על 1500 מ"ר.
מומלץ לקבל את ההתנגדות ולהגביל את ההוראה למגרשים המותרים עולה על 2500 מ"ר.

ג. התנגדות לקביעת מספר הקומות: תכנית ב"ר 4 ובקשה להתיר בניה של 6 קומות.
לדעת הלשכה בנין בן שש קומות בגובה אלא ישמש להעשיר ויכלול דירות בלתי רצויים ולכן מומלץ שלא לשנות את התכנית המתאר ולדחות את ההתנגדות.

ד. התנגדות לאמור בסעיף 10 (1-8) בדבר הבטחים המותרים והסייגים לגביהם.
למענת המתנגד אי אפשר לקבוע בתכנית המפורטת המותרים יקבעו ע"י גורמי חוץ כמו מס' הבריאות ולהאציל את סמכויות הועדה אליהם.
מומלץ לקבל את ההתנגדות ולהביא בהוראות המתאימות את קביעת התנאים ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. באשר למגרשי התעשיה הסמוכים לגבול אזור המגוריים יחוקנו ההוראות ולפיהן יותרו שימושים שאין בהם מטרד או מפגע סביבתי.

ה. התנגדות לסעיף 24 לתכנית בדבר התשתית.
עפ"י ההוראה מוטלת חובת עבודות התשתית של בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, לרבות חיקונים אי התאמת מתקנים. למענתו, תרם את מגרשו הריק לחלוקה החדשה וקבל מגרש חדש עם תשתית המעלה לפנות עפ"י אותה הוראה.
בנסיבות אלה נקבעו תקנות וחוקי עזר ואין מכח התכנית לשנותם.
הועדה המקומית לא הכריעה בנושא זה ובקשה את חות דעתו של היועץ המשפטי שלה. חו"ד לא צורפה לתיק אולם בשיחה עמו הובהר לו כי הסעיף האמור אינו מתאים לתכנית חלוקה מסוג זה אלא באשר אדם מיוזמתו מבקש לערוך חלוקת משנה של המגרש שלו.
מומלץ לבטל את סעיף התשתית ובנסיבות אלה תחפל העיריה עפ"י תקנות אחרות הקבועות לשם כך.

10/...

(פרוטוקול מחוזית 25.9.84)

גב' רווה נתבקשה במהלך הדיון לחוות דעתה אולם לדבריה לא נתבקשה לעשות זאת קודם ולפני שהיא עונה היא צריכה לבדוק את הנושא לעומקו.

2. <u>התנגדות משפחת לוי ומר יעקב כהן.</u>

התנגדות לדרך מס' 33 ולעצם היעוד לתעשיה.
היעוד לתעשיה נקבע כבר בתכניות מאושרות קודמות יאילו הדרך משרתת את המגרשים כדרך גישה. מר כהן בדק עם גורמי התחבורה בעיריית ירושלים ואם ניתן בתכנון מפורט להצר את רוחב הדרך, אולם מאחר ומדובר באזור תעשיה הדבר לא ניתן.
מומלץ לדחות את ההתנגדות.

<u>מר נקמן</u> התיחס להצעה לבטל את סעיף התשתית בתכנית וציין כי עצם ביטולו עשוי להתפרש כקבלת ההתנגדות כלשונה, דבר שיש לו משמעות כבדה על העיריה.

<u>מר לוי</u> התיחס לדברי מר נקמן והציע לבטל את הסעיף האמור ולפנות לעיריה שתפעל עפ"י חוקי העזר הנוגעים בדבר.

<u>גב' רווה</u> ציינה היא מסכימה באופן כללי שהסעיף מיותר.

<u>מר נקמן</u> הציע לנסח את ההחלטה לענין סעיף התשתית כדלקמן:
הועדה מחליטה לבטל את סעיף התשתית ואולם אין בכך משום קבלת התנגדות עו"ד דיבון במלואה. הנושא יישאר פתוח למשא ומתן בין בעלי הקרקעות והעיריה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> 1. לקבל אלמנטים מהתנגדות עו"ד דיבון כדלקמן:

א. לשנות את סדר מיקומם של מגרשים 5 6 ו-7 עפ"י התרשים המוגש בהתאם להסכם בין בעל מגרש מס' 6 ומינהל.

ב. לבטל את ההוראה בסעיף 10 (ד) בדבר חובת הגשת תכנית בינוי למגרשים משמחם עולה, על 1500 מ"ר ולשנות הוראה זו למגרשים משמחם עולה על 2500 מ"ר.

ג. בסעיפי המשנה של סעיף 10 לתכנית בהם הואצלה סמכות למנהל הבריאות היא התבטל והדבר יהיה נתון לשקולה של היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בלבד.

ד. סעיף 10 (ז) לתכנית יתוקן על פיו במגרשי התעשיה הסמוכים לגבול אזור המגורים יותרו שימושים שאין בהם מטרד או מפגע סביבתי.

ה. לבטל את סעיף 24 בדבר "תשתית" ואולם יצויין כי אין בהחלטה זו משום קבלת ההתנגדות במלואה וכלשונה. נושא זה יהיה נתון למשא ומתן בין בעלי הקרקעות והעיריה או עפ"י חוקי העזר הקיימים לענין זה.

2. לדחות ההתנגדות לענין מספר הקומות המותרים לבניה.

3. לדחות את התנגדות משפחת לוי ומר יעקב כהן מנימוקי הועדה המקומית בסעיף א' להמלצתה.

4. להח תוקף לתכנית במנויים בהתאם לסעיף 1 לעיל.

(פרוטוקול מחוזית 25.9.84)

ג. תכניות להפקדה

7. (2022 ב') תכנית מס' 2022 ב', שינוי מס' 1/82 לתכנית 1042 - מכ' בית וגן.

הועדה המקומית המליצה ביסיבתה ביום 17.6.84:

להפקיד שינוי לתכנית 2022 ב' אשר יקבע כי בחלקות החדשות בהם קיים כבר, המבוטל עפ"י תכנית זו לא ינתנו היתרים אלא לאחר בצוע של הסדרת החלפות.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מטה התכנית הנדונה עבר מסרה השקדות עד לאישורו הסופי. עתה נמצאת בהכנה תכנית לצרכי רישום ובעיקר ההסדרים ... בנין במגרשים בהם עוברת דרך קיימת לכי לול כמו כן אין בעיה ... העיריה לשלול דרך חדשה. העיריה ממליצה להפקיד תכנית אשר תקבע כי בחלקות החדשות בהן קיים כבר לבמול לא ינתנו היתרים אלא לאחר ביצוע הכביש החליפי.
עפ"י בדיקת הלשכה אין מדובר בשני מגרשים אלא ב-4 מגרשים נוספים נשוא התכנית המצרנית ולכן מומלץ לאמץ בכלב זה את המלצת הועדה המקומית אלא לאחר בדיקה ממצה והגשת תכנית מדידה מדוייקת לגבי אותם מגרשים בהם עוברת דרך קיימת לבמול ולכל תואה.

לאחר דיון,

הוחלט: הועדה המקומית מתבקשת להעביר לה תכנית מדידה מדוייקת המתיחסת לכל אותם מגרשים חדשים בהם עוברת דרך קיימת לבמול, לרבות מגרשים הנמצאים בתכנית המצרנית.

8. (3488) תכנית מפורטת מס' 3488 - בית צפפה.

הועדה המקומית המליצה ביסיבתה מיום 17.6.84:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן בהתאם להערות שעורכו ובנוסף להערות הבאות:

א. יש להבטיח כי הקרקע מבבעלות המנהל תעמוד לרשות בעית הדיור לזוגות צעירים מבכפר.

ב. יש להבטיח את הדרך בה תבוצע ותמומן התשתית ל הונה הנ"ל.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי לא מכבר החליטה הועדה המקומית להפקיד הכנית לבית צפפה (תכנית מס' 2317) עוד לא ... הדיון והנה מוצע ... במסגרת הכנה תכנית מפורטת לאחד המתחמים.

תכנית המתאר הועידה את הבניה כאיזור מגורים 5 המאפשרת בתים בני שתי קומות ובנפח 50 אחוזי בניה. זאת כדי לשמור על הצביון הכפרי והמרקם הקיים. ואילו רשת הכבישים הותאמה לצרכיה העירוניים הכלליים. בתכנית הנדונה האסורה להיות מסווגת כמפורטת מוצעת רשת כבישים ענפה ברוחבים שאינם הולמים את הצרכים כפי התכנית המתאר הועידה לשטח ופתוח תשתית הכרוכה בהוצאה אדירה, כאשר לא ברור את אמנם קיים גורם כלשהו אשר יוכל לשאת בהוצאות הפתוח והתשתית, יצויין כי אם הועדה המקומית השכילה לסייג המלצתה בהבטחת בצוע ומימון התשתית לשכונה.

הקרקעות, חלקן בבעלות פרטית וחלקן בבעלות מינהל מקרקעי ישראל וכמעט בהתאמה ניתן לראות באבחנה בין אזורי הבניה הנוכחיים, בין אזור מגורים 5 ואזורי מגורים 5 מיוחד א ו-ב' כלאחרונים נתנת העדפה לבניה צפופה יותר וב-3 קומות.

שינוי הצפיפות נוגד את עקרונות תכנית המתאר 2317 והתפיסה הכללית לגבי הבניה בשטח, בתוך כך ממליץ מר כהן כלא לכתוב מהוראות אזור מגורים 5 ולהתנות את התוית הכבישים במציאת פתרון הולם.

12/...

מל מלכוב הצטער על מנציג משרד השכון והעיריה המעורבים בהכנת התכנית אינם נוכחים, בעיקרון דובר על פתרון דיור לזוגות צעירים של הכפר כאחד משרדי הממשלה והעיריה הסכימו על כך לאחר כל ההפקעות נגסו הרבה מאוד מהשטבעת הקרקעית של הכפר. ברור שההשאה לבניה לזוגות צעירים יכולה להיות רק על קרקע של המינהל. היתה דילמה באשר לצפיפות הבניה: מצד אחד ב 2 מגרשים היהודיים צפיפות הדיור היא עפ"י אזור מגורים 2, הגבוהה ביותר בעיר ומצד שני האופי הכפרי של המבנה ואין כוונה לפגוע בו, אם כי גם המחים אלה הם חלק ממדינת ישראל. אחד למספר הקומות ציין כי לתכנית מצורפת תכנית בינוי ואין לראות בה חריגה או הוספת לצפיפות הכפרית. בעקרון הוא הבור שבית צפפא הנמצאת בין גילה לבמבנה אחרות בירושלים אינה צריכה בהכרח להיות כפר.

גב' אסל שאלה אם נמצא בתכנית פתרון למסילת הרכבת שבעבר הוותה את הגבול ההסטורי בין בית צפפא הירדנית והישראלית ומהווה היום מיכון במיזוחי. כמו כן שאלה אם נמצאת בתכנית אלטרנטיבה או רזרבה קרקעית לתחנת הרכבת.

מר כהן השיב כי מסילת הברזל ותחנת הרכבת העתידית אמורים לקבל את פתרונם במסגרת תכנית אחרת, בתכנית הנדונה מוסטת הממילה.

גב' אסל ציינה כי מבינה שנעשה נסיון למצוא פשרה בין הקריטריונים של מדינת-ישראל לבניה לזוגות צעירים והקריטריונים של בניה כפרית, האם באה בחשבון אפשרות של בניה מדורגת באזור.

מר רזניק התיחס להצעת הבניה ב-3 קומות וציין כי חריגה מהמקובל בכפר יכולה לשנות מאופי המקום הן במבחינה ארכיטקטונית והן מבחינה חברתית.

מר לוי חמך בדעתו של מר רזניק וציין כי יש לאסור על בניה בגובה שלא יעלה על שתי קומות ואחוזי בניה בשעור של 50%. מה גם שעקרון זה נקבע בתכניות הכלליות. אם עקרון זה מקובל על דעת הועדה נותרה בעינה בעיה רוחב הדרכים ובצוע התשתית והיקפה.

לאחר דיון,

הוחלט: א. להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לא תותר בניה מעל שתי קומות.
2. רוחב הדרכים והתשתית יבחנו פעם נוספת במגמה לצמצם ככל שניתן.
3. יש להבטיח ממון ובצוע התשתית בצורה ריאלית.

ב. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

13/...

9. (3253) תכנית מס' 3253 - פתוח רחבת שער האשפות - העיר העתיקה.

הועדה המקומית המליצה ביסיבתה מיום 16.9.84:

1. לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 5.6.84.

2. לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים

א. יש לערוך את התכנית מבחינה תכנית.

ב. קטע חצבת המיתוג יצבע בצבע ירוק (ש"צ) והמבנה יסומן להריסה.

ג. הגדרות וסוגת הסומר יסומנו להריסה.

בפתח הדיון מסר מר לוי כי ביסיבת הקודמת נדונה הבקשה ואולם הוחלט לדחות את ההכרעה למליאת הועדה, בין היתר לשם קבלת חצהיר מהנדס מבנים מסוכנים.

מר ניב ציין כי לפני כחדשיים זומנה פגישה בראשותו של מנכ"ל משרד הפנים לדון ברחבת שער האשפות כאשר מצד אחד ההזנחה מסוועת לטיפול ומצד שני צפויה טפולת. בהתאם למסקנות הוקמה ועדה לתכנון שער האשפות. הועדה סיימה את עבודתה והתכנית המוצעת מבין האלטרנטיבית שנבחנו קבלה את ברכת כל החברים השותפים באותה ועדה והיא מובאת להפקדה כתכנית מפורטת. עם זאת התנאים בשטח בחזקת סכנת התמוטטות ולכן מבוקש אישור מוקדם להיתר לפני רדת הגשמים.

מר ניב הציג את התכנית והצביע על המקומות הרגישים בהם צפויה התמוטטות. עפ"י התכנית מוצע לטלק את ערמת העפר מליד שער האשפות וליצור העוע מתון ונוח להליכה עד לשער המוגרבים. העבודות בשטח יפוקחו ע"י מפקח מטעם משרד הדתות וארכיאולוג המחוז. המתחם כולו יקבל טיפול גננני וירוצף בחלקו.

מר נקמן בקש כי ההיתר יותנה בכך שהתנועה לא תופרע בעת ביצוע העבודות.

גב' רווה ציינה כי אישור ביצוע עבודות למניעת התמוטטות הוא בסמכות ראש העיר או הממונה על המחוז מכח התקנה בדבר מבנים מסוכנים.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. הועדה מאשרת בצוע העבודות הדרושות למניעת התמוטטות.

3. יש להבטיח כי בעת בצוע העבודות לא תופרע התנועה במקום.

ג. (3301) תכנית מס' 3301, שנוי מס' 1/83 לתכנית 2185 ושנוי מס' 1/83 לתכנית מפורטת מס' 2219 - הרובע היהודי.

המשך דיון מיום 19.6.84.

לאחר דיון,

הוחלט: בתקון לאמור בסעיף 1 (ב) להחלטת הועדה מיום 19.6.84 בדבר רוחב הסמטאות שלא יפחת מ-5 מ' תיתווסף ההוראה "למעט במקומות בהם קיימים מבנים שאינם מיועדים להריסה ואינם מאפשרים יצירת המסא ברוחב 5 מ'."

11. (3264) תכנית מפורטת מס' 3264 - הוקפט

המשך דיון מיום 20.12.83.

לאחר דיון,

הוחלט להפקיד את התכנית עפ"י מתכונתה החדשה.

12. (3316) תכנית מס' 3316, שינוי מס' 1/83 לתכנית מתאר מקומית - מס' גונן.

המשך דיון מיום 15.11.83.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית במתכונתה המעודכנת.

13. (3156) תכנית מס' 3156, שינוי מס' 1/82 לתכנית המתאר. שינוי מס' 1/82 לחרט"צ 03 5/08 ושינוי מס' 1/82 לתכנית 2169 - מס' קריית יובל.

המשך דיון מיום 27.3.84.

לאחר דיון,

הוחלט: בתיקון לאמור בהחלטת הועדה המחוזית מיום 27.3.84 מאשרת הועדה את התכנית להפקדה עם גג הרעפים.

ד. ביטול החלטה

14. (946) תכנית מס' 946, תקון מס' 1/60 לתכנית מפורטת מס' 8 - פתוח הקטע בין הרחובות יפו, שמואל הנביאים והרב קוק.

הועדה המקומית המליצה ביטיבתה מיום 16.10.84:

א. לבטל את החלטת ועדת מסגה מיום 6.5.83.
ב. לבטל החלטת ועדה מקומית מיום 2.6.63.
ג. לגנוז את התיק.

מאחר והועדה המחוזית דנה בתכנית בתאריך 23.8.60 מועברת החלטה זו לידיעתה.

לאחר דיון,

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 23.8.60.

מרחב תכנון מקומי, מטה יהודה

ה. תכנית לאישור (מתן תוקף)

15. (מי/498) תכנית מס' מי/498 - אתור קיומקים - מבשרת ציון.

מובא לדיון חוזר.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי התכנית מובאת לדיון חוזר על מנת לתקול פעם נוספת את מכלול הטענות והבעיות שנוצרו עקב החלטות הועדה הקודמות.

15/...

(פרוטוקול מחוזית 25.9.84)

כ 115 מתושבי הסכונות החדשות במסגרת ההנגדו לתכניות והופיעו לדיון בשמיעת ההתנגדויות. הועדה שקלה וההליטה לבטל 6 מתוך 10 האתורים בתכנית.

ואולם לאור פניות בדבר מחוייבות הועדה המקומית לאיתור אתור מס' 5 חזרה בה הועדה ואישרה את האתור בהחלטה נוכחית.

בדיעבד הסתבר כי מכח תכנית אחרת מי/529, בצורה המיטה לחלוטין, הועדה מסחרי באותו איתור לקיוסק.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: 1. לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 12.6.84 ולהשאיר בעינה את ההחלטה מיום 30.3.84.

2. להפקיד תכנית בדבר ביטול השטח המסחרי לקיוסק בתכנית מי/529.

3. לאור מחויבותה של המועצה המקומית תחא הועדה המחוזית נכונה לשקול איתור חילופי אחר יופקד לעיון הציבור.

ו. <u>תכניות להפקדה.</u>

16. <u>(מי/563) תכנית מס' מי/563 - חלוקת מגרש מס' 61 - מבשרת ציון.</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> ביטיבתה מיום 20.5.84.

לראות את הסרת החלוקה כתכנית ולהפקידה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בכפוף לעריכתה בהאום עם לוכה התכנון המחוזית.

17. <u>(מי/566) תכנית מס' מי/566 - חלקה 62 בגוש 30463 - מעוז ציון ב'.</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> ביטיבתה מיום 29.7.84:

להפקיד את התכנית.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בכפוף לעריכתה בהאום עם לוכה התכנון המחוזית.

ז. <u>נספח בינוי</u>

18. <u>(מי/471) נספח בינוי ובפתוח עפ"י לתכנית מי/471 - חניון מואיות - מעוז ציון.</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> ביטיבתה מיום 29.4.84.

להפקיד את נספח הבינוי המכיל סכסה טיפולית, מסרדים ע"ס היתר הבניה הקיים + הגגון סנבנה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: להפקיד את תכנית מי/471 א' בכפוף להבטחת התנאים הסביבתיים הדרושים.

ב' בחשון תשמ"ד

28 באוקטובר 1984

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

לכתב
מר י. בן, ראש
אגף התכנון
משרד הפנים
ירושלים, ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 365 מיום ב'א אלול תשמ"ד 18.9.84

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

השתתפו:	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	ח. מריבוב	-	רשות מקומית ירושלים
	מ. בקמן	-	נציג שר התחבורה
	ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים
נכחו:	י. בן יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
	ח. ברטוב	-	מזכירת ועדת המשנה המחוזית
	מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. סוקר	-	יועץ סביבתי לועדה המחוזית
	י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. צבאג	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שוורץ	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שטיין	-	מחלקת מקרקעי ישראל
נעדרו:	א. מלכוב	-	נציג שר החקלאות
	י. אלון	-	אדריכל

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

א. היתרי בניה

1. יב-2868 - עירית ירושלים - תכנית שינויים תיאטרון ירושלים - גוש 22 חלקה 26, 24, 38 - רחוב שופן פינת מרכוס.

דו"ח הועדה המקומית מס' 20 מיום 25.7.84 תיק בב/79/442.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר הבקשה להיתר בהתאם להמלצות הועדה המקומית.

2. יב-2537 - מתיבתא תפארת ישראל - תוספת 2 קומות - גוש 78 חלקה 12, 11, 10, 9 - רוממה מלכי ישראל.

דו"ח הועדה המקומית מס' 19 מיום 11.7.84 תיק בב/63/272.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להמלצות הועדה המקומית.

3. יב-8974 - חביב משה - שינויים בבנין חדש - גוש 94 חלקה 4 - שכונת מגחת.

דו"ח הועדה המקומית מס' 19 מיום 11.7.84 תיק בב/83/815.

בפתח הדיון הציג מר דרומי את הבקשה ואמר שלפני שנה אושר היתר לבנית בית גן שתי קומות עם קיר משותף לשכן. הבקשה הנדונה מתייחסת בתוספת מרתף.
מר דרומי ציין כי על פי תוכנית המתאר לירושלים צריך לקבל את אישור השכן בקיר המשותף.

מר משה בהן הוסיף כי קיים דיון משפטי בין השכנים בנושא הבניה. אחד השכנים טוען כי מסתירים לו את הנוף.
השאלה אם רוצי להמתין עם ההכרעה עד לגמר הדיון המשפטי.
מסתבר כי המרפסת והקיר התומך הם המסתירים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בתנאי:

א. תושג הסכמת השכנים בקיר המשותף.

ב. יובטח הקיר התומך עד למפלס פני קרקע בהתאם להוראות תכנית המתאר.

4. יב-5326 - מרכז כלל - מעבר תת קרקעי - גוש 74 חלקה 59, 49 - רחוב יפו.

דו"ח הועדה המקומית מיום 12.8.1984 תיק בב/71/842.

לאחר דיון,

הוחלט: בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 15.10.74 לאשר הבקשה להיתר ובתנאי שהגורמים האחראיים ידאגו לאחזקה תקינה - בקיון תאורה בטיחות וכו' בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה של

5. יב-513 - בי"ס אורט - אולם התעמלות - גוש 61 חלקה 93, 91 - רחוב הנביאים.

דו"ח הועדה המקומית מס' 21 בישיבתה מיום 8.8.84 תיק בב/79/793.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר הבקשה להיתר בהתאם להמלצות הועדה המקומית.

6. יב-9083 - שחאדה אל עדארי - תוספת בניה - גוש 126 חלקה 30 - שכונת סילוואן.

דו"ח הועדה המקומית מס' 19 מיום 11.7.84 תיק בב/84/417.

בפתח הדיון הציג מר דרומי את הבקשה ואמר שעפ"י תכנית עמ/9 זהו שטח ארכיאולוגי המיועד כשטח פתוח ציבורי. עפ"י התכנית אפשר לקבל היתר לשיפורים סניטריים. האם המרפסת היא שפור סניטרי.

עפ"י תכנית המתאר לעיר העתיקה עמ/9 המושג "שפור סניטרי" מאד צר ולא מוסבר. העיריה המחיבה המושג גם לתוספת מטבח או חדר, כלומר הרחבת דיור בכלל במושג "שיפור סניטרי".

מר כהן הציע לשבות את יעור כל השטח אם ממילא מרחיבים את המושג "שיפור סניטרי" להרחבת דיור.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לאשר את הבקשה להיתר בתנאי שתהיה הערת אזהרה בטבו על איסור סגירת המרפסת.

ב. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

7. יב-7697 - מחמד אבו דלר - תוספת בניה - גוש 284 חלקה 2 - בית צפפה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 19 מיום 11.7.84 תיק בב/77/375.

בפתח הדיון הציג מר דרומי את הבקשה ואמר כי היו בקשות קודמות של תוספות בניה שאושרו.
הבקשה עתה היא לתוספת קומה ועפ"י כך אחוזי הבניה יהיו מעל 50%. על פי תכנית מס' 62 - תכנית המתאר לירושלים אחוזי בניה אלה מותרים.
על פי תכנית חדשה שהוחלט להפקידה יהיה המגרש בשוא הבקשה באזור מגורים 5. שבו אחוזי הבניה המותרים הם: 50%. עפ"י הבקשה להיתר יגיעו אחוזי הבניה לכ- 100% במקום ה- 50% שיהיו מותרים עפ"י תכנית 2317.

לאחר דיון,

הוחלט: לא לאשר את הבקשה להיתר.

הבקשה חורגת מאחוזי הבניה המותרים עפ"י תכנית המתאר לבית צפפה שהוחלט להפקידה.

8. יב-10005 - קרן לירושלים - גן ציבורי - גוש 203 - תלפיות מזרח.

דו"ח הועדה המקומית מס' 22 מיום 22.8.84 תיק בב/84/503.

בפתח הדיון הציג מר משה כהן את הבקשה ואמר כי עפ"י תכנית מס' 1848 א' זהו שטח ציבורי פתוח - הקרן לירושלים הגישה את התכנית לשטח הב"ל הכולל פעילויות בסגנון של גן הפעמון בתוספת מצפה בגף פרגולות ופיבות ישיבה.

הבקודה שצריך לתת עליה את הדעת היא שהפרגולה עשויה מרשת ברזל ויוצרת תחושה של "כלוב".

מר לוי: ציין כי התכניות ונערכות ע"י ארכיטקט גבים הבותן דעתו לפרטים עם זאת, יש צורך להסב תשומת לב מהנדס העיר מיבדוק את עניין הפרגולה והרשת.

לאחר דיון,

הוחלט: הועדה מאשרת עקרונית את הבקשה, תוך מבקשת פרטים על הפרגולה

9. יב-4715 - קרית וולפסון - תחנת טרנספורמציה - גוש 165 חלקה 6 - רחוב דיסקין שדרות בן-צבי.

דו"ח הועדה המקומית מס' 22 מיום 22.8.84 תיק בב/73/174.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר הבקשה להיתר בהתאם להמלצות הועדה המקומית.

10. יב-8740 - בית חינוך עוורים - טרנספורמציה - גוש 138 חלקה 4 רחוב בן דור קרית מנחם.

דו"ח הועדה המקומית מס' 22 מיום 22.8.84 תיק הב/80/758.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר הבקשה להיתר.

11. יב-10006 - עירית ירושלים - בריכת אגירת מים - גוש 267 חלקה 523 - הר נוף.

דו"ח הועדה המקומית מס' 22 מיום 22.8.84 תיק בב/84/546.

בפתח הדיון הציג מר משה כהן את הבקשה ואמר כי המדובר בבריכת מים שמקומה אמור להיות קרוב מאוד למצפה הנוף. הבריכה עצמה היא בגובה של כ- 10 מ' מעל הפסגה.
מאחר שבריכת המים היא אלמנט מאוד דומיננטי, יש מקום לתכנון נופי. בבקשה אין התיחסות להיבטים הנופיים מציע לא לקבל החלטה עד לקבלת תכנון נופי מהעירייה.

מר לוי: הסכים לדעתו של מר כהן והוסיף כי יש צורך לשמור על מראה הפסגה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההחלטה עד לקבלת תכנית נופית למקום.

12. יב-9098 - מינהל מקרקעי ישראל - תחנת טרנספורמציה גבריאל - גוש 193 חלקה 31 רמת שרת.

דו"ח הועדה המקומית מס' 20 מיום 25.7.84 תיק בב/84/445.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לאשר הבקשה להיתר בהתאם להמלצות הועדה המקומית.

ב. הועדה המקומית מתבקשת ליחד גרוש בפרד לתחנת הטרנספורמציה, במסגרת הכנית החלוקה הוודשה שמכין ארכיכל לויט.

13. יב-7833 - לחמי רימון וחנה - שיבויים בתוספות - חלקה 52 - שכונת מנחת.

דו"ח הועדה המקומית מס' 22 מיום 22.8.84 תיק בב/78/173.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר הבקשה להיתר בהתאם להמלצות הועדה המקומית.

יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

14. יב-3809 - מדינת ישראל באמצעות משרד הנחבורה - מבנה חלוקת דברי דואר - גוש 129 חלקה שונות - מקור חיים.

דו"ח הועדה המקומית מס' 22 מיום 22.8.84 תיק בב/84/539.

בפתח הדיון הציג מר משה כהן את הבקשה ואמר כי על פי תכנית מס' 1395 החלה הטמח מיועד להקמת מבני ציבור עבור משרד הדיסוי. הבקשה היא למבנה לחלוקת דברי דאר, כמחומר הבניה הוא טיח. בסעיף 8 בתקנון התכנית באמר: "לא תורשה כל בניה בטטח זה אלא בהתאם לתכניתה בנין ערים מפורטות באישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית." סעיף זה אפשר לפרש לאן ולכאן. לעיתים אושרו היתרי בניה ולעיתים לא. על פי שיקול הדעת.

מציע לאשר הבקשה אך בתנאי שהמבנה יבנה מאבן.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר הבקשה להיתר בתנאי שהמבנה יבנה מאבן.

15. יב-7438 - גרינבט ישראל - הפרשת מחסן מהחניה - גוש 335, 147 - רחוב רופין.

דו"ח הועדה המקומית מס' 78 מיום 8.8.84 תיק בב/76/406.

בפתח הדיון הציג מר משה כהן את גרסא הבקשה וציין כי למבי בשבתיים אושר היתר בניה.

מר נקמן הזכיר כי להחלטה קדמה החלטה שדרשה תאום ומעולם לא בעשה תאום כל שהוא.

והוסיף כי הבקשה הנוכחית מתייחסת למחסן זמני המבוקש על שטח מהחניה. היתר כזה יכול לגרום לתקדים מסוכן.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הבקשה.

16. יב-8876 - קרית איתרי - תוספת בניה - גוש 236 חלקה 8 - שכונת איתרי.

דו"ח הועדה המקומית מס' 22 מיום 22.8.84 תיק בב/83/74.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר הבקשה להיתר בהתאם להמלצות הועדה המקומית.

17. יב-10011 - עירית ירושלים - שיבוי בכבים שער האשפות.

בפתח הדיון ציין מר משה כהן כי המדובר בדרך הגישה משער האשפות אל הכותל. התגלו סדקים בקיר הפונה מזרח. קיימת גדר עץ שהוצבה למבוע סכנה לעוברים ושבים.
יש תכנית מפורטת בהכנה לסדור כל הבוטא עד לשער המוגרבים, תכנית זו מלווה בנספח ביבוי ותואמת את תכנית עמ/9.
מאחר שבתגלו הסדקים הוחלט לפעול בשני מישורים בעת ובעונה אחת.
תוך כדי הכנת התכנית המלמה, שאותה יש להפקיד, מבקשים לבצע את החלק של הנמכת הכבים משער האשפות אל הכותל. הבקשה להיתר כולל מפלס להולכי רגל, לבטיחות העוברים ושבים, שכיום הם מעורבים עם התנועה המוטורית הקשר למכוניות עם הרובע היהודי ישמר.
על פי בקשת ההיתר תוצר הפרדה בין הולכי הרגל והתנועה המוטורית.
התכנית המפורטת עם בספחי הביבוי תגיע בהמשך.

גב' רוזה מבינה שהתכנית המפורטת תגיע בקרוב אך איבה מאמינה שכל כך דחוף לקבוע עובדות בטסח.

מר כהן הוסיף כי החכם הוא מפני הגשמים הקרבים העלולים לגרום מפולת. הוצת הגדר גרמה לכך שיש עירוב בין הולכי רגל לתנועה מוטורית, דבר המסכן את הולכי הרגל.

גב' רוזה בקשה לדעת האם הבקשה היא חלק מהתכנית.

מר כהן חזר ואמר כי רק מפרידים את הולכי הרגל מכלי הרכב.

מר נקמן הסכים לדעתה של גב' רוזה ואמר כי זוהי קונספציה חדשה, של בקשה להיתר לפני הגשת התכנית.

גב' רוזה טענה כי הועדה לא קמה לפתור בעיות בטיחות.

מר כהן ומר לוי הדגישו כי הבעיה הבטיחותית קיימת ויש לפתור אותה.

מר לוי הוסיף כי הפרוצדורה של הפקדת התכנית עלולה להמשך בגלל חלקים רגישים שבה.

מר מרינוב הוסיף כי יש צורך להתחשב בבטיחות.

מר נקמן תמהה על כך כי מטרד הפגיעים תמך בסלילת כביסים ללא תכניות.

מר כהן הטביר כי הבקשה היא רק מסיבות בטיחותיות ועל פי חוות דעת של מהנדס מבנים מסוכנים.

חוות הדעת של המהנדס למבנים מסוכנים לא היתה מצורפת בתיק הבקשה להיתר.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה בבירון לשבוע, להבאת חוות דעת מהנדס מבנים מסוכנים.

ב. מלאכות רשמיים.

17. 1/0073 - שחור זאב - בית מסחר לתרופות - רחוב יפו 27.

הועדה המקומית המליצה לאשר הבקשה הב"ל לשמוש חורג לשבתיים בלבד.

18. 1/1100 - פיגל בני - כלי בגיה מתכת לחומרי בנין - רחוב הפסגה.

הבקשות הב"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ונדחו ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשר הבקשות הב"ל לשמוש חורג לתקופה של שבתיים.

לאחר דיון,

החלט: לאשר הבקשות הב"ל לשמוש חורג בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. 1/6010 - הדר מסה - מחסן לחומרי ביקוי - רחוב אהלי יוסף.

הבקשה הב"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ונדחה ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשר הבקשה הב"ל לשמוש חורג לתקופה של שבתיים.

לאחר דיון,

החלט: לאשר הבקשה הב"ל בהתאם להמלצות הועדה המקומית ובתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

20. 7/3627 - אבד סביח שחדה - משקאות קלים וגלידה - שכונת סילוואן.
21. 7/2510 - קדקי עלי - מסגריה - שכונת בית חניבא.
22. 1/8055 - ירטיהו לוי - עבודות הסמל - רחוב ויבלין.
23. 1/6711 - פרבסיו אהרון - בית דפוס ורחוב אגלדפס.

הבקשות הב"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ונדחו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשר הבקשות הב"ל לשמוש חורג לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,

החלט: לאשר הבקשות הב"ל לשמוש חורג בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

24. 1/8053 - אלקבס שלמה דארלט - מכירת געלים - רחוב רחל אמנו.
25. /3968 - יאסין אברהים - מכירת מכשירי חשמל - ואט אל עמוד.
26. 1/4036 - גבאי חיים - מכירת חומרי בנין - יוסף בן יועזר.
27. 1/6539 - טושבי מרדכי - תיקון מקדרים חשמליים, רחוב מרבבז 3.
28. 1/6045 - נקר יהודה - ביפות זכוכית, מכירה - רחוב בית ישראל.
29. 1/8015 - נובוסלסקי זאב - כלי בגיבה וספרי מוזיקה - רחוב פרי חנים.

הבקשות הב"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ונדחו ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשר הבקשות הב"ל לשמוש חורג לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשות הב"ל לשמוש חורג בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

.30 7/2372 - חסון, עבד אל מחסן - פחתות וצביעת מכוניות - ואדי ג'וז.
.31 7/1512 - שמסירי באסם - מכירת חלקי חילוף, סיכה ורחיצה - ואדי אל ג'וז.

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

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר הבקשות הנ"ל לשמש חורג לתקופה של שנתיים.

.32 1/3317 - שולמן משה - נגריה - רחוב הלבי המלכותי
.33 1/7961 - ביסים אהרון - בית דפוס - רחוב דוד ילין.
.34 1/7521 - אילוז דוד - נגריה - רחוב המלאכה 4.
.35 1/7176 - מייקור תעשיות - מזגני אויר, מוצרי חשמל - גבעת שאול, רחוב גבעת שאול 23.

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיפים 149 ו- 151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשר הבקשות הנ"ל לשמש חורג לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר הבקשות הנ"ל לשמש חורג בהתאם להמלצות הועדה המקומית.

.36 7/2840 - קואסמי אחמד - עיבוד זכוכית - שכונת שועפט.
.37 1/5630 - ניב הובלות ובטיעות - משרד בטיחות והובלות - רחוב יובה.

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיפים 149- ו- 151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשר הבקשות הנ"ל לשמש חורג לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,

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

תאריך: _____ _____

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

רבה
מר י. רז, ראש אגף התכנון
משרד הפנים
הקריה, ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 551 שהתקיימה ביום שלישי ד' באלול תשמ"ד 11.9.84

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

השתתפו:	ד.א. ברוצקוס	–	אדריכל
	ש.ז. זונבפלד	–	רשות מקומית ירושלים
	ש. כהן	–	נציג שר השכון
	ע. לוקסמבורג	–	נציגת מע"צ
	א. מלכוב	–	נציג שר החקלאות
	ח. מריבוב	–	רשות מקומית ירושלים
	ת. רווה	–	נציגת שר המשפטים
	י. שרון	–	רשות מקומית ירושלים
נכחו:	פ. בלנק	–	מחלקת מהנדס העיר
	י. בן-יעקב	–	לשכת התכנון המחוזית
	ג. ברנדס	–	מחלקת מהנדס העיר
	מ. דרומי	–	לשכת התכנון המחוזית
	י. מריבוב	–	מחלקת מהנדס העיר
	י. סוקר	–	יועץ סביבתי לועדה המחוזית
	י. פלאוט	–	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	–	מזכירת הועדה המחוזית
נעדרו:	ע. דרמן	–	נציג שר הבטחון
	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

א. אישור פרוטוקולים.

1) פרוטוקול הועדה המחוזית בישיבתה מס' 548 מיום 17.7.84

גב' רורה בקשה להחליף את נוסח דבריה בעמודים 7 ו-8 לפרוטוקול הנ"ל (בהתיחס לתכנית 3054 א') בנוסח שלהלן ובכפוף לתיקון זה לאשר את הפרוטוקול:

"בתבקשתי ע"י יו"ר הועדה המחוזית להדוק החומר הנוגע לבקשה שבפניכם ולחוות דעתי מבחינה משפטית כאשר ההנחה היא, שמבחינה תכנונית מהווה הבקשה שיפור ניכר. חוות דעתי מסתמכת איפוא על הנחה זו ועל העובדות הנוספות הנכללות במכתבו של מהנדס העיר.

ישנן 3 דרכים חילופיות בהן רשאים מוסדות התכנון לנקוט עובר למתן היתר בניה, מן הקל אל הכבד:

א. מתן ההיתר מכח התכנית החלה בלא צורך בנקיטת הליכים נוספים כלשהם

ב. הליכי הקלה מהתכנית.

ג. הפקדת שינוי לתכנית החלה.

תינתנה 2 סיטואציות בהן יבוקש בהליך של הפקדת שינוי לתכנית.

1. כאשר הדבר מחוייב מכח החוק - כלומר כשלא ניתן להעניק ההיתר בהסתמך על התכנית החלה או לנקוט בהליך של הקלה - למשל - כאשר מבקשים להוסיף אחוזי בניה, קומות, לצמצם מרווחים מעבר למותר עפ"י התקנות או כל אימת שמשנים ייעוד שיש בו כדי לשנות מאופי הסביבה הקרובה.

2. כאשר הועדה המחוזית מפעילה שיקול דעת עפ"י סעיף 66(ב') לחוק - ומחליטה - במקרה ספיציפי - להפקיד תכנית לקרקע שלגביה הוגשה בקשה להיתר; שיקולי הועדה המחוזית לענין זה מתייחסים בד"כ למיקום המבנה המבוקש, ההשפעה הסביבתית העתידה שלו, ולשאלה הנכנדה המכרעת - האם מן הראוי לאפשר לתושבים בסביבה הקרובה ולאגודות הוולונטריות (הגנת הטבע וכו') להביע דעה לגבי אותו פרוייקט עתידי בדרך של הגשת התנגדות לו.

דוגמאות בהן עשינו שימוש בסמכות זו: איצטדיון קטמון - שהגיע לשלחנו מהועדה המקומית בדרך של בקשה להיתר ואנו החלטנו להפקיד תכנית. המוסד התורני ליד ביכ"נ ישורון וכו'.

ב. תכנית 3054.

בדיקת החומר במקרה דנן לאור הקריטריונים שהזכרתי לעיל העלתה - כי אין מתקיים כאן, באורח דווקני, אף לא אחד מהם. אפרט בקצרה:

1. המכלול המצטבר של פרטי התכנית 3054 הדיונים שקדמו לאישורה, התכנית שקדמה לה (2789) ותכנית מתאר רמות שהיא כפופה לה. תכנית המתאר קובעת (תכנית 1861) בסעיף 9 (א) "התכנית המפורטת תכלול תכנית ביצוי כללית שאינו קטן מ- 1:500 אשר בה יקבעו מקום העמדת הבנייינים, צורתם הכללית, דרכים, מתקנים וכו'.....

במקרים בהם היוזם איבנבר יכול לצרף כב"ל התכנית המפורטת את תכנית הביבוי הכללית ואת המרוץ בקנה מידה של 1:500 הוא יהיה רשאי לצרפם לתכנית בק.מ. 1:1000 בתנאי שתכנית הביבוי הכללית עם הפרטים המלאים והסופיים תוגש לאחר מכן בק.מ. 1:500 בטיפת לבקשותיו להיתרי הבניה. תנאי זה יכלל בסעיף מיוחד בתכנית המפורטת (לא בכלל כאן ?) עם זאת הועדות תהייבה ושמירה לקבוע קנה מידה גדול מ- 1:500 כב"ל לגבי שטח מסוים - באם תמצאנה כך לנכון, בנסיבותיו של מקרה זה או אחר.
במקרה זה לא קדימה הדרישה דרך התכנית הוגשה מראש בצירוף נספח ביבוי בק.מ. 1:100 הלא הצדקה בראית לעין ובלי שחברי הועדה ידעו בכלל על כך שמעבר במהלך הדיון כאן שהאדריכלים חברי הועדה מתבגדים לכך במרצות.

בשעתו הועברה התכנית אליבר ע"י הועדה המקומית בצירוף המלצה כי - בנספחי הביבוי יהיו מבחים בלבד ועל כך יתווסף סעיף בהוראות התכנית. הועדה המחוזית לא ידעה על המלצה זו של הועדה המקומית אז על ק.מ. של הנספחים עובר להחלטתה כי יהיו מחייבים. לא הודע לה על כך בכל דרך שהיא - לדבות לא כבהוג, במסגרת פירוט המלצות הועדה המקומית.

2. המונח שיבויים ארכיטקטוניים - הנזכר בתכנית איבנר מוגבל רק לשיבוי פתחים כפי שמעבר כאן. כשיש כוונה להתיר רק שיבויים מזעריים כאלה כתובים בתכנית במפורש - שיבויים בלתי מהותיים. כאן לא נאמר כך. המוסמך לפרש מונח מסויים הוא לאו דוקא מי שכתבו.

3. בטבלה המצורפת לתכנית לא כלל כל פירוט המתייחס למספר יחידות דיור שיתר בכ"א משטחי הבניה - כפי שבעשה מפורשות בתכנית שקדמה לה - 2789. אין בה גם התייחסות למ"ר.

4. התכנית לא קבעה מגרש בניה כהגדרתה המקובלת - (מגרש בניה מגרש בטר שביחס אליו ביתנים אחורי בניה) - אלא מגרשים לצורך הסדרת בעלויות ובמגמה לאפשר רישום השטח המשותף ע"ש כל הדיירים. (ר' לעניין זה ס' 5 במכתב מהנדס העיר).

5. הקריטריון של הפעלת שיקול דעת להפקיד תכנית כדי לתת לציבור והזדמנות הוגנת להשמיע דבריו - גם הוא איבנר ישים כאן לדעתי. לשיבויים הנדרשים אין כל השפעה סביבתית מקריאה ממכתבו של ביב - סעיף 6 "אין שיבוי אז חריגה בגבול מגרש הבניה, הנכנה המשותף בגבולות לרישום בעלויות במרווחים במיקום יחידות הביבוי, במספר יחידות הביבוי, בתכסית הבניה, כאחוזי הבניה, כמספר הקומות, כגובה הבתים, במיקום הבניה במספר יחידות הדיור.... וכו'".
ביקרתי בשטח - לא נראה לי כי יש מישהו העלול להיפגע.

לכן מסקנתי היא כי ניתן כמובן, להפקיד השיבויים כשיבוי לתכנית - זו דרך שתמיד פתוחה בפניבו, וניתן גם לנקוט בהליך של אישור השיבויים בלא הפקדה.

הואיל ובתגלעה מחלוקת מסויימת ביני לבין קולגה שלי מר אלירז שאת חוות דעתו אני מאוד מעריכה - מצאתי לנכון להוועץ עם מר שפט יועץ משפטי משרד הפנים. גם לדעתו 2 הדרכים פתוחות בפני הועדה - ועליה להחליט באיזו היא בוחרת.

<u>הוחלט</u>: לאשר את הפרוטוקול בתיקון הב"ל ובהתאמת היו"ר.

2) פרוטוקול הועדה המחוזית בישיבתה מס' 549 מיום 31.7.84.

3) פרוטוקול הועדה המחוזית בישיבתה מס' 550 מיום 14.8.84.

4) פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית בישיבתה מס' 363 מיום 7.8.84.

הפרוטוקולים הב"ל אושרו ע"י חברי הועדה, בהתאמת היו"ר.

<u>מרחב תכנון מקומי, ירושלים</u>

ב. <u>תכניות לאישור</u> (מתן תוקף).

1. (3194) תכנית מס' 3194, שינוי מס' 20/82 לתכנית מתאר מקומית לירושלים, שינוי מס' 2/82 לתרש"צ 5/08/1 ושינוי מס' 1/82 לתכנית 1649 א' - גוש 413 - קרית יובל.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3063 מיום 14.6.84.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לתת תוקף לתכנית.

2. (2902) תכנית מס' 2902, שינוי מס' 29/80 לתכנית מתאר מקומית לירושלים ושינוי מס' 8/80 לתכנית מתאר עמ/9 - שכונת מורשה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3063 מיום 14.6.84.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לתת תוקף לתכנית.

3. <u>(3336) תכנית מפורטת מס' 3336 - פסגת זאב.</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3065 מיום 21.6.84.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לתת תוקף לתכנית.

4. (3355) תכנית מס' 3355, שינוי מס' 21/83 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - רחוב מלכי ישראל - שכונת גאולה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3063 מיום 14.6.83.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לתת תוקף לתכנית.

5. (3215) תכנית מס' 3215, שינוי לתכנית מס' 2219 - בנין צהל הרובע היהודי.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3052 מיום 10.5.84.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הרחלש: לתת תוקף לתכנית.

6. (1477 ג') תכנית מס' 1477 ג', שינוי מס' 48/73 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - קרית מטרסדורף.

הודעה בדבר הפקדת ביטול התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3053 מיום 17.5.84.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הרחלש: לאשר את ביטול התכנית.

7. (3019) תכנית מס' 3019, שינוי מס' 2/81 לתכנית מס' 1721 ושינוי מס' 1/81 לתכנית מפורטת 45 א' - רחוב שלום יהודה - תלפיות.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3053 מיום 14.6.84.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הרחלש: לתת תוקף לתכנית.

9. (3175) תכנית מס' 3175, שינוי מס' 2/82 לתכנית 966 ג' - הר נוף.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3063 מיום 14.6.84.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הרחלש: לתת תוקף לתכנית.

8. (3159) תכנית מס' 3157, שינוי מס' 4/82 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי מס' 1/82 לתכנית מפורטת 2054 ושינוי 1/82 לתרש"צ 5/14/6 - שכונת גונן.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3063 מיום 14.6.84.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הרחלש: לתת תוקף לתכנית.

10. (3369) תכנית מפורטת מס' 3369.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3065 מיום 21.6.84.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הרחלש: לתת תוקף לתכנית.

11. (3317) תכנית מס' 3317, שינוי מס' 8/83 לתכנית מתאר מקומית לירושלים - גוש 4 חלקה 28 - קטמון.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3067 מיום 28.6.84.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

12. (3280) תכנית מס' 3280, שינוי מס' 4/82 לתכנית מס' 966 ג' - מתחם 5 מגרש 12 - הר נוף.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3067 מיום 28.6.84.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

13. (3286) תכנית מס' 3286, שינוי מס' 56/82 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 6/82 לתרש"צ מס' 5/09/2 - קרית מנחם.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3067 מיום 28.6.84.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

14. (3298) תכנית מס' 3298, שינוי מס' 1/83 לתכנית מס' 2138 - שערי חסד.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3067 מיום 28.6.84.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

ג. תכניות להפקדה.

15. (3461) תכנית מס' 3461, שינוי מס' 2/84 לתכנית המתאר המקומית ושינוי מס' 1/84 לתכנית 2092 - שכונת מורשה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 11.3.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. קבלת אישור מחלקת התברעה בדבר החניה.

2. סימון העצים לשימור על גבי התשריט.

3. עריכת התשריט והוראות התכנית והכנסת סעיפים בדבר בניה עפ"י נספח ביצוי ובדבר שימור הבנין הידוע כ"בית מחניים" באופן שלא תותר כל תוספת או שינוי במעטפתו.

4. התכנית תופקד ותאושר ללא קשר עם תכנית מורשה 2902.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

16. (3490) תכנית מפורטת מס' 3490 - על עזריה.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 17.6.84:

להפקיד את התכנית בתנאי שיעשו בה התיקונים הנכונים הדרושים.

בעת הדיון מסר מר דרומר כי השטח מיועד עפ"י תכנית המתאר עמ/9 כשפ"צ. המגרש חצוי לשניים ע"י גבול השפוט העירוני וחציו השני במצא בתחום שפוט יו"ש. הבושא תואם בין הרשויות וסוכם כי מבנה בית היתומות יבנה בתחום יו"ש ושטח הפפ"צ שבתחום ירושלים ישמש למגרשי ספורט. עוד נקבע בטיכום כי לעת הדיון יועבר לועדה מידע בכל הנוגע לביבוי בשטח יו"ש. בהתאם לכך בתקבלה תכנית המראה שהבנין במצא במרחק של 5 מ' מגבול השטח הנדון.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

17. (3174) תכנית מס' 3174, שינוי מס' 1/82 לתכנית מס' 1144 ו- 2058 - גבעת קומונה.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 15.5.84:

בעקבות הצהרת מינהל מקרקעי ישראל שהבעיה של המגרשים התפוסים תפתר בחלקה מן המגרש של פריזר הוחלט לאשר את התכנית להפקדה.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. להפקיד את התכנית.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

18. (2764) תכנית מפורטת מס' 2764 - מאגר מים עירוני בין כפר עקב לאל-בירה.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 20.5.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מבנה הבריכה יהא באחת מאתי האפשרויות:

א. הבנין יצופה באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

ב. הבנין יוקף במילוי עפר ויטופל טיפול נופי.

2. לבטל החלטת הועדה המקומית מ- 15.9.1980 בדבר הצורך באישור מהממונים על נכסי העיריה על המימון התקציבי להפקעה.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

19. (3131) תכנית מספר 3131, שינוי מס' 67/81 לתכנית המתאר המקומית - גוש 86 חלקה 26 - שכונת בית ישראל.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.8.83:

להפקיד את התכנית לאחר תיקון הוראות התכנית וחישוב השטחים בנספח כאמור לעיל בתאום עם אגף תכנון עיר.

בעת הדיון מסר מר בן יעקב כי מטרת התכנית היא שינוי היעוד מאזור מגורים 3 למרכז והגדלת אחוזי הבניה לעומת איטור אגף שבבנה בפועל בחלקה הצפונית של החלקה עד קו בנין 0. נגד תוספת האגף שבבתה ללא היתר נבקטו הליכים משפטיים.

גב' לוקסמבורג ציינה כי היא מתנגדת להכשרת בניה בלתי חוקית בדרך של הפקדת תכנית בדיעבד.

מר לוי הציע להחזיר את התכנית לועדה המקומית מאחר והמבנה קיים בפועל מזה כ- 5 שנים.

בתום הדיון הועלו להצבעה שתי הצעות החלטה:
בעד הפקדת התכנית או דחיתה.

החלטה: (ברוב של 2-5 קולות)

לדחות את הצעת התכנית.

20. (3487) תכנית מס' 3487, שינוי מס' 13/84 לתכנית המתאר ושינוי מס' 2/84 לתכנית מס' 966 ג' - הר נוף.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.5.84:

להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית על כל נספחיה יתוקנו ועריכתה תהיה בהתאם לתקנות. יש לתקן את הוראות התכנית באופן שיבהיר כי גג המרכז ישמש כמרפסת וקו הבנין יהיה 0 ולא 0.5 מ'.

בעת הדיון מסרה גב' פלאום כי במגרש מ' 14 במתחם המיועד לבניה עצמית עפ"י תכנית 966 ג', נבנה בנין כדין ואולם עתה מוצע להוסיף לו מבנה לשמוש כמרכז וגבו ישמש כמרפסת סוכה, בתחום המרווח הצדדי עד לגבול המגרש.

מר לוי הציע לדחות הצעת התכנית.

לאחר דיון,

החלטה: לדחות את הצעת התכנית.

21. (3320) תכנית מפורטת מס' 3320 - גוש 30544 חלקה 2 - שרעפט.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. אחוזי הבניה יהיו 60% משטח המגרש בטר.

2. קטע מהדרך המאושר יסומן לפיכך.

3. הגדר הקיימת בשטח הדרך תסומן להריסה.

4. ירשמו הקואורדינטות בהוראות התכנית.

5. תיבתן התחייבות לטביעות רצון עו"ד העירייה לביצוע דרך הגישה לחלקות ע"ח וע"י הבעלים לפי הוראות והנחיות אגף הדרכים כתנאי להוצאת היתרים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

22. (3483) תכנית מס' 3483, שינוי מס' 9/84 לתכנית המתאר, שינוי מס' 1/84 לתכנית 3213, שינוי לתרש"צ 5/09/2 - שכונת עיר גנים.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 20.5.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. בטפח הביבוי אשר יופקד יתוקן באופן שבו יתרחק חלקו הגבוה של המקלט, 3.0 מ' לפחות מהתוספות המוצעות לבנייבים הסמוכים לפי תכנית 3213.

ב. כן יתווסף סעיף המורה על איחוד החלקות שבתחומן יוקם המקלט וכן חלוקה חדשה.

ג. יעוד השטח למקלט יהיה לשטח לבנין ציבורי.

ד. התכנית תתוקן מבחינה טכנית בתאום עם מר בלבק.

בפתח הדיון מסרה <u>גב' פלאוט</u> כי בשטח שבין שני הבנייבים, שזה לא מכבר אושרה בשטח תכנית להרחבות הבתים, מוצע ליעדו כשטח לבנין ציבורי למטרת מקלט. גבולותיו בושקים לקוי הבנין החדשים של הבתים הסמוכים ועפ"י בטפח הביבוי יהיה מבנה המקלט בחלקו, מעל לפני השטח. נראה כי המיקום המוצע איבו בכון מה גם שהשטח הסמוך מיועד כשפ"צ וניתן למלול בו את השמש המוצע.

<u>מר ברנדס</u> ציין כי השטח הנדון בין שני הבתים הוא תלול בלתי מנוצל ומתאים להנצעה.

<u>מר ברוצקוס</u> הציע להעמיק את הבניה בתוך הקרקע על מנת שלא יבלוט מעליה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:

1. בנית המקלט תועמק בתוך הקרקע ככל שניתן על מנת להנמיך המבנה הבולט מעל פני הקרקע.

2. הודעות בדבר הפקדת התכנית תשלחנה באופן אישי לדיירי הבתים הסמוכים בהתאם לסעיף 151 לחוק.
(בנוסף להודעות הקבועות בחוק).

23. (1887 א') תכנית מס' 1887 א', שינוי מספר 1/83 לתכנית מפורטת מספר 1420 א' - שכונת רמות אשכול.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.2.1984:

להפקיד את התכנית.

בעת הדיון הציגה גב' פלאוט את התכנית בצייבה כי בטעות אושר מגרש 259 למועדון בוער. לימים הוקטן שטח המגרש והועבר למרכז קהילתי. לאחר מכן הופקדה תכנית 1887 שחזרה והועידה את המגרש בתוספת שטחים בונים לבנייני ציבור אך הפקדתה בוטלה. עתה מוצע מגרש 259 בתוספת שטחים בונים למרכז קהילתי בשטח של כ- 11,000 מ"ר ו- 4 מגרשים קטנים בשטח של 600 מ"ר כ"א - למועדוני בוער.

האיזור, מבחינת מיקומו, מתאים למוסדות ציבור אולם השאלה אם הדבר מצריך שטח כה גדול על חשבון הריאה הירוקה שהרעיון העומד מאחוריו החדורה בתכנית המתאר לשכונה.

מר ברוצקוס העיר כי התכנית צריכה להערך עלדקע של תכנית מדידה עדכנית וכי הואדי צריך להיות שמור.

גב' רוזה שאלה אם יש הצדקה לביטול השטח הירוק.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאי שתערך על גבי מפת מדידה עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך.

24. (3431) תכנית מס' 3431, שינוי מס' 1/83 לתכנית מס' 1458, שינוי לתכנית מתאר מקומית, אזור התעשיה רוממה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 11.12.83:

להפקיד את התכנית בתנאי שתערך קודם העברתה לועדה המחוזית על פי ההערות לתכנית וכן תיקונים טכניים.

בפתח הדיון מסרה גב' פלאוט כי מדובר בחת מגרש בחלקה האחורי של חלקה 95. בתכנית קודמת הועד השטח למגורים. ואילך לעת מתן תוקף לתכנית 2267 הוחלט להפקיד תכנית חלקית הכוללת את השטח הנדון ומיעדת אותו למלאכה זעירה, שמותרים בו לבניה 150 אחוז. התכנית המוצעת מבקשת אף היא להועיד את השטח למלאכה זעירה אולם בניגוד להחלטה הנ"ל מבוקשים בה אחוזי בניה של אזור תעשיה, דהייבו 225%.

מר ברוצקוס ציין כי הוא רואה שבתכנית 2267 החדשה מיועד השטח כמסחרי ואין הצדקה להקבות בצול כה גבוה באזור זה.

מר לור ציין כי בעת הדיון בתכנית 2267 התפתח ויכוח לגבי זכויות הבניה לאורך רחוב ירמיהו שהופחתו מ- 225% ל- 150%, על אף שהעיריה טענה כי תעמוד בלחצים של תביעות פיצויים היא מעבירה עתה תכנית בפרדת החוזרת ומקנה זכויות של 225%. לדעתו ניתן להתיר בשטח התכנית הנדונה 200% בתנאי שקביעה זו תחול על יתר השטחים באותו אזור.

מר ברוצקוס ציין כי חשוב להדגיש שהאזור יהיה מסחרי.

לאחר דיון,

הוחלט: (פה אחד)

1. להפקיד את התכנית בתנאי שיותרו בשטח אחוזי בניה בשיעור של 200%.
2. לתקן את החלטת הועדה המחוזית בגין הפקדת תכנית 2267 א' ולקבוע כי אחוזי הבניה המותרים באזור מסחרי מיוחד יהיו 200% וחזיתות הבנייבים תהינה מסחריות עפ"י הוראות הבניה החלות באזור מסחרי.

.25 (3333) תכנית מפורטת מס' 3333 - מתחם 33 - פסגת זאב.

.26 (3337) תכנית מפורטת מס' 3337 - מתחמים 37 - 40 - פסגת זאב.

בפתח הדיון מסר מר י. מרינוב, סגן מהנדס העיר, כי משרד המכון, החל בבניה בשטחים של התכניות הנ"ל ועירית ירושלים הוציאה צווי הפסקת עבודה. לנוכח המציאות הכלכלית הקשה הם מצאו לנכון להמליץ בפני הועדה המחוזית מתן היתר לחפירה ועבודות בניה עד לקומה הראשונה.
התכניות הנדונות אושרו להפקדה ופורסמו בעתונות.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר עבודות חפירה ובניה עד קומת המקלט (כולל) בתחום תכניות 3333 ו- 3337, בתנאי שהעבודות תהנה תואמות לתכניות ובכפוף לקבלת ההתחייבות המקובלת.

ד. בקשה להיתר בניה.

.27 יב-9085 - בנין חדש - הפטריארכיה היוונית קאתולית - גוש 609 חלקות 67, 94 - בית חנינא.

המשך דיון מיום 14.8.84.

בפתח הדיון מסר מר לוי כי ראש הכנסיה זומן אליו והתברר כי הבקשה הנדונה תואמה עם מר בן אשר אולם לאור הערות הועדה המחוזית לעניין השטחים והשמושים הוגשה תכנית מתוקנת המשנה את חלוקת השטחים הפנימיים על דעת מר בן אשר. ותואמת הבנייניים המאושרת.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה במתכונתה המתוקנת כפי שהוצגה בעת הדיון.

מרחב תכנון מקומי, משה-יהודה

ה. תכניות להפקדה.

28. (מי/561) תכנית מספר מי/561 - גוש 29522 חלקה 8 - אבו-גוש.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 3.6.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1) הסכמת בעל הקרקע.

2) הרחבת הכביש היטן - 15 מ' מציר הכביש הקיים.

3) תאום עם אגף העתיקות.

4) יש להמציא אישור מקרן קיימת לגבי עצי הזיתים בשטח.

5) לצרף תקנון, זכויות הבניה עפ"י מי/113.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לאישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

29. (מי/565) תכנית מס' מי/565 - עין רפא.

הועדה המקומית המליצה ביטיבתה מיום 1.7.84:

להפקיד את התכנית בתנאי טיבוי הצבע לצהוב (חקלאים).

בעת הדיון מסר מר דרומי כי בשטח של כ- 2.5 דונם תמיועד עפ"י תכנית מי/300 כאזור חקלאי מוצע לחלקו ל-4 מגרשי בניה ולייעדם כאיזור חקלאי ב' בו מותרים לבניה 25%.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לאישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

30. (מי/563) תכנית מס' 563 - גוש 29533 - חלק מחלקה 17 - אבו-גוש.

הועדה המקומית המליצה ביטיבתה מיום 1.7.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. קו כחול לכל מגרש.
ב. סימון 150 מ' מכביש ירושלים.
ג. יצירת כביש גישה ממזרח ברוחב 8 מ'.
ד. יעודי הקרקע יהיו כדלקמן:
1. מגרש עליון משקי עזר.
2. מגרש תחתון חקלאי.
3. מגרש אמצעי מגורים ב'.

הזכויות הבניה יהיו עפ"י מגורים ב' (20% לקומה 2 קומות סה"כ 40% בניה).

לאחר דיון,

הוחלט: 1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

תאריך: _____

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

לכבוד
מר י. בן, מנהל התכנון
משרד הפנים
הקריה, ירושלים

משרד הפנים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול הוחלטות ועדת המשנה
המחוזית לתכנון ולבניה בישיבתה
מס' 364 מיום ז' אייר תשמ"ד 4.9.84

השתתפו:

ש. ז. זובנפלד	–	רשות אקדמית ירושלים.
ע. לוכסמבורג	–	בציבת מע"צ.
א. מלכוב	–	בציב שר החקלאות.
ח. מרחבוב	–	רשות אקדמית ירושלים.
ת. רווה	–	בציבת שר המשטרה.
י. שרון	–	רשות אקדמית ירושלים.

בכחו:

י. בן-יעקב	–	לשכת התכנון.
ח. ברטוב	–	מזכירת ועדת המשנה.
מ. דרומי	–	לשכת התכנון.
י. פלאוט	–	לשכת התכנון.
מ. שוורץ	–	לשכת התכנון.

בעדכון:

י. אלון	–	אדריכל.
מ. בקמן	–	בציב שר התחבורה.

2/...

(פרוטוקול משבה מזרחית 4.9.84)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. תכניות לאישור (מתן תוקף)

1. (3293) תכנית מפורטת מס' 3293 - גוש 32, חלקה 13 - הר ציון, כנסית הדורמציון.
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3053 מיום 17.5.84.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

ב. עררים

2. יב-9094 - ערר מר אמנון מזרחי על החלטת הועדה המקומית הישיבתה מיום 7.3.84
בגין דחיית בקשתו לבניה גוש 106, חלקה 84 - רח' טבוהדרין (תיק בב/78/203).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציג מר בן יעקב את בשרא הערר ואמר כי בבנו הדריום על הגג למטרת מחסן. המחסן איבר תיקבי, המקום איבר מיועד למחסן. גם ללא הכללת מחסנים אלה באחוזי הבניה. הבניה כאן היא באחוז בניה גבוהים המהמותר. העיריה מבקשת להרוס את המבנה.

בפני הועדה הופיעו: עו"ד גבע ומר אמנון מזרחי.
בשם המשיבה, הועדה המקומית, הופיע מר שטיין.

עו"ד גבע הסביר בפתח דבריו כי מדובר במחסן שבנבה לפני 8 שנים. בשנה האחרונה, לאחר שנתגלתה השיבוה ציפה מרשו את המחסן באבנים וזה מה שעודד את התנגדות השכנה.

עו"ד גבע הוסיף כי המחסן צמוד לקיר ודר המדרגות לעליה לגג, איבר בראה מהרחוב ואיבר מהוה פגם ארכיטקטוני.
התנגדות העיריה מבוססת על כך האין אחוזי בניה. הבנין בנוי 120% במקום 90% מהמותרים. זוהי עיטקה שבעשתה בין עיריית ירושלים לקבלן על חשבון הדיירים. לדיירים לא בותרו אחוזים למחסן.
כמו כן דחה עו"ד גבע את טענת העיריה כי זוהי דירה ולא מחסן.
המדד הבנוי על הגג עומד בקריטריונים של מחסן הן בגובה. המקרה 2.20 מ' וכן במבנה החלונות ולגבי המיקום טען עו"ד גבע כי בתוספת ה ליית בתקנות התכנון והבניה מגדר בנין עזר כך:"בנין שבנבה ליד הבנין העיקרי, או בחלק ממנו או במרתפו, או בקומת העמודים המפולשת שלו, או באחת מקומותיו, או על גגו..."
מכאן שאין מניעה שהמחסן יבנה על הגג.

לכן טעתה הועדה המקומית כאשר החליטה מה שהחליטה בעקבות מיקום המבנה.

3/...

(פרוטוקול ישיבה מחוזית 4.9.84)

מר שטיין השיב כי התקבה שצישט עו"ד גבע מתייחסת לחיובי ערר האגרות. עפ"י תכנית המתאר מותר לבנות מחסנים רק במרתפים (והתחת לגגות רעפים).

עו"ד גבע שאל האם נאמר במפורש בתכנית המתאר שאסור לבנות מחסן על הגג.

מר לוי חקר האם יש מחסנים נוספים על הגג.

עו"ד גבע השיב כי יש מחסנים נוספים. והוסיף כי המחסן של מרשו בנוי בהסכמת השכנים.

לאחר צאת הצדדים התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי הציע כי המפקח המחוזי - מר דרומי יצא לשטח לבדוק מבין המחסנים האחרים לפני שיגיעו להחלטת בנושא.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה בערר לצורך בדיקה בשטח, אם ארמנם קיימים מחסנים נוספים על הגג ושימושם, ע"י המפקח המחוזי.

3. יב-6718 - ערר חברת סורוקה אמריקה בע"מ על החלטת הועדה המקומית מיום 9.5.84 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 18, חלקה 8 - שכ אבו מור. תיק (בב/70/1164)

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפני הועדה הופיעו: עו"ד רם עציון, חביב הסדאי מנהל, בלבק שטיין מקס.

בשם המשיבה, הועדה המקומית, הופיע מר שטיין.

עו"ד עציון עתח ואמר כי למלון אריאל לא היה בעבר כל עבירות בניה. לפני כשנה וחצי הועמד המלון לדין בגין אי בנית קיר תומך, גברטור ומחרדים. הקיר התומך והגברטור בנבו. ובקשר למחרדים מבקשים הקלה של 1%. בקשה זו נדחתה בממלצת הועדה המחוזית. כעת, הגיש כתב אישום על אי האמת המחרדים.

עו"ד עציון הוסיף כי הדרים אלה נועדו לשמש כחדר אטפה וחדר כניסה. העיריה דרשה להוציא מכולה מחוץ למלון. גם חדר הכניסה איבר משמש כיעודו.

החדרים קיימים, אין הריגה מקרי הבנין. עכשיו הם מתבקשים להגיש תכנית שינוי יעוד על שטח המהוה 1%.

עו"ד עציון מבקש בשם מרשיו לקבל את ההקלה המתאימה, או שינוי יעוד.

4/...

(פרוטוקול מבנה מחוזית 4.9.84)

מר טטיין הסיב כי אי אפשר לתת שיבוי יעוד לסבי החדרים כי אז תהיה זו סטיה ביכרת כיון שמבר מגיעים ל154%. זוהי סטיה משמעית.

עו"ד עציון טען כי בזמנו כאשר בתנו אישורי הבניה לא נכללו מקלטים וחדרי מכונות בחישוב אחוזי הבניה. כיום עפ"י דו"ח בר סלע בלקוד המקלטים וחדרי המכונות בחשבון.

יש להתיחס בחישוב אחוזי הבניה כפי שהתבנו בתקופת מתן אישורי הבניה. ולפיהם בותרו אחוזי בניה בוספים למלון.

מר טטיין ציין כי המקלט דו שימושי המשמש גם כבר.

עו"ד עציון בקש שימצא הפתרון הנכון והסביר.
הגשת תכנית שיבוי לתכנית מתאר זה יצרין ממושך של 3 שנים והתנגדות רבות.
המערערים מוכנים לשלם את מס ההשבחה.

לאחר צאת הצדדים מוולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי הסביר כי בזמנו לא נתנו אישור כי היה מדובר בתוספת בניה. אך אם המדובר בחדרים בחדרים קיימים, זה בנין אחר.

גב' רווה ציינה כי אין מבקשים תוספת אלא שיבוי בשימוש בעקבות דרישת מחלקת התברואה בעיריה, ולכן ממליצה לפרסם תמר חורג לשלוש שנים ובד בבד להתחיל בהליכים של שיבוי התאר.

מר לוי ציין כי מדובר בחדרים המשמשים יעוד.

גב' רווה הוסיפה כי החדרים איבם בבניה היום.

מר מלכוב הציע להגדיר שימוש חורג כדי לתת להם שהות להפקיד תכנית.

מר לוי הציע, לאור רמיעת ההסברים מ ני המדינה, המכיון מזה שיבוי יעוד, לאשר.

גב' רווה ציינה כי יש להחליט באיזה הליך פועלים.

מר לוי חקר האם אמור להפקיד תיקון בתקנון רביבתיים לאשר שמוש.

מר מריבוב סבר כי אין צורך בהפקדת התכנית כולה.

מר לוי הדגים כי בתקופת ההפקדה יתאפשר שמוש.

לאחר דיון,

5/...

הרחלש להפקיד תכבית בדבר הגדלת אחוזי הגביה והסמרם (תקבון בלבד) ולאשר בתקופת השפקדה את הסמרם המבוקש.

4. יג-9089 - ערר פרופסר אבי על החלטת הועדה המקומית ביפו מיום ה-13.6.84, בגין בקשתו לגביה - גוש 299, חלקה 19 - נאג' קרמונה (תיק בג/582/83).

הצדדים הוזמנו כחוק.

במקום הועדה הופיעו עו"ד בן סירא המייצג את מר מרומר, מר מרומר, גוטל-המתכנן, ופוזלי -בעל הקרקע.

בטרם המשיבה, הועדה המקומית, הופיע מר טייזן.

בפתח דבריו טען עו"ד בן סירא כי בנספח ה' של הכבית בגין עיר מס' 1144 חישבו את זכויות הבניה על המגרשים.

בנספח זה הרפקד עם התכבית כולה על פי החלטת הועדה המחוזית.

בעת מתן התוקף לתכבית הוסמם הנספח דלעיל לחוות נלא היו לו מתנגדים. ויש להניח כי זוהי טעות סופר. על פי הנספח הב"ל אין בעיה של אחוזי הבניה.
אי אפשר לשנות את טיעת החיחוב מבלי לשנות את תכבית המתאר. הגיש מכתב.

מר טייזן השיב כי הנספח איבד חלק מהתכבית.

הועדה המקומית מכבדת את ההתקשרויות אך את הנספחים כותבת בהקלות

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבה התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי קרא את המכתב שהגיש עו"ד בן סירא.

המכתב, מאת מר לוי אל מהנדס העיר מתאריך 1974

ובו נאמר: "בהתיחס לאמור בסעיף 4 א' במכתבך הנ"ל מרחזרים אליך בזאת שלושה עותקים של התכבית כדי ל קבוה ולהתאימה כך שלא תכלול שינויים מן התכבית שהופקדה, פרט לאותם שינויים הנובעים מטמיכת ההתנגדות ומהחלטת הועדה המחוזית. עם קבלת ההכביות המתוקנות נאמר בשליחת את האישור בפרסום אישור של התכבית".

גב' רווה סברה כי הסעיף אכן בשטח בעתות. אך מאחר ויש עניין מעבר לתיק זה יש צורך בבדיקה בבדיקה.

לאחר דיון,

הרחלש: לדחות את ההכרעה בערר עד לקבלת חוות הדעת המשפטית של גב' ת. רווה.

6/...

(פרוטוקול ישיבה מחוזית 4.9.84)

5. יב-9095 - עורך גב' אסתר ולזר עתר על החלטת הועדה המקומית מיום 13.6.84 בגין בקשתו לביטול הבית בגג רעוים - גוש 437, חלקה 41 - עיר בנים. (תיק בב/80/306).

הצדדים הודיעו כחוק.

לאחר דיון,

החלט: לקבל העתר ולאשר הבקשה.

ההחלטה הובאה לידיעת העותרים והם מצידם ויתרו על זכותם להגיש דברים.

6. יב-9096 - עורך מר יוסף גרובר ומר אביטל בן אבא על החלטת הועדה המקומית ביטיבתה מיום 27.6.84 בגין בקשת מר בן אבא להוספת בניה - גוש 23, חלקה 5, רח' הרב ברלין. (תיק בב/84/209).

הצדדים הודיעו לטעה כחוק.

לפני הועדה הופיעו: מר **גרובר** עו"ד הס בשם דביטל מוזר, אביטל בן אבא.

בשם המשיבה, הועדה המקומית, הופיע מר העיין.

מר גרובר טען כי הוא מתנגד מכמה בחינות:

א. מבחינה אסטטית - הבנין קיים כמה שנים רבות. ותוספת הזאת תפגום במראה האסטטי.

ב. שימוש ברכוש המשותף - מר בן אבא מבקש לבנות על שטח משותף ובזה יגזול זכותם של דיירים אחרים.

עו"ד הס טען בתחילת דבריו כי הועדה המקומית לא הודיע לבנגעים בדבר עמדות הבקשה לבניה.

כמו כן טען מר הס כי לא יתכן שמדה יעדה ברכוש משותף דבר לעניין הסכמתם המלאה של השותפים לגבס.

טעתה הועדה המקומית בסעיף ב' בהחלטתה כאשר איפשרה למר בן אבא אחוזי בניה מעל חלקו ברכוש המשותף. ומאשר יבקשו השותפים האחרים בבכס, הקלה, לא יוותרו אחוזי בניה עבורם.

מר שטיין הסיב כי המעבות איבן מדוייקות.

הוגשה בקשה להחלמת דירת גג. המבקש יכול לנצל את חלקו מתוך 14% הנותרים המגיעים לכל השותפים + 5% המגיעים רק לו מכוח החלמת דירת הגג.

עו"ד הס הוסיף שישבם עביבים בוטפים. הלא בפתרו ע"י המבקש וזהם הארובה העוברת בגג הרעפים וכן מתקבים של שכנים אחרים הבמצאים על הגג.

7/...

(פרוטוקול מישיבה מחוזית 4.9.84)

מר בן אבא: טען כי הרעדה מגמה מעצם הדיון בבר א. ההרס עבין קביבי ולא עביבי. המערערים ביבם מתיחסים לעבין המכבדבי אלא לאאלת בעלדיות. כלומר בבדא קביבי ולא תכבדבי.

כמו כן ציין כי בעבר המכביבים הסכימו לבקיתתו דוקא קבלו מאפים מבדר הסכמתם.

מר בן אבא מבקש מחברי הרעדה לציין בהכבידת דעתן כי על פי קדי הבגיה אי אפשר לכבדה אך להדטיף אלא על הגג.

הדיירים המחדרים בבגין לא ידעלו לבטל את אחדזי הכביה אלא על הגג. הגג הוא גג המדד שלו.

רבעגין הערבה שמר הס טען הדה בלתי חדית רבמות בבירדר עם מבהל המקרקעין.

מר שטיין: ציין כי בקיד מסדתף אפשר יהיה להדסיף גם לקדמת תחתבדת.

עו"ד הס: ציין כי לגבי הארובה יש עד הסכמה מהבעלים הקדמים של הבבס.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבדת התבהל הדיון הבגיתי.

לאחר דיון,

הרחלט: לדחדת את הערדים ולאשר הבקשה בהתאם לחמלצדת הרעדה המקדמית.

7. יב-9997 - ערר מר יצחק בבא על החלטת הרעדה המקדמית ביקיבתה מידם ה-13.84 ה-13.6.84, בגין בקשתו לבגיה - גדם 45, חלקה 229 - דת' אדבדן. (תיק בב/83/4).

הצדדים הדזמבר כחדק.

לפבי הרעדה הדפיעדו: עו"ד גבעתי בשם מר יצחק בבא.

בשם המשיבה, הרעדה המקדמית, הדפיע מר שטיין.

עו"ד גבעתי: טען כי זדהי סגידדת מרשת הדר הבגיה בד לכביס. הבגין הדא בבין בעל הדר הבגיתית מבקש מהרעדה לאשר לו לפדות בדמדה הריב.

מר שטיין: הטיב כי אי אפשר מכידן מעל פי תכבית מס' 1006 שיבדי לתכבית מתאר זה במאבן בשבה המיועד להרחבת הבריה.

מר גבעתי: טען כי הדין צריך לה דת הדיבם של שאר המגורדיה באזור.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבדת התבהל הדיון הבגיתי.

לאחר דיון,

הרחלט: לדחדת הערר בהתאם להחלטדת הרעדה המקדמית.

8/...

(פרוטוקול מטבה מחוזית 4.9.84)

8. יב-2787 - ערר בית כנסת המרכז ישראל קהילת קרמיאל על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום ה-19.6.84, בגין בקשתה לאישור הבניה מדרגות - גוש 21, חלקה 35 - רח' הרבני צירן (תיק בב/84/296).

הצדדים הוזמנו להוק.

בפתח הדיון הציג מר בן יעקב את גרסת העורר ואמר שהבקשה נדחתה היא מדרגות למילוט בשעת חירום.

בפני הועדה הופיעו: מר בלובהיים, מר כץ-אוריכל ומר הודבן אש.

בשם המשיבה, הועדה המקומית, הופיע מר שטיין.

מר כץ הסביר כי ישבה סכנה ביציאה מעזרת הבתים ומבקשים מדרגות באר המבוגר לכניסה הרבילה.

ההתנגדות היתה בגלל החריגה בקרי הבנין. אך יש גילום במה מתבטאת החריגה (מציג תמונה).

בצד האחורי של הבנין ישבה בליטה בקרי הבנין בתוכניות המקורית. המדרגות אמורות להשתלב במגדעת של בליטה זו.

מר שטיין טען כי זוהי חריגה מקרי הבנין.

מר בלובהיים הסביר שהבקשה היא לבליטה של כ-60 ס"מ למרחב בטיחות הקהל.

מר אש הוסיף כי ישבו כ-160 בשיה הבאות אל בית הכנסת מדי שבת וישבה צפיפות בשעת היציאה.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות התבהל הדיון הפנימי.

לאחר דיון,

החלט: לדחות הערר ולא לאשר את הבקשה.

9. יב-310 - ערר מר חיים קצבורג על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום ה-13.6.84 בגין בקשת גב לוה פרבר לבניה - גוש 66 חלקה 79 - רח' חפץ חיים. (תיק בב/84/267).

הצדדים הוזמנו לשעה כחוק.

בפתח הדיון הציג מר בן יעקב את גרסת העורר ואמר כי המבנים טרעים שהמבנה רעוע. ולא יחזיק את הקומה הנוספת.

בפני הועדה הופיעו: מר קצבורג ומר י. אילוז מהנדס.

בשם המשיבה, הועדה המקומית, הופיע מר שטיין.

מר קצבורג טען כי המהנדס מר י. אילוז ההוא מומחה לבנינים מסוכנים בדק את המבנה.

9/...

(פרוטוקול מחוזית 4.9.84)

מר אילוז מסר לדעתה כי בורק את המבנה וגילה בו עדקים רבים. לדעתו יהיה מסוכן לבנות עליו מבנה נוסף. הציג תמונות.

לאחר צאת הצדדים נמולם הישיבות המנהלי הדיון הפנימי.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית. הועדה מבקשת מהעירייה לדאוג שהבנייה תעשה תוך הקפדה מירבית על בטיחות המבנה הקיים.

10. יב-8538 - ערר מר יצחק שטרית על החלטת הועדה המקומית מיום 8.7.81 בגין בקשתו לבניה - גוש 119 חלקה 18 - חלפיות. תיק (בב/296/81).

הצדדים הודיעו כחוק.

לפני הועדה הופיעו עו"ד ב. וייל, אדריכל יזרעאלי, ומר שטרית.

בשם המשיבה, הועדה המקומית, הופיע מר שמיין.

בפתח דבריו תאר מר שטרית את ההסטוריה של בעלותו על המגרש ובקשותיו להיתר ואמר כי היה לו מגרש עם בקר שעליו רצה לבנות. אך לאחר מכן אוחדו מגרשים, ושידרכו לו שתוף שהרס תרשב חרץ.
אין לו קומבינציה עם שותפו. מיעביר מארץ איבם ערסמכים להיליה על כל דבר.

כל רעיון שהוא מעלה מתבטל ע"י שותפו.

מר שטרית טען, כי הגיש תוכניות לעיריה. נאמר לו שפותר לו לבנות על שטח מסויים. באה התבגדות לבטלו את האישור.

הפיבה שלו יותר קטנה. הוזיז שלו 18 מטר לצדמת 21 מטר מל שותפו.

מציע לעשות חלוקה שיהיה בקר לשביהם ולא יהיה אחד מקופח.

מר מריבוב התעניין האם השותף איבר מסכים להצמדת הקיר.

מר שמיין השיב חעל פי תכנית 2045 יהבה אפשרות לבנות מבי בתים בקיר משותף, בהסכמת הצדדים. כאן לא היתה הסכמה ולכן הבקשה נדחתה.

עו"ד וייל טענה כי המחלוקה היא מכנית.

מר שטרית הגיש תוכנית ללא ידיעתם. רק בדיעבד התברר שהגיש תוכניות. הוא בחר לעצמו את החלק הטוב יותר של החלקה. החלוקה צריכה להיות אחרת.
בקשה מסר יזרעאלי המתכנן איסביר הבעיה.

מר יזרעאלי הסביר שיתב כמ מר שטרית אך לא היגע לפתרון. מר יזרעאלי הרסיף שעל פי תקנון תכנית 2045 סעיף 22 ב' נאסר לבני הגרש מיבה השידעו לפיתול, בזו הל"ון.

10/...

(פרוטוקול מישבה מהוזית 4.9.84)

"פיצולו של מגרש משותף ורוחבו איבר אחיד ו-אור מגרש אחר אף שהוא מגרש פיבה בהסתעפות דרכים, מותבה בכך שהמגרש הבפרד הגדול יותר ימוקם החלקו הרחב של המגרש המשותף. המגרש הבחדר הקטן יותר ימוקם בדרך כלל בחלק הכולל את הפיבה אלא אם כן ייעצא כי החלק הכולל את הפיבה רחב יותר (למרות החוסר הבובע מהפיבה המעוגלת)".

מסעיף זה בובע כי מרשו של עו"ד וייל היה צריך לקבל את החלק הצבי - הרחב יותר.

מר שטרית: מצן כי הוצגה כסף רב על תכבירות לאחר שבאחר לו שאפשר לבבות אותם בשטה. אך מוכן לפצל כך שלחבי הצדדים יהיה בוף.

מר שטיין: הסביר כי העבין בדיתה כי לא הגישו תכבית מתוקנת ולא הגיעו להסכמה.

מר מריבוב: שאל את עו"ד וייל אם הוא מוסמכת להגיע להסכמה.

עו"ד וייל: עבתה בחיוב.

מר לוי: הציע לתת לצדדים פסק זמן שבועיים לבסות ולהגיע להסכמה.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות התבהל הדיון הפבימי.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה בבידון על מבת לאפשר לצדדים להגיע לפשרה.

11. יב-5927 - ערר מר ויזל יוסף על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 4.4.84, בבין בקשת קרית מאיר חיים לבן ילדים - גוש 244, חלקה 33. - סבהוריה המורחבת (תיק בב/72/620).

הצדדים הוזמבו כחוק.

בפבי הועדה הוסיעו: מר ויזל, עו"ד הובב כשם קרית מאיר חיים.

מר ויזל: מעון שהוא מתגורר מעל גן הילדים וזה מפריע מדם לזה יש לדירה גיבהה והגן מפריע.

עו"ד הובב: טעבה שמר ויזל איבר מתבגד לגן הילדים בידון שהוא קיים. ההתבגדות היא להרחבה והגדלת החלון.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות התבהל הדיון הפבימי.

מר לוי: הזכיר לחברי הועדה כי בעבר לא אישרה הועדה את הגן כיון שבבבה ללא היתר. עכשיו רוצים להוסיף חטא על פשע.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל הערר ולא לאשר הבקשה.

הועדה מפבה תשומת העיריה כי הגן קיים בפשה.

11/...

(פרוטוקול מהבה מחוזית 4.9.84)

ג. היתרי בניה

12. יבנ-8555 - החברה לפיתוח מזרח ירושלים - תא שמירה - שער יפו.
דו"ח הועדה המקומית מס' 20 מיום 25.7.84, תיק בנ/78/151.

בפתח הדיון מסר מר דרומי כי בעבר איזרו שלושה תאי שמירה המשרתים אחריה בעיר העתיקה.
הבקשה הזו דומה לקודמותיה. היא בסמוך יפו ובגבולה שמה.

לאחר דיון,

הוחלט: להחזיר את הבקשה לועדה המקומית.

הועדה מסבה את תשומת לב הועדה המקומית כי ב-15.12.81 אישרה הועדה בקשה לבנות תאי שמירה.

13. יב-9093 - דיירי הבית רח' שטרן 4 - תוספת בניה - רח' שטרן 4 - ג. 413; ח. 94.
דו"ח הועדה המקומית מס' 19 מיום 11.7.84, תיק בנ/84/427.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר הבקשה בהתאם להמלצות הועדה המקומית.

14. יב-9091 - מרחמד עבדאללה אבו סביבה - שפוצי בניה - העיר העתיקה.
דו"ח הועדה המקומית מס' 19 מיום 11.7.84 תיק בנ/84/429.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר הבקשה בהתאם להמלצות הועדה המקומית

12/...

(פרוטוקול מטבה מחוזית 4.9.84)

15. יב-9090 - שרקיס קדקוזיאן - תוספת בניה - הרובע הארמני.
דו"ח הועדה המקומית מס' 19 ירושה מ-11.7.84. תיק בב/84/347.

לאחר דיון,

הרחלש: להחזיר את הבקשה לעיריה לבדיקה ולמיצוי הדין על בניה ללא רשיון.

16. יב-9087 - דאהר אבו כאלד - תוספת בניה - ג. 124 ח. 8 - שכ' טילדאן.
דו"ח הועדה המקומית מס' 17 מירום 20.6.84. תיק בב/84/367.

לאחר דיון,

הרחלש: להחזיר הבקשה לעיריה לקבלת פרטים נוספים.

הבקשה כפי שהוגשה איבה מהוה "שפורים סביטריים" ולכן אי אפשר לאשרה.

17. 8497 - חרסין על כתב - תוספת בניה - ג. 275 ח. 35 - בית צפפה.
דו"ח הועדה המקומית מס' 17 מירום 20.6.84. תיק בב/80/846.

לאחר דיון,

הרחלש: לאשר הבקשה בהתאם להמלצות הועדה המקומית.

18. יב-7173 - אברהים טלת עליאן - תוספת קומה - ג. 276 ח. 10 - בית צפפה.
דו"ח הועדה המקומית מס' 16 מירום 13.6.84. תיק בב/75/747.

לאחר דיון,

הרחלש: לדחות את הדיון בבקשה עד לאחר בדיקה נוספת עם העיריה.

19. יפ-10001 - עלי אבו חיידר - מתקן לדחיצת מכוניות - ג. 549, ח. 28 - שרעפט.
דו"ח הועדה המקומית מס' 20 מירום 25.7.84. תיק בב/83/978.

לפתח הדיון ציין מר דרומי כי המדובר במתקן לדחיצת מכוניות בתוך שטח מגורים.

לאחר דיון,

הרחלש: לדחות את הבקשה בהתכובת שהוגשה, לבדיקה נוספת.

13/...

(פרוטוקול משבה מחוזית 4.9.84)

20. יב-9088 - אברהים מוסא סיאם - בבית מרסן - ג. 125, ח. 16 - שכונת סילוואן, בב/79/289.

דיון חוזר מ-14.8.84.

בפתח הדיון ציין מר דרומי כי בעבר לא ארטרה הבקשה בגלל התבגרות השכבים. ההתבגרות הוסרה. הקירות קיימים והבקשה היא להרשיף בג.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר הבקשה בהתאם להמלצות הועדה המקומית.

21. יב- 9099 - יהאן אגפנסיאן - שיפוץ מרפסת - העיר העתיקה.
דו"ח הועדה המקומית מס' 17 מיום 11.7.84 תיק בב/84/430.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר הבקשה להיתר בהתאם להמלצות הועדה המקומית.

22. יב-10004 - יבגיבה בניאן - שיפוץ בנין - הרובע הארמני העיר העתיקה.
דו"ח הועדה המקומית מס' 22 מיום 22.8.1984 תיק בב/84/550.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר הבקשה להיתר בהתאם להמלצות הועדה המקומית.

23. יב-1978 - פז חב' בטח בע"מ- תכנית מיבנים - ג. 33, חלקות 433,434 - רח' המלך דוד.

דיון חוזר מיום 31.1.84.

מר שטיין הסביר ב-1975 הרשה היתר לבנין חדש בן 5 קומות למרות שעל פי תכנית המתאר במקום זה מותרת בניה של 4 קומות בלבד.

על סמך היתר זה ניתן בשנת 1981 חידוש להיתר מבלי להכנס לפרטים.

עתה שהוגשה תכנית החדשה שהראתה הגדלה במימדי הבנין וחלוקה חדשה, מצאה הועדה המקומית לנכון לבצע חישוב מחדש של אחוזי הבניה על פי הנוהלים הנהוגים כיום.

מחישובים אלה הסתבר כי מבוקשים כ-9.8% מעל ל-161% המאושרים.

מר לוי הסביר כי המיבנים הארכיטקטוניים היו על דעת מהנדס העיר. והמבקשים ויתרו על קומה נוספת והסתפקו ב-5 הקומות שאושרו בעבר.
לדעתו אין טעם להתחיל בפרוצדורות של הקלה לאור שריונו על קומה ובעשר המיבנים על פי המלצת מהנדס העיר. ולכן ממליץ לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת עכשיו.

(פרוטוקול משה"מחוזית 4.9.84)

גב' רוזה טבדרה שיש כאן ביטיון של הועדה המקומית לגלגל את בעיותיה על הועדה המחוזית בתקווה מזר תוציא לה את ה"שרמוטים מהאש".
כיון שהועדה המקומית טעתה כאמור בתבה האישורים. מציעה לעמת בהליך הפשוט לפרסם הקלה.
העניין עלה על השולחן, ואי אפשר לעצרו העבר זמן צריך לפעול על פי ההליכים.
מר לוי מציע שלא יפסיקו העבודות בינתיים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר השינויים ולפרסם הקלה בהתאם להמלצות הועדה המקומית.

ד. תבאים לפי סעיף 78 לחוק.

24. יב-9071 - סמי אל חטיב - תבאים לפי סעיף 78 - ג. 614. ח. 33,31 - בית חניבא.
הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 20.5.84.

לאשר קביעת תבאים לפי סעיף 78 לחוק המגרש על מנת לאפשר מתן היתר בניה עבור המרתף הקיים ותוספת קומה מעליו.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר הבקשה לתבאים בהתאם להמלצות הועדה המקומית.

25. יב-9075 - חוסין מוחמד אלאטרש - תבאים לפיס סעיף 78 - אלואלג'ה.
הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 20.5.84.

לאשר קביעת תבאים לפי סעיף 78 על המגרש כאזור מגורים ומתן היתר בניה עבור קומת עמודים ללאגל תוספת קומה, והבנין יהי חד קומתי.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר הבקשה לתבאים בהתאם להמלצות הועדה המקומית.

ה. מלאכות ועסקים

26. 1/4198 - נתן אברהם - מסגריה - שב' תל-ארזה.
מובא לדיון חוזר מתאריך 7.8.84.

לאחר דיון,

הוחלט: הועדה המומצת את החלטתה מתאריך ה-7.8.84 בנין תיק יב-5059 (תיק עסק 1/4265) כדלהלן:

"...לאשר המרש חוזרג עד יבואר 1986.
הועדה המקומית מתבקשת להודיע לבעלי המסגריה, ובתום התקופה הנ"ל לא יוארך הרשיון."

(פרוטוקול משבה מחוזית 4.9.84)

27. 1/7997 - מר שוורץ יעקב - תיקון ומכירת טלויזיות - רח' אגריפס.
הבקשה הב"ל פורסמה עפ"י סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשר הבקשה הנ"ל לשמוש חורג לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר הבקשה לשמוש חורג בהתאם להמלצות הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ו. היתרי בניה

28. יב-10002 - ששון חביב - קיוסק - מערב ציון ב'.
דו"ח הועדה המקומית מס' 297 מיום 29.7.84 תיק בב/83/278.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

29. יב-8731 - אברהים אחמד עלי כ'בר - בית מגוריים, ג. 29533, ח 4/7 - אבו גוש.
דו"ח הועדה המקומית מס' 285 מיום 1.1.84 תיק ב/82/131.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר הבקשה להיתר.