מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד הפנים

מס' ק.ג

קטעים של פרוטוקולים
מחוז ירושלים
יוני 86 -
אוגוסט 86

מחלקה

תיק מס' 12/34

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

פרוטוקול ועדת המחוזית לתכנון ולבניה
תכנית מס' 2909 ישיבה מיום 24.8.86.

נוכחים: מר רפי לוי - יו"ר הועדה - הממונה על מחוז י-ם
מר משה כהן - מתכנן המחוז
מר מ. נקמן - נציג שר התחבורה
מר י. שרון - רשות מקומית ירושלים
מר א. שפרבר- סגן מהנדס העיר
מר עמוס אונגר - מנהל החב' לפיתוח ושיקום הרובע היהודי
אדר' אלון מרומי - אדריכל

2/...

רפי לוי: מביא ליריעת המתנגדים כי הועדה שמעה התנגדויות בנושא מסעם הגופים הגדולים: החברה להגנת הטבע, המועצה לישראל יפה, ואגוד הארכיטקטים והאינג'נרים.
מסביר את ההליך החוקי לפיו לאחר הטענים משיבים נציגי העיריה והיזמים ולאחר מכן המתנגדים.

פרופ' שחר: מייצג את המועצה לישראל יפה. משלים מספר אספקטים שלא נדונו.
טוען כי ממילא מבוססת על תפיסה מוטעית לחלוטין של מצב העיר, והתפתחות המערכות המרכזיות של המסחר בעיר. התכנית הנוכחית של ממילא לא מתאימה למבנה האורבני ההולך ומתפתח ואם תוגשם תהווה אסון למערכת המסחר בעיר, למערך שמושי הקרקע והתנועה.
תכנית זו מהווה שפור לתכנית הקודמת בכך שהיא מקטינה במידה גדולה את המסות הבניות בסדר גודל של 40% ובכך שהיא מגשימה עקרון בסיסי בתכנון עירוני מודרני המאפשר בנייה של התכנית קטעים קטעים, ובכך שמצמצמת במידה רבה מערכות תשתית.
התכנית נותנת משקל יותר גדול לשמור ומעבירה את מרכז הכובד שלה מהחלק המזרחי לכיוון שער יפו אל החלק המערבי לכיוון רחוב אגרון.
למרות הנאמר התכנית עדיין בגדר קטסטרופה בעיניו משום שמניחה הנחת יסוד שממילא תהיה מרכז מסחרי גדול מאחר והיא חלק מתוך המרכז הראשי של ירושלים וכפי שהיא מוצעת כיום מיועדת לחזור ולמשוך את המרכז העירוני הראשי לעבר העיר העתיקה. סביר שתפיסה זו מוטעית משום שב-40 השנה האחרונות השתנה באופן יסודי המבנה של מרכז העיר.
זה עזב את האזור הצמוד לחומות והחל לזחול באופן הדרגתי לעבר בכר ציון ואח"כ לעבר הכניסה לעיר.
מרכז עירוני ראשי נוהג לעקוב באופן שיטתי אחרי מרכז הכובד של האוכלוסיה. כל מערך הנגישות גם הוא התפתח באופן הדרגתי כלפי מערב. כל נסיון היום להחזיר את ממילא כחלק ממרכז העיר הראשי משמעותו הברורה היא חסול האפשרות אי פעם שלירושלים יהיה מרכז עירוני ראשי שראוי לעיר כמו ירושלים. המרכז ישתרע ממילא ועד הכניסה לעיר לאורך מרחק של קילומטרים כשלא ניתן למלא את התנאי היסודי של מרכז עירוני ראשי וזה הקומפקטיות שמאפשרת הליכה רגלית בתוכו לכל חלקיו.
טוען כי מרכז איננו דבר שאפשר באופן מלאכותי להחזיר או לשנות את כיוונו. מביא לדוג' את באר שבע שבמשך 15 שנה נעשה נסיון לשנות את מיקומו ע"י בניית מרכז רסקו. והנסיון לא עולה יפה. בירושלים על אחת כמה וכמה.

בשנים האחרונות נמצאים בתהליך בניה כמות עצומה של בניה למסחר ומשרדים, על הציר המערבי של רח' יפו. כמויות המסחר מגיעות לסדר גודל של מאות אלפי מטרים מרובעים. כך שההחלטה על ממילא היא בגדר קטסטרופה לעיר מבחינת סיכוי אי פעם למרכז חיי פעיל שיכול להחזיק את עצמו. כבר היום יש עודף משמעותי של היצע שטחים למשרדים ולמסחר.

סביר כי אישור של תוספת משמעותית בשטחי קרקע בממילא היא שגיאה בגלל יצירת תנועה ולחץ על האזור הקרוב לעיר העתיקה, ולחומות וזהו תוספת חטא על פשע. הדבר יגדיל במידה רבה את הלחץ על הבקוש לתנועה, לחניה קרוב ככל האפשר אל החומות, ויפגע בחגורת היקר סביב לעיר העתיקה - עקרון שהיה מקובל עשרות שנים בתכנון העיר.

התכנית פוגעת במחיצה המפרידה בין השטח הבנוי שמקיף את החומות ובין החומות.

בנושא הטענה הבסיסית שממילא מיועדת ליצור חולית חבור בין העיר העתיקה לירושלים שמחוץ לחומות, מקום מפגש בין אוכלוסיה יהודית וערבית. טוען כי זוהי הטעית הצבור. זוהי הגדרה של מטרות חברתיות ופוליטיות באינן ניתנות להשגה באמצעים תכנוניים פיזיים. מסקר הרגלי צריכה של האוכלוסיה הערבית והיהודית רואים מערכות הצריכה של יהודים וערבים הן מערכות נפרדות. מרכז ממילא לא ישנה את הרגלי הצריכה של שתי האוכלוסיות.

משמעותה של יצירת ממילא כמרכז מסחרי רציני תיצור חלל שחור, ריקנות במרכז העיר של נקודה רגישה ביותר שלו. אחרי שעה 5 אחה"צ יהיה אזור ריק במרכז העיר.

עדיין ניתן להציל ולשקם את המצב. יש לשקמו כך שיוסיף לחיים העירוניים, ולא יפגע בהם. ממליץ כי:

א. יש להגדיל את השטח למגורים מתוך תכנית ממילא.

ב. לצמצם באופן משמעותי את השטח למסחר ולמשרדים.

ג. להתרחק בשטח הבנוי מהחומות כדי לשמור על עקרון הפרדה ברורה.

ד. לשמר את אותם חלקים שיש להם משמעות, לא כבנין ספציפי אלא כאנסמבל - כמכלול.

<u>יהודה ישראלי</u>: אומר כי הוא נציג חושבים ונציג מתפללי בית הכנסת זורש שלום, רח' ממילא בדש 30034 חלקה 42.

מצטרף להתנגדות הגופים האחרים. מקווה שלא יהרסו את בתי הכנסת. פפ"י החלטת המועצה הדתית. עו"ד וייל הצחור שכרתא תבנה בי"כ מפואר למפונים. כתוצאה מאי קיום הבטחות חברו רחמן יפת קבל התקף לב בתוך ביה"כ.

4/...

יש לשמור על בית משפחת שטרן ברח' ממילא 18 חלקה 412, היות והבנין יפה ועתיק ובעל ערך הסטורי לאומי.
טען כי חברת כרתא חיבלה לו בבית.

אהובה פסיב: באה כאזרחית ובתוקף תפקידה כאוצרת האוניברסיטה לאומנות. למדה אומנות וחקר ערים באיטליה. טוענת בענייני אסטטיקה כי יש אסטטיקה של זמן, גם אם אין בניין שהוא פנינה ארכיטקטונית. חוששת מהסכנה שביצירת "אינסטנט אולד סיטי" ע"י הדבקת קשתות וקרוי ויצרי דבר שנוצר באופן אורגני במשך עשרות שנים. הדבר פוגע במה שאנו מחפשים בערים עתיקות בעולם. לא כל בנין ברוטא וונציה הוא מושלם אך הסה"כ יפה. יש הבדל בין יצירה שהיא עבודת יד שהתפתחה במשך זמן רב ויש בו נשמה לבין עבודת מכונה שיוצרת יצירה סינטטית.

רחל לוינשטיין: (במקום מיכל לוינשטיין)- רחוב ממילא שהוא חוליה אחת במכלול הוא מדזיאון נפלא של ארכיטקטורה מודרנית בנוסח ירושלמי וחבל להרוס אותו.

דרור טישלר: מביא דוגמאות החל ממרכז כלל ועד ימין משה ומשכנות שאננים, המדברות בעד עצמן. אזור ממילא, שהוא "הבטן הרכה" של ירושלים וכל טעות תהייה פצע פתוח. בגלל המקום הרגיש שלה בתוך המרקם העירוני כולו.

חבצלת לוברבאום: במקצועה כמורה שואלת שאלות וע"כ גם כאן פותחת שאלות למחשבה: איך תחנך לאזרחות טובה את תלמידיה אם רואים שהרשויות המוסמכות אינן מקיימות הבטחות למשל חלקים לשמור - נהרסו.
איך תלמד את תלמידיה תולדות ירושלים אם חלקים שלמים שקשורים לתקופה מסויימת ימחקו.
איך תורתר על מקומות שנזכרים ביצירות ספרותיות כשעכשיו לוקחת את תלמידיה לטייל לאותם מקומות.

חיים גורי: מצטרף לחבורה שדברה לפניו. הסתובב בנווה צדק בתל-אביב וראה איך ראשית התחייה העברית, במנסיה הרצליה, בי"ס הרב קוק, בית הפועל הצעיר, נהרס או מועמד להריסה. בריב זה בין גורד שחקים ובין אחר לרוס מנצח הכסף. לא ראה שהבריטים נתנו מהייד פארק פיק מרובע אחד. נדמה לו שהיחס שלנו לארץ הוא יחס של אורח נוטה ללון.
סבור אם ההבדל בין תרבות לטכנולוגיה. בטכנולוגיה - ישן מפני חדש תוציאו בכל דגם של מכונית או נשק או מטוס. אבל בתרבות בספרות באמנות בשירה בציור, הדברים אינם באים זה במקום זה אלא, זה בצד זה.

בשום עיר בים התיכון לא ראה חוצפה כחוצפתו של פרמן שבנה את דן כרמל במרומי ההר. מעשה "נובו רישי".
בארה"ב כל מקום בו וושינגטון קשר את סופו הפך קדוש. ופה את הבית של הרצל רוצים להרוס. ישיבת פורת יוסף - שבנה ספרדי ליד הרובע יש בה משהו ערוץ. הוא חרג הרבה מעבר למידות הנכונות. לא כך ימין משה ששוקמה בהרבה אהבה וכשחן.
הבעיה היא תפיסה נכונה של מרכז הכובד. זו הסיבה שדיצינגוף סנטר שוקק ומרכז כלל שומם.
פונה לועדה להתחשב בדברים. לשמר את העקר ליד החדש.

<u>רות הירש</u>: עתונאית שעוסקת בעקר בעזרה לעולים חדשים ברדיו. טוענת כי השלום מבית הרצל הורד, ונשה לאחרו.
בטיול מאורגן באוטובוס ליד המלון בו לן הרצל.
אצלנו הורסים את הבית. זאת איננה תרבות. לא תרבות של עם, לא תרבות של עיר.
בצד הדרומי של ממילא נמצאים בתים שכל אחד מהם קצת שונה בגלל שלא כולם נבנו בתקופה אחת. רוב הבתים אין שום סיבה פיזית להוריד אותם. ניתן להוסיף עליהם קומה או שתיים, ולעשות שם עסקים פורחים, ללא שירושלים תפסיד.

<u>זהר ווילבוש</u> : בתו של מהנדס לשיפור ירושלים בזמן התורכים. הוא תמיד מצא מוצא כיצד להמנע מהרס. היה לי כבוד לירושלים.
מתנגדת להריסת הבתים גם אם אין בהם קשת. כשהיתה בספרד טיילה עם מכרה שהראתה לה את הבית בו נולד אביה, סביה ועוד. הבית הזה עומד. פה זה לא קיים. מצטערת שמר ספרדי איננו. מאחלת לו שיגיע לגילו יגור בעיר, ברובע היהודית וירד יום יום לתפילת שחרית ותפילת מעריב במדרגות שהוא בנה.

<u>מרים ויינרב</u> : בכל פעם שעוברת בממילא מרגישה תיירת מחוש. מזכיר את ארינבורג בסקוטלנד. מתנגדת להצרת הרחוב בממילא. כשמטיילת בעולם מתבוננת הרבה בבתים. זה עוול להרוס דבר כזה, ולעשות אותו חד מימדי כמו מגדל שלום.
מצטרפת לכל אלה שבקשו לא להרוס את הרחוב אלא, לשקמו ולשמרו במתכונת הקיימת.

עזה אנג'ל: מצטרפת להתנגדויות הגופים הגדולים. מוסיפה כי זוכרת את הרחוב בהדרו מילדותה, כרחוב אלגנטי ושוקק. זוכרת אותו במצוקתו. שממנו לא מפריע לה. מפריע לה הפתרון שרוצים להציע לשממון הזה. אסור להיות חלויים בשיקולים של יזמים שהם אינטרסנטים בכיוונים אחרים מאלה שמדברים עליהם עכשיו.

נעשה עוול גדול למשפחת שטרן. בחו"ל מחפשים אנשים שיתמכו במקום מסויים והחזיקו אותו. מוצאים גם את הדרך לעגן בחוק את האפשרות שדורות אחרים לא ירצו לתחזק את הבית. מציעה להחזיר את התכנית ליוזמיה ולמסור אותה להתחדות כפי שעשו לגבי בית המשפט העליון.

גליה גביש: מדברת על סגנונות. ברח' ממילא 23, 25 יש בניין יחודי שאולי עוד 3 בניינים בירושלים בנויים בסגנון הזה. הבנין נבנה ב-1888. הבנין מופיע אולי לשמור. בנתיים הורדו ממנו המעקות, העמודים השבורים, המרפסת שבורה.

בית משפחת שטרן נבנה ב-1884 - 1887, ברלטים. בניין זה הקדים בצורת הבנייה שלו לפחות ב-8 שנים את הבניה מהסוג הזה של רלסים בירושלים. בגלל הראשוניות של הבניין וצורת הבנייה שלו, יש לו בהחלט ערך הסטורי.

מציגה חזית ששרטטה חזית לפי התקנון של ספדי. יצא רחוב אחיד בו הדוגמא חוזרת על עצמה.

הולך רגל לא יזהה את המעבר. הרחוב יהיה מוצל מדי. וברוב השנה חסרה השמש בירושלים.

בנין משרד החינוך שלא יהרס, שטוענים לגביו שהוא מכוער יהיה דומה בסופו של דבר לבניינים החדשים שבנו בממילא.

מבקשת להכניס לתכנית לפחות שמוש חוזר באבן שיפרקו. דורשת שלא לעשות במקום פיצוצים בזמן העבודה כי בגלל פיצוצים דומים נעשו סדקים רציניים בבניינים בשכונת המוגרבים הסמוכה. מבקשת לעבוד בעדינות ולא לפגוע בבניינים השכנים.

חיותה דביר: מדברת באירוניה ואומרת כי אני "עם הספר" נלמד את ההסטוריה שלנו מן הספרים. כל אחד יעבור ברחוב באותו כוך צר כשמעליו יש חקרת פרספקס כדי שמעט השמש שנכנסת חלילה לא תצרוב ראשו ויאמרו לו כאן הרצל גר.

מקריאה קטע מספרו של אהרון חיות המתאר את בקורו של הרצל בירושלים. מבקשת שו לא למחוק את הבית. מספיק מקומות יפים אבדו לנו.

הנגיסר רחל: מביא דוגמאות של ימין משה- שכונה שכל סמטה מספרת ומתארת כיצד היתה, לעומת שער הביא שקשה להבין מה קרה בו בשנת 1948, בגלל רוחבו. מדגישה שוב: העיר לא שלנו. היתה שייכת להרבה דורות לפנינו וחייבים להעביר אותה לדורות הבאים. מבקשת לשמור על הרחוב בצורתו הקודמת ולהכניס את המודרניזציה לצורה הקיימת.

תשובת אבי שפרבר - עיריית ירושלים - אומר כי טענות המתנגדים אמוציונליות ולא תמיד רלוונטיות לתכנית או לדיון.
אומר כי כולם בונים את הארץ. גם הבונים וגם המתנגדים להריסה.
מבקש לא להתפס לקיצוניות. תכנית זו ניסתה למצוא את דרך הפשרה ומעמידה פתוח ושמור זה בצד זה, ועל כן היא מאוזנת. רבים מהמתנגדים דברו מתוך הרגשה ולא מתוך ידיעת התכנית. אנשים דברו באופן כללי על נושאים שהוכרעו לגבותם כבר בתכנית הקודמת.
יש תכנית מאושרת לשטח, המקנה זכויות בנייה.
יש להתחיל בבניית ממילא כדי להציל את אותם דברים שרוצים להציל.
מי שעוצר את הנושא גורם להחרבה נוספת של האזור. מציע לתת לתכנית להתקדם לגבי בית שטרן. הועדה המקומית החליטה להמליץ לשמר את חזרו של הרצל במנה החדש. משאיר לו. המחוזית להחליט אם אלמנט השמור הזה מספק או לא.

מר נוריאלי: משיב לפרופ' שחר. א. לגבי מערך התנועה: תכנית הדרכים אושרה ע"י שר הפנים.
ב. לגבי עודף משרדים; שואל מדוע אם כך יש פלישה מאסיבית של משרדים לשכונות רחביה, טלביה והרצוג.
מקווה שדברי פרופ' שחר על גורדי השחקים לא יתקיימו וממילא תשגשג לטובת העיר ותושביה.
אומר כי הוא מסופק אם למר ישראלי יפוי כח להופיע בשם תושבי ממילא. טוען כי אין לו מעמד.
אומר כי בית הכנסת עליו דבר, לא יהרס אם כי יש צו פנוי.

מר לוי: מציע למתנגדים ללמוד את התכנית. אנשים מדברים על הריסה טוטאלית, על הצרת הרחוב ל-4 מטרים. לא היו דברים מעולם.

אלון מרומי: מציג עצמו. מרכז את צוות התכנון במשך 7 שנים האחרונות.
מסביר שוב את התכנית: התכנית משמרת את החזות הצפונית של רחוב ממילא, מהצד הקרוב לחומה ועד סוף החניות שלפני המנזר, את הבניין של המנזה. קרתא הודיעה כי היא מוכנה לשמר גם את הבנינים 5, 7.
לגבי החזית הדרומי, התכנית מחירה הריסה אלא אם יחליט היזם שהוא רוצה לשמר.
בתשובה לפרופ' שחר אומר כי התכנית מציעה מסחר בסדר גודל של 15 - 20 אלף מטר מרובע מסחרי. לא ברור עדיין איזה מסחר: משרדים או משהו אחר. מובן בתקנון ובחתכים מהם המפלסים בהם ניתן לעשות מסחר. השטח וזכויות הבניה למסחר נקבעו בתכנית חושב שהאינטרפרטציה של גליה גביש לתקנון אינה נכונה.

רן וינר: גר בבית הכרם באותו בית בו נולד ומשמר אותו. בנה הרבה בירושלים: את תאטרון ירושלים, את בית החיל, את הסינמטק, את החאן... התכנית מקטינה את שטחי המסחר בגלל שמאפשרת גם משרדים. באשר לתכנית הדרכים;היה זה שלחם בעד הקטנת התנועה על יד החומה.

הכוונה היא שבעתיד על יד החומה תעבור תחבורה ציבורית ותחבורת תיור בלבד, ולסלק ממנו את התחבורה ליהודה ושומרון.

הרחוב בממילא יהיה להולכי רגל. עבר במדרחובים שונים: בקופנהגן פרנקפורט, מינכן. הרחובות הרחבים הם כשלון. הצרים יותר טובים תוספים יותר.

ממשלת ישראל היא בעלת 75% מהמניות. 25% זה שייך לציבור. אין יזם אחר. השטח הופקע ע"י הממשלה כדי לטפל בו באופן יחידי. כפי שנעשה ברובע היהודי. תכנית זו מתחשבת יותר מקודמותיה. אינה מתקרבת לחומה. מבקש להוריד את הערה בדבר הפיצוצים. יש לדעת איך לעשות אותם. גם בחיפה פוצצו בקרקעית כדי לחפור את הכרמלית ובתאטרון ירושלים כדי לבנות את היסודות חפרו 12מ' מתחת ליסודות הבניין הקיים.

פרופ' שחר: מתנגד לדרך דברים של המשיבים המחלקים ציונים למתנגדים על הבנת החומר. יש לתת קרדיט לאנשים שמתוך אהבתם לירושלים קראו ולמדו את התכנית ובאו. מוחה נגד הטעיה של הצבור לגבי גודל השטח המיועד למסחר ולמשרדים.

הגדרת השטחים ליעודים צריכה להיות מדוייקת. אין לשחק בנושא זה לתחזיות. אין להשאיר זאת ליזם.

בתקנון רשם 515, 48 למסחר או למגורים. אין פה דברים ברורים. ברור שהיזם יכניס יותר מסחר מאשר מגורים. זוהי פגיעה קשה בתפיסת תכנון עיר. מבקש באופן פורמאלי שבתקנון יצויין במפורש מהו השטח המקסימלי למסחר ולמשרדים ולא להשאיר זאת לאינטרפרטציה או לרצון יזם.

מסביר שוב כי יש עודף של משרדים. בניין כלל מאוכלס ע"י משרדי ממשלה. כך יקרה גם בממילא. המשרדים פולשים לרחביה כי הם יכולים לקבל שם שטח במחיר זול. זה לא עומד בסתירה לעובדה היסודית שיש עודף גדול בשטחי מסחר ומשרדים בירושלים. העובדה שתכנית הדרכים אושרה לחוד ולא כחלק מהתכנית כולה, היתה דרך ברורה לעקוף את הבעיות היסודיות של התכנית.

לאחר שאושרה תכנית הדרכים הדברים עליהם דנים עתה הם כלאחר יד. על כל דוגמא של מדרחוב צר, אפשר להביא חמש דוגמאות אחרות. אין קשר ישיר בין רחב הרחוב ועצמת הולכי הרגל לתנועה שבו.

מה שקובע איכות המרחוב הוא באיזור מיוה הוא נמצא בין מוקדי תנועה, עצוב ספציפי של סוג החנויות, בתי הקפה, מקומות ישיבה של אנשים וכו'. ממילא לא צריכה להיות חיקוי של השוק, ואינה יכולה להתחרות בעיר העתיקה.

הולכים לעשות בממילא את התפיסה העירונית שהיתה רווחת בשנות ה-50 כשחשבו שאם יש אזור ירוד הדרך לפתור אותו הוא להורידו עם בולדוזר, ולבנותו מחדש.

כיום ברור כי תפיסה כזו היא אסון לעיר, ופגיעה ברקמה הערונית, ובתרבות העירונית, ואינה משיגה את המטרה הראשית שלה וזה ליצור נקודות משיכה עירוניות.

מביא לדוגמא מרכזים שכן הצליחו: פאני היל בבוסטון, קובנט גרדן בלונדון, הבנין הישן נשמר, נשמרת המסגרת כולה.

בניה מודרנית שלתוכה רוצים להכניס אופי מסורתי מראש נדונה לכשלון. מתנגד לתכנית בכל הרמות שלה:

ברמה הקונספטיאלית של מרכז מסחרי בתוך העיר, ברמה של נסיון לחקות את הבניה של העיר העתיקה או אופי הדרכים בעיר העתיקה.

ברמה של רגשת החיים במקום זה. מבקש להקטין את המסות של שטחי המחסר, והדרכים גם אם הדברים כבר אושרו.

<u>מר לובראנס</u>: חלק מההתנגדויות היו מצטמצמות לו בניין היה מוגדר לשמור ולא לפי דעתו של היזם. אומר כי אין רצון להשתמש במשרדים במרכז העיר כי לקוחות רוצים להגיע עד לפתח הכניסה ברכב.

מצר על כך שיש כ"כ מעט חברי ועדה שנוכחים בישיבה.

<u>מר ר. לוי</u>: מסביר כי זוהי ועדת משנה וע"כ יש בה מספר מועט של חברים.

<u>גב' גביש</u>: בבקור בבודפסט ראתה כי משמרים את ביתו של הרצל. חוזרת ומסבירה כי כשראתה בתרשים סימן של עמוד ציירה אותו כך ברשות שלה ועל כן יוצא כפי שציירה.

<u>גב' הירש</u>: באשר לבית שטרן חשיבותו בכך שמאז הקמתו ועד היום גרה בו אותה משפחה אחת.

<u>גב' זהר וילבוש</u>: מבקשת לשנות את הדברים גם אם הם מאושרים בתכנית אחרת. מבקשת להעמיד את דן וינר במבחן: שיסתת 3 אבנים כמו בממילא, לפוצץ יודעים אך לסתת לא.

מסיימת: "מהרסיך ומחרבייך ממך יוצאו". אף גוי לא יעז להרוס את ירושלים. רק החנוך של היום למען המטבע מעיז לעשות את זה.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 24
שהתקיימה ביום ב' כ"ט בתמוז תשמ"ו
5.8.86

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

<u>השתתפו:</u> ת. אשל - רשות מקומית ירושלים
ד. ברגמן - רשות מקומית ירושלים
ר. דנגור - רשות מקומית ירושלים
ש.ז. זוננפלד - רשות מקומית ירושלים
ל. ידין - מ"מ נציג שר החקלאות
מ. כהן - מתכנן המחוז
מ. נחמיה - 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: . בלוק מחלקת מהנדס העיר - עיריית ירושלים
א. בן - אשר - מחלקת מהנדס העיר - עיריית ירושלים
י. בן יעקב - לשכת התכנון המחוזית
ש. בן שאול - מחלקת מהנדס העיר - עיריית ירושלים
ג. ברנדס - מחלקת מהנדס העיר - עיריית ירושלים
מ. דרומי - לשכת התכנון המחוזית
י. היימן - מחלקת מהנדס העיר עיריית ירושלים
ג. יניב - מחלקת מהנדס העיר - עיריית ירושלים
י. סוקר - יועץ סביבתי
י. פלאוט - לשכת התכנון המחוזית
נ. פלס - מזכירת ועדת המשנה המחוזית
י. צבאג - לשכת התכנון המחוזית
מ. שוורץ - לשכת התכנון המחוזית

נעדרו: ע. דרנו - נציג שר הבטחון
ש. כהן - נציג שר השיכון
ע. לוכסמבורג - נציגת מע"ץ
א. ליסמן - רשות מקומית מטה יהודה
ע. לרמן - נציג שר הבריאות.

(פרוטוקול מחוזית 5.8.86)

א. אישור פרוטוקול

1. פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית מס' 15 מיום 27.5.86 (נשלח ב - 30.7.86)

הפרוטוקול הנ"ל אושר ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר.

הרחב ובנין מקומי - ירושלים

ב. תכניות לאישור (מתן תוקף)

2. תכנית מס' 2783 א' שינוי מס' 7/83 לתכנית מתאר עמ/9 לעיר העתיקה וסביבתה - כפר השילוח-סילואן

מובא לדיון פנימי והכרעה.

בפתח הדיון הציג מר רבינוביץ את ההתנגדויות שהועלו בדיון הקודם ומר כהן הציג את המלצת לשכת התכנון בנוגע להתנגדויות.

א) באשר להתנגדויות של דיירים בסמוך לבית הקברות לדחות את ההתנגדויות לענין יעוד השטח לבית קברות ולהשאיר את היעוד כפי שמופיע בתכנית המופקדת כמו כן לדחות את ההתנגדות באשר לתנועה המוטורית בשביל המשתרע בשטח בית הקברות מכיוון שמדובר בשביל מדרגות מעל לקברים. יחד עם זאת מומלץ לקבל אלמנטים בהתנגדות ולא להתיר קבורה בחלקות 11 ו - 12 אך גם לא להתיר תוספות בניה למבנים הקיימים בשטח. באשר לקבורה מעבר לגדר מומלץ לשמור על מרחק של 5 מ' מהגדר.

ב) לדחות את התנגדות הועד הכללי של אגודת התמנים מאחר וכל כללי השימור של השכונה חלים על המבנים שהאגודה טוענת לבעלות עליהם. כמו כן לדחות את ההתנגדות בגין יעוד השטח לבניני ציבור מאחר והועדה אינה נכנסת בדיוניה לנושא בעלות.

ג) לדחות את התנגדות האפוטרופוס הכללי ליעוד חלקה 12 לבית קברות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ד) לדחות את התנגדות מר אלעבסי לענין יעוד השטח כשמורת טבע אך עם זאת לקבוע כי חלק מהחלקה באזורים הסמוכים למבנים קיימים בראש על עמוד ייועדו בעתיד בתכנית המפורטת - למגורים.

ה) לקבל את התנגדות מר שעבאן וליעד את השטח למגורים עד לקו הגובה של השטח המצרני. את יתרת השטח עד לאחוז הפקעה של 40% ליעד לשטח צבורי פתוח או לחילופין לשטח לבנין צבורי. בהתאם לצורך ולאפשריות ניצול. השטח.

ו) להתנגדות שהוצגה ע"י ד"ר קימלמן מטעם משרד הדתות:

1) לדחות את ההתנגדות בנוגע לשביל בחלקה 257 ובחלקה 206 מאחר וחייבת להיות גישה לשטח הקברות.

2) לדחות את ההתנגדות לענין ההרחבה של הדרך מול מלון פנורמה מכיוון שההרחבה המסומנת בתכנית היא עד לגדר בית הקברות ולא נוגסת חלק ממנו.

3) לקבל את ההתנגדות באשר לתיקון סעיף 24 לתקנון התכנית ולהוסיף בו את המילים "למעט בבית קברות".

מר כהן המליץ לתת תוקף לתכנית בהתאם לקבלת אלמנטים בהתפרוינת ובנוסף לכך ציין שיש להתנות מתן היתרי בניה בפתרון בעיות ניקוז וביוב וכן פתרון לאיסוף הקולחים ומאסף הביוב - זאת בהתאם לדרישתו של מר סוקר - היועץ הסביבתי.

בתום דבריו קבלה הועדה את ההמלצות. מר רזניק בקש להעיר כי הנוף של סילואן - הוא נוף תנ"כי נדיר ביופיו ועתיק ואילו מלון פנורמה שהיא בנין מודרני וגבוה מהווה סתירה קשה מאד לנוף זה.

(פרוטוקול מחוזית5.8.86)

רכס ההר נמצא מחוץ לתחום המכנית אמנם אך האם ישנה מדיניות מוגדרת לגבי הבניה על הרכס הנ"ל כך שישמר אופי המקום.

מר כהן השיב באופן חיובי.

לאחר דיון,
הוחלט:

א. באשר להתנגדויות מר מוחמד עמראן נבולסי (גוש 29990 חלקה 11), מר זינאב שחדה קירש ומליחה נבולס (גוש 29990 חלקה 12) , מר מוחמד כרב שרף ומחמוד יוסף שרף (גוש 29990 חלק מחלקה 7), מר חסן כדר אבו סואי (בשכנות לחלקות 7 ו - 12 בגוש 29990) ומר ש. קדוסי מפקח נכסים ארצי בשם האפטרופוס הכללי (גוש 29990 חלקה 12):

1. לדחות את ההתנגדויות באשר ליעוד השטח לבית קברות מאחר והשטח מכיל קברים ומשמש כבית קברות שנים רבות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
2. לדחות את ההתנגדויות באשר לשביל בשטח בית הקברות מכיון שמדובר בשביל מדרגות מעל קברים קיימים ואין להרשות שם תנועה מוטורית - בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
3. לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולא להתיר קבורה בחלקות 11 ו -12 שמדרום לשביל אולם יחד עם זאת לא להתיר בנית תוספות בניה למבנים הקיימים בשטח.
4. בשטח שמצפון לשביל לא תותר קבורה במרחק של פחות מ - 3 מ' מהשביל.

ב. התנגדות הועד הכללי של אגודת התמנים:
1. לדחות את ההתנגדות מאחר וכל כללי השימור של השכונה חלים על המבנים שהאגודה טוענת לבעלות עליהם, ובהתאם להמלצת הועדה המקומית.
2. לדחות את ההתנגדות בגין יעוד השטח לבניני ציבור מאחר והועדה אינה נכנסת בדיוניה לנושא בעלויות.

ג. לדחות את התנגדות מר מוסא אחמד חוסין אלעבאסי (גוש 29987 חלקה 115)ליעוד השטח לשמורת טבע בהתאם להמלצת הועדה המקומית מכיון שדרושה הפרדה וזואלית בין אזורי הבינוי של סילואן וראס על עמוד, אך יחד עם זאת לקבוע כי חלק מהחלקה, באזורים הסמוכים למבנים הקיימים בראס אל עמוד,ייועד בעתיד - בתכנית של ראס אל עמוד - למגורים.

ד. לקבל את התנגדות מר מוחמד מחמוד שעבאן וליעד את השטח למגורים עד לקו הגובה של השטח המבני . את יתרת השטח עד לאחוז הפקעה של 40% יש ליעד לשטח צבורי פתוח או לשטח לבניני ציבור - בהתאם לצורך ולאפשרויות ניצול השטח.

ה. באשר להתנגדות מטעם מחלקת הקבורה במשרד הדתות :
1. לדחות את ההתנגדות בנוגע ליעוד השבילים בחלקה 257 ובחלקה 206 לשפ"ץ מאחר וחייבת להיות גישה לשטח הקברות ובהתאם להמלצת הועדה המקומית.
2. לדחות את התנגדות לענין הרחבת הדרך טול מלון פנורמה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומכיון שההרחבה המסומנת בתכנית היא עד לגדר קיימת של בית הקברות ואינה נוגסת שטח מבית הקברות.
3. לקבל את ההתנגדות באשר לתיקון סעיף 24 בתקנון התכנית ולהוסיף בו את המילים " למעט בבית קברות" , כלומר סעיף 24 יהיה מנוסח כך: ".... העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום למעט בבית קברות, מיועדים לשימור....".

ו. תנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית יהא פתרון בעיות ניקוז וביוב עד להתחברות למאסף הביוב.

ז. לדחות את כל ההתנגדויות שלא באו לידי ביטוי בסעיפים שפורטו להלן ולתת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם לקבלת אלמנטים בהתנגדויות כפי שפורטו בסעיפים א' עד ה' שלהלן.

ח. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

(פרוטוקול מחוזית 5.8.86)

3. תכנית מס' 2506 א', שינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 2506 - בנה ביתך שלב ב' גילה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3330 מיום 8.5.86 בתקופת הפקדה התקבלו ההתנגדויות הבאות:

א. התנגדות מינהל מקרקעי ישראל
ב. התנגדות מהנדס העיר
ג. התנגדות שכון ופיתוח
ד. התנגדות מר בנימין נוי.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.7.86
לחת תוקף לתכנית מתוקנת בתנאים הבאים:

1) לדחות התנגדות מר בנימין נוי בנושא חיוב בניית גג הרעפים בגלל שגג רעפים אינו מייקר בהכרח את הבנייה מאחר ואפשר להשתמש בחלל שבו, והסבות המפורטות להלן.

2) לדחות התנגדות מנהל מקרקעי ישראל מאחר והשנויים באו לשפר את תכנון השכונה ונבעו מבקשות רבות של רוכשי הקרקעות בשטח. כמו כן השנויים בכללותם לא ייקרו את הבנייה, ויעלו את ערכן של הדירות בשכונה.

3) להוסיף בהוראות התכנית - בסעיף הקלות - כי יותרו הקלות באחוזי הבניה בתנאי כי על מגרש חד משפחתי תהיה יחידת מגורים אחת בלבד, ובדו משפחתי שתיים לכל היותר.

4) לקבל התנגדות המנהל לגבי מגרש 21:
במגרש 21, עקב תנאים מיוחדים, יאושרו קו 0 צידיים ומוסך חחניה והבנין יתוכנן ללא מגבלות התכנית בנוגע לתכנית חתך, ומקום יחסית לכביש, ובתאום עם מחלקת התכנון בעיר.

5) לקבל התנגדות מהנדס העיר פרט לסעיף י"ח 4 בנושא התשלומים בבנית קירות התמך מאחר ונושא זה אינו תכנוני
ולבצע בתכנית את התקונים הבאים:

9(א) טבלת שטחים למגורים
(ד) מבוטל.
(ה) 2 נוסה החלק הקדמי של הבנין שמעליו מרפסת פתוחה לא יעלה על 6,0 מ' (כולל מעקב) מקו קרקע סמוך.

(ז) גג רעפים

1) כל גגות הבתים והמוסכים יהיה גגות רעפים בלבד למעט מרפסות חדרי מדרגות ומוסך תת קרקעי ויצופו ברעפים אדומים. שיפועי הגג יהיה בין 30-25 מפני מישור התקרה העליונה.

2) במגרשים הדו משפחתיים 61-36 , 69-63, 83-71 ובמגרשים החד משפחתיים המפורטים בסעיף 9 (ד') לעיל יהיו הגגות בעלי שפוע רב כווני וקו הרכס יהיה מקביל לקוי הגובה שבאתר.
בצידי הגג יהיו גמלוני אבן שיהיו גבוהים מהרעפים שלצידם.
בבנייה הדו- שיפועי תותר בנית גגות בשפועים מנוגדים ובתנאי כי אינם בנגיעה בקו אפס צידי וייעודם פתרון לקולטי השמש בהתאם להוראות המחלקה.
במגרשים החד משפחתיים מס' 54-21, 62 ו - 71 תותר בנית גג רעפים רב כיווני כאמור בסעיף ז (1) לעיל

ח. זכויות הבניה
ח(2) אחוזי הבניה המירביים בקומה לא יעלו על 25% משטח המגרש נטו בכפוף לאמור בסעיף 8 לעיל.
בכנית המגרש ע"י כל הבנין (לא כולל מוסך) לא תעלה על 35% משטח המגרש הכולל.
י) בחזיתות הפונות לצד המדרון תתוייב נסיגה בחתך של לפחות 3,0 מ' בין הקומה הראשונה לשניה ואורכה לא יקטן מ -70% מאורך החזית הכולל.

5/...

(פרוטוקול מחוזית 5.8.86)

מרתפים בקומת עמודים

ט) 1) תותר בנית קומת מרתף חלקית עבור מקלט, מחסן וחדר הסקה. חלקו העליון של המרתף לא יעלה 1.2 מ' מעל לפני הקרקע הסופית הסמוכה אליו.

תתאפשר בנית מקלט מחסן וחדרי הסקה מתחת למוסכים במגרשים הנמוכים ממפלסי הכביש ובמרחק האחוזים המותרים לבנית המחסנים.

(י"א) מוסכים

1) המוסך- רחבת החניה יחל בקו אפס, רוחבו המקסימלי יהיה 4 מ' (נטו) ועומקו עד 7 מ' המוסכים יהיו תמיד בחזית הפונה לכבישים הפנימיים של השכונה מלבד באשר במגרשים 61-55 ו-81-79 29-23, ומיקום הכניסה לחניה/יות יהיה כמפורט בס"ק (4) להלן.

2) במגרשים 22-21 , 39,62-36 תותר הקמת מוסך כך שלא יבלוט מעבר לקו בנין צדדי.

3) במגרשים 54-40,70,81,34-30, תותר בנית מוסכים בכל מקום בתחומי חזית הקדמית של הבנין, במגבלות מצב קיים של עבודות פיתוח ותשתית שבוצעו לפי תכנון מאושר עפ"י התכנית המקורית - 2506.

4) במגרשים 61-55,80-71, (להלן דו משפחתים ממזרח לכבישים) יצמד המוסך:
א. לגבול המפריד בין חצאיו של אותו המגרש.
ב. לגבול המפריד בין שני מגרשים
ג. במגבלות מצב קיים של עבודות הפתוח.

5) במגרש 35 תתאפשר בנית מוסך גם בצד המערבי של המגרש ובתנאי כי לא יעבור קו בנין אחורי.

6) במגרשים 69-63,82,83 המוסך יצמד לגבול המפריד בין שני חצאי של אותו מגרש.

קולטי שמש

5) 2) בבתים הדו משפחתיים בעלי הגגות הדו שפועיים יהיו קולטי השמש משולבים באלמנטים הדרי ארכיטקטוניים בבנין או במוסך שיתוכננו בתאום עם מח' מהנדס העיר. הדוודים ימצאו בחללי הגג.

ט"ו 1. מגרש 39 יבוטל, והמשפט האמצעי ישונה ל : ומגרשים מ"ס 61-55 אשר ינוקזו דרך מגרשים 68-62.
2. כניסות הביוב למגרשים מהרשת העירונית יבוצעו ע"י חברה המפתחת בהתאם לגובה הפתוח במגרשים.
3. רצפת המחסנים לא תהיה נמוכה מ - 1 מ' מפני קרקע סופית סמוכה וזאת כדי לאפשר התחברות מערכת הביוב אליה.
י"ז יבוטל המשפט " מקום פחי האשפה, וצורת מתקני האשפה".

י"ח גדרות וקירות תמך

1. גובה קירות התמך והגדרות עשוי אבן יהיה 30 ס"מ מעל לקו קרקע סופי מכסימלי הסמוך אליהם, ההשלמה עד לפחות 90 ס"מ מקו קרקע סופי סמוך תעשה בעזרת מעקות ברזל.
מהוראה זו פטורים הקירות שנבנו ע"י החברה המפתחת.

2. קירות האבן יהיו עשויים מאבן שלמה ולא יהיו מבטון חשוף או מצופים באבן דקה כדוגמת הקטמונים (אבן קיקלופית) הקירות יהיו תמיד מאבן לצד החיצוני למגרש ויהיו בעלי אבן ראש(קופינג).
תשמר רציפות חומר בין קירות במגרשים סמוכים המהווים מקשה אחת סוג האבן יקבע לפי מגיש הבקשה הראשון.
כל מגיש בקשה יראה ברשיון את סוג האבן שבקירות התמך השכנים.

3. במגרשים הגובלים בוארי לא יהיו קירות תמך לכיוון הואדי אלא מסלעות שיוכלו להגיע עד הקו המקוקו שבתשריט,(בגבולות 6-5 מ' מעבר לגבול מגרש).
המסלעות לפ יפגעו בקו הביוב או באפשרות הגישה אליו.

6/...

(פרוטוקול מחוזית 5.8.86)

4) במגרשים מתחת לכבישים תותר הגבהת מפלס הקרקע העליון עד למפלס הכביש (ובתנאי כי גובהו המכסימלי של גג הרעפים ישאר כבטבלה ,ובתשריט. בעית ניקוז המים של הקירות תפתר לפני תחילת שינוי מפלסי הקרקע.(ניקוז יסודות) שינוי במפלס יהיה ללא השפעה על המגרשים הסמוכים.

11.ג למחוק ובמקומו : מקומות למתקני אשפה יאותרו לאורך מע' הכבישים ויהוו חלק ממנה. התשריט ישונה בהתאם.

12. ההתייחסות למתקני אשפה תבוטל.

15. אנטנה מרכזית הסעיף המקורי יבוטל ובמקומו יבוא הסעיף הבא:
א. לא תותר התקנת אנטנת טלויזיה נפרדת לכל בנין.
ב. החברה המבצעת תבצע תשתית (צנרת ושרוולים) להכנה להתקנת אנטנה טלוטיזיה מרכזית אחת לכל קבוצת בנינים או לכל הבנינים שבתכנית.
לפי תיכנון שיאושר ע"י חב' הבזק ומהנדס הרשות המקומית.
ג. בתחומי השטח/ים הציבורי/ים הפתוח/ים שבתכנית , במיקום שיאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית יוקצה/ו השטח/ים הדרושים להתקנת האנטנה/ות ובנין שטחים אלה תרשמנה זיקות הנאה (כולל חובת תחזוקה ואחריות נזיקין) לטובת המגרשים אותם תשרת כל אנטנה.

שינויים נוספים:

1. במגרש החניה בסוף כביש 29 ויקוצצו 5 מ' מצירו הדרומי כדי לאפשר מסלעה במקום קיר התמך. עפ"י תכניות ביצוע מאושרות ע"י אגף הדרכים של עירית ירושלים.

2. יבוטל שביל הולכי רגל מס' 4.

3. שעויות קולמוס יתוקנו באישור הועדה המקומית והמחוזית.

4. תותר סטיה של 0.5 מעל ומתחת למפלסים המומלצים ובתנאי כי השינוי יעשה בתאום עם המחלקה.

5. גבול מגרש 21 יוזז בתאום עם המחלקה על מנת למנוע פגיעה באתרים ארכיאולוגיים ויוכנס לתשריט הטופי ובאישור בעל הקרקע...

6. במגרשים 75,74 יעשו שינויי גבולות על מנת להמנע מפגיעה באתר ארכיאולוגי, המגרשים הנותרים ייעדו למגרשים חד - משפחתיים. ההוראות לגבי בנינים אלה תהינה כעל בנינים חד משפחתיים במיקום מקבול שינויי הגבולות יעשו בתאום עם המחלקה ויתוקנו בתשריט ובתקנון.

7. סעיף 9 י"ג יבוטל ובמקומו : מתקני האשפה יהיו לפי הנחיות מהנדס העיר ובאישור מח' התברואה.

8. סעיף 9 3 יתוקן ויושמט ממנו הקטע האוסר חלונות בקומת הקרקע מצירות על קוי אפס.

9. שטחים המיועדים לשימוש ארכיאולוגי יוגדרו כשטח ציבורי פתוח והתשריטים ישונו בהתאם.

17. מגרש 62 יצורף.

הצדדים הוזמנו כתוב.

[illegible]

7/...

(פרוטוקול מחוזית 5.8.86)

בעת הדיון הסביר מר כהן כי התכנית הנדונה באה לשפר את הנחיות הבינוי לבנה ביתך שלב ב' בגילה – במדרון המזרחי של הואדי.
לתכנית הוגשו התנגדויות מטעם מ.מ.י ומטעם מהנדס העיר שמטרתם לשפר את ההנחיות וכן התנגדות מטעם אחד המשתכנים.

בפני הועדה הופיע המתנגד מר נוי בנימין.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר י. היימן.

מר נוי ציין שלפני שחכר מגרש בתנאים מסוימים מ.מ.י. עשה חשבון לעצמו, מהם התנאים העומדים לרשותו ולפי זה קנה את המגרש. לאחר הרכישה עשו שינויים בתכנית שאחד מהם הוא ההכרח בגג רעפים. הצורך בגג רעפים מגדיל את הוצאותיו בצורה ניכרת ומכניס אותו לבעיה כספית.

מר היימן ציין:
א. לפי הדרשם מקצועיות עלות הגג אומנם גבוהה מעלות גג רגיל אך התכנית מאפשרת שימוש בחלל הגג.
ב. גג רעפים חוסך בשווח רחוק הוצאות עקב בעיות בידוד.
ג. התכנית עצמה הורידה העלויות בסכום זהה בהוצאות בניה אחרות.
ד. הדרישה לגג רעפים היא בעצם הענות לבקשות הדיירים עצמם.

לאחר צאת מר ב. נוי את אולם הישיבות הציג מר היימן את התנגדות מהנדס העיר. עוד הוטיף כי בטעות לא הושמט סעיף (2) בתקנון התכנית – שמדבר על אחוזי בניה מירביים של 25% לכל קומה. יש למחוק סעיף זה ולדבר על 50% בניה מירביים כשהתכנית לא עולה על 35%.

גב' ידין ציינה שהתנגדות מ.מ.י היא פורמלית. מכיוון שהשיווק של המגרשים החל לפני הפקדת התכנית רוצה מ.מ.י להבטיח לעצמם שלא תוגשנה כלפיה תביעות משפטיות.

מר בן אשר ביקש לאפשר הוצאת היתרי בניה כבר בשלב זה.

מר רחמימוב ציין ששטח התכנית צמוד לואדי ויש להבטיח מניעת שפכים לואדי.

לאחר דיון,
הוחלט: א. לדחות את התנגדות מר נוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומכיון שהתכנית משפרת את התכנית הקיימת.
ב. לדחות את התנגדות מינהל מקרקעי ישראל בגין החשש להביעות משפטיות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
ג. לקבל התנגדות מינהל מקרקעי ישראל לגבי מגרש 21 בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
ד. לקבל את התנגדות מהנדס העיר ולתקן את הוראות התכנית כמפורט בהמלצת הועדה המקומית מיום 14.7.86.
ה. ביצוע המיטעה המערבית יהווה תנאי למתן התרי בניה.
ו. לתת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם לקבלת אלמנטים בהתנגדויות כמפורט בסעיפים א' עד ד' להלן.
ז. התרי בניה בשלב זה – בטרם תאושר התכנית הסופית – ינתנו רק לגבי אלמנטים שתואמים את התכנית המאושרת 2506 ושאינם סותרים את הוראות תכנית 2506 א'.
ח. יש לקיים תאום אם אגף העתיקות.

ג. תכניות להפקדה

4. תכנית מס' 3366, שינוי מס' 1/83 לתכנית מס' 1042 – שכונת בית – וגן

מובא להבהרת החלטת ותיקון במסירת מידע מיום 6.5.86

בעת הדיון הסביר מר כהן שהוא מבקש לדייק ולהבריר מספר נתונים שהוצגו בפני הועדה בדיון הקודם.

(פרוטוקול מחוזית 5.8.86)

א. נאמר שתהיה אופציה לחלוקת מגרשים בגודל של 400-500 מ"ר לשני מגרשים קטנים אך יש לדייק ולדבר על מגרשים קטנים מלכתחילה ולא רק על אופציה לחלוקה כי החלוקה כבר מעוגנת בהוראות התכנית ובתשריט. יש לציין כי למרות שתכנית המתאר לירושלים קובעת גודל המגרש מינימלי של 500 מ"ר לבניה מסוג זה - טענו בעלי הקרקע שלא יוכלו לממש את זכויותיהם אם יאוחדו ולכן הוחלט לאפשר בניה במגרשים קטנים.

ב. ענין אחוזי הבניה - לא נקבע אחוז בניה כולל על כל השטח אלא נקבע גודל דירה מינימלי של 150 מ"ר, כלומר אם המגרש קטן מידי והבית יהיה בגודל של 150 מ"ר למעשה אחוזי הבניה יהיו גדולים מ 55% משטח המגרש נטו.

מר בן אשר הציע לקבוע מראש שיותר לבנות בנינים בני 150 מ"ר לכולם, ללא חישובי אחוזי בניה.

מרכתן טען שישנם בעלי חלקות שכן יוכלו למצות את מלוא 55% הבניה המותרים ולכן לא כדאי לקבוע מראש גג של 150 מ"ר אלא רק למגרשים קטנים.

עוד ביקש מר כהן להעיר שעל הועדה לקבוע בהחלטתה שהחלוקה למגרשים קטנים כמו במקרה הזה לא תהווה תקדים למקומות אחרים בעיר.

לאחר דיון,
הוחלט: להפקיד את התכנית בהמשך להחלטת הועדה מיום 6.5.86

5. (3447) תכנית מס' 3447, שינוי מס' 1/83 לתכנית מס' 2748 תל - ארזה

המשך דיון מיום 10.6.86

בפתח הדיון הזכיר מר כהן את הדיון הקודם בתכנית וציין שבזמנו גב' אשל בקשה שהות לבדוק את הנושא.

גב' אשל ציינה שהיא קיימה שיחות בנושא עם ראש העיר ועם מהנדס העיר והם ראו הצדקה בהערותיה והבטיחו לקיים משא ומתן בנדון עם היזם מר טרגר. היא לא ידעה מראש שהנושא יעלה לסדר היום בישיבה זו והיא מבקשת שמהנדס העיר יהיה נוכח בישיבה כי הוא הבקש ע"י ראש העיר לטפל בנושא. לעצם הענין בקשה להזכיר כי השטח היה מיועד בעבר למבני ציבור. באזור יש צפיפות גדולה של ילדים ומחסור חמור בשטחי ציבור. על המגרש עמדו לבנות מספר גני ילדים ומעונות יום. מצד שני היתה בעיה של בית ספר לבנות לחסידי בעל"ז. לפני מספר שנים היה משא ומתן ארוך שבסיומו יעדו את השטח לבית ספר לבנות בתנאי שבקומות התחתונות יבנו גני הילדים ומעונות יום. עתה מבקשים לקצץ בשטח ולאפשר למר טרגר לבנות דירות מגורים נוספות שממשמעות היא לציפוף יתר וגם למנוע מהאוכלוסיה שרותים המגיעים לה. ביום בו הובאה תכנית זו לדיון הובאה גם תכנית שניה של מר טרגר בשטח והיא דברה על בנית קומז'ים שלא בנה בעבר סמוך למלון - לדעתה אפשר להגיע עם היזם להסדר שישחרר את השטח.

מר זוננפלד טען שאמנם טיעוניה של גב' אשל נכונים אך התחלפו היוצרות. הפורום לדיון זה ולאיתור מוסדות הוא מחלקת החינוך בעיריית ירושלים. בשנת 1976 היה ויכוח לגבי הנושא ואז קיבל מר טרגר הקצאה ל - 150 יחידות דיור. כבר עשר שנים מנהלים איתו משא ומתן ולדעתו זה עוול.

מר לוי הסכים לדחות את הדיון לתחילת ספטמבר השנה.

לאחר דיון,
הוחלט:
לדחות את הדיון.

9/...

6. (3526) תכנית מס' 3526 , שינוי מס' 42/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושנוי מס' 1/84 לתרש"צ 5/06/4 - רח' סן - מרטין

הועדה המקומית המליצה בישיבתה 9.6.85:

להפקיד את התכנית בתנאי שתנתן ע"י מגישי התכנית התחייבות משפטית לשביעות רצונו של היו"מ לעיריה לרכישת 3 מקומות חניה

בעת הדיון הסביר מר כהן כי התכנית היא תוספת קומה שניה בקונסטור בנין קיים בן קומה אחת ברחוב סן מרטין. המבנה משמש כבנק. תוספת השטח היא בהיקף של 300 מ"ר ואין פתרון חניה. זאת בעצם הבעיה העיקרית והעיריה מציעה לפתור אותה באמצעות תשלום עבור קרן חניה. לדבריו, קשה למצוא פתרון פיזי לחניה במקום.

מר נקמן העיר שהמקום מקום בעייתי מבחינה בטיחותית, קרו שם מספר תאונות ויש למצוא פתרון בפועל לחניה.

מר לוי ציין שיתכן מאד שהקומה הנוספת תשמש בעצם את אותם פקידים העובדים כבר במקום אך יחד עם זאת הוא מציע לבדוק אם ניתן למצוא פתרון פיזי לחניה במקום.

לאחר דיון,
הוחלט: א. להפקיד את התכנית.
ב. הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית לבדוק עם מגישי התכנית. את האפשרות לפתרון פיזי לבעית החניה במקום.

7. (3647) תכנית מס' 3647 , שינוי מס' 5/85 לתכנית מס' 3136 - מתחם ד' - רמות .

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.1.86

להפקיד את התכנית.

בעת הדיון ציין מר כהן כי מדובר על מתחם 03 ברמות - צפונית מערבית לרמות פולין המאוכלס ע"י אוכלוסיה חרדית. בזמנו אשרה הועדה תכנית בעיתית שלא לוותה בנספח בינוי אלא רק עם הוראות מילוליות. בשטח בוצעה בפועל בניה ועל מנת להסדירה ויש להפקיד תכנית חדשה. אחת ממטרות התכנית היא חלוקה חדשה לבינוי במספר מגרשים קיימים ומטרה אחרת היא הגדלת זכויות הבניה מכיון שמדובר באוכלוסיה חרדית שיתכן שיחסרו לה מגרשים למוסדות. מר כהן המליץ להפקיד את התכנית בתנאי שיצורפו לה נספח בינוי וכן שיבדק הצורך הממשי בהגדלת זכויות הבניה בהתחשב במספר המוסדות הדרושים והקיימים בשטח.

לאחר דיון,
הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. לתכנית יצורף נספח בינוי.
ב. יבדק הצורך בהגדלת זכויות הבניה בהתחשב במספר המוסדות הדרושים לאוכלוסיה במקום ובמספר המוסדות הקיימים כבר בשטח.

8. (3570) תכניות מס' 3570, שנוי מס' 1/85 לתכניות מס' 1252 ב 1252 ג'
תחנת מוניות נוה הקריה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 9.6.85

להפקיד את התכנית. התכנית תועבר לועדה המחוזית לאחר תיקונים טכניים.

בפתח הדיון הסביר מר כהן כי מדובר בתחנת מוניות לשרות אורחי המלונות שנבנו לאחרונה בשרות הרצל. היום מתפקדת תחנת מוניות מאוטובוס ישן שעומד במקום.

(פרוטוקול מחוזית 5.8.86)

ישנו תואי סכמתי לכביש מס' 1, שאומנם אין הוא יודע אם הוא אכן יסלל פעם אך התואי נשמר לכל אורכו. בתכנית 2947 מיועד השטח בחלקו לדרך ובחלקו לשטח פתוח למלון. התכנית הנדונה משנה את יעודהשטח לשפ"ץ ולדעתו אין זה נכון להגדיר את השטח כשפ"ץ ויש למצוא יעוד אחר לשטח.

גב' אשל הציעה לשנות את יעוד השטח על מנת למנוע הגשת תביעות פיצויים בעתיד.

גב' רווה ציינה שהיזמים ממציאים התחייבות משפטית שיתפנו לכשיתבקשו לעשות זאת ללא תביעות פיצויים.

מר נקמן העיר כי השטח האמור מיועד למוניות " השלום" אך הם כבר הקימו במבנה לא חוקי ליד מלון רם. הוא דורש שיוחלט להרוס את המבנה הנ"ל כתנאי להפקדת התכנית.

לאחר דיון,
הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. השטח ייועד לשטח לתחנת מוניות ולא לשפ"ץ
ב. היזמים ימציאו התחייבות משפטית, שתהא על דעת היועץ המשפטי לעיריה, שיפנו את השטח ללא כל תביעות פיצויים לכשיתבקשו לכך מטעם העיריה - בגין כביש מס' 1.
ג. תנאי לקבלת היתר בניה יהא הסרת המבנה הזמני שהוקם ע"י מגישי התכנית ליד מלון "רם".

9. תכנית מס' 3687 - שינוי מס' 1/86 תכנית 1654 שינוי תכנית מתאר מקומית - הרחבת דרך - שכונת בקעה רח' פייר קניג

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.5.86

להפקיד את התכנית.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי התכנית מדברת על תוספות בניה סטנדרטיות לבנינים בני 5-6 קומות לדירות בגות 55 מ"ר ברוטו. בדירות מצוקה מסוג זה תוספות הבניה בהחלט מוצדקות אך הבעיה המתעוררת היא באיזה שלבים לבנות. לדעתו נכון יהיה לבנותם בצורה אחידה לחזית שלמה של בנין והוא ממליץ להפקיד את התכנית ולחייב בנית התוספות בהיקף אחד.

מר בן שאול ציין שמדובר בסך הכל ב - 176 משפחות בכל הבנינים האמורים.

מר בן אשר טען שבעיריה הם נתקלים תמיד בויכוח של עדיפויות - האם יפה ומושלם עדיף על מצוקת דיור. ההחלטה לחייב את הבניה בהיקף אחד משמעותה בעצם לא לעשות כלום ולכן לדעת העיריה נכון יהיה לאפשר את בנית התוספות מלמטה למעלה כך שהדבר לא יפגע בדיירים לדבריו, אם יש רצון לפתור בעיות מצוקה זה צריך להיות גמיש.

מר סוקר טען שהבעיה היא לא רק חזות העיר אלא בעיה של איכות חיים, המקום יהפך לאתר בניה לאורך זמן רב.

מר בן אשר העיר כי כל הדיירים מתארגנים יחד לבניה.

מר כהן הסביר שמדובר בבנינים בני 6 קומות ואם יוחלט לבנות מלמטה למעלה הדייר בקומה הראשונה יצטרך לבנות עמודים ויסודות לכל שאר הקומות.

מר לוי ציין כי אם העיריה מכינה תכניות לתוספות בניה לאזורים כאלה זה על פי דרישת התושבים במקום. ברור שאי אפשר לחייב את כל הדיירים ואם לא ינתן לבנות מלמטה למעלה לא יהיה ניתן לממש את התכנית.

מר כהן טען שנושא תוספות דיור עולה בכל הארץ, ובמחוזות האחרים נקבעו לכך קריטריונים שונים שאחד מהם הוא שמירה על חזות הבנין ולמרות ששם לא מדובר על בניני אבן, מחייבים בניה בחזית שלמה. כאן מדובר בבנין עם אבן חלקה נטורה ויש להקפיד לא לקלקל אותו.

(פרוטוקול מחוזית 5.8.86)

מר בן שאול ציין שהתוספת המתוכננת משחזרת את החזית הקיימת.

מר רחמימוב ציין שנושא התוספות הולך וגדל וזה דבר סבעי וברור לכן צריכות להקבע אמות מידה באופן מקיף לכל העיר. הוא מציע שהעיריה תקבל על עצמה לברוק א. את הטכניקות השונות של תוספות ב... במערכים שלמים וב. את סיפוסי הבנינים השונים וקביעה לגבי בתים שאפשר להגדיל. יש בנינים שבהם הוא נכון להוסיף בעמודות שלמות - כמו למשל בבנין האמור שאם לא יבנו עמודות שלמות תשארנה בכל קומה אפשרויות שונות ומגוונות לתוספות. לדעתו יש לאשר את ההרחבה בעמודות שלמות בתאום עם אדריכל הפרוייקט ולא - לא לאשרה.

גב' אשל מענה שאין לטפל בנושא זה בחטף אלא יש לקבוע סטנדרטים והנחיות כך שהתושבים ידעו מראש שזה וזה חייב להתבצע. לגבי התכנית הנדונה אין להתיחס לפי קשיים אלו ואחרים אלא לאפשר את התוספות רק בעמודות שלמות כי גג לא מנוצל הופך בסופו של דבר לערימת אשפה.
היא תומכת בדעת מר רחמימוב ומבקשת שהעיריה מכין את הצעותיה בנדון ושהועדה המחוזית תקדיש לנושא מספר ישיבות על מנת לקבוע הנחיות באשר להרחבות דיור.
להערה שנשמעה - לפיה בקומה ג' גרים מפונים של עמידר ציינה שהיא רואה סניעה שחברת עמידר מהיתגים היא שותפה להרחבה. לשאלת מר נקמן מהי הפגיעה בקו בנין קדמי ומה-קורה לחניה השיב מר בן שאול, כי החניה לא נפגעת כלל.

בעד ההצעה שהעלה מר לוי להפקיד את התכנית ולאשר את בנית התוספות מלמטה למעלה הצביעו 5 חברי ועדה.

נגד ההצעה הנ"ל הצביעו 4 חברי ועדה.

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

10. תכנית מס' 3671, שינוי מס' 1/86 לתכנית מס' 1358, שינוי תכנית מתאר מקומית - הגדלת קומה קיימת - רח' צפניה שכ' כרם אברהם

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.2.86

להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תתוקן מבחינה טכנית
(חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית וסימון קו אדום בחזיתות בחלקה המוצעת לבניה).

לאחר דיון,
הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

ד. הפקעות

11. בקשה לאישור הפקעה עפ"י תכנית המתאר לירושלים - 62 חלקה 74 גוש 30040.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.2.86.

לאשר את ההפקעה.

לאחר דיון,
הוחלט: לאשר את ההפקעה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. בקשה לאישור הפקעה עפ"י תכנית 1721 - רח' כפר - עציון

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.6.86

לאשר את ההפקעה.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי לא ניתן להפקיע את השטחים הדרושים על פי תכנית 1721.

לאחר דיון,
הוחלט: לדחות את בקשת ההפקעה.

(פרוטוקול מחוזית 5.8.86)

13. בקשה לאישור הפקעה עפ"י תכנית מס' 1721 א' חלק מחלקה 1 מגוש 30178

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.2.86:

לאשר את ההפקעה.

בפתח הדיון ציין מר כהן כי אין מניעה לאשר את ההפקעה אך לא ברור לשם מה הגיעה הבקשה לועדה המחוזית

לאחר דיון,
הוחלט: לאשר את ההפקעה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ה. בקשה להתרי בניה

14. יב - 8704 - אליהו אליהו - שינויים בתוספת - מלחה
מובא לדיון חוזר מיום 22.7.86 (חיק בג/82/334)

בעת הדיון ציין מר כהן כי לאחר שלא אושרה המרפסת שהיתה כלולה בבקשה פנה אליו המבקש וטען שהוא חולה מאד וזקוק למרפסת לאויר, וכי היא כבר בנויה.

לאחר דיון,
הוחלט: לבטל את החלטת הועדה מיום 22.7.86 ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי - מעה יהודה

ו. תכניות להפקדה

15. (מי/204 א') תכנית מס' מי/204 א' - גבעת יערים

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.11.85:

להפקיר את התכנית מתוקנת עפ"י הערות מהנדס הועדה. בענין היתר הבניה - הועדה תדון בהיתר ללולים שילוו בפתחן גינון המדרונות.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי תכנית מי/204 יעדה שטח ליד גבעת יערים למוסדות בריאות. הגדרה זו של שטח הינה פרובלמטית ובמקום אחר אף הגיעו לידי התדיינות משפטית עקב כך בתכנית הנדונה מבקשת המועצה המקומית להפשיר חלק מהקרקע ללולים אך נתנה הוראה להפסיק את הטיפול בענין מכיוון שזה מצוי ליד שטח המיועד למוסדות בריאות. התכנית כוללת 3 מגרשים למוסדות בריאות, מגרש אחד לשטח ספורט ונופש ומגרש נוסף ללולים אך הבעיה היא תקיבה ביק הפונקציות השונות הבקשה ובקשה ללולים באה לפתור בעיות כלכליות של האזור, תכנית מס' מי/200 קובעת שבניה בשטחים הנ"ל תהא רק באישור שתי הוועדות, לכן לדעתו של מר כהן הדרך החדשה לפתרון הבעיה היא להפקיד את התכנית ולהתנות את הבניה במגרשים הסמוכים בהפקדת תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי.

מר לוי ציין שהיעוד למוסדות בריאות בשטח נקבע כבר לפני שנים אך עדיין לא נבנה דבר בשטח. בשלב זה מתקיימת גבעת יערים על הלולים ולכן יש לדעתו להפקיד את התכנית כפי שהמליץ מר כהן.

מר נקמן ציין שחל שינוי בכניסה לשטח ולפי קוי הגובה זהו שינוי לרעה.

מר כהן הסביר שהתשריט אינו זהה למצב בשטח. עוד ביקש להוסיף כי אחוזי הבניה המותרים בשטח הם 25% ואילו כאן מבקשים להגיע ל 50%. הוא מציע להשאיר את אחוזי הבניה על 25% . ענין נוסף שהועלה ע"י מר סוקר הוא שהבניה בשטח תותנה בטיפול בשפכים וכד'.

לאחר דיון,
הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובהתאם לתנאים הבאים:
א. הבניה במגרשים הסמוכים ללולי הרביה תהיה נשוא תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי ובתנאי שאחוז הבניה לא יעלו על 25%.
ב. מתן היתר הבניה ללולי הרביה יותנה בטיפול בשפכי העפר.

(פרוטוקול מחוזית 5.8.86)

16 תכנית מס' מי/608 - שינוי תכנית מתאר מי/113 אבו גוש, גוש 29527 חלקה 54

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 30.3.86

להפקיד את התכנית

בעת הדיון הסביר מר כהן כי התכנית הנדונה באה להכשיר מצב קיים שבו נוצלו 60% בניה במקום 40% המותרים. השאלה היא אם יש צורך להגדיל את אחוזי הבניה. אמנם אין זה נכון לדון בתכנית לאחר שבוצעו הדברים אך למיטב ידיעתו המועצה המקומית מטה יהודה מגישה תביעות משפטיות נגד המבצעים.

גב' פלאוס ציינה כי גם בתשריט הישן מופיעים 3 הבנינים ולדעתה זוהי הוכחה לכך שהבינוי נעשה לפני שנים רבות.

מר כהן הוסיף כי בפגישות שהיו עם הממונה על המחוז, מר לוי איתו ועם נכבדי הכפר דובר על הכנת תכנית חדשה לכפר אך משרד הפנים אינו מתקצב הכנת תכנית לאזורים שיש להם כבר תכנית מתאר. הועדה לשמירה על קרקע חקלאית הודיעה מצידה שאין היא מעונינת לדון בבקשות פרטיות אלא רק בתכנית כוללנית.

גב' אשל הציעה להפקיד את התכנית הנדונה בתכנית אחרונה ולאחר מכן לדרוש שתוכן תכנית מתאר חדשה לאזור.

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

16 בספטמבר 1986

י"ב אלול תשמ"ו

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה , מחוז ירושלים.

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 23 שהתקיימה
ביום שלישי כ"ב בתמוז תשמ"ו 29.7.86

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

השתתפו: אשל - רשות מקומית ירושלים
א. ברזקי - נציגת שר השכון
ר. דנגור - רשות מקומית ירושלים
ש.ז. זונגפלד - רשות מקומית ירושלים
ל. ידין - נציגת שר החקלאות
מ. כהן - מתכנן המחוז
א. ליטמן - רשות מקומית מועצה יהודה
ש. לרמן - נציג שר הבריאות
מ. נקמן - נציג שר התחבורה
א. דחמימוב - אדריכל
י. שרון - רשות מקומית ירושלים

נכחו: פ. בלזק - מחלקת מהנדס העיר
א. בן אשר - מחלקת מהנדס העיר
י. בן יעקב - לשכת התכנון המחוזית
מ. דדומי - לשכת התכנון המחוזית
י. היימן - מחלקת מהנדס העיר
ג. יניב - סגן 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. דדמן - נציג שר הבטחון
ע. לוקסמבורג - נציגת מע"צ
ת. רווה - נציגת שר המשפטים

2/...

(פרוטוקול מחוזית 29.7.86)

א. כללי.

1. (10/2/30) תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין מס' ת/מ/א/19.

מובא להערות הועדה בהתאם לסעיף 52 לחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מצוקת איתור שטחים לבתי קברות בירושלים הוא נושא כאוב, כאשר בשנים האחרונות נעשו מאמצים למציאת פתרונות אד הוק. בשעתו מונתה ועדה ע"י מנכ"ל משרד הפנים לאתור שטח ויעודו לבית קברות בבתיר אך ההצעה נתקלה בסרובם הנחרץ של תושבי הישובים בסביבה. כמוצא לבעיה הדוחקת שונה יעודה של חטיבת קרקע בהר תמיר מתעשיה לבית קברות אך פתרון ארוך טווח - אין.
בתכנית המתאר הארצית המובאת לעיון הועדה והערותיה מוצע אתר בית קברות מחוץ לגבול השיפוט של ירושלים סמוך על כביש מעלה אדומים. האיתור איננו כלול בתכנית המתאר לירושלים בשל היות השטח מעבר לקו הירוק ואולם הבדיקות הראשונות לגביו נערכו בשתוף משרד הפנים ועירית ירושלים.

מר סוקר: בקש להעלות שתי הערות שיש להתיחס אליהן:
1. סמיכות האתר לכביש האטה.
2. מיקום השטח מחוץ לקו הירוק מעורר בעיות אמוציונליות, פוליטיות וכיו"ב.

מר כהן: העיר כי האתור בתכנית מצויין באופן סכמטי ולא מפורט.

מר לרמן: ציין כי הוא מתפלא על שמשרד הבריאות לא היה מיודע לתכנון והוא מבקש להתיחס לתכנית רק לאחר שיבדוק אותה.

לאחר דיון,
הוחלט: התכנית תועבר לבדיקת נציג שר הבריאות, במידה ולא יהיו לו הערות לגביה, יש להודיע למועצה הארצית שאין לועדה הערות להכנית.

2. (10/8/17) תכנית מתאר ארצית לחופים מס' ת/מ/א/13 חלק ב' - נמלים ומעגנות - תכנית חלקית נמל אשדוד.

מובא להערות הועדה בהתאם לסעיף 52 לחוק.

הוחלט: להודיע למועצה הארצית כי אין לועדה הערות לתכנית הנ"ל.

ב. תכניות לאישור (מתן תוקף)

3. (2598 א') תכנית מס' 2598 א', שינוי מס' 1/85 לתכנית 2598 - טיילת ארמון הנציב

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3291 מיום 12.1.86 בתקופת ההפקדה לא הוגשה התנגדויות.
הוחל
הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

ג. תכניות להפקדה.

4. (3555) תכנית מס' 3555, שינוי מס' 50/74 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 6/84 לתכנית מתאר עמ/9 - בית העיריה מגרש הרוסים

מובא לאישור נוסח ההחלטה בהתאם להחלטת הועדה מיום 3.6.86

(פרוטוקול מחוזית 29.7.86)

בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 3.6.86 הביא מר כהן הצעת נוסח החלטה, המקובלת על דעת מר ניב, כדלקמן:

א. יש לכלול בתכנית הוראה שתבהיר את שלבי בצוע התכנית ותתנה את בצוע החלקים הסחירים בד בבד עם בצוע החלקים הציבוריים. כן יש לכלול בתכנית הוראה שתבטיח רצף בניה למניעת הפיכת השטח לאתר בניה לאורך זמן.

ב. יש לצרף לתכנית נספח תחבורתי ותנועתי שיהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (גם אם יהיה צורך בהרחבת הקו הכחול של התכנית). הנספח יכלול את השיפורים וההסדרים התנועתיים והתחבורתיים המתחייבים מבצוע התכנית בכל הקשור לרחוב יפו, ככר צה"ל ורחוב שבטי ישראל.
כמו כן יש לפרש בתכנית כי החניה הקיימת לאורך הרחובות הגבלים והחניה ברחוב שושן, לא יכללו במנין מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן ובנוסף לכלול בהוראות התכנית הוראה, לפיה מחצית מסך כל מקומות החניה בחניון שעל פי התכנית יהא פתוח לציבור הרחב.

ג. יש לכלול בתכנית הוראה המפרשת כי היתרי הבניה יהיו כפופים לאישור הועדה המחוזית.

ד. לכלול בתכנית הוראה לפיה סעיפי הגמישות יתיחסו אך ורק לבנינים החדשים ויוגבלו ל 1.5+ בגבהי הבניינים, בתנאי שלא יוגדל מספר הקומות שעפ"י התכנית. כן יפורש שבכל הנושאים שהתכנית עדיין אינה כוללת פתרונות עיצוביים סופיים (גודלו של קיר המסך מזכוכית בחזיתות הפנימיות של הבנינים החדשים, חומרי הבניה של הפרגולה בככר ופתרונות עיצוביים הנוגעים לככר הציבורית, לרבות הקשר בין ככר צהל וככר העיריה וחומרי ריצוף הככר) יהיה נושא דיון נוסף בועדה המחוזית לעת התרת הבניה.
אין לכלול בתכנית הוראה אשר תתיחס לגמישות בהיקף שטחי הבניה שעפ"י התכנית.

ה. יש להגדיר את יעוד השטח כמרכז אזרחי - ככר בית העיריה ולפרט את השימושים בו.

ו. תנאי למתן היתרי בניה לבצוע החניה התת קרקעית והבנינים החדשים הוא תאום עם אגף העתיקות.

מר רחמימוב בקש שבהחלטת הועדה תהא התיחסות לגובה מפלס ככר צה"ל.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יש לכלול בתכנית הוראה שתבהיר את שלבי בצוע התכנית ותתנה את בצוע החלקים הסחירים בד בבד עם בצוע החלקים הציבוריים. כן יש לכלול בתכנית הוראה שתבטיח רצף בניה למניעת הפיכת השטח לאתר בניה לאורך זמן.

ב. יש לצרף לתכנית נספח תחבורתי ותנועתי שיהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית(גם אם יהיה צורך בהרחבת הקו הכחול של התכנית). הנספח יכלול את השיפורים וההסדרים התנועתיים והתחבורתיים המתחייבים מבצוע התכנית בכל הקשור לרחוב יפו, ככר צה"ל ורחוב שבטי ישראל.
כמו כן יש לפרש בתכנית כי החניה הקיימת לאורך הרחובות הגבלים והחניה ברחוב שושן, לא יכללו במנין מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן ובנוסף לכלול בהוראות התכנית הוראה לפיה מחצית מסך כל מקומות החניה בחניון שעל פי התכנית יהא פתוח לציבור הרחב.

ג. יש לכלול בתכנית הוראה המפרשת כי היתרי הבניה יהיו כפופים לאישור הועדה המחוזית.

ד. לכלול בתכנית הוראה לפיה סעיפי הגמישות יתיחסו אך ורק לבנינים החדשים ויוגבלו ל 1.5+ בגבהי הבניינים, בתנאי שלא יוגדלו מספר הקומות שעפ"י התכנית. כן יפורש שבכל הנושאים שהתכנית עדיין אינה כוללת פתרונות עיצוביים סופיים (גודלו של קיר המסך מזכוכית בחזיתות הפנימיות של הבנינים החדשים, חומרי הבניה של הפרגולה בככר ופתרונות עיצוביים הנוגעים לככר הציבורית, לרבות הקשר בין ככר צה"ל וככר העיריה וחומרי ריצוף הככר) יהיו נושא דיון נוסף בועדה המחוזית לעת התרת הבניה.
אין לכלול בתכנית הוראה אשר תתיחס לגמישות בהיקף שטחי הבניה שעפ"י התכנית.

ה. יש להגדיר את יעוד השטח כמרכז אזרחי - ככר בית העיריה ולפרט את השימושים בו.

ו. תנאי למתן היתרי בניה לבצוע החניה התת קרקעית והבנינים החדשים הוא תאום עם אגף העתיקות.

4/...

(פרוטוקול מחוזית29.7.86)

5.(3590) תכנית מס' 3590 , שינוי מס' 2/85 לתכנית מס' 3136 - מתחם ג' רמות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.9.85 :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יש לחלק את השטח למגרשים בצורה, שרק בנין אחד יהיה בכל מגרש.

ב. יש להכין ולצרף לתכנית :כחלק בלתי נפרד נספח בינוי על התוספות הסטנדרטיות להנחת דעתו של מנהל אגף התכנון.

ג. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית הקובע שהתוספות יבנו מאותו סוג אבן של הבנין הקיים .

ד. יש לצרף לתכנית אישור של אגף הסדרי התנועה עם תכנית שיוך חניה.

ה. יש להוציא את המרכז הקהילתי משטח התכנית ולתקן את התכנית בהתאם.

ו. יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית.

ז. תכניות לאחר תיקונם יעברו לועדה המחוזית .

בעת הדיון מסר מר כהן כי לתכנית 3136 החלה בשטח לא צורפו נספחי בינוי אלא נקבעו בה הוראות בינוי מילוליות. לעת הכנת התכניות המפורטות נתגלעו קשיים ביישום ההוראות בשל התנאים הטופוגרפיים בשטח ובשל דרישות פנימיות בהוראות עצמן.
עיריית ירושלים, באמצעות המחלקה המשפטית והאגף לתכנון עיר החליטה לאפשר הוצאת היתרי בניה בשטח ובמקביל המליצה על הפקדת התכנית הנדונה לשם הסדרת בעיות חלוקת מגרשי הבניה, החניה וכיו"ב.הבניינים בנויים ומאוכלסים ואגב שנוי המגרשים והפקדת התכנית מוצע לאפשר תוספות בניה להגדלת שטחי הדירות המתבטאת בכמה מאות מטרים רבועים.
מאחר ומדובר בשכונת רמות שאינה כלולה בקטגוריות של שכונות מצוקה וכו' הוא מבקש , אם אמנם תתקבל ההצעה,להתנות את בצוע תוספות הבניה בעת ובעונה אחת לכל בנין בנפרד על מנת שלא להפוך את השטח לאתר בניה לאורך זמן.

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

6.(3391) תכנית מס' 3391 , שינוי מס' 1/83 לתכנית מס' 2766 - שנוי שמוש בקומות - קרית וולפסון.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.1.86:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יתווסף סעיף בהוראות התכנית האומר כי לא יותר שמוש בשטחים אלה אלא לאחר קבלת היתר לשמוש זה וישולם היטל השבחה כדין.

ב. התכנית תאושר ע"י מכבי אש.

ג. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי על סדר היום מוצעות מספר תכניות להכשרת פעולות בניה בדיעבד ולעיתים בעטין של חריגות משמעותיות . התכנית הנדונה נמנית ברשימה זו ותכליתה להכשיר 6 קומות תת קרקעיות בבנין מס' 43 המיועד למגורים, בשטח כולל של כ - 3000 מ"ר המוצעים בתכנית זו לשימושים סחירים כגון גלריות,מעבדות,מרפאות,מועדון,בריאות אחסנה וכו' .

העיריה אינה נוהגת להגיש תכנית שינוי אגב חריגות בניה בטרם הוגשה תביעה משפטית ובשם שממצים את הדין עם תוספות בניה קטנות לסגירת מרפסות יש לודא מבחינה נוהלית אם ננקטו האמצעים גם במקרה זה.

(פרוטוקול מחוזית 29.7.86)

בשעתו נדון הנושא בועדה המחוזית והיתה נכונות לאשר את הבקשה בשום שהשמוש לשטחים היה שמוש מעין ציבורי שאינו מחולל תנועה.

אשר לנושא החניה, ציין מר כהן כי לשכנת העיריה, על סמך בדיקה שערכה, בחניה הקיימת ישנה יתרה של כ -150 מקומות חניה על הדרוש, והיא תשמש את צרכי השמושים המוצעים. ברור שלא ניתן להרוס את הנבנה אך השאלה אם קויימו כל הנוהלים התוקיים.

מר בן אשר ציין כי החללים בבנין הנדון ובבניינים האחרים נוצרו כתוצאה מתכנית הבינוי והמבנה המיוחד של קרית וולפסון כשלמרגלות הבנין קיימים הבנינים המדורגים.
החללים לא נוצרו מעבירה כוכריה אלא כתוצאה ממצב תכנוניובעיות סכנות בלבד.
בין קומת העמודים למפלס הקרקע נוצר חלל של 6 מ' כתוצאה מהבניה המדורגת. במשך הזמן ניסו למצוא שמוש לחללים ובין היתר דובר על אחסון למוזאון ישראל, סטודיו לאגם וכו'
בעוד נושא החניה אושר ע"י מי שאחראי עליו בעירית ירושלים.
לדעת העיריה במצב הנוכחי ובנסיבות הקיימות הפתרון המוצע הוא גם הפתרון הטוב ביותר בהיותו מאפשר אחזקה נאותה של הבנין ועל כן המליצה לאשר את התכנית להפקדה.

גב' אשל ציינה כי דווקא בועדה זו היא מצפה לנסות ולסייע בקביעת נורמות ולא יתכן למצות את הדין עם ה"אזרח הקטן" וכשמגיעים "הלוייתנים" כלשונה, קולה של הועדה מתרכך.
לבנין במקורו לא היו שמושים מסחריים ועתה מבקשים להעמיס עליו פעילות מסחרית. מדע בשלבי התכנון המוקדמים כאשר ידעו מראש את פרטי הבנוי, לא קבעו בתכנית המקורית את השימושים האלה.
נכון שבזמנו דובר על נצול החללים אך היה זה לטובת שמושים פסיביים שאינם מחוללי תנועת ואף לא היו מקור הכנסה מסחרית פרטית.
ידוע לה שלמשרדי הממשלה יש מחסור בשטחים לארכיונים, בכל מקרה היא מתנגדת למתן שמושים מסחריים בשטחים אלה, לכל היותר ניתן לחזור להצעה הראשונית לארכיון למוזאון, זה לדידה "תרגיל" שאיננה רוצה להכשירו.

מר לרמן ציין כי הוא מסתייג מחלק מהשמושים המבוקשים, לא ברור אם בכל הקומות ישנם תנאים מספיקים לאוורור לפעילויות שונות. הוא מבקש שהאישור, אם ינתן, לא יהיה החלטי וכל שמוש או עסק בנפרד יהא כפוף לאישור משרד הבריאות.

מר רחמימוב ציין כי גם מבחינה הנדסית אין הוא סבור שהיה הכרח בבניה לכל עומקה ונראה שהיתה לכך כוונה מלכתחילה. הבעיה אינה רק בחניה אלא בתנועה והשלכותיה על אזור המגורים, ומעבר לכך אין הוא סבור שהועדה צריכה להכשיר בדיעבד בניה חריגה באופן כה משמעותי.

מר לוי הציע לעכב את קבלת ההחלטה מהנימוקים הבאים: ישנם נושאים כגון אוורור וחניה שניתנים לפתרון והם שוליים ביחס לנושא המהותי של תוספת של 3000 מ"ר, שעם כל ההסברים הפיזיים והטכניים ברור שידעו על כך מלכתחילה. כאשר הנושא נדון בשעתו הסכימה הועדה להכשיר את השטח למוזאון ישראל בשל אופיו הציבורי של השמוש אך בפרוש לא הסכימה לעסקים במקום. יחד עם זאת, הוא מעדיף שלא לקבל בשלב זה החלטה על מנת שהסברים נוספים אם יובאו יצריכו דיון חוזר. הוא מבקש שהות ללמוד את התיק, ולודא אם אמנם הוגשה תביעה משפטית משום שהתנאי של השבחה עדיין אינו מספק.

מר זוננפלד הציע שלא לאשר את התכנית היה ויבדק ותמצאנה נסיבות מצדיקות יובא הנושא לדיון חוזר.

מר לוי ציין כי לאור הדברים שהושמעו היום היה מצדד בדחית התכנית באופן מפורש, אך מאחר שלא ללמד את התיק באופן מעמיק הוא מציע לדחות את ההכרעה.

לאחר דיון,
הוחלט: לדחות את ההכרעה לישיבה נוספת.

6/...

(פרוטוקול מתרחית 29.7.86)

7. (3642) תכנית מס' 3642 שינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 1115 ב' - נבעת מרדכי.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.1.86:
להפקיד את התכנית בכפוף לתקונים הבאים:

1. אזור מגוריים שבתכנית יהיה 1 מיוחד ולא - 3.
2. יש להכניס בתכנית תקונים טכניים בתאום עם מר בלנק.
3. יש לתקן נספח הבנוי, לא לכלול בו קווי בנין ולפרט במקום זאת את מרחקי הבנינים מגבולות המגרש.
4. לקבוע בהוראות התכנית סעיפי גמישות לבנוי לענין צורת הבנינים והחתך.
5. לסמן בתשריט זכות מעבר מגרש מס' 5.
6. לכלול בהוראות התכנית סעיף המחייב את מגיש התכנית להגיש תכנון שוקדם ומפורט

בפתח הדיון מסר מר כהן כי כזכור לתכנית כביש בייט הוגשה התנגדות מר ארגז שהקרקע שלו הופקעה כולה לדרך, הועדה התיחסה לענינו בהחלטתה והמליצה על מציאת פתרון, לאחר הדיון הוא בקש הארכת המועד לתביעת פצויים ויו"ר הועדה המליץ בפני שר הפנים להענות לבקשתו. בעקבות אותה החלטה נעשו מאמצים באמצעות המינהל למציאת פתרון ע"י אתור קרקע חלופית המיושם בתכנית הנדונה. כעקרון מקובל על הלשכה הפתרון המוצע לכשעצמו אולם מבחינה תכנונית הוא ממליץ לשנות את גבולות המגרש ע"י תחומו בקו סופוגרמיגבוה יותר והתפרסותו לאורך רח' הלר על חשבון השטח הציבורי, כדי למנוע גלישת קו חבינוי לעבר הואדי.

מר בן אשר ציין כי העיריה ערכה בדיקה של האפשרויות השונות והפתרון המוצע הוא היחידי שניתן ליישום בהיותו על שטח בנין ציבורי שאין לגביו פרוגרמה. אם תתקבל הצעת מר כהן הוא חושש שהאינטרס הציבורי של גינה שכונתית יפגע.

מר כהן ציין כי רק אחד מתוך 4 המגרשים המוצעים מתווים חלופה למגרש של מר ארגז וכל היתר הם פיצוי למנהל על מסירת השטח למר ארגז, לאור זאת ניתן אולי לשקול אפשרות צמצום מספר המגרשים של המנהל מ 3 - ל - 1.

מר בן אשר השיב כי רק שני מגרשים מיועדים למנהל והשניים האחרים יסרו כפיצוי לבעלי קרקע ששטחו הופקע.

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

8. (2889 א') תכנית מס' 2889 א' , שינוי מס' 1/85 לתכנית 2889 - מוניות הפטגה - בית וגן.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.12.85:

להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי עפ"י התכנית המאושרת מס' 2889 אפשרה היתה להבנות בשטח תחנת מוניות בת קומה אחת אולם בפועל נבנה בנין בן שתי קומות.

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

(תקנון מחוזית 29.7.86)

9.(1650 א') תכנית מס' 1650 א' שינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 1650 - שינוי לתכנית מתאר מקומית - נבעת שאול
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 11.85 11ב:
להפקיד את התכנית.

בעת הדיון מסר מר כהן כי בחריגה מתכנית מאושרת נסגר בפועל ששה קומת העמודים והפך לדירה ותחנה לאם ולילד. מטרת התכנית לתכשיר את הבניה ואגב כך להגדיל את אחוזי הבניה מ 87% ל127%.

מר רחמימוב ציין כי לדעתו אין להפקיד את התכנית ולתת לגיטימציה לחריגות בניה.

מר כהן תמה על כך שחריגה בהקף כזה אינה מתגלית בעת ביצועה.

לאחר דיון,
הוחלט: להחזיר את התכנית לועדה המקומית.

10.(3501) תכנית מס' 3501, שינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 1705, שינוי לתכנית מתאר מקומית- מוניות " האומה" מלון רם
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.4.85:

להפקיד את התכנית בתנאי שיתווסף בהוראות התכנית סעיף בדבר המקום המדוייק של התחנה ע"י רישום מרחקים של קוי בנין וכן יפורטו בנספח פרטי השלוט בתאום עם האגף לשמור פני העיר והתכנית תועבר לועדה המחוזית לאחר שיוכנסו בה התיקונים.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בכפר האחורית של מלון רם קיימות שתי תחנות מוניות, עירונית ובין עירונית. עפ"י הסדרים הוקמו התחנות בשטח כתחנות זמניות ועתה מוצע בתכנית להורסם ולאפשר הקמת שני מבנים בשטח אי תנועה.
מר כהן גורס כי תחנות מוניות צריכות למצוא את פתרונן במשרדים הקיימים במקום.

מר רחמימוב ציין כי ביקר במקום כספר פעמים. המקום משמש יציאה מרכזית של האוטובוסים כך שיש לו חשיבות מיוחדת כאחת היציאות והכניסות הציבוריות לעיר. מבחינה תכנונית הפתרון של הוספת "בוטקס" אינו נכון ויש להסדיר את מיקומן באחד המשרדים הקיימים. וככלל מחייב המקום הסדרה ברמה הרבה יותר גבוהה ורצינית.

מר לוי ציין כי עדיף למקם את התחנה במבנה קיים בשביל באי תנועה, נחיצותם של התחנות כשרות לציבור אינה מוטלת בספק והשאלה מהו המיקום הטוב ביותר. אם לא ניתן ליישם את הפתרון באחד המבנים הקיימים הרי שההצעה היא בבחינת הרע במיעוטו ויש לתת שימת לב מיוחדת לעיצוב איכותי.

מר יניב ציין כי התחנה הנדונה נעה ונדה ומחכה לפתרון הקבע כבר זמן רב.

מר נקמן ציין כי הבניה היא בניה איכותית באבן.

לאחר דיון,
הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
1) יש להבטיח שהבניה תבוצע, לרבות סוג האבן, ברמה איכותית גבוהה.
2) לא יינתן היתר לשמוש במבנים החדשים אלא לאחר סילוק המבנים הזמניים.
3) בשל חשיבותו הציבורית של המקום יש לטפל בפתוח ובטפוח המתחם כולו.

(פרוטוקול מחוזית 29.7.86)

11.(3643) תכנית מס' 3643 , שינוי מס' 38/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - גוש 30062 חלקה 21 , רח' סלונים , מאה שערים

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.1.86

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. חלק מהמבנה החורג מגבול החלקה בצד דרום מזרח יסומן להריסה ויהרס לפני הוצאת היתר בניה.

ב. יהרס מעקה האבן על הגג ובמקומות יתוכנן ויבוצע גג רעפים, בזוית 30 מעלות (ובהתאם לקו הגגרות הקיימים בחלקות הגובלות כתנאי מתנאי קבלת היתרי בניה.

ג. תתוקן תכנית המרתף, במקום החניה יהיה מילוי, והמקלט והמחסן יתוכננו בסרחק 1.2 מ' מגבול החלקה, לפי קו הבנין בקומת הקרקע.

ד. תשריט הוראות התכנית ונספח הביטוי יתוקנו בתיאום עם מר בלנק.

בעת הדיון מסר מר כהן כי מדובר בתוספת בניה שבוצעה בפועל .

לאחר דיון,
הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שנגקטו הליכים משפטיים בגין הבניה שבוצעה.

12. (2874 א') תכנית מס' 4874 א' , שינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 2874 - בין רחובות מלכי ישראל ודוד ילין

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.1.86:

להפקיד את התכנית

לאחר דיון,
הוחלט: 1. יש להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

13.(6356)תכנית מס' 6356, שינוי מס' 1/85 לתכנית מפורטת מס' 1984 - רח' משה ברזני תלפיות מזרח

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.5.86:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן מבחינה טכנית ובתנאי שהבניה תהיה בעמודות שלמות.

14.(3652) תכנית מס' 3652, שינוי מס' 1/85 לתכנית מפורטת מס' 1714 א' - רח' מאיר נגר תלפיות מזרח

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.1.86.

להפקיד את התכנית בתנאי שתתקון מבחינה טכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בתלפיות מזרח טרם נדרשה הועדה לדיון מקיף בתכניות לתוספות בבניה למעט, במקומות שהיתה בהם מחשבה תחילה להשלמת בניה והליכי רישוי של היתרים, במקרים אחרים הוצאו היתרים ע"י עיריית ירושלים.
בשתי התכניות הנדונות תוספות הבניה אינן אחידות, באגף אחד תוספת של חדר * מרפסת ובאחר רק מרפסת. בשכונות החדשות ישנו הצע מגוון של דירות בגדלים שונים. אישור תכניות אלה עלול להוות תקדים אשר יטחוף את השכונה להרחבות דירות מכל הסוגים. שלבי הביצוע המוצעים בתכנית מתנים בניה במלמסה כלפי מעלה למעט מקרים חריגים. כעקרון אין הוא סבור שיש לאשר את התכניות להפקדה ואולם באם הועדה לא תקבל את דעתו הוא מציע להתנות את הבניה בהנף אחד ללא שלבי ביצוע.

(פרוטוקול מחוזית 29.7.86)

גב' ברזקי ציינה כי היא רואה בעירית ירושלים דיבונית לענין התוספות והוא החליטה לאשרן ובתנאי שאין התוספות פוגמות באיכות החיים ובאספקט הארכיטקטוני, אי לכך ובמידה והועדה תחליט לאשר את התוספות היא ממליצה שהבניה תתבצע בבת אחת בכל בנין ובנין.

מר בן אשר ציין איננו רואה שום פגיעה, לא בעיצוב הארכיטקטוני לא בגינה ולא באיכות החיים אם הבניה תתבצע באגפים שלמים.

מר לוי ציין כי בעקרון עדיף שלא להתיר תוספות בניה בשכונות חדשות ועם זאת ישנן בעיות סוציאליות שעלולות לגרור תגובה של האוכלוסיה. בפניו יש נימוק אחד והוא הנימוק התכנוני, אם התוספות מקובלות מבחינה תכנונית אין מניעה לאשרן ובתנאי שכל אגף יבנה בבת אחת, תנאי זה יבטיח שאם הדיירים ירצו לבנות הבניה תתבצע ובאם לא - לא נאשר.

גב' אשל ציינה כי היא מרגישה באי נוחות רבה. לא מכבר הועדה דנה בתוספות בניה ברמות והחליטה לא לאשר את התכנית משום שדובר בשכונה מתוכננת בהתאם לפרוגרמה ובהתחשב באירת החיים. הרחבת הדירות פוגעת ומגבירה את הצפיפות. כעבור תקופה עוזבים הילדים את הבית וניתן להמשיך לחיות בדירות ללא התוספות.
כרסום בעקרונות אלה יסתוף גל של בקשות שלא תוכל לעמוד בהן, בכל מקום אחר בשכונות החדשות. לדעתה אם אנשים היו יודעים שאין כל אפשרות להרחיב ולהוסיף בניה לא היו מופעלים לחצים.
תוספות הבניה מכניסות את העיר לתוהו ובוהו בלתי נסבל ואין היא מסירה בכך את האחריות מהועדה.

מר בן אשר שאל מדוע לא הועלו כל הטיעונים האלה בתוספות בניה שאושרו ברמות.

מר שרון ציין כי הביע דעתו בנושא בהזדמנויות שונות. כאשר הוקמו השכונות החדשות דאגו למגוון רחב של דירות בגדלים ובאיכויות שונות. ניתנו בהן הזכויות המירביות במינימום של שטחי ציבור. הרחבות הדיור יגבירו את הצפיפויות על חשבון שטחים פתוחים ויהרסו את התכנון המקורי. יש לדעתו לאסור ככלל תוספות בניה בשכונות החדשות.

מר נקמן ציין כי מדובר בבנין המוקף מסביבו בניה חדשה ב 6 מקומות, בשני אגפים בניה חדשה וב - 4 פרצות. לדידו לוקה התכנית גם מבחינה ארכיטקטונית. הוא תומך בדעה שאין לאשר תוספות בניה בשכונות חדשות.

מר רחמימוב ציין כי הועדה קיימה דיון ממושך בתוספות בניה בגילה, הדיון היה ארוך וממצה ונקבע בו הליך מסוים: שכל הדיירים חתמו על שברצונם לבנות, התוספות תוכננו ע"י האדריכל המקורי של הבנין זאת מתוך הכרה שאין לשנות כלאחר יד תכנון שהושקע בו מאמץ ר"ב. לדעתו כל שינוי בבנין מחייב את אישורו של האדריכל המקורי. יש לטווג את השכונות לכאלה שניתן להתיר בהם תוספות בניה וכאלה שתאסר בהם תוספות.
עירית ירושלים כפי שהיטיבה לעשות בשקום שכונות ושמור שכונות ראוי שתערך להכנת סווג ה[illegible] השכונות ובאלה שתותר בהן תוספות בניה יש לקבוע כללים כמו חתימת האדריכל וכיוצא באלה תנאים מגבילים.

מר לוי ציין כי דבריו של מר רחמימוב מקובלים עליו אולם קשה לקבוע עקרונות משום שהמקרים הם שונים ומגוונים.

מר היימן ציין כי כל מקרה ומקרה נבדק לגופו בשטח. במקרה הנדון אחוז השטח הנגרע משטחי החוץ של הבנינים הוא מינימלי (כ-3%) והשטח בכללו אינו מנוצל למשחקים ולגינה. הבניה רק תגרום לניצולת יתר של הדיירים.

(פרוטוקול מחוזית 29.7.86)

אין שום קשר בין תוספות בניה לשרותי הציבור בשכונה משום שאין מוסיפים יחידות דיור אלא משפרים את איכות הדיור ל רווחתם של הדיירים. תכנון התוספות כפי שמוצע בנספח הבינוי הוא למעשה חזרה על הבנין עצמו שבחלקו מורכב מדירות של 3 חדרים והשאר 4 חדרים, והתוספת משלימה את הדירות בנות 3 החדרים ל - 4. באשר לעמדה העקרונית ציין כי היא נכונה ויפה אך לא בדיעבד לאחר שאושרו כבר תוספות בניה
ישנם דיירים רבים הגרים בדירות קטנות בנות 2-3 חדרים שאינם מעוניינים לעזוב את השכונה ואין דירות בסטנדרד גבוה יותר בנגישות גבוהה. ועדה זו דנה ואשרה תוספות כמעט זהות ברמות הוא רואה את הבתים לפני הרחבתם ואחריה הוא מעיד על שאין התבטאות פגעו במראה הבנין ובשטחי הירק שמסביב.

מר סוקר ציין כי ההרחבות באות על חשבון שטחים פתוחים, בסופוגרפיה ובתנאי שטח קשים. להערכתו תוספות הבניה מצמצמות את קוי הבנין. יש הבדל משמעותי, בין אם הבניה הנוספת מתבצעת בבת אחת לבין בניה בשלבים, וזה מתבטא בהרס גינות,לכלוך חדרי מדרגות ולכן דוקא במקרים אלה יש להגביל ולהחמיר בתנאים על מנת לשמור אל איכות החיים.

מר היימן העיר לטענה בדבר צמצום קוי הבנין כי התוספות נמצאות בנסיגה מקו הבנין הקיים בכוון הבית.

מר נקמן ציין כי מר היימן מדבר על נצול מקרי של קוי בנין ספציפיים בבנין הנדון אולם הבעיה היא עקרונית וכללית.

לאור הטענות שהושמעו מחד וההסברים מאידך העלה היו"ר להצבעה הצעת החלטה כדלקמן: להפקיד את התכניות בתנאי שהבניה תתבצע בעמודות שלמות ובתנאי שתתקבל הסכמת המתכנן המקומי של הבנין.

הוחלט: (ברוב של 4 קולות נגד לעומת 3 קולות בעד)
לדחות את הצעת תכנית מס' 3656 ותכנית מס' 3652.

15. (2703 א') תכנית מס' 2703 , שינוי מס' 2/85 לתכנית מס' 2703 - שכוני נוסייבה בית חנינא
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.12.85:

להפקיד את התכנית. יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית לפני העברתה לועדה המחוזית.

לאחר דיון,
הוחלט: 1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

16. (3551 א') תכנית מס' 3551 א' שנוי מס' 1/86 לתכנית מס' 3551- תיקון טעות סופר בגין חלקות - קרית הממשלה.

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

17. (3575) תכנית מס' 3575, שינוי מס' 25/86 לתכנית המתאר המקומית - שכ' מנחת
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.7.86

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. יש לתקן בהוראות התכנית סעיף מס' 9 ב' בנושא אחוזי הבניה ולציין כי 35 אחוזי הבניה יכללו את כל שטח הרצפות במבנה, כולל מבני עזר למחסנים וכיו"ב.

(פרוטוקול מחוזית29.7.86)

ב. לצורך הוצאת היתר בניה יש להציג פרטי בנין בקנה מידה 1:20.

בעת הדיון מסר מר יניב כי עירית ירושלים הגיעה לכלל הסדר כספי על פנויים של דיירים שביתם מצוי בתוואי כביש גולומב. במקרה הנדון נמצא הסדר עם הדייר לקבלת מגרש בניה בתמורה על הפיצוי הכספי. המגרש נמצא בתחום שטח ירוק עפ"י תכנית המתאר אולם הוא כלול באזור המגורים שבתכנית ספרי למנחת.זכויות הבניה המוצעות הן 35% משטח המגרש ברוטו בשתי קומות.

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

ד. בקשה להיתר בניה

18. יב 10133 - בית כנסת - עירית ירושלים - רמות פולין (תיק בנ/83/399)

המשך דיון מיום 8.7.86

בעת הדיון מסר מר לוי כי רוב חברי הועדה היו בדעה שהמבנה חריג ויש לשנותו, לעומתם תמך מר רזניק באישור המבנה כפי שהוצע ע"י האדריכל . על אף המגבלות האקיות בדבר שקול דעתה של הועדה לענין הביצוי המאושר בתכנית החלה הוא נענה לבקשת שני חברי ועדה לדחות את ההכרעה על מנת לאפשר למר זוננפלד ומר דנגור לבוא בדברים עם היזמים. מן הפגישה האמורה נודע כי האדריכל עומד על דעתו שאין לשנות את הביצוי ועל כן הוא מציע לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

מר היימן העיר כי סוכם עם מר זוננפלד שהיזמים יפגשו עם מר אפרים שילה המשמש כיו"ר המנהלה להקמת מבני דת בעירית ירושלים, שמתנגד נמרצות לבקשה במתכונתה המוגשת. הפגישה טרם נתקיימה ולכן הוא מבקש לדחות את ההכרעה עד שיודעו תוצאותיה.

הוחלט: לאשר את הבקשה כפי שהוגשה ע"י הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי משה יהודה

19.(מי/574) תכנית מס' מי/574 , שינוי לתכנית מתאר מי-113 ולתכנית מי/497 - אבו גוש
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3334 מיום 16.5.86 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדוות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

20.(מי/504) תכנית מס' מי/504 - מושב גפן

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3327 מיום 1.5.86 .
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדיות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

21.(מי/573) תכנית מס' מי/573 , שינוי לתכנית מי/300 - עין רפא

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקטו פרסומים מס' 3334 מיום 15.5.86 .
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדיות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

22. (מי/569) תכנית מס' מי/569 , שינוי לתכנית מתאר מי/340 ד' - מבשרת ציון

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3334 מיום 15.5.86 .
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדיות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

(פרוטוקול מחוזית 29.7.86)

ו. תכניות להפקדה

23. (מי/253) תכנית מס' מי/253 - מושב אביעזר

מובא לתיקון החלטה מיום 21.1.86

הוחלט: בתיקון לאמור בהחלטת הועדה המחוזית מיום 21.1.86 אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית תנאי להפקדת התכנית ולא לאישורה, כפי שנוסח בה בטעות.

24. (מי/310 ב') תכנית מס' 310 ב' , שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/200 מרכז שריגים

המשך דיון מיום 20.5.86

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 20.5.86 מותנית הפקדת התכנית באישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

25. (מי/ [illegible]) תכנית מס' מי/604 , שינוי לתכנית מס' מי/340 ב' - מעוז ציון ב'

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.1.85 :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
יש לארף חשוב שטחים לכל קומה עפ"י המצב הקיים.
סעיף קוי בנין עפ"י המצב הקיים
יש לסמן קוי בנין להרחבת המבנים.
יש לקבוע מועד לסיום השמוש החורג.
יש להעביר עותק לבדיקה לפינצי, ממינהל מקרקעי ישראל.

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

17 בספטמבר 198[illegible]

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים.

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 386
מיום ג' טו' בתמוז תשמ"ו 22.7.86.
יו"ר ונציג שר הפנים - ר. לוי - הממונה על מחוז ירושלים.

השתתפו:
ש.ז. זונגפלד - רשות מקומית ירושלים.
מ. כהן - מתכנן המחוז.
ת. רווה - /נציגת שר המשפטים.
א. רחמימוב - אדריכל.
י. שרון - רשות מקומית ירושלים.

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

2/...

(פרוטוקול מחוזית 22.7.86)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים.

א. תכנית לאישור (מתן תוקף).

1. תכנית מס' 2909, שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי לתכנית מס' 2229 - ממילא.

מר לוי ביקש להודיע שיש לצרף לרשימת חברי ועדת המשנה - שנתמנו לשמיעת ההתנגדויות לתכנית הנ"ל ביום 3.6.86 - את מר י. שרון - שנבחר אז ובטעות לא נכלל שמו ברשימת החברים.

החלט: בהמשך להחלטת הועדה מיום 3.6.86, ממנה הועדה את מר י. שרון כחבר בועדת המשנה לשמיעת ההתנגדויות לתכנית 2909 - ממילא.

ב. היתרי בניה.

2. יב-8704 - אליהו אליהו - שינויים בתוספת - שכ' מלחה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 72 מיום 12.5.86 תיק בנ/82/334.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית, למעט המרפסת המוצעת בחזית המזרחית המגיעה לקו בנין אפס.

3. יב-8597 - עובדיה יונה - תוספת בניה - גוש 455 חלקה 96 - מלחה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 72 מיום 12.5.86 תיק בנ/84/118.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית פרט לקיטום הקיר ליד / השכן.

4. יב-10204 - הדסה ומרדכי קליין - בנית גדרות - העיר העתיקה - הרובע היהודי.

דו"ח הועדה המקומית מס' 74 מיום 9.6.86 תיק בנ/74/262.

בעת הדיון הזכיר מר דרומי כי בעבר כבר הוגשה בקשה להרוס שתי גדרות ולבנות שתי חצרות משק מקורות. אז הבקשה לא אושרה כי על פי תכנית עמ/9 היה צורך בהפקדת תכנית. המבקשים כתבו שבעבר ניתן להם רשיון לבקשה אך הם לא בצעו את העבודה, אך הוא לא מצא כל הוכחה לאמיתות הדבר. עתה מוגשת בקשה חדשה שבעצם חוזרת על הבקשה הקודמת רק ללא גג. לדעתו, אין כל הבטחה שהגדרות המבוקשים לא יהפכו במרוצת הזמן לחצרות מקורות.

מר כהן העיר שאין מניעה לאישור הבקשה מבחינה תכנונית אלא שהשאלה היא פרוצדורלית - באיזה הליך לנקוט לאישור הבקשה.

3/...

(פרוטוקול מחוזית 22.7.86)

מר שטיין הציע לאשר גדר נמוכה יותר ולבקש את הסכמת השכנים והחברה.

לאחר דיון,
הוחלט לאשר בנית גדרות שגובהן לא יעלה על מטר אחד ובתנאי שיובטח שלא תהיה התנגדות לכך הן מטעם החברה לשיקום הרובע והן מטעם השכנים.

5. יב-2446 - י. אפשטיין - 2 בנינים חדשים - גוש 25 חלקה 55 - רשב"א - רחביה
דו"ח הועדה המקומית מס' 74 מיום 9.6.86 תיק בנ/85/509.

בפתח הדיון ציין מר כהן שמדובר במגרש ששטחו כ 1400 מ"ר ברחביה לחלקים מהשכונה הוכנה בעבר תכנית לפיה בניה חדשה תהיה זהה לבניה הקיימת. אמנם המגרש הנדון לא כלול בתכנית הנ"ל אך לדעתו עדין יש צורך שבאזור זה הבניה החדשה תהיה דומה לבניה הקיימת. הבקשה שהוגשה היא בעצם בנין שכוני רגיל עם מספר גדול מאד של מרפסות ולדעתו רמת העיצוב אינה מתאימה לסביבה.

מר לוי העיר שממול לבנינים המבוקשים ישנם שני בנינים גבוהים.

גב' רווה ציינה שהבנינים הקיימים הם יפים ונראים לה בריוק כמו הבנינים המבוקשים.

מר זוננפלד העיר שהבנינים המבוקשים אינם דומים לקיימים וכי מכיוון שמדובר בפינת רחוב יש צורך לשנות את התכנון המוצע.

מר רחמימוב תומך בדברי מר זוננפלד.

מר שרון ציין גם הוא שפינת הרחוב יפה במיוחד וכי יש צורך לבשינויים מעטים בתכנון המוצע.

מר לוי חזר וציין שהבנינים ממול יפים למרות גודלם מאידך נכון שמדובר במגרש פינתי שהעין כבר רגילה לראותו פתוח וברור שחייבים להקפיד יותר בתכנון.

מר רחמימוב ציין שהשכונה יפה במיוחד ויש לחתור לכך שאם יש מגרשים ריקים הבניה החדשה בהם תשפר את המקום. העובדה שהמגרש פינתי מחייבת עיצוב מיוחד כך שהפתיחות תשמר. הוא מצידו מוכן לצאת לשטח ויכין חוות דעת בנדון.

לאחר דיון
הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר קבלת חוות דעתו של אדריכל רחמימוב ותאום עם המתכנן

6. יב-10300 - מוחמד שחאדה אל נחשה - תוספת בניה - ראס אל עמוד.
דו"ח הועדה המקומית מס' 78 מיום 7.7.86. תיק בנ/85/720.

בעת הדיון ציין מר דרומי שמדובר במגרש ששטחו 1328 מ"ר המיועד לאזור מגורים 5 וקיימים עליו 3 בנינים בני קומה אחת. הבקשה היא תוספת קומה ואין חריגה מ 50% של בניה מותרת על כן לא ברור על שום מה הועברה הבקשה לדיון בועדה המחוזית.
לאחר דיון,
הוחלט: להחזיר את הבקשה לועדה המקומית המוסמכת לדון בה בכפוף לבדיקת אחוזי הבניה בשטח.

(פרוטוקול מחוזית 22.7.86)

7. יב-8701 - המועצה הדתית ירושלים - שינויים בבנין בית הכנסת - הר נוף.
דו"ח הועדה המקומית מס' 74 מיום 9.6.86. תיק בנ/82/172.

בעת הדיון הזכיר מר כהן כי בעבר אושרה הבקשה לבנית בית כנסת בהיקף של 815 מ"ר. עתה מוגשת בקשה לתוספות ושינויים שמשמעותה בעצם הגדלה של יותר מפי 2.5 ממה שאושר בעבר. ההגדלה היא בנפח הבנין - קוי הבניה מגיעים עד קו בנין אפס, התוספת 3 מפלסים תת קרקעיים ובתוספת גובה של מטר וחצי. מכיון שהתוספת המבוקשת היא במפלסים תת קרקעיים לא מן הנמנע לדבריו, שהבניה כבר בוצעה.

מר שטיין ציין שהמגרש הסמוך הוא בבעלות מ.מ.י והיה חשש שהבקשה תפריע אך הוא כתב למינהל שהתוספת לא תפריע למגרש הסמוך וכי הוא יאשר בעתיד כל בקשה של המינהל על המגרש.

מר כהן חזר והדגיש כי הבניה המבוקשת היא על קו בנין אפס.

לאחר דיון,
הוחלט: לבדוק באיזה הליך ניתן לאשר את הבקשה, אם בהליך של היתר בניה או שיש צורך בהקדת תכנית שינוי.

8. יב-10296 - מחמוד עאבדין - סגירת מרפסת וחיזוק בנין - ת. 524 ח. 1 - ואדי נשר.
דו"ח הועדה המקומית מס' 75 מיום 23.6.86 תיק בנ/86/347.

בעת הדיון הסביר מר דרומי כי מדובר בשטח המיועד לשפ"ץ על פי תכנית 2639 - ואדי נשר. בשטח קיים בנין שלפי דברי העיריה ומהנדס מבנים מסוכנים הוא ויעוע ויש לחזקו. באותה הזדמנות מבוקשת גם תוספת מרפסת.

מר כהן טען שדו"ח מטעם המהנדס לא מצוי בתיק ומין הראוי להביא אותו לועדה.

מר שטיין ציין שאם בפרוטוקול הועדה המקומית מוזכר הדו"ח - זאת הוכחה מספיקה לקיומו.

לאחר דיון,
הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שבטרם יוצא ההיתר ימצא הדו"ח מטעם מהנדס מבנים מסוכנים.

9. יב-10292 - טאלל עבדאל רזאק - שינוי יעוד ממגורים לפנסיון - בעיר העתיקה.
דו"ח הועדה המקומית מס' 69 מיום 31.3.86 תיק בנ/85/4

בפתח הדיון ציין מר דרומי שהבקשה היא לשנות יעוד מגורים לפנסיון בעיר העתיקה באזור המיועד למגורים 5. על פי תכנית עמ/9 הדבר אפשרי.

מר כהן ביקש להביא כמה מסעיפי תקנון תכנית עמ/9.
סעיף 8.5.1. קובע כי " השימושים המותרים באזור זה יהיו כפי שצויינו בסעיפים 8.6.1. עד 8.6.7. בסעיף 8.6.6 נאמר " בתי הבראה ופנסיונים, אם וכפי שיקבע באשור הועדה המחוזית". בסעיף 8.1.1 נקבע כי " כל האזור שבתחומי העיר העתיקה מהווה שטח לשיקום ושימור עפ"י תכניות מפורטות, בהתאם לאמור בסעיפים 8.4.1 עד 8.4.2."
על פי סעיפים אלה מסיק מר כהן כי במקרה זה יש להקים תכנית מפורטת לשינוי היעוד ולא לאשר את הבקשה בהליך של היתר בניה. עוד הוסיף כי על השטח הנ"ל חלה תכנית מס' 1702.
על פי פרוטוקול הועדה המקומית גם לדעת היועץ המשפטי - מר אלירז - יש להפקיד תכנית.

(פרוטוקול מחוזית 22.7.86)

גב' רווה ציינה שכל הסעיפים שהוקראו ע"י מר כהן ענינם בבניה. במקרה זה השאלה היא איזה פנסיון מבוקש, האם הוא ברמה של בית מלון. אם אין מדובר בבית מלון אין צורך בהפקדת תכנית

מר כהן ציין שוב את דעתו של מר אלירז בנדון והוסיף כי מר כחילה היה זה שהציע לפרסם את הבקשה על שימוש חריג.

לאחר דיון,
הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצה של הועדה המקומית.

10. יב - 8341 - ארגון בני עקיבא - שינויים בבנין - הרובע היהודי
דו"ח הועדה המקומית מס' 73 מיום 26.5.86 תיק בנ/80/952.

בפתח הדיון ציין מר כהן כי ב - 6.3.84. החליטה הועדה שיש להפקיד תכנית שתקבע את יעוד מבנה "בית יהודה" למעון סטודנטים. בשטח נעשתה בניה בניגוד להחלטה ולדעתו אין לדון בבקשה בטרם תופקד התכנית

לאחר דיון,
הוחלט: לדחות את הדיון וההכרעה בבקשה עד לאחר שתופקד תכנית בהתאם להחלטת הועדה מיום 6.3.84.

ב. בקשות לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

11. יב- 9070 - מוסא עליאן - בקשה לקביעת תנאים בית צפפא.
המשך דיון מיום 26.6.84.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הדיון עד לאחר בחר המליצים לגבי תכנית מס' 2317 המופקדת.

12. יב-8778 - נקולא חשווה - בקשה לקביעת תנאים - גוש 10 כפר עקב חלקה - 144.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.5.86.

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק על המגרש ולסמן קוי בנין לתוספת בניה צדדית בהתאם לאזור מגורים 5.

13. יב- 10289 - רג'ב צאלס אמטיר - בקשה לקביעת תנאים - גוש 10 כפר עקב חלקה 103.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.5.86.

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק על המגרש כאזור מגורים 5 וסימון קוי בנין בהתאם לכך פרט לקו הבנין הקדמי שיהיה 3.0 מטר במקום 6.0 והעברת שטחים שסומנו באדום וירוק ע"י העיריה ללא תמורה לפני הוצאת היתר בניה.

14. יב- 10290 - עארף דודו וג'בר נירוק - בקשה לקביעת תנאים - גוש 10 כפר עקב חלקה 62.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.5.86 .

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 למתן היתר בניה בדיעבד לבנין הקיים ללא כל תוספת בניה בתנאי של הריסת הצריף והגדר ובנית הגדר לפי הגבול הנכון כתנאי להוצאת היתר בניה.
(שלושת הבקשות הנ"ל נדונו ביחד).

(פרוטוקול מחוזית 22.7.86)

בעת הדיון מסר מר כהן שמדובר במבנים קיימים בשטח שליד שדה התעופה ועל כן יש להעביר את הרשיונות לבדיקה של רשות שדות התעופה.

לאחר דיון
הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיתקבל אישור מטעם רשות שדות התעופה.
הועדה מורה ליועץ הסביבתי לעקוב אחרי דבקיום ההל.

יב - 10272 - סובחי אלוו' ירי-בקשה לקבעית תנאים גוש 615 חלקה 290 בית חנינא.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.4.86

לאשר קבעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש כאזור מגורים 5 וסימון קוי בניה בהתאם לכך.

בעת הדיון הסביר מר דרומי כי בעבר נקבעו כבר תנאים לפי סעיף 78 לחוק לאזור מגורים 5 וגם תכנית מפורטת - שאמנם עדין לא דנו בה - אבל היא בלשכה - מיעדת את השטח למגורים 5 . הבקשה היא לקביעת קוי בנין עם הפרשה לצרכי ציבור.

מר כהן הוסיף כי יש לקבל את אישורו של סגן מהנדס העיר לענין מערכת הדרכים בצפון ירושלים.

לאחר דיון
הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שתתקבל הסכמה מטעם ראש צוות תכנון אב לתחבורה בעירית ירושלים.

16.יב - 10281 - עבדאלג'לול חסן ג'אבר - בקשה לקביעת תנאים - גוש 610 חלקה 104 בית חנינא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.4.86.

לאשר מתן היתר לבנית קומה נוספת מעל הבנין הקיים לפי קנטור הבנין לאחר העברת השטח המיועד לדרך ע"ש העיריה קודם הוצאת היתר הבניה.

לאחר דיון,
הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שתתקבל הסכמה מטעם ראש צוות תכנית אב לתחבורה בעירית ירושלים.

ג. ערעורים

17. יב - 10253 - ערר משפחת יסלזון על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 6.1.86 בגין בקשתה להגדלת מרפסת ובנית מחסן מתחתיה - גוש 12 חלקה 29 "ח' דור ודורשיו שכ' מושבה גרמנית (תיק בנ/81/682).

המשך דיון מיום 27.5.86

בעת הדיון הזכיר מר כהן כי הועדה שמעה בעבר את הערר - הבקשה לבנות מרפסת בהמשך לפודסט קיים והכרעה נדחתה עד לביקור בשטח. המדובר הוא בבנין יפה משוקם ומשופץ אך לאמיתו של דבר קשה להגדיר את הבקשה כהמשך לפודסט, זה בעצם מרפסת עם מחסן מתחתיה. הועדה המקומית טענה שזו סטיה מהוראות תכנית המתאר באשר לרוחב המרפסת.
לדעתו אין מניעה תכנונית לאישור הבקשה אלא בעיה פרוצדורלית.

מר רחמימוב ביקש לבדוק אם ההוספת פוגעת בבנין הקיים ואם אישורה יכול להוות תקדים לבקשות אחרות.

מר לוי ציין שלדעתו אין לאשר את הבקשה דוקא מבחינה תכנונית.

(פרוטוקול מהדיון 22.7.86)

גב' רווה טענה שמכיון שאין פגיעה בקוי בנין אלא רק באחוזי הבניה אין מניעה לאשר את הבקשה.

מר כהן הציע לאשר את הבקשה בכפוף לבדיקת ההליך שינקט לאישורה.

לאחר דיון,
הוחלט: א. לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.
ב. הועדה פונה ליועץ המשפטי של העיריה לבדוק באיזה הליך יש לנקוט על מנת לאשר את הבקשה.

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

המשך דיון מיום 7.1.86

בפתח הדיון הזכיר מר כהן שמדובר במוסך הקיים במקום מעל 30 שנה במקום שעל פי תכניות לשכונה המוגרבים מסומן לחזית מסחרית. מול המוסך קיים פנצ'ר-מכו'.
לדעתו אי אפשר להחליט להפסיק את הפעילות במקום בהינף יד. בעל המוסך ציין כפניו שיוכל לעבור לתלפיות ובמינהל הביעו נכונות לחפש אתר מתאים. מדובר בהליך מורכב של מציאת שטח אלטרנטיבי ובנית מוסך ולדעת מר כהן יש לתת למבקש שהות של שנתיים להתארגן ולפנות את השטח ובמשך השנתיים הנ"ל לקיים מעקב. יחד עם זאת יש לדחות את טענת עו"ד ב"כ של המבקש שמוסך הוא פעילות מותרת באזור מגורים.

לאחר דיון,
הוחלט: לקבל בחלקו את הערר ולאפשר את המשך השימוש החורג במוסך המבוקש לתקופה של שנתיים בלבד מיום קבלת ההחלטה וזאת על מנת לתת שהות למבקש למצוא מגרש חליפי ולהתפנות מהשכונה.
הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית לעקוב אחר מינוי השטח ע"י המבקש תוך הזמן המוזכר לעיל.
כמו כן מורה הועדה המחוזית ליועץ הסביבתי לדווח לה על השתלשלות הענינים בתום שנה.

19. יב - 10158 - ערר לינה ומיכאל ניר על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 17.7.85 בגין בקשתם לתוספת בניה - עין כרם חלקה 32 (תיק בנ/669/84).

המשך דיון מיום 7.1.86.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הועדה שמעה את הערר ביום 7.1.86 והחליטה אז לדחות את ההחלטה עד לאחר תום הדיון בתכנית המפורטת של אזור 3 בעין כרם 2715. בהסגרת התכנית הנ"ל הגיש ניר התנגדות וביקש להתיר לו לבנות קומה נוספת ואכן בקשתו התקבלה. אולם בהיתר הבניה שהוגש עבור תוספת בניה לכיון מגרש מס' 33 - בניגוד למה שקבע המתכנן והדבר גרם עורר התנגדות הדיירים המזרחיים 33.
לפיכך ממליץ מר כהן לקבל את הערר בחלקו ולאפשר את תוספת הקומה המבוקשת אך לחייב את ניר לבנות בהתאם לקוי הבניה שנקבעו בתכנית.

לאחר דיון,
הוחלט: לקבל את הערר בחלקו ולאפשר את תוספת הקומה השניה אולם הוספת חייבת להבנות בהתאם לקוי הבנין שנקבעו בתכנית ולא בהתאם למבוקש מכיון שהדבר מהווה פגיעה בשכנים ונוגד את ההוראות התכנית 2715.

(פרוטוקול מחוזית 22.7.86)

20. יב - 10266 - ערר מר דוד ישי על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 17.2.86 בגין בקשתו להפיכת גגון קיים למרפסת - רח' התאנה שכ' גילה (תיק בנ/85/798).
המשך דיון מיום 10.6.86
בעת הדיון הוצגה הבקשה ע"י לשכת התכנון.

מר זוננפלד ציין שהיה במקום עם אנשי הלשכה ולדעתו, אם הבקשה הנ"ל היתה ראשונה מסוגה בבנין לא היה ממליץ לאשרה אולם בפועל כל הבלוק מלא במרפסות ובמעקות מאותו סגנון וטענת המתנגדת לא מתקבלת על הדעת.

לאחר דיון,
הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

22. יב - 10251 - ערר משפ' סעדה על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 9.6.86 בגין בקשת חיים גולדברג לתוספת בניה - גוש 438 חלקה 11 רח הסייפן - עיר גנים (תיק בנ/84/353).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר כהן כי תכנית 2483 החלה על השטח מאפשרת תוספות בניה לבנינים קיימים בני קומה אחת ונקבעו בה אחוזי בניה, מספר קומות, קוי בניה וכד'.
הבקשה הנדונה היא למיצוי זכויות הבניה המותרות במגרש מס' 11 במסגרת מספר הקומות המותרות ועם הקלה בחזית מערבית כך שהבניה תגיע לקו בנין 2.70 מ' ללא פתחים. הוגשה התנגדות השכן שטען שבניה במרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש תגרום לו מטרדי רעש, אויר וכד' ודורש לא לאשר את ההקלה המבוקשת. יש לציין כי ביתו של השכן בנוי במרחק של 4 מ' מגבול המגרש כך שהמרחק בין הבנינים יגיע ל - 6.80 מ'
בפני הועדה הופיעו בני הזוג סעדה העוררים.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין.
כמו כן הופיעו בני הזוג [illegible].

גב' סעדה טענה שמכיון שמדובר בבניה של 2 קומות המרחק של 2.60 מ' או 2.10 מ' מגבול מגרשם הפגיעה בהם תהיה גדולה. עיקר האור לדירתם חודר מחלונות הפונים לעבר הבנין המבוקש וכל סנטימטר של חריגה יגדיל את הפגיעה בהם.

מר שטיין ציין שהחוק מתיר להקטין את קוי הבניה, המרווח שנותר מקובל בעיר מה גם שאין אפשרות, גם עם ההריסה, לנצל את כל אחוזי הבניה.

מר גולדברג ציין שהפרשי הגבהים בין הבנין המבוקש ובית המתנגדים מגיע ל 2.80 מ' כך שגם אחרי שיבנה הוא יגיע לגובה הקומה הראשונה של המתנגדים. אם בעתיד יבנו המתנגדים עוד קומה הבנין שלהם יהיה גבוה מהבנין שהוא מבקש לבנות בקומה שלמה.
באשר לשמש - בארץ עוברת השמש מדרום ולא ממזרח, הבניה שלו היא בחזית האחורית של בית המתנגדים כך שלא תהיה כלל פגיעה באור. לבד מזה שני החלונות בבית המתנגדים מרוחקים בכ - 10 מ' מהבנין המבוקש.

גב' סעדה ציינה שהפרשי הגבהים מלכתחילה הם כ - 2 מ' אך לדעתה אין זה משנה את העובדה שאם הבנין המבוקש יגיע לגובה הבנין שלהם כל קרבה תפגע בהם. באשר לשמש - היא גרה במקום כבר 20 שנה ויודעת שמשם מגיעה אליהם השמש ולא מכיון אחר ולכן הבניה בצד החלונות יפגע בה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

(פרוטוקול מחוזית 22.7.86)

גב' פלאוט ציינה שהתכנית 2483 קבעה קוי בנין על מנת שישארו מרווחים מסוימים בין הבנינים אולם " כל יום שני והמישי" יש בקשות להקלות בקוי בנין. לדעתה אם הבנים מתלוננים על פגיעה יש הצדקה לצאת לשטח לסיור.

מר לוי ציין שאומנם קיימת תכנית לשטח אך המבקש אפילו לא מנצל את אחוזי הבניה המותרים לו לדעתו ההקלה המבוקשת לא מפריעה לשכן כי עדין נשאר מרווח גדול בין הבנינים והקיר יבנה ללא פתחים.

מר רחמימוב העיר שאין להתיחס רק לבקשה הנדונה אלא לבחון את התופעה הכללית של בקשות להקלות שיהכן שיגיעו לגבי השטח הנדון.

לאחר דיון,
הוחלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ונימוקיה.

23. יב-10'247 - ערר גב' בן זאב(גלבוע) אורלי על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 23.12.85 בגין בקשתה לתוספת בניה - גוש 25 חלקה 179 רח' התיבונים שכ' רחבית(תיק בנ/84/406).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא לקומה מרפסת בקומה שלישית של בנין קיים תחת הכותרת "השלמת קומת גג" . בבנין האמור נוצלו כל אחוזי הבניה המותרים כולל אחוזי הקלה אפשריים והועדה המקומית דחתה את הבקשה.

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

מר גלבוע ציין שעל פי עמודה 7 א' בטבלת אחוזי הבניה בתקנות הבניה של עיריית ירושלים ביקש השלמה של קומת גג שאינה עולה על 5% . זאת על סמך הגדרת דירה שהיא מערכת עצמאית של חדרים וכד' . הועדה המקומית דחתה את הבקשה בטענה שאין זה מסמכותה לאשרה.
לדבריו, כשקנה את הדירה התיעץ עם מפקחים אולם מאוחר יותר, בניגוד למה שנאמר לו קודם- נלקחו המדרגות החיצוניות בחישוב אחוזי הבניה והיה עליו להוריד חדר אחד מהדירה. עתה שיפץ את כל הבנין ולדעתו חבל לפגוע בכל הבנין בגלל חדר אחד שאי אפשר להשלים.

מר שטיין ציין שבבנין נוצלו כל אחוזי הבניה כולל הקלות אפשריות. מדובר בדירת קוסז' והתוספת המבוקשת היא בקומה ב' ולא ג' בעוד שתוספת להשלמת דירה יכולה להנתן בקומת גג ולא בקומה אחרת. תכנית המתאר קובעת שהשלמת דירת גג יכולה להתבצע בהמלצת מהנדס העיר אולם במקרה זה המלצתו רוקא הנוכה.

מר גלבוע טען שהתוספת המבוקשת היא בקומה עליונה ואחרונה והיא מבוקשת על מנת ליישר את קוי הבניה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי

גב' רווה ציינה שהבקשה היא השלמת קומת גג ולדעתה אכן מדובר בקומת גג.

מר כהן טען שהבקשה לא מתאימה לקריטריונים של " השלמה קומת גג" . אם תאושר הבניה המבוקשת לא ישאר כלל גג. האם כל בקשה של תוספת בקומה שלישית או רביעית אחרונה היא בגדר השלמת קומת גג? תכנית המתאר לא הגדירה כלל קומת גג אלא דברה רק על קומה ראשונה, שניה, שלישית וכו' .

10/...

(פרוטוקול מחוזית 22.7.86)

גב' רווה חורה והצהירה שאם מדובר בקומה האחרונה - זה קומת גג.

מר כהן ציין שהפירוש של גב' רווה מרחיק לכת ולפיו יוצא שכל בקשה של תוספת מרפסת בקומה אחרונה יכולה להחשב בהשלמת קומת גג. לדעתו - אם יש גג ועליו בנויה דירה כש -4/5 של הגג פנוי - אז יש מקום לדבר על דירת גג אבל לא במקרה הנדון.

גב' רווה ציינה בתגובה שלדעתה הנימוק הזה לא חופס.

מר זונגפלד ציין לשדעתו התוספת המבוקשת משלימה את הבנין.

מר כהן ציין שהבעיה אכן איננה תכנונית אלא פרוצדורלית ולדעתו אין אפשרות לאשרה כי לא מדובר בדירת גג.

לאחר דיון,
החלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ונימוקיה.

24. יב - 10293 - ערר שלמה ואמיון סלמון על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 11.11.85 בגין בקשתם לשינויים בבנין קיים - שכ' הר נוף. (חי בנ/82/58)

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הסביר מר כהן שהבקשה היא לשינויים שונים בבקשה להיתר בהר - נוף שלגביה התקבל בזמנו היתר מהועדה המקומית. על פי התכנית החלה על השטח מותרת בניה של עד 200 מ"ר והמבקש בנה 220 מ"ר כלומר [illegible] 10% יותר ולכן סטיה ניכרת. החריגה מתבטאת בהוספת חלל על הגג. המרתף מהווה 14% מהבניה - [illegible] שמותר להגיע עד 8% בלבד ובנוסף לזאת מבקשים להכשיר את קומת העמודים לבניה נוספת בעתיד.
הבקשה נדחתה בועדה המקומית בטענה כהיא מהווה סטיה ניכרת.

בפני הועדה הופיעו עו"ד רבינוביץ וגב' תמר רפאלי - המבקשים/עוררים.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין.

עו"ד רבינוביץ ציין [illegible] הוא מצמצם את הבקשה רק לנושא אחד והוא סגירת שטח החלל בקומה העליונה. לדבריו האלכסונים [illegible] בבקשה טודרו כבר בעבר ובאו על פתרונם ואין צורך שהועדה המחוזית תדון בהם.

מר לוי [illegible] בקשה להיתר בניה שתתמקד באלמנט המבוקש על ידם.
הצעה זו התקבלה על דעתם.

לאחר דיון,
החלטה: המערערים יגישו לועדה המקומית בקשה חדשה להיתר בניה העתק מהבקשה הנ"ל יעבור לועדה המחוזית.

25. יב - 10285 - ערר מר הנניה פרץ על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 12.5.86 בגין בקשתו לבניית מבנה וגדר רשת - גוש 59 חלקה 170 - באב אל עמוד (חיק בנ/86/248).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר דרומי כי בשטח המיועד בתכנית " התפר" לדרך הציבו מבנה, גידרו את השטח והחלו בבנירת מכניות.

מר כהן בקש להורות והסביר שלאחרונה החליטה הועדה המחוזית על הפקדת שתי תכניות האחת בנוגע להרחבת שדר שכם והשניה 2969 לכביש מס' אחד - מצומת מעבר מנדלבאום עד התחנה המרכזית. העיריה מבקשת לטלול קטע מהכביש הנ"ל אולם המבנה הקיים בשטח והגידור מונעים את ההרחבה.
כנגד המבקש קיימת תביעה משפטית על בניה שלא כדין.

המערער הוזמן ולא הופיע לדיון.

(פרוטוקול מחוזית 22.7.86)

מר לוי ציין שבעבר אישרה הועדה המחוזית למבקש בקשה לשימוש חורג למכירת מכוניות בתנאי שהמבקש יתחייב לפנות את השטח כשיתבקש ע"י העיריה. בעקבות החלטה זו שם המבקש מבנה בצידו הדרומי של המגרש ומהעיריה קיבל אישור לחיבור לקו ביוב וחשמל. מאוחר יותר קיבל תביעה משפטית להוציא את המבנה שהושם במקום ללא רשיון. בעקבות פנית המבקש אליו- הורה לו להוציא את המבנה והמבקש אכן העביר את המבנה למקום אחר במגרש. עתה הבקשה שלו היא בעצם להחזיר את המבנה למקום הראשוני עם מגת שיוכל להשתמש בחיבור לקו הביוב והחשמל והוא יעמוד בהתחייבות לפנות את השטח כשיתבקש לעשות זאת.

מר כהן העיר שהעיריה, לאור נסיונה בעבר ולאור העובדה שהמבנה נמצא על חואי כביש - לא מעונינת לאשר את הבקשה לשימוש חורג.

גב' רווה ציינה שהם ניתן למבקש בעבר היתר לשימוש חורג והמבנה נייד אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאי שאכן הוא יעמוד בהבטחתו לפנות את השטח.

מר כהן חזר והעיר שהעיריה מתנגדת בתקיפות לאשר את הבקשה למרות שנתנה לו חיבור למים וחשמל. המלצתה היתה " לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת מתכנית 2969, המגרשים מיועד לכביש מס' 1".

לאחר דיון,
הוחלט: 1. לקבל את הערר ולאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
א. המבקש ימציא התחייבות משפטית - שתהא על דעת היועץ המשפטי לעיריה - שיפנה את השטח ללא כל תביעת פיצויים כשיתבקש לעשות זאת ע"י העיריה.
ב. המבנה בשטח יהיה מבנה טרומי ולא קבוע.

26. יב - 10225 - ערר מר ר. בר-יוסף על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 17.7.85 בגין בקשתו לבנין חדש - גוש 116 חלקה 45 שכ' תלפיות תיק בנ/84/442).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הסביר מר כהן כי ר"מ 1982 הופקדה תכנית מס' 1721 שמטרתה היתה איחוד חלקות קטנות למגרשים גדולים יותר ויעודם לאזור מגורים 2. לתכנית הוגשו התנגדויות רבות והמתנגדים טענו שהם קבלו את הקרקע אחרי שהוציאו אותם מרמת רחל ואין הם מעונינים להיות תלויים. אחד בשני בבניה. הועדה קבלה את ההתנגדויות והופקדה תכנית חדשה מס' 2966 שבעצם חזרה למגרשים קטנים של 500 - 600 מ"ר למעט מספר מגרשים שנפלו בקטגוריה של מגורים אחד. על אחד מהמגרשים הנ"ל הוגשה עתה בקשה לבנין בין 3 קומות שאינו חורג מאחוזי הבניה המותרים אבל יש הקלה של מטר בגובה. צוות התכנון של העיריה" מתנגד להעמדת כל הבנין על עמודים, שטח קומת העמודים הוא 31% לעומת 10% המותרים. ניתן להעביר את הדירה בקומה העליונה לשטח קומת העמודים האחורי ולהצמיד לה חלק מהגינה". בתקנון תכנית 2966 נקבע בסעיף ט' ש"החניה באזור מגורים 5 מיוחד תהיה אך ורק בקומת העמודים"

הועדה המקומית אישרה את הבקשה בתנאים מסוימים שעליהם מערער המבקש.

בפני הועדה הופיע מר ר. בר-יוסף המערער/מבקש.

מר בר-יוסף טען שהבנין המבוקש נמוך ממפלס המדרכה ב - 60 ס"מ בעוד שהבנין שבחזיתו האחורית גבוה ממנו ב -2 קומות. לדעתו הבנין נמוך מידי ועלולות להיות לו בעיות של חדירת מי גשם וכד' והוא מבקש להרשות לו להעלות את הבנין בחצי מטר לפחות.

מר כהן הסביר שעל פי התקנון תכנית 2966 " מפלס קומת העמודים יהא ממפלס המדרכה הסמוכה או בין מינוס 30 ס"מ לפלוס 10 ס"מ מהגובה המדוד של המדרכה...." (סעיף 12 ג').

12/....

(פרוטוקול מחוזית 22.7.86)

מר בן יוסף הסכים שהמפלס של קומת העמודים יהא פלוס 10 ס"מ [illegible]
לאחר צאתו התנהל הדיון הפנימי.

לאחר דיון,
הוחלט: לקבל את הערר בחלקו ולאשר את הבקשה בהתאם למפלצת הועדה המקומית למעט גובה מפלס קומת הכניסה שיהא לא יותר מאשר 10 ס"מ מהגובה המדוד של המדרכה ובהתאם לסעיף 12 ג' בתקנון תכנית 2966.

27. יב - 7188 - ערר הרב שאלה רפאל על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 3.2.86 בגין בקשת הרב שלום דב ליפשיץ לתוספת קומות - גוש 138 חלקה 25 רח' ניסבאום - קרית משה (תיק בנ/85/150)

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הסבירה גב' פלאוס שמדובר בבנין בין 2 קומות בקרית משה שמבקשים להוסיף לו קומה וחצי פלוס מדרגות חיצוניות וחדר. אין חריגה מאחוזי הבניה אך יש חריגה בקוי הבנין. לאחר פרסום הקלה התקבלו התנגדויות מדיירי הבנין שטוענים לרכוש משותף וכן משכנים ממול שטוענים להסתרת אור ואויר.

בפני הועדה הופיעו עו"ד . ח. חובב ב"כ המערער
בשם המבקש הופיע עו"ד גבע

עו"ד חובב טענה שהתנגדותה נובעת מטעם משפטי סהמר. פסיקת בית המשפט בערעור אזרחי מס' 136/33 קובעת בצורה ברורה וחד משמעית שעצם העובדה שגג צמוד לדירה פלונית אינה מאפשרת באופן אוטומטי לבנות מעליה כי אחוזי הבניה הם רכוש משותף ובתקנון המכנון נאמר שיש לקבל את הסכמת כל אלה שנוגעים בדבר.

לעצם הענין: המבקש רוצה ליעד את הדירה הקיימת למטה לבית כנסת ולעבור להתגורר בדירה החדשה שיבנה למעלה עם 9 ילדיו. הדבר גורם למרשה להכנס למצב קשה ביותר:
א. אסור לגור מעל בית כנסת - וזה מטרד שאסור לעבור עליו ואסור לסגת ממנו.
ב. תוספת קומה על הגג מכניס את מרשה למצב בלתי אפשרי.
מרשה קיבל דירה מאימו, והמבקש קנה דירה שניה מאימו של מרשה עם אפשרות לבנות על הגג אך הדבר לא נרשם בטאבו. בהסכם נקבע שאם אפשר יהיה לבנות 2 קומות תהיה הדירה הראשונה לקאהן- המבקש והשניה משותפת, היום הבקשה היא לבנות הכל על רכוש משותף ואין היא מסכימה שיבנו מעל ראשו של מרשה.
הוגשה תביעה מאידה למפקח על בתים משותפים. המבקש כבר מכר את הגג אולם מרשה מוכן לשלם לו כל סכום שהקונה התחייב לשלם לו ובלבד שירד מהעסק.

עו"ד גבע טען שהתביעה שהוגשה למפקח אינה מענינה של הועדה.
המערערים טענו בפני הועדה המקומית שהתוספת המבוקשת מיועדת לבית כנסת, עתה לאחר שהועדה המקומית התנתה את מתן הרשיון בכך שהתוספת תשמש אך ורק למגורים טוענים המתנגדים שהדירה למטה תהיה בית כנסת. הנושא הזה כלל אינו עומד לדיון. גם הנושא הקניני אינו מענינה של הועדה. הגג צמוד לדירת מרשו והוא הבעלים שלה. העסקה נעשתה בשנת 1963 - אז לא רשמו תקנונים בטאבו והסתפקו בהצמדות כפי שהיה נהוג באותה תקופה. ההסכם שהוצג בפני הועדה המקומית ולפיו זכויות הבניה שייכות למבקש - היה חלק מההסכם בטאבו.
הבית היה שייך לאימו של המתנגד, היא עשתה שתי עסקאות מקבילות: מכרה את הדירה התחתונה ואת הדירה השניה נתנה מתנה לבנה. היא יכלה לתת מתנה רק מה שהיה לה לכן בנה קיבל רק את הדירה השניה.

(פרוטוקול מחוזית 22.7.86)

עו"ד חובב טענה שאין זה מדויק לטעון שבזמנו לא רשמו תקנונים בטאבו. תיק בתים משותפים קיים הרבה שנים קודם לכך. בשעתו שלמו מיסים בטאבו והיה צריך להביא את החוזה לטאבו כדי לשלם אגרה.
לטענת עו"ד גבע שהתיר לא הוגש [illegible] לכנים משורת הדין ומזמינה גם עוררים שהגישו ערר מאוחר ועו"ד חובב טענה שקבלה את ההלטת העיריה מאוחר.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל ה[illegible]יון הפנימי.

מר לוי ציין שלה הושמעה אף טענה בנושא תכנ[illegible].

גב' רווה ציינה שטענותיה של עו"ד חובב נכונות [illegible] איגן רלונטיות, נכון שצריך את הסכמת הנוגעים בדבר אך גם אם אין הסכמה ניתן היתר בניה.

לאחר דיון,
הוחלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם [illegible]המלצת הועדה המקומית ומנימוקיה ובתנאי שלא ישונה שימוש הדירה בקומת הקרקע לבית כנסת ולא יש[illegible] בפועל לבית כנסת.

28. יב - 10263 - ערר מר מ. אליעז על החלטת הועדה [illegible]מקומית בישיבתה מיום 6.1.86 בגין בקשתו לבנין חדש - גוש 106 חלקה 93 - רח' סנהדרין [illegible] טנהורייה (תיק בנ/85/514)

מובא להבהרת החלטה מיום 8.7.86

לאחר דיון,
הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה מיום 8.7.86 מקבלת הוע[illegible] אלמנטים בערר ומאשרת את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט קוי הבנין והמרפסת [illegible]יהיו בהתאם לבקשה שהוגשה.

ד. מלאכות ועסקים

29. 1/8457 - לוי חיים - מכונות חדשות חלקי חילוף - רח' [illegible]

הבקשה פורסמה לפי סעיפים 149 ו - 151 לחוק ואושרה ע[illegible] הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,
הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

30. 1/8618 - אלבז מרים - מספרה - רח' בן הלל.
31. 1/928 - שחר יעקב - מכלת, ירקות ומשקאות משכרים - רח' מרכוס.

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיפים 149 ו - 151 לחוק ואושרו [illegible] הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

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

32. 1/2538 - ביח"ר צבי סרי עוזרי ועמי - ביה"ר לטבק - שכ' פרח.

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

הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

בעת הדיון הסביר מר כהן שמגיש הבקשה היה צריך לפרסמה בשני רחובות ופרסם רק ברחוב אחד.

לאחר דיון,
הוחלט: לדחות את הדיון עד לאחר שיגמר תהליך הפרסום כחוק.

(פרוטוקול מחוזית 22.7.86)

33. 1/2444 – קלין אריה – ניקוי נוצות – רח' עבודת ישראל.
34. 1/7582 – אמתי בנימין – מחסן שימורים – רח' הארזים.
35. 7/3321 – בראקת סאם באסם – מכלת – רח' סולטאן סולימאן.

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

הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של שלוש שנים.

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

36. [illegible] – גן חיות – רח' שמגר – רוממה.

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

הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של שנתיים.

לאחר דיון,
הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

ו. ערר

38. יב – 10219 – ערר מר סמרי שלמה על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 27.10.85 בגין בקשתו לתוספת בניה – עין כרם (תיק ב/85/196).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הסביר מר כהן שבעין כרם, 99% מהמבנים הקיימים נמצאים בתחום מרחב ירושלים ומבנים ספורים ביציאה הצפונית מערבית לכיוון צובה הנמצאים בתחום המועצה האזורית מטה יהודה. על פי תכנית מי/200 השטח הוא חקלאי ושמורת נוף ללא זכויות בניה מוקנות. המועצה המקומית מטה יהודה הוציאה בעבר היתר בניה לאחד מהמבנים הללו אך הוא לא חוקי. לגבי מבנים דומים הנמצאים בתחום מרחב ירושלים נאתרה בעית תוספות הבניה ע"י הפקדת תכנית ספציפית לבתים המפוזרים בשפ"ץ. כך גם צריך לעשות לגבי 4,3 מבנים שבתחום מטה יהודה. חברת "ערים" לא מעונינת להפקיד תכנית למבנים אלה ולכן לדעתו הפתרון היחיד לבעית העורר היא הפקדת תכנית פרטית למבנה שלו. בלעדי תכנית כזו לא יהיה ניתן לאשר אפילו שיפורים סניטריים.

בפני הועדה הופיע העורר/מבקש מר ש. סמרי.

מר סמרי טען שהוא נופל בין הכסאות והוא אחד מבין 3 בעלי דירות בשטח שנמצאים בתחום השיפוט מטה יהודה. אחד משכניו קיבל רשיון בניה מהועדה המקומית בשנת 1970 ובשנת 1978 אולם כשהוא עצמו פנה לקבל היתר בניה נאמר לו שעליו להכין תכנית להפקדה. על זה הוא מערער. הכנת תכנית מתאר כרוכה בהוצאה כספית גדולה ואין כל הבטחה שהיא תאושר. מדובר בשטח בנוי של כ – 60 מ"ר שאין לו גג.

(פרוטוקול מחוזית 22.7.86)

מר כהן ציין שבבקשה מצוין שקיים בנין של 28 מ"ר ומבוצעת תוספת של 119 מ"ר כלומר סך הכל כ - 150 מ"ר. בכפר ישנם מבנים הגדולים מזה פי שניים ולכן מבחינה תכנונית אין בעיה אלא שאין לועדה סמכות לאשר אותה. בעיה נוספת היא שיש לקבל את אישורה של הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

מר סמרי חזר שוב על טענתו שאין הבטחה שהתכנית תאושר וכל השקעתו הכספית תרד לטמיון.

מר כהן הסביר לעורר שעליו להכין תכנית רק לשטח שלו ולאחר שהיא תאושר יהיה ניתן להוציא היתר בניה.
בדבר המבנים הנותרים הציע מר כהן לפנות לחברת "ערים" שתתן ידה להסדיר את החוליה החסרה.

לאחר צאתו התקיים הדיון הפנימי.

לאחר דיון,
הוחלט: א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.
ב. להפקיד תכנית שנוי שתתיחס רק לשטח שבבעלות העורר

התוכנית תופקד ישירות ע"י הועדה המחוזית.

10 בספטמבר 1986
ז' אלול תשמ"ו

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנית ממילא
מס' 2909 שהתקיימה ביום 20.7.86

נוכחים: מר [redacted] - יו"ר הועדה, [redacted] [redacted]
גב' ח. רווה- נציגת משרד המשפטים
מר [redacted] - אדריכל
מר א. ניב - מהנדס העיר
מר ע. אונגר- מנהל תחב' [redacted] [redacted] [redacted]
מר מ. ספרי - אדריכל
גב' נ. ויזל- עורכת דין

2/...

מר רפי לוי: אמר למתנגדים כי נערכו ישיבות ובהן נשמעה התנגדותם של הגושים הציבוריים. כל אחד יכול להצטרף ולהשמיע דברו. מסביר את ההליך החוקי.

פרופ' שמיר: חושב שהעובדה שהדיון מתמקד בבתים בחזיתות ובגדות, זה כבר דבר שצריך לקומם כל אחד. ברגע שמחלקים לחזיתות **או** גהה כזאת או אחרת או בית בודד, נגזרת על הרחוב כליה. וזה הנושא העומד לדיון, ולא השארת שרידים בצורה זו או אחרת. על השארת שרידים יש נסיון בסליחא קומי, בכי"ח, ואם כך מוסב לגמור את הרחוב כולו, ולא לעסוק בקוסמטיקה. יש להציל את הרחוב כולו. זהו רחוב עותומני מנדסורי, אחד הרחובות הראשונים של ירושלים מחוץ לחומות. זה הרחוב היחיד מסוג זה. גזרת כליה על הרחוב תהייה בכייה לדורות.
ירושלים שאנו גרים בה אינה עיר הסטורית. יש בה אמנם אתרים הסטוריים; הר הבית, בית קברות על הר הזיתים, עיר עתיקה שאין לו שום יחוד ארכיטקטוני ורובע יהודי שנבנה מחדש. אך אין בירושלים רחובות וכיכרות כמו שיש בלונדון בתקופה הגודגיאנית דברים שמוצאים בפריז, הבוליווארדים של עותמאן, בקהיר, מהתקופה הפטימית שחיה ונושמת עד היום - רחובות באורך קילומטר וחצי שהוא כולו הסטורי.
לנו אין דברים כאלה. והמעט שיש - רח' ממילא - אם זה רוצים להחליף במשהו אחר. אומר דברים אלה כאדם שמתעניין בהסטוריה עותומאנית, בעל רגישות מיוחדת לשלהי התקופה **ה**עותומנית.
קשה לו להופיע בהתנגדות זאת מול תכנית הנתמכת ע"י אנשים שמאוד מכבד, סדי קולק, ספדי ואחרים, שללא ספק רואים את טובת העיר. אלא שלדעתו יש אי הבנה לגבי הפרט ההסטורי. אלה רוצים לחת לתושבי העיר משהו שאינם רוצים, ולוקחים מהם משהו שכן צריכים. אין צורך בעוד רחוב בזאר. יש מספיק שווקים בעיר העתיקה. יש הקרדו. לקחת את ממילא על מנת לבנות עוד בזאר, עוד מדרחוב, יהיה בבחינת בכיה לדורות. מבקש מהועדה שתפעל להצלתו של רחוב ממילא.

מר רפי לוי: אומר שבתכנית זו נוהגים לפנים משורת הדין ושומעים את כל מי שרואה את עצמו נפגע, גם אם לא גר בשכונה עצמה, או בסביבתה הקרובה.

גב' אלונה ורדי: גרה ברחוב אבו טור. מביתה דווקא כן רואים את ממילא. תכנית זו היא כ"כ גדולה ומכובדת שכל תושב יכול לראות עצמו נפגע ממנה.
אוירה של העיר לא ניתנת ע"י כנסייה הקבר או כיפת הסלע אלא ע"י האוירה ששירה בה תוך כדי הליכה ברחובות. ראתה את התכניות והתרשימים של תכנית זו, המרחקת כל או רב מה שהיה קיים קודם. תכנית בהיקף כ"כ גדול ממש ליד חומות העיר העתיקה יגמד את העיר העתיקה. קשה יהיה לראות את העיר העתיקה מחלקים אחרים בעיר ברגע שיצוצו כל מגדלי המגורים או המשרדים שיצופו באבן מנוסכת, שאינה יפה בעיניה.

מר אבני יואב: מצטרף לקריאה לשמור על ממילא כשלמות אחת. מוסיף כי אם ממילא תבנה כמתוכנן לא תהייה תצפית לעיר העתיקה מאזור מלון פלאזה או רח' קינג ג'ורג'. בניה מסיבית בקטע המערבי של רחוב ממילא תשבור את קו הראייה ממרכז העיר לעיר העתיקה.

באופן ספציפי מציין כי כדאי וצריך לשמור את בית מס' 18 - בית משפחת שטרן בעל הערך ההסטורי היחיד.

גב' ארבל רות: מסכימה עם הנאמר באופן כללי ומוסיפה שכיום בארה"ב ובאירופה יש מגמה של פתוח המשלב בתוכו גם שמור.

תכנית זו לדעתה נוגדת בכלל את רעיון השמור, אמנם החזיתות והקשתות לשמור אך אלה אינן משתלבות בתכנית הכלליות וזה נראה שוב כמחיקה של רחוב שלם ולא כמו שלוב של שמור ופיתוח.

יש חשיבות עקרונית לרחוב כרחוב שלם בגלל מסכת החיים שמספר ולאו דווקא בגלל ערכו הארכיטקטוני. פוגם לדעתה בחבור עם העיר העתיקה בגלל שחוסם את הגישה ממזרחה של העיר למערבה.

מר פינגל גרשון: גר ברח' שטרניחובסקי מתייחס לבית משפחת שטרן. מסכים עם כל מה שנאמר לפניו משמש כיום כמורה דרך לתיירים. כיום אין לנו כלום הנוגע ישירות לביקורו של הרצל - חוזה המדינה בארץ, חוץ מחדר עבודתו של הרצל. גם הארז שנטע במוצא לא קיים יותר.

מביע כבוד למשפחת שטרן לכל שליחותיה ששמרה על המקום כמה עשרות שנים. מבקש להמשיך ולשמר את המקום.

מר שמואל אבן אור: מצטרף לקודמיו. רוצה להזכיר כי רוצים להרוס גם את בית אגף העתיקות ברחוב שלמה המלך. זה אחד הבתים הראשונים שהיה בו משרד של מכירות קוק, מלון פאל. זה עוול להרוס מקומות אלה.

מר אמנון כהן: מתקשה להתנגד לתכנית ביוזמתו הגדולה של סדי ושל קרן ירושלים שבד"כ עוזר להם לאסוף כסף לבצוע תכניות כאלה, ובודאי יעזור גם לתכנית זו להתבצע אבל מקווה שתהייה שונה לגמרי ממה שהיא כרגע.

מכיר מיקיר את עבודתו של רפי לוי אתו עבד כבר שנים ומשבח את הפתרונות שמוצא לבעיות אורבניות קשות. בתכנית זו מוצא עצמו בצד השני של המתרס בצורה ברורה וברוטאלית. רוצה להביע התנגדות חד משמעית לתכנית, או לפחות לחלקה, בשלושה נושאים:

א. ההסטורי: מלמד וחוקר הסטוריה במכון יד יצחק בן צבי וביחוד תולדות ירושלים. מתמחה בתקופה העותומנית. במסגרת עסוקו זה מוצא בשנים האחרונות את התעלומה הערבית שעושה שני דברים נגדנו. ראשית מאשימה אותנו בהשמדת כל שכיות החמדה של ירושלים באופן שיטתי. זה חלק ממהלך רחב מאוד בינלאומי של הועדה האיסלמית ושל ארצות איסלמיות, לא רק ערביות שמאשימות את ישראל שמאז 1967 הוא מותקף את העבר של ירושלים מתוך מגמות פוליטיות ברורות לדבריהם. למותר להדגיש כיצד דברים אלה מתקשרים כאן.

4/...

בירדן יצא לאחרונה ספר שנקרא בערבית "אוצרות ירושלים" שמציג מאות תמונות בנושא ההסטוריה הערבית בירושלים וכ-8-10 עמודים בהסטוריה היהודית, למרות היחס לא ניתן לנו לומר כי הם מוחקים אותנו. ומה שמוצע בתכנית ממילא זה באמת למחוק חלק ניכר מההסטוריה של ירושלים, או מאוצרות ירושלים. אנו לא משופעים באוצרות אלה. יש לנו כאן מעט מאוד מאותם אוצרות ירושלים היהודיים. במקרה זה בית משפחת שטרן אוצר ממש. ובתכנית הזו רוצים למחוק את הבית ובמקרה המקסימלי לשים פלאק קטן על הבית החדש שיבנה. זאת הכוונה למחוק את אוצרות ירושלים היהודים, ולמחוק אוצרות ארכיטקטונים של ירושלים העותומנית.

דוגמא נוספת: ממילא 7, 5 שכיום מסומן להריסה צהוב או מקווקו צהוב - כלומר כאופציה אופרטיבית למחוקה. בית זה הוא לא רק בית שיש בו בנייה עותומנית יפה ביותר, אלא שיש בו גומחה שנבנתה מאוחר לפי דגם ממלוכי, היחיד בסביבה זו. כך גם לגבי שוקת - רהט.

ב. בנושא המודרני אסטטי - מזכיר את איסטנבול, שסובלת מרעידות אדמה. במקומות כמו "בא ביילי", ובהפודרום. כשיש בית ישן או קשת ישנה עושים כל מאמץ להדביק אותו ולשמרו. וכך גם בערים אחרות בעולם. אסור לנו לנהוג אחרת.

ג. בנושא ההריסות: חלק מהבניינים מסומן בצהוב - להריסה וחלק מקווקו בצהוב - לאופציה של הקבלן לשמר או להרוס. ברור שאם נותנים לקבל אופציה להריסה ודאי שיהרוס. מביע בחריפות את התנגדותו. מסכים שצריך לעשות במקום שינויים רבים ואם אין ברירה וצריך לבנות לפחות יש להשאיר את כל החזיתות הקיימות או את רובן. אפשר לבקש מקבלן שרוצה את אחוזי הבנייה שיתכבד ויתחפר באדמה עוד שתי קומות, ולא ירים אותם לגובה. בודאי שאין להשאיר את ההחלטה לקבלנים שהם הרבה יותר אינטרסנטים. ולסיכום מהטעמים ההסטוריים ההסטטיים והמעשיים מבקש לרשום התנגדות חזקה ככל האפשר. מבקש להשאיר את המציאות כפי שהיא או מהמתכננים להציע תכנית חילופית שתשמור על העקרונות שהציע.

<u>גב' אורלי אחיטוב</u>: מבקשת לשמר מתחם כולו ולא בית או חזית. כל בית לכשעצמו אולי אינו מיוחד, אבל המכלול יוצר את האוירה היחודית.

<u>מר ברעם</u>: בעד תכנית ממילא. השאלה איזה תכנית. מוכרחים למצוא שביל זהב, או אפשר להתנגד באופן מוחלט לתכנית אבל לא ניתן למחוק את הרחוב כפי שמחקו את ירושלים בדורות הקודמים. בשום עיר תרבותית בעולם לא יעלו על הדעת לקחת מבנים שהם חלק מנחלת העבר עם משמעות הסטורית פוליטית. מבקש לבדוק את הדברים מחדש.

<u>מר כרמל</u>: מצטרף לכל מה שנאמר ואין לו מה להוסיף על כך.

<u>גב' קמחי</u>: מציעה לבנות את תכניתו של ספדי במקום אחר ולהשאיר לנו אזור זה כדי שנוכל להתפנק בו. לנו אין כבר עתיקות להראות לתיירים. כל מה שנשאר הוא גם לא יהודי. הר הצופים - הוא גניבת הר. חוששת ממצב כזה גם בממילא.

ד"ר דוד חרפץ: הדוקטורט שלו בביוכימיה. בממילא - בבנין האוניברסיטה שהוא המכוער ביותר, עשה את הדוקטורט שלו. שהה במקום ויש לו סנטימנט אישי.
לדעתו אין צורך במרכז קניות ומשרדים של 6-7 קומות בירושלים מציין מרכזי הקניות הנוספים בירושלים וחושש שלבסוף מרכז זה יהיה רק מתוכן. או שיעשו שלוב של סופר מודרני וישן, וזה לא יסתלב כראוי.

תשובת מר א. ניב: מתרשם שחלק מהאנשים לא יודעים מה התכנית מציעה. נשמעות הערות פשוט לא נכונות. לדוגמא לגבי האופציה להריסה. לא מדובר על קבלן אלא על גוף צבורי שבמקרה זה ביקש אופציה לא להרוס חלקים שמותרים להריסה על פי התכנית.
"לקבלן" נשארת האופציה לא להרוס. וזה על פי בקשת החברה. כי יש לפעמים שקולים המראים שבניין מסויים יכול להיות כלכלי יותר ללא הריסה. יש לנו עסק עם הברה ממשלתית עירונית שהוציאה הרבה מאוד כסף עד היום על תכנון, פינויים. הריסת בניין מחייב בניה של חניון תת קרקעי מתחת לבנין החדש שיוקם. יתכן שזה לא ישתלם מבחינה כלכלית ואז כדאי לה להוסיף קומה לבנין זה. כי בכל מרכז העיר ירושלים לא דורשים חנייה תקנית לבנינים קיימים. ולפיכך יש בניינים שלא כדאי להרסם.
מסכים כי יש בממילא רובדים של חשיבות אך לצערו אינו הסטוריון. מבחינה ארכיטקטונית לא מרגיש כובד ארכיטקטוני כמו שהוא מרגיש במקומות אחרים. נכון שלגבי בית שטרן כבר אמר בעבר שעל הועדות להחליט בנושא זה משאיר ההחלטה לאנשים מקצועיים. אינו רוצה להתמודד בנושא זה. מעיר רק הערה מינורית: יש ערך למקום שבו היה משהו שהוא חשוב להסטוריה מסויימת של עם מסויים ויש כל מיני אפשרויות לשמר את המומנט הזה, ולנצלו במקום בו הוא נמצא. אפשר לשפר אפילו את הבנין ע"י השקעה של כסף בו, תוספות או שפוצים. אפשר גם להעביר את כל השרידים למקום אחר. אינו רוצה להחליט בנושא. שיחליט מי שיחליט, הועדה שר הפנים.
לגבי הרחוב עצמו והאטמוספרה ההסטורית שלו. כיום נמצאים בתקופה של נסיון לשמר תוך פתוח עיר צריכה לתפקד, ולהתפתח. תכנית ממילא העכשוית היא דוגמא טובה לנסיון לשמר את המסורת אבל גם לפתח את עצמה בצורה מבוקרת. תכנית ממילא הקורמת התאימה לאופוריה של אחרי שנת 67. כמובן שלא היתה אפשרות לבצעה.
גם לגבי רחוב יפו יש תכנית מאושרת להרחבה ל-42מ'. מאז שהגיע לעיריה עוסק בהריסת תכניות מגלומניות. תכנית זו באמת מנסה לחבר את שתי הערים: העתיקה והמערבית, ולהגיע אתם לאיזה שהוא פתרון.
המצב בו נמצא רחוב ממילא היום הוא בלתי נסבל. יש להחזיר לחיים אזור מת. יש להגביר את עצמת הסחר כדי שתתאים לחיבור בין שער יפו והעיר המודרנית. יש לבצע מערכת הורכים אדירה אבל מצד שני צריך פתרונות אלטרנטיביים פשוטים כי העיר הולכת ונחנקת. ההתחלה של המערכת המינימלית היא הפריצה של רח' העמק החדש שפתח נוף יפה בגלל הבניין שנהרס. אין בכוונת העיריה לעשות הרס סוטאלי של הרקמה העירונית. יחד עם זאת אם היו הורסים את כל הגזרה הדרומית של רחוב ממילא לדעתו היה טוב. יתכן וירושלים היתה מקבלת ערך שלא צפתה לו בכלל.
אך זה לא בתוכנית. לפי דעתו הגיע לפרופורציה הירושלמית הנכונה. כל מי שמפחיד את הציבור הירושלמי במגדלים ובמרכזים מסחריים מטעה.

בתובנים יש חידוש ושיפור של תשתית ונגישות באמצעים מאוד פשוטים ומצד שני מחזיר חיים לרחוב שכבר איננו בחיים ומחברו בצורה יפה וצנועה לשער יפו. מעריך את התייחסות הציבור וערנות החברה להגנת הטבע אבל יש בנושא זה טעה הגזמה מאחר והציבור לא כ"כ מבין את מה שמציעים אלא, נתמס לסטטוס.

אדריכל ספדי: מתייחס למוסכים שמוצגים אחרי קבלת חלק מההתנגדויות בועדה המקומית. המצב של התוכנית היום לאחר ההמלצות של ועדה מקומית היא שהחזית הצפונית החל מבנין 25 ועד למנזה הם כולם לשמור. כיוון שאין שום אופציה להריסה או לא כל החזית לשמור. גם חזית הבניין מול החומה מומלץ לשמור.

ההערות בקשר לבניינים 7 - 5 מוטעות. מקבלים ותומכים בצורה חזקה בשמור הבניינים האלה. הם בניינים יפים וחשובים.

בהתייחסות לצד הדרומי : הבניינים הם להריסה כאשר ההריסה אינה מחוייבת. המליץ לשמר את החזית של בניין מס' 24. הוא יהווה את שער הכניסה לממילא. זה בניין המנזה. לאחר שיקומו בשער כניסה לממילא.

בהתייחסות להתנגדותו של פרופ' שמיר, זו טעות לקרוא לרחוב זה רחוב עותומני. למעט שני בניינים בגזה הדרומית אין אף בניין עותומני בגזה הדרומית אלא, בניינים מנדטוריים.

א. ניב : הפרוגרמה של ממילא היא להחזיר אותה למה שהיתה אילו חולקה העיר.

חולק על מסקנות פרופ' שמיר שלעיר יש מספיק מקומות מפגשים ובזרים וכו'. להיפך, תושב שהמשולש סתום. האנלוגיות למרכז כלל מוטעות.

מבחינה גאו פוליטית חברתית זה המקום הנכון בנוסף לשער שכם שחשוב להפכם למקומות מפגש. יש פה שלוב טוב של חדש וישן כשהחדש משתלב עם הישן ומנסה להוציא את האופי שלו ולשפרו. התקנות אומרות שאסור להשתמש באבן מנוסרת, לגבי מגדלים: זה הולך מ-3-7 קומות שזה הגובה של ההוספים. למרות ההתנגדויות הרבות, הפתיחה לציר של רחוב העמק שפרה את העיר. הבניה החדשה שתביא במקום זו שתהרס אינה בניה לגובה, אינה מגדלים. בממוצע היא נמוכה מהמצב הקיים.

לגבי בית שטרן: מספיק לדעתו שמור מתאים של החדרים בבניה חדשה. יש חשיבות ליצירת העמק כשדרה, כגן וחזית שפונה לה שמתאימה לחשיבות שתהייה לה באמה השנים הבאות של ירושלים. לצערו בית שטרן בולט לתוך העמק מעל ומעבר לכל הבניינים האחרים כמו הבנין שנמצא בעמק המצלבה ויסתום את העמק אם נשאיר אותו שם. הרחוב כפי שהוא היום צר מדי במקומות מסויימים או רחב מדי במקומות אחרים המגמה היא ליצור כברות וחללים חדשים שיאפשרו פעילות שהיום איננה קיימת. הכברות הגדולים יאפשרו בחי קפה ומקומות פעילות המחוברים לאלמנטים לינאריים שחזיה אחת שלהם קיימת וחזית אחת חדשה.

החזית הדרומית תאפשר צל והגנה מהגשם. והצפונית לא משתנה.

השלוב של תקרות עם גשרים לינאריים יתן רחוב עם אפשרות לפעילות מסחרית וחברתית.

עמוס ארנגר: מתייחס למלה "הקבלן", מייצג את חברת כרתא חברה ממשלתית עירונית. הקבלן זה כל אלה שיושבים בחוץ וכלל אזרחי ישראל. אין פה ספקולציות של קבלנים פרטיים. מאושרים 67,000 מ"ר לבנייה ו"הקבלן" מבקש פה רק 55,000 מ"ר.

פרופ' שמיר: כאיש אוניברסיטה תמיד שולט בו אלמנט הספק, בנגוד לפוליטיקאי שלא יכול להיות פוליטיקאי פיקטיבי. אלא אם כן הוא משוכנע לחלוטין שהוא צודק. במשך כל השנים שעסק בנושא ממילא חשב אולי אינו צודק. אולי האנשים בעלי מוניטין צודקים. כיום לאחר ששמע את מעוניהם בטוח שצריך להתנגד עד כמה שאפשר. מציין כי רוצים את הרחוב. ולא פיאצה ומרחוב. התכנית גוזרת על הרחוב כלייה. יוצרים כאן בזאר. יש בזארים במקומם: בשוק בעתיקה, בקרדו. אבל לבוא ולהפוך נכס נדיר כ"כ לעוד בזאר של רחובות התכנית אולי יפה אבל היא מחסלת את הרחוב.

פרופ' כהן: שואל האם ברור ונכון שכל הגזה הצפונית הזו כולל 57 לא תהרס.

רפי לוי: אומר כי זו המלצה של ועדה מקומית ויובא לדיון בועדה המחוזית ולקבל החלטה. אם כך חוזר ומדגיש שאדר' ספרי אמר שמוכן לא להרוס וזו התקדמות גדולה מבחינתו. ישמח אם זה יכפוך לעמדה רשמית של הרשויות. שואל מדוע הצלומים והציורים לא משקפים מצב זה.

אדר' ספרי: רוצה להבהיר שהצרת הרחוב תהיה בחלקה הצרה מ-16מ' ל-10מ' ובחלקה הרחבה.

מר אמנון כהן: רוצה להבהיר את הנקודה של ההצרה: כדי להצר את הרחוב, במקומות שלא הורסים תהייה בנייה לפני הבניינים הקיימים והם יגומדו או יעלמו או יספגו או יסעו בתוך דבר אחר.
מדגיש כי זה לא פרוייקט של המדינה כפי שאמר מר ספרי. זה פרוייקט של יזמים- של חברת קרתא, לעומת אחרים שחושבים אחרת. קרתא היא חברה של העיריה ולא של המדינה. מקורה שהמדינה איננה טוענת כפי שטוענים היזמים או החברה או העיריה. מבקש שממילא השאר באופן קונצפטואלי כפי שהוא הירם. שחשאיר את הקיים ותשפר אותו ולא תהרוס את הקיים.

עמנואל עפרוני: שואל מה יהיה מאחורי רחוב ממילא ליד הקונסוליה הצרפתית.

מר קמחי: פוסל את השארת אופציה ליזם. זו צריכה להיות החלטה חד משמעית וברורה.

מר ברעם: מצטרף לדבריו של מר קמחי בנושא האופציה.

מר ניב: מבהיר שוב כי כל הגזה הדרומית מיועדת להריסה. והיזם יכול לשקול לא להרוס למרות שמותר לו.

מר ברעם: מזכיר את נאומו של דניאל רובסטר בפני חבר המושבעים כשידע שאין לו כל סיכוי. אינו יודע כמה חברי ועדה יושבים בחדר. טוען כי כל הטוענים נגד התכנית אינם אינטרסנטים. ולא מייצגים דבר אמוציונאלי שקשה למדוד אותו. חושב שלו אדריכל ספרי היה צריך לתכנן מחדש, היה מתכנן את הדברים אחרת. עוסק כרגע בשפוץ בית בסגנון נאו גוטי. אומר כי קשה לתכנן שפוצים בסגנון זה. קשה למצוא בעלי מקצוע מתאימים, ואם נמצא אדם שיודע לגלף גותיקה של היום, הדבר עולה בכסף רב. פה יש חזיתות של בניינים שאין להם תחליף.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 22 שהתקיימה ביום שלישי ח' בתמוז
תשמ"ו 15.7.86.

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

השתתפו:
ח. אשל - רשות מקומית ירושלים
ש.ז. זוננפלד-רשות מקומית ירושלים
מ. כהן - מתכנן המחוז
ש. כהן - נציג שר השיכון
א. ליסמן - רשות מקומית מטה יהודה
ש. לרמן - נציג שר הבריאות
א. מלכוב - נציג שר החקלאות
מ. נחמיה - רשות מקומית ירושלים וממלא מקומו ר. דנגור
ח. רווה - נציג שר המשפטים
א. רחמיטוב- אדריכל.

נכחו:
פ. בלנק - מחלקת מהנדס העיר
א. בן אשר - מחלקת מהנדס העיר
י. בן יעקב- לשכת התכנון המחוזית
מ. דרומי - לשכת התכנון המחוזית
י. היימן - מחלקת מהנדס העיר
ל. יזין - מנהל מקרקעי ישראל
א. ניב - מהנדס העיר
י. סוקר - יועץ סביבתי לועדה המחוזית
י. פלאוט - לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט - לשכת התכנון המחוזית
י. צבאני - לשכת התכנון המחוזית
מ. שוורץ - מזכירת הועדה המחוזית

נעדרו:
ע. דרמן - נציג שר הבטחון
ע. לוקסמבורג-נציגת מע"ץ
מ. נקמן - נציג שר התחבורה
י. שרון - רשות מקומית ירושלים

2/...

(פרוטוקול מהדית (15.7.86)

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

א. תכניות לאישור

1. (3485) תכנית מס' 3485, שנוי לתכנית מתאר מקומית, שנוי מס' 1/84 לתכנית 1513 ושנוי מס' 1/84 לתכנית 1544 - שער דרום.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.4.86:

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית מהסיבות הבאות:

1. התכנית הוזמנה אצל המתכננים ע"מ לעצב את שער הכניסה הדרומי לעיר. במקומה השתרעה התכנית על שטח נרחב יותר מעברו השני של הכביש וגבולותיה נקבעו בהתאם לתוואים טופוגרפיים ומרחק המותר לחבור צומת כניסה נוסף מהצומת הראשית שהיא כ-250 מ'.

מטרות התכנית היו לעצב את הכניסה הדרומית בצורת שער ולא רחוב מסחרי, להסתיר את מראה השכונים הקיימים ולשמור על פתיחות מבטים מדרך חברון לנוף העירוני הרחוק, אין כל הצדקה תכנונית להפוך את דרך חברון באותו קטע לרחוב מסחרי, והערכים הטבעיים והנוף הקיים הם נכס עירוני חשוב שיש לשמר אותו ולא להרסו. שטח התכנית הוא מילוי הנמצא מעל לחניון אגד.

2. ההתנגדות מתייחסת לחלקה שנמצאת מחוץ לגבולות התכנית. ההתנגדות אינה לתכנית המופקדת כפי שהיא ואין היא טוענת שהתכנית פוגעת בה אלא היא מבקשת להרחיב את גבולה ולהצטרף אליה דבר שלא ניתן להעשות באמצעות התנגדות אלא ע"י הגשת תכנית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בתום תקופת הפקדת התכנית הועברה התכנית ע"י הועדה המקומית לאישור, בצרוף התנגדות היזמים שעל דעתו ועל דעת מר ניב נועדו לשיפורים בתכנית. ההתנגדות התקבלה ובהתאם להליכי אישור תכנית היא הועברה לחתימת שר הפנים.
לימים הסתבר כי לתכנית הוגשה התנגדות נוספת ע"י בעל קרקע הגובלת בתכנית. אולם באה כוחו הגישה במכתב אחד התנגדות לשתי תכניות. לתכנית הנדונה 3485 ולתכנית 2317. פקיד העיריה שקבל את מכתב ההתנגדות חייק אותו בתיק 2317 ולא היה ידוע לועדות דבר ההתנגדותו לתכנית הנדונה.

(פרוטוקול מחוזית 15.7.86)

כאשר הסתבר למתנגד שהתכנית נדונה כבר בועדה המחוזית והועברה לאישור שר הפנים הוא פנה באמצעות עו"ד וייל למנכ"ל משרד הפנים עו"ד י. לוי סגן בכיר ליו"מ למשרד הפנים אשר נתבקש לטפל בפנייתה של עו"ד וייל השיב לה במכתבו מיום 9.4.86 כי לאחר ברור הענין ובדיקתו הגיע למסקנה שעל אף הטענה שהתנגדות מרשה לא נשמעה ולא נדונה אין עתה עילה למנוע פרסום ההודעה על אישור התכנית. עו"ד י. לוי נימק את חוות דעתו זו בין היתר כי גם אם ההתנגדות היתה מגיעה לדיון הרי מעיון בה משתמע שאין זו התנגדות לעצם התכנית ותוכנה אלא רק ביחס לשטח הגובל בה אותו מבקש מרשה לצרף לתכנית.

בהתאם לכך נמשכו ההליכים בדבר אישור התכנית והודעה על כך פורסמה בילקוט הפרסומים.
הועדה המקומית הזמינה את עו"ד וייל להשמיע את התנגדותה וביישיבתה מיום 20.4.86 המליצה לדחות את ההתנגדות בלתי תוקף לתכנית.

<u>מר ניב:</u> ציין כי ישנה גם טענה תכנונית בהתנגדות הנדונה. העיריה מעוניינת בתחנת דלק נוסמת ושרותי דרך. דרך הכניסה לתחנת הדלק בתכנית 3485 מדרום [illegible] לתחנת הדלק בשטח הגובל של המתנגד.

בפני הועדה הופיעו: עו"ד וייל נעמי, אדר' דן ידרעאלי, מר שבו דדן וינד מנהל פורוייקט אנ.די.סי.

<u>עו"ד וייל:</u> ציינה כי באה לכאן מפני כבודה של הועדה שטרחה והזמינה אותה הואיל והשמעת התנגדותה היום אינה מעשית ואינה תכליתית לנוכח ההליכים שבוצעו.

התנגדות משפחת עיבו, בעלי הנכס הגובל, הוגשה בזמן, תוך המועד החוקי להגשת התנגדויות. עוד בטרם הוגשה ההתנגדות היו מגעים עם מוסדות התכנון לאור המחשבה שנכון ומוצדק לצרף את שתי החלקות לתכנית אחת, שתי החלקות גובלות בחורשה התוחמת את הפרוייקט. מפאת תקלה שקרתה במחלקה לתכנון עיר במרץ שנה זו, התברר באופן מקרי שהתכנית הוקברה ואושרה ע"י שר הפנים בלא שהוזמנה להשמיע את התנגדותה.
התגובה המיידית היתה לנקוט בצעדים להפסקת העבודות ולעבב את גמר הליכי התכנית. בו בזמן ששלחה מכתב למשרד הפנים, פנה אליה דן וינד המייצג את קבוצת אנ.די.סי. והעלה בפניה את הנזקים העלולים להגרם עם כל עכוב בהמשך ההליכים התכנוניים בהתחשב בכך ובעובדה שכל טענות מרשה מופנות כלפי תכנון מגרש מס' 4 שבתכנית היא נמנעה מלעתור לבג"צ, בסוברה כי מבחינת האחריות הציבורית, במקום לפנות לבג"צ היא תמצא דרך חוקית לטפל בנושא, היא מקווה שהפרשנות הזו [illegible] אופיינית לה, לא תהא בעוכריה.

(פרוטוקול מהוזית 15.7.86)

לאחר מעשה נראה שאין טעם בהצגת התנגדותה מאחר שבשלב שהוצע לה ובילתה את אי התקינות בסתיימו ההליכים אך התקלה קרתה והענין לא תקין.

לאחר הדיון בועדה המקומית היא שהתה בחו"ל. בדיון בועדה המקומית היתה אמירה של כמה חברי ועדה שאולי התקנה לתקלה תהא בתקון התכנית ע"י הוספת חלקת מרשה. מיד פנו למתכנן דרכים על מנת להגיש תכנית משלימה.

בכביש הגישה המתוכנן לפרוייקט ישנם פגמים ולחלקה של קבוצת אנ.די.סי. בחרוית אין להם שום משמה. תכנין השטח של חתנת הדלק טוגר למרשה אופצירת תכנוניות. עו"ד י. לוי טלפן אליה והיא ציינה בפניו שצריך למצוא דרך נכונה גם כדי לא לפגוע בפרוייקט של אנ.די.סי.

מר כהן הואיל לכתוב לה מכתב ולהודיעה שהתכנית מאושרת. בתקופה שנעדרה מן הארץ נמשכו הליכי התכנון ובעוד שהועדה המקומית הזמינה אותה אחרי שהתכנית קבלה תוקף. היא כתבה לועדה שהיא חייבת להביא בפניה את שיקולי מרשה. בתאריך 20.6.86 קבלה זימון להופיע בפני הועדה לישיבה ביום 1.7.86 אך במועד זה נבצר ממנה להופיע בשל הופעתה בבית המשפט בנושא מאוד מורכב ועל כן בקשה דחיה.

בינתיים קבלה מכתב מי. לוי מיום 20.6.86, ששנה את עמדתה ובו הוא חוזר ומסעים כי תכנית 3485 אושרה ע"י המנהל הכללי למשרד הפנים וכי מרכז פרסום דבר מתן תוקף לתכנית לא היה בשליטת המשרד הראשי. הסעיף 3 למכתבו הנ"ל נאמר כי "במצב שנוצר, נראה כי הדרך הנכונה היא לנסות ולשכנע את גורמי התכנון לפעול להמשך התכנון, ובמידת הצורך גם לתקן את התכנית שאושרה באם יימצא ע"י מוסדות התכנון כי הצוק עם מרשיך".

מטבע הדברים נראה שאין הדיון נוגע לשמיעת התנגדותה לתכנית וכי אין לכך בסיס ושום אחיזה בחוק. הכלי שהצביע עליו י. לוי נראה לה קונסטרוקטיבי, והיא מבקשת שלא יוצאו היתרים לחלק המצרני בתכנית לחלקת מרשה. כאמור פנתה בענין למר כהן הוא הציע לה לפנות לבג"צ, היא מבורה שזו עצה לא אחראית.

נכון שהועדה בדרך כלל איננה שומעת יזמים בשלב הדיונים בהפקדת תכנית אך יש יוצאים מן הכלל (דוגמת תכנית ממילא למשל) וכדי לגרום למינימליזציה של הנזקים, במידה ותכנית מרשה תומלץ ע"י הועדה המקומית היא מבקשת לתת לה הזדמנות להופיע בפני הועדה בזמן הדיון בהפקדה מכיוון שלא ניתנה לה הזדמנות יאותה להשמיע את דבריה בעת שמיעת ההתנגדויות לתכנית 3485.

(פרוטוקול מחוזית 15.7.86)

מר כהן: העיר כן הן הדיון בועדה המקומית והן הדיון בועדה המחוזית נעשו בתאום עם עו"ד נ. וייל כאשר היא לחצה להביא את הנושא לדיון בהקדם.

עו"ד וייל: השיבה כי כפי שכבר ציינה עמדתה השתנתה בעקבות מכתבו של עו"ד י. לוי.

מר ד. וינר: ציין כי הוא מבקש שירשם בפני הועדה שאין התנגדות לכל השטח שמצפון לכביש השרות. אין הוא מוותר על הזכות לבצע את כביש השרות שככל הנראה לא יתבצע לפני הקיץ הבא. תמיד ישנה דרך חילופית לבטל את הדרך הקיימת אך לא יתכן שיתבצע פרוייקט בלא דרך שרות. מר וינר ביקש שגם אם תאושר תכנית שינוי לא ימנעו את דרך הגישה למגרש מס' 5.

גב' רוות: ציינה כי לא ברור לה לשם מה היתה הזמנה לדיון הנוכחי. אין בפנינו התנגדות אלא, בקשה להודיע ולהשמיע דברים בזמן הדיון להפקדה של תכנית אם תומלץ על כך ע"י הועדה המקומית.

לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות.

מר מלכוב: ציין כי המינהל והועדה המקומית יזמו את התכנית כולה. למינהל חשוב שהתכנית שקבלה תוקף היא זו שתבוצע.

מר כהן: ציין כי הפניה של עו"ד וייל לשר הפנים היתה עפ"י סעיף 134 לחוק ובתשובה לכך מיום 9.4.86 ע"י עו"ד י. לוי הודיע לה כי אין עילה למנוע פרסום ההודעה על אישור התכנית.
הנושא הזה, כולל כל המהלכים שהיו עד למני שבועיים היו מתואמים עם עו"ד וייל. והעובדה ששנתה את דעתה אינה מפני שקבלה החלטות נחרצות על כך. הוא מבקש שלא ליצור תקדימים ולא להפוך לנורמה כל מקרה שיזם מגיש תכנית יבוא ויציגה בפני הועדה. הנושא החל בדבר מסויים ועם הזמן הלך ה"תאבון" וגבר.

לאחר דיון:

החלט: במידה ותמליץ הועדה המקומית בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית שהגיש לה מר שבו בגין החלקה המצרנית לתכנית 3405, ישקול יו"ר הועדה אם להזמין את הצדדים לדיון בהפקדתה.

2. (2803) תכנית מס' 2803, שנוי מס' 1/04 לתכנית מס' 1138-שכ' תל ארזה.
הודעה בדבר הפקדת התכנית תורסמה בילקוט פרסומים מס' 3217 מיום 30.6.85. בתקופת ההפקדה הוגשו 6 התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.11.85:

6/ ..

"התנגדות מס' 1: לדחות את ההתנגדות מהנימוקים שפורטו בחוות הדעת.

התנגדות מס' 2: ומס' 3: מח' מהנדס העיר תבדוק מחדש את הנושא ותציע פתרון המאפשר לבעלי שני המגרשים האחרים לבנות באופן עצמאי ללא חלות בבעל מגרש "אפריון.

התנגדות מס' 4: לקבל את ההתנגדות בנושא הבנוי ולקבוע כי הבנוי יקבע בתאום עם מתכנן המגרש עם אגף תכנון העיר, ולדחות את שאר ההתנגדויות מהנימוקים שפורטו בהמלצת המחלקה.

לקבל את התנגדות מס' 5 בחלקה ולחלק את המגרש החדש לשני מגרשים: אחד בגודל של כ-600 מ"ר ללא מגרש מס' 27 השני יתרת השטח שיכלול גם את מגרש 27.

לאור כל זאת לתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי יעודו הקודם של השטח הכלול בתכנית היה אזור תעשיה לתכנון בעתיד בשרקע התכנית עמד בסימן של אזור מגורים 2. התכנית כוללת בעיקרה הוראות חלוקה חדשה במתכונת בינוי למגרשי מגורים. לתכנית הוגשו התנגדויות כאשר חלקן נסבו כנגד אחוד בעלי קרקע שונים לבעלות משותפת במגרש חדש אחד.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים ונציגיהם הבאים: אליהו בן משה, יצחק קופ, עו"ד בורל, אילה רון אל, משרי צדוק, אר ואדר' גרסמן.

בשם הועדה המקומית הופיע א. בן אשר.

מר בן משה: (בעל חלקה 135 בגוש 30000) מתנגד לאחוד חלקות 134, 135 ו-136 למגרש חדש מס' 4. בשעתו דובר על צרוף חלקות 134 ו-135 בלבד ולהפתעתו צורפה גם חלקה 136 שאינו מכיר את בעליה. עוד טען כי קביעת השביל להולכי רגל בסמוך לחלקה פוגעת בו.

גב' רון אל: הוסיפה לטענות בן משה כי הוא מעוניין לבנות עם בעל חלקה 134, אך בעל חלקה 136 איננו מעוניין לבנות ובכך עלול לסכל את אפשרויות ממוש הזכויות לבניה.
מר בן משה מבקש לקבל מגרש בגודל ראוי לבניה בנפרד מחלקה 136 ובסגנון הבניה הקיימת לאורך רח' עלי כהן.

מר בן אשר: השיב כי שכונת תל ארזה היתה בעבר אזור תעשיה שכלל חלקות קטנות ולכן נשאר כיעוד בלבד ולא פותח.
תכנית המתאר לתל ארזה המצרנית קבעה את כללי הבניה, הקנתה זכויות גבוהות ויחד עם זאת הורתה על אחוד חלקות לשם יצירת חלקות בניה שתאפשרנה בניית בנינים ברוחת דיור ואיכות חיים גבוהה יחסית, לאחר הפרשה לצרכי ציבור.

משאלת המתנגד להפריד בין החלקות סותרת את מטרות התכנית. הועדה המקומית שקלה את הנושא מן **החֹבס** התכנוני ביודעה כי יש פתרון משפטי לבעיה של אי הסכמה משותפת למפוש הזכויות בין בעלי החלקות המאוחדות, ולכן דחתה את ההתנגדות.

גב' רון אל: טענה כי ההפרשה הגדולה מהחלקות נובעת מהשביל שרוחבו 7.5מ' **עד** כה הופרשו 29% וההפרשה הנוספת לשביל מגדילה את אחוז ההפרשות ל-40%. אין הצדקה תכנונית לרוחב המוצע של השביל וברור שברוחב כזה תסענה בו מכוניות שתפרענה לבנייני המגורים היא בקשה להצר את רוחב השביל ולאפשר חלקה בגודל ההולם את אופי הבניה הקיימת ברחוב.

מר בן אשר: ציין כי רוחב השביל אכן גדול אולם תוכנן כזה במתכוון על מנת לשלב בו נטיעות וגינון ובכך לספק את צרכי הירק באזור, משום שאין בסביבה שטח של גינה ציבורית.

מר זרנגפלד: העיר כי בסביבה קיימים בניינים שגודלן של שתי החלקות מספיק למגרש התואם את גודל המגרשים הקיימים באזור.

מר בן אשר: ציין כי לא נותרו מגרשים בודדים ללא איחוד וקבלת התנגדות מסוג זו תותיר את חלקה 136 שגודלה כ-200 מ"ר ללא פתרון תכנוני.

מר צדוק משה: (בעל חלקה 133 בגוש 80) טען כי לפני 22 שנה הגיש בקשה לבנות אולם שמחות. הרשויות הציעו לו לבנות את הבנין כמקלט דו תכליתי ובתמורה יוותרו על דרישה לחניה. 10 שנים לאחר מכן באה המשטרה והתנתה את רישיון הפעלת אולם השמחות בפתרון חניה נאלץ כתוצאה מכך הוא לרכוש את חלקה 133 על מנת לספק את דרישות החניה ולהכשיר את המגרש לחניה זמנית.
הוא מציע להוציא את חלקות 133, 134 ו-135 מתחום התכנית המהווה המשך טבעי של רחוב עלי הכהן ולהשאירן כחלקות בניה בהתאם לאופי הרחוב הקיים.

מר בן אשר: השיב כי הוצאת החלקות הנ"ל מהתכנית איננה משנה את יעודן ולא יהיה בכך כדי לפתור את בעית ממוש הזכויות בחלקה שגודלה 200 מ"ר.
התכנית הנדונה באה לפתור את בעיית גודל המגרשים. החניה במגרש לדבריו של המתנגד היתה דרישה של המשטרה שעה שהאזור היה מיועד לתעשיה. כיום יעוד האזור הוא למגורים וחניה בין בניני מגורים תהיה מטרד לסביבה.
המגרש אינו מתאים ואינו מספיק לחניה לאולם אפיריון הן מפאת גודלו והן בשל מרחקו מאולם השמחות.

מר צדוק: טען כי תשובת העיריה אינה ענייינית. הוא חוזר ומציע להשאיר את החלקות כמות שהן. בשעה שבנה את אולם השמחות נהוג היה לשלם כופר חניה והוא נאלץ להשקיע הון רב בבניית המקלט שהיה מעין כופר חניה. אם יבנו באזור יסכן הדבר את רישיון הפעלת האולם.

אדר' י. גוטמן: בשם משפחת יונתן בעלת חלקה 134 (המאוחדת עם חלקות 133 ו-135 למגרש חדש מס' 4).
טען כי יש הגיון תכנוני בהצעת העיריה אך הבעיה נובעת לא מעצם שמוש המגרש לחניה אלא מצרופה של חלקה 133 למגרש בניה עם בעלי חלקות אחרות שרוצים לבנות במגרש שלהם.

עו"ד כרמל: בשם ה"ה אור בעלי חלקות 138, 137, בגוש 30083 וחלקות 21, 23, 24 בגוש 30101, ציין כי התנגדותו מפורטת בפרוטוקול הועדה המקומית ובמכתב ההתנגדות שהגיש כדלקמן:

1. יש לבטל הגבלת גודל שטח הדירות.
2. ההפרשות לצרכי ציבור שנלקחו מן המגרש אינן מחוייבי המציאות ויש לצמצמם.
3. לאור נתוני המגרש, גודלו ומיקומו אחוזי הבניה שלו צריכים להיות יותר מאשר 110%.
4. יש לבטל המגבלות לגבי מיקום שטחי החניה של הבניינים.
5. יש לבטל ההגבלות בנושא התשתית המפורטת בתקנון.
6. יש לשנות תכניות הבינוי ולתאמן לנתוני השטח של חלקות מרשי.
7. יש לשנות המגבלה של גודל דירה מינימלי.

אדר' גוטמן: הוסיף לטענות בשם מר אור כי הדרישה לתוספת אחוזי הבניה אינה נובעת ממעשה הרפרצלציה אלא כתוצאה משטח החישוב. בתכנית אומצה שיטה של חישוב פרוגרסיבי של שטחי הבניה ויוצא איפא שבעל חלקה ששטחה קטן מדונם יכול לבנות בהקף שטחים גדול מזה שחלקתו גדולה מדונם.
לכן מבקש מר אור פיצוי על דבר שנמנע ממנו.
נספח הבינוי אף הוא מקשה על ממוש הזכויות.

מר בן אשר: השיב כי הועדה המקומית המליצה לקבל את ההתנגדות בנושא הבינוי ולקבוע כי הבינוי יקבע בתאום עם מתכנן המגרש ועם אגף תכנון העיר. הגבלת גודל הדירות למינימום של 85מ"ר נבעה מהרצון לאפשר בנייה דירות גדירות ורווחת דיור למשפחות ברוכות ילדים ובכך גם לפקח על מספר הדירות שהן פונקציה של השרותים הציבוריים שעל העיריה לספק.
המגבלה של גודל יחידת הדיור נקבעה במתכונת המקורית בתכנית 2740 שהגבילה ל-100 מ"ר וכתוצאה מקבלת התנגדויות הופחתה ל-80מ"ר ולכן מגבלה זו הוחלה גם בתכנית זו. אין שום אפשרות להעביר זכויות

(פרוטוקול מחוזית 15.7.86)

ממגרש אחד למשנהו.
אשר לנושא התשתית, הרי שמדובר בסעיף סטנדרטי הנקבע בכל התכניות בעיר.

עו"ד כרמל: טען לגבי החלקה הנוספת שבבעלות מר אור כי נאמר למרשו שיוציאו אותה מתחום התכנית.

מר אור: טען כי אינו מוכן שיעבירו את החלקה שלו ממקומה.

עו"ד גורל בשם
מר יצחק קופ: (בעל חלקות 25, 26 בגוש 30101) טען כי הוא מתנגד לשותפות במגרש הבניה כפי שמוצע בתכנית. הוא אינו יכול לנהל משא ומתן עם שותפו לחלקה החדשה, והכורח שנכפה עליהם רק יוביל להליכים ממושכים בבתי המשפט. שטחן של שתי החלקות שלו יחד הוא 830מ"ר והן יכולות להוות חלקת בניה נפרדת בפני עצמה.
הועדה המקומית קבלה את התנגדותו בחלקה והמליצה לחלק את המגרש החדש לשני מגרשים; אחד בגודל של 600 מ"ר ללא חלקה 27 ויתרת השטח תצטרף לחלקה 27 למגרש נפרד.
הוא חוזר ומבקש ליחד את שתי החלקות שבבעלותו למגרש בניה אחד ולאפשר לו בניה באופן עצמאי ללא חלקה 27.

ארי' גוטמן: הוסיף לטענת מר קופ כי בדומה למקרה של מר אור לשנות את מגבלות הבניה משום שגם במקרה זה כמעט ואין מצליחים לממש את זכויות הבניה. יסכן שכל החלקות הקטנות יכולות להצטרף לחלקה אחת.

מר בן אשר: השיב כי הכנת התכנית ערכה זמן רב שנוי בנוסח כזה או אחר עלול לפגוע בתכנית כולה ובאלה הנהנים מהתכנית ורוצים למשה.

לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות.

הוחלט: לדחות את הדיון הפנימי וההכרעה לישיבה נוספת.

3. (3543) תכנית מפרוטת מס' 3543 - שכ' בית חנינא.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3317 מיום 31.3.86. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט : לתת תוקף לתכנית.

4. (3631) תכנית מס' 3631, שנוי מס' 37/85 לתכנית המתאר ושינוי מס' 1/85 לתכנית 1434 - שכ' גונן.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3317 מיום 31.3.86 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

(פרוטוקול מחוזית 15.7.86)

5. (3229) תכנית מס' 3229, שנוי מס' 1/82 לתכנית 2789 - מתחם 03 - שכ' רמות.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3317 מיום 31.3.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

6. (3520) תכנית מס' 3520, שנוי מס' 10/84 לתכנית מתאר עמ/9 - שכ' אבו טור.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3330 מיום 8.5.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

7. (3472) תכנית מס' 3472, שנוי מס' 4/84 לתכנית המתאר ושנוי מס' 1/84 לתרש"צ 5/09/01 - שכ' קרית מנחם.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3330 מיום 8.5.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

8. (2275א') תכנית מס' 2275א', שנוי מס' 1/85 לתכנית 2275 - אזור התעשיה מקור חיים.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3317 מיום 31.3.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

9. (1081ד') תכנית מס' 1081ד', שנוי מס' 1/84 לתכנית 1081ב' - קרן היסוד

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3327 מיום 1.5.86

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

10. (3511) תכנית מס' 3511, שנוי מס' 26/84 לתכנית המתאר - רח' גורדון קריית יובל.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3397 מיום 1.5.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

11. (3543) תכנית מפורטת מס' 3543 - שכ' בית חנינא.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3317 מיום 31.3.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

12. (3002א') תכנית מס' 3002א', שנוי מס' 1/85 לתכנית מס' 3002 - דרך חברון שכ' בקעה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3266 מיום 1.11.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

13. (2715) תכנית מס' 2715, שנוי מס' 27/80 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - עין כרם.

מובא לתיקון החלטה מיום 24.6.86.

לאחר סיור בשטח התברר כי שביל ל"ו הוא מעבר להולכי רגל למגרש חדש מס' 22. השביל האלטרנטיבי המוצע בתכנית (שביל כ"א) עובר דרך מרפסת אחורית של בית השוכן במגרש מס' 4. בבדיקה שנערכה עם מנהל פרוייקט עין כרם מר ג. שילוני הסתבר כי השביל אינו קניינו של אף אחד מדיירי המקום והוא משמש בפועל כשביל ציבורי להולכי רגל. על מנת לאפשר גישה למגרש מס' 22 מומלץ להשאיר את המעבר פתוח לציבור.

הוחלט: בתיקון לאמור בסעיף כ"א להחלטה מיום 24.6.86.
מקבלת הועדה את ההתנגדות ומחליטה להועיד את המשך שביל ל"ו למעבר ציבורי.

14. (3092) תכנית מס' 3092, שנוי מס' 2/80 לתכנית עמ/9, שנוי מס' 1/84 לתכנית עמ/27ב', עמ/16ג', עמ/17 2113 2679 - שכ' א- סואנה.

מובא לתיקון החלטה.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 25.3.86 בגין מתן חוקף לתכנית ובתיקון לאמור בה בסעיף 6 המתייחס להתנגדות מר עלי אלסלמאן יצומצם שטח החניה בחלקה 102 מבלי לנקוב במס' מקומות החניה.

ב. תכניות להפקדה.

15. (3645) תכנית מס' 3645, שנוי מס' 45/85 לתכנית המתאר לירושלים - שכ' בקעה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.2.86.

להפקיד את התכנית לאחר שתתקון מבחינה טכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בחלקה הנדונה קיים בנין בן שתי קומות הנמצא בקו בנין 0 בחזית הפונה לדרך בית לחם המשמשת כחזית מסחרית בקומתה הראשונה. בעורף הבנין קיימות דירות מגורים. עפ"י התכנית מוצע להגדיל אחת מיחידות הדיור ואגף כך להגדיל את אחוזי הבניה מ-80% ל-85% בקרוב. התכנית איננה נותנת מענה להרחבת יתר הדירות בבנין ולכן יש לדעתו למצוא פתרון לכל הבנין ולא לדירה אחת בלבד.

מר בלנק ציין כי כל יתר הדיירים בבנין אינם מעוניינים בהרחבת הדירות.

מר לוי הציע להפקיד את התכנית כפי שהוגשה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. (2543) תכנית מפורטת מס' 2543 - שכ' סנט ג'ורג' דרך שכם.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.2.86:

להפקיד את התכנית בתנאי שלפני העברתה לועדה המחוזית יוכנסו בה התיקונים הבאים:

1. הוראות התכנית יתוקנו בהתייחס לנושאים הבאים:

א. לא ירשמו אחוזי בניה אלא מטרים לבנייה בלבד עם הגבלה הקובעת כי במקרה של סתירה בין המשורטט לבין המטרים יוצא היתר לפי המוגבל יותר.

ב. נסות סעיפי הבניה באבן יעשה ע"י אדריכלי האגף.

ג. יתווסף להוראות סעיף בדבר בטול תחנת הדלק כתנאי לבניה.

ד. יוכנסו להוראות התכנית הערות אגף הדרכים כדלהלן: בשלב ההיתר על המגיש להגיש לאישור אגף הדרכים תכנון מפורט של הכביש המופיע במגרש מס' 3 ולקבל מאגף התנועה אישור לתכנון הגאומטרי של הכניסה לחניה.

בצוע הדרכים יהיה חלק בלתי נפרד של היתר הבניה.

ה. המגרש יתחייב לחתום על כתב התחייבות הדעה המקומית במידה וזו תתבע לפצות בעל המגרש המתרן.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי התכנית הוגשה עוד בשנת הרחובות דרך שכם וסנט ג'ורג'(ממול לקונסוליה האמריקאית) שלא חלה עליו עד כה שום תוכנית. בשטח המוצע כהרחבת דרך קיימת רמוגל תחנת דלק, ובחלקו הדרומי של המגרש קיים מוסך [illegible]
של 13 מטר ליקוי מפחרי, ומקנה בו זכויות בניה של 200%.
צורת המגרש ורוחבו המזערי מכתיבים ביצוע תיכנון מסדרון בצדו האחד ומשרדים בצדו השני.
התכנית מציינת שאחת מפטרוניה היא קביעת הזכות בבין ביטול והריסת תחנת דלק קיימת ומורה המקיף "דרכים" על כך שתחנת הדלק הקיימת תהרס בעת בצוע הרחבת הדרכים אך אין ההגיה של הריסת החנה בבצוע הבניה שעפ"י התקנות. ששהי המפתחי המוצעים בתכנית מחייבים עפ"י התקן 46 מקומות חניה, ואולם בשל צורת המגרש, מוצע מרתף חניה אחד שהוא צר מלהכיל ולספק את תקן החניה הדרוש.
לדעתו נכון היה לקיים תכנית אשר תחול על שטח המגרש כולו ולאפשר בו, בניה נאותה ללא מילוטים תלאותיים ראבב כך להבטיח את מתן זכויות הבניה בסילוק תחנת הדלק, או השלמה בתכנון הבנין בהרמה לפתרון שנמצא לבנין ברחוב ז'ור המלך.
מר כהן הטעים כי איגבו שולל העקה הדרישה במקום זה אלא, את הפתרון המוצע.

מר לוי: ציין כי לו היה המגרש בשלמותו המעלה אותו ידע, ההצעה שהעלה מר כהן היתה סבירה. השטח שהוא מדרי הריסת שכור ע"י אותו ידע ובעליו בתנגד לכל שנוי בו רק החלקה המוצעת היא בבעלותו.
אשר לאחוזי הבניה, ציין כי אלה מקובלים במרכז העיר ואין סגיעה לאשרם גם במקום זה.
לאורך רחוב סנט ג'ורג' ההסכמות מצויים מוסדות כמו הקונסוליה האמריקאית ומלון סנט ג'ורג' והתכנית הנדונה תשפר את מראה כל הרחוב וזו הזדמנות לנטל את הקרקע לתכנון כהתאם, הוא איננו רואה כל פסול בתכנית והדבר היחיד שאולי חסר בה הוא בנושא החניה ונושא זה ידון.

מר כהן: העיר כי על התכנית חתום בעל קרקע אחר.

מר לוי: ציין כי למיטב ידיעתו שטח המוסך איננו בבעלות היזם, במגעים עם העיריה מזה כמה שנים הומלץ לפתוח השטח ולבניה נאותה כאשר במשך 6 שנים תאמו את תכניות הבנוי.
את נושא החניה הוא מציע להשאיר לבדיקת מר נקמן ומר ניב.

מר ניב: ציין כי בשעתו ניסה לתמוך בהצעה שתצור סיום נאה בין שני הצמתים. כללית אין עתודות אמיתיות למסחר בתוך המגזר הערבי. עד כמה שידוע לו יתרת המגרש איננה בבעלות אותו יזם וכל תכנון בשטח המערבי יתקבל בהתנגדות בעליו. אם אמנם השתנה משהו במשך השנים בנושא הבעלויות בחלט ימליץ על תכנון כולל לכל השטח.

מר כהן: ציין כי אין אמירה בתכנית בדבר התחייבות בעל הקרקע לפנות את תחנת הדלק ללא פיצויים.

מר ש. גיקן: ציין כי למיטב ידיעתו הדרך היא דרך חד סיטרית. בהתייחס לשמושים המוצעים שאל מהו תקן החניה הדרוש להם.

מר מ. כהן: ציין כי עבור המשרדים דרושים 32 מקומות חניה ולמסחר - 14.
סה"כ 46 מקומות חניה כאשר הפתרון המוצע בתכנית הוא ל-14 מקומות בקומת המרתף ומספר מקומות נוסף בשפ"צ ובמפרץ הדרך.

מר רחמימוב: שאל אם נצא מתוך הנחה שהבנין אכן יהיה מוצלח ובעל הקרקע השני (של המוסך) יחליט להקים בנין דומה, האם מתוך תחום החניה של הבנין הנדון אפשר יהיה להסדיר חניה וגישה לחניה בבנין השני. באותו ענין הוסיף כי יש להראות באופן כללי איזה בנין ניתן לבנות במגרש הסמוך בהתאמה לבנין הנדון.

מר לוי: ציין כי חלקו של יזם התכנית בשטח הוא בבעלות וחלקו האחר בשכירות. אי אפשר לכפות עליו שירכוש גם את החלק השני ובודאי לא להתנות את הבניה במה שיהיה במגרש השני. ומה גם שניתן לחנות בשטח השני שהוא המוסך.
הוא מציע להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:
נושא החניה יבדק ע"י מר נקמן ומר ניב.
תנאי בל יעבור הוא בטול החניה ללא תשלום פיצויים בעת בצוע הרחבת הדרך בכפוף למתן התחייבות משפטית על כך.

מר ניב: ציין כי השטח הפסוח הציבור המוצע במגרש מס' 5, נקבע למיטב זכרונו לא מצורך ציבורי כלשהו אלא, לשם הפרדה פיזית.
במידה ולא יציא פתרון טוב לחניה בתוך המגרש הוא מציע לתת אפשרות לבנית חניה תת קרקעית בשטח השפ"צ.

לאחר דיון:

<u>הוחלט:</u> (ברוב של 1-6 קולות)

להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:

1. נושא החניה יבדק ע"י נציג שר התחבורה ומהנדס העיר.
2. בנוסף לאמור בתכנית בכל הנוגע להריסת תחנת הדלק יקבע כי תחנת הדלק תהרס בעת בצוע הרחבת הדרך ללא תשלום פיצויים ותנתן על כך התחייבות משפטית לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריה.

17. (3670) תכנית מפורטת מס' 3670, רח' נששיבי פינת דרך שכם - שכ' <u>שייך ג'ראח.</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 20.4.86:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית תתוקן מבחינה טכנית בתאום עם מר בלנק.
2. יתווסף סעיף גמישות בהוראות התכנית.
3. תנאי מתנאי יתר הבניה על בעל הזכויות במקרקעין להפקיד ערבות בנקאית לצורך שמירת המדרכות הקיימות שמסביב לשטח התכנון.

בפתח הדיון מסר <u>מר כהן</u> כי בשטח שלא חלה עליו כל תכנית קיים בנין המשמש והידוע כביה"ח הצרפתי. בתכנית מוצע לקבוע את יעוד השטח לשמוש המתקיימים בפועל ותוספת בניה עפ"י נספח בינוי בהתאמה לגודל המבנים הקיימים. ככלל הוא ממליץ להפקיד את התכנית אולם בסייג אחד של פתרון בעית החניה על פי התקן הדרוש עבור 3000 מ"ר המוצעים כבניה חדשה.

<u>מר לדי:</u> ציין כי הוא בקר לא אחת במקום ומעולם לא היתה בעיה של מחסור במקומות החניה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> 1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט סעיף 2 בדבר גמישות בהוראות התכנית.

2. נושא החניה יתואם עם נציג שר התחבורה ומהנדס העיר.

18. (3573) תכנית מס' 3573, שנוי מס' 7/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 1/85 לתכנית מס' 1689 א' - אזור תעשיה עטרות- <u>מפעל לחתוך שיש.</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 13.11.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים שיבוצעו לפני העברת התכנית לדיון בועדה המחוזית. הוראות התכנית הנוגעות לצורת הבניה יתוקנו בתאום עם האגף.

נספח הבנוי יתוקן ותתווסף לו תכנית פתוח שטח כנדרש.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בשטח התכנית קיים בנין שנבנה ללא היתר מטרת התכנית היא הכשרת הבניה שבוצע שלא כדין ובקוי בנין חריגים.

מר בן אשר: הודיע כי הוגשה בנדון תביעה משפטית ובית המשפט נתן אורכה לקבלת היתר.

מר כהן: בקש כי במידה ויוחלט להפקיד את התכנית יש לקבוע בתכנית הוראות סביבתיות בתאום עם היועץ הסביבתי לועדה.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לקביעת הוראות נוספות בתכנית בתאום עם היועץ הסביבתי לועדה המחוזית.

19. (3527) תכנית מס' 3527, שקום מבנה בית כנסת בעיר העתיקה, רחוב הגיא, הרובע המוסלמי.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.11.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים שיבוצעו לפני העברת התכנית לדיון בועדה המחוזית.

הוראות התכנית הנוגעות לצורת הבניה יתוקנו בתאום עם האגף.

נספח הבנוי יתוקן ותתוסף לו תכנית פתוח שטח כנדרש.

לאחר דיון,

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

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

20. (3659) תכנית מס' 3659, שנוי מס' 41/85 לתכנית המתאר, שנוי מס' 2/85 לתכנית 1358 ושנוי מס' 1/85 לתכנית 2539 -"מוסך העיריה" - שכ' הבוכרים.

מר רנגור: ציין כי העיריה הציעה בתכנית 3659 לשנות את שטח מוסך העיריה מיעודו עפ"י תכנית מאושרת כשטח לבנין ציבורי לבית ספר, לבנין מסחרי ודירות מגורים. בעת הדיון בהפקדת התכנית נתבקש מר ניב להשיב לגבי צרכי הציבור ומידת נחיצותם והלה ציין כי אכן הנושא נבדק ונמצא שאין צורך בבית ספר באזור זה. היו"ר הודיע בהקשר זה כי הגוף המוסמך לקבוע את מידת הצורך בבית ספר באזור הוא מחלקת החינוך של עיריית ירושלים.

הוא פנה למחלקת החינוך בעיריה ותשובתה היתה שמקום זה הוא הרזרבה היחידה לבית ספר במקום וההחלטה לשנות את יעוד השטח נובעת מנטל כספי. למיטב ידיעתי וכך אמנם ציין בפני הועדה, יש צורך אמיתי בבית ספר ולמעלה מ-1000 ילדים מוסעים למרחקים לבתי ספר מחוץ לשכונות. אם יבנו במקום עוד 100 יחידות דיור יהא צורך בבית ספר נוסף על זה הנחוץ כיום.

מר ניב: ציין כי לא קבל מכתב מנדון, הוא יבדוק את הנושא והעיריה תשיב על כך.

ג. תשריט חלוקה

21. (1346 א', 1640 א') בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם לתכניות 1346א' ו-1640 א' - גושים 30269, 30260, 30264 - אזור התעשיה גבעת שאול.

לאחר דיון,

הוחלט: לרשום את תכניות 1346א' ו-1640א' עפ"י התצריט. הבאים: גוש 30269 תצ"ר מס' 33/83; גוש 30260 תצ"ר מס' 34/83; גוש 30269 תצ"ר מס' 527/83; גוש 30264 תצ"ר מס' ש.ח. 82/41, בהתאם למכתבם של א. פינצי וי. זיו ממנהל מקרקעי ישראל.

מרחב תכנון מקומי, מטה יהודה

ד. תכניות לאישור (מתן תוקף)

22. (מי/232ב') תכנית מס' מי/232ב' - קרית טלזסטון.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3317 מיום 31.3.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

23. (מי/561) תכנית מס' מי/561, שנוי לתכנית מתאר מי/113 - אבו גוש.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3317 מיום 31.3.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

ה. תשריט חלוקה

24. (מי/13') בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום - גוש 29524 חלקה 31 - אבו גוש.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את תשריט החלוקה של חלקה 31 בגוש 29524.

ו. תכנית להפקדה

25. (מי/374ג') תכנית מס' מי/374ג' שנוי לתכנית מס' מי/20 - האקדמיה הירושלמית - מבוא ביתר.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.6.86:

להאריך תוקף התכנית בשלוש שנים.

בעת הדיון נמסר כי מטרת התכנית היא הארכת שלבי הבצוע המפורטים בתכנית מי/374 לשלוש שנים לאור העובדה שנכנס גורם חדש המוכן לבצע את התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד תכנית שעיקרה הארכת שלבי הבצוע המפורטים בתכנית מי/374 לשלוש שנים מיום אישורה.

מרחב תכנון מקומי, בית שמש

ז. תכנית לאישור (מתן תוקף)

26. (בש/87) תכנית מס' בש/87 - אזור התעשיה המערבי - בית שמש.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3248 מיום 15.9.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול ההלטות הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, בישיבתה מס' 20 שהתקיימה ביום
שלישי כד' בסיון תשמ"ו 1.7.86.

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

השתתפו:	א. ברזקי	- נציגת שר השכון.
	ש. ז. זוננפלד	- רשות מקומית ירושלים.
	מ. כהן	- מתכנן המחוז.
	א. ליטמן	- רשות מקומית מטה יהודה.
	ש. לרמן	- נציג שר הבריאות.
	א. מלכוב	- נציג שר החקלאות.
	מ. נחמיה	- רשות מקומית ירושלים וממלא מקומו ר. דגנור.
	מ. נקמן	- נציג שר התחבורה.
	ד. רזניק	- אדריכל וממלא מקומות א. רחמימוב.
	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.
	ד. ויטקינד	- מחלקת מהנדס העיר.
	א. גיב	- מהנדס העיר.
	י. סוקר	- יועץ סביבתי לועדה המחוזית.
	י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית.
	נ. פלס	- לשכת התכנון המחוזית.
	י. צבאג	- לשכת התכנון המחוזית.
	מ. שורץ	- מזכירת הועדה המחוזיתת.
נעדרו	ת. אשל	- רשות מקומית ירושלים.
	ע. לוקסמבורג	- נציגת מע"צ.
	ת. רווה	- נציגת שר המשפטים.

2/...

(פרוטוקול מחוזית 1.7.86)

א. כללי.

1. (3028) תכנית מס' 3028 - הר נוף.

בפתח הישיבה העלה מר ליטמן בפני הועדה השגות קשות לגבי תכניות הניקוז של שכונת הר נוף.

בשעתו כאשר תוכננה שכונת הר נוף פנתה עירית ירושלים למשה יהודה ביודעה שהשטחים הגובלים הם בתחום שפוט משה יהודה והציגה בפניה את תכניות הניקוז של השכונה. המועצה המקומית אישרה את התכניות ואולם מאז נבנתה השכונה ואוכלסה אך תכניות הניקוז לא בוצעו בפועל. ומזה שני חורפים ניזוקים השטחים החקלאיים, הכבישים והבתים שבתחום משה יהודה. התרענו על כך בפני עירית ירושלים אך תשובתה לעניין היתה המקנית ובלתי רצינית.

אשר על כן הוא מוצא לנכון לפנות לועדות הסטוטוריות על מנת להביא את המצב על פתרונו.

מר לוי בקש ממר ליטמן להמציא לו את חלופי המכתבים עם עירית ירושלים על מנת שיוכל לטפל בנושא ולסייע בפתרון הבעיה.

מרחב תכנון מקומי, ירושלים.

ב. תכנית לאישור (מתן תוקף).

2. (2267 א') תכנית מס' 2267 א', שנוי מס' 28/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שנוי מס' 1/84 לתכניות מס' 28, 1959,916, 2180, שנוי מס' 1/84 לתכניות מפורטות 1016, 1092, 1340,1192, 1341 1307 א', ב1458 - רוממה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3190 מיום 26.4.85.

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.9.85:

לאשר תכנית מתוקנת בנושא זכויות הבניה לאזור המסחר המיוחד בעקבות קבלת חלק מההתנגדויות ולדחות את שאר ההתנגדויות, כמפורט להלן ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

להלן פרוט ההתנגדויות וההחלטות בצידן:

"1. התנגדויות להפחתת זכויות הבניה מ-224% ל-150%, באזור המסחרי המיוחד, התנגדות עו"ד חגי סיטון והתנגדות עו"ד נעמי וייל.

הוחלט: כי זכויות הבניה הסופיות יקבעו בתכניות הבינוי המפורטות שתאושרנה ויהיו פועל יוצא של מספר הקומות, קוי הבנין והאפשרות לספק את מלוא תקן החניה ובכל מקרה לא תחרוגנה מ-224%. הוראה זו תעוגן בהוראות התכנית.

3/...

(פרוטוקול מחוזית 1.7.86)

2. לדחות את התנגדויות עו"ד חגי סיטון בשם ג'רוזלם פוסט פבליקיישן בדבר משרדי הרעש, והסתרת האור והשמש לחניה במגרש 84 מהנימוקים שהושמעו ע"י המחלקה לתכנון.

3. לדחות את התנגדות החברה הכלכלית בדבר קביעת שמוש אחר למגרש ודרישת הפיצויים.

4. לדחות את התנגדות עו"ד שרשבסקי בענין קביעת שמוש חורג למגורים מהנימוקים שהושמעו ע"י המחלקה לתכנון.

5. לדחות את התנגדות אדר' דן יזרעאלי בשם שכון בלז והאחים סלמן ולהשאיר את השטחים הנ"ל בגבולות התכנית ומהנימוקים שפורטו ע"י המחלקה לתכנון.

6. לקבל את התנגדות מה"ע ולצרף להוראות התכנית את רשימת התכניות אותם היא מבטלת וכן להוציא את תכנית מס' 1192 מרשימת התכניות המבוטלות".

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציג מר כהן את התכנית בציינו כי התכנית הנדונה היא תוצאה של פיצול תכנית 2267 הנובעת מקבלת התנגדויות שהוגשו לה בשטחים הנדונים לרוב בגין שנויים במערך השמושים לאורך רחוב ירמיהו.

לתכנית הוגשו מספר התנגדויות המתיחסות למגרשים ספציפיים ובתוכם הוזרת יעולה ההתנגדות להקטנת אחוזי הבניה מ 224 ל 150.

מר לוי ציין כי כאשר הוחלט ב 84 להפחית את אחוזי הבניה ל-150% היו שטענו וביניהם הוא וגב' רווה שהדבר עלול לגרום לתביעות פיצויים.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: עו"ד א. דיבון, עו"ד א. בר טימן טוב, עו"ד ע. פולמן, עו"ד ח. סיטון. , עו"ד ש. שרשבסקי, עו"ד אופיר כץ, אדר' דן יזרעאלי, מר ניר וייץ, מר בצלאל ניסים, מר י. עמר.

בשם הועדה המקומית השיב מר א. בן אשר.

עו"ד שרשבסקי (חלקה 33 בגוש 30236).

א. בחלקה קיים בניין מגורים ומשמש בפועל למגורים, מכוון שכך לא תוכל הועדה למנוע את השמוש למגורים. הוא מבקש שלא לפגוע בערך הבנין ע"י שלילת השמוש החורג למגורים.

ב. הבנין נבנה באופן שאינו מנצל את התכסית המותרת עפ"י קוי הבנין קוי הבנין החדשים, לאור הפקעה של 5 מטר לדרך, אינם מאפשרים בניה נוספת בחצר והבניה בפועל תתכן רק לגובה, על מנת לנצל את האחוזים.

ג. התכנית שחלה עד כה באזור איפשרה בניה של 224%. הוא מבקש לאפשר במגרש בניה למגורים שלא תפחת מ 130%, בגובה שלא יפחת מ-5 קומות ובלא שיגבה היטל השבחה.

מר בן אשר השיב כי הבנין הנדון משמש למגורים וכזה היה חריג גם עפ"י התכנית המאושרת שהועידה את השטח לתעשיה. איש לא התכוון להורסו גם אם מעמדו כשמוש חורג לא השתנה בתכנית הנדונה.

4/...

(פרוטוקול מחוזית 1.7.86)

הבקשה להוספת אחוזי בניה למגורים איננה הגיונית והיא נוגדת את כונת התכנית ומטרותיה באשר לשמושים לאורך הרחוב. הבנין יכול להשאר כחריג, בבוא העת אם ירצו, יכולו לממש את הזכויות **עפ"י השמוש המיועד בתכנית**

עו"ד שרשבסקי טען כי הוא מקוה ומבין שאין התנגדות לבקשות להוסיף בניה עד 5 קומות ב130% משום שלא היתה התיחסות לענין זה בתשובה הועדה המקומית. הוא עומד על בקשתו זו ולחילופין הוא מבקש להתיר בניה של 150% לשמוש מסחרי. כמו כן בקש שיקבע כבר מראש שתנתן אפשרות להקמת מעלית חיצונית, המחחייבת מתוספת הקומות.

עו"ד טישון

1. התנגדות בשם מוסך הירשמן -

מדובר במגרש פינתי (מול תנובה) שיעודו עפ"י ההכנית הקודמת היה לתעשיה עם זכויות בניה של 224% ושונה בתכנית הנדונה לאזור מסחרי מיוחד עם מלאכה, כאשר זכויות הבניה הופחתו ל 150%. לטענתו יש בכך משום פגיעה בזכויות עד כדי 50% מערך הנכס. במגרש קיים מבנה וזכויות הבניה ניתנות לניצול על גג הבנין, מאחר שהמוסך מתקרב לגבול המגרש קו הבנין החדש מחייב נסיגה בבניה. הפגיעה הנוספת היא בכך שבאזור תעשיה מותרים ממילא שמושים של מסחר כך שהקטנת הזכויות מ224% ל150% היא בלא כל המורה.

הוא מבקש להביא בחשבון את העובדה שבשל היות המגרש פינתי החזית לרחוב ירמיהו נוגסת מעט מהמגרש ולכן יצטרך הבנין לסגת בקומות העליונות בעוד הבנין הקיים מתקרב מאוד לקו 0 ועל כן הוא מבקש להתיר מראש הקלה בקו הבנין.

2. התנגדות בשם ג'רוסלם פוסט פבליקיישן בע"מ ופלסתיין פוסט בע"מ (חלקות 84,80 בגוש 30235).

ממול המגרש היתה קיימת נגרית עציון וכיום משמש המבנה למוסך והנות קרמיקה. בנין מרשתו ממוקם על חלקה 80 ואילו חלקה 84, אף היא בבעלותה, הינה קרקע פנויה המשמשת חניה ובה זכות מעבר לבעלי חלקה 83 הסמוכה. טענתו היא, אף שחלקת מרשהו נמצאת מחוץ לתכנית, שהיא נפגעת משום שלא נמצא פתרון לבעיות חניה של חלקה 83.

בזמנו התנגד לתכנית 2267 ובתיקון לה הוצאה הדרך מתחום התכנית,היא רואה בכך עצימת עיניים והתעלמות מהבעיה משום שאין בכך שום מוצא לדרך.

הג'רוסלם פוסט שנמצא במקום לא מעט זמן ומשמש מקום לכתיבה ועריכה, השמוש המוצע למבנה ממול בין היתר גם למלאכה יפריע לקיום פעולותיהן ועבודותיהן התקינות של מרשתו הזקוקה לשקט יחסי ולכן הוא מבקש להגביל את סוג השמוש שלא יהא בו כדי להפריע ולהטריד.

5/...

(פרוטוקול מחוזית 1.7.86)

מר בן אשר השיב להתנגדות בשם מוסך הירשמן בציינו כי נתן לסווגה ל 3 נושאים:
זכויות הבניה, הבניה בקומות העליונות ונסיבה בקו הבנין.
אשר לזכויות הבניה, הנוגעת לכל יתר המתנגדים הטוענים בנושא זה. השיב כי הועדה המקומית החליטה כי זכויות הבניה הטופיות יקבעו בתכניות הבינוי המפורטות שתאושרנה ויהיו פועל יוצא של מספר הקומות, קוי הבנין והאפשרות לספק את מלוא הקן החניה ובכל מקרה לא תחרוגנה מ 224%.

ההחלטה המקומית להקנות באזור 150% התקבלה על סמך המגמה להועיד לאורך רחוב ירמיהו שמושים כסחריים כשהרעיון המרכזי היה שאין זה רצוי מבחינה אורבנית להעניק באזור זה זכויות גבוהות למשרדים מאלה שבמרכז העיר. השארת זכויות בניה של 224% למסחר ומשרדים באיזור זה היתה יוצרת הערפה של האזור על פני מרכז העיר.
ועל כן הגבילה התכנית המקורית את זכויות הבניה ל150% ועפ"י השמאות שערכה העיריה לא יהיה צורך בתשלום פצויים על כך. התכנית הנדונה שונה במהותה בכך שהיא קובעת שמוש מסחרי בקומה הראשונה ומעליה מלאכה. שינו זה משליך על מאזן הפצויים. ולכן החליטה הועדה המקומית שפתרון התכנוני בהתאם לשמושים הם שיקבעו את זכויות הבניה בכל מגרש ומגרש תוך שמירה על תקרה של 224%.

לגבי מוסך הירשמן, כוונת התכנית לא היתה להוסיף על הבנין הקיים כי בדרך זו לא יוכל לספק את מקומות החניה הדרושים. כוונת התכנית היא לצור חזית מסחרית לאורך רחוב ירמיהו, השארת המוסך כמות שהיא נוגדת את מטרות התכנית.

לגבי הג'רוסלם פוסט השיב כי בשטח נגרית עציון מוצעת תכנית נפרדת הקובעת את החניה במגרש שלה.

אשר לדרך הכניסה, הדרך היא דרך ללא מוצא (קיל דה סק), היא עונה על הצרכים ואין צורך בכניסה ויציאה נפרדת. לגבי מסרד הרעש, כל שמוש אחר ודאי היה גורם מטרד. הג'רוסלם פוסט התמקם באזור שמאז ומתמיד היה אזור תעשיה וההשלכות הסביבתיות של אזור זה צריכות היו להיות צפויות מראש.

עו"ד טיטון טען כי אין הוא מיצג את מוסך הירשמן אלא בא מטעמם של בעלי הזכויות בגג הבנין שרכשו את הזכויות בנפרד בידיעה שמותר לבנות 224 אחוזי בניה. אם יוקטנו הזכויות הם יצאו נפסדים. . לדעתו התשובה להשאיר את הפתרון לגבי כל מגרש ומגרש בתכנית מפורטת איננה נותנת מענה וצריך להחליט כבר היום. הוא מבקש שההגבלה של 224% תקבע כבר היום ובמסגרת זו ניתן יהיה להגיש תכנית מפורטת.
כמו כן בקש עו"ד טיטון שקוי הבנין ישארו כפי שהם היום.

לגבי הג'רוסלם פוסט, פתרון הכניסה והיציאה איננו נכון כיוון שמשאית אינה יכולה להכנס ולצאת באותו מקום.

6/...

(פרוטוקול מחוזית 1.7.86.)

אדריכל ד. יזרעאלי בשם שכון בע"מ ומר סלמן בעלי חלקות 22, 23 ו-42 בגוש 30236, במתחם המסומן בתכנית במגוש א'. כמי שמתכנן את המתחם כולו התנגדותו שונה מקודמיו משום ההתיחסות למתחם שלם. יעוד המתחם שונה בתכנית מתעשיה למגורים, מבחינה תכנונית לא די בצביעת ההשריט אלא יש צורך להתיחס לסביבה הקיימת. לא ניתן לטענתו לממש מגורים בתוך אזור תעשיה וסיכויי מימושו הכלכלי יהיו מותנים ללא ספק בהוז לת הדירות ובבניה במתחם כפרוייקט שלם. בשם היזמים הוא מבקש שהאזור אכן יקבע כאזור מגורים 2 וניתן יהיה לממש בו 120 אחוזי בניה משטח המתחם נטו, כלומר את המכסימום במגבלות התכנוניות. תכנית רוממה נמצאת בהליכי תכנוניים .כבר 16 שנה, בקשנו לצאת משטח התכנית הכללית כדי לא לעכב את קידום תכניות הפתוח לשטח הנדון לחילופין הוא מבקש שהתכנית המפורטת תהא נפרדת ולא תהא תלויב בתכנית הכללית.

מר בן אשר השיב כי זו דוגמא למי שהקרקע שלו היתה מיועדת לתעשיה והוא מרוצה מהשנוי המוצע למגורים. הבקשה לזכויות בניה ש120% מהשטח נטו מקובלת עליו. לגבי הוצאת השטח מהתכנית הוא אינו סבור שיהיה בכך כדי לחכון זמן והבקשה שהתכנית המפורטת תוגש ותדון בנפרד ללא תלות בתכנית הכללית גם היא מקובלת.

עו"ד בר סימן טוב בשם עיר דוד בע"מ בעלי הזכויות בחלקה 13 בגוש 30235, חלקה פינתית הנמצאת בצמת דרכים מול בנין פרזות ופרוייקט חפציבה.

בשנות ה 50 היה הבנין בן קומה אחת ובשנות ה 70 התירו להוסיף קומה. היום קומת הקרקע משמשת למפעל מתקדם לסריגים. עפ"י תכנית המתאר מיועד השטח לתעשיה עם זכויות בניה של 224%. התכנית הנדונה קובעת אחוזי בניה של 150% ומגבילה את השמושים למסחר בקומת הקרקע ומלאכה בקומות העליונות. לכן הוא מבקש להסיר את המגבלה והאסור החל על השימושים ולאפשר למפעל להמשיך ולהתקיים. המפעל אינו מפריע ומטריד מבחינת סוג הפעילות שבו. לגבי הפגיעה בזכויות הבניה הוא מבין שהועדה המקומית קבלה את ההתנגדות והסירה את המגבלה באחוזי הבניה.

לעיר דוד נגרם עוול במהלך תכנון האזור שבעטיו מנעו מה הוספת קומה זאת מבלי שפורסמה הודעה עפ"י סעיף 77 לחוק ותנאים מגבילים עפ"י סעיף 78 לחוק. כוונת היזם להמשיך ולהתפתח ומוסדות התכנון מונעים זאת ממנו.

מדובר באומת שבה מתנקזים בניינים בעלי נפח וגובה ניכרים ולא יתכן שהשטחים הסובבים את הצומת יבונו בבניינים גדולים בני 6-7 קומות ובפינה של עיר דוד יחולו מגבלות בניה המגמדות את הבנין ביחס לסביבתו.

האיסור פוגע גם מבחינה כלכלית הוי"ד המוגשת לועדה משנת 1982 ע"י שמאי מקרקעין מצביעה על כך שנגרמו ויגרמו לעיר דוד נזק ישיר של 78,000 דולר ולא תהא מניעה לתביעת פיצויים. כך

לענין החניה, טען כי בשעתו נאמר שאין צורך בחניה (הוא מפנה את הועדה לתיק בנין 193/74). כיום קיימת חניה בקומת המרתף המשרתת את הבנין ויש מקום להכשרת 5 מקומות חניה נוספים בפועל. קיום

הועלתה טענה נוספת שהבנין בנוי בחריגה לענין זה הטעים כי הבנין נבנה בשעתו בהתאמה לתכנית המתאר הקיימת ועל פיה ניתן להקים בנין בקו בנין 0 בחזיתו הקדמית והצדדית.

7/...

מר בן אשר השיב כי הבעיה העיקרית היא בעית החניה. עפ"י בדיקת העיריה אין מקום במגרש לחניה נוספת היות והבנין תופס את כל שטח המגרש.
תכנית המתאר קובעת מערכת של מגבלות בניה. על מנת לקבל את מלוא זכויות הבניה יש למלא אחר כל המגבלות המתיחסות למספר קומות, מרווחים חניה וכו' אם יזם אינו מצליח לעמוד בכל המגבלות הזכויות אינן מוקנות בלא תנאי משום שהזכויות הן מירביות.
במקום הנדון יש מחסור במקומות חניה ולא יעלה על הדעת תשלום כופר חניה משום שהחניה דרושה לשמושים הקיימים הכוללים לבד מהמפעל גם חנויות בחזית ומשרדים בקומה העליונה.

עו"ד בר סימן טוב טען כי הועדה המקומית מגעה מעיר דוד להמשיך ולבנות. לענייננו לא שמע טענות לגבי המגבלות הספציפיות למעט ענין החניה. לדעתו ניתן למצוא פתרונות חניה נאותים בסביבה במרחק של לא יותר מ 100 מטר.

עו"ד אופיר כץ בשם משפחת קרסו, חברת גוש 30235 חלקה 77 טען כי החלקה היא תוצאה של חילופין של 10 דונם בשל הפקעה מוטעית של המנשלה. מאז, בשל היותה חלקה פינתית, תכנית אחר תכנית, נגסה בה. בשנת 1973 אושרה תכנית לבניה ובגלל המלחמה באותה שנה לא הוצא רישיון הבניה. בנוסף להתנגדותו להרחבת הדרך נוגעת התנגדותו גם להוראות ספציפיות של קוי הבנין, בשל צורתו של המגרש והקיצוצים בשטחו.
בענין זה ישבו היזמים בזמנו עם מר כחילה ובן אשר והיתה נכונות למצוא פתרון למצוי הזכויות בקומות העליונות.

מר בן אשר השיב כי הרחבת הדרך היא פועל יוצא של הצרכים הסביבתיים ואין פתרון אחר לתחבורה באזור.
דובר על שצריך להכין תכנית מפורטת יחד עם מוסך אשי או לחילופין תנתן אפשרות לבניה באופן עצמאי כאשר החניון התת קרקעי יגיע עד לגבול המגרש.

עו"ד אופיר כץ בשם זמיר בקל (חלקה 95) טען כי במקום קיים ופועל מוסך. התנגדותו מתיחסת לפגיעה בזכויות הבניה כפי שנטען ע"י קודמיו ובנוסף טען כי על מנת לנצל את זכויות הבניה הוא צריך להרוס את המבנה ולבנותו מחדש והוא אינו רואה שצריכה להיות מניעה שלא לאפשר עבודות חפירה וכו' ולנצל את אחוזי הבניה.

מר בן אשר השיב כי כעקרון צריכה קומת הקרקע להיות חזית מסחרית. מכוון שהבנין נמצא בערוף ניתן לבחון את הבקשה לעת הכנת התכנית המפורטת.

עו"ד ריבון בשם בעלי חלקה מס' 87 בקש שלא לשנות את יעוד החלקה למגורים אלא להשאירו באותו יעוד כפי שנקבע למגרש הצמוד לו. ממול החלקה מיועד השטח לתעשיה.

מר בן אשר השיב כי ההתנגדות לא הוגשה ולא נשמעה בפני הועדה המקומית ועל כן גם לא נדונה בה, הבקשה על פניה נשמעת הגיונית וניתן לבודקה בתאום עם לשכת התכנון.

מר ניר וייץ בשם החברה הכלכלית מתיחס לחלקה 118 בגוש 77 המוצעת כשטח ירוק.
בינתיים הוגשה תכנית נפרדת המיעדת את השטח למתקן הנדסי. לאור הסכמה הוא מודיע כי הוא מסיר את התנגדותו בתנאי שהבנין של החברה הכלכלית יקבל כפיצוי היתר לשתי קומות נוספות.

לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות.

הדיון הפנימי וההכרעה נדחו לישיבה נוספת.

8/...

(פרוטוקול מחוזית 1.7.86)

מרחב תכנון מקומי, ירושלים.

ג. תכניות להפקדה.

3. (2925) תכנית מס' 2925, שנוי מס' 85/ לתכנית מס' 2229 ושנוי מס' 2229 ב' - ממילא.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.11.85:

להפקיד את התכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי התכנית נתקבלה בלשכת התכנון בנובמבר 1985 כשהיא ערוכה במתכונת שלא איפשרה קיום דיון בהפקדה. מאז נערכו מספר רב של ישיבות תאום והבהרה בהשתתפות חברי הועדה המחוזית, מהנדס העיר, מנהל אגף תכנון עיר והמתכנן ובסופן הושג /סכום באשר למסמכים שיוכנו על מנת לאפשר את קיום הדיון להפקדת התכנית.

להלן ההסברים לתכנית:

א. התכניות העומדות ברקע התכנית והרלוונטיות לדיון הן: תכנית המתאר לממילא מס' 2229, תכנית מס' 2229 ב' - ממילא דרכים זמניות ותכנית 2929 המתיחסת לרחוב ממילא המסחרי.

ב. ההנחיות וההוראות מכח התכניות הנ"ל, הרלוונטיות לנושא הדיון הן:

1. יעודי המקרקעין /מתכנית 2229) הם: מגורים ומלונאות (ומוסדות שבינתיים בוטלו).

2. הנחיות כמותיות ועצוביות:

מתכנית 2229

סה"כ שטח רצפות לרישוי במגורים		25,000 מ"ר
סה"כ שטח רצפות לרישוי למלונאות ומגורים		35,000 מ"ר
סה"כ שטח לצפות למסחר		3,000
סה"כ שטח רצפות למוסדות וגמורים		13,000
	סה"כ	76,000 מ"ר
	8%	6,000
		70,000

3. בשולי העמק אסורה בניה מעל לשתי קומות.

9/...

(פרוטוקול מחוזית 1.7.86)

4. סעיף 10 (ג) לתכנית המתאר מפרש שסך כל השטח המירבי עשוי להצטמצם כתוצאה מהיקף הבנינים להריסה או כתוצאה מתכנון מפורט.

מתכנית 2229 ב'.

חניה זמנית בתחום השטח המיועד למגורים על פי תכנית המתאר עד לבצוע פתרון החניה הקבוע.

מתכנית 2909

החלטת הועדה המחוזית לעת מתקן תוקף לתכנית עשויה להשליך על גובה המבנים לאורך רחוב דוד המלך בעיקר על הפרוייקט המלונאי המוצע.

ג. תאור התכנית.

1) ההבט הכמותי – התכנית חורגת בכ 8000 מ"ר מסך כל שטחי הבניה שנקבע בתכנית המתאר, הדבר נובע בעיקר מתוספת של שטחים שאינם מתושבים במנין אחוזי הבניה ושאין להם שום אחיזה לא בנוהלים הקיימים ולא בהוראות תכנית המתאר 2229. הצפיפות הריאלית המוצעת באזור המגורים היא 160% + 20%, דהיינו צפיפות ממוצעת של כ180%.

2) ההיבט העצובי – ההנחיה העיקרית בתכנית המתאר קובעת שהבניינים בשולי העמק יהיו בגובה שאינו עולה על שתי קומות ולא יותר משמונה קומות. התכנית אכן עומדת בהנחיה המתארית לגבי גובה המבנים אך גורמת לבעיה שלא נמצא לה מענה בגלל הצפיפות המוצעת בה, שחלק נכבד מהדירות לא יהנו מהנוף שהוא אחר הנכסים שניתן היה לצפות שמרבית הדירות יהנו ממנו.

כתוצאה מן האמור לעיל היו חברים שגרסו שיש להפחית את צפיפות הבניה על מנת להבטיח תכנית אטרקטיבית יותר, ע"י הנמכת הפרוייקט בקומה אחרת.

3) התכנית מורה על הריסה טוטלית של המבנים הקיימים.

ההמלצות להפקדת התכנית הן כדלקמן:

א. מסמכי התכנית: להפקיד את התכנית ולצרף לה את נספחי הבינוי והפתוח שהוכנו בהתאם להנחיות שניתנו ע"י הלשכה ולא את נספחי הבינוי שהועברו ע"י הועדה המקומית.

לפרש בתכנית כי נספחים מס' 1-6 הינם נספחים מחייבים ונספחים מס' 7-10 הינם נספחים מנחים בלבד והרשות ביד מתכנן האתר לשנותם לעת החרת הבניה ובלבד שלא תהא בהם סתירה להוראות המילוליות שעפ"י התכנית.

ב. לפרש בתכנית שהחניה בתחום התכנית תהא תת קרקעית ובצוע החניה יהא בהתאם לשלבים שאינם מחייבים את ביצוע החניה כולה בהיקף אחד.

ג. לכלול בתכנית הוראה המפרשת כי הבניה למגורים בתחום שטח החניה הזמנית שעפ"י 2229 ב' אסורה כל עוד לא בוצעה בעין החניה בחניון בהתאם לתכנית המתאר 2229.

ד. להקטין את היקף הבניה ככל המתחייב והמשתמע מהוראות תכנית המתאר 2229 ובשום אופן אין לפרש שיש להוסיף 20% בניה מעבר להיקף הבניה המתואר מילולית בתקנון התכנית, משמעות הדבר שיש לבטל תוספת של 20% באזורי המגורים ובאזורי המלונאות למעט תוספת של השטחים המשתמעים מחניה תת קרקעית וממקלטים תת קרקעיים. כן יש לפרש בתכנית שלעת הגשת היתרי הבניה תחול הפגבלה המחמירה יותר בגין היקפי הבניה. המותרים במידה ותהיינה סתירות בין המסמכים השונים.

10/...

(פרוטוקול מחוזית 1.7.86.)

ה. לאור הסברי המתכנן וחברת קרתא שאין באפשרותם בשלב זה לצרף לתכנית נספחים מפורטים לאזור המלונאות, יש לכלול בתכנית הוראה המפרשת שתנאי למתן היתרי בניה למלון (או מלונאות) הוא הפקדת תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח.

ו. שינויים בתקנון התכנית בהתאם להנחיות לשכת התכנון המחוזית.

מר ניב ציין כי מקובלות עליו המלצות מר כהן למעט המגבלה המתיחסת ל 20% . התכניות לממילא נערכו ונדונו בתקופה שנהגו להוציא היתרים עפ"י התכניות ועליהן הוסיפו שטחים. בינתיים שונו הנוהלים וכיום נוהגים להגדיר את כל השטחים במנין האחוזים שעפ"י התכניות. התכנית הנדונה הוכנה בתקופת המעבר שבין שתי שטות החישוב. משמעות הפחתת שטחי הבניה ב 20% עלולה לפגוע בכדאיות הכלכלית ויתכן אף שיהיה בה כדי לשנות את הבינוי, לכן נראה לו שאין להפחית משטחי הבניה.
הוא מציע להתיחס ל 200 היחידות המוצעות ושטחי הבניה שלהם בלא לנקוב באחוזי בניה.

מר כהן העיר כי גם כאשר פונים להוראות תכנית המתאר לירושלים ישנן סתירות בין ההוראות המילוליות שבה לבין נוהלי החישוב הנהוגים.

מר לוי ציין כי יש לזכור, כפי שניב ציין, את פרק הזמן שחלף ואת נוהגי חישוב השטחים שהיו בעבר, מה גם ששטחי הבניה הופחתו כבר במהלך אישור תכנית המתאר, לכן מקובלת עליו הגישה והפתרון של מר ניב.

מר רזניק ציין כי לדעתו אחד מתפקידי הועדה המחוזית הוא שמירה על רמת צפיפות המתבטאת באחוזים,בעיקר לא לחרוג מנימוקים של אחוזים וכלכליות במקרים מיוחדים. המקרה שבפנינו הוא מקרה מיוחד ולא מאספקט של אחוזים וכלכליות.

זה עתה דנה הועדה בפתוח שטח בדרום גילה,נרינה.. את דעתה המלאה למבטים אל גילה מבית ג'אלה וקבעה הנחיות לריכוך החזות של דרום גילה. ודוקא במקרה הנדון, מקום בעל רגישות וחשיבות גדולה בהרבה מבחינת העיר, הנשקף ממקומות חשובים בעיר. ההתיחסות היא לאספקטים הכלכליים.
כאשר מביטים אל המתחם מכוון החומה רואים שקוי הגובה הם המשכם הטבעי של ימין משה. בימין משה עתרו לבג"צ בגלל חריגה של 30 ס"מ בגובה, ואילו כאן מתירים ביודעין 6 מטרים מיותרים בגובה. דוקא את הגובה ראוי היה למדוד באחוזים.
הוא אינו מתנגד לעצם התכנית והוא מחייב בניה במקום, אך יש לקחת בחשבון את הפרופורציות הנכונות. הוא ממליץ לאסור בניה מעל ל 10 מטר גובה מפני הקרקע הטבעיים, שהם 3 קומות.
השאלה היא אם רוצים לראות חומה של בניינים כמו ברמת אשכול והגבעה הצרפתית ואם במקרים אלה דעת הציבור היא שהתרת בניה של 8 קומות הרסה את הגבעה הצרפתית,קל וחומר שיש לשקול אספקט זה במקרה הנדון.
לסיכום, ציין מר רזניק שהועדה נושלת על עצמה אחריות גבוהה ביותר ואין לקבל ראש בהחלטה לגבי מתחם זה.

מר רחמימוב ציין כי אין לו ספק שאינטרס היזמים הוא לפתח את האזור ויש לחייב בתכנית פתוח החניה כתנאי לתן היתרים.

מר ניב ציין כי הוא מעריך את האחריות הציבורית המוטלת על חברי הועדה אולם קשה לו לשמוע התבטאויות מסוג אלה שהושמעו לאחר תאום התכנית במשך 10 שנים כשבכל פעם חוזרים וקובעים הנחיות תכנון נוספות, בסופו התקבלה המלצה חד משמעית לגבי הפחתת. אשר על כן אינו מוצא טעם לדיון מחודש לגבי תכנון האזור.

גב' רווה ציינה כי דבריו של מר רזניק נגעו לליבה, יחד עם זאת היא מבינה גם את הנימוקים שצדד בהם מר ניב. הקביעה בתכנית המתאר של בניה עד שמונה קומות נותנת שקול דעת לועדות לגבי מספר הקומות המירבי ואת המעט שניתן למנוע ולתרום להפחתת הצפיפות בנסיבות מיוחדות אלה, ודאי אין להמיר בהגדלת אחוזי בניה שהם מעל ומעבר לאחוזים המקובלים באזורי מגורים.

(פרוטוקול מחוזית 1.7.86)

מר לוי ציין כי זה לא צודק להשוות את מצבה של התכנית הנדונה לתכנית לדרום גילה. בגילה הנסיבות שונות לחלוטין ואין מתכננים את השטח 10 שנים כמו במקרה הנדון. בנושא זה קויימו עשורות ישיבות במסגרות ובפורמים שונים. שטחי הבניה צומצמו באופן משמעותי מהתכנית המקורית ויש לדעתו לקחת בחשבון כגורם את הנושא הכלכלי.

אין הצדקה ודמיון להשוות התכנית לימין משה אזור מגורים פיוחד מובהק - לעומת אזור מסחרי מובהק.

הוא אינו רואה כל אפשרות לשנות ולהפחית את מספר הקומות כשם שאין בידו לבטל את הבניה בגדה הדרומית, לכל דבר יש מחיר ולכן לכל החלטה צריך להיות כיסוי בהתאם. קל מאוד לאמר שזו אחריות הועדה אך קבלת המלצת מר רזניק משמעה השלמת כל המאמצים התכנוניים וההשקעות במשך השנים לטימיון.

מר כהן העיר כי בתכנית המתאר ניתן שקול דעת להפחתת שטחי הבניה בתכניות המפורטות ועתה דנים בתכנית המפורטת לאזור המגורים.

מר לוי הוסיף כי התכנית המוצגת היא תוצר של דיונים ותאומים במשך שנים, שלילת התכנית והשארת המצב הקיים של אי פתוח, כמוהו כהרס וגם הוא באחריות הועדה.
לסכום ציין כי הבינוי לפרטיו יעובד עוד לפרטיו בהיתרי הבניה, ולכן מקובלת עליו המלצת מר ניב שלא לנקוב באחוזים.

מר כהן ציין כי גובה בנייני המגורים מגיע במקומות מסויימים ל 5 קומות הוא ממליץ להפחית את הגובה בקומה על מנת שגובהם ינוע בין 3-4 קומות.

מר ניב ציין כי ניתן היום להחליט על צורת בניה כמו בימין משה אך מאידך מוצגת תכנית שעובדה במשך זמן רב, בתאום מלא עם מיטב הארכיטקטים ולכן לא היה רוצה שיווצר הרושם שהתכנית מוצעת להפקדה בלית ברירה והיא הרע במעוטו.

ההמלצות שהביא מר כהן לרבות ביטול אפשרות לתוספת של 20% נתקבלו ברוב של 2-7 קולות (ובהמנעות חבר ועדה אחד).

מר רזניק ציין כי הוא תומך בהצעה לפתוח השטח אך בתכנית שלא תחיר בניה מעל 3 קומות.

בתום הדיון הורה מר כהן לכל אותם חברי ועדה שתרמו, בשתוף מחלקת מהנדס העיר, לעבוד התכנית וגיבושה לעת הדיון בהפקדתה.

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. לתכנית יצורפו נספחי הבינוי והפתוח כפי שהוצגו בעת הדיון ועובדו עפ"י הנחיות לשכת התכנון.

   יפורש בתכנית כי נספחים מס' 1-6 הינם מסמכים מחייבים ואילו נספחים מס' 7-10 הינם מסמכים מנחים בלבד הרשות בידי מתכנן האתר לערוך בהם שנויים לעת מתן היתרי הבניה ובלבד שלא תהיה בהם סתירה להוראות המילוליות של התכנית.

12/...

(פרוטוקול מחוזית 1.7.86)

2. החניה בתחום התכנית תהא תת קרקעית וביצועה יהא בהתאם לשלבים, שאינם מחייבים את בצוע החניה כולה בהיקף אחד.

3. הבניה בתחום החניה הזמנית שעפ"י תכנית 2229 ב' אסורה כל עוד לא בוצעה בעין החניה ב. בחניון המאושר שעפ"י תכנית 2229.

4. שטחי הבניה יצומצמו ככל המתחייב והמשתמע מהוראות תכנית המתאר 2229 ובשום מקרה אין להוסיף 20% בניה מעבר לשטחי הבניה הנקובים בתקנון התכנית, פרוש: הדבר שיש לבטל תוספת של 20% באיזורי המגורים ובאיזורי המלונאות למעט תוספת שטחים הנובעת מחניה תת קרקעית וממקלטים תת קרקעיים.
במידה שלעת הגשת היתרי הבניה, תמצא סתירה בין המסמכים השונים - תחול המגבלה המחמירה יותר בגין שטחי הבניה המותרים.

5. תכלל בתכנית הוראה הקובעת כי תנאי למתן היתרי בניה בשטח המיועד למלונאות הוא הפקדת תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופתוח.

6. התכנית תערך להפקדה בהתאם לאמור לעיל ובתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

7. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

4. (3630) תכנית מס' 3630, שנוי מס' 1/85 לתכנית המתאר 1905 ושנוי מס' 1/85 לתכנית 2073 - גילה.

המשך דיון מיום 25.3.86.

5. (3630 א') תכנית מפורטת למתחם א' בתכנית 3630 -דח' גילה.

המשך דיון מיום 25.3.86.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בדיון הקודם השיגו רוב חברי הועדה הן לגבי היקף שטחי הבניה והן לגבי הסטת גבול הבינוי מהקביעה המתארית של גילה והוחלט לדחות את המשך הדיון לשם בדיקת התנאים הטופוגרפיים של השטח ולצורך גיבוש המלצה תכנונית.

לאחר דיון ממצה באפשרויות התכנוניות והשלכות אחרות בפגישות שקויימו בלשכתו בהשתתפות גב' ברזקי, מר רזניק, מר רחמימוב, מר נקמן, מר מלכוב ומר בן אשר סוכם לאפשר בניה עד גבול הדרך החדשה בתנאי שהבניה לא תעלה על 2 קומות מעל מפלס הכביש הקיים בשורה הראשונה ובתנאי שלא תהא בכך הסתרת נוף לקומג'ים שתוכננו ע"י אדריכל כרמי.
הבינוי הנובע מהמלצה זו יוגש לועדה בטרם הפקדת התכניות, בהתאם לכך יבוטלו גם הדרכים המוצעות והגישה לחניה תהא מן הכביש הקיים (רח' השיש).

גב' ברזקי ציינה כי קומת הקרקע בבניינים הקיימים שתוכננו ע"י סלו הרשמן נמצאים מעל מפלס הכביש והמרחק בינם לבין הבניינים המוצעים הוא סביר, על כן אינה מוצאת פגיעה אפשרית בבניינים הקיימים במפלס העליון.

מר רחמימוב ציין כי הכביש העליון הוא כביש עוקף גילה שיש לו ערכים נופיים. לעומת הנוף היפה הנשקף ממנו אל בית ג'אלה. הנוף אל גילה הוא נוף קשה ולכן יש לתת שימת לב מיוחדת לבנוי ע"י בניה נכונה וצמחיה. יש להתריע מראש ולעשות את מירב המאמצים להמנעות משפכי עפר ע"י מתן הנחיות לצמצום המסרד הויזואלי.

לאחר דיון,

13/...

(פרוטוקול מחוזית 1.7.86)

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט הכשרת דרך הגישה לרכב בטחון. בנושא זה תקבל הועדה החלטה רק לאחר הצגת הפתרון בפניה.

7. (3668) תכנית מס' 3668, שנוי מס' 44/85 לתכנית המתאר ושנוי מס' 1/85 לתרש"צ 5/08/1 - קרית יובל.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 16.2.86:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לסגור את הפתח עם העמודים בחזית הפונה לרחוב.

2. התוספת תצופה באבן כדוגמת הקיים שכולל סגירת הפתח עם העמודים.

3. יש לבצע תיקונים טכניים בתכנית.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

8. (3341 א') תכנית מס' 3341 א', שנוי מס' 1/85 לתכנית מס' 3341 - פסגת זאב צפון ירושלים.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 19.1.86:

א. להפקיד את התכנית בתנאי שיבוצעו בה תקונים טכניים.

ב. התכנית לא תועבר לועדה המחוזית לפני שיצורף נספח שיראה את מקום הבניינים המוסכים והחתכים שלהם לשביעות רצון המחלקה ואישור ישל מר גליציניסקי, לנושא החניה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ד. <u>תשריטי חלוקה</u>.

9. (1847) בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום לפי פרק ד' לחוק עפ"י תכנית מס' 1847 - בית ישראל.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 5.8.84:

לאשר את תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 88 חלקות 79,78,77.

<u>הוחלט</u>: לאשר את תשריט החלוקה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 1.7.86)

10. (3278) בקשה לאישור חשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י תכנית 3278 - שכ' כרם.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.2.75:

לאור חות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקהלצרכי רישום בגוש 69 חלקה 119.

הוחלט: לאשר את תשריט החלוקה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. (3364) בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות עפ"י תכנית 3364.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.7.85:

לאור חות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש [illegible] חלקות 3-12,47,51,81,82, וח"ח 72.

הוחלט: לאשר את תשריט החלוקה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. (1505 ג') בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י פרק ד' לחוק לפי תכנית 1505 ג' בית וגן.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.4.85:

לאור חות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30216.

הוחלט: לאשר את תשריט החלוקה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי, משה יהו"ה.

ו. תכנית להפקדה.

13. (מי/601) תכנית מס' מי/601 - קבוץ נחשון.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 2.3.86.

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לסמן כביש ארצי בקטע הגבול באזור משק, במידה הצורך יש לפנות לועדת משנה של המועצה הארצית להקטנת קוי בנין.

2. עריכת תקנון (פרק ב' - מיותר, טבלה בעמ' 4 צורך בתכנית בינוי - מיותר, ששח מרחב משק ושרוחים חקלאים וכן ששח תעשיה יש להגדיר זכויות הבניה וקוי בנין פרק ח' מיותר).

(פרוטוקול מחוזית 1.7.86)

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: 1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

29 באוגוסט 1986
כד' באב תשמ"ו

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

ישיבה מיום 30.6.86 - פרוייקט ממילא

השתתפו : ר. לוי - יו"ר

מ. כהן - מתכנון המחוז

מ. נקמן - נציג שר התחבורה

ת. רווה - נציגת שר המשפטים בוועדה המחוזית

י. שרון - רשות מקומית ירושלים

נוכחים : ע. ארנגר

צ. אוריאלי

א. בן-גור

א. בן-חורין

ע. הורביץ

נ. וייל

א. ניב

י. סוקר

א. שפרבר

מתנגדים: מאי שטרן

אריה הוכמן

כהן יובל

שאלתיאל ליאורה

רות שטרן

חנה שטרן

ראובן לסטר

מר ברן (אוריכל)

2/.

רפי לוי : פותח את הישיבה בבריקה מי מבין המוזמנים הופיע לישיבה. מבהיר למתנגדים שבישיבה הקודמת נשמעו כל הגופים הציבוריים שדברו על הנושא בהרחבה. כן שמעו את עו"ד חרוץ בשם משפחת שטרן על נושא בית הרצל.
עו"ד רונלד רות דברה בשם מנזר סנט וינסנט דה פול, אריכל נחום זוליטוב בשם אגודת הרכיטקטים וזניאלה שמיר מטעם המועצה לישראל יפה, מר בהט מאגף עתיקות, וגב' רון מהחברה להגנת הטבע. מר לוי מבקש מכל המתנגדים להביע את ההתנגדות בתמצית מאחר ונשמעו דברי הגופים המתנגדים באריכות.

המתנגדת ליאורה שאלתיאל :גרה בחלפיות ומתנגדת כאדם פרטי שהארץ וירושלים מעניינת אותו.
מעוניינת לגור כאן ורוצה לשמור על השקפתה כיצד צריכה להראות עיר בירה. ירושלים אחד המקומות היפים בעולם, גדלה בה ומתכוונת להמשיך ולגדל את ילדיה ורוצה שהמקום יהיה משהו בעל אופי.
ממילא היא מעבר לסיפורים ששמעה מהוריה שהסתובבו שם, היא אחר הסמלים היותר יפים של מה שירושלים צריכה להיות. מדברת על תקופה בה נבנתה השכונה, ובה היתה התיחסות לשטח כפי שהיתה צריכה להיות. הבתים למרות שעומדים מהמאה ה-19 לא מתקלפים מסיבים. עובי הקירות עם סלע מראה כי האנשים שחיו כאן התייחסו והיה אכפת להם מהבית שיעמוד, ואפשר היה לראות אותו ולהרגיש אותו ולהסתכל עליו כאל עיר.
מקום זה שקרוב כ"כ לעיר העתיקה יש לשמור עליו בצביון הנוכחי. בשל המקום כתחילה של ואדי כמסלול המוביל אל העיר העתיקה, רחוב זה שמוביל למה שהוא בעצם מרכז ירושלים אסור לגמד אותו על ידי בניינים רבי קומות. מתנגדת להכעסת חומרים כמו זכוכית, פלדה, חומר פלסטיק שהם נוגדים את הצביון של השכונה.
מבקשת לשמור על צביון המקום שלא יהרס. מחייבת תוספת קומות מתוך התייחסות אישית ע"י יזמים קטנים פרטיים בדומה לטלביה, עין כרם, ימין משה.
גם אם מוסיפים קומות חייבים לבנותמתוך נסיון מקסימלי לחזור לאיכות כזו של בניה, לאורח חיים שקט. אבל לחסום את הראות של העיר העתיקה, לחסום מעברי אור בתוך העיר, לגמד את השטח, זוהי התיחסות של חוסר כבוד לאדור , לבנין, לאנשים ולאופי של ירושלים.

עו"ד וייל: טוענת כי המתנגדים אינם תושבי השטח שהתוכנית חלה עליו או הגובלים בשטח זה. זכות ההתנגדות ניתנת לאנשים שיש להם אינטרס אישי שנפגע, ובמידה וזה נוגע לציבור רחב יותר, שר הפנים הסמיך גופים ציבוריים כגון החברה להגנת הטבע, והמועצה לאדי יפה, מלר"ז, אגודת האינג' ינרים והארכיטקטים אשר מייצגים את הקהל הגדול. לא יתכן שיפתחו את שערי הועדה לכל תושב. החוק הקיים לא מאפשר את זה. על פי אותו הפרינציפ השיבות ירושלים לא מאפשרת לכל תל-אביבי לבוא ולהתנגד.
מסכימה כי הנושא חשוב אבל הגופים שהיה להם מה לומר בשם הציבור כבר אמרו את דברם. לא נכון ללכת בדרך של התחמת עצומות, אלא, בדרך של כנסים והתארגנות אחרת.

3/..

מר ר. לוי : מודיע כי תשקול טיעון זה.

המתנגד יובל כהן : מצטרף לשאר הטענים. ברח' ממילא היה פעם מגרום. בילדותו ראה את החומה שגרה על העיר. נפגע אישית מכך שלא יוכל לבקר בבית שטרן, אם יהרס. רח' אגרון אינו סתם רחוב אלא בעל אופי ארכיטקטוני מיוחד.
התוכניות מראות הקמת מבנים גבוהים של שמונה קומות שיהרסו לנוף, עם קניון שאנשים עוברים בו במקום רחוב הרבה יותר רחב. המקום רגיש בגלל היותו קרוב לעיר העתיקה וטלון פלאס. מרגיש שוב במיוחד את בית משפחת שטרן.

המתנגד אריה הוכמן : היה יליד השכונה, כיום תושב קרית מנחם. מתייחס לאופי הרחוב שהוא עוזומני מנדאטורי. כיום לא רואים כמוהו בירושלים. לו היו משפצים אותו היה יפה. מתנגד להצרת הרחוב ולקרנו שלו. רח' בן יהודה הוא רחב ומשביע רצון.
מתנגד לגובה הבניינים, לבניה החדשה של רחוב ממילא ולקשר עם העיר העתיקה.
הבניינים הגבוהים יסתירו את העיר העתיקה. במקום הבניין שנהרס, שכיום נשקף מגנו נוף יפה, יבנה בניין בן 3-7 קומות שיסתיר את הנוף.
יש בעיר מספר רב של מרכזים מסחריים שלא הצליחו לאכלס ואין צורך בנוספים.
בנין כלל לא מאוכלס כולו, הבור מאחור בנין כלל ברח' אגריפס לא נבנה, וגם לא נראה שיבנה בעתיד הקרוב, בנין רג'יאן לא מאוכלס כולו. פרוייקט רימונים יש בעיר הזו בשנים הקרובות מספיק מרכזים מסחריים שלא צריך עוד אחד.
הטענה שפרוייקט ממילא אמור להחליף אר שכנע את התיירים לא ללכת לעיר העתיקה ולקנות ברח' ממילא לא ילך. לעיר העתיקה יש היחוד והמשיכה האופייניים ולא יכול להיות לו תחליף.
מביא לדוגמא את קפריסין שיש בה בניינים לשמור. כניינים אלה אסור לשפצם ללא אשור של הראשות המוסמכת בקפריסין. בטוח שיש לתת את שמור ושיפוץ ממילא לאנשים פרטיים, ליזמים שהיו מוכנים לשמר את הרחוב הזה כמות שהוא, אולי בתוספות בנייה קלות, עם שנויים בתוך המבנה, אבל לא להרוס את הקירות החיצוניים שלו.

נעמי וייל : מתנגדת להרפעת משפחת שטרן כמשפחה בפני הרעה. למשפחה היה עו"ד שיצגה אשר קבל רשות דיבור, ללא הגבלה. לא יתכן שכל אחד מבני המשפחה יבוא ויזבר בפני עצמו. זהו דבר ללא תקדים. תושבת שיש כאן שימוש לרעה. לא ברור לה מי מהמשפחה גר כיום במקום. רואה זאת כשמוש לרעה בהליכי ההתנגדות וגזילת זמן שצריך להיות מוקדש לקרום הנושא.

המתנגד מאיר שטרן: יש לו לומר דברים שעורך הדין לא אמר. זוכר את הרחוב עוד מימי המנדט הבריטי, כשבמרכז המסחרי של ממילא היו חנויות יוקרה וארבעה קולנועים אוטובוס ברחוב ממילא היתה סוכנות הרחובות הבלעדית של מכונית קאדילק לכל המזרח התיכון. הבתים שמשו הן למגורים והן למסחר. בגלל הקפה היוקרתיים ישבה תזמורת יוקרתית. מערניה ומאפיה שיצרה מבנים ומגמי בעלי חיים בצפרי שוקולד ומרצפן, לפי הזמנה.
אבי סבו, יהודה שטרן ז"ל רכש קרקע מהמנזר היווני אורטודוכסי בשנת 1870.
אחר נבנו ברחוב זה בנינים נוספים בידי השכנים הערביים שנוספו. על בית משפחת שטרן יזבר בהרחבה כשחברי הועדה יסיירו בו. כל בנין ברחוב זה נושא עמו ספור של עשייה ובניה.

4/...

בית שטרן בנוי בקמורים, והתוספות שנבנו עליו ב-1883 עם תקרות שטוחות על רגטים - פסי רכבת של הימים, שהובאו במיוחד מחוץ לארץ. בימי מלחמת השחרור אולצה משפחתו לשהות מחוץ לבית אך השכנים הערבים בני משפחת סוס הגנו על הבית בפני הפורעים וההמון הערבי. עם הכביש בידי כוחות צה"ל ב-13.5.48, התבקש מפקד האזור מטעם הצבא לא לפגוע בבית שטרן, בו חנה הרצל, וזאת מהוריו של נציג אשף הימים בפריז, אברהים סוס. לאחר המלחמה הרחוב הפך לשכונת עוני בגלל קרבתו לרחוב הירדני. משפחת שטרן חזרה למקום.

אחרי מלחמת ששת הימים הרחוב קבל תנופה חדשה ורבים מתושבי העיר גלו בו עניין עד להפקעתו בשנת 1970. השכונה הפכה לעזובה מאורגנת.

התכנית הנוכחית נוגדת כל קשר עם עבר, הווה או עתיד היות ואינה דנה בשמור אתרים הסטוריים ארכיטקטוניים ואינה מבטאת את האוירה של העיר הזאת שהיא עוניין בירת ישראל.

הובטח לו ע"י גורמים ממשלתיים וצבוריים כגון חבר הכנסת ד"ר משה דנה ז"ל, סיעת ג"חל בכנסת, מנהל מקרקעי ישראל יוסף שרהאוצר דאז מר א. קסוטו, שיעשה הכל ושלא יבולע לבית שבו התאכסן חוזר המדינה. ובני פמלייתו בתכנית 2909 אין כל התייחסות לדבר הוא הדור הרביעי בשכונת ממילא. אבי סבו הכה פה שורשים לא על מנת שצאצאיו יאלצו להגר מהמקום בגין הריטות השכונה בידי יהודים. בבודפסט בירת הונגריה משמרים הבית בו נולד הרצל, ואילו כאן במדינת ישראל הורסים את המקום היחיד שנשאר לזכר בקורו בארץ. בית זה נמצא ברשימת האתרים לשמור של המועצה הארצית לשמור אתרים.

חנה שטרן: מציינת פרדיקס. בשנות ה-50 בקשה העיריה להפוך את ביתם למוזיאון לקהל הנרחב ועתה מבקשים להרוס את הבנין היחידי וההסטורי שבו התאכסן חוזה המדינה. מתארת כיצד סבה ואביה ספרו לה על בקורו של הרצל בבית, כיצד הגיע לביתם, וההנהג כלפיהם בהערת כבוד. מספרת כי הערוץ באמל פתח בקר בבית סבתה וכשראה את תמונתו של ד"ר הרצל בסוכה רצה לתלותה על פשעה החטור. התכנית הנוכחית רוצה למחוק את ההסטוריה של העם היהודי ושל ירושלים עיר הקודש. תכנית זו תהיה בכייה לדורות איננו משאירים מורשת לדור הבא.

רות שטרן: לפי התכנית המחודש יהרסו בנינים תקינים בעלי ערך הסטורי וארכיטקטוני המאפיינים את ירושלים. אומרת כי התכנית החדשה היא הפקרות סוטאלית עם ציורים אשר מזכירים את שירו של מורגנשטרן. מצטטת את השיר. המתכננים לוקים בחוסר חוש לנופי הטבע, לנופי ההסטוריה, לנופי האדם ובשבילם ארבעה דורות של עמידה יהודית עקשנית ונאמנת ושל הכנסת אורחים לד"ר הרצל ולאחרים אינה אלא,גוש וחלקה. מצד אחר אנו מוצאים מליונים רבים כדי להוכיח ע"י חפירות ארכיאולוגיות את עברנו וזיקתנו לעיר זו ומאידך, אנשים שהקדישו ארבעה דורות מחייהם, לא על מנת לנבל פרס, כי מורת שמיים היתה עליהם, יסוקלו באבנים.

המתנגד ראובן לסטר: חושב העיר וחושב שהתנגדותו חשובה מאוד. חושב שהתפיסה שכל חודש ושינה זו התקדמות, היא תפיסה מוטעית. כשרוצה להראות לילדיו נחל, עליו להצפין לנחל זן. ובירושלים רוצה להראות מקומות חשובים בהסטוריה של היישוב היהודי, ואין להרוס מקומות אלה.

אדר' ברן - מייצג משפחת שטרן: רוצה למור כי אנו זקוקים לשורשים ופה יש שורשים ארכיטקטוניים אורבניים הסטוריים. משמש כמרצה לאמנות ואדריכלות. מתנגד לתופעה של קניבליזם אורבני ארכיטקטוני בכל העולם בכל מקום בעולם משמרים את הישן ובינים מהם השורשים עליהם דבר ראובן לסטר. לא מספיק לעשות דגמים מעץ. ומקרטון.

הבניה החדשה מאבן בירושלים אינה בדיוק כפי שנהגו לבנות כאן. איני מתנגד לתכנית החדשה של מפילא ולאותו בניין שאולי יתפוס את המבנה ברחוב ממילא 10, אבל יכול להיות שהוא יכול היה לבוא במקום אחר. יש שטחים רבים פנויים בירושלים לפרוייקטים מסוג זה. מצטט מכתב של מנהל הארכיב הלאומי בברלין לטרי ומבקש ממנו בכל לשון של בקשה לשמר את הבית הזה באופן ספציפי.

כשאנו באים לפריז, ללונדון ולכל עיר אחרת בעולם, יש נקודות חן אם זה בית, ככר קטנה, משהו מיוחד וישן שגדל וצמח עם האנשים.

בנין זה הוא אחד מסימני הדרך שיש לנו בחיים שלנו, היו מבנים דומים בירושלים שהרסו אותם. אנו שומעים על כנסיה גיתית שמעבירים אותה באוניה מארה"ב לאנגליה כי שם היה מקומה מלכתחילה. דברי המתנגדים יצאו מקרב הלב ומבקש להתייחס אליהם ברצינות.

תשובת מר א. ניב: מסכם כי ההתנגדויות נגעו בשני נושאים: א. חדר הרצל. ב. שמור בניינים בירושלים. כאיש מקצוע לא מוצא איכות ארכיטקטונית או הסטורית בבנין המדובר שהוא הבניין של חדר הרצל, אך איננו רואה עצמו מוסמך בענין הזה. משאיר לועדות או לאנשי צבור או לאנשי מדיניות להחליט בנושא הזה. הבנין עצמו לא נראה לו חשוב בעיר הזאת מבחינה של שמור הבניינים ובנקודה זו יחליטו מי שצריך להחליט מבחינת האלמנט ההסטורי של הבניין ושמושו. בקר בבניין, ראה והתפעל ממה שקורה בו. כל מה שקורה בו הוא אולי חוויה הסטורית לאומות, או לא. משאיר לאחרים להחליט הוא עצמו אינו מוצא בו שום איכות מיוחדת שצריכה שמור.

לנושא השני - שמור מבנים ברח' ממילא. חושב שהעיריה הזו עשתה יותר מכל עיריה אחרת בארץ ואולי יותר מכל עיריה אחרת שמכיר בעולם המערבי, בנושא של שמור הסטורי של בנינים. מנסים לשמר בסביבות 1500 בניינים ואתרים בעיר הזאת. בעיר יש כ-300,000 יהודים כשלעומתם עומדים לפחות 1500 מבנים לשמור. יצא כאילו 3.5 נפשות למשפחה. נקבל כאילו 30,000 משפחות. או בחי אב. אם נחלק למספר האתרים נקבל שבע שמונה משפחות לאתר.

מזכיר עובדה זו לפרוטוקול כדי שאנחנו כעיריה לא נראה בעיני הצבור כאנשים שלבנו גם בשמור. המצב הפוך לחלוטין. אנו עתוחים לחלוטין לנושא הזה של החלטה לגבי שמור בירושלים. יחד עם זה צריך לתת לה להתפתח, להכפיל את האוכלוסיה שלה ולהשליש את הטריטוריה שלה תוך כדי שמור האופי שלה אבל גם תוך כדי יצירת בסיס גם כלכלי וגם אחר להתקיום שלה.

אין שום חגות דעת בנושא של

חייבים בשקול זהיר מאוד מה משמרים ומה לא. אין שום חוות דעת בנושא של שמור רח' ממילא כרחוב. קל מאוד לפסול כל בנין שרוצים להרוס. לכל מבנה יש אליינט ארכיטקטוני זה או אחר. יש לנפות מתוך המכלול מה ראוי ומה לא ראוי להריסה. לצערו הבית היחיד שאינו ראוי לשמור - בניין האוניברסיטה - הוא היחיד שישמר כי הוא מסיבי, גבוה ויותר מודרני, ומתפקד.

תכנית ממילא אומרת להרוס את כל המבנים ברחוב, בגזה הדרומית שלו, לשמר את מרבית החזיתות של הבניינים בגזה הצפונית שלו וחלק מהבניינים לשמר כולם ולהחזירם לפעולה. לו ניתן היה להרוס את כל המבנים בגזה הדרומית של רח' ממילא, כפי שאלה נהרסו בצומת, היתה נפתחת לתושבי ירושלים ויסטה שירושלים אף פעם לא הכירה אותה, בירמה לאורינבורו בה כל העיר העתיקה פתוחה מול העיניים. אך מבחינה כלכלית אין סכוי להרוס את הגזה הדרומית ברחוב ממילא אלא, יש סכוי לשחזר חלק ממנה וחלק לבנות מחדש. חושב שמדברים פה על בנייה צנועה מאוד. הצרת הרחוב זה לקח שנלמד ממרחובים בעולם. הצלחת ממילא כמרחוב אחרי הפתיחה של רח' העמק לתנועה, הוא דבר חיוני לעיר הזאת.

לא מדברים על הניין במובן של רמת גן אלא, על דבר יחסית צנוע מאוד, שבקומת הקרקע שלו יש מסחר קמעוני. משהו שדומה קצת למרחוב בן יהודה אלא יותר מפותח ושלא יהיה בבעלות פרטית אלא בבעלות העיריה ולכן אפשר לעשות פעולות יותר רציניות כולל חנייה, כברות וארקדות. דבורים על פלסטיק הם לא לעניין.

ונשים לא למדו את התכנית. נמצאים על סף של תכנית שהיא מהותית לחבור ירושלים המערבית לעיר העתיקה. מתעסקים בנושא זה כבר 16 שנה. יש לעדור לבצוע התכנית כדי שלא "תחזור למגרה".

מביע כבוד למשפחת שטרן שהמשיכו לגור בשכונה, כ"כ הרבה שנים במצב זה. משאיר למי שצריך להחליט על גורל הבניין שלהם. לא רוצה להכנס להחלטה בנושא זה. אפשר להשיאר את הבנין כמו שהוא, ניתן לעשות לו תוספות. רצוי לטפל בחזית האחורית שלו שפונה לרחוב העמק כי היא מכוערת ותפתח לצבור כשיחלו לנסוע ברחוב.

מאיר שטרן: מודה מאוד למהנדס העיר על התגובה. אך מתנגד לחוות דעתו שאין לבית ערך הסטורי וארכיטקטוני. יש לו דעות שונות מארכיטקטים אחרים. מתנגד לכך שמהנדס העיר ירושלמים אינו ירושלמי.

יובל כהן: חוזר שאמנם לא מדובר בגורדי שחקים אך כשמדברים על שמונה קומות, כשהרחוב הופך להיות צר יראה כאילו גורר שחקים.