

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד הפנים

קצין אבטחה
מחוז ירושלים

שני 87 - יואל 87

מחלקה שליטה

תיק מס' 104/33



קטעים של פרוטוקולים - מחוז ירו

גל - 14 / 42570

715500 מס פריט 56.5/104 - 618
07/08/2013 02-109-02-07-01

שם

מזהה פיזי

מזהה לוגי

כתובת

כותרת

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון
ולבניה בישיבה מס' 403 שהתקיימה ביום שלישי
י"ז בתמוז תשמ"ז - 14.7.87

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

השתתפו:
מ. כהן - מתכנן המחוז
ת. רווח - נציגת שר המשפטים

נכחו:
י. בן יעקב - לשכת התכנון המחוזית
מ. דרומי - לשכת התכנון המחוזית
י. פלאוט - לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט - מזכירת ועדת המשנה המחוזית

נעדרו:
א. רחמימוב - אדריכל
י. שרון - נציג ציבור

(פרוטוקול מחוזית 14.7.87)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. תכניות בינוי

1. תכניות בינוי מס' 1/3488 - ו-2/3488 - בית צפאפה

מר כהן הסביר כי תכניות הבינוי הנ"ל אושרו במסגרת תכנית 3488 של בית צפאפה. בשלב הוצאת היתרי הבניה לכבישים הסתבר - לאור בדיקה של מר בלנק - שיש סטיות לא מהותיות מתכנית הבניה. גב' ברוקי פנתה אליו במכתב לפיו הסטיות הן בתחום התכנית והכל בתחום הקרקעות שבבעלות מינהל מקרקעי ישראל והאגודה השיתופית לשיכון בית צפאפה. מר בלנק כתב לו ב-7.7.87 שלדעתו: "אי אפשר לאשר את הדרכים כפי שהוגשו וישנם 2 דרכים לספל בבעיה. (1) להגיש תכנית תיקון לתכנית 3488 המתקנת את מערכת הכבישים.

(2) לתקן תכנית הדרכים עפ"י התשריט (לא על פי נספח מס' 2) ואז אפשר לאשרם".

מר כהן ציין שמאחר ומדובר בשטחים שבבעלות אותם גורמים ניתן לאשר את הסטיות.

הוחלט: לאשר את הסטיות במערכת הכבישים בהתאם לתכניות שהגיש משרד השיכון לביצוע הכבישים בהסכמת מינהל מקרקעי ישראל והאגודה השיתופית לשיכון בית צפאפה וכפוף לכך שתקבל התכנית להפקדה תוך חודשיים מיום החלטה זו. כל זאת מתוך הבנה ובהסתמך על כך שאין פגיעה בקרקעות פרטיות או בגופים שלא נתנו את הסכמתם לסטיות בתוואי הכביש.

ב. היתרי בניה

2. יב-7790 - עיריית ירושלים - מקלט - גוש 16 חלקה 56 - בקעה
המשך דיון מיום 30.6.87 חיק בנ/699/77

מר כהן הסביר כי בשנת 1980 אשרה הועדה המחוזית בנית מקלט בין הרחובות יעל ויפתח בשכונת גאולים. עתה מבוקש לשנות את המיקום לפינה אחרת במגרש. כל המבנה למעט הכניסה הוא חת קרקעי, אין מניעה לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

3. יב-3210 - המכללה למינהל - בנית פרגולה ופתח יציאה גוש 3 חלקה 5 רח' מסריק
דו"ח הועדה המקומית מס' 96 מיום 18.3.87 חיק בנ/167/87

מר כהן ציין שהבקשה היא לבנית פרגולה על גג "בית הפקיד". הבנין הוא אחד מהגבוהים באזור והפרגולה תהווה תוספת של 1.5 מ' מעל מעקה הגג. לבית הפקיד הופקדה לאחרונה תכנית לתוספת אגף בחזית האחורית של הבנין. לתכנית הוגשו התנגדויות שנשמעו כבר בוועדה המקומית אך לא הגיעו עדיין לוועדה המחוזית.

השאלה היא אם מבחינה משפטית אין מניעה לדון בבקשה הנ"ל בטרם ישמעו ההתנגדויות ותתקבל החלטה באשר לתכנית שהופקדה.

גב' רוזה ציינה שמכיוון שאין סתירה בין התכנית המופקדת לבין הבקשה שהוגשה, אין מניעה מלדון בה.

(פרוטוקול מחוזית 14.7.87)

מר כהן טען שבכל מקרה מתעוררת בעיה עיצובית והיא אם יהיה נכון ליצור תקדים של בניה פרגולה על גג שלם והוא הציע לדחות את ההכרעה עד שהוא יקיים התייעצות בנושא.

מר בן יעקב ציין שמבחינה ארכיטקטונית אין מניעה לאשר את הבקשה.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר בדיקה מחודשת של הבקשה ע"י מתכנן המחוז ומתכנן הבקשה.

4. יב-1807 - מושב זקנים וזקנות המאוחד - תוספת בניה - גוש 6 ח.100 שכ' גונן
דו"ח הועדה המקומית מס' 96 מיום 18.3.87 תיק בנ/87/98

מר כהן הציג את הבקשה וציין שהמוסד קיים על פי תכנית המייעד את השטח לבית זקנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

5. יב-10463 - הפדרציה העולמית הלוטרנית - שחזור גג רעפים - הר הזיתים
דו"ח הועדה המקומית מס' 94 מיום 4.3.87 תיק בנ/86/796

מר דרומי ציין כי בבנין אוגוסטה וקטוריה בא-טור שבנו בשטח המיועד לבניני ציבור על פי תכנית עמ/9 - מבקשים לשחזר את גג הרעפים שנהרס במלחמת ששת הימים ב-3 אגפי הבנין וליצור בחוכו קומה לשרות בית החולים. בנוסף לכך מבוקש להשלים עוד קטע בבנין.

הבקשה המקורית שהוגשה לעיריה הייתה לניצול 2 קומות בחלל הגג אולם עו"ד אלירז טען שלשם כך יש צורך בהפקדת תכנית. אי לכך חזרו בהם המבקשים והבקשה כוללת ניצול החלל לקומה אחת. על פי צלום הבנין, הגג המבוקש זהה בגובהו לגג המקורי, השינוי הוא בחלונות שבו.

מר כהן טען שקרוי הגג והשימוש בחללו מהווים תוספת של 2000 מ"ר. על פי תכנית עמ/9 כל בניה מחייבת הפקדת תכנית. המבקשים טוענים שהגג היה קיים ושימש בשעתו לאכסניית צליינים. השחזור אינו מדויק ונשאלת השאלה האם יש צורך להפקיד תכנית או לא?

גב' רוזה ציינה שישנם סוגים שונים של הוראות ומקומות שלגביהם נדרשה באופן מפורש הפקדה. במקרה הנדון - השטח מיועד למוסדות ובניני ציבור וההוראה בתכנית עמ/9 היא "יורשו בשטחים אלו בניינים הכרוכים במוסדות לרבות מגורים ושרותים עבור סטודנטים וסגל המוסדות, הכל כפי שיקבע בתכנית מפורטה, באישורן של הועדה המקומית והועדה המחוזית" (סעיף 8.12.1).

מר כהן ציין כי גם בועדה המקומית נאמר שאם מדובר בתוספת ברור שיש צורך בהפקדת תכנית אלא שהיזמים טוענים שלא מדובר בתוספת אלא בשחזור.

גב' רוזה טענה שיתכנן אמנם שהגג היה קיים אך מזה 20 שנה הוא לא קיים. יחד עם זאת לא ברור לגמרי אם מדובר בשחזור מדויק.

מר כהן ציין שעל פי פרוטוקול הועדה המקומית, מעיד אדריכל קרוינקר שהגג היה קיים לפני ששת הימים "ובעיתון גרמני משנת 1911 אמנם נכתב כי חלל גג הרעפים שימש כאסניה לצליינים גרמניים - וכי הגג שהיה קיים הוסר בנסיבות פוליטיות צבאיות דהיינו בגין המלחמה".

גב' רוזה טענה שהיא בספק אם ניתן לאשר את הבקשה ללא הפקדת רק בגלל הנימוק שהגג נהרס לפני עשרים שנה במלחמה.

הוחלט: לדחות את ההכרעה לבדיקה משפטית.

(פרוטוקול מחוזית 14.7.87)

6. יב-985 - מאפית אנג'ל - מבנה חדש למשרדים ושרותי עזר - גבעת שאול
דו"ח הועדה המקומית מס' 97 מיום 6.4.87 תיק בנ/466/82

מר כהן הציג את הבקשה והוסיף כי על פי פרוטוקול הועדה המקומית אחוזי הבניה הגיעו ל-100%,
אין מניעה לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

7. יב-10418 - עיריית ירושלים-מאסף ניקוז מי גשם בנחל קדרון-סילואן
דו"ח הועדה המקומית מס' 97 מיום 6.4.87 תיק בנ/266/87

מר דרומי הסביר שמדובר באזור נחל קדרון ליד בית-צחור, בשטח שמיועד לשפ"ץ על פי תכנית
עמ/9. הבקשה היא ליציאת תעלת ניקוז מבטון באורך של קלומטר אחד. התעלה תהיה תת קרקעית
עם בסיס של 2 מ' וגובה של 2 מ', ותפקידה יהיה לנקז את מי הגשמים והכיווץ מבחי הכפריים.
על התעלה אפשר יהיה לסלול כביש אם יהיה צורך בכך.

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. יתקבל אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריה.
- ב. יתקבל אישור מטעם האגף לתכנון עיר לגבי ההבטים הנופיים.
- ג. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

8. יב-3845 - אגודת ק"ק תימנים - בית כנסת - ג.166 ח. 177 בית וגן
דו"ח הועדה המקומית מס' 104 מיום 22.6.87 תיק בנ/697/79

מר כהן הסביר שהבקשה היא לבנית בית כנסת על גן ילדים. על פי תכנית 994 מיועד השטח לבתי
ספר, בשטח קיימים בפועל גן ילדים ובית ספר. תכנית מאוחרת יותר - 1042 יעדה את השטח לבניני
ציבור ובתכנון שלה נאמר שהיא משנה את תכנית 994 רק כשיש סתירה ביניהן במקרה זה אין סתירה
בין התכניות ולכן התכנית התקפה היא 994. אי לכך נשאלת השאלה אם ניתן לאשר את הבקשה מבחינת
שילוב הפונקציות המבוקש. מבחינה ארכיטקטונית אין בעיה.

גב' רוזה הסבירה כי תכנית 1042 מרחיבה את האפשרויות שהתירה תכנית 994, בית כנסת הוא
בנין ציבורי ולכן ניתן לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. יב-8434 - ע.מ. מזרחי ובניו - תכנית שינויים - קולנוע אוריון - רח' שמאי
דו"ח הועדה המקומית מס' 104 מיום 22.6.87 תיק בנ/120/81

מר כהן ציין שלאחר מספר רב של דיונים לגבי קולנוע אוריון אשרה הועדה שינויים בבנין לפיהם
יהיו בקולנוע 4 אולמות במסגרת 150% בניה המותרים בזמנו אף הוגבל היזם בזמן. בפועל ישנם
5 אולמות ב-200% בניה. מכיון שלא ניתן לאשר זאת בהתאם לתכנית המתאר מבקש בעל הקולנוע לאשר
לו לאטום חללים מסוימים - ביניהם מקום השרותים. כתוצאה מכך נוצרת בעיה שישנם 5 אולמי
קולנוע ללא מספר מספיק של תאי שרותים. ההמלצה שגובשה ע"י לשכת התכנון היא לאשר את הבקשה
בתנאי שיאטם אחד האולמות ויוספו תאי שרותים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאי שיאטם האולם החמישי ויטופקו מספר תאי שרותים כנדרש לפי החוק.

(פרוטוקול מחוזית 14.7.87)

10. יב 418- קרן ירושלים-פיתוח שטח ג.43 ח.13 רח' הגידם
דו"ח הועדה המקומית מס' 97 מיום 6.4.87 תיק בנ/617/82

מר כהן טען כי הבקשה הנ"ל מזכירה את "פרשת בור שיבר". יש תכנית מאושרת לחניון תת קרקעי במקום ואף הוצא לשם כך היתר בניה. בינתיים בוצע בשטח חניון עילי עם מערכת שבילים.

מר סויסה שאל באילו צעדים משפטיים ניתן לנקוט נגד היזם שביצע את העבודה בטרם ניתן הרשיון.

גב' רוזה ציינה שבגין פרשת בור-שיבר נכתבו מספר מכתבים אך הדבר לא עזר. בניגוד ליזם פרטי שנגדו אפשר לנקוט בנשק של אי מתן רישיון, כנגד יזם כמו קרן ירושלים הנשק הזה הוא חסר שיניים. היא מציעה לקבל הסברים מהעיריה באשר למספר מקומות החניה שמיועד להיות בחניון.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר קבלת פרטים ממהנדס העיר.

11. יב-20/4- החברה לשיקום שכונות- תכנית שינויים- ביה"ס עמל- שכ' הבוכרים
דו"ח הועדה המקומית מס' 97 מיום 6.4.87 תיק בנ/86/876

מר כהן הסביר שמדובר בביה"ס עמל בשכונת הבוכרים - הבקשה היא להרוס תוספות מאוחרות שנבנו ברבות הימים ולשחזר את הבנין, כמו כן לפתוח פתח בקומה ראשונה על מנת לאפשר כניסת אור. הבנין הוכרז כאתר לאומי לשימור והבקשה מתאימה לתכנית 2652 המדברת על אתרים לאומיים. הבקשה גם תואמת תוכנית מופקדת לאזור ומר כהן ממליץ לאשרה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. יב-5851- [REDACTED] - ביתן לרחיצת מכוניות - ג.2 ח.35- מקור חיים
דו"ח הועדה המקומית מס' 97 מיום 6.4.87 תיק בנ/87/50

מר כהן הסביר שמדובר בתחנת הדלק "צלילי אורנים". בעבר הוגשה בקשה לתוספות שונות והוחלט לדחות את הדיון בה עד לאחר שהיזמים יבצעו "בעין" את החלטת הועדה מדיון קודם לפיה היה עליהם להתקין שלט חדש ולפתח את השטח שמסביב. המבקשים לא מלאו תנאים אלה ובצעו את הבקשה שלא אושרה. עתה הוגשה בקשה לאישור ביתן לרחיצת מכוניות. מאחר שהדבר עלול להוות מסרד לשכנים ומאחר שלא בוצעו החלטות קודמות של הועדה מציע מר כהן לדחות את הבקשה ולפנות לעיריה שתחייב את המבקשים לבצע את החלטותיה הקודמות של הועדה המחוזית.

הוחלט:

א. לדחות את הבקשה.

ב. הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית לחייב את המבקשים לבצע את החלטתה מיום 8.1.80 לפיה יש למלא את התנאים הבאים:

"א. הסרת השילוט הקיים והתקנת שילוט הולם להנחת דעת מהנדס העיר.

ב. פיתוח ואחזקת פס הירק כשפ"ץ על חשבון מגיש הבקשה".

(פרוטוקול מחוזית 14.7.87)

13. יב-8597 - [REDACTED] - שינויים בהוספת - ג.455.ח.96 - מלחה
דו"ח הועדה המקומית מס' 96 מיום 18.3.86 - תיק בנ/118/84

מר דרומי הסביר כי לפני כשנה אושרה בקשה להוספת בניה לבית קיים במלחה שכללה תוספת על הגג ומדרגות. עתה מבוקשים שינויים בתוספת שכוללים תוספת על הגג והשלמת מעקה גג.
מר כהן העיר כי צוות הבדיקה בעירייה המליץ לאשר את המעקה אך לא את מבנה הכניסה.
מר דרומי ציין שהעניין אינו מהותי.

הוחלט: לאשר את הבקשה במלואה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. יב-8361 - עיריית ירושלים-תכנית שינויים- בית ספר - רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 100 מיום 13.5.87 תיק בנ/974/80

מר כהן ציין כי הבקשה אושרה בעבר ועתה מבקשים להסיט מעט את המבנה.
הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. יב-10428 - [REDACTED] - הוספת עזרת נשים ג.69.ח.240 רח' רשב"ם
דו"ח הועדה המקומית מס' 96 מיום 18.3.87 תיק בנ/712/86

מר כהן הסביר את הבקשה וציין שהאזור מיועד למגורים 3 ולכן נשאלת השאלה באיזה הליך ניתן לאשרה. הועדה המקומית אשרה אותה ללא מרפסות.
הוחלט: לאשר את הבקשה להוספת עזרת נשים ללא המרפסת המבוקשת.

16. יב-10425 - [REDACTED] - תיקונים בבנין קיים- שכ' אל עסוויה
דו"ח הועדה המקומית מס' 97 מיום 6.4.87 תיק בנ/47/87

מר דרומי מסר כי הבנין האמור קיים מחוץ לשטח מגבלות הבניה של המתקן הבעחוני כפי שסומן בתכנית המופקדת לעיסוויה. האזור מיועד למגורים 5. המבנה הוא בן 2 קומות שמהנדס מבנים מסוכנים קבע שיש לחזק את קירותיו ולצקת חקרה חדשה.
הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. יב-10429 - [REDACTED] - תוספת בניה- בית צפאפה
דו"ח הועדה המקומית מס' 100 מיום 13.5.87 תיק בנ/186/87

מר כהן ציין כי הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה בהסתמכה על תכנית 2317 המופקדת אולם תכנית זו אינה חלה עדיין על השטח אלא תכנית 1985 ב'. השטח הזה, שכלול בתכנית 1985 ב' האמורה, הוא נשוא בג"ץ שהוגש כנגד הועדה המקומית ומשרד השיכון ולכן לא ניתן לאשר את הבקשה. על פי התכנית השטח מיועד להכנון בעתיד.
הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

(פרוטוקול מחוזית 14.7.87)

18. יב-10432- קרן אור אינק' - בנין חדש- מוסד לילדים עוורים - רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 100 מיום 13.5.87 תיק בנ/87/320

מר כהן מסר כי לפי חכנית מס' 3426 יועד השטח האמור למוסד ונקבע כי יוקם בו מוסד סעודי עם הנחיות לגבי מקום המוסד וצורתו. הבקשה שהוגשה היא למוסד לעוורים ותואמת את הנחיות התכנית.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. יב-10436- שכון עובדים בע"מ - בנין חדש- ג.190.ח.30 רמת דניה
דו"ח הועדה המקומית מס' 100 מיום 13.5.87 תיק בנ/87/242

מר כהן הסביר כי לרמת דניה אושרה תכנית בינוי מחס תכנית 3430. באותו מעמד הוחלט גם על הפקדת תכנית נוספת להסדרת העברת הזכויות. העיריה מצאה לנכון להעביר את הבקשה לאישור הועדה המחוזית מכיון שיש בה שינויים קטנים מתכנית הבינוי. הבנין מתאים להוראות למעט 200 מ"ר נוספים שיש בו ושיקודו מבנין אחר. גובה המעקה על הגג 2 מ', ניתן לאשר את הבקשה בתנאי שתסופק חניה בהתאם לתקן.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שתהא חניה בהתאם לתקן.

20. יב-546- האוניברסיטה העברית - תוספת קומה- בנין מנצ'סטר- גבעת רם
דו"ח הועדה המקומית מס' 103 מיום 8.6.87 תיק בנ/87/402

הדיון נדחה לבדיקה נוספת עם האדריכל שתכנן את הבנין במקור.

21. יב-10455- בית כנסת "תפארת רמות" בנין חדש - רח' עליית הנוער- רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 104 מיום 22.6.87 תיק בנ/87/395

מר כהן ציין כי חכנית 2745 יעדה את מגרש מס' 58 לבית כנסת ועתה הוגשה בקשה לבית כנסת הכולל אולם תפילה, עזרת נשים וחלל תת קרקעי. הבקשה תואמת את הוראות התכנית למעט האלמנט העצובי של הבנין. לבנין 2 קומות ומרתף כאשר בחזית הדרום מזרחית נראית קומה אחת בלבד ובחזית הצפונית נראות 3 קומות.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

22. יב-4538- פרוות טרף- תוספת 2 קומות - שכ' תלפיות
דו"ח הועדה המקומית מס' 104 מיום 22.6.87 תיק בנ/87/204

מר כהן הסביר כי הבקשה היא לתוספת על המבנה הקיים של המפעל. אולמות התעשיה בקומות התחתונות. אחוזי הבניה המותרים הם 224% והבניה עם התוספת מגיעה ל-151%. הויכוח הוא לענין החניה. חכנית 2474 קבעה את קרי הבנין וכן רצועת ירק בחזית המגרש שיועדה לשפ"ץ. רח' רבקה הורחב ל-25 מ' ובחזיתו הדרומית ישנו פס ירק עם כניסה למפעל. פס הירק מגודר ונמצא בחזקת המפעל. הועדה המקומית דנה מספר פעמים בנושא החניה שמבוקשת להיות כשפ"ץ והחליטה לאשר את הבקשה במספר תנאים.

(פרוטוקול מחוזית 14.7.87)

10) פס הירק ישמש חניה כשימוש חורג לתקופה של 3 שנים, בתקופה הנ"ל יגיש היזם ת.ב.ע. לשינוי היעוד מפס ירק לאיזור תעשייה. היזם יתן התחייבות ערוכה ע"י היועץ המשפטי לעיריה בדבר הבטחת התנאי האמור, והיה אם מסיבה כלשהיא הת.ב.ע. לא תאושר על היזם לבצע את החניה התת קרקעית על פי הבקשה להיתר".

מר כהן המשיך וציין כי היזם פנה אליו בבקשה שתשקל אפשרות להתיר את השימוש החורג ללא הגבלת זמן והוא מצידו יפקיד מיד תכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית. שימוש חורג לא בהכרח צריך להיות לתקופה מוגבלת. היזם הגיש לו תכנית לפיה מיועד פס הירק ל-19 מקומות חניה, מכיון שפס הירק הנ"ל אינו משמש בפועל כגן ציבורי שאי אפשר לוותר עליו. אם התכנית לא תאושר מסיבה כל שהיא היזם יצטרך לבצע חניון תת-קרקעי. השאלה היא אם אפשר לאשר שימוש חורג ללא הגבלת זמן.

גב' רווה ציינה שנראה לה שהדבר אפשרי מכיון שהגבלת זמן נעשית בדרך כלל לגבי מלאכות ועסקים שניחנים להם רשיונות עסק מוגבלים, במקרה הנדון אין ענין של רשיון עסק ולכן אין מניעה לאשר שימוש חורג ללא מגבלת זמן ולהפקיד תכנית.

הוחלט:

א. לאשר את הבקשה לתוספת 2 הקומות בהתאם לסעיף 2 בהמלצת הועדה המקומית, למעט אלמנט החניה התת קרקעית.

ב. לבטל את סעיף 1 בהמלצת הועדה המקומית ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לחניה ללא הגבלת זמן.

ג. להפקיד תכנית להסדרת החניה בתחום השטח הירוק בהתאם לתכנית שהוצגה בעת הדיון. התכנית תכלול תקנון ותופקד ישירות ע"י הועדה המחוזית.

23. יב-3077 - קופ"ח טלביה- גוש 21 חלקה 262- שכ' טלביה- תיק בנ/10/74. המשך דיון מיום 16.6.87

א. מדרגות ליציאת חרום

ב. תוספת בניה ומשרדים.

מר כהן הזכיר כי הבקשה הובאה לדיון בישיבה קודמת ואז הוחלט לדחות את ההכרעה עד לקבלת הבהרות מהיזם ומהמתכנן. הוא נפגש עמם ושמע שהתוספת נחוצה להם ביותר לאור הצרכים של בית החולים. אמנם בית החולים לא נמצא במקום מתאים אך נגזר עליהם להשאר שם לאור האילוצים הכלכליים. התוספות מוצעות וביקור שהוא ערך במקום יחד עם מר בן יעקב הם חשבו שיש לחייב את המבקש לצפות את כל התוספות באבן.

הוחלט: לאשר את שתי הבקשות בכפוף לכך שיצופו באבן כל הקירות מטיח. על המבקש להגיש תכנית לשיפור החזית הכללית של הבנין ולהסחיר את מתקני מיוזג האוויר.

(פרוטוקול מחוזית 14.7.87)

ג. מלאכות ועסקים

24. 1/6434 - מנופי אוחנה- עבודות הובלה- כנפי נשרים
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיפים 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

25. 1/5864 - [REDACTED] - מחסן למשקאות משכרים-רח' זוננפלד

26. 1/5578 - [REDACTED] - מכבסה לניקוי יבש- רח' ז'בוטינסקי

27. 1/7146 - [REDACTED] - דפוס השחר- רח' אגריפס.

28. 1/6650 - [REDACTED] - בית דפוס-רח' יוסף קארו

29. 1/7822 - [REDACTED] - ייצור שלטים- רח' דוד ילין

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

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

30. 1/5104 - [REDACTED] - דברי חשמל - דרך בית לחם

31. 1/7866 - [REDACTED] - חייט - נחלת שבעה.

32. 1/7829 - [REDACTED] - תקון נעלים-נחלת שבעה

33. 1/7794 - [REDACTED] - סטודיו לדברי אומנות-נחלת שבעה

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

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

מרחב הכנון מקומי - מטה יהודה

ד. היחר בניה

34. יב-10424 - מועצה אזורית מטה יהודה-מתקני טהור-מרכז הר טוב
דו"ח הועדה המקומית מס' 355 מיום 5.4.87 תיק ב/124/86

מר כהן ציין שמדובר באזור התעשייה בהר טוב, במפעל עוף ירושלים. עם המפעל מתנהל משא ומתן כבר קרוב ל-3 שנים. לאחרונה הוא הורחב ואחד התנאים היה שימצא פתרון לבעיית הביוב והשפכים. הרחבת המפעל הייתה כרוכה בשיפור כל מערך סילוק השפכים והפסולת של המפעל ובהכנת חסקיר השפעה על הסביבה. עתה הבקשה היא להוספת מספר מתקנים, בורות שאיבה וכד' הכל בתחום שטח שיעודו קרקע חקלאית. הועדה המקומית בקשה שימוש חורג. השאלה היא אם הדבר אפשרי.

גב' רוזה ציינה שהדבר אפשרי אך השאלה היא אם זה רצוי.

מר כהן ציין שהדבר מחוייב המציאות והוא מציע שתעשה בדיקה מקצועית ע"י משרד הבריאות והיחידה לאיכות הסביבה במשרד הפנים לגבי אגני החימצון.

(פרוטוקול מחוזית 14.7.87)

הוחלט: לאשר את הבקשה לשימוש חורג לחקופה של 3 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שחערך בדיקה מקצועית לגבי אגני החימצון ע"י משרד הבריאות והשירות לשמירה איכות הסביבה במשרד הפנים.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

י"ד אב תשמ"ז
9 אוגוסט 87

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה בישיבתה מס' 62 שהתקיימה ביום
שלישי י' תמוז תשמ"ז 7.7.87.

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

השתתפו:

- | | |
|----------------------------|------------|
| - נציגת ציבור | ח. אשל |
| - נציגת שר השיכון | א. ברזקי |
| - נציג ציבור ומ"מ ד. בראמן | ט. זוננפלד |
| - נציגת שר החקלאות | ל. ירון |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - נציג ציבור | א. ליסמן |
| - נציג ציבור | מ. נחמיה |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמן |
| - אדריכל | ד. רזניק |
| - נציג ציבור | י. שרון |

ובחנו:

- | | |
|------------------------------|------------|
| - מחלקת מהנדס העיר | פ. בלוק |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן יעקב |
| - מחלקת מהנדס העיר | ג. ברנדס |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - מחלקת מהנדס העיר | ד. ויסקינד |
| - קמ"ס פניס, יו"ש | א. כהן |
| - יועץ סביבתי לוועדה המחוזית | י. סוקר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוט |
| - לשכת התכנון המחוזית | נ. פלס |
| - מזכירת הועדה המחוזית | מ. שורק |

בעדרי:

- | | |
|--------------------|----------|
| - נציג מע"צ | א. גיל |
| - נציג שר הבטחון | ט. דרמן |
| - נציג שר הבריאות | ש. לימן |
| - נציגת שר המשפטים | ח. דרור |
| - אדריכל | ד. רזניק |
| - נציג ציבור | י. שרון |

א. כללי

לפתח הדיון נשא מר י. סוקר דברי פרידה בתום 4 שנות פעילותו כיועץ סביבתי לוועדה המחוזית.
מר סוקר ציין כי לדיון היתה הועדה צומת קבלת החלטות חשובה ומשמעותית בכל הנוגע לעיר ולסביבתה, לא קל היה להשתלב בדיונים ובהחלטות הועדה השיקוליה מורכבים מגורמים שונים ומשונים פרוסנליים, פוליטיים וכלכליים כולם לגיטימיים.

בעולם התכנון האילוצים הם חלק בלתי נפרד מהתהליך, תכנון טוב נמדד במידת התשובות והפתרונות שהתכנון מציג לאותם אילוצים. בירושלים שהיא מרכז מחוזי בינלאומי, האילוצים רבים שבעתים והוא מודה כי האילוצ הסביבתי היה לה לעיתים כאבן נגיף ואולי משום כך אימץ את הגישה הפרקטית בעבודתו השוטפת, בחזקת האויב של הסוב הוא הסוב ביותר.

אין לו ספק שחברי הועדה מתיחסים ברצינות לנושא, שתופס מקום ועדיפות בכל מערכות התכנון והפיתוח בעולם המפותח, הוא רוצה לציין את שיתוף הפעולה והאימוץ. הוא מודה שהוא עוזב בהרגשה טובה, על ההזדמנות שניתנה לו, על החוויה והזכות לעבוד עם הועדה ועל כך הוא מודה לכולם.

מר סניסה ציין כי לפחות בתקופה הקצרה שהספיק לעבוד עם מר סוקר התרשם ממנו בהחלט לחיוב ונהנה לעבוד עמו. הוא מצטער על פרישתו מהתפקיד הוא ניסה לשכנעו להשאר אך רצונו של אדם כבודו ובשם הועדה הוא מודה לו על השירות הטוב.

מר כהן כמי שעמד במחיצתו בארבע השנים האחרונות, העלה על נס את פועלו של מר סוקר לקביעת נהלי עבודה שתרמו לאיכות העבודה של הועדה המחוזית ולשכת התכנון. במהלך העבודה היו מספר מערכות לא קלות שהנושא הסביבתי הורה חלק נכבד במערכת השיקולים התכנוניים ודי אם יזכיר את מגרש הכדורגל, שער שכס ועוד. הרמה המקצועית שהורגלנו אליה באמצעות סוקר מחייבת בחירת מחליף לפחות בשעור קומתי ובהזדמנות זו הוא מודה למר סוקר ומאחל לו הצלחה בהמשך דרכו.

ב. אישור פרוטוקולים

- 1) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 54 מיום 19.5.87
- 2) פרוטוקול ועדת המענה לעררים מס' 400 מיום 26.5.87.

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

- 3) פרוטוקול הוועדה המחוזית מס' 51 מיום 5.5.87
מר זוננפלד בקש שלא לאשר בשלב זה את החלטת הועדה המחוזית בגין תכנית 3619 (מוסדות זנועיל שכ" נחלת שמעון) סעיף 6 לפרוטוקול הנ"ל (עמוד 25)
למעט סעיף 6 בגין תכנית מס' 3619 אושר הפרוטוקול ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר.

(פרוטוקול מחוזית 7.7.87.)

מרכז תכנון מקומי-ירושלים

א. תכנית לאישור

1. (1897) תכנית מס' 1897 שינוי מס' 1/84 לתכנית המתאר המקומית ושינוי מס' 1/84 לתכנית 1349 א' שכ' בית וגן.
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3441 מיום 31.3.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית

2. (3338) תכנית מינורסמס מס' 3338, שכ' פסגת זאב.
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3441 מיום 31.3.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית

3. (3674) תכנית מס' 3674 שינוי מס' 1/86 לתכנית מתאר מקומית מרכז העיר, רח' עזרת ישראל.
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3441 מיום 31.3.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית

4. (3365) תכנית מס' 3365 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים שכ' בית צפאפה.
מובא לדיון פנימי והכרעה.

בפתח הדיון מסר נר כהן כי תכנית 3365 היא תכנית מפורטת הנגזרת מתכנית המתאר 2317 שהופקדה וטרם נסתיימו בה ההליכים מפאת ההתנגדויות שהוגשו לה בנושאים מהותיים שהתעוררו בעטין ונמצאות בבירור אצל ראש מינהל התכנון עפ"י פניה של עיריית ירושלים. בין היתר נסבו ההתנגדויות על כביש מס' 4 שהתוויתו חוזרת ומוצעת בתכנית מפורטת. בבירור המתקיים כאמור בין ראש מינהל התכנון ועיריית ירושלים סוכם כי לאור ההליכים המתעכבים באישור תכנית המתאר יש לעכב לזמן מה את המשך הדיונים בתכנית המפורטת לבירור נוסף עם מר נקמנומר שנייר ממע"צ ועד לגמר מערכת המיאומים והבדיקות. אשר על כן הוא מבקש להוריד את הנושא מסדר היום כאמור לבדיקת הנושא והושלכות הנובעות מתכנית 2317 על תכנית זו.

הוחלט: לדחות את הדיון הפנימי וההכרעה בתכנית לשם בדיקות נוספות.

(פרוטוקול מחוזית 7.7.87.)

5. (1864 א') תכנית מס' 1864 א' שינוי מס' 1/84 לתכנית מתאר עמ' 9/ושינוי מס' 1/84 לתכניות 1891, 1891 א'-שכ' אבו חור מוגא לדיון פנימי והכרעה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי לתכנית הוגשו כ-12 התנגדויות שנשמעו בוועדה בישיבתה מיום 14.8.87.

הוא הציג בפני הוועדה את עיקרי ההתנגדויות והמלצותיו. בסיועו של מר דרומי אשר יצביע על המיקום הנוגע לכל אחת מן ההתנגדויות. (1) התנגדות עו"ד שטיין בשם 25 בעלי בתים בגוש 29981 בתחום שטח המיועד בתכנית כשטח פתוח ציבורי. התכנית חזרה על הקביעה שבתכנית עמ' 9/והמאשרת את יעוד השטח כשפ"צ הואיל והאזור אינו נסמך לגלעין הכפר או לחלק המבונה של הכפר.

הוועדה המקומית המליצה לדחות את ההתנגדות והוא ממליץ לקבלה מנימוקיה, שכאמור מיועד השטח ומאשר בתכנית עמ' 9/כשפ"צ, יחד עם זאת יש לכלול בתכנית הוראות בדבר מתן היתרי בניה לשיפורים סניטריים כאמור בתכנית עמ' 9/

(2) התנגדות מוחמד אפנור ואחיו - חלקה 5 בגוש 29984 שביתו נמצא, חלקו בתחום שטח המיועד לאזור מגורים 5 וחלקו האחר בתחום שפ"צ. הוא ממליץ לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצת הוועדה המקומית וליעד את החלקה שבאזור מגורים 6 בהתאם לאזור שמתפלן לו.

(3) התנגדות ג'וזפה סרחאן - חלקה 14 בגוש 29985 - אשר טען כנגד יעוד שטח החלקה בה הנמצא בנין מגורים, לבניני ציבור, הוא ממליץ לקבל את ההתנגדות, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית וליעד את החלקה לאזור מגורים 5. על הערת גב' אשל כי השכונה לוקה בהערות שטחים למסרות ציבור השיב מר כהן כי התכנית שהופקדה נערכה לאחר ששונתה מתכונתה בפעם השלישית בעוד הראשונה הציגה שטחי ציבור בהיקף גדול בהרבה. העיריה בדקה את הפרוגרמה פעם נוספת והציעה מתכונת מצומצמת יותר שלטענתה ענתה על הצרכים. כתוצאה מהתנגדויות שהוגשו הסתבר שההפקעות המוצעות בתכנית פוגעות בבעלי קרקע ומחייבות פיצוי ועל כן המליצה כפי שהמליצה.

גב' אשל ציינה כי למיסב ידיעתה מוצע להפקיע קרקעות למסרות ציבור שבעליהן נעדרים ולכן ההמלצות תמוהות בעיניה.

מר כהן ציין כי מבין ההמלצות שהוא מביא בפני הוועדה זו ההתנגדות היחידה

בה הוא ממליץ לחזור מן הקביעה ליעוד שטח לבניני ציבור, בעקבות המלצת הוועדה המקומית. הנושא יקבל ביטוי וחב יותר בהתנגדויות אחרות שיעלה בהמשך. כמו כן לא נקבע בתכנית השמוש הספציפי לגבי כל חגורש ומגרש לבניני ציבור ולכן גם לא ברורה ההשלכה שיש להקטנת השטח של אפשרויות ביצורים.

עיריית ירושלים המליצה כפי שהמליצה מתוך כוונה שלא לפגוע בבעלי נכסים במקרים שההפקעה המשתמשת היא מוגזמת.

(4) התנגדות כאדר אברהים סומרין ואחיו - חלקה 13 בגוש 29985 - חלק מהחלקה מוצע לבנין ציבורי ובחלקו הנותר קיימים כבר שני מבנים, בתכנית עמ' 9/רוב החלקה מיועד כשפ"צ, הוא ממליץ לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצת הוועדה המקומית ומנימוקיה.

(פרוטוקול מחוזית 7.7.87).

5. התנגדות ע"ד [REDACTED] להתנגדות נדרונה למעשה במסגרת תכנית 3624 והוחלט לקבלה ולאפשר גישה מוטורית לבית המתנגד שברחוב עין רוגל לכן הוא ממליץ לקבל את התנגדות ולהתאים את התכנית להחלטת הועדה המחוזית בגין תכנית 3624.

6. התנגדות משפחת [REDACTED] לסענתה יעוד השטח כאזור מגורים 6 גורמת לה עיול משום שהבניה באזור היא צפופה ובניה עפ"י מגבלות האזור בשעור של 25% אינה יכולה לענות על צרכי המשפחה. הבניה למגורים מחולקת בשטח התכנית ל-4 אזורים: גלעין הכפר הערבי; אזור מגורים 5 שמוצת בו בניה בשעור של 50% בשתי קומות; אזור מגורים 4 בו מותרת בניה של שתי קומות בשעור של 70% ובשולי הכפר מוצעת בניה דלילה של אזור מגורים 6, קרי 25% בקומה אחת. הועדה המקומית המליצה לקבל את התנגדות ולשנות את יעוד האזור למגורים 5.

מאחר ומדובר במשפחה אחת שהגישה התנגדות נשאלת השאלה אם נכון מבחינה תכנונית לשנות את שטחה של משפחה זו בלבד או לשקול פעם נוספת את יעוד האזור בכללו. לדעתו אם יימצא מקום לקבל את התנגדות אזי יש לדון בכל יתרת השטח המיועד כאזור מגורים 6. השקול התכנוני שהנחה את העיריה ליעד את האזור למגורים 6 הוא המיקום הסופוגרפי והרעיון שבכל שמתרחקים מגלעין הכפר תלך ותפתח הצפיפות בהתאמה לתנאים הסופוגרפיים ואולם בפועל רוב הבתים הם בני שתי קומות ולכן לדעתו הגבלת הבניה לקומה אחת בשעור של 25% אינה צודקת ואינה נכונה מבחינה תכנונית. מבחינה פורמלית הוא אינו רואה אפשרות לשנות את היעוד בהחלטה למחן חוקף לתכנית ולכן הוא ממליץ לקבל את התנגדות ולהורות לעיריה להפקיד תכנית חדשה לאחר שתבחן את כל האזור המוגדר כאזור מגורים 6 על מנת לשנותו לאזור מגורים 5.

7. התנגדות משפחת [REDACTED] - חלקה 100 בגוש 29982 - חלק מהחלקה מוצע בתכנית לבניין ציבורי ומהורה למעשה את השטח המשמעותי הגדול ביותר בתכנית שנועד למטרות ציבור. לסענת המשפחה השטח חולק למספר בעלים במשפחה כשחלקם כבר מימשו את זכויותיהם. עיריית ירושלים השיבה כי ההפרשה לצרכי ציבור אינה עולה על 40%. יש לציין כי בשטח המיועד להפקעה קיים כבר בנין אחד אך מאידך היצע השטחים לצרכי ציבור אינו רב והאפשרויות להפרשות מצומצמות ומוגבלות ועל כן הוא ממליץ לרשות את התנגדות יוסף מוחמד אחמד סרחאן ומשפחת סרחאן מנימוקי הועדה המקומית.

8. התנגדות [REDACTED] לענין השביל בגוש 29982. הוא בקש לאפשר המשך לשביל הקיים בחלקו בתחום השטח המיועד לבניין ציבורי כדי לאפשר גישה לבתים הנמצאים בחלקות 101 ו-100 בגבול השטח. הוא ממליץ לקבל את התנגדות ולקבוע שהמעבר הציבורי להולכי המצוי בין חלקות 112 ו-100 יוארך דרך הקצה הדרומי של השטח המיועד לבנין ציבורי עד לחלקה 106 (רחוב המעבר יהיה 2 מטר) בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. התנגדות [REDACTED] - לאחר שמיעת התנגדויות בועדה פען המתנגד כי בזמנו הגיש את התנגדותו לעיריה אך היא כנראה אבדה. המתנגד הוא בעל קרקע באזור המזרחי של התכנית והיא מיועדת בתכנית בשטח פתוח ציבורי. למיטב הבנתו לא קיימים בתים באזור המידי והבתים המצויים בהמשך כלולים אף הם בשטח פתוח ציבורי שיעודו לא שונה ובהמלצתו לגביהם ימשיכו להתקיים ויותרו בהם שיפורים סניטריים.

(פרוטוקול מחוזית 7.7.87.)

לאור העובדה שהשטחים הירוקים שיעורם כשפ"צ נקבע עוד בתכנית עמ"9 לא שונה, גם במקרים שקיימים בהם בחיס, הוא ממליץ לדחות את ההתנגדות.

10) התנגדות פרופ"א זקס שהגיעה לאחר מועד שמיטה ההתנגדות באמצעות עו"ד מ. אליאש, מתיחסת לחלקה 129 ו-130 בגוש 20. לסענתו השביל או השטח הציבורי המסומן בתשרים עולה באופן חלקי וחודר לתחום בית קיים. הוא מניח שלא היתה שום כוונה תכנונית להרוס את הבית כדי לקבוע את יעוד השטח כשפ"צ וכנראה נעשה בהסח הדעת לכן הוא ממליץ לשנות את יעוד חלק מחלקה 130 שבו מצוי הבניין לאזור מגורים 4.

11) התנגדות האפוסטרופוס הכללי, שמואל פן, בשם בעלי חלקות שונות בגוש 20, השטח הכלול בתכנית חיועד בחלקו לאזור מגורים 5. (בתחום שטח שקיימים בו שני מבנים) ואילו השטח הגובל ברחוב המפקד ואין בו מבנים הוצע כשטח פתוח ציבורי. לסענתו היעוד המוצע במרדד הואדי אינו הגיוני והוא מוכן לוותר על יעודו למגורים במנאי שהשטח הנסמך לכביש יועד למגורים. מבחינה תכנונית יש הגיון בסענה לחילוף היעודים.

הועדה המקומית המליצה לקבל את התנגדות ולהוציא את השטח מתחום התכנית, אך אליה וקוץ בה, הוצאת השטח מתחום התכנית משאירה בתוקפו את יעוד השטח כשפ"צ עפ"י תכנית עמ"9 למעט רצועת שטח קטנה לאורך הרחוב המיועדת למגורים. הוא ממליץ לקבל את ההתנגדות ולהוציא את השטח מתחום התכנית ועם זאת לקבל החלטה נוספת לפיה תהא הועדה נכונה לדון בהפקדת תכנית שתוגש בעתיד לועדה המקומית להסדרת הבניה במתחם, כאשר צפיפות הבניה למגורים לא תעלה על הצפיפות המוצעת באזור, כלומר זכויות הבניה יגזרו מהשטח שמיועד עפ"י התכנית המופקדת למגורים ובאותה צפיפות.

לשאלה בדבר סיפול נופי בדרכים ההקפיות השיב כי בסעיף 23 (ז) נקבע כי "היתרי בניה לסלילת הדרכים ההקפיות וכללו סיפול נופי בהתאם לקריטריונים שיקבעו בנספח נופי בהתאם לקריטריונים שיקבעו בנספח נופי בתאום עם לשכת התכנון המחוזית: החתך הסופי של הדרכים ליד השטחים הציבוריים הפתוחים יוכל להצטמצם וייקבע סופית, לשטח התכנון המפורס הנופי שבו ייקבעו מיקום מדרכות, שבילים וכו'".

משמעות הדבר הוא שלצורך סלילת דרכים נדרשת פעולה נוספת של סיפול נופי מחייב בו בבר עם הוצאת היתר הבניה.

החלטות:

1. לדחות את התנגדות עו"ד שסיין מאחר שהשטח מאושר כשטח פתוח ציבורי כבר בתכנית עמ"9 ועם זאת יש לכלול בתכנית את הוראות תכנית עמ"9 בגין היתר לשיפורים סטנדרטים לבניינים קיימים.
2. לקבל בחלקה את התנגדות [REDACTED] ואחיו ולשנות את חלק מחלקה 5 בגוש 29948 משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 6, באופן שגבול השטח יהיה כמסומן בטקציה א' שהוצגה בעת הדיון ובהתאם להמלצת הועדה המקומית.
3. לקבל את התנגדות ג'ומעה סרחאן וליעד את שטח חלקה 14 בגוש 29985 לאזור מגורים 5.
4. לדחות את התנגדות [REDACTED] ואחיו מנימוקי הועדה המקומית.
5. לקבל את התנגדות עו"ד [REDACTED] ולתקן את התכנית בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בגין התנגדותו לתכנית 3624.
6. לקבל את התנגדות משפחת [REDACTED]. יעוד השטח באזור מגורים 6 ישאר בתוקפו, בתכנית זו.
- ועם זאת, עיריית ירושלים, לאחר שתבחן את האזור כולו המיועד כאזור מגורים 6, תגיש להפקדה תכנית להגדלת אחוזי הבניה מ-25% ל-50%.
7. לדחות את התנגדות משפחת [REDACTED] והתנגדות [REDACTED] בגין חלקה 100 בגוש 299, מאחר וההפקדה לצרכי ציבור אינה עולה על 40%.

(פרוטוקול מחוזית 7.7.87)

81. לקבל את התנגדות [REDACTED] ולקבוע בתכנית שהמעבר הציבורי להולכי רגל המצוי בין חלקות 112 ו-100 בגוש 29982 יוארך דרך הקצה הדרומי של השטח המיועד לבנין ציבורי עד לחלקה 106, רוחב המעבר יהיה 2 מטר.
9. לדחות את התנגדות [REDACTED] מאחר שיעוד השטח כשפ"צ נקבע כבר בתכנית שמ/9 ואין הצדקה תכנונית לשנותו בתכנית זו.
10. לקבל את התנגדות [REDACTED] ולשנות את יעוד חלק מחלקה 130 בגוש 30020, בשטח שבו מצוי הבנין, משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 4.
11. לקבל בחלקה את התנגדות האפוטרופוס הכללי באמצעות שמואל פן בגין חלקות שונות בגוש 30020 כולקמן:
- א. להוציא את השטח נשוא ההתנגדות מתחום התכנית בהתאם לסקיצה א' שהוצגה בעת הדיון.
- ב. הועדה תהא נכונה לדון בתכנית שתוגש להסדדת הבניה במתחם והראה לנכון החלפת יעודי המקרקעין במתחם ע"י קביעת אזור המגורים לאורך רחוב המפקד.
- יודגש כי זכויות הבניה בשטח שיועד למגורים יגזור מגודל השטח וזכויות הבניה שפ"י תכנית 1864 א' המופקדת.
12. לאשר את התכנית בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות כמפורט לעיל.

6. (2608) תכנית מס' 2608, שינוי מס' 61/82 לתכנית המתאר המקומית-רח' הס פינת רח' בוד המלך-שכ' המוגרבים, מרבא לדיון פנימי והכרעה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי במאי 84 החליטה הועדה להפקיד את התכנית שעיקריה הם שניים: הגדלת אחוזי הבניה מ-150% המותרים עפ"י תכנית המתאר לירושלים ומכח הוראות תכנית המתאר בדבר אחוזי הבניה במגרש המצוי בשני אזורי בניה ולפיה יחולו הזכויות הגבוהות מבין שני האזורים, לאחוזי בניה בשעור של 184% וכן הגדלת מספר הקומות המותרות מ-3 ל-6 קומות.

לתכנית הוגשו חמישה הערות: התנגדות החברה להגנת הסביבה, התנגדות המועצה לישראל יפה, התנגדות גליה גביש והארגון העולמי של יהודי צפון אפריקה.

בשטח קיים בנין הנמצא במפלס הנמוך ממפלס הכביש והמיועד עפ"י תכנית המתאר לירושלים כאזור הריסה בתחום שטח שכונת המוגרבים. הואיל והתכנית הופקדה קודם הגשת תכנית שקוט שכונת המוגרבים הוצא השטח מתחומה. תכנית 3135 האמורה קבעה לשימור את רוב הבניינים בתחומה למעט המבנה הסמוך לשטח נשוא תכנית זו.

עיקר ההתנגדויות שהוגשו נסבו לענין ההצעה להריסת הבנין הקיים במגרש בטענה כי יש לשמר בהיותו המבנה הראשון שנבנה בשכונת המוגרבים ע"י הרב דבש שהיא אחת השכונות הראשונות שנבנו מחוץ לחומה.

הועדה המקומית, לאחר ששמעה את ההתנגדויות המליצה לקבלן ולבטל את התכנית על מנת לחייב את היום להגיש תכנית חדשה במגבלות אחוזי הבניה המותרים עפ"י תכנית המתאר לירושלים ובהתחשב בלימוקי ההתנגדויות.

לכאורה ישנה סתירה, משום שלא ניתן בעת ובעונה אחת לשמר את הבנין הקיים ולמנות את אחוזי הבניה המותרים משום שכל בניה נוספת במגרש מחייבת הריסת הבנין הקיים.

לדיון הוזמן עפ"י סעיף 106 לחוק יזם המבנית אולם הוא לא הופיע.

ביטול התכנית בהמלצת הועדה המקומית למעשה מחזירה את המצב לקדמותו עפ"י תכנית המתאר לירושלים ולפיו מיועד הבנין להריסה, הוא מציע את ההחלטה הבאה:

- 1) לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולדחות את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
 - 2) להורות לוועדה המקומית לבחון אפשרות לתכנון המתחם הכולל את חלקות 34, 35 ו-37 בפינת הרחובות דוד המלך והס.
- לתכנית הוגשה גם התנגדות עו"ד וייל בשם ועד העדה המערבית שבקשה לקבל בחלקה את אותן הזכויות המוצעות בחלקה הסמוכה 35 נשוא תכנית זו.
- ולכן יש לדחות את התנגדות עו"ד וייל ולהבהיר כי מתכונת הבניה והיקף הבניה יהיו פועל יוצא של אותה תכנית כפי שתוגש, שכאמור תכלול את חלקות 34, 35 ו-37 וחלקה נוספת שאינה מזוהה בספרה והיא צמודה ממערב לחלקה 34.

מר נקמן ציין כי ועד העדה המערבית מעוניין בשקד הבנין שבחלקה 37 המתאפשר מכח תכנית 3135 והכללת החלקה בתכנית עתידית תעב את מימוש תכניתם.

מר רזניק הציע לבדוק, אם ניתן, חתך שני צידי הרחוב ולקבוע פרמטרים הנוגעים לבניה.

מר כהן ציין כי משמעות הצעת רזניק היא בדיקה תכנונית מקיפה לשתי גדות הרחוב עד לצומת רחוב אגרון. בהתאם לכך יש לחייב בהחלטה הכנת בדיקות תכנוניות, כרע לתכנית שתוגש בעתיד, של הבניה המוצעת והקיימת מצומת הרחובות ממילא ואגרון ועד רחוב דוד המלך פינת רחוב הס.

החלטה:

1. לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולדחות תכנית 2608 מאחר שהועדה השתכנעה שאין הצדקה להגדלת אזורי הבניה במגרש ומבחינה תכנונית יש להציע תכנון משולב למתחם הכולל חלקות סמוכות המיועדות אף הן כאזור מסחרי.
 2. הועדה המקומית מתבקשת לבחון אפשרות לתכנון מחדש של המתחם הכולל את חלקות 34, 35, והחלקה הצמודה לחלקה 34 ממערב (המיועדת בתכנית 3135 כאזור מסחרי).
- כרע לתכנית שכאמור, תקבע את מתכונת הבניה במתחם, יוגש לבדיקה תכנונית, חתך לאורך שני עברי רחוב דוד המלך בקטע שבין צומת הרחובות ממילא ואגרון ועד רחוב הס, אשר יכלול את הבניה המוצעת והקיימת.

7. (2909) תכנית מס' 2909, שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי לתכנית 2229 - ממילא.

מובא לתיקון החלטה

מר כהן מטר כי כזכור הוגשה לתכני, בין היתר, התנגדות מנזר הוספיס סנט וינסנט דה פול לענין הגישה המוסורית למנזר מרחוב ממילא על מנת להמשיך ולקיימו מחלקה מס' 21, הועדה המחוזית החליטה שתבדק אפשרות לגישה מוסורית למנזר מרחוב ממילא.

הנושא נבדק והפתרון מוצע לקיום גישה מוסורית מוצע מצידו האחורי של בנין מס' 18 ואולם עפ"י התכנית, על מנת לאפשר גישה מוסורית יש צורך בהריסת החלק האחורי של מבנה החנויות שהחלט לשמרו. מאחר ואין מדובר בחזית המבנה אלא בעורפו, בפינתו הצפון מערבית, אין הוא רואה בכך ענין מהותי והוא ממליץ לקבל את הפתרון, כאמור, לשם מתן אפשרות גישה מוסורית כפועל יוצא מהחלטה הועדה המחוזית.

החלטה: לאשר את הפתרון שהוצג לגישה המוסורית למנזר ובתוך כך לאשר הריסת חלק המבנה בפינה הצפון מערבית של בנין מס' 18 בנפח מס' 4.

(פרוטוקול מחוזית 7.7.87.)

8. (2267 א') תכנית מס' 2267 א', שינוי מס' 28/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 2180, 1959, 916, 28 ושינוי מס' 1/84 לתכנית מפורסות 1367, 1341, 1340, 1192, 1092, 1010 א' 1458-דוממה

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה המחוזית לאחר שמיעת התנגדויות לתכנית החליטה לאשרה כשינויים. אחת ההתנגדויות שהוגשה ע"י תושבים ברוממה הגיעה באיחור והועדה נתנה דעתה עליה לפני משורת הדין ואולם בסופו היא נדחתה. נציגת הדיירים פנתה לשר הפנים להמנע מאישור התכנית עפ"י סעיף 134 ב' לחוק. מנהל מינהל התכנון, אד"ר יהונתן גולני השיב ליו"ר הועדה המחוזית כדלקמן: "פנייתה של הגברת [REDACTED] נבדקה והתקבלו חוות דעת מתכנן המחוז וחוות דעת היועצת האקוסטית של השירות לשמירת איכות הסביבה ונערכה בדיקה באתר.

ביחס לאורמזי חפזדי שהט נשוא פנייתה של המתנגדת, אנו מקבלים את חוות דעתו של מתכנן המחוז. ביחס לכלל התכנית הנדונה, מקובלת עלינו חוות דעתה של היועצת האקוסטית לפיה יש לכלול בתכנית הוראה כללית אשר תחייב בדיקת התכנית המפורסות שתוגשנה מכוח תכנית זו והגשת חוות דעת סביבתית, לפי הצורך".

משמעת מכך שיש לכלול בתכנית הוראה המחייבת חוות דעת סביבתית לשימושים שעלולים להוות מסרד, לדעתו אין מניעה לכך ובכפוף לזאת לאשר את התכנית.

הוחלט: בהתאם לסעיף 134 (ב') לחוק מאשרת הועדה את התכנית כפי שהוגשה לאישור שר הפנים ובכפוף לתיקונה ע"י הוספת הוראה המחייבת בדיקת התכנית המפורסות שתוגשנה מכוח תכנית זו והגשת חו"ד סביבתית, לפי הצורך.

ד. תכנית להפקדה

9. (3662) תכנית מס' 3662, שינוי מס' 1/85 לתכנית 3046, 3976, 2902-שכ' מורשה הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.10.86:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לחקן את רדיוסי הסבוב בחיבור רחוב אלישט עם רחוב שבטי ישראל בתאום עם אגף הדרכים.
2. יתוקנו תיקונים סכניים בתשרים, בהוראות התכנית ובנספחים בתאום עם מר בלוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי התכנית מתיחסת למתחם C המיועד לתכנון מפורט עפ"י תכנית המתאר 2902 לשכונת מורשה, ואשר קובעת את יעורו כאזור מגורים 2. התכנית באה להסדיר תוספות בניה לבניינים קיימים בכמה אופנים: בצמוד לבניין הקיים ובניה על גג הבניין הקיים, ובחצרשים שהשטח מאפשר מוצעת גם בניה חדשה. בכלל מקובלת הצעת התכנית לתעס אלמנט אחד שראוי להסב אליו את תשומת הלב. במתחם התכנית כלול שטח למוסד למסדת בית אבות ומוצעת בו תוספת בניה משמעותית לבניין הקיים, אגף הריסה של מבנים המצויים במגרש ושאינם ראויים לשימור. כתוצאה מתמורות תכנוניות וחברתיות שחלו בשנים האחרונות, הולך ומשתנה בהדרגה אופייה של השכונה משכונת מצוקה לשכונה מבוקשת ע"י שכבות אוכלוסייה ברמה סוציו-אקונומית גבוהה יותר ובמסגרת של תהליך חברתי זה מתחייבת הערכות תכנונית לחניה וכו'.

החניה המוצעת במגרש מכסה מקומות בודדים שניתנים לניצול והיתרה תופנה לרחובות עומס.

גב' ברזקי ציינה כי שיקום השכונות בירושלים לקח תחת חסותו את שכונת מוסררה והתכנית המוצעת היא אחת מארבע תכניות חלקיות של מוסררה המוציאות אל הפועל את הנחיות התכנון הכללי שבחלקן בוצעו בשטח, כלומר אין מדובר בקונספציה ערטילאית אלא בדגמים שהוכחו ומומשו. אשר לצורת השיקום של מוסררה, היא איננה סבורה שזו אחת הדוגמאות היחידות מוצלחות ושרתפים לדעה זו מומחים מתחומים שונים החל מהכלכלה וסוציולוגיה וכלה בארכיטקטורה, זאת מן הסעמים הבאים: התכנית נעשו בשיתוף ולמען תושבי השכונה. הסענה שמנסים להפוך את השכונה ל"מין משה" שניה אינה נכונה, רוב הבניה שבוצעה נעשתה ע"י תושבי השכונה עצמם שהיטיבו בפרוש את תנאי הדיור שלהם, כאשר התכנון מומן ע"י גופים ממשלתיים. אם לאחר עשר או עשרים שנה הם ירצו למכור את הנכס זה ענינם אך בשלב זה אין שינוי משמעותי בהרכב האוכלוסיה.

החלק הבעיתי של האוכלוסיה הוא ליו דיסקי וזהם מושבים ההיקמים את עצמם אלא אחוז גבוה של קשישים הנמצאים בשכונה, וזה ההיבט השני של שיקום השכונות. העזיבה הייתה בדרך כלל מנת חלקם של צעירים ונשארו אותם אנשים שאינם יכולים להתמודד עם שינוי מקום וזו האוכלוסיה החלשה והקשישה. ההמלצה לגביהם היתה לתת להם אפשרות להשקיע בתוך השכונה עצמה. חלק מהשיקום, לגבי אלה שהדבר אפשרי מבחינתם, התבצע בתוך דירותיהם אך בהרבה מיקרים הדבר היה בלתי אפשרי.

המטלה על אדם זקן וערירי להתמודד עם האלמנט הפסיכולוגי והפיזי של שיקום דירה, הוא כמעט בלתי אפשרית. הפתרון הוא לתת להם בית מחסה או דיור מוגן או אחת מאותן פונקציות בתוך השכונה עצמה וזו הסיבה שבגינה חפשו המוסדות את המבנה הזה של בית הקשישים, שחייבים להרחיבו על מנת לאפשר לאותם קשישים לצאת לאיזה שהוא דיור אפשרי.

כאשר לחניה, ציינה כי מצוקת מקומות החניה לא רק כתוצאה משינוי אוכלוסיה, גם האוכלוסיה כיום היא ברכנית רכב גדולה יותר, אך בנושא זה היא סבורה שהועדה צריכה לקבל החלטה כמעט באופן עקרוני. כאשר מדובר על שיקום שכונות במרכז העיר ולאן נוקא במוסררה אלא בכל שכונה אחרת במרכז העיר, הן בירושלים והן בכל מקום אחר בעולם יש בכך ויתור על נוחיות מסויימת וזאת גם כאשר לפתרונות בעיות חניה שצריך לקחת בחשבון.

אשר לתכנית בכללה ציינה כי כל בנין שהומלץ להוסיף לו חלק או לגרוע ממנו, נבדק לגופו תוך בדיקה מדויקת. כשה יחידות דיור קיימות היום במתחם וכמה מהיינה לאחר ההוספה השינה כי התוכנית מסויימת בחלק ואינם זכורים לה כרגע.

מר רזניץ שיבח את התכנון המוצע וציין כי יש לבדוק את המתכננים ואת היוזמים על הטיפול מבחינה ארכיטקטונית ומבחינת פרוגרמה ששמה עינה על מגוון התושבים ובמיוחד דאגתם לקשיש, התכנית טובה גם אם יש בה עומס כלשהו.

גב' ושל שבחה אף היא את המתכננים וצייינה כי ניכר וברור מאופן ההגשה שהושקעה בה מחשבה רבה היא מאמינה שיש בכך כדי לחזק את השכונה ותושביה, לא רק כשכונה שהתפוררה וחלו בה שינויים מסויימים מבחינת האוכלוסיה אלא, גם כשכונה המקשרת בין חלק העיר המערבי והמזרחי. אין זו שכונת גנים ואין הכרח להחיל עליה את אותם סטנדרטים של חניה, סוג כזה של שכונה מותר שזהא מתוכננת בצפיפות היא מקרה שמוסררה בכללה התוכנון על פי אותן אמות מידה.

גב' ברזקי ציינה כי לא נותר לה אלא להצטרף לשבחים, היא השתתפה בסיור מאד מקיף בחלק אחד של השכונה שכבר עבר תהליך של שיקום וזה יוצא מן הכלל.

החלטות: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

(פרוטוקול מחוזית 7.7.87)

10. (3677) תכנית מס' 3677, שינוי מס' 2/86 לתכנית המתאר המקומית, רחוב דוד ילין שכ' זכרון משה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.2.87:
לשנות החלטת ועדת המשנה מיום 15.9.86 והחלטת ועדה מקומית מיום 28.9.86 ולקבוע בהוראות התכנית כי אחוזי הבניה יהיו 155% ולא 148%.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי התכנית הייתה כבר בסדר יומה של הועדה אך הדיון בה נדחה לשם סיור במקום. מטרת התכנית היא הגדלת אחוזי הבניה לשם תוספת קומה מול מבנה קיים. את האזור מאפיינים בניינים בני 2-3 קומות, הבנין הגדול הוא בן שתי קומות ומעליו חלק מבנה עם גג רעפים לאחר ביקורו במקום הוא מוצא שניתן להחיר תוספת קומה שלישית אך ללא גג רעפים כמוצע. גגות רעפים אינם אופייניים באזור ותוספת גג רעפים על הבניה המוצעת יגביה את הבנין לכדי גובה של 4 קומות, בעוד הבניינים משני צדדיו הם בני שתיים ושלוש קומות.

גב' אשל ציינה כי היא מתנגדת להצעת מר כהן. היא סבורה שחזות הבנין כמוצעת, בשכונה שיש בה גגות רעפים, היא טובה גם אם היא מעט גבוהה, התוספת נחוצה למסדר המשרת האות תלמידים ואין מדובר בבית מגורים קטן. היא חוששת שאם יסתים הבנין בגג שטוח ילדים יעלו לגג, היא תומכת בהצעה המקורית עם גג רעפים אם אם הוא מגביה את הבנין זה עדיין תואם לאופי רח' דוד ילין.

מר שרון ציין כי גדל בשכונה והוא מכיר אותה היטב, רוב הבניינים הם בני שתי קומות ומקצתם בני 3 קומות, הוא סבור שההצעה לבטל את גג הרעפים טובה משום שגג הרעפים יבלים את השוני בין בנין לסביבתו, מה גם שבאופן זה יכול הגג לשמש להקמת סוכה.

מר כהן ציין כי גג הרעפים מוצע בגובה של 3.90 מ' ובדאי ירצו לעשות בו שימוש. המחלוקת אינה לעצם גג הרעפים אלא על גובה הבנין המוגבה עם גג הרעפים לגובה של 4 קומות ובכך הוא חורג מאופי הסביבה.

הוחלט: להפקיד את התכנית לתוספת קומה שלישית ללא גג רעפים.

11. (3491) תכנית מפורטת מס' 3491 - שכ' תלפיות מזרח.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.9.84:
להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית.

בעת הדיון מסר מר כהן כי מטרת התכנית היא קביעת שטח ציבורי פתוח הנחוץ להשלמת הפארק השכונתי של תלפיות מזרח. הוא ממליץ להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. (3761) תכנית מס' 3761, שינוי מס' 2/78 לתכנית מתאר מקומית
רח' מלאכי שנינות גאולה.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.2.87:
להפקיד את התכנית.

(פרוטוקול מחוזית 7.7.87.)

סר כהן מסר כי מטרת התכנית היא הגדלת אחוזי הבניה מ-90% המותרים ל-116% לצורך השלמת קומה שלישית בקיימת במלקה, אין בהגדלת התכנית שינוי במספר יחידות הדירה והוא ממליץ להפקיד את התכנית.

הוחלט להפקיד את התכנית.

13. (3096 א') תכנית מס' 3096 א', שינוי תכנית מתאר מקומית, שכ' רמת

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 25.2.87:

- א. ממליצים להפקיד את התכנית המשנה את יעוד השטח מאזור מלונאות לאזור מגורים וכל הנלווה לאזור כזה: דרכים, בנייני ציבור, ירוק וכד'.
- ב. ממליצים לאשר את תכנית הבינוי ובתנאים שיסומנו ע"ג התחכים קוי הקרקע הסופיים, מפלס הקרקע הסופיים, וגובה עליון של הבניינים. מפלס הקרקע הסופיים, וגובה עליון של הבניינים יסומנו גם בתשרים בכל מגרש.
- ג. התכנית תתקן תחניה תכנית.
- ד. במגרש לתכנון בעמיד חומר בניה שלא תחרוג מ-4 קומות ותעשה לפי תכנית מפורטת שתופקד. תכנית הבניה המכסימלית תהא 30% משטח המגרש.
- ה. כל עבודות התשתית סלילת הדרכים ופיתוח השטחים הירוקים יבוצעו ע"י היזם ועל חשבון ותנתן התחייבות משפטית לשביעות רצון עו"ד העיריה.
- ו. במגרשים לבנייני ציבור לא יקבעו קוי בנין והבניה תעשה לפי תכנית בינוי.
- ז. רצועת הירק לאורך כביש רמת תהא ברוחב של 6 מ' לכל אורכו.
- ח. קו הבנין מגבול הרצועה יהא 5 מ'. ברצועה זו ינטעו שורות עצים בוגרים ע"י היזם ועל חשבון.
- ט. יש להרחיב את השטח הירוק המרכזי ע"ח חלקות 12, 18, 19.
- ס. העתקת קו הבנין הקיים תעשה ע"י ועל חשבון היזם ותנתן התחייבות משפטית לשביעות רצון עו"ד העיריה.

בפתח הדיון מסר סר כהן כי תכנית 3096 הועידה את השטח למרכז נופש ברמת הציפה בו מלון. בדיכח שחיה פתוחה ומקורה ומגרשי טניס כאשר חלקו המערבי הועד כשטח פתוח ציבורי לגינון ונמיעות, להגות הפרדה פיזית בין מרכז הנופש והבתים הקיצוניים של מתחם "בנה ביתך".

התכנית המוצעת עתה מבקשת לשנות את יעוד השטח לאזור מגורים ולבניה "וילות" בנוסח גבעת המבחר.

קודם כל התיחסות לתכנית עצמה מרכיביה ופרטיה יש לדון בשאלה העקרונית לגבי עצם שינוי היעוד, באיזו מידה נכונה הועדהג לשקול בחיוב שינוי היעוד ממרכז נופש למגורים בהמשך לבניה הקיימת למגורים הידועה כמתחם "בנה ביתך".

כרק לדיון ציון כי עפ"י מידע שנמסר לו ע"י מינהל מקרקעי ישראל, הוצע השטח מספר פעמים למכרז ללא הענות והיזם שזכה בו סמך בהצעתו על נכונות המינהל לתמוך או להמליץ בחיוב על שינוי יעוד השטח ממרכז נופש למגורים.

גב' ירון ציינה כי השטח יצא למכרז עפ"י התכנית המאושרת מספר פעמים ולא היתה שום הענות, חברת ערים ויזמים אחרים ערכו בדיקות והגיעו לכלל מסקנה שאין ביקוש למלונאות באזור הזה וכל עוד ישאר המגרש ביעודו הנוכחי לא ימצא לו שימוש, על כן הוצע מכרז נוסף באותו יעוד ונאמר ליזם שמינהל מקרקעי ישראל לא יתנגד במידה וירצה לשנות את התכנית, כמובן בכפוף לאישור הועדות כחוק.

סר כהן ציון לדיון השלמת התמונה כי עוד בטרם הובאה התכנית לדיון התקבלו במשרדו שני מכתבי הסתייגות לעצם שינוי היעוד, האחד מטעם בעל דירה מאזור "בנה ביתך" והסתייגות שניה של נציג שר השיכון בועדה מר שמריהו כהן.

גב' ברוקה ציינה כי המתחם הנדון הוא חלק מתכנית רמת 02.

אחת הבקורות המפורטות כנגד תכנון שכונות חדשות ע"י רשות ממלכתית מצביעה על מינוי מירבי של כל השטחים ללא השארת אופציות ליעדים בלתי חזוניים ומזמינים בכך שינויים, משום שבהליך טבעי של עיר מתפתחת מתעוררים צרכים שונים

(פרוטוקול מחוזית 7.7.87)

בתקופות שונות, כאשר תכנון משרד השיכון את רמות 02 הוא, ניסה שלא לחזור על שגיאה זו. לא תכנן הובא לועדה תכנון מרכז כופת חולים ברמות לאחר שחלפו למעלה ממאה שנים מאז ההצעה הרעיונית הראשונה להקמתו ועד לרגע מימושו משום שבשלבי האיכוולוס המוקדמים של השכונה לא היה צורך במבנה בהיקף ופונקציות כאלה. כך גם לגבי האיזור הנדון הכולל תכנון לעתיד ושטח נופש. משרד השיכון רואה לנחוץ בשכונות רמות כולה, המונה כ-5000 יחידות דיור, המהווה למעשה מעין עיר קטנה בקנה מידה ישראלי, שסחיס לפונקציות שונות יותר מאשר למגורים. כיום עתודת הקרקע ברמות היא מוגבלת מאוד ואותם שטחים זמינים הולכים ונכלים. השכונה אינה תסרה יחידות דיור אורבא, יש בה בשפע, לכן היא גורסת שיש להשאיר את היעוד המקורי לרמות שהוא ואם נכון להיום, לא נמצא דורש לפונקציה זו ודאי יהיה לה ביקוש בעתיד.

מר סוקר ציין כי נכון להיום ישנה פינה ירוקה ורחבת זאת מציעים צפיפות דיור, שהנוסע בכביש יצפה במבטית גגות ואבן במקום הירק הקיים היום. אין ספק שיש לשמור את השטח ברמתה לפתוח נופש ירוק.

גב' אשל ציינה כי היא שמחה להסכים עם משרד השיכון, אין שום צורך למחר ולהמיר את יעוד השטח. אין שום צורך חינוכי בתוספת מגורים. לו היתה זו בעלות פרטית יכלה להבין שנגרם עוול לבעל הקרקע. היא סבורה שמינהל מקרקעי ישראל צריך לגלות אורך רוח ולחשוב על צרכי השכונה ולא על גיבוב ותוספת פתוח למגורים שאין להם צורך בו. היא אינה רואה שום נזק אם פתוח הקרקע ידחה ב-10 או 15 שנה, יש כאן חורשה יפה המורמת לרווחה סביבתית, אולי בעתיד יהיה בקוש ויתפתח מרכז נופש או יהיו צרכים ציבוריים אחרים שימצאו את פתרונם במקום. אין מקום לסגירת אופציות ולכן היא עקרונית מתנגדת לשינוי היעוד.

גב' ירין ציינה כי היום ישנה במקום פינה ירוקה אך אין זה היעוד המאושר. כלומר גם אם השטח יפותח עכ"ל יעודו לא שינוי לא בהכרח תשאר בו פינה ירוקה. מלבד זאת אינו שטח פתוח ציבורי אלא שטח מסחרי המיועד לבניה, כך שאין השינוי גורם לנישה רבועה הירוקה וגם במסגרת הפתוח המוצעת תהא שמירה מירבית על הסביבה כפי שהוצע נעשה במחשבים "בנה ביתך" הקיים ברמות, תוך שמירה על היער הקיים והשחלבות הבניה בתוכו ללא גרימת נזק נופי. המגרש עומד שנים רבות ללא שימוש והיום ישנו ביקוש לסוג כזה של מגורים. גם במסגרת התכנית המוצעת נשמר חלק לתכנון העתיד לצרכים בלתי צפויים כראע. היא סבורה שהתנגדות דיירים מהסביבה שבביכולת מוגברת התנועה בשכונה איננה רלבנטית משום שאם יוקם עכ"ל התכנית המאושרת בית מלון או קאונטרי קלאב התנועה תהא גדולה יותר, עכ"ל התכנית מוצע בינוי נמוך במתכונת "בנה ביתך" שלא תפגע בשכונה הקיימת.

מר בלינק שאל האם בקווסטם הכללי של תכנון רמות יוחד שטח לבני מלון בשכונה כולה או בתחום שכונה, היכול להוות תחליף לשטח הנדרש.

גב' בלינק ציינה כי בתחום שכונה 01 הכוללת למעשה את 07,01 ו-08 שהיו השלב הראשון של התכנון, לחצם מגורים והפונקציות הנגזרות ממגורים לא ניתנה שום עתודת קרקע. בשלב השני של התכנון, החל משנת 77 ואילך, הוא שלב הפקת הלקחים מתכנון השכונות המדשנות, לקח בשלב השיכון בחשבון את הצורך בהפרשת שטחים לאותן פונקציות שאינן נגזרות ישירות ממגורים, חלק מהן נקבעו במרכז רמות בחלק המסחרי שהוא מוגבל יחסית. חלק מהן הוקצו בתוך השכונות 02 ו-03 כאשר אחת מהן

(פרוטוקול מחוזית 7.7.87.)

היתה מרכז רפואי של קופת חולים והשניה לבית מלון, כל שאר הקרקעות כוסו ברובן ק"י פונקציות מגוריות.

מר רזניק ציין כי רמות בניה ברובה ומאכלסת כ-50,000 נפש בקירוב לכן הוא בדעה שהשמירה על אופציות לפיתוח עתידי של פונקציות אחרות ממגורים, צריכה להיות מובטחת והוא תומך בעמדת משרד השיכון.

מר ברנדיס ציין כי השאלה היא אם אכן מדובר בשמירה על אופציות לרווחת התושבים בשכונה או שמירה על אופציות לקיום אלמנט מסחרי כפי שהוא למעשה מאושר בתכנית. אילו היה בא יזם המציע פתוח הקרקע על בסיס התכנית הקיימת, לא היתה שום מגילה לאשר בניה של מרכז הספורט ומרכז המלונאות שאינו תורם למעשה דבר לרווחת התושבים.

מר רבין הביא את הדברים על דיוקם וציין כי עפ"י התכנית החלה, והמבנה המרכזי נועד לבית מלון. בריכת שחיה סגורה, בריכת שחיה פתוחה, מלתחות מגרשי טניס וחורשה לשימור.

מר ברנדיס ציין כי משתמע מכך שניצול השטח עבור צרכי השכונה הוא בשעור של כ-30%. הוא אינו רואה עוד שכונה שיש בה בתי מלון, מדוע בית מלון צריך להיות בתוך שכונת מגורים. הוא אינו מבין את טענת גב' ברזקי שאין צורך בתוספת יחידות דיור בשכונה, מדובר כאן בסך הכל על תוספת של 60-70 יחידות שהם ברמת הקיים בסביבה והוא משוכנע שהביקוש להם יכול להתקיים כשהוא נסמך על שימוש קיים. הוא נדאי יהיה סחיר ופופולרי ואולי אף יחזק אלמנטים בשכונה שמעוניינים לקבל אותם בניגוד לאלמנטים אחרים היוצרים איזה שהם פגמים בתוך השכונה. הוא אינו מוצא כל פסול בהצעה, יתכן שהיקף הבניה יכול להצטמצם.

מר ליטמן שאל את מר ברנדיס האם הסיבה לביטול היעוד המאושר נובע מכך שאין צורך בו או משום שיש צורך במגורים יותר מאשר במלונאות.

מר ברנדיס ציין כי הסיבה לביטול נסמכת על פניה שהיתה לעיריית ירושלים מחברת ערים ומינהל מקרקעי ישראל המבוססת על הקושי שלהם בשיווק הקרקע, לאור זאת בחנה העירייה את הנושא ומצאה שאין מניעה לשנות את היעוד שאינו נראה כיעוד המגיע למיתרש ועונה על צרכים ספציפיים ליעוד הממשיך את הקיים בסביבה.

גב' רזניק ציינה כי מעבר לכן, בתנאי המכרז קבע המינהל שישמר שטח מסוים כשטח פתוח ציבורי לאותן פעילויות והועדה המקומית ויתרה על כך בטענה כי אין בכך צורך.

בתום הדיון הועלתה להצבעה שאלת שינוי היעוד:
נגד שינוי היעוד המציעו 5 חברים, 1 בעד ו-2 נמנעו.

הוחלט: לדחות את ההצעה לשינוי היעוד.

14. (3136 ב') תכנית מס' 3136 ב' שינוי מס' 1/86 לתכנית 3136 שכ' רמון

הועדה המקומית התליצה בישיבתה מיום 31.12.86:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יש לבדוק את אפשרות קיצור הכביש התחתון.

ב. יש להוסיף שטחים ירוקים.

ג. יש לבצע בתכנית תיקוני סכנויות.

ד. במגרש המיועד למגורים יבנו לפחות שני בנינים נפרדים.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי עפ"י תכנית 3136 נקבע מגרש מס' 7 כשטח מוסד, בתכנית הנדונה מוצע לפצל את המגרש ששטחו כ-24 דונם למספר מגרשים: 3 מגרשים למוסדות, מגרש אחד לבנין מגורים עפ"י הצפיפות המותרת באזור מגורים 2 ומגרש לבנין ציבורי וכן שטח שמורת טבע בשולי האיזור.

בתכנית מסומן בקווקו קו גובה 760 הקובע את גבול הבינוי העירוני שמעבר לו אסורה כל בניה, למיטב זכרונו קו הגבול נקבע כבר בתכנית המתאר בהתאמה לתנאים הספוגרפיים. ואולם בתכנית הוצה קו גבול הבינוי את מגרשי הבניה ומכאן משתמע שהבניה עשויה לגלוש מעברו.

רוב התכניות שהוגשו ברמות היו במתכונת תכניות בינוי מפורטות דין ומבחינה זו שונה התכנית החלה בשטח שלדאבוננו נקבעו בה הנחיות מילוליות להגשת תכניות בינוי לאישור הועדה המחוזית וכתוצאה מכך נדרשת הועדה לדון בשינויים זו הפעם השניה. התכנית המוצעת כוללת בינוי סכמטי המעיד על העמסה רבה מעבר למקובל באזור זה. בעוד שאיזור מגורים 1 משקף צפיפות בניה של כ-90% איזור מגורים 2 מגיע לצפיפות של כ-126% משטח המגרש נסו, הוא הדין גם לגבי המגרשים למוסדות ככלל, אם רוצים לפצל את השטח להסדה, צריך לשמור על העקרונות והקביעות התכניות לגבי צפיפות ומגבלות בניה.

גב' אשל ציינה כי נשאלת השאלה אם לא ראוי לנצל שטח כה גדול להקמת מוסד אחד גדול ולא לפצלו למספר מוסדות משום שאין הצע למגרשים בסדר גודל זה ואילו זה המגרש הגדול היחיד הזמין למוסד גדול.

מר סניסה ציין כי השטח כולו נועד להקילה אחת, גם השטח לבניני מגורים במגרש מס' 1 נועד לשכן את עובדי המוסדות בלבד ולא למכירה חופשית לכל המעוניין. באשר לקו גבול הבינוי שאל אם ישנם נימוקים נוספים לקביעת קו גבול הבינוי לבד מהתנאים הספוגרפיים.

מר כהן ציין כי קו גובה 760 נקבע על מנת שלגבול הבינוי הצפוני באזור זה תהא איזושהיא משמעות כקו בנין סופי ושהבניה לא תגלוש מעבר לו.

גב' ברזקי ציינה כי התכנית לא הוכנה ע"י משרד השכון. המגרש הנדון מבחינה היסטורית נועד למוסד אחד וכוונות מימוש הפרוייקט ירדו מן הפרק לאחר פטירתו של הרב ז'ולטי, זו למעשה הסיבה לביטול התכנית המקורית. לעומת זאת, ועל כך תוכל להעיד גב' ירון, ישנן פניות חוזרות ונשנות של גופים שונים, חלקם מתגוררים ברמות 04, למוסדות שלא בהיקף דומה ליד אהרון אלא למוסדות קטנים יותר ופרטניים יותר, וזו הסיבה לחלוקת המגרש לתת חלוקה. ברמות 01 הוקמה בשנתו שטח לבית ספר מיוחד (למיטב זכרונו עבור ילדים פגועי שמיעה). בניגוד להמלצתו ורצונו של משרד השיכון הוצע להעבירו מרמות 01 לאזור הנדון למגרש המיועד לבנין ציבורי. השטח החוס, שאינו שטח סחיר משום שהוא מופקע לצרכי ציבור ויועבו לרשות עיריית ירושלים, הוא שטח משולם למניהל ולצורך

(פרוטוקול מחוזית 7.7.87.)

קיזוז בתמורה לו הוכנס שטח למגורים שהמינהל מקבל עבור תמורה, מי שסוחר בהם או לא סוחר זה ענין אחר.

לעצם התכנית היא מעלה שני נושאים הטעונים בדיקה:

- א. האם בתחום השטח לבנין ציבורי, המורשה לבניה, ישנו שטח מספיק להקמת אותו בית ספר מיוחד ואם לא, היא מתנגדת לתכנית.
- ב. בשתי השכונות שהן שכונות חרדיות בקשו התושבים להקצות שטח של כ-300-400 מ"ר למסחר. לאור זאת היא מציעה שקומת הקרקע במפלס הכניסה של בנין המגורים תהא קומה מסחרית ומעליה מגורים.

מר זוננפלד שאל אם הן המקורו מציין את גבול הבינוי כקו בנין סופי, מדוע הוא כלול בתחום המתחם לבניה או לחילופין מדוע מתחם הבניה אינו מסתים בקו גבול הבינוי.

מר כהן ציין כי אילו מתחמי הבניה היו מוגבלים עד לקו גבול הבינוי ויתרה השטח מעבר לו היתה נקבעת כשטח פתוח ציבורי או שמורת טבע, כי אז המשמעות היתה שההפרשות לצרכי ציבור הן מעבר ל-40%. עפ"י המוצע מתרכז הבניה עד לגבול הבינוי והשטח שמעברו השני ישמש את המוסדות כשטח פתוח. עפ"י אותו עקרון נקבע גבול הבינוי במגרש מס' 7 ובמגרש מס' 8 בתכניות הקודמות.

מר זוננפלד ציין כי למיטב זכרונו כבר בעבר הופרשו שטחים לצרכי ציבור ועתה הן מסתכמות ב-73%, לכן אין שום משמעות לדמת הצפיפות. באשר לחלוקה למספר מוסדות, ציין כי הואיל והשטח נועד להקילה אחת נעשה התכנון בצורה פונקציונאלית עפ"י צרכי הקהילה ואין שום סיבה לשנות את התכנון.

מר כהן ציין כי עפ"י התכנית המאושרת היתה הבניה אמורה להתרכז בבנין מוסדי אחד ואולם כתוצאה מהפיצול מתחייבות דרכי גישה כצורך פונקציונאלי המשרת את המוסדות עצמם ולא כצורך ציבורי לשרות כלל הציבור ולצידו יכולה להרשם הדרך כדרך פרטית שתתחזק ע"י המוסדות עצמם ולא להכלל בתחשיב ההפרשות לצרכי ציבור.

מצד אחד מקצים שטח לבית הספר המיוחד שבוסל במקום אחר ובעבור החלוקה והמגרש למגורים באים ומבקשים את ליטרת הבשר לשטח המתקבל מהמינהל.

גב' אשל הציעה להחזיר את התכנית לעיריה לתכנון מחדש.

מר כהן הציע כי שלא להחזיר את התכנית לוועדה המקומית אלא לבקש בדיקה מחודשת שלכל מערך שימושי הקרקע ובתוך כך לכלול את כל המוסדות במגרש בניה אחד שיאפשר העמדה גמישה יותר של הבניינים, בשתוף עם עיריית ירושלים ומשרד השיכון.

הוחלט: להשהות את הדיון בתכנית לבדיקה מחודשת של תכנון מערך שימושי הקרקע בשטח התכנית, בהשתתפות עיריית ירושלים, משרד השיכון ולשכת התכנון המחוזית.

10. (2952) בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק בגין תכנית 2952- שכונת גילה- ע"י עו"ד ע. חזן.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.1.86:

- לרבות את תביעת הפיצויים לאור הנימוקים הבאים:
1. התביעה לפיצויים הוגשה באיחור, היינו לאחר עבור שנה מיום אישור התכנית, ובלא שניתנה אורכה משר הפנים.
 2. התביעה לפיצויים לא נדונה עד כה משום שהתובעים ניסו כנראה להגיע להסדר עם משרד הבינוי והשיכון.
 3. תכנית מס' 2952 קבעה למקרקעין יעוד של "שטח כלל עירוני" בעוד שקודם לכן לא היה לשטח זה כל יעוד תכנוני חוקי ולכן מבחינה זו המקרקעין לא נפגעו אלא הושבחו.
 4. התביעה לפיצויים אינה תואמת את ההוראות שנקבעו בתקנון בנושא של תביעות פיצויים לא מצוין כלל שהוא סכום התביעה והתובע לא הגיש הערכה של שמאי מסעמו.
 5. לפי האינפורמציה שנמסרה, אין בידי התובעים כל רשיון להפעלה של המחצית.

בעת הדיון מסר בגין כי הועדה המקומית הוגשה תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק בסענה על פגיעה מתכנית 2952. התכנית אושרה ב-2.9.82. הועדה המקומית דנה בתביעה לפיצויים והחליטה לדחותה מהנימוקים המפורטים לעיל.
התביעה הוגשה באיחור, היינו לאחר עבור שנה מיום אישור התכנית מבלי שניתנה אורכה משר הפנים. כנראה, בעקבות החלטת הועדה המקומית, הוגשה פניה לשר הפנים עפ"י סעיף 197(ב) לחוק להארכת התקופה להגשת תביעת פיצויים, שר הפנים טרם החליט בעניין. קביעת השטח כשטח כלל עירוני אינה נובעת מתכנית 2952 אלא מתכנית המתאר לגילה 1905 שאושרה בשנת 1977 אשר יעדה את השטח למוסדות כלל עירוניים.

להלן נוסח תביעת הפיצויים שהוגשה ע"י עו"ד ע. חזן:
"שם התכנית": תכנית מס' 2952, המבקשים:

- (1) מבית ג' אלה בית לחם - הבקשה: בקשה לתשלום פיצויים
- (2) בשל פגיעה במקרקעין שבגוש 2 חלקות 1998, 1999, 2075, בהן ממוקמות מחצבות ומבנים לשימוש מחצבות אלה.
הפגיעה נובעת משינוי יעודן של הקרקעות, מבניה של שכונות חדשות ליד המחצבות אשר כתוצאה מכך לא ניתן להפעיל מחצבות באזור. הנזק הינו משולש, א. ירידת ערך הקרקע, ב. הצורך בסגירת מחצבות, ג. מניעת רווח והוצאות לחיסול המחצבות.

הנזבות במקרקעין: המבקשים הינם המחזיקים והבעלים של הקרקע והמחצבות הנ"ל הקרקע עליה מצויה מחצבות אבו-גסאס- נמצאת בבעלות יורשים אחדים."

לאור פניה לשר להארכת תקופת הגשת תביעת פיצויים נתבקש יו"ר הועדה ליתן חוות דעתו בדיון ולהלן תשובתו:

"על השטח נושא הבקשה חלה תכנית המתאר לגילה שדבר אישורה פורסם ב-י"פ מספר 2132 מיום 17.4.77. יעוד השטח על פי התכנית הוא שטח לתכנון בעתיד. בשנת 1978 דנה הועדה המחוזית בבקשה לשימוש חורג לאחר שהתקיימו דיונים משותפים בין נציגי עיריית ירושלים והממונה על המחוז לשעבר, בהתאם לאותם סיכומים הוחלט על ידי הועדות כי יאושר שימוש חורג לשנה אחת בלבד אשר לא יהיה ניתן

להאכה, כן הוחלט כי עם מתן הרשיון יודיעו לבעלי המחצבה כי עליהם לעשות את כל הסידורים בתקופת השנה לשש סגירת המפעל באתר הנ"ל. מאז אותה החלטה התקיימו דיונים בהשתתפות עורך הדין שייצג את בעלי המחצבות למציאת פתרון חלופי, ובמקביל איפשרו הועדות את המשך פעולתן של המחצבות במקום. בשלב מסוים כאשר מבני המגורים שהוקמו בגילה היו סמוכים לאחר החציבה, התעוררה בעיה סביבתית חמורה שחייבה את הפסקת העבודות החציבה במקום. בשנת 1982 אושרה תכנית מס' 2952 שקבעה את יעוד שטח המחצבות כ"שטח כלל עירוני" ו"שטח פרטי פתוח", מהאמור לעיל מסתבר כי כבר בפעם הראשונה שהועדות אישרו את החציבה במקום (שימוש חורג) היה ברור שמדובר באישור זמני ועל בעלי המחצבות היה למצוא פתרון חלופי. יתרה מזאת תכנית 2952 לא הרעה את מצבה אלא השבחיה את הקרקע בכך שקבעה יעוד לגבי חלק מהשטח שיש לו ערך כלכלי. יוצא איפא שההערכה המבוקשת היא לא משנת 1982 מועד אישור תכנית 2952 אלא משנת 1977 ממועד אישור תכנית 1905 בהתאם לבקשתו של עו"ד ריכטר, אולם אם תוגש בקשה להארכת המועד להגשת תביעת פיצויים בגין אישור תכנית 1905 אשר בעיקבותיה יעודי הקרקע שבה נבנו בנייני המגורים הסמוכים, יש לשקול הפניית התביעה למשרד השיכון שהכיר בשלב מסוים במחויבותו לפצות את בעלי המחצבות ומסיבה שאינה ברורה חזר בו".

הבקשה לדחית המועד להגשת תביעת פיצויים טרם אושרה והיא מושהית לשש קבלת העדות הפונה על מכתבו של יו"ר הועדה המחוזית. הבקשה לתביעת פיצויים אינה למעשה רלוונטית לתכנית הנדונה אלא לתכנית 1905 וכי מיום שאושרה פעולת המחצבה היא אושרה כשימוש חורג. הוא ממליץ לקבל את המלצת הועדה המקומית ולדחות את תביעת הפיצויים לענין תכנית זו ומנימוקה.

החלטת: לאשר את החלטת הועדה המקומית ולדחות את תביעת הפיצויים לענין תכנית 2952.

16. (3045) בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק בגין תכנית 3045 מקור חיים - ע"י מר [REDACTED]

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.7.86 לדחות את תביעת הפיצויים לאור חוות הדעת

- בפתח הדיון מסר מר כהן שתכנית 3045 שנתה יעוד שטח מתעשייה לאזור מגורים בשכונת מקור חיים. עו"ד בר סימן טור הגיש חריטה פיצויים בגין חלקה 57 בגוש 30141 בדלקמן:
- (1) המבקש רכש בשנתו את המקרקעין ממינהל מקרקעי ישראל בדרך של חכירה לדורות לצורך הפעלת עסק של תיקון מרכבי רכב וצבעות. העסק הנ"ל היה מיועד לשמש כמקור פרנסתו.
 - (2) בעת רכישת המקרקעין והמבנה שבתחומם וגם לאחר מכן - אושר למבקש על ידי מרד האינפורמציה במחלקה לתכנון עיר, כי המקרקעין כלולים בתכנית מס' 1054 מאושרת וכי לפי התכנית הנ"ל מיועדים המקרקעין הנדונים לאזור תעשייה.
 - (3) המבקש השקיע ממיטב כספו הן ברכישת הזכויות במקרקעין, הן במבנים שבתחומם והן בצידוד שהותקן במבנים לרבות מערכות חשמל, בידוד ואיוורור.
 - (4) בתחום המקרקעין מופעל גם עסק של מוסך לתיקון מכונאות רכב, עסק זה מושכר על ידי המבקש בשכירות מוגנת ומהווה אף הוא מקור הכנסה למבקש.
 - (5) שינוי יעודם של המקרקעין על ידי תכנית 3045 מונע ו/או ימנע הפעלת העסק שלשגם נרכשו המקרקעין האמורים לעיל וישים לאל את כל ההשקעות שהושקעו בהן. כמו כן יאלץ את המבקש להפסיק את השכרת חלק מהמקרקעין ועל ידי כך יאבד הכנסתו משכירות זאת.

(פרוטוקול מחוזית 7.7.87)

6. העתקת העסק למקום אחר תגרום למבקש הוצאות כבדות וכן תגרום לאובדן חלק מלקוחותיו ולפגיעה במוניטין של העסק.

7. עפ"י חוות דעת תכנית מהווים המקרקעין חסיבה אחת עם אזור התעשייה הקיים שלא שונה על ידי תוכנית 3045 והם אינם משתלבים מבחינה אורגנית בשטח שיועד למגורים.

חוות דעת המחלקה לתכנון עיר כוללת הערכת שמאי על שווי הנכס לפני אישור התכנית בשתי שיטות הישוב שונות ולאורה החליטה הועדה המקומית לדחות את תביעת הפיצויים. הוא ממליץ לקבל את חוות דעת העיריה לענין זה.

הוחלט: לאשר את החלטת הועדה המקומית ונימוקיה לדחית תביעת הפיצויים.

17. (2267) בקשה לתביעת פיצויים לפיסעוף 107 בגין תכנית 2267 שכ' רוממה - ע"י עו"ד שפאר.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.2.87: הבנין הקיים בחלקה מיצה את כל הזכויות הבניה המותרים לפי תכנית המתאר. הקביעה לפי התכנית כי הבנין ישומר אינה פוגעת בזכויותיו אלא משביחה את ערכי הבית המצוין בבנין בעל ערך ויחוד ארכיטקטוני. לאור זאת מומלץ לדחות את התביעה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית 2267 קבעה את יעוד חלקה 15 בגוש 30075 כאזור מגורים 2 זאת הבנין הנמצא בה לשימור. עו"ד שפאר הגיש בקשה לתביעת פיצויים בגין אישור התכנית כדלקמן: "בשם מנהלי עזבון [REDACTED] ז"ל בעלי הנכס הנ"ל הננו להגיש בזאת תביעה לפיצויים בסך 500,000 ש"ח. עקב הנזק הנגרם לנכס על פי התכנית הנ"ל. הנזק נגרם על ידי הכרזת הבנין הנ"ל כנמצא באזור שימור ומניעת ניצול כדבעי של קרקע עליו עומד, על ידי הריסתו ו/או הרחבתו כמתבקש. המדובר בבנין מחוסר כל ערך ארכיטקטוני או אחר ואין כל סיבה לחייב את בעליו לשמר לשמור ולא לפתח את הכושט כדבעי.

הועדה נדרשת להחליט בתביעה זאת ולהעביר את החלטתה לועדה המחוזית".

הועדה המקומית החליטה לדחות את התביעה מן הנימוקים המפורטים לעיל. הוא ממליץ לקבל את החלטת הועדה המקומית.

הוחלט: לאשר את החלטת הועדה המקומית ונימוקיה לדחית תביעת פיצויים.

1. בקשת להחירי בניה

18. (3740) הגדלת חניה ציבורית קיימת-מדינת ישראל-רח' כפולן - הקריה דו"ח הועדה המקומית מס' 410 מיום 22.8.87 ונוק' 17/4/88

בעת הדיון מסר מר כהן כי בשטח שבין משרד הפנים ומשרד האוצר בקריה הנמשלה שבגבעת רס קיימת חניה. מבוקש להרחיב את החניה ע"י רצועה למספר מקומות חניה נוספים. המדינה החלה בביצוע החניה ללא היתר ויו"ר הועדה הורה על הפסקת העבודה. עפ"י תכנית המתאר המאושרת לקריה, נקבע שחניה בתחום הקריה תהא משולבת בפיתוח גנני, מה שאינו משתקף שהבקשה המוגשת. אשר על כן הוא ממליץ לאשר את החניה בכפוף לפיתוח גנני משולב כדי למנוע משטח אספלט גדול.

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאי שהחניה תהא משולבת בפיתוח גנני להנחת דעת מהנדס העיר.

(פרוטוקול מחוזית 7.7.87)

19. יב-8296 - חידוש היתר בניה - מלחה
דו"ח הועדה המקומית מס' 102 מיום 25.5.87 - תיק בנ/80/599

בעת הדיון מסר מר כהן כי בשנת 1980 אישרה הועדה המחוזית בקשה להיתר במנחת, המבקש החל בבניה אך לא סיימה ובינתיים בחלוף השנים פג תוקפו של ההיתר. עתה הוא מבקש לחדשו. כאשר נתקבלה הבקשה בלשכה היא נבדקה והסתבר כי ההיתר המקורי ניתן בפטות בתחום שטח פתוח ציבורי והועדה לא היתה מוסמכת לכך. הבנין נבנה ברובו, עפ"י היתר שאושר ע"י הועדה המחוזית אולם עתה בהודעה יעוד השטח החל עפ"י תכנית הממאר, הועדה אינה מוסמכת להתיר או לחדש את ההיתר, הועדה המקומית לא התייחסה לשורש הבעיה והמליצה לאשר את הבקשה הואיל ומדובר בחידוש היתר.

1. להפקיד תכנית לשינוי יעוד השטח משפ"צ למגורים.
2. ההפקדה תתבצע ישירות ע"י הועדה המחוזית.

20. יב-10430 - הפאסר יארכיה הקופטית הארופודובסית - בית 190-בית חנינא
דו"ח הועדה המקומית מס' 100 מיום 13.5.87 - תיק בנ/87/243

בעת הדיון מסר מר כהן כי תכנית 2597 הועדה לקבוע שטח למוסד בסמוך מאד לתצורות כפיר, לזכור, נציג שר הבטחון הגיש התנגדות לתכנית מנימוקים בסטנדרטים, ולאחר מכן שר הבטחון חזר בו מהתנגדותו ושר הפנים נאות לאשר את התכנית רק לאחר שהממשל"ל הודיע לו אישית על הסרת התנגדותו. לתכנית צורף נספח בינוי בקנה מידה מפורט של 1:100 לבנית קולג' קופטי בהיקף נכבד ביותר.

הבקשה להיתר נבדקה ע"י מר דרומי והיא תואמת את נספח הבינוי המאושר. מאחר והתכנית אושרה קודם תחילת תקנות שר הפנים לענין תקן חניה, עולה השאלה בדבר הערכות חניה כנדרש.

הוחלט לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף להמצאת פתרונות חניה להגשת שטח האגף להסדרו תנועה בעיריית ירושלים.

ד. עררין

21. יב-10387 - ערר מס' [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 17.11.85 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 415 חלקה 97 - רח' אורוגאוי
שכונת פלית יונת (תיק בנ/86/749)
מבוא להמשך דיון מיום 26.5.87

בפתח הדיון מסר מר דרומי כי בשטח חל חרש"צ שקבע את יעוד האזור למגורים ולבניה של שתי קומות. המבקש הגיש תכנית למרתף תפוז מתחת לדירתו בשטח של 30 מ"ר ותוספת בולטת בשטח של 45 מ"ר בהמשך דירתו מעל עמודים. התוספת החורגת מקו הבנין הקיים הוא התוספת היחידה בבנין הוא נחלק לבדוק אם קיימות תוספות דומות בסביבה ואכן, לאחר בקור במקום, נמצא כי קיימות כבר בסביבה כ-5 תוספות דומות מעל עמודים וזו המרתף בוצע בפועל בגובה פנימי של 2.30 מ' ללא היתר. הועדה המקומית דחתה את הבקשה בנימוק שהתכנית החלה אינה מאפשרת תוספות בניה ועם זאת היא תהא נכונה לדון בתכנית בנין ערים לתוספות בניה לבנין כולו. בנוסף ציין מר דרומי כי הועדה המקומית נתנה רשיון בניה לשכן לבצוע מרתף במחנות דומה. לשכת התכנון ממליצה לאשר את בניה המרתף בלבד.

(פרוטוקול מחוזית 7.7.87)

מר סניסה ציין כי בדיון הקודם לאחר שמיעת הער' הוחלט לדחות את הבקשה אולם במהלך הדיון הפנימי נכנס העורר והודיע כי לשכנו ניתן היתר לבנות מרתף בדומה לבקשתו. לאור זאת נתבקש מר דרומי לבדוק בשטח אם אמנם בנה השכן בהיתר מחסן דומה, כי אז תמיר הועדה גם למבקש את בנית המרתף.

הוחלט: לקבל את הערר בחלקו ולאשר את בנית המרתף בלבד.

22. יב-8537- ערר מר [REDACTED] ומר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 3.11.86 בגין בקשתם לשינויים בתוספת גוש 414 חלקה 26 רחוב סירני קרית יובל (תיק בנ/86/312)
מובא לדיון חוזר מיום 24.3.87.

בעת הדיון מסר מר כהן כי לאחר בחינה מחודשת של הבקשה, בעקבות מידע נוסף, הסתבר כי 3 מתוך 4 דיירים בבנין כבר בצעו תוספות בניה. יתכן ובמסגרת הקלה ניתן לאשר את התוספת לדייר הרביעי, נשוא הבקשה, ועל כן יש לבקש את בדיקת העירייה שתמציא לוועדה תחשיב של שטחי הבניה שמוצו בבנין על מנת לודא אם ניתן לאשר בהליך של הקלה או שיהא צורך בהפקדת תכנית בנין ערים.

הוחלט: הועדה המקומית מתבקשת להמציא לוועדה המחוזית תחשיב אחוזי הבניה שמוצו בפועל על מנת לודא אם ניתן לנקוט בהליך של הקלה או בהפקדת תכנית שינוי.

ח. מלאכות ועסקים

23. 1/4837- [REDACTED] רכיבה על סוסים- גבעת שאול
הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה ל-3 שנים.

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

24. 7/4067- [REDACTED] משחקי מכונות - א. סור
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

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

25. 1/7178- [REDACTED] מכירת נחושת, דברי נוי וחפצי אומנות, דרך בית לחם.
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

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

26. 1/5878- [REDACTED] בית קפה - יפן.
27. 7/1208- [REDACTED] מכשירי חשמל, סלוליות וחפצי אומנות- הרובע הארמני.

28. 7/1193- [REDACTED] מכונות חשמליות פולסות כסף - רח' השלשלת.
29. 7/3521- [REDACTED] ממתקים ארוזים וסארינות - אבן-סור

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

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

(פרוטוקול מחוזית 7.7.87.)

1/3611.30 - מסגריה - חבוק

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

מר סניסה ציין כי מר סוקר בקש להתנות את אישור הבקשה בדרישה להעמקת העסק
לאזור תעשייה בסמוך של 2-3 שנים.

מר כהן ציין כי אין מניעה שהעסק יבדק ע"י היחידה לאיכות הסביבה.

הוחלט: לאשר את הבקשה לשימוש חורג בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לבדיקת
התנאים הסביבתיים ע"י היחידה לאיכות הסביבה לעיריה.

1/5690.31 - נגריה - רח' יואל

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

מר סניסה ציין כי גם לענין זה בקש מר סוקר להתנות את האישור בפינוי העסק
לאזור תעשייה בסמוך של 2-3 שנים.

מר כהן ציין כי השימוש המבוקש כלול ברשימת העסקים המותרים באזור מגורים
לכן ניתן רק לפנות ליחידה לאיכות הסביבה שתקבע הנחיות למניעת מטרדים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית בכפוף לבדיקת היחידה
לאיכות הסביבה לקביעת הנחיות למניעת מטרדים.

1/6236.32 - שיש וגרנית - בית מלאכה לעיבוד שיש - מקור חיים

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

מר כהן ציין כי תכנית 3045 א' קבעה עפ"י פרק ז' לחוק תקופת מכסימום לחריגה
ולכן אין מקום לנקוט בהליך של שימוש חורג עפ"י סעיפים 149 ו-151 לחוק.

הוחלט: הועדה המקומית מוסמכת לפעול מכח תכנית 3045 א' ולא בהליך של שימוש
חורג עפ"י סעיפים 149 ו-151 לחוק.

מרחב תכנון מקומי - מסה יהודה

ס. תכנית להפקדה

33. (מי/632) תכנית מס' מי/632, שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/200-מרכז גיזי

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.1.87

להפקיד את התכנית.

במקביל להוסיף תרשים סביבה, לבדוק נחיצות של קטע הכביש המקביל לשטח
ציבורי פתוח.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי עפ"י תכנית המתאר למסה יהודה יועד השטח למוסד,
ענה מוצע לשנות חלק מיעודו לאזור מגורים.

(פרוטוקול מחוזית 7.7.87.)

מר ליטמן ציין כי השטח אמנם הוגדר כמוסד אך מלכתחילה יועד כמוסד כפרי. כיום מתגוררות במקום 13 משפחות, בהמשך הכביש קיים בי"ס אזורי ולאחריו מושב צלפון. הישוב מתקיים כמסגרת עצמאית ללא כושר קיום, מאידך, בני צלפון וישובים אחרים מחפשים פתרונות דיור. המועצה האזורית ראתה לנכון להגדיל את הישוב ל-50 יחידות. במקום קיימת כבר תשתית ביוב, חשמל וההשקעה תהא יחסית קטנה על מנת שהישוב יתקיים כיחידה עצמאית מבחינה מוניציפלית.

מר כהן המליץ להפקיד את התכנית בכפוף לאישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לאישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

מרחב תכנון מקומי - בית שמש

י. תביעת פיצויים

34. (בש/99) בקשה לתביעת פיצויים בגין תכנית בש/99 ע"י משפחת [REDACTED] ע"י עו"ד מ. ברוקוביץ.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 3.12.86 לאחר שמיעת בא כוח המערערים הועבר הנושא לחוות דעתם של היועמי"ש ושמאי המקרקעין מטעם המועצה. הועדה קיבלה חוות דעת אלה ולאחר דיון בהם ובמכלול טענותיו של ב"כ המערערים החליטה הועדה לדחות את הערעור, מאחר ולא נמצא כי נגרם עקב התכנית נזק כלשהו למערערים.

בעת הדיון מסר מר כהן כי במעמד הדיון באישור תכנית בש/99 שמעה הועדה המחוזית את התנגדות גב' [REDACTED] בגין חלקה מס' 17 והחליטה לגביה כי "הועדה ממליצה בפני הגורמים המוסמכים לתת דיור חליפי במצב דומה לזה המיועד להריסה".

הועדה המקומית, החליטה לאחר שמיעת ב"כ המערערים להעביר את הנושא לחוות דעתם של היועמי"ש ושמאי המקרקעין מטעם המועצה. לאחר דיון בהן ובמכלול טענותיו של ב"כ המערערים החליטה הועדה המקומית לדחות את הערעור מאחר ולא נמצא כי נגרם נזק עקב התכנית נזק כלשהו למערערים.

לאחר אישור התכנית הגיש לועדה המקומית ב"כ המתנגדת תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק. הואיל והועדה המקומית דחתה את תביעת מרשו הגיש עו"ד ארז לבנון לועדה המחוזית את הערבותו על החלטת הועדה המקומית כדלקמן:

"הועדה המקומית לא מלאה את חובת הנדרש בתקנה 6 לתקנות האמורות בכותרת, ולא המציאה לתובעת העתקים של הדין וחשבון על התביעה לפיצויים ושל הפרוטוקולים של דיוני הועדה. הועדה המקומית היתה חייבת להמציא מסמכים אלה לידי הועדה המחוזית תוך שבועיים מיום סיום הדיון בוועדה ולהמציא העתקים לתובעת, כי לא מלאה חובתה אף כלפי הועדה המחוזית.

בהעדר פרוטוקול הישיבה שהתקיימה ב-24.11.86 ובהעדר דו"ח או הנמקה בנוגע להחלטת הועדה המקומית, נוצר מן התובעת להתייחס אליהם בהערותיה אלה והריהי מבקשת על כן מכב' הוסידי המחוזית שלא לאשר את החלטת הועדה המקומית, ולשנותה באופן שתקבל את תביעת התובעת על סמך הנימוקים שהובאו בכתב התביעה, ולאור ההערות כדלקמן:

א. בישיבת הועדה המחוזית מיום 3.7.84 בעת הדיון בהתנגדות שהגישה התובעת נגד התכנית הנדונה, הצהיר נציג הועדה המקומית מר כהן, ככתוב בפרוטוקול הישיבה שהעתק הימנו מצ"ב, כי המתנגדים הגיעו לפשרה לקבל תמורה עבור חלקתם. נציג הועדה המקומית התייחס להצעה שנתנה לתובעת לבצע עסקת חליפין בכך שתמורת חלקת הקרקע ובית המגורים שעליו תקבלחלקה אחרת ועליה מבנה חרב ובתוספת סכום כסף.

התובעת הסבירה בפני הועדה המחוזית כי התמורה שהוצעה אינה שוות ערך לחלקה שבבעלותה, הואיל והמבנה החרב שהוצע להם אינו ראוי למגורים ואינו מחובר למים ולחשמל. לפי בדיקות שערכה לא היה בסכום הכסף שהוצע בכדי להביא את המבנה החרב למצב דומה לבית המגורים שעל חלקתם שנפגע כתוצאה מהעבודות. יו"ר הועדה המחוזית נשמך לבקשת התובעת לקבל דירה המחוברת לרשתות מים וחשמל ככתוב בפרוטוקול, ובהחלטת הועדה המחוזית, באותו מקום נאמר: "ב. לגבי משפחת יוסף מריס, הועדה ממליצה בפני הגורמים המוסמכים לתת דיוור חליפין במצב דומה לזה המיועד להריסה".

ב. המלצת הועדה המקומית לא בוצעה כלל, ולאחר הישיבה מ-3.7.84 האמורה, לא באה כל הצעה מאת הועדה המקומית, אשר אף התנערה מהצעתה המקורית.

ג. לאור השתלשלות העניינים נתן לשער כי כל עוד לא נסתיימו העבודות לפי התכנית

עמדה התנגדות התובעת לתכנית למכשול להשלמת התכנית, ועל כן, הוצגה בפני הועדה המחוזית נכונות בביכול מצד הועדה המקומית לפצות התובעים בדרך של חליפין ע"י מתן תמורה הולמת. אולם לאחר כלות העבודה ולאחר שצו מניעה נגד המשך העבודות הוסר - התעלמה הועדה המקומית כליל מהמלצת הועדה המחוזית, ולא מלאה אחריה.

ד. המצב הנוכחי שבו סוענת הועדה המקומית כי לתובעת לא מגיע כל פיצוי על ההרס והנזקים שהוסבו לה עקב ביצוע התכנית, חרף המלצת הועדה המחוזית מ-3.7.84 אינו נסבל מבחינת הדין והצדק. פרוטוקול הועדה המחוזית מהווה ראיה חותכת כי הועדות המקומיות והמחוזיות כאחד הסכימו כי נגרם נזק לתובעת כתוצאה מביצוע התכנית. ועל כן הומלץ ליתן פיצוי הולם. השארת המצב מאז מתן ההמלצה ועד היום ללא שינוי, תוך סרוב לבצע המלצת הועדה המחוזית יוצר עוול בלתי נסבל כלפי התובעת.

ה. אין חולק כי לבית המגורים של התובעת הוסבו נזקים כתוצאה מהעבודות ולתביעת התובעת לזרזי אף ראיות חותכות באשר לנזקים אלה. ביתה של התובעת מיועד להריסה ע"י התכנית, אולם גם אלמלי יעוד זה לא ניתן להשתמש בבית למגורים בשל הנזקים הכבדים שסבר הוסבו לו עקב העבודות ואשר תוארו הן בכתב התביעה והן בהתנגדות התובעת כשבאה לפני הועדה המחוזית.

ו. ספול הועדה המקומית בתביעה הצטיין עד כה ב"סחבת" ובחריגה מוגזמת מן המועמדים הקבועים בחוק. התביעה הוגשה כדין תוך שנה מיום אישור התכנית, אולם סיפול הועדה התארך חודשים רבים מעבר לתקופות הקבועות בחוק. עפ"י החוק היתה הועדה המקומית חייבת ליתן החלטתה תוך ארבעה חודשים בפרוואר 1987. בדיעבד מסתבר מן ההחלטה הבלתי מנומקת, שלא היה צורך כלל וכלל בזהיה כה ממושכת, ונראה בעלילכי הסחבת נבעה מהתרשלות בסיפול, וזלזול בתובעת, מתוך תאמה להתישה.

(פרוטוקול מחוזית 7.7.87.)

ז. חקירת העובדות בתיק תביעה בעליל כי התובעת זכאית לפיצוי, שהרי בעבר אף הוצע לה פיצוי, ודחיית התביעה אינה צודקת וללא בסיס חוקי. אי מילוי הוראות התקנות בדבר המצאת דו"ח מלא ופרוטוקולים משיבת הועדה שקדמו להחלטתה לדחות את התביעה מהווה הוכחה נוספת לזלזול המופגן מצד הועדה המקומית כלפי זכויות התובעת האלמנטריות.

ח. בהחלטת הועדה צוין כי הועדה מבקשת את חוות דעתו של היוע"מ בכתב. עולה מזאת כי עד למתן ההחלטה לא נתנה חוות דעת משפטית. כיאות ודחיית התביעה למרות פרק הזמן הממושך שעבר מאז הגשתה, נעשתה כמסתבר בחופזה וללא חוות דעת משפטית.

ט. הזמן הקבוע בחוק למתן החלטתה של הועדה המחוזית הנכבדה הוא חדשיים מיום קבלת התביעה מאת הועדה המקומית. הועדה המחוזית הנכבדה מתבקשת להחיש הדיון בתביעה זו על מנת שלא להגדיל נזקיה של התובעת.

לפיכך מתבקשת כב' הועדה המחוזית שלא לאשר את החלטת הועדה המקומית, לשנותה ולקבוע פיצוי הולם והוגן לתובעת עפ"י סמכותה בסעיף 198 (ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

גב' ברזקי הודיעה כי אין בידה פרטים מלאים הנוגעים לדבר ולכן היא מבקשת לדחות את המשך הדיון וההכרעה למועד אחר.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון על מנת לאפשר למשרד השיכון להביא פרטים נוספים הנוגעים לדבר.

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

י"ד אלול תשמ"ז
8 ספטמבר 87

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון
ולבניה בישיבתה מס' 402 שהתקיימה ביום ג'
ג' בתמוז תשמ"ז - 30.6.87

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

השתתפו:	ד. ברגמן	- נציג ציבור
	ש.ז. זוננפלד	- נציג ציבור
	ח. כהן	- מתכנן המחוז
	ח. רוז	- נציג שר המשפטים
	י. שרון	- נציג ציבור
נכחו:	י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
	ח. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
	ח. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית
נעדרו:	ח. מרינוב	- נציג ציבור
	א. רחמימוב	- אדריכל

(פרוטוקול מחוזית 30.6.87)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. ערים

1. יב-10443- ערר משפחה [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.4.86 בגין בקשה לחניה מקורה - גוש 39 חלקה 89 שערי חסד (תיק בנ/82/200)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציין כי חכנית 2138 קבעה את מחכונת הבניה בשכונת שערי חסד- איך יבנו תוספות הבניה ומתי. הבתים בנוייה בקוים טוריים עם קוי בנין 0 ועל פי התכנית התוספות תהיינה בהתאם לאותם קוי בניה. סעיף לג' בתכנון התכנית קובע: "קוי בנין ומרווחים: קוי הבנין והמרווחים של כל תוספת בניה יהיו בהתאמה מלאה לאלה של הבנינים המקוריים, כפי שנבנו והיו קיימים מלכתחילה, ללא כל תוספת שמעבר לכך". החצרות בבתים במקום הם שטח פתוח ולא מבונה והבקשה היא ליצור פתח בקיר התמך לחניה ומעליה שחיה גינה או מרפסת. הבקשה הובאה לידיעת אדריכל קרוינקר והלה המליץ לא לאשרה. הועדה המקומית דחתה את הבקשה והמבקש הגיש ערר על כך בפני הועדה הופיעה גב' [REDACTED] - המבקשת עוררת ובי"כ עו"ד חשין נציג המשיבה - הועדה המקומית - נעדר.

עו"ד חשין טען שמדובר בעקרונות וכבוד ולא בנושא תכנוני. מרשיו שיקמו בית בשערי חסד - שם בעיות החניה חמורות והם בקשו לעשות חניה מקורה בחצר ועליה גינה קטנה. צוות התכנון של העיריה המליץ לאשר את הבקשה וכמו כן המקבל אישור מההנדס התנועה העירוני. מרשיו בנו לפי הוראות צוות התכנון, בשלב מסוים התעוררה בעיה והגיע אדריכל קרוינקר. התגלע סכסוך בינו לבין מרשיו ובכעסו אמר האדריכל כי לא יאפשר להם לבצע את הבניה. לדברי עו"ד חשין לא יתכן שהריב בין מרשיו לאדריכל קרוינקר יהיה נימוק לפסילה. בפרוטוקול של הועדה המקומית בסעיף חוות הדעת של צוות התכנון נאמר רק שקיימת התנגדות של מר קרוינקר ולא צוינה בעצם חוות דעת מקצועית. דבר נוסף - הבקשה נדחתה בנימוק שהיא מהווה סטיה ניכרת בקו בנין וכאילו אישורה יהווה תקדים. באשר לתקדים ציין עו"ד חשין כי זה לא נכון. ברח' קרן קיימת פינת רח' זכאי אושרה למר עבוד לוי חניה מקורה בצד הבנין ולראיה הוא הראה לחברי הועדה חכנית וצילומים של המקום. גם לשכן נוסף בסביבה אושרה חניה זהה.

גב' רוזה העירה כי הדוגמא של מר עבוד לוי אינה רלוונטית מכיון שלביתו הורצה חכנית נפרדת ולכן זה לא משנה את העובדה שלגבי הבקשה הנדונה יש סטיה ניכרת בקוי בנין - על פי התכנית הקיימת לפי דברי העיריה.

עו"ד חשין טען שאישור הבקשה יקל על התושבים באזור מכיון ששם הרחובות צרים. החניה המבוקשת צמודה לגדר הבנין שהוא עצמו אינו חורג מקוי הבנין. אלמלא הריב עם אדריכל קרוינקר לא הייתה הבקשה מגיעה כלל לדיון בוועדה המחוזית.

לאחר צאתם מאולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

(פרוטוקול מחוזית 30.6.87)

גב' רוזה ציינה שהשאלה שמעוררת היא האם הבקשה מוגדרת כחוספת בניה על פי סעיף לג' לחקנון התכנית בגלל שמדובר בתניה מקורה. ברור שאם היתה בקשה לתניה לא מקורה היא לא היתה צריכה לקבל את אישור הועדה המחוזית. לדבריה - מבחינה תכנונית ההצעה יפה ולא ברור לה למה זה מפריע יחד עם זאת יש לבדוק את השאלה המשפטית בקשר לכך.

הוחלט: להשהות את ההחלטה עד לקבלת חוות דעתה של גב' רוזה בעניין.

2. יב-10368- ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 29.9.86 בגין בקשתו לתכנית סינויים - גוש 38 חלקה 54 - רח' אלחריזי-רחביה (תיק בנ/84/476)

הצדדים הוזמנו כחוק

מר כהן הסביר כי הבקשה היא לבנית מרפסת סוכה בעורף הבנין באורך 6 מ' וברוחב 2.5 מ'. הועדה המקומית דחתה את הבקשה בטענה שהיא מהווה פגם ארכיטקטוני ונוגדת את תכנית המתאר. בפני הועדה הופיע עו"ד בקר - בכ' המבקש/מערער.

עו"ד בקר טען שהבקשה היא לבנית מרפסת בחזית האחורית של הבנין ברח' אלחריזי ואין הדבר פוגע במראה הבנין. הבנין האמור עבר לאחרונה שיפוץ יסודי ויש בו עתה 3 דירות מפוארות, המרפסת תוסיף לו מבחינה אסתטית ותוסיף לאיכות החיים בו. הטענה של הועדה המקומית שהחוספת מהווה פגם ארכיטקטוני אין לה בסיס.

בהעדר נציג הועדה המקומית כמשיב, הקריא מר כהן את המלצת הועדה המקומית "לדחות את הבקשה המהווה פגם ארכיטקטוני ונוגדת את תקנון תכנית המתאר". והוסיף כי הדירה משתרעת על קומה שלמה ויש לה מרפסת, מדוע לא תשמש המרפסת הזאת לבנית סוכה?

עו"ד בקר הסביר שהמרפסת הקיימת היא מחדר השינה וקשה להגיע אליה. הבקשה היא לבנית מרפסת שהגישה אליה תהיה מהסלון וזה יעלה את איכות החיים.

לאחר צאתו התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן ציין שוב שהועדה המקומית טענה שהבקשה מהווה פגם ארכיטקטוני, למיטב ידיעתו אין הבית מיועד לשימור.

גב' רוזה הסבירה שאי אפשר לאשר את הבקשה שלא במסגרת הקלה ובמקרה הנדון לה היה כל פרסום.

מר כהן ציין שמרפסות שעומקן מעל 1.5 מ' נלקחות בחשבון בחישוב אחוזי הבניה. הוא מוכן לבקר בסטח ולבדוק איזה מרפסות ישנן בחזית הבנין.

גב' רוזה ציינה שיש לקבל מהעירייה תחשיב של אחוזי הבניה שנוצלו במקום על מנת לבדוק אם מדובר בסטיה ניכרת אם לאו.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר קבלת תחשיב שטחי הבניה וזכויות הבניה שנוצלו.

(פרוטוקול מחוזית 30.6.87)

3. יב-10388- ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 17.11.86 בגין בקשתו לשינויים בבנין חדש - מתחם 10 חלקה 6 שכי הר נוף (חיק בנ/80/303)
הצדדים הוזמנו כחוק

מר כהן הסביר שמדובר בבנין בהר נוף שנבנה על מגרש משופע שכדי לקשר בין הכביש העליון והתחתון תוכננו מספר שבילים ומדרגות בבנין. הקבלן ביקש עתה לבטל את מערך המדרגות. הנקשה שהוגשה לעיריה כללה עוד מספר שינויים כמו- מערך שונה של מחסנים ביטול חדר הסקה וביטול פרגולות. מספר דיירים התנגדו והועדה המקומית החליטה "א. לקבל את ההתנגדויות שהתייחסו ברובן לביטול המעבר המקשר בין הרחובות ח. טייב וברנט, ולדרוש בניה מעבר ברוחב של 90 ס"מ בגבולו הצפוני של המגרש וצמוד לגדר, והיינו בקצה הגינה". בסעיף ב' להחלטתה אשרה הועדה המקומית את שאר השינויים שהתבקשו. הקבלן הגיש ערעור על סעיף א' להחלטתה.

בפני הועדה הופיע מר [REDACTED] - המבקש/עורר ובכ"ח עו"ד מ. עצמון כמו כן הופיעו עו"ד לוי - ב"כ משפחת [REDACTED] מר [REDACTED] ובני הזוג [REDACTED] - הדיירים. עו"ד עצמון הסביר שהערעור הוא רק לגבי הסעיף הראשון בהחלטת הועדה המקומית- לגבי השביל מדובר בשביל שצריך לקשר בין שני הכבישים משני צידי הבנין. לקבלן אין כל בעיה לבצע את השביל אך הבעיה היא שמספר דיירים פנו אליו ואמרו לו בצורה מפורשת וקשה ביותר "שרק על גוויחתם" יעביר שם שביל, כדי לא להגיע למצב של התנגדות עם הדיירים הוא ניסה להגיע איתם ועם הועד לאישור התכנית והם הסירו את התנגדותם לבקשה לשינויים. למעשה אף דייר לא מעוניין שהשביל יעבור שם למעט שניים מהם שלמעשה רוצים לסחוט כספים. לפיכך הוא מבקש מהועדה לבטל את השביל ובוסף למה שאשרה כבר הועדה המקומית.

מר [REDACTED] דייר בקומה מעל קומת הקרקע טען שכל דיירי הבנין- כמו דיירי הבנינים הסמוכים סובלים מאד מהעובדה שישנם המעברים בבנין. כי אנשים עוברי אורח משתמשים בהם, עוברים ממש מתחת למדרגות הדירה, משתמשים במעליות כדי להגיע לקומת הבנינים, הורסים את הגינה וכד'. הרבה מהדיירים שגרו את הכניסה למעברים אלה ואפילו שמו סורגים. בישיבה של כל הדיירים התברר שאף אחד לא מעוניין במעברים ורק שני דיירים הודיעו כי הגישו תביעה לקבל פיצויים מהקבלן.

גבי [REDACTED] ציינה שאפשר להסתפק במעבר ציבורי שיש בצמוד לבנין. המעבר שמציעה העיריה נראה לה לא חוקי. כי בהתאם לחוק יש להשאיר מרווח של 3 מ' מהגדר לחלונות הדירות. הם טיפחו גינה יפה מאד ואם יעבור שם שביל זה יקרע לדבריה את הלב ואח הכיס- כי יצטרכו לעקור עצים ולהשחית את הגינה.

עו"ד לוי ב"כ משפחת [REDACTED] המתגוררת בקומת קרקע טען שלמשקיף מן הצד נדמה כאילו מישהוא כפה על הדיירים שביל בזמן שלמעשה העובדות שונות. הבנין גובל בשני רחובות- האחד דח' חי-טייב - רחוב רחב עם נוף יפה ותחבורה והשני רח' ברגדט שהוא קטן וללא תחבורה ציבורית. השביל נועד למעבר מרחוב אחד לשני. מה יותר קל מאשר לנסוע עציס? כרגע האפשרות לעבור מצד לצד היא או ללכת מטביב לבנין או לעבור במעבר של הבנין הסמוך- שזהו שטח של בנין אחר ואי אפשר לעבור שם.

(פרוטוקול מחוזית 30.6.87)

לא נכונה הטענה של הקבלן שאין מצידו מניעה לבצע את השביל כי כדי לעשות זאת הוא צריך לבטל את הגינה שהצמידו לדירות, להרוס קירות, מדרגות וכד'. בגלל הגינות חסמו את הכניסה לבנין מרחוב חיי-טייב וכך אין כניסה משם לבנין.

מר [REDACTED] (מועד הבית) הסכים עם דברי עו"ד לוי ואמר שאדם רוצה שיהיה לו מה שקנה, הוא קנה דירה ולידיה מדרגות וזה מה שצריך להיות. אם אדם נוסף קנה את השטח הדבר אינו חוקי.

מר כהן הקריא את החלטת הועדה המקומית ושאל אם ההחלטה הנ"ל מקובלת על הדיירים.

עו"ד לוי השיב שזהו הרע במיעוטו.

מר [REDACTED] ביקש להפריך מספר טיעונים שהועלו ע"י עו"ד לוי ותר שטיין.

א. המעבר בצד המזרחי הוא צבורי ולא פרטי.

ב. בבנינים האחרים גם תוכננו מעברים והם בוטלו לאור דרישת הדיירים.

ג. לא צריך להיות מעבר מרח' חיי - טייב לבנין בדברי מר שטיין, לו עצמו יש מעבר לדירתו.

ד. מר שטיין בעצמו ביצע מספר שינויים בקירות החיצוניים כך שהוא לא יכול לאמר שאדם רוצה שיהיה לו מה שקנה.

בסוף דבריו הוא ביקש שהועדה תאשר את בקשתו.

עו"ד עצמון ציין כי לבנין הסמוך אין שביל והזכיר כי בבקשה הנ"ל רק שני דיירים מתנגדים כל השאר מעוניינים בביטול המעברים.

מר שטיין ציין ש-7 דיירים קנו את דירותיהם קודם השינויים ואילו השאר לאחר מכן.

גב' [REDACTED] טענה שלבנין הסמוך, שנבנה אף מאוחר יותר אין מעברים.

עו"ד לוי טען שלכל בנין במחכונת הבנין שלהם באזור יש מעבר מרח' חיי-טייב ומדוע שבבנין שלהם לא יהיה מעבר כזה.

מר [REDACTED] (שהופיע מאוחר יותר) ציין שהוא מועד הבית וכי באסיפה שהייתה להם הוחלט שהדיירים מוותרים על המדרגות. רק שני דיירים לא הסכימו.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר שרון ציין שלדעתו הקבלן הצמיד לבעלי הדירות בקומה הראשונה גינה על חשבון דיירים אחרים במקום שהיה אמור לעבור שביל. לדעתו יש לאמץ את המלצת הועדה המקומית.

מר כהן הסכים עם דברי מר שרון והוסיף כי למרות שהערר היה רק לגבי סעיף א' בהחלטת הועדה המקומית, הוא מבקש להתייחס לשינויים נוספים שביקש הקבלן ובהמשך לסעיף ב'2 בהמלצת הועדה המקומית הוא מבקש שתהיה הבהרה שהערר האזהרה חתיה מטעם יו"ר הועדה המקומית ומטעם הקבלן ולפיה המחשבים ישארו מחשבים ללא חלונות וכד' ותהיה הצמדה לדירות.

הוחלט: א. לדחות את הערר מאחר והועדה השתכנעה מטיעוניהם של הדיירים המתנגדים ולקבל את

סעיף ב'2 בהמלצת הועדה המקומית לפיה - על הקבלן לבנות מעבר ברוחב של 90 ס"מ

אשר יקשר בין הרחובות ח. טייב וברנט. המעבר יוחקן בגבולו הצפוני של המגרש

ויהיה צמוד לגדר.

(פרוטוקול מחוזית 30.6.87)

ב. לגבי השינויים בקומת המרתף תרשם הערת אזהרה שתהא מטעם "ו"ר הועדה המקומית ומטעם הקבלן ולפיה המחשבים ישארו מחשבים, ללא חלופות והם יוצמדו לדירות.

4. יב-10396- ערר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 29.12.86 בגין בקשתה להבטלת מרפסת- גוש 98 חלקה 22 רח' מח"ל שכונת מעלות דפנה (תיק בנ/86/783) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן הציג את הבקשה

בפני הועדה הופיעו בני הזוג [REDACTED] - המבקשים/עוררים.

מר [REDACTED] טען שהוא מבקש מרפסת סוכה בחזית האחורית של הבנין כך שהיא לא תפריע לאף אחד. עד עתה גר בבית ישראל ובשנה שעברה עבר לגור בבית הזה בקומת הקרקע. בשנה שעברה לא בנה סוכה ובשאר בימי החג במקום עבודתו בכותל. המרפסת המבוקשת לא תפריע לאיש, מאחורי ביתו במרחק של מטר וחצי ישנו מוסך. לו עצמו יש רק מרפסת למטבח, בבנין 8 קומות.

מר כהן הסביר שמדובר בבנין חדש בין 9 קומות - שנבנה מזרחה מבית הספר לשוטרים- ובו כמאה דירות.

גבי [REDACTED] בקשה לאשר את בקשתם מאחר והיא חולת אסטמה וזקוקה למקום עם אוויר צח לשבת.

בהעדר נציג מטעם המשיבה, הועדה המקומית, הקריא מר סויסה את החלטת הועדה המקומית שקבעה לדחות את הבקשה המהווה פגיעה ארכיטקטונית בחזית הבנין.

לאחר צאת הצדדים מאולם הדיונים הוחלט:

לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומבימוקיה.

5. יב-6261- ערר עו"ד [REDACTED] ומספר דיירים על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 6.4.87 בגין בקשת העירייה לשימוש חורג ממגורים לכיתות לימוד - גוש 151 חלקה 11 רח'

עמרם גאון גבעת שאול - (תיק בנ/73/111)

הצדדים הוזמנו כחוק

(מר סויסה לא השתתף בדיון)

מר כהן ציין שביום 30.11.76 דנה הועדה המחוזית בבקשה להקמת תחנה לטיפול באס ובילד ואז

אמר מי שהיה מתכנן המחוז, מר סהר, כי בבקשה "המפורסם מספר בעיות בשני מישורים:

א. הבנין עצמו נבנה לא בהתאם להחלטת הועדה המחוזית. לגופו, הפיכת דירת מגורים וחלק מקומת העמודים לתחנה לטיפול באס ובילד תגרום לסטיה של 10% כלומר סטיה ניכרת שלא ניתן לאשר.

ב. הועדה החליטה כבר בעבר כי אין היא מוכנה לאשר תחנות לטיפול באס ובילד בבתי מגורים (לדוגמא: רמות שרת, גבעת מרדכי).

לגבי האמור במכתבו הנ"ל של מר [REDACTED] ציין כי דבריו אינם אלא חרוץ, זאת מאחר והועדה

המקומית דנה בתיק יב-6261 (לכאורה להקמת תחנה זמנית) כבר בפברואר 1976 ואילו בתיק

יב-6627 (התחנה הקבועה) דנה רק באוקטובר 1976. מועד הדיונים בועדה המחוזית שונה מאחר

והמיקום נבנסו לדיון לפי סדר אחר והתיק הנדון (6261) נחקבל לאחר שנדון בועדה המקומית.

באותה ישיבה הוחלט: "לאשר שימוש חורג לתקופה של 5 שנים עבור תחנה לטיפול באס ובילד

בדירת מגורים בכפוף לחנאים האמורים בהמלצת הועדה המקומית דלעיל ובחנאי שהוספת אחוזי

הבניה(הנובעים מהקמת התחנה בשטח דירת מגורים וקומת עמודים) לא תעלה על 6 אחוזי בניה

מעל 94.67 אחוזי הבניה המותרים במגרש זה".

(פרוטוקול מחוזית 30.6.87)

ב-29.7.86 התבקשה הועדה לדון בתכנית מס' 1650 אי שמטרתה הגדלת זכויות הבניה מ-86% ל-127% והחלט להחזירה לוועדה המקומית. בתאריך 30.12.86 שלח עו"ד נובוגרודקי מכתב לוועדה המחוזית בשם מרשתי א. טרגר להשקעות ולבנין בע"מ ולפיו נתבקש לפנות לוועדה כדלקמן:

(1) בבנין נשוא חב"צ שבנדון נעשו חריגות בניה שעקרן העברת שטח קומת הקרקע לרשות העיריה לצורך הקמת תחנה לאם ולילד ("טיפת חלב") וחריגות קלות נוספות של הדיירים.

(2) במועד הרלבנטי היתה מצוקה קשה של החושבים באיזור והיה צורך דחוף בהשגת מבנה לצורך הקמת התחנה לאם ולילד ועקב כך נעשתה החריגה שבנדון ע"י עיריית ירושלים תוך הבטחה שהדבר לא יפגע במרשתי.

(3) החריגות של מרשתי כשלעצמן הינן קטנות.

(4) לאור הזמן הרב שחלף והקשיים שבהם נתונים הדיירים עקב אי רישום הדירות על שטח ולאור העובדות שמתוארות לעיל מבקשת מרשתי שהתיק יועבר לוועדה לדיון בהקדם האפשרי.

מר כהן השיב לו ב-16.1.87 במכתב הבא:

"א. סה"כ החריגות שנעשו בבנין הן כ-40% (127% במקום 87% שהם חוספה של כ-46% מעל למה שהיה מותר על פי התכנית החלה).

קשה לקרוא לחריגה מעין זאת חריגה קטנה.

ב. אם אכן החריגה נעשתה על ידי עיריית ירושלים, אנא הפנה את בקשתך לעירייה מאחר והועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 29.7.86 "להחזיר את התכנית לוועדה המקומית".

עתה הגישה העירייה בקשה לשימוש חורג מעיקרה הפיכת קומת העמודים וטיפת החלב לכיתות לימוד. הועדה המקומית שמעה החנגדויות והחליטה: "א. להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת חב"צ 1650 אי וזאת ע"מ לפתור את בעיית הדיירים של הבנין לרישום הבנין כנכס משותף.

ב. להמליץ בפני הועדה המחוזית על שימוש חורג לתקופה של 3 שנים לכיתות בית ספר בית יעקב במקום תחנה לטיפול באם ובילד".

הענין הוא, לפי דברי מר כהן - שלכאורה החללים הללו לא קיימים מאחר שהם נבנו שלא בהתאם למותר ומעבר לאחוזי הבניה המותרים - שהם 90%. בפועל נוצלו 124% כך שגם אם הועדה תרצה לאשר את השימוש החורג היא כבולה מבחינה משפטית. בזמנו הבקשה הוצגה כך שניתן לאשר הקלה של 6% מעל 94.67 אחוזי הבניה המותרים. בפועל מסתבר שהגיעו ל-124%. אם יש רצון להפקיד תכנית - תהיה חזרה על הליך שכבר נעשה. בשטח - העירייה כבר הכשירה את המקום לכיתות לימוד והועדה המחוזית נמצאת כאן כאומרת "אמן" למה שעושה העירייה.

בפני הועדה הופיעו: עו"ד [REDACTED], מר [REDACTED], מר [REDACTED], גב' [REDACTED], גב' [REDACTED] ומר [REDACTED] העוררים.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיעו גב' א. זמיר ומר ד. שלמה.

עו"ד [REDACTED] (דיבר בשם עצמו כדייר במקום) טען שהבקשה אינה מדויקת, אין זו בקשה להתלפת טיפת חלב לבית ספר מכיון שהרשיון לטיפת חלב פג מזמן והפונקציה הזאת למעשה אינה קיימת. מה שיותר נכון הוא החלפת מגורים לבית ספר, למותר לפרש מה הנזק שנגרם לדירות ולחיי הדיירים מהפעילות בבית הספר. מכיון שהבית עדין לא רשום בטאבו - הוא מוכן לספוג את הנזק שהוא גם בזק כספי וזאת בתנאי שהתכנית תופקד ועקב כך יאפשר רישום הבית וכן בתנאי שהשימוש המבוקש יהיה סופי ומוחלט ורק לתקופה המבוקשת.

(פרוטוקול מחוזית 30.6.87)

מר [] ציין שהעו"ד לא גר שם עתה לכן אולי הוא מוכן לזה כי הנזק לגביו לא גדול. לגביהם - זוהי פגיעה יום יומית. זהו בנין מודרני בלי אפשרות להגיע לאף חזית שלו כי הכל צפוף. התוספת נבנתה עם רחפה שחטמה את המעבר כבר 12 שנה אי אפשר לרשום את הבנין בטאבו בגלל סטיה ניכרת שלא ניתן לאשר ולבנות עליו בית ספר. בזמנו, הסכימו הדיירים לטיפת חלב - דבר שמעט מאד אזרחים מוכנים להסכים לו - כמחווה ציבורית אולם היה אז תנאי שהאישור ינתן ל-5 שנים וכי החריגה לא תעלה על 6% מעל 90% המותרים. בסופו של דבר התברר שזה הרבה מעבר לכך. העיריה - עם זאת, ידעה מה היא עושה. עכשיו מענישים את הדיירים פי ארבע - קודם חריגה, שימוש חורג ועכשיו בית ספר. הוא מבקש מהועדה המחוזית להכריע מה ייעשה בסטיה הזאת. אולי המסקנה תהיה שיש להרוס אותה ולהשאיר את הבנין כמו במקור - עם עמודים. לבד מכך דורשים הדיירים שכל שימוש אחר יהיה על דעתם כפי שהגיעו להסכם הקודם. בית ספר - בכל מקרה - משנה את אופי הסביבה. הם באו לגור בבית מגורים ולא בבית ספר.

גב' [] הסבירה שבאזור קיימת מצוקה רצינית בנוגע לבית הספר, העיריה נסתה לבדוק מספר אלטרנטיבות אך הברירה היחידה היא הבקשה הנדונה. זהו רכוש העיריה ולא זה מה שגרם לסטיה הניכרת. הסטיה הניכרת נובעת מדירה נוספת שנבנתה שם. לדבריה, אם הבקשה הנ"ל היתה מהווה סטיה ניכרת הועדה לא היתה מאשרת אותה.

מר [] הקריא את החלטת הועדה המקומית: "א. להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת תב"ע 1650 אי וזאת ע"מ לפתור את בעיית הדיירים של הבנין לרישום הבנין כנכס משותף. ב. להמליץ בפני הועדה המחוזית על שימוש חורג לתקופה של 3 שנים לכתובת בית ספר בית יעקב במקום תחנה לטיפול באם וילד".

מר [] שכן שקודם עליהם לראות את התכנית המופקדת ורק אחר כך יוכלו להביע את דעתם. בכל מקרה הם יתנגדו לכל שימוש חורג אלא אם כן הוא יהיה על דעתם.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן הבהיר טוב שמדובר בחלל שלכאורה לא קיים.

גב' רווח טענה שאין קשר בין שני הדברים. העיריה - על מנת להכשיר את החריגות שנעשו ולרשום את הבית בטאבו - רוצה להפקיד תכנית. יחד עם זאת העיריה מבקשת להתנות את רישום הבית בהסכמת הדיירים לשימוש החורג וזה לא מקובל עליה.

מר כהן שאל, אפילו אם יוחלט להפקיד תכנית, האם אפשר יהיה לתת היתר בניה לחלל שלא קיים?

גב' רווח ציינה שבזמנו כשניתן האישור לטיפת חלב לא ידעו על כל החריגות שנעשו.

מר כהן הזכיר כי בדיון בנובמבר 76 נאמר שאחוזי הבניה לא יעלו על 6% מעל למותר.

גב' רווח הבהירה שאין אפשרות לאשר את הבקשה במסגרת של שימוש חורג. קודם כל יש להחליט אם להפקיד תכנית ואח"כ להחליט אם במסגרת אותה תכנית תהיה פונקציה של בית ספר.

מר כהן הסביר שבמקרה של כוונה להפקיד תכנית יש צורך להעביר את הדיון למליאת הועדה. מכל מקום אי אפשר יהיה לפתור בשלב זה את הבעיה של העיריה.

(פרוטוקול מחוזית 30.6.87)

מר ברגמן ציין שבזמנו הוא ניהל את המשא ומתן עם הדיירים והבטיח להם בכתב ובפ"פ שטיפת חלב תהקיים שם רק 5 שנים ולאחר מכן יהיו שם שימושים שקטים כמו ספריה וכד'. לאחר הדיון.

הוחלט: א. לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה לשימוש חורג לבית ספר.
ב. תכנית מס' 1650 א' - תובא לדיון חוזר בפני מליאת הועדה.

6. יב-10376- ערר חברת אינטל אלקטרוניקה על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 12.1.87 בגין בקשת חברת כתר טכנולוגיה לבנין חדש - הר החוצבים (חיק בנ/127/84) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציין שמדובר בהר החוצבים שהוא אזור של תעשיות עתירות ידע וטכנולוגיה. מי שמנהל את כל הנושא באזור זה היא החברה הכלכלית שהקצתה מספר מגרשים והיא עצמה בנתה אחד מהם שם, בעבר אושרה הקמת תעשיות אינטל אלקטרוניקה - המפעל קיים והוא גדול בקנה מידה ירושלמי. חברת כתר למוצרי פלסטיקה קבלה את מגרש מס' 27 שם היא מבקשת לבנות את האגף למחקר ופיתוח ואולמות יצור. הכוונה היא לבנות במסגרת 224% בשני שלבים ועכשיו מוגש הטלב הראשון. הועדה המקומית פרסמה הקלה של 2 קומות וכן הקלה בגובה הבנין. על פי תכנית המתאר נמדד גובה הבנין מפני הקרקע הסופיים ועד לקצה הבנין. במגרש האמור ישנו שפוע גדול מאד והבקשה כוללת מילוי בקנה מידה גדול. בעקבות הפרסום הוגשה התנגדות של חברת אינטל אלקטרוניקה-הבנין שלה בגובה של 2 קומות ולטענתה, מפעלה זקוק לאויר צח ונקי. כתוצאה מגובה הבנין המוצע ייווצר מיקרו אקלים כזה שזרימות האויר יגרמו לכך שהמזהמים הנפלטים מארובות המפעל שלהם יחזרו למפעל עצמו. כל חברה שכרה שרותי מומחה להכנת חוות דעת. האחת-זו של החברה המבקשת טוענת שלא תהיה כל הפרעה והשניה - של המערערת טוענת ההיפך. הוא עצמו ביקש את חוות הדעת של השרות לשמירת איכות הסביבה. במלצת הועדה המקומית היא "לקבל את ההתנגדות בחלקה, דהיינו להוריד את גובה הבנין ב-3 מ' כפי שנקבע ע"י היחידה לאיכות הסביבה...". בעקבות המלצה זו הוגש ערר כפול כלומר הן מטעם המבקשת והן מטעם המתנגדת.

בפני הועדה הופיעו נציגי חברת אינטל אלקטרוניקה מר מ. גולדברג, מר ח. ויסמן, מר ד. נייגר ובאח כוחם עו"ד נ. וייל, וכן נציגי חברת כתר טכנולוגיה מר א. ברוסטרובסקי, מר ב. לפידות, מר א. שדה, פרופ' ביתן רבא כוחם עו"ד י. קורן.

עו"ד וייל ציינה שאינטל הוא אחד המפעלים שהמיקום שלו באיזור תעשייה עתירת ידע התבקש, הוא עוסק ביצור רכיבים מיקרו-אלקטרוניים והוקם בהשקעה אדירה ע"י משקיעים מחו"ל. ירושלים שמשוועת לתעשייה מסוג זה זכתה לקבלו ועתה יש חשש שעקב תכנון קלוקל כל המאמץ של משיכת מפעלים לירושלים ירד לטמיון.

אינטל שקדמה לכתר - בחרה שטח גבוה יותר בסביבה ובינתיים הקימה את החלק הארי של המפעל. על גג המפעל ישנה מערכת של ארובות ומתקנים לסיבון אויר הקולטים ושואבים אויר מהמפעל. בתוכו ישנם תנאים סטריליים וכל חזירה של ריח או גז גורמת להפעלת מערכת אזעקה שמפסיקה את ההליך הייצור וכל מה שנמצא באוחו רגע על פסי הייצור יורד לטמיון - ההפסדים עצומים. במרוצת הזמן ידעה אינטל שכתר מעוניינת לבנות בנין של 7 מ' מעל פני הכביש - מול מפעל אינטל. עתה התברר שכתר שינתה את התכנית והגישה תכנית של בנין שחנסה ב כ-19 מ' מעל פני הכביש מול אינטל. אינטל יודעת שבאופן עובדתי ולא מוצדק גובהו של בנין נמדד מפני הקרקע הסופיים שלו. מי שמתמקם ראשון בשטח לא יכול לצפות איזה מילוי יהיה לבנין שיקום

לעיתים מכינים תכנית סטנדרטית ולא חושבים מה יקרה אם היא לא תעבוד נכון לגבי כל הבנינים. כשאינטל בנתה את מפעלה היא יכלה להניח שב בנינים שיבנו בעתיד לא יתנשאו מעליה. כאן זה לא כך בין היתר בגלל שבחזית מהיה הגבהה של מטר מעל פני הכביש. לטענתה גובה הקרקע הטבעי צריך להיות הגובה הסופי של הקרקע. נוסף למטר הנ"ל ישנה הקלה של עוד 3 מ' למטה. הגובה המותר הוא 15 מ' וכאן הבקשה היא ל-19 מ' וכל מטר משנה. גם הגובה המותר של 15 מ' הוא בעייתי לאינטל - אך בנגד זה אין מה לעשות כי התכנית מחירה זאת אולם ^{אם} סיכון ולו סיכון מזערי ביותר למפעל שמתחיל אין להתיר הקלה אפילו של מטר אחד. עו"ד וייל בקשה להבהיר שיש להבחין בין מספר קומות לבין גובה בנין, בד"כ ישנו קשר ביניהם אולם בבניני העסקים יתכן שיטנם גבהים שונים לכל קומה. במקרה הנדון הגובה מפריע ולא משנה מספר הקומות. על פי חוות הדעת שקבלה אינטל כל גובה מעל 15 מ' מהווה התחלת סיכון למפעל כי הוא משפיע על מטטר הרוחות במקום. על פי התכנית המאושרת אינטל צריך להכנע לגובה של 15 מ' אך לא מעל זה. עתה יש בידה חוות דעת מדויקת יותר והיא מבקשת להגיש לועדה.

בתגובה לכך הודיעו אנשי כתר כי הם מתנגדים להגשת חומר חדש. עו"ד וייל טענה שאם אנשי כתר רוצים למנוע שיקול עניני נכון - אזי היא לא תגיש את החומר. חוות דעתו של פרופ' פורה שהוגשה כבר בעבר מהווה את הגרעין ועתה יש לה הבהרות והרחבות לחוות הדעת כולל צילומים צבעוניים. נעשה ניסוי בדרך של סימולציה של התנאים בשטח והושקעו סכומי עתק לבניית מנהרת רוח שבה יבדקו בפועל את המערך שעלול להיות קיים. פרופ' ביחן-שאת חוות דעתו היא קראה - מסתמך על סטטיסטיקות אולם לדבריה המציאות לא חיה על סטטיסטיקות, מספיק טפס אחד והיה קטסטרופה שסכומי עתק ירדו לטמיון. מפעל כתר הוא לדבריה "הסמן הימני", כבר עכשיו יש חריגות בשטח, וככל שהבניה מערבה וגם מזרחה תתישב לפי הבקשה של כתר יוחמר המצב. טעון נוסף שהיא מבקשת להעלות הוא שעל פי הנתונים הארכיטקטוניים הסטיה צריכה להחשב כסטיה ניכרת כפי שהעיר בזמנו בית המשפט שגם תוספת גובה עשויה להוות לעיתים סטיה ניכרת.

מר גולדברג העביר מספר חמונות בין חברי הועדה וטען שיטנה אי-הבנה מדוע הנזק למפעל אינטל כה חמור. המפעל רגיש מאד. למרות שקשה מבחינה הסברתית להבין כיצד מקבלים ערבולים וניקוזי ריחות מעל הגגות - זה הוכח בסדרה של 16 מנהרות רוח במסגרת ניסויים שנערכו בטכניון. התוצאות הן שחבנה בגובה ובצורה כזאת - המבוקשת ע"י כתר מהווה בעיה מאחר והרוחות הצפון מזרחיות משפיעות על פיתחי היניקה של אינטל. כשיש בעיה מבחינת רוחות - דבר שיכול להגרם הן משריפות קוצים, הן מרכב וכד' - יש ניקוז רוחות שגורם לערבול, כיוון הזרימה משתנה ויכולה להיות חדירה של הרוחות בחזרה למפעל. המפעל בירושלים הועתק משני מפעלים בארה"ב, שם היו בעיות דומות שגרמו להפסדים ובהתאם לכך נעשו כאן צעדים נוספים כדי להמנע מנזקים. אנשי הועדה המקומית ביקרו במקום, קבלו תחושה של מה שקורה והמליחו אתם היתה שונה. אי אפשר להתפשר עם הנושא - גם אם פעם בשנתיים יש בעיה - זה גורם להפסדים של מליוני דולרים. החברה לא מסוגלת לסבול דבר כזה. אינטל בערכה בכל אמצעי המנע האפשריים אבל את הנזק של הבניין המתוכנן לכתר אי אפשר למנוע.

מר גולדברג הזמין את חברי הועדה לבקר במקום ולהתרשם.

(פרוטוקול מחוזית 30.6.87)

מר לפידות הסביר שכחור הוא מפעל ליצור מוצרים פלסטיים, עד כה יש לחברה 3 מפעלים בארץ - בכרמיאל, ביפו והמפעל המתוכנן שכרגע מופעל במשרת ציון. בכרמיאל וביפו עוסקים בהזרקה המוצרים. פיתוח המוצרים נעשה ברמה גבוהה מאד במחשבים ועתיד לעבור למפעל המתוכנן שבוא יהיה מרכז ההנדסה של החברה וכן המפעל עצמו ומכונות הזרקה. המפעל אינו מהווה מפגץ אקולוגי בענין רוחות, ריחות או עשן ולכן מוזר שיש צורך בכלל להתווכח על כך. באופן עקרוני הבעיה מתמקדת בשני נושאים:

- א. בעיה משפטית - אם נעשתה חריגה או לא.
- ב. בעיה מקצועית - בענין משטר הרוחות.

כסודע שאינטל מתנגדת לבניה של כחור וכשהושמו שני הבנינים נראה על פניו שאין לעונה של אינטל "רגליים" אולם למרות זאת כדי לא להמיס לנחונים בעלמא פתחה כחור לפרופי ביתן לקבלת חוות דעה מקצועית לגבי השאלה מה המשמעות של העמדת בנין מול בנין. האם הבנין של כחור גורם לכך שעשן מהבערת קוצים, ממכונות וכד' עשוי להכנס לבנין אינטל רק משום שבנין כחור כל כך גמדי לעומת אינטל לדעתו - "לא מיניה ולא מקצתיה". חוות הדעה הזאת הוגשה ובדצמבר 86 הבטיחו אנשי אינטל להגיש חוות דעה נגדית. הדיון בנושא זה שנקבע לתאריך מוקדם יותר נדחה אמנם על ידי אנשי כחור אך רק משום שחוות הדעה הנגדית לא הייתה בפניהם. לדעת מר לפידות - אנשי אינטל עשו שימוש לא הוגן ברצונה הטוב של הועדה ובחוק בכך שמסכו את הענין זמן כה רב - ועל הועדה לקחת זאת בחשבון.

אם אינטל היא מפעל ששכנות עם אחרים כל כך מסכנה אותה - עליה להיות על אי בודד. השינוי מבחינתה של כחור לא בא בחשבון מבחינה כלכלית. אינטל לעומת זאת יכולה אולי להגביה את הארובות וכדי אם רצונה בכך. על כל פנים מפעל כחור אינו מפעל מזהם.

מר ברוסטובסקי הסביר שמדובר במגרש בעל שפוע של 22 מ' שבצפון היה טוב לבנין מגורים ולא למפעל. הכביש העליון משוחף לכחור ולאינטל. עד כה נהגה חברת כחור לבנות את מפעליה על מגרשים ישרים ללא רחפות לחניה וכד'. אולם במקרה הנדון נחקלה החברה בבעיה. חברת "טבע" למשל פתרה את הבעיה ע"י מילוי כל השטח. למעשה זאת הייתה הורסיה הראשונה של החכנון שלהם דהיינו - מילוי של כל השטח ועליו בניה של 4 קומות בגובה הרצוי להם בלי צורך לקבל את אישורה של חברת אינטל. בפועל הוגשה בקשה של 2 קומות על המילוי ולא דוקא מתוך החתשבות עם חברת אינטל. כיום כשכחור שינתה את מדיניותה והחליטה להעביר לשטח הנ"ל פונקציות מרכזיות גדול שטח השרותים יחסית לשטח המפעל. המכרז עם מילוי השטח היה יקר עד כדי כך שהפך את העסק ללא מתקבל על הדעת, ולכן הסכימה כחור לתכנון מדורג, הוחלט להוריד את אולם היצור כך שגגו גבוה במטר אחד מעל פני הכביש. חצר המסך והפריקה מתוקמים מאחור ומעל לזה 4 קומות. במודל מופיעות עוד 2 בליטות של המעלית והשרותים ברוחב של 4 מ' ולפי מחקרו של פרופי ביתן אין להם כל משקל לגבי משטר הרוחות במפעל אינטל. (החריס שנראה בן שתי הבליטות הנ"ל בעת הדיון בועדה המקומית - הוסר). אין אפשרות ליותר על הבליטות הנ"ל כי הדבר כרוך בתוספת משמעותית של כסף - זה ייקר את העסק עד כדי כך שלכחור לא תהיה אפשרות לבנות את המפעל. הגובה שמפריע למפעל אינטל הוא בעצם מעקה של מטר שמקיף את הגג - אם הדבר יפתור את הבעיה - כחור מוכנה לעשות מעקה שקוף. כשחברה אינטל בנתה את מפעלה, שטח המפעל של כחור היה מיועד לבניה ואינטל יכלה לצפות שנתקום יבנה בנין בגובה של 15 מ' מעל פני הכביש.

(פרוטוקול מחוזית 30.6.87)

אם היה חשש בענין משטר הרוחות יכלה אינטל להרים את מפלס הקרקע עד לגובה הרצוי לה - דבר שלא היה מצריך השקעה גדולה. כתר לא חרגה מהסמכות שתותרה לה - 4 קומות - ואין היא מתכוונת לשנות את החבון. אם לא יאושר הבנין המתוכנן כפי שהוא - לא ייבנה המפעל כלל.

עו"ד קורן הבחיר שההקלה הנדונה היא כולה כלפי מטה, הוספת של 2 קומות מתחת למפלס ה-00, 4 הקומות העליונות לא חורגות מהגובה המותר. עליהן ישנן שתי בליטות שלמעשה מרוחקות מבנין אינטל ומהוות רק 20% משטח הגג. תקנות החבון והבניה לענין היתר בניה קובעות מהו בנין רב-קומות. הבנין המתוכנן נופל בקטגוריה זו ומטעם המתנגדת - חברת אינטל - לא הועלתה שום טענה באשר לצורה הארכיטקטונית של הבנין. לטענתו, הואיל ומדובר בחוספת על הגג יש לכתר הזכות לכך ולאינטל לא יכולה להיות זכות להתנגד. באשר למטר במפלס הקרקע - מעל מפלס הכביש - שמפריע לחברה אינטל ביקש עו"ד קורן להפנות את הועדה להגדרה של בנין גבוה בתקנות החבון והבניה לפיה - בנין גבוה הוא בנין אשר גובה המפלס של רצפת קומתו העליונה מעל מפלס הכביש הקובעת לבנין, עולה על 12.00 מ'.

באשר לטענה של סטיה ניכרת - כאילו ישנה טעיה מההוראות הארכיטקטוניות שקיימות בתכנית - ובכך אין כלל הוראות כאלה בתכנית. הוספת קומה או שתיים מותרות במסגרת הקלה ואין הן נכנסות לגדר טעיה ניכרת.

אינטל מציגה תמונה מפחידה של נזקים אדירים שיגרמו לה בגלל זהומים וכד'. הדו"ח שהוגש מטעם חברת כתר סותר את הטענות הללו מכל וכל. כתר קבלה מאינטל דוח"ח לא מושלמים ובאיחור רב. האיחור-אגב - מעיד על רמתו האכיזומית של הדו"ח, אין הוא מבוסס על נתונים מדויקים ואין בו התייחסות לגבהים שונים 8 מ' או 9 מ' - יש בו רק קביעה שגובה של 7 מ' לא יפריע למפעל. אינטל מתוקמת באזור העסיה, זו לא סביבה סטטילית וזאת היא היתה צריכה לקחת בחשבון. בקשתה של אינטל לגבי כתר לא מתקבלת על הדעת מכיון שהיא פוגעת בזכויות החוקנות לכתר על פי החוק. בוצעו 86 - בעת שנערך דיון בועדה המקומית - הבטיחה אינטל להגיש דו"ח תוך 6 שבועות. למרות זאת הדו"ח הוגש רק לפני התאריך הקודם שנקבע לדיון ולכן כתר בקשה לדחות אותו. החומר כלל שני דוח"ח, דו"ח של רמזי שנכתב כבר בינואר והוגש רק באפריל ואיזשהו דו"ח "סודי" עם מספר צילומים לא ברורים. עתה מבקשת עו"ד וייל להגיש דו"ח נוסף. איזה מין גישה זו? כתר פועלת בהתאם להב"ע והחוק ומבקשת לקבל היתר בניה בהתאם לכך.

מרופי ביהן ביקש להתייחס לאופי המקצועי של הדו"חות שהוגשו ע"י אינטל. בשלב זה יש להתייחס רק לבנין המוצע ולא למה שיחפחח בעתיד. לדבריו, לפי הדו"ח שהוא הכין שמסתמך על ספרות, נטייתו עם מנהרות רז" וכו' - ישנן בעיות בזרימת הרוח מעל גג בנין אינטל גם בלי שבנין כתר יהיה קיים. הבעיות מהעוררות מזרימת רוח מסביב לבנין אינטל ולמפעלים מסביב. כשרוח נושבת בניצב לבנין בזווית של 90° היא פוגעת בקיר, מתפצלת ועוצמת הרוח מתפצלת חלק עולה למעלה יורד וחוזר בחזרה. כשהרוח עולה בוצר הא לחץ שגורם לטורבולנציה עצמית ואז הארובות שעל הגג יונקות את הוהום של עצמן. כשהרוח גולשת למטה היא חוזרת לעוצמתה וכיוונה הרגיל. כל זה נכון כשהרוח נושבת בזווית של 90°. אם הרוח נושבת בזווית קטנה מ - 70° זה לא תופס, אז הרוח מחיזרת לכל הכיוונים. במפעל של אינטל יש מחלקות של שרומים ויצור. לשרומים יש מתקני יניקה-כשהרוח נושבת, מכל כיוון שהוא היא יוצרת טורבולנציה עצמית על הגג ואז יש יניקה עצמית לאינטל. אנשי אינטל מודים שהיו אצלם אוזנקות שוא, יש בעיות שאינטל יצרה לעצמה והפתרון הוא להגביר את הארובות מעבר לאזור היניקה העצמית.

(פרוטוקול מחוזית 30.6.87)

מטרת הרוחות באזור בהתאם לכל הדיווחות הוא מכיוון צפון מזרח כך שאם יכולה להיות בכלל פגיעה כתוצאה מהבנין של כתר היא בסיכוי של 2%. על פי הדיווח אם הרוח היא בזוית של 45° הסכנה לא קיימת, היא מתקזזת מיזורה ומתפצלת והשפעתה האפשרית הולכת ונבטלת, כך שלמעשה אותו האפקט קיים עם או בלי בנין כתר.

בדיווח שהגישה אינטל דיווח כאילו על קומה שלמה נוספת כשלמעשה מדובר רק על שתי בליטות שאין להם כל השפעה על זרימת הרוח על הגגות. ההשפעה היחידה האפשרית היא רק בסביבה הקרובה מחש אליהם ומכיוון שהבליטות לא צמודות האחת לשניה כל הזרימות בשלות. הבנין של כתר אינו מהווה שום בעיה אקולוגית סביבתית לבנין של אינטל. בדיווח של המתנגדים יש התייחסות לזרימת הרוח בגובה פני הקרקע אך אין אפשרות להשוות בין מה שקורה למטה ומה שקורה למעלה.

עו"ד וייל טענה שהבנין ליחס לאינטל סתבת מכוונת הוא נסיון לא הוגן ולא נכון. הדיון הקודם נקבע ל-28.4.87, ההחלטה אליה הגיעה ב-15.4 ויום קודם לכן התקשרה אליה מזכירת הועדה ושאלה אם יש לה חומר להעביר. לפני הדיון משרדי הועדה היו סגורים בגלל חג הפסח ואח החומר היא העבירה מיד אחרי החג, זה היה שבוע לפני הדיון. היועץ שלהם - פרופ' פורה מסמט כיועץ בארה"ב ולכן לא היתה להם שליטה על לוח הזמנים ואי אפשר היה לקבל את החומר מוקדם יותר. כאשר לגיהות הסטטיסטי- כבודו בתקופת מונח אלא שלגבי אינטל, אפילו סיכוי אחד שחקרה תקלה הוא דבר עקרוני.

אנשי כתר העלו טעון שלפיו הימר הבניה מגיע להם בזכות. אם כן - שאלה עו"ד וייל מדוע פורסמה הקלה הבקשה כרוכה בחוספת גובה - מפני הקרקע יש 27 מ' גובה - ולכן פורסמה ההקלה וזאת הסיבה שאינטל כאן. ההתייחסות להוראות המקבול לגבי הימר הבניה אינה רלוונטית מכיוון ששם נאמר מה מותר להעמיד על גג בנין. אולם את הדבר חורג מהגובה המותר יש לעשות אחת מהשתיים - או להוריד את האלמנטים הנ"ל מהגג או להוריד קומה. חקבון המכבול והבניה אינן מהוות הקלה לגבי חכמים המחאר. גם הטיעונים לגבי מה שאפשר היה לבנות אינם רלוונטיים - מה שגדון עכשיו זה מה שהוגש עכשיו. בתשרית שהוגש נראית קומה שלמה על הגג ולא רק שתי בליטות. אולם בין כך ובין כך מדובר על הגובה של הבנין מעל פני הקרקע. אין היא יכולה להתנגד לגובה שנקבע בחכמים המחאר למרות שגם זה מפריע אולם אינטל לא יכולה להסכים. לחוספת מעל לגובה המותר. זכות יתר כזו מוצדקת רק אם אין תוצאות שיפריעו למישהוא אחר. אם מסקנתו של פרופ' פורה נכונה יתכן שהועדה תצטרך לפנות לגורם מוסמך שיקבע בנדון.

בסוף דבריה ציינה עו"ד וייל שפסקי הדין אליהם התייחסה בדבריה קודם היו בג"ץ 62/75 חברת רמי חביב ציון 9 רמת גן כע"מ נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה ברמת גן ואחרים וכן בג"ץ 557/75 בנני קדחת לוד (1995) כע"מ נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה בלוד.

מר גולדברג ציין שהפרופ' פורה מומחה בהנדסת רוח ונחשב לאוטוריטה בנושא זה בארץ, הנחונות למחקרו נלקחו בין השאר מאטלס שהבין פרופ' ביתן עצמו והממצא הוא שיש בירות הרבה יותר גבוהה מ-2% למגיעה באינטל. במחלקה לאיכות הסביבה באוניברסיטה בירושלים נעשה ניסוי עם מחנה מטאורולוגית שלמה עם שבשבת כפולה, עם מהירויות שכיחות וכדי זהסתבר ששכיחות הרוחות הצפון מזרחיות הרבה יותר גבוהות מ-2%. הכנת המודלים לקחה הרבה זמן. אנשי כתר תנאים ליצור אורה כאילו אינטל לא מעוניינת שהיה תעשייה באזור אך לא כך הדבר, הם אף קיימו משא ומתן עם כתר.

עו"ד וייל חזרה על הטענה כי הדיווח של הפרופ' פורה מבוסס על ניסוי אמיתי ולא על נתונים תאורטיים ולכן לדעתה אין מקום לזיכוח. אם הועדה מעוניינת בהבהרות נוספות אפשר יהיה לזמן את פרופ' פורה. מכל מקום לא חברי הועדה יוכלו להכריע בנושא כי אם מומחים לענין.

(פרוטוקול מחוזית 30.6.87)

היחידה לסחורה על איכות הסביבה בעירייה החליטה שהיא לא יכולה לקבוע מי מהצדדים צודק ורון לסט קבע שקיים סיכון. עו"ד וייל ביקשה מהועדה להורות על הנמכת הבנין במטר אחד כך שה-80 יהיה בגובה 7.2 מ'. היא הזמינה את חברי הועדה לבקר במקום.

עו"ד קורן טען שישנה תגמה להסב את כל הנושא לכוון הפגיעה באינטל. נכון שמדובר בתעשייה רגישה אך אין לשכוח שכל ההקלה של כתר היא כלפי מטה ולא כלפי מעלה "מה היה אם" זה חדר רלוונטי כי זה דוקא מוכיח את חוסר הרלוונטיות בטענות של אינטל. אילו כתר היתה מגישה את בקשתה הקודמת, היו 2 בנינים זהים ולא אינטל לא היתה כל זכות להתנגד. הנסיון להציג את הענין כאילו מדובר בקטסטרופה זה נסיון שהדעת אינה טובלת. לא יתכן למנוע פיתוח אזורי תעשייה וחשיבות התעשייה בירושלים ידועה לאנשי כתר. אינטל כנראה רוצה שטח מת מסביבה בזמן שהיא יכולה לפתור את בעייתה לבד על פי תקנוה ההיתר מותרת חוספת חבבים על הגג.

פרופ' ביתן טען שהנחונים שהציגו אנשי אינטל אינם נכונים. החומר שהוא הגיש לא דובר על רוחות חצפון מזרח אלא על רוח מזרחית שמתפצלת לשני כיוונים ובדו"ח של רחמי נאמר שזה לא מפריע.

מר לפידות ציין שאנשי כתר בקשו מפרופ' ביתן להפגש עם פרופ' פדה ואם הלה ישכנעו שכתר גורמת בעיות לאינטל הם יסוגו מהענין. ביתן אמנם נפגש עם פרופ' פורה אך זה האחרון סירב לדבר איתו. אולי ניתנה לו הוראה לא לדבר.

עו"ד וייל ציינה בהגובה שלה נאמר שאם אינטל לא תערער גם כתר לא תערער.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות מסר מר כהן כי הוא העביר את החומר ליחידה לאיכות הסביבה במשרד הפנים והיא החליטה לנושא. עתה הוא מציע לזמן ישיבה נוספת עם היחידה הג"ל על מנת לבדוק את הדו"ח החדש ולהביא תמלוצה בפני הועדה.

הוחלט: לרווח את ההכרעה עד לאחר שתתקיים פגישה עם היחידה לאיכות הסביבה במשרד הפנים וקבלת התלוצה.

7. י"ב-10357- ערר מר [REDACTED] בשם ועד דיירי הבית על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 29.9.86 בגין בקשה [REDACTED] לבנין חדש - גבעת שאול (תיק בנ/86/86) מובא להמשך דיון מיום 28.4.87

גב' רונה הזכירה את דבריה מדיון קודם לפיהם "אם יוברר כי בעבר, בחוץ כלשהוא, הופקע חלק מהמגרש לצורך הרחבה ודרך (שלא במסגרת הפרצלציה) - ניתן להחיל את הקבוע בסעיף 11 לתנאים הנספחים לטובת האזורים כולקתן" במתקרה של הרחבת דרך שספגע במגרש הנמצא בחלוקה מאושרת לפי פקודת בנין גרים ייחשבו אחוזי הבניה לפי שטח המגרש לפני ההרחבה בתנאי שלא חנן כל חוספת אחוזים בגלל הרחבת המוגדל של הדרך". מה שיש לבדוק אם היו בעבר הפרשות להרחבת דרך שלא במסגרת דפרצלציה. אם היו הפרשות כאלה יש לחשב את אחוזי הבניה לפי השטח המקורי ואם היו הפרשות רק במסגרת דפרצלציה יש לחשב את אחוזי הבניה לפי שטח המגרש עתה.

הוחלט: הועדה המחוזית פונה לוועדה המקומית להמציא לה נתונים באשר להפרשות להרחבת דרך שהיו בעבר בחלקה הנדונה - אם היו כאלה - שלא במסגרת דפרצלציה.

(פרוטוקול מחוזית 30.6.87)

3. דוחרי בניה

8. יב-10641 - [REDACTED] - חידוש החלטה - ג.140 ח.13 מקור חיים

דו"ח הועדה המקומית מסי 102 מיום 25.5.87 חיק בנ/417/85

מר כהן הציג את הבקשה והמליץ לאשרה בכפוף לבדיקת חקן החניה ואישורה ע"י צח"ת.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצה הועדה המקומית ובכפוף לבדיקת חקן החניה ואישורו ע"י צח"ת.

9. יב-7790 - עיריית ירושלים - מקלט - גוש 16 חלקה 56 - בקעה

דו"ח הועדה המקומית מסי 102 מיום 25.5.87 חיק בנ/699/77

מר כהן הסביר שבצנור אושרה בקשת העירייה לחקלט בחלקה הנ"ל אך כיום הבקשה היא לשנות את המיקום. מכיון שהשטח ציבורי פתוח ולא צורך מפרט לבקשה על מנת לבדוק את המיקום המדויק, לא ניתן לדון בבקשה.

הוחלט: לדחות את הדיון עד לקבלת מפרט לבקשה.

10. יב-10634 - תשרד הבנייה והשיכון - גן ילדים - מחצית 32 חלקה 858 - פסגת זאב

דו"ח הועדה המקומית מסי 100 מיום 13.5.87 חיק בנ/326/87

11. יב-10634 - המועצה הדתית - בנין חדש - בית כנסת - מחצית 32 חלקה 858 - פסגת זאב

דו"ח הועדה המקומית מסי 100 מיום 13.5.87 חיק בנ/316/87

(שתי הבקשות נדונו ביחד)

מר כהן ציין כי חכניה מסי 1233 יעדה את מגרש מסי 858 לגן ילדים, מעון יום ובית כנסת. שטח המגרש 1/4 דונם. המעון כבר נבנה. עתה מבוקשים 3 כיוונו גן בבניה, מחושת כדוגמת בנינים שאושרו כבר בעבר ואין תניעה לאשרם. ביחית השטח מבוקש להקים בית כנסת שלא תוגדר כאחד אלא כשני בתי כנסת - אחד קטן ואחד גדול. בבנין המבוקש 3 מפלסים - הראשון - חם קרקעי ובו מקלט בשטח של כ-150 מ"ר. מפלס שני ובו ספרייה, חלל להוצאות, חדר רב, מחסנים, משרדים, מלתחה, ומטבחון ובמפלס השלישי שני בתי כנסת עם חלל כפול לעזרת נשים.

מר טרון הביע פליאה על גודל הבנין ושאל האם המקום מיועד לבית כנסת מרכזי של השכונה.

מר סויסה הסביר שנדי"כ מחפילים במניינים שונים ולכן אולי דרושים מספר בתי כנסת.

הוחלט: א. לאשר את הבקשה לגן הילדים (חיק בנ/326/87) בהתאם להמלצה הועדה המקומית.

ב. לדחות את ההכרעה בנוגע לבקשה לבתי הכנסת (חיק בנ/316/87) עד לקבלת הבהרות מהעירייה.

12. יב-2114 - הנהלת סמינר בית יעקב - תוספת בניה - ג.79 חלקה 119 - רוממה

דו"ח הועדה המקומית מסי 100 מיום 13.5.87 חיק בנ/483/87

מר כהן הסביר כי ביוני 87 דחתה הועדה המחוזית בקשה לתוספת אגף בחצר בית הספר מכיון שלדעתה הפתרון שבוצע קודם לכן - לפיו יבנו תוספות בשני אגפי הבנין הקיימים כך שהחצר תשאר פתוחה - היה פתרון טוב יותר מבחינה חכנונית.

(פרוטוקול מחוזית 30.6.87)

בעקבות פנייתו של מר זוננפלד נערך דיון חוזר והוחלט לאשר את הבקשה. עתה מבוקש לבצל את החברה שאושר א', להוסיף לו קומה ולהגדילו באגף נוסף - כל זאת בבניה של הרבה ביטון ומעט אבן. התוספת היא ב-1150 מ"ר שהם 9 כיחות וחללים נילווים. כך למעשה פתרון הבינוי שהיה אמור להיות זמני הסך לקבוע. המדובר הוא ב-3000 חלמידות שעל פי קריטריונים של משרד החינוך אמורות היו ללמוד במגרש ששטחו 50 דונם בזמן שגודלו של המגרש הנדון הוא 6 דונם. המצוקה קשה מאד אך יחד עם זאת הפתרונות המוצעים הם טלאי על גבי טלאי.

מר סרון טען שאישור הבקשה יהיה בגדר פסע.

מר סויסה הציע לאשר את הבקשה כבקשה אחרונה בגלל המצוקה ולהורות לעיריה לא לשלוח בקשות נוספות.

מר כהן ביקש להחנות את אישור הבקשה בכך שכמות האבן חוגדל והקפי הביטון יוקטנו.

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאי שכמות האבן בחזיתות הבנין חוגדל וכמות הביטון המסופף תוקטן להנחת דעת אגף הכנון עיר.

הועדה המחוזית מבהירה בואת כי לא האושרנה בעתיד בקשות לתוספות בניה לבית הספר האמור.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לחכנון ולבניה, ירושלים

ז' אב תשמ"ז
2 אוגוסט 87

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה בישיבה מס' 61 שהתקיימה ביום
ראשון א' תמוז תשמ"ז 28.6.87

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

השתתפו:

- | | |
|--------------|-------------------------------|
| ש.ז. זוננפלד | - נציג ציבור |
| ל. ידין | - נציגת שר החקלאות |
| מ. כהן | - מתכנן המחוז |
| ש. כהן | - נציג שר השיכון ומ"מ א. ברזק |
| מ. נחמיה | - נציג ציבור |
| מ. נקמן | - נציג שר התחבורה |

נכחו:

- | | |
|------------|------------------------|
| פ. בלנק | - מחלקת מהנדס העיר |
| א. בן אשר | - מחלקת מהנדס העיר |
| י. בן יעקב | - לשכת התכנון המחוזית |
| מ. דרומי | - לשכת התכנון המחוזית |
| ד. ויסקינד | - מחלקת מהנדס העיר |
| מ. שורץ | - מזכירת הועדה המחוזית |

נעדרו:

- | | |
|----------|--------------------|
| ת. אשל | - נציגת ציבור |
| א. גיל | - נציג מע"צ |
| ע. דרמן | - נציג שר הבטחון |
| א. ליטמן | - נציג ציבור |
| ש. לרמן | - נציג שר הבריאות |
| ח. רווה | - נציגת שר המשפטים |
| ד. רזניק | - אדריכל |
| י. שרון | - נציג ציבור |

(פרוטוקול מחוזית 28.6.87)

2. (3594) תכנית מס' 3594, שינוי מס' 1/85 לתכנית מפורטת 1915 א' - בניה חוספוח סטנדרטיות לבנין רח' יוסטמן גילה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורטמה בילקוט פרסומים מס' 3347 מיום 17.6.86 בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.11.86:

לקבל חלק מההתנגדויות לתת תוקף לתכנית מתוקנת בתנאים הבאים:

1. יצורף נספח חניה מאושר ע"י גורמי התנועה העירוניים כתנאי להוצאת היתר בניה.
2. יצורף תשריט של אתר העבודה עם סימון מקום לחומר הבניה, כלי עבודה, גידור וכל המתחייב לשם מניעת הטרדה לדיירים. כל זאת כתנאי להוצאת היתר בניה.
3. יצורף תשריט לחניה זמנית עבור הדיירים בשעת בצוע הבניה כתנאי להוצאת היתר הבניה ובצעו יהיה תנאי לקבל היתר בניה.
4. תכנית זו תאושר ע"י מפקדת הג"א מבחינת תנאי המקלטים, וזאת לפני מתן תוקף לתכנית.

5. תוגש התחייבות לחזוק השטחים המשותפים בשעת הבניה לשביעות רצון עו"ד העיריה כתנאי להוצאת היתר הבניה.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה המחוזית החליטה בספטמבר 85 להפקיד תכנית לתוספות בניה לבנין שתוכנן ע"י אדרי' רם כרמי, אותו בנין גדול וארוך בשטח החתום בין כביש פת ורח' יוסטמן. הבנין מאוכלס ב-120 משפחות. בדיון הראשון שהתקיים לעת הפקדת התכנית חלק מחברי הועדה שללו תוספות בניה לבנין בסדר גודל כזה ואולם בסופו הוחלט להפקיד את התכנית במגבלות ובתנאים מחמירים לגבי משך הבניה ובצועה בעת ובעונה אחת לכל יחידות הדיוור ובאמצעות קבלן אחד. בדיון חוזר שיזמה עיריית ירושלים הוצע להקל בתנאים אך הועדה חזרה על החלטתה הקודמת בלא שינוי.

בתקופת ההפקדה הוגשו כ-15 התנגדויות חלקם ע"י דיירי הבנין המדורג שמתערב לבנין הנדון וחלקם ע"י דיירי הקוטג'ים שממזרח לו.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים:

בשם מגישי התכנית הופיע

מר [REDACTED] (דייר בבנין 105)

טען כי התנגדותם (של דיירי בנין 105) פורטה בדיון בועדה המקומית. הועדה המקומית המליצה לקבל חלק מסעיפי ההתנגדות בישיבתה מיום 23.11.86, הוא מניח שההמלצה ידועה לוועדה. ההתנגדות מתייחסת לנושאים הבאים: נספח חניה, תשריט אתר עבודה עם סימון מקום לחמרי בניה וגידור השטח. חניה זמנית לדיירים בעת בצוע הבניה, אישור הג"א, חסימת פיתחי חירום במקלטים ותחזוקת השטחים המשותפים בעת הבניה.

הוא חבר ועד הבנין שדייריו העדיפו שלא לבוא ב"להקות של מתנגדים" כפי שהדבר הפך כופולרי לאחרונה, אלא ברצונם להיות ענייניים ומבחינה עקרונית אינם מתנגדים לעצם התוספת אלא שיש להם מספר בקשות שהם מבחינתם "תנאי" בל יעבור" להמשך חיים תקינים במתחם שהשטח בו הוא שטח משותף. המתנגדים מבקשים לראות נספח חניה ותשריט של אתר העבודה כאמור עוד בטרם

מתן היתר הבניה

(פרוטוקול מחוזית 28.6.87)

לטענתו המלצת הועדה המקומית כפי שהתקבלה, כלומר קבלת אותן דרישות כתנאי למתן ההיתר איננה מספקת אותם משום שהפחרונות לאותן בעיות הם בגדר נעלם ולא תנחן להם הזדמנות לראותם. לשאלת היו"ר השיב כי הבניה המוצעת מבטלת למעשה שטח של כ-15 מקומות חניה לעניות דעתו. עפ"י אינפורמציה שקיבל ממג"שי התכנית נאמר לו מפורשות ועפ"י בדיקה שערך בימים האחרונים, תגזול הבניה 15 מקומות חניה. למותר לציין שכבר היום קיימת במקום מצוקת חניה. עפ"י התכנית המפורטת החלה, מסי' 1985 א', המתחם משרת 3 בבינים: בבין 107, 105 ובבין הקוטג'ים 101. מכסת החניות היא 290 בהתאמה למספר יחידות הדיור, לעניות דעתו אין בשטח 290 מקומות חניה משום שההפקעה של השטח שמש גם לבניה וגם לחניה לא מומשה עד הסוף ולכן כבר היום קיימת מצוקה של מקומות חניה.

לכן בסכמו של פרק זה הנוגע לחניות מעדיפים המתנגדים שהתנאים יהיו תנאים לאישור התכנית ולא להיתר הבניה, כדי שתהיה להם הזדמנות הוגנת והולמת לראותם.

נושא שני שלא ניתנה עליו הדעה, הוא העובדה שמגרש החניה הוא שטח משותף של דיירי שני הבניינים ולעניות דעתו חוספת כזו מחייבת קבלת חתימות של כל הדיירים. זה נשמע מבהיל בגלל עשרות הדיירים השותפים בנכס אך הרכוש הוא משותף וככזה גם ירשם בטאבו בבוא העת כשיערך הסדר.

נושא ריכוז חומרי הבניה וגידורם מתקשר לתקופת הבניה. נאמר במפורשות שהבניה תתבצע בזמנית לכל 120 היחידות כדי לצמצם את פרק זמן ביצוע הבניה. לטענתו חובה לקבל תרשים כלשהו או התחייבות המלווה בתרשים שיסביר אין באמת ירוכזו חומרי הבניה, אין יתוחם השטח וכל הפרטים שצריכים להקל על חיי הדיירים בזמן בצוע הבניה. לענין זה בקשו המתנגדים לקבל התחייבות שתניח את דעתו של היועץ המשפטי לעיריה. הועדה המקומית קבלה את ההתנגדות רק לענין תחזוקת השטחים המשותפים בזמן העבודה. לדעתו אין זה מספק, בנוסף לחובת בצוע הבניה ע"י קבלן אחד צריכה להיות התחייבות מפורשת לענין זה משום שיש בו סכנה בטיחותית.

לגבי תקופת הבניה חוזרים המתנגדים ודורשים שתקופת הבניה תהיה כפי שהתחייבו והגישו בהצעה המקורית, דהיינו 12 חודש, ושלא יעמדו בהתחייבות זו.

מר כהן חזר לנושא החניות וציין כי הצעת המתנגדים היא שיערך נספח שילווה בחישוב שטחים של חניות.

לענין התכנית עצמה טען כי על פיה מוצעות אותן 15 כניסות וכל כניסה גוזלת למעשה מקום חניה אחד. לדעתו זה מיותר משום שישנן היום 5 כניסות מקורות וניתן להמשיך ולהשתמש בהן. זה יוזיל את הבניה, יהיה יותר אסתטי ויפתור את בעיית החניה. לגבי המקלטים ציין כי לא ראה אישור הג"א לגביהם והוא מניח שזה תנאי להיתר הבניה וזה מספק, אולם זה מתקשר לנושא אחר שאף הוא מחייב פתרון ולא קבלו עליו חשובה. בבין 104 קיימים מחסנים של דיירי בבין 105 ובדומה לענין המקלטים מוצע אותו פתרון אוורור לחלונות המחסנים, יש חשש סביר שהם יאטמו. כלומר ישנם דיירים בבין 105 שיש להם זכויות בבין 104 בנושא המחסנים ויש להניח את דעתם בנושא זה.

מר [REDACTED] הצטרף לטענות קודמו וטען כי מעבר לשאלות העולות לדיון הוא משוכנע שהועדה תחזור ותשקול את הסקולים הכלליים שהחוק הסמיך אותה לשקול ואשר השתקפו בדיוני הועדה בראשית הדרך, בספטמבר 85 הואיל ואחד השיקולים של מבקשי התכנית היה הרחבת בניה לפתרון דיון צריך לחשוב על הדיירים משני עברי אותו בבין ולזכור שמדובר בפרוייקט שהוא בעל היקף אדיר, אין זו סגירת מרפסת אחת או שתיים אלא - בניה ממש.

(פרוטוקול מחוזית 28.6.87)

מדובר בשני בניינים 101 ו-105 המאכלסים מאתיים דיירים בקירוב שיש להם זכויות ומטרת החוק לשמור עליהן. הם גרים במצב נתון שלפיו רכשו את הדירות ובהתאם לכך חבנו את עתידם. היום למעשה מציעים לעשות מהפך שמלבד השאלה של מטרד רציני לאורך זמן פוגעת התכנית באינטרס ניכר בזכויות קנייניות ובערך הרכוש.

בנוסף לסייגים ולהחנאות שדיבר עליהם מר א. כהן הוא סבור שאם תאושר התכנית יש להדגיש ולשים לב מראש שכל פעולה שתעשה, למן ההתחלה צריכה להעשות ע"י כל אותם דיירים בבית 104, כולם ביחד, כל בעלי הרכוש, משום שאם תנתן איזושהי אפשרות לדלוג על איזושהו שלב שיאפשר בניה רק ע"י חלק מהדיירים מבלי לקבל את הסכמת כולם מראש לבניה כפי שהיא מוצעת, מבלי לקבל בטחונות מכולם מראש שיעמדו בבניה עד סופה באותו פרק זמן שיוקצב לה, הבניה לא תסתיים אף פעם ויגרם מטרד לדורות.

יש לתת את הבטחונות המתאימים שיקבעו גם בתכנית וגם בהיתר, שהבניה תעשה בפרק זמן קצוב, ע"י כולם ויש למצוא פתרון לכך, שאם חלק יפרוש באמצע ולא יוכל לעמוד בבניה, באמצעות התחייבות.

יש לזכור שהבניה פוגעת ברכוש משותף לא רק בחניה אלא גם המעברים. משום מה חלק גדול מהרכוש בבניה בשכונות האלה, הוא משותף וזה בא גם על חלק שיש זכות לציבור בכללותו. לגבי אותה בניה הפוגעת ברכוש משותף צריך להיות מודגש מלכתחילה ומוחנה בהסכמה של כלל הדיירים לבניה, החניה במתחם לא סומנה אף פעם, לפי השערתו אין בו מספר מקומות חניה כנדרש בחוק. כיום כבר נגזל חלק ממקומות החניה משום שהעיריה התקינה שם את מתקני האספה, כל מתקן כזה גוזל כ-2-3 מקומות חניה.

מר בן אשר ציין כי הוא מצרף לתשובת העיריה את מגישי התכנית, באשר להמלצת הועדה המקומית ציין כי נושא החניה יבדק ע"י האחראים על בדיקות החניה, ברמת הפרוט הקיימת בתכנית. בועדה המקומית התקבל מכתב ממר שפרבר בו הוא טוען שעפ"י בדיקתו ובדיקת מר גליצנסקי ומר פלג מטעם המפקח על התעבורה נמצא שניתן יהיה להסדיר את החניה במקום, בתנאים של הבניה, ובתנאים מסויימים, כמובן מדברים אלה יבחנו פעם נוספת כאשר תוגשנה תכניות הבניה בקנה מידה של 1:100 ולפיהם ניתן יהיה לראות ולדרוש דרישות נוספות על מנת שהסדרי החניה יהיו משביעי רצון.

בנושא הזכויות הקנייניות הזכיר כי מדובר בשלב של תכנית מתאר ותכנית מתאר דנה בעיקר באספקטים תכנוניים ולא קנייניים. כלומר, התכנית מציגה את המצב העתידי מבחינה מתארית עפ"י הבקשה. בעית זכויות הקניין היא בעיה שהדיירים יצטרכו להתמודד איתה עפ"י החוק ולא בשלב זה אלא בשלב היתר הבניה.

באשר לתביעה והדרישה כפי שהיא קיימת בתכנית וכפי שהוצגה ע"י המתנגדים לגבי חנאי בצוע הבניה בעת ובעונה אחת ובזמן קצוב, ציין כי עמדת המתנגדים למיטב הבנתו היא אחת משתיים: א. אין הם רוצים שמתרד הבניה ימשך לאורך זמן.

ב. הם אינם מאמינים שניתן יהיה לממש את הפרוייקט ע"י הדיירים בתנאים אלה. לענין זה אף הוא קטן אמונה ואינו מכיר מקרה דומה שבו נבנה פרוייקט מורכב כזה ע"י התארגנות של דיירים. אין הוא אומר זאת לשלילת הפרוייקט אלא על מנת שהועדה תשקול: אם לא עדיף מבחינה זו להגמיש את התנאים, עלול להווצר מצב, שגם המתנגדים הביעו את חששם לו, שיחלו בבצוע הבניה ולא יסלימו אותה ואז יהיה המצב הרבה יותר קשה, לכן הן לטובת המתנגדים והן לטובת הדיירים ראוי לשקול מחדש היבט זה של התכנון.

(פרוטוקול מחוזית 28.6.87)

להגמשת תנאי הביצוע יתרון בוסף מבחינת אפשרויות הרשויות לביקורת על הבניה, כיצד יראה חלק ממנו וכיצד ימשיך, מצב זה עדיף על פני בניה בלתי גמורה זאת בנוסף לקושי שיש להתארגנות 120 דיירים לבניה בהיגף אחד.

מר [REDACTED] ציין כי אף שלא הוזמן באופן רשמי הוא נציג הבנין. צר לו אך חלק גדול מטענות דיירי בנין 105 הם קנטרניות, אינן בדוקות עד הסוף ואינן נאמרות בידיים נקיות. רוב הדיירים בבנין 105 הרחיבו את דירותיהם ללא קבלת אישור דיירי בנין 104. בנושא החניות והכניסות לבנין, ציין כי במצב דהיום קיימות 5 כניסות כאשר כל הדיירים נכנסים מגרם המדרגות והמכוניות חונות בקטע אחד של השטח כאשר ישנו שטח שלם משוחרר מחניה ובקצהו השני של הבנין קיימים כמה עשרות מקומות חניה פנויים.

מר [REDACTED] טען כי החניה משרתת את דיירי 3 הבנינים 101 - 103, 104 ו-105. דיירי הקוטג'ים 100-103 חונים ברחוב לבונה והדבר היחידי שאותם משמש מגרש החניה הוא לזריקת אשפה של כל שאר הדיירים שהציבו את "הצפרדעים" מול בנין 104.

בנין 104 הוא בנין ארוך מאד ויש לו כיום 5 כניסות, אנשים נאלצים לעלות וללכת כמה מטר עד לביהם פגשם וברוח החורפית. מטרת התכנית בין השאר היא שלכל כניסה יהיה גרם מדרגות שיוביל את הדייר מלמטה. הגדלת מספר הכניסות נועדה לבעל את המהלך המחמץ בארקדה הארוכה שהיום נכנסים בה בליט ברירה. בחורף נושבת רוח אימים והמעבר בה הופך להיות סיוט. הם מבקשים לצור בכל כניסה גרם מדרגות שיוביל לרחוב. המדרגות הן פנימיות ואינן יוצאות הישר למגרש החניה. החוספת הפונה לכיוון הכביש נכנסת כדי 1/2 מטר לתוך המדרגה, הם מתחייבים לבנות ארקדה או מעבר להולכי רגל מפולש מוגן מגשם ומרוחות. המעבר ישרת את הדיירים וציבור האנשים המשתמשים בחניה, השטח יהיה ציבורי ולא פרטי. המדרגות לכיוון הכביש אינן חיצוניות וניתן לראות זאת בתכנית. לבקשת מר נקמן הסביר מר אבלס את החתך השמאלי וציין כי לפיו המדרגות הן פנימיות בחוף הארקדה ואינן פוגעות במקומות החניה. בכל הקטע הראשון לאורך שתי כניסות לא נגזל מקום חניה אחד היות ויש שם גן ילדים והבניה איננה לכיוון מגרש החניה. בחלק זה של המגרש קיימים מקומות חניה בלתי מנוצלים היום. התכנית הראשונה חייבה מקום חניה לכל משפחה, כיום ברור השם לכל משפחה יש שתי מכוניות (לא בבנין שלהם) ואף אחד לא חונה ברחוב הסמוך. כלומר אין כיום בעיה של חניה והיא תפתר ע"י ניצול שטח החניה המרכזי שמצציתו איננה מנוצלת היום.

לענין המחסנים, השיב כי התכנית מציגה את פתרון האוורור, ישנם מחסנים שלחלקם הקטן יש תלונות אוורור שהם למעשה שבכת ברזל בגובה התקרה, הנתנת לכאורה לפתיחה אך לא פותחים אותם מטעמי בטיחות. בתכנית המוצעת לא סותמים את החלונות אלא בונים את אותה שבכת מתכת בקידמת התוספת באופן שכל האזור יהיה מאוורר אותו פתרון יעשה לגבי פתחי החרום של המקלטים. כאשר לכניסות והשאלה שעלתה לגבי הכוון, השיב כי כוון מערב הוא קשה ביותר לכניסה בחורף לבנין שלו יש שתי כניסות, בעבר היתה דלת "אינטרקום" שמעוצמת הרוחות כמעט וכתה יד לאחד הילדים ומאז נסגרו הדלתות ואין נכנסים או יוצאים דרכן. לכן אין אפשרות לקבוע היום את הכניסה מכוון זה.

לענין המקלטים יש פתרון של הג"א שהוא אותו פתרון של השבכה. כאשר לבניה, דיירי הבנין הקימו עמותה הנקראת "עמותת רחוב משה יוסטמן" שמטרתה להתארגן לבניה גם עבור האנשים שלא יהיה ביכולתם לסיים היום את השלד, כדי להבטיח שמבחינה חיצונית יהיה גמר נאות של הבנין, הם מעונינים לסיים את הבניה מהר ככל שאפשר וכל העיכובים שהיו עד היום רק מקשים. לשאלת היו"ר אם העמותה תממן בניה של מי שלא יוכל לבנות, השיב כי העמותה תממן רק את המעטפת החיצונית של הבנין שתשמש כמרפסת.

(פרוטוקול מחוזית 28.6.87)

מר [REDACTED] טען כי אף שאין זה הפורום המתאים הוא דוחה את הקביעה שההתנגדות היא קנטרנית, הם השתלדו להיות מאד ענייניים, בלי חשבונות וזה התבטא בהתנגדויות בוועדה המקומית ובוועדה המחוזית.

לגבי ההתייחסות להרחבת דירות בבנין 105, אין זה רלבנטי אם משהוא עבר על החוק, יש כילים בחוק לטפל ואין זה המקום לכך, מה גם שדיירים מבנין 104 בנו מרפסות מעל חדרי השמש בלא היתר. לגבי הטענה שלא יפחת מספר מקומות החניה לדעתו מר אבלס טועה הוא בדק את הנושא על סמך מדידות שערך ועל סמך שיחות שקיים עם אנשים שטיפלו קודם בחכנית שאמרו לו מפורשות שבחוצאה מהבניה המבוקשת יגזלו 15 מקומות חניה ויש לכך התייחסות בפרוטוקולים של הוועדה המקומית. לגבי הטענה שדיירי בנין 101 (הוא הבנין האחורי) חונים או לא חונים במגרש החניה. הוא לא בדק את הנושא אולם חכנית המתאר 1985 א' קובעת מפורשות שהמגרש נועד לחניה של 290 כלי רכב. מי שיבוא למקום בלילה יראה שגם המקום המרוחק כביכול הוא מלא, לכן אדם שבא מאוחר לביתו לא תהיה לו ברירה והוא יחנה במרחק של 200 מ' מהבית כי אין לו מקום אחר. לגבי הטענה של בעית רוחות בארקדה ציין כי המעבר הקיים מקורה, ואינו חשוף לרוח, יש לו גג ויש לו מעקה אבן. לגבי מרחק ההליכה הוא אינו רואה בכך בעיה הוא רואה בכך יתרון שאנשים מחנים את רכבם במרחק של 50-100 מ' מהבית והולכים ברגל, מבחינת בטיחות הילדים.

באשר לרוחות, ציין כי גם דיירי בנין 105 משתמשים באותה דרך ולא קרה דבר, יש לבדוק זאת ולהתייחס לענין ביחר רצינות, מה גם שמבחינה אסתטית השינוי המוצע אינו נראה טוב. לגבי המעטפת החיצונית ציין כי עלולים להווצר פגמים אסתטיים חמורים מבחינה זו שיהיו "חורים" במקומות שבהם יסרבו דיירים לבנות עפ"י התכנית, לא ברור מהי מידת המוכנות של כלל הדיירים לבנות ומתי ויש לתת את הדעה לאפשרות שלא כולם ישתתפו בבניה, על טנת שלא יהיה מפגע חזותי בבנין שעלול להפך ל"סלמס".

מר [REDACTED] התייחס לחשובה מר בן אשר לענין פיצול הבניה לשלבים וטען כי הוא חושב שלא תהיה שום אפשרות להתגבר על אותן בעיות צפויות. אם יותר לפצל את הבניה ויקבע שקודם יבנה אגף אחד ואחריו באופן מדורג שאר האגפים המורכבים כ"א מ-8 או 16 דירות, לא ניתן יהיה למנוע מאף אגף אחר להתחיל ולבנות על חשבון כישלון האגף הקודם מפני שתמיד יאמרו שהם יצליחו במקום שהאחר נכשל, לא תוכלו למנוע זאת באופן חוקי משום שאין סמכות לכך. הואיל ונאמר כאן שישנה כוונה לבנות ביחד, בזמן קצוב, ע"י עמותה, אין שום מניעה לעגן זאת כתנאי לאישור התכנית.

לגבי החניה, הוסיף כי אינו יודע אם משהו בדק אם הוכשרו אותם 290 מקומות חניה שחברת רובינשטיין היתה צריכה להכשיר. כבר כיום חלק מהדיירים נאלץ לחנות בחלקי הכביש הראשי היורד לצומת פת ובחלקו, כ-15-20 מכוניות בגן, למטה, במקום שאינו מיועד לכך ומוצבים בו חמורים האמורים למנוע את הכניסה.

בשלב זה יצאו הצדדים את אולם הישיבות והתנהל הדיון הפנימי.

(פרוטוקול מחוזית 28.6.87)

מר כהן ציין כי בהחלט מדובר בבנין לא קונבנציונאלי המרכב מ-120 יחידות דיור שלעת הדיון בהפקדת התכנית היו ויכוחים אם להפקיד או לדחות את הצעת התכנית לתוספת בניה בבנין יוצא דופן מסוגו. הטענה העיקרית של המתנגדים מתייחסת לבניה על חשבון שטח חניה ורכוש משותף, להערכתו נכון היה לבדוק את הנושא בקנה מידה מפורט יותר כדי לבחון את טענות המתנגדים גם באשר למעברים, המדרגות וכו'.

לדעתו יש להחנות את קבלת ההחלטה אם לאשר את התכנית, לשנותה או לדחותה, בקבלת תכנית מדידה מדוייקת ולא לדחות את התנאים לשלב מתן ההיתר כפי שהמליצה הועדה המקומית זאת כדי לבחון את טענות המתנגדים, יתר על כן הוא מציע שחברי הועדה יבקרו בשטח ויתרשמו מסוג הבניה והיקף הבניה המוצעת.

גב' ברזקי ציינה כי הסבריו של נציג הדיירים המבקשים לבנות, היו מבולבלים ובלתי ברורים. הארקדה אינה משמשת רק גישה לתוך הבית אלא גם מעבר לאורך כל הבנין שתי האלטרנטיבות להליכה בארקדה אם ע"י עליה וירידה במדרגות לסרג'ין או עקוף המדרגות, כפי שמוצע בתכנית, איננה פתרון סביר אלא אם כן יגישו פתרון נכון יותר.

מר נקמן העיר כי יש אפשרות לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את חדרי המדרגות ולהשאיר את המעברים הקיימים מחוץ לבית.

גב' ברזקי ציינה כי היא אישית מתנגדת לתוספות בבנינים אלה אך אם רוצים לאשר את התוספות צריך להבטיח שיתוכננו טוב ככל האפשר.

מר שמריהו כהן ציין כי בדרך כלל הוא מתנגד להרחבות דיור בשכונות החדשות, לא מתוך שיקולים של אחוזי בניה משום שלא להאילן אין משמעות באזור זה, אלא משום שהוסקה מחשבה רבה בתכנון ואנשים רוכשים דירות בידועין שבעבור מספר לא רב של שנים הם יגישו שינויים, הדבר פוגם בתכנון המקורי שתואם וטופל ע"י כל גורמי התכנון ומהווה סכנה לאיכות התכנונית.

בשעתו התנגד לתכנית כפי שהוגשה אולם במקרה פרטי זה הוא מוכרח להביע את הסתייגותו. הוא השתכנע שיש לדחות את ההתנגדות שהוגשה כאשר שמע את נימוקיה והוא חושש שהצעת מר כהן כמוה כקבלת ההתנגדות משום שמדובר בהתארגנות של 120 משפחות דבר שהוא קשה מאד גם לגבי בנין של 8 דירות. המבקשים עיקריים מאד בתכניתם ומטפלים בה מספר שנים, עברו מכשולים רבים ששמתו בדרכם ועתה, עקב התנגדות שהוגשה ולא כתוצאה מעיון בתכנית, מכבידים עליהם שוב ע"י בדיקות חדשות, בדרך זה מתייש הועדה את הדיירים והתכנית לא תצא לפועל. לגופו של ענין, ציין כי עפ"י התכנית החלה צריכים להיות 266 מקומות חניה כמספר יחידות הדיור, הקושי במספור מקומות החניה שעפ"י התכנית היה נעוץ שעה שהיה קשה לממש את ההפקעה. בקרבת מקום קיים ביתו של עבדול נאבי שבמקום להקים בו גן ילדים הוחלט להשאיר את הבית במקומו אך המגרש הופקע והוכשרו בקרבת הבית מקומות חניה (קרוב לחלק הצפוני של הבנין, מקום שהיה בו פעם בנק). החניות אינן בשימוש מלא והמרחק אינו גדול, להערכתו עפ"י בדיקה נוספת במקום כ-32 מקומות חניה ובכך ענו על דרישות התכנית, הראיה שהתכנית אושרה ואין זה מוצדק היום לבדוק את מערך מקומות החניה מחדש. דיירי בית מס' 105, עקב דרישות העוריה שלא באמצעות הועדה המקומית או הועדה המחוזית פתרו להם את מקומות החניה בכך שיצרו גישה משדרות פת ודרך הגינה הנמצאת שם בחצי קשת. הוא מזמין את הועדה לבוא ולהורכח.

בהשוכה לשאלות הבהרה ציין כי יש מספיק מקומות חניה והתוספת המבוקשת אינה פוגעת בשטח החניה.

(פרוטוקול מחוזית 28.6.87)

מר נקמן ציין כי אם אמנם דבקו המבקשים בתכנית חרף הקשיים שהערימו עליהם, הוא מניח ששיהוי של 3 שבועות עד להגשת תכנית חניה לא יעמוד בדרכם.

מר שמריהו כהן ציין כי אמר בגלוי שעקרונותיה אינו תומך בהרחבות דיור בשכונות החדשות אך כיוון שהועדה המחוזית הרחיקה לכת לקראתם, יהיה זה טעם לפגם להכשילם בענין החניה.

מר משה כהן ציין כי הועדה המחוזית קיימה שני דיונים נוקבים בתכנית והטענה שכביכול מערימים קשיים אין לה על מה לסמוך. לא פעם החליטה הועדה לדחות חוספות בניה לסוג כזה של בניינים בטענה שהיא בלתי אפשרית. להערכתו הדרישה לתכנית מדידה מדויקת עלתה כבר בעת הדיון בהפקדת התכנית. מר כהן ציטט את דבריו של יו"ר הועדה לשעבר אשר הציע שנושא החניה יבדק ע"י עיריית ירושלים בתאום עם מר נקמן, התכנית הופקדה לאחר שבשלב מסויים קיבלה תפנית בלתי מובנת, גם לאור טענת מגישי התכנית שכביכול מתכילים להם ובאו אליהם בהצעות חגונות ע"י אחד מעובדי העירייה וכו'.

השאלה אם אלה הדברים שצריכים להכריע כאשר באים ודנים בתכנית מורכבת מעין זו. גישתו של שמריהו כהן שמתח גיטא הוא מתנגד עקרונית לחוספות בניה בשכונות החדשות ומאידך - במקרה ספציפי זה הוא מציע לדחות את ההתנגדות אינה מתיישבת האחת עם השניה.

לתכנית הוגשו כ-15 התנגדויות אף שהופיעו בפני הועדה 3 מתנגדים. הצעתו היתה להגיע לבחינה נכונה יותר של התכנית בערם מחקבל החלטה לדחות את התכנית או לאשרה.

גב' ברזקי ציינה כי יש לדעת כמה מקומות חניה יהיו לאחר ההרחבה.

מר נחמיה ציין כי יש לשקול מה יהיה אם יתברר שחסרים באמת מקומות חניה.

מר סויסה ציין כי אם נחליט לאשר את התכנית בכפוף לקבלת התנאים לעת מתן היתר הבניה יתכן ונשלח בכך את מגישי התכנית והבעיות יעלו בשלב היתר הבניה. לדעתו עדיף להמתין זמן מה ואולי אף להגביל בזמן כדי לתת תשובה ברורה לכאן או לכאן.

מר נקמן ציין כי עפ"י התשריט רוחב שטח החניה חשונה ומגיע ל-17 מטר, אם אמנם כך הדבר נותר עדיין מטר אחד מעל לרוחב הנדרש לשתי שורות חניה האחת מול השניה, לא ברור לו מי הוסיף את המידות בתכנית. הוא מוכן להיות במקום בימים הקרובים ולהצטייד במכשיר מדידה.

מר סויסה הציע לדחות את ההכרעה לחודש ימים ובינתיים יוכנו המסמכים הדרושים, מר נקמן יבדוק את החניה ועל סמך הנתונים שיומצאו נקבל החלטה.

גב' ברזקי הדגישה כי כל שאר התנאים של בניה בו זמנית ישארו בתוקפם.

מר סויסה הציע לקבוע את התנאים באישור התכנית.

הוחלט: לדחות את ההכרעה בחודש ימים ועד למועד זה יבדוק מר נקמן את נושא החניה ומגישי התכנית ימציאו לוועדה תכנית מדידה מדויקת של שטח מגרש החניה.

(פרוטוקול מחודית 28.6.87)

3. (3343) תכנית מס' 3343 - קרית חינוך פסגת זאב

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3295 מיום 23.1.86.
בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות רבות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 31.12.86:

לדחות את ההתנגדות מאחר ועפ"י המצב שקיים היום בשטח ועפ"י תכניות בניה קרובות. אישור התכנית לא יגרום נזק להתפתחותה של נזה יעקב.

לפי כך הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתת חוקף לתכנית

30 מתנגדים מתוך 120 הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית 3343 הופקדה לאחר שנבדקה ע"י הגורמים המוסמכים בעיריה בתאום עם לשכת התכנון ובוועדה המחוזית. מדובר בקמפוס של בניני ציבור שאותו בנקודה החיבור בין פסגת זאב ופסגת עומר להקמת שרותי חינוך חברה ורווחה האמורים לשרת בעתיד עשרת אלפים יחידות דיור בקירוב בצפון ירושלים.

לתכנית הוגשו התנגדויות זהות בחוכנן ונוסחן מתושבי נזה יעקב.

לישיבה זו הוזמנו 30 מתוך כ-120 התנגדויות.

התנגדות שונה הוגשה ע"י בעל קרקע סמוכה המבקש לכלול את שטחו בתחום התכנית.

מר שמריהו כהן בקש להבהיר את ההיבט החיובי בהגשת התכנית ולהביע את תמיכתו בעצם קבלת התכנית מבחינה פורמלית. כפי שהטביר משה האזור מיועד לאכלס ולשרת את כל 12-13 אלף יחידות הדיור שיוקמו בעתיד. מתוכנן בבנו כ-2500 יחידות וחלקן כבר אוכלוסו. בשנה הבאה עומד משרד השיכון להתחיל בבניית אלף יחידות דיור עד להשלמת התכנית. מדובר בשני בתי ספר מקיפים, חטיבה או חוספת לבית ספר טכנולוגי, בריכת שחיה, מגרשי טניס, מחנ"ס ושטחי נופש ובילוי. תכנית זו נערכה בתאום מלא של משרד השיכון, משרד הפנים עיריית ירושלים ומינהל מקרקעי ישראל לא בכדי נבחר האיזור כאזור מרכזי בין שתי השכונות הגדולות המהוות את צפון ירושלים. אין הוא רוצה להרחיב דברים על חפיסת המערכת החינוכית מכל מקום משרד השכון בתאום עם כל הגורמים תכנן את שכונת נזה יעקב ל-4200 יחידות דיור והוא עומד להוסיף עוד כ-600-900 יחידות דיור. בנוה יעקב יש שטח של מרכז חינוכי גדול הכולל בית ספר מקיף, חטיבת ביניים, מחנ"ס וספרייה. השנה החלה קרן ירושלים בהשתתפות משרד השיכון בבניית אולם ספורט ובריכת שחיה בעלות של 600,000 דולר.

יש כמובן הערכות של קשר בין נזה יעקב ופסגת זאב.

לגופו של ענין ציין כי אי אפשר להתייחס להתנגדות נזה יעקב משום

שאין מבין איזה תועת יש להם להגשת התנגדות, אם הם טוענים לתפיסת העירייה לגבי מערכות

חינוך משותפות אין זה ענין השייך להגשת התכנית אלא ענין שבינם לבין מחלקת החינוך של

העירייה. להוה ידוע חלק מילדי נזה יעקב ומפסגת זאב לומדים גם בנה קאסן ובג'ינאלי שבגבעה

הצרפתית שהוא בייס דתי. לא ברורה לו ההתייחסות לגבי התנגדות של שכונה אחת לגבי פעילות

של שכונה אחרת בתחום מערכות החינוך, שאם כן לא תהא מביעה לכך שגם חושבי פסגת זאב

יוכלו להגיש התנגדות לבית ספר או אולם ספורט בנוה יעקב, לאן נגיעצאיוו נגיעה יש להם

לא ברור לו כיצד הסכימה הועדה המחוזית לקבל התנגדויות של מי שאין לו ענין בשטח.

(פרוטוקול מחוזית 28.6.87)

מר משה כהן ציין כי מאחר והועלתה טענה משפטית לגבי מעמד המתנגדים להכנית זו והואיל והוזמנו לדיון הנוכחי 30 מתנגדים הוא מציע לשתף את מי שהופיע והשאלה המשפטית תבדק, עד לקבלת חוות הדעת המשפטית בדע אם להזמין את יתר המתנגדים או להכריע בתכנית אם אמנם יקבע שאין להתנגדים מעמד חוקי לטעון כנגד התכנית.

בפני הועדה הופיעו עו"ד שכטר ועו"ד שפירא.

בסם הועדה המקומית הופיע מר א. בן אשר.

עו"ד שכטר טען כי הוא מייצג אדם פרטי, בעל חלקה 37 הגובלת בתכנית. לכאורה צריך היה לקחת להודות על שטחו לא הופקע אך אין זה כך, מכיוון שלפני שהוכנה התכנית המיעדת את השטח שבתחומה להפקעה, היה מצבה של החלקה זהה למצבן של החלקות המיועדות להפקעה, דהיינו כל החלקות היו באותו מצב, בערך מסויים וביעוד מסויים, כאשר בבוא העת אמורה החלקה להיות בעלת דין זהה לחלקות הדהות לה וצמודות לה לכשתכלל בתכנית לגבי האזור. אך התכנית שתוכנה ונדונה היום פסחה על חלקת מרשו וגרמה לכך שמצבה הנחות ביחס לשטחים המופקעים הונצח. כלומר לפני הפקעת התכנית החלקה לא הייתה מופקעת אך היה לה איזשהו סיכוי שבזמן סביר היא תכלל באיזושהי תכנית ויהיה לה סיכוי לשמש כלשהו.

גב' ברזקי ציינה כי לא ברור במדויק מיקומה של חלקה 37, אם היא נמצאת מערבה לכביש 13 יתכן והיא כלולה בתכנית 3398 ואם היא דרומית לתכנית אזי היא מחוץ לגבול ההפקעה.

עו"ד שכטר טען כי הבעיה היא שאם הוא מחוץ לתחום התכנית וישאר מחוץ לתחום קו כחול כלשהו יתכן שאף לא יוכל לשחול עגבניות בשטח.

חבחינה חכנונית לא חגרע התכנית אם תורחב מסגרת התכנון שלה ובכך גם לא יונצח מצבו הנחות לתמיד, משום שעד שהוכן הכנית נוספת יקח עוד יובל שנים בעוד שלפני כן היה לו איזשהו סיכוי שחלקה 37 בגוש 613 תהיה כלולה בתכנית כלשהי.

מר בן אשר השיב כי מטרת התכנית היא להקים מוסדות חינוך לשכונה הניבנת ואין שום פרוגרמה או כל תכנית להקים מוסדות חינוך בחלקות אחרות. אין כל קשר בין התכנית הזו ובין האזור שבו נמצאת חלקה 37 לכן דחתה הועדה המקומית את ההתנגדות.

עו"ד שכטר ציין כי נכון שהתכנית אינה חלה על חלקת מרשו ועל כן טענתו כדי שהתכנית כן תגיע אליה, במונחים משפטיים צריך להגיע לאיזון בין האינטרסים השונים כך גם כאן צריך להגיע לאיזון בין האינטרסים של התכנית לבין האינטרסים של בעל החלקה, האיזון יכול להתבטא בהרחבת תחום התכנית והכללת החלקה שלו בתוכה, בן אשר יכול לבוא ולטעון שכשם שהוא מבקש להכלל בתכנית יבואו כל בעלי החלקות הסמוכות ולא יהא לזה סוף, ולמה דוקא החלקה שלו, על כך ישיב שהתשובה היא פשוטה, אילו באמת היו באים לכאן או לוועדה המקומית כל בעלי החלקות האחרות אולי הייתה נוצרת איזושהי בעיה והיו משיבים שאין לדבר סוף ורוצים בתכנית בגודל מסויים ולא פי 2 או פי 3. עובדות לא באו רק הוא בעל החלקה היחידה שבה והתנגד. ולכן נראה לו שהאיזון בין האינטרסים יכול להיות מושג כאשר מסגרת התכנית תורחב מעט וחלקתו לא תונצח במצב שבו הוא יכול לכל היותר להשתמש בה לשחילת צמחים.

מר משה שפירא ציין כי מדובר בנפשותיהם של עשרים אלף אנשים הגרים בנהו יעקב. (לשאלה כיצד מנה 20 אלף השיב כי ישנן כ-5000 יחידות דיור לאחר שתוקן בענין זה ע"י מר בן אשר כי לכל היותר ישנם 14,000 חושבים ציין כי יתכן וישנם כ-12,500 חושבים אך אין הוא מתוכנן על המספר המדויק למיטב ידיעתו ועפ"י נתון שקיבל ממחלקת מהנדס העיר ועל סמך דברי מר ניב ישנם כ-20,000 חושבים בשכונה)

(פרוטוקול מחוזית 28.6.87)

הוא מקוה שכולם מכירים את השכונה אם לא אישית, לפחות מהעיתונות שהעלתה את הבעיה שבעטתה הוא נמצא כאן.

משרד השכון, יזם את התכנית, החליט להקים קרית חינוך מדרום לפסגה זאת שאמורה לשרת בעצם את פסגת זאב, אין הוא אומר שהיא חסרת גם את נווה יעקב אך ככל הנראה לאחר שיבצע את התכנית הוא יעשה זאת ויאמר לתושבי נווה יעקב "בואו לקרית החינוך מדרום לפסגת זאב". אחרת אין שום הגיון לעניין משום שמדרום לקרית החינוך על פי המתוכנן אמורה לקום קריה חרדית בה 3000 יחידות דיור והוא מניח שקרית החינוך אינה מיועדת לשרת את הקריה החרדית. אין הוא סבור שמשרד השכון או כל משרד ממלכתי אחר במדינה יבנה עבור קריה חרדית מגרשי טניס בריכות שחיה, בתי ספר מקיפים מהנ"ס ואולמי ספורט, שאם לא כן הוא חוזר בו מהתנגדותו. אין לו שום התנגדות לבניה כזו עבור קריה חרדית אבל אז הוא יודע שישנו סיכוי שתבנה קרית חינוך גם עבור קריה החילונית, מכל מקום

דבר זה לא נאמר. הוא בטוח שהבניה מיועדת לנווה יעקב אך היות והדבר נעשה באופן בלתי מוצהר ובפועל מיועד לתושבי נווה יעקב אין שום סיבה שלא יתכננו את אותה קריה בתחום שבין פסגת זאב לבין נווה יעקב.

אולי מתמקדים יותר מידי בטאלה של בריכת שחיה או מגרשי טניס אך אלה לא העיקר, יש לנו גם ספריה, אך אין לנו שני בתי ספר מקיפים. לא איכפת לו שיבנו שם בריכת שחיה, לא זו המהות, המהות היא החינוך שהוא הדבר הכי יקר להורים במדינת ישראל. לשאלה מר סויסה אם הם חוששים שהקריה תפגע בפיתוח שכונת נווה יעקב השיב כי הפגיעה היא לא בפיתוח אלא בחינוך. עיריית ירושלים, לפחות עד לדיון בועדה המקומית, לא קבעה שום קווי הנחיה או מדיניות בנושא החינוך בצפון ירושלים, היא לא החליטה אם למשל מבחינה חינוכית עדיפה אינטגרציה בין תושבי פסגת זאב והאיזור שיבנה סביב עם תושבי נווה יעקב. התוצאה בפועל, בהעדר מדיניות, תהא שיבקשו להעביר את חלמידינו יעקב לקריה החדשה ו"הטרטור" סביב זה ברור וידוע, לכן תהינה השלכות רחבות לבד מהנסיגות היומיומיות. אחת מבעיות החינוך הקשות ביותר בנווה יעקב היא הסדירות שלה, האוטונומיה הרבה מידי שיש לה, כלומר ילד שנולד בנווה יעקב הולך לגן בנווה יעקב, לבי"ס עממי, לחטיבת הביניים, אין ספק שישנה פגיעה רצינית מבחינת התפתחות הילד. משרד החינוך קבע כרעיון או כאידיאולוגיה שהאינטגרציה עדיפה, הוא באופן אישי סבור שמפגש של ילד עם אוכלוסיה רחבה וגדולה יותר עדיף מבחינת התפתחותו.

הקמת קרית חינוך שתשרת את פסגת זאב משמעותה שנווה יעקב תמשיך ותסחרר מבחינת מערכת החינוך בתוך עצמה, ותהיה זו מכת מות למערכת החינוך בשכונה. כיום קיים ההליך של נטישת השכונה בגלל בעיית החינוך בגילאי 8,9,10. זה גורם לירידה דרסטית באיכות האוכלוסיה בשכונה ולדעתו בתוך 5-10 שנים נמצא הנוכחי ובכוון הנוכחי השכונה תדרדר לשכונת מצוקה ממדרגה ראשונה ואז יחפשו הרבה מליונים כדי לשקמה, מדוע לסקם חזרה אם אפשר לעצור את התהליך. תחום נוסף הוא ההיבט הכלכלי או איכות השירות. את מי הקריה אמורה לשרת האם את ששת אלפי יחידות הדיור שיבנו בעוד 15 שנה היום מבחינה עובדתית קיימות כ-25000 יחידות דיור בפסגת זאב וגם אם תגיע ל-40000 יחידות אזי יחד עם נווה יעקב יהיו כ-90000 יחידות דיור בזמן הצפוי בשנים הקרובות, הוא סבור שכאשר מתכננים קרית חינוך אי אפשר להקימה בהשקעות עתק עבור אוכלוסיה שתהיה בעוד 15 שנה או 20 שנה זה אבסורד כלכלי. לכן עיקר התנגדותם היא כלפי מיקום הקריה.

(פרוטוקול מחוזית 28.6.87)

במשך כל טיפולו בנושא לא שמע מילה אחת הנוקפת בזכות מיקום הקיריה כפי שמוצע, למעט עובדה אחת בלתי כתובה שחשד הטיכון חושש שלא ימכור דירות אם יוכח קשר כלשהו בין פסגת זאב לנוה יעקב. די בכך שיגידו לקונה פוטנציאלי של דירה במתחמים אלה שיש משהו הקשור בנוה יעקב ושוק הדירות או ההיצע ירד. כלומר שוק הדירות הוא שיקבע את איכות החיים של 9000 יחידות דיור זה אבסורד נוסף.

באיזשהו שלב טען משרד הטיכון שבמתחם שבין פסגת זאב לנוה יעקב אמורות לקום יחידות דיור אך זה לא יפתור את בעיות הטיכון ואח בעיות הקהילה, זה יהיה עוד מקום ל-א אנשים לגור בו, לא זה הא רגומנט.

למיטב ידיעתו אין שום בעיה קרקעית לחבנו את הקיריה או את חלקה החשוב קרי בחי הספר המקיפים במתחם שבין פסגת זאב לנוה יעקב במקום אותם שיקולים של רצף בינוי שלא יתן שום דבר.

בעיקרון המערכת העירונית המקצועית חומכת בגישתם. משמעות הדבר שמבחינה חינוכית מהשלב שבו הציגו את הבעיה לפני עיריית ירושלים הגישה היתה מאד אוהדת ואמנם הנתונים הועברו לבודקים המקצועיים, כך לפחות נאמר לו, שיגבשו תכנית חינוכית רעיונית שתוביל לאיזשהו דבר שייעל. הדברים אמורים גם לגבי תנועות נוער, משרד הטיכון רוצה שיהיה קן צופים אחד לפסגת זאב ואחר לנוה יעקב, אין הגיוני יותר מבנית קן אחד, גם מבחינה כלכלית ואחזקה המבנים הציבוריים. הוא אינו מאמין שיבנו שתי מערכות מקבילות לא יהיה כסף לכך.

מר סריסה ציין כי להכניח הוגשו 120 התנגדויות שהוגשו בנוסח אחד וזהה הוא שאל את מר שפירא אם הוא מיצג את חושבי נוה יעקב כולם או מקצתם.

מר שפירא ציין כי ההתנגדויות הוגשו עוד במקופה שקדמה לתיקון בחוק. הוא הגיש התנגדות אישית כתושב נוה יעקב והשתתף בוועדה היוזמת והמארגנת, למעשה הוא לא קיבל הזמנה להופיע היום אלא מופיע בשמו של שכנו רמי סולמני או בשם הוועד שהוזמן ולא יכול היה להופיע. לשאלה אם הוא מיצג את חושבי נוה יעקב המתנגדים השיב כי אין לו יפוי כח במכתב אך הוא יכול לאתר את הדברים בשם של רבים, בתובן הציבורי.

מר בן אשר ציין כי בהחלט לגיטימי שיזם יגן על ההשקעות שלו, אך זו בהחלט לא היתה מטרת התכנית. לאחר שהועדה המקומית שמעה את התנגדות חושבי נוה יעקב נחבקה המחלקה לבדוק את הנושא על כל ההיבטים שכפי שהוצגו עיי המתנגדים, נבדקה למשל פרישת מוסדות הטיכון והתברר שאין בעיה של מחסור במוסדות חינוך בנוה יעקב עד לרמה של חטיבת הביניים. לגבי בחי הספר התיכוניים ממילא אין חלוקה עפ"י איזורי, וחלמיד מנוה יעקב יכול ללמוד בביה"ס שליד האוניברסיטה כשם שתלמיד מגילה יכול ללמוד בג'ינולי בגבעה הצרפתית. ומבחינה זו פרישת בחי הספר התיכוניים איננה רלבנטית. נוה יעקב יכולה לספק לעצמה את כל הצרכים החינוכיים מרמת בי"ס יסודי ועד לחטיבת הביניים בשכונה.

הבעיה של נוה יעקב היא בעיה דימוי השלילי שלה שאינו נובע ממחסור במוסדות חינוך או המבנים שלה אלא נובע לדעתו מסיבות אחרות לגמרי. המאבק של חושבי נוה יעקב לשפר את דימוי השכונה הוא מאבק שנמשך מיום שהוחלט להקים את פסגת זאב.

כאשר הופקדה תכנית פסגת זאב הגישו חושבי נוה יעקב התנגדות, הטיעונים המושמעים כאן היום נשמעו גם אז והתמקדו בכך שהקמת השכונה החדשה עם מתחם לבניה עצמית בנוס, "בנה ביתך" תחזק את הקוטביות בין שתי השכונות.

(פרוטוקול מחוזית 28.6.87)

הוא כלל אינו משוכנע שהסיבה נעוצה בכך ששכונת פסגת זאב נבנית כפי שהיא נבנית והבעיה של נוה יעקב לדעתו היא במימון של איכלוס לא נכון מלכתחילה ובנית טיפוסי דירות שהיו צריכים להיות אחרים. הבעיה לא תפתר ע"י מוסדות חינוך בין שכונת נוה יעקב ופסגת זאב מה גם שכיום לא נותר שטח זמין לכך, בין שתי השכונות קיימות תכניות מאושרות לבנית מגורים על מנת ליצור רצף אורבני בין שתי השכונות.

אדם העובר משכונה אחת לשניה בעיקר בשעות אחה"צ לא יעבור בשטחים האפלים של העיר שאין בהם אוכלוסיה. בדרך כלל קרית חינוך פעילות בשעות מסוימות ולאחר שעות אלה אין פעילות, לכן המגמה היא ליצור רצף אורבני בין שתי השכונות ולא להפריד ביניהן. בהקשר זה הזכיר מר בן אשר את הדיונים בתכנון כביש מס' 30 שעלות הפיתוח שלו היתה גבוהה ביותר. המקשר בין שכונת נוה יעקב ופסגת זאב ורצועת בנייני המגורים לאורכו כגורם מקשר בין השכונות. הועדה שבדקה את הנושא בתאום עם משרד הבינוי והשיכון אימצה את התפיסה הזו לחיזוק הקשר בין השכונות ומתוך מחשבה על המשך פיתוח השרותים הקיימים בנוה יעקב, באותו דיון ניתנה הבטחה ע"י משי השיכון להשתתף בהמשך בנית המתנ"ס ובריכת השחיה בנוה יעקב ללא כל קשר לנושא זה ועל מנת שהשרותים בשכונת נוה יעקב המאוכלסת מספר רב של שנים יהיו שרותים מלאים.

גב' ברזקי הסבירה את ההשקפות התכנוניות שגרמו למיקום הקריה החינוכית בהיקפה באחר המוצע ובקשה להביא מספר דברים על דיוקם.

לדאבונה אין בפני הועדה התכנית הכוללת לכל צפון ירושלים אך ניתן לחארה כך שנוה יעקב נמצאת על גבעה מדרום לה, ואדי אחריו, מדרום לפסגת זאב ואדי נוסף ואחריו פסגת עמר. הטופוגרפיה והמפתחים של כל ואדי שונים זה מזה וגבול ההפקעה אף הוא שונה ביניהם לכן גם הפוטנציאל הקרקעי בין כל ואדי שונה. בהתאם להרישה של כל שלוש הגבעות מיקום מוסדות נלקח בחשבון בהתאם לריכוזי אוכלוסיה ביניהם. מספר יחידות הדיור לאוכלוסיה חרדית הוא 1600 ולא 300 כפי שצוין והשטח המיועד לה אינו גובל באיזור הנדון וקרית החינוך המתוכננת עבור האוכלוסיה החרדית משולבת בתחום המיועד לה. אשר לשאלה מדוע נבחר המיקום המוצע, ציינה כי היקף הבניה הפרוגרמה והפרישה נקבעו בחיאום עם עיריית ירושלים ומחלקת החינוך תוך התייחסות למוסדות שהם כלל עירוניים ולמוסדות שכונתיים. בנוה יעקב מספקת השכונה לעצמה את החינוך היסודי כפי שהוא נמצא בתוך בפסגת זאב, ובפסגת עמר יהיה החינוך היסודי בתוך השכונה עצמה, בית הספר הטכנולוגי יהיה אחד בלבד בכל צפון ירושלים לרבות הגבעה הצרפתית ורמות אשכול. אם וכאשר יבנה יעוד לשטח מסוג זה בדרום ירושלים, יהיה בגילה. כלומר הפרישה איננה מתייחסת לשכונות אלא למערך העירוני של צפון-דרום. הואדי הנמצא בין נוה יעקב ופסגת זאב אינו מאפשר קיבולת לסוג כזה של קריה חינוכית, אגב באותו ואדי בין פסגת זאב ונוה יעקב יוחד מיקום ע"י תכנית ברת תוקף (3-דרום) לבייט אחד גדול.

מיקום קריה חינוכית לאורך חזית ארוכה של כביש ראשי איננו נכון לדעת משרד השיכון הן מבחינת השירות וההתייחסות התושבים לגבי קריה חינוך והן מבחינת הקשר בין שתי השכונות ועדיף בעינה שיהיה רציף כפי שמירט מר בן אשר. מבחינת אותה הפלמה שצוין מר בן אשר לגבי מוסדות ברמה של אולם ספורט ובריכת שחיה בנוה יעקב ציינה כי העבודות כבר החלו בשטח ואילו הספריה והמתנ"ס כבר קיימים, זאת בחשובה לשענה לגבי העיתוי שכביכול דואגים למי שעתיד להיות ולא למי שכבר נמצא בשטח.

(פרוטוקול מחוזית 28.6.87)

מר שפירא טען כי הוא חוזר ומדגיש שהבעיה אינה בריכת שחיה או אולם ספורט, הבעיה היא מערכת החינוך, כלומר בחי הספר המקיפים אותם בחי ספר המתוכננים ע"י משרד השיכון, למיטב ידיעתו נכון לרגע זה וכך גם הבין מדברי מר בן אשר הענין נמצא בשלב של בדיקה מקצועית יותר מקפת. לא ברורה לו אם כך, ההצהרה שהתכנית היא תולדה של ישיבה תכנונית משותפת של מערכת החינוך בעיריה ומשרד השיכון, בעוד העיריה בשלבי בדיקה מקצועית יותר מקפת.

גב' ברוקי השיבה כי הדברים מבוססים על מסמכים, התכניות האלה מאושרות ע"י הועדה הבינמשרדית.

מר שפירא הוסיף כי דבר אחר שיש לשים לב אליו: ההיבט הכולל לגבי תכנית צפון ירושלים, אותה תכנית מדובר עליה והיא עושה שני דברים:

א. היא אינה חלה על נוה יעקב.

ב. העקרון המנחה אותה הוא בניה מנוה יעקב דרומה ומשתי עובדות אלה התעלם לחלוטין היוזם, קרי משרד השיכון.

כלומר בשלב ראשון בנו את פסגת זאב, הזכירו כאן את התנגדות נוה יעקב לתכנית "בנה ביחד" בפסגת זאב - ההתנגדות נדחתה והתכנית אושרה, זה רק מוכיח עד כמה הייתה ההתנגדות צודקת משום שנגרם אותו עוול, של המשך התדרדרות השכונה כשכונה. לאחר שבנו את פסגת זאב מתכננים בדרומה קרית חינוך כלומר באופן שיטתי יוצרים ניתוק מוחלט מנוה יעקב בעוד נוה יעקב תצטרך לחיות עם עצמה ועם עצמה בלבד, ללא שום אינטגרציה קהילתית כלשהי, זאת מתוך קו מחשבה או היזמות נכון לרגע זה.

המשך הדיון יקבע למועד נוסף, לאחר בדיקת מעמדם של המתנגדים מבחינה משפטית.

4. (3657) תכנית מס' 3675 גוש 30571 חלקה 53 - שכ' עתבה

מובא לשינוי סיווג התכנית בהתאם להבחנות היועץ המשפטי למשרד הפנים

הוחלט: לשנות את סווג התכנית מתכנית מפורטת לשינוי תכנית מתאר.

5. (2764) תכנית מס' 2764 מאגר מיים בשטח בין כפר עקב לאל בירה

מובא לשינוי סווג התכנית בהתאם להבחנות היועץ המשפטי למשרד הפנים.

הוחלט: לשנות את סווג התכנית מתכנית מפורטת לשינוי תכנית מתאר.

ב. תכנית להפקדה

6. (3807) תכנית מס' 3807, שינוי מס' 3/87 לתכניות 1358 ו-3276 גוש 84 חלקה 115 -

רח' אדוניהו הכהן - שכ' הבוכרים

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 31.5.87:

להפקיד את התכנית.

בפתח הדיון מסר מר בן אשר כי מדובר בחלקה בשכונת הבוכרים שקיים בה בנין בן שתי קומות

ועל פי תכנית המתאר לירושלים ונתון זכויות בניה בלתי מנוצלות

(פרוטוקול מחוזית 28.6.87)

בתכנית מוצע להגדיל את זכויות הבניה מעבר למותר. הסיבה להגדלת אחוזי הבניה קשורה בגסיבות מיוחדות של סידור דיור נאות לאלמנת הרב זלמן דרוק ז"ל וביתו. בשעתו היתה בקשה להיתר בניה שתאמה את זכויות הבניה המותרות, הקבל מכר את הדירות וכאשר ביקשו לתת פתרון דיור כאמור היו צריכים לקבל את הסכמת הדיירים שכבר רכשו את הדירות בבנין ואכן התכנית חתומה ע"י כל הדיירים.

מר בן אשר הדגיש באופן מיוחד את העובדה שלו היו מגישים היתר בניה יכלו לקבל רשיון בניה אולם מאחר והדיירים שייכים כנראה לאותו חוג הם היו נכונים לעבור את ההליך הארוך של הפקדת תכנית, אך כמובן שהם דרשו מחיר מסויים שגם הם יקבלו תוספת של זכויות בניה כדי שדירותיהם תהיינה מרווחות יותר.

מדובר בהגדלה של 38% דהיינו 128% במקום 90% המותרים, כאשר ההגדלה מתבטאת בתוספת של שתי דירות בקומה העליונה באגף החדש. הבניין הקיים נועד לשימור והוא בנוי בקו בנין 0 מעליו מוצעת קומה נוספת ואגף חדש בצמוד לו. לו היו עומדים בזכויות הקיימות ניתן היה להוסיף קומה על הבנין הקיים ולהוסיף אגף בן שתי קומות בלבד. התוספת הנובעת מהגדלת אחוזי הבניה מהווה את הקומה השלישית באגף החדש. כאמור נועדה התוספת לשתי דירות לאלמנת הרב זלמן דרוק ז"ל וביתו שהיא בעלת משפחה שבקשו להיות האחת ליד השניה. קומת העמודים המוצעת נועדה למתן כניסה לרכב, חניה ויצירת מעין מרחב מחיה משום שתכנית הבניה גבוהה. מר סויסה ציין כי לא ניתן להסביר את הבקשה בלא להזכיר את השם.

מר בן אשר הוסיף כי אחרת לא היתה הצדקה להגדלת זכויות הבניה. לשאלת מר נקמן, אם אמנם מיועד הבנין לשימור, מדוע להוסיף עליו קומה ולא לשמרו כמות שהוא, השיב כי את הקומה הנוספת מעל הבנין הקיים רכשה משפחה אחרת, כל פגיעה באחת מהדירות שנרכשו פרושו שהעסקה לא תצא לפועל משום שזה היה התנאי שהתנו הדיירים. היתה למעשה בקשה להיתר שנועדה לקבל רשיון אך הבקשה הנוכחית היא להוסיף על התכנית ולא לשנות אותה, כאמור התוספת מהווה את הקומה השלישית באגף החדש, התוספת מעל הבנין לשימור משתלבת בקיים.

הוחלט: להפקיד את התכנית.

ג. התרי בניה

7. יב-10410- מס' השיכון והבינוי - שני גני ילדים - מתחם 36 - פסגת זאב

דו"ח הועדה המקומית מס' 100 מיום 13.5.87 חיק 87/325/ב

בעת הדיון מסר מר בהן כי במגרש הכלול במתחם 36 מבקשים לשנות את מתכונת הבניה של שני גני ילדים מבניה קונבנציונאלית לבניה מתועשת, זאת בהתאמה להוראות תכנית 3336 החלה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לחכנון ולבניה, ירושלים

ב' אב תשמ"ז
28 יולי 87

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 60 שהתקיימה ביום שלישי כ"ו סיון

תשמ"ז - 23.6.87

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

השתתפו:

ת. אשל	- נציגת ציבור
א. ברזקי	- נציגת שר השיכון
ש.ז. זוננפלד	- נציג ציבור ומ"מ ד. ברגמן
ל. ידין	- נציגת שר החקלאות
מ. כהן	- מחכנן המחוז
א. ליטמן	- נציג ציבור
ש. לרמן	- נציג שר הבריאות
מ. נחמיה	- נציג ציבור ומ"מ ר. דנגור
מ. נקמן	- נציג שר התחבורה
ת. רווה	- נציגת שר המשפטים ומ"מ י. לוי
ד. רזניק	- אדריכל
י. שרון	- נציג ציבור

נכחו:

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

נעדרו:

א. גיל	- נציג מע"צ
ע. דרמן	- נציג שר הבטחון

א. אישור פרוטוקולים

- 1) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 50 מיום 21.4.87
- 2) פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית מס' 399 מיום 28.4.87
- 3) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 52 מיום 10.5.87
- 4) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 53 מיום 12.5.87

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

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. כללי

דיון עקרוני בחוספות בניה

בפתח הדיון מסר מר סריסה כי הואיל והנושא הוא מורכב ורציני שלא יתמצה בזמן העומד היום לרשות הועדה, הוא מציע להקים צוות היגוי שיוגבל בזמן ואשר ידון בנושא ויכין בפני הועדה הצעה מגובשת, כי אז, מעשית תוכל הועדה להתחיל לנושאים ספציפיים.

גב' אשל הציעה לקיים קודם דיון כללי אשר ינחה את צוות ההיגוי בתקופת ההכנה.

מר שרון הסב את תשומת לב הועדה לכך שבשכונות החדשות השקיע משרד השכון את מירב המאמצים בתכנון ומיצה בהם את הזכויות המירביות, תוספות בניה בשכונות החדשות יביאו להרס השכונות.

הוחלט: הועדה ממנה צוות היגוי לבדיקת הנושא על היבטיו השונים לגיבוש הצעות בפני הועדה המחוזית, בתוך תקופה של כ-3 חודשים.

על צוות ההיגוי נמנים החברים הבאים: י. שרון; ש.ז. זוננפלד/ר. דנגור; א. ברזקי.
ת. אשל; ת. רווה/י. לוי; מ. כהן וכן נציג עיריית ירושלים.

ג. תכניות לאישור (מתן תוקף)

1. (2909) תכנית מס' 2909, שינוי לתכנית המחאר המקומית לירושלים ושינוי לתכנית 2229-ממילא

מובא לחיקון החלטה

בפתח הדיון מסר מר כהן כי לעת עריכת התכנית למתן תוקף בהתאם להחלטת הועדה המחוזית נמצאו מספר אלמנטים הטעונים תיקון, ולאור העובדה שהוגשו לתכנית התנגדויות רבות והרגישות לגביה גבוהה הוא מוצא לנכון להביא את התיקונים בפני הועדה ולקבל עליהם את אישורה.

א. בסעיף ט"ז להחלטת הועדה מיום 13.1.87 נקבע כי יש לכלול בתכנית הוראה האוסרת שימוש של עיסקי שעשועים ו/או בתי קפה בסמוך למנזר סנט וינסנט דה פול. הוא מבקש לשנות את נוסח ההוראה כדלקמן: "לכלול בתכנית הוראה האוסרת בבנינים בחזית המנזר, מגרשים 10,9, שימוש לעינוג ציבורי" זאת על מנת להתאים את ההגדרות בתכנית להגדרות הקיימות בחוק רישוי עסקים. בקטגוריה זו של עינוג ציבורי כלולים עסקים כגון דיסקוטקים, הצגות תיאטרון, קולנוע קברט וכיוצא באלה שימושים העלולים להפריע למנזר.

ב. בסעיף 24 בדבר שלביות בתכנית נקבע כי הכנת היחרי בניה תהיה למחממים שלמים. בפינת הרחובות שלמה המלך וממילא למשל נמצא מתחם אחד גדול מאד, הוא מבקש לסווג הוראה זו ולהוציא מכללה גושים הנמצאים בעורף ולא בחזית רחוב ממילא, ע"י תוספת ההוראה הבאה:

(פרוטוקול מחוזית 23.6.87)

על מנת לאפשר שלביות בפיהוח ובינוי של כל אחד מהגושים המפורטים לעיל, ניתן יהיה לחילופין להגיש עבור כל אחד מהגושים הנ"ל בקשה להיתר בניה לגבי פיתוח ובינוי חלק מאותו גוש ובלבד שבקשה זו להיתר בניה, תהא מלווה בנספח בינוי בקנה מידה של 1:100 לגבי כל הגוש בשלמותו. נספח בינוי כנ"ל יגדיר את המעטפות המחייבות הסופיות עבור אותו גוש אשר אליו הוא מתייחס, יסדיר את מיקומן הסופי של הגישות הן להולכי רגל והן לרכב שירות וחניה וכן יראה את שלבי הפיתוח והבינוי של אותו גוש.

ג. בתכנית מסומנים גשרים המחברים גדה אחת של הרחוב לגדה השנייה. סעיף 27 לתכנית מחיר גמישות ולפיו הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להחיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהא בהם חריגה מהמגבלות ביחס למפלס הבניה, שטחי הבניה ולקוי הבנין וכן לכל מגבלה אחרת שנקבעה כמחייבת באופן חד משמעותי לפי תכנית זו ולא הושארה לשיקול דעת הועדות לעת מתן היתר בניה.

הוא מבקש להוסיף סעיף כדלקמן: "מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן א' לעיל ניתן יהיה לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או במסגרת נספח הבינוי שלווה כל בקשה להיתר לגבי כל גוש וגוש, בהתאם לסעיף 24 ה' לעיל, לקבוע מיקומם של גשרים ו/או מעברים שידרשו לשם מעבר הולכי רגל, לרבות בתחום שטחים פתוחים ציבוריים". כוונת האמור לעיל היא שמיקומים המדויק של הגשרים מעל הרחוב, אפשר שיקבע לעת התרת הבניה מבלי שמיקומם בתכנית יחייב באופן סופי.

ד. לגבי בנין האוניברסיטה יקבע בהחלטת הועדה שאם יעדיף היזם להשאיר את הבנין ולא להורסו הוא יחוייב בהריסת שתי הקומות העליונות מאחר שהבנין בנוי בשני חלקים בלתי זהים במפלסיהם יש לפרש שמדובר בהריסת הקומות שמעל מפלס 783.0 ה. בסעיף 12 א' (3) יש לתקן חניה ציבורית במקום חניון ציבורי.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית בדבר אישור תכנית 2909 מאשרת הועדה את התיקונים הבאים:

- (1) במקום סעיף ט"ז להחלטת הועדה המחוזית מיום 13.1.87 יקבע כדלקמן: "לכלול בתכנית הוראה האוסרת בבנינים בחזית המינזר, מגרשים 10,9, שימוש לעינוג ציבורי".
- (2) להוסיף לסעיף 24 בדבר שלביות את ההוראה כדלקמן:
"על מנת לאפשר שלביות בפיתוח ובינוי של כל אחד מהגושים המפורטים לעיל, ניתן יהיה לחילופין להגיש עבור כל אחד מהגושים הנ"ל בקשה להיתר בניה לגבי פיתוח ובינוי חלק מאותו גוש ובלבד שבקשה זו להיתר בניה תהא מלווה בנספח בינוי בקנה מידה של 1:100 לגבי כל הגוש בשלמותו. נספח בינוי כנ"ל יגדיר את מיקומן הסופי של הגישות הן להולכי רגל והן לרכב שירות וחניה וכן יראה את שלבי הפיתוח והבינוי של אותו גוש".
- (3) להוסיף להוראות סעיף 27 בדבר שינויים את ההוראה הבאה:
"מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן א' לעיל ניתן יהיה לעת הגשת בקשה להיתר בניה לגבי כל גוש וגוש, (בהתאם לסעיף 24 ה' לעיל) לקבוע מיקומם של גשרים ו/או מעברים שידרשו לשם מעבר הולכי רגל, לרבות בתחום שטחים פתוחים ציבוריים".
- (4) יפורש בתכנית בהתאם להחלטת הועדה המחוזית לגבי בנין האוניברסיטה כי אם יעדיף היזם להשאיר את הבנין ולא להורסו הוא יחוייב בהריסת שתי הקומות העליונות שמעל למפלס 783.0.
- (5) לתקן בסעיף 12 א' (3) "חניה ציבורית" במקום "חניון ציבורי".

(פרוטוקול מחוזית 23.6.87)

2. (3419) תכנית מס' 3419, שינוי מס' 56/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים-מרכז מסחרי מנחת מובא לדיון פנימי והכרעה בהתנגדויות.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה שמעה את ההתנגדויות שהוגשו לתכנית בינהן התנגדות תושבי מלחה והאיזור והחברה להגנת הטבע.

עיקרי ההתנגדויות התייחסו לפגיעה בשטח שיעודו עפ"י תכנית מאושרת היא שטח פתוח ציבורי ושינויו לאזור בניה וכתוצאה מהפיתוח שעפ"י התכנית קיימת אפשרות לפגיעה בערכים הקיימים לרבות פגיעה בייחודה של מנחת ככפר בעל ערכים שימוריים.

טענה נוספת התייחסה להוראות התכנית המשאירה דרגות חופש גדולות מידי לשלב התכנון המפורט בעיקר בנושא הגובה ומספר הקומות. בעלי קרקעות סמוכות טענו שאין בתכנית פתרון לבעיות תכנוניות בכל האיזור. מר כהן הציג תכנית הנמצאה בשלבי הכנה ודיונים מקדימים טרם הגיעה לדיון בועדות התכנון, הושתרעה על מרחב דרום מערב העיר ועל פיה עתידים לקום מספר פרויקטים שחלקם כבר נדונו בתכניות פרטניות נפרדות. תכנית זו מיעדת בין היתר איזור מגורים חדש למנחת המרחיב את תחום הכפר מעבר לשטחים המיועדים לבניה בתכנית המתאר לירושלים.

תכנית נוספת הנמצאת בשלבי הכנה והיא נגזרת מן התכנית הכללית מיעדת שטח למיקומו החדש של גן החיות שיועבר לכאן ממקומו הנוכחי ברחוב יומיהור. כמו כן כוללת התכנית שטחים נרחבים לפארקים ושטחים ציבוריים פתוחים.

טענת החברה להגנת הטבע נסבה על כך שהאיזור עתיד לעבור פיתוח מואץ בסידורה של תכניות שיסבו לאיזור פגיעה בערכים נופיים וטבעיים הקיימים בו.

טענה אחרת שעלתה כבר בדיונים לעת הפקדת התכנית התייחסה לפגיעה אפשרית במרכז העיר ובפרוייקטים מסחריים גדולים מתוכננים, כגון פרויקט ממילא.

הצעתו לאישור התכנית היא כדלקמן:

לחת חוקף לתכנית בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות ולפרש בהוראות התכנית כי גובה הבניה לא יעלה על 13-15 מטר.

כזכור לקראת הפקדת התכנית התקיים בועדה דיון עקרוני לגבי גובה הבניה במקום והיו שבקשו לסייג את גובה הבניה כבר בשלב המתארי על מנת שהאלמנט המסחרי באזור לא יתחרה במרכז העיר, מאחר וזכויות הבניה הן גבוהות עלולות פונקציות שמקמן הטבעי במרכז העיר, לעבור לאזור זה. נושא הגובה נשאר בסופו לשלב הכנת התכניות המפורטות וכנגד זה ועל דרגת החופש הגדולה שהוטאה לשלב הגשת התכניות המפורטות טענו המתנגדים. על כן הוא מציע להגביל את גובה הבניה על מנת למנוע מראש בניה גבוהה במקום. הוא סבור שיש למנוע מצב של בניה בנייני משרדים ויש להגביל את הגובה ל-13-15 מטר. במגבלה זו עשויים להבנות בניינים בני 3 קומות בהנחה שקומות מסחריות גבוהות מקומות סטנדרטיות.

מר רזניק הציע להגביל את הגובה ל-12 מטר משום שדי בשתי קומות בנות 6 מטר כל אחת למסחר.

מר כהן ציין כי התכנית כפי שהופקדה הועידה את השטח לפעילות מסחרית בעלת אופי מסויים ופעילות תעשייתית בלתי מטרידה ובלתי מזיקה. למיטב ידיעתו הוקצה במתחם שטח ניכר להקמת "קניון" דוגמת הקניון שהוקם ברמת גן ומכאן נובע שהשטח הנותר לתעשייה אינו גדול, כ-30-40 דונם.

האזור נמצא באגן טופוגרפי נמוך ולכן גם מבחינה תכנונית ועקרונית הבניה בירושלים נכון להגביל את גובה הבניה שלא תעלה על 13-15 מטר, הוה אומר בניה של 3-4 קומות. כאמור עלה הנושא לדיון בועדה עוד בשלב שקדם להפקדת התכנית, ומר כהן הקריא מתוך פרוטוקול הועדה מיום 3.6.86 את הפסקה הנוגעת לכך כדלקמן:

"בשעתו דובר על מתכונת בניה של שתיים שלוש קומות, אולם בין עריכת התכנית והדיונים שהתקיימו עם מר ניב, פרסם והפיץ המינהל חומר הסברתי לפרויקט הקורא להצעות יזמים, מתוך אותו חומר עולות כוונות נסתרות לבניה בגובה של כעשרים וארבע מטר, שמטמעותה הוא חמש שש קומות מסחריות מעל קומה מסחרית גבוהה, ולכן ודאי לא היתה כוונה. על כן יש לקבוע מראש מגבלת גובה של שתיים שלוש קומות מעל קומה מסחרית בגובה של חמישה שישה מטר, או בגובה כולל של 13-15 מטר. כמו כן יש לפרש בהוראות התכנית כי החניה תהיה בתחום השטח המיועד למרכז המסחרי ולא מחוץ לו, כלומר לא בשטחים הירוקים או בשטחי דרכים מתוכננות.

באיזור מתוכננת מערכת דרכים ענפה הבאה לשרת את מגרש הכדורגל האמור לקום באיזור וקטע מכביש מס' 4 העובר באזור, על מנת שלא לחזור על שגיאות תכנוניות יש להגביל את החניה לתחום השטח המיועד למסחר.

בעקבות לימוד נוסף של מערכת הדרכים המתוכננת, הפנה אליו מר נקמן מכתב, בו הוא מבקש לחקן את התשריט ע"י הקצאת שטח משולש בפינה הדרום מזרחית מחוץ השטח המסחרי לדרך כדי להתאימו למערכת דרכים מתוכננת שתגיע בעתיד, זאת על מנת שהתכנית המפורטת תהא אף היא מותאמת לכך. נושא נוסף שהוא מבקש לעלות לשיקול דעת הועדה ושאינו נובע מהתנגדות כלשהי מתייחס לפרוגרמה כמחצית מהשטח הוקצה למעשה למרכז מסחרי, הכוונה המקורית היתה לפעילות משולבת של מסחר ותעשייה עתירת ידע וטכנולוגיה. השאלה היא אם יש מקום לקבל החלטה עקרונית לסייג את יתרת השטח שיטמש כרזרבה קרקעית לחלק הנותר של הרעיון המקורי, קרי לתעשייה עתירת ידע וטכנולוגיה בלתי מזיקה ובלתי מטרידה.

מאחר ומדובר בשטח זמין לפיתוח ושהנגישות אליו טובה מאד הוא חדר לאפשרות שהמעט שנותר במרכז העיר ימצא את דרכו למקום זה והמרכז יתרוקן מתוכנו.

הוחלט: לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולתת חוקף לתכנית בשינויים כדלקמן:

- (1) יפורש בתכנית כי גובה הבניה המירבי באיזור המסחרי המיוחד יהא 13-15 מטר.
- (2) יקבע בתכנית כי החניה תהא בתחום השטח המיועד כאיזור מסחרי מיוחד. יודגש כי לא תותר חניה בתחום שטח דרכים מהוכננות.
- (3) לתקן את התשריט בהתאם לתיקון שהגיש מר נקמן לעיקול הדרך עפ"י המתחייב משינוי בתואי כביש מס' 4 בפינה הדרום מזרחית של השטח המסחרי המיוחד.
- (4) יקבע בתכנית שהשטח הנותר מעבר להקצאה המיועדת למרכז המסחרי (הקניון) ישמש לתעשייה עתירת ידע וטכנולוגיה, בלתי מטרידה ובלתי מזיקה.

ד. תכניות להפקדה.

3. (2861) תכנית מס' 2861, שינוי מס' 12/84 לתכנית מתאר עמ/9 ישיבת התפוצות הר ציון מובא להמשך דיון מיום 17.3.87

*גבי רווה לא השתתפה בדיון.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי לאחר שדנה בתכנית החליטה הועדה המחוזית בישיבתה מיום 17.3.87 לדחות את המשך הדיון וקבלת ההחלטה בארבעה שבועות לשם ביקור בשטח, קבלת פרטי הבהרה וחוות דעת מתכנני התכנית הכוללניים להר ציון, עד למועד זה יבדק גם נושא הפרוגרמה.

(פרוטוקול מחוזית 23.6.87)

בעקבות ההחלטה החקיקים סיור בהר ציון שאליו הוזמנו כל חברי הועדה, למיטב זכרונך השתתפו 5-6 חברים. לצורך קבלת חוות דעת מתכנני מתחם הר ציון החקיקים מספר ישיבות. ולשם הכנתה נדרש המתכנן להגיש 13 מסמכים נוספים. בעקבות הכנת המסמכים הוגשה חוות דעת מתכנני אתר הר ציון ולהלן עיקריה:

"מתחם הר ציון בהיותו אתר יחודי ורגיש מבחינה אדריכלית בשל קרבתו לעיר העתיקה וחומתה, ובשל היותו נצפה מהרכסים הדרומיים מזרחיים המקיפים את אגן העיר העתיקה, מחייב התייחסות חכנונית רגישה להופעתו האדריכלית של כל בנין חדש המתוכנן בו יש חשיבות רבה. פרויקט ישיבת התפוצות המוצע הינו מבנה בעל נפחי בניה גדולים המכיל פונקציות רבות והממוקם בלב הר ציון בחזית האזור המבונה בצפיפות כלפי דרום ומזרח, לפיכך השפעת המבנה על סביבתו הקרובה והרחוקה הינה מכרעת ונוכחותו תעצב לדורות את מראהו של הר ציון. הצוות גיבש עקרונות חכנוניים מתוך כוונה שעקרונות אלה יהיו עבורו שלד להכנת התכנית של המתחם. להלן עקרונות התכנון -

- א. שימור ושיקום מבנים ואלמנטים קיימים בעלי ערך אדריכלי, ארכיאולוגי, הסטורי ודתי.
- ב. התייחסות, הישענות והשתלבות במרקם הבינוי של המתחם, מבנים סימטאות וכיכרות.
- ג. שמירה על קו רצף מדורג תוך התייחסות לטופוגרפיה וליובהי מבנים קיימים.
- ד. תכנון תוך התייחסות לבניה המסורתית הקיימת בנפחים, גושים, פתחים וחומרי בניה.
- ה. מיצוי תקנים עירוניים לגבי תשתית הנדסית, חניה אשפה וכו' תוך מתן פתרונות תת קרקעיים.
- עקרונות אלה שימשו בסיס להכנת חוות הדעת לגבי פרויקט ישיבת התפוצות ובהתאם להם הוא נבחן על ידינו מהיבטים שונים, להלן הערותינו לגבי תשריט ותקנון התכנית:
- 1) כביש האפסיר מופיע בתשריט במצבו הנוכחי, יש לשריין במסגרת שטח התכנית רצועה לצורך הרחבת הכביש בעתיד.

2) שטח התכנית כולה, למעט הבנין המסחרי מופיע בתשריט כשטח למוסד, שינוי היעוד משטח לבנין ציבורי לפי חכנית עמ/9 לשטח למוסד כאמור, מצדיק הפרשות לצרכי ציבור. יש לסמן הכיכרות הציבוריות וגגות המבנה המיועדים לשימוש הציבור כשטח ציבורי פתוח ו/או כשטח עם זיקת הנאה לציבור ורישום הערת אזהרה מתאימה בספרי האחודה.

3) מומלץ להוציא את מגרש מס' 2 המופיע בתשריט כשטח מסחרי מחוץ לחכנית, על מנת לאפשר קביעת הוראות חכנון לגביו במסגרת התכנית הכללית להר ציון וסביבתו.

יש לסמן בתשריט את קווי הבנין החדשים את החניה התת קרקעית הפרטית והציבורית שתדרש וכביש השרות המוצע ואת העץ לשימור המופיע לתקנון"

מר כהן ציין כי חכנית עמ/9 לא עשה אבחנה בין שטחים לבניני ציבור שבבעלות הרשות המקומית לבין מוסדות שבבעלות פרטית בהתאם לאבחנה המקובלת היום, כך למשל נכללו בעמ/9 באותה הגדרה של בניני ציבור מוסדות כגון האוניברסיטה, העברית, כנסיות וכד'. יתרה מזאת, נקבע בחכנית עמ/9 כי לא יופקעו שטחים מכח התכנית אלא עפ"י חכנית מפורטת.

"להלן הערותינו לגבי המבנה המוצע:

1. באתר נמצאים שני מבנים הראויים וניתנים לשימור, בנין מרתף השואה והבנין מצפון לו, יש לחזור ולבדוק אפשרות שימור המבנים ושילובם בפרויקט.
2. באתר מצויה לפי ממצאי הסקר הארכיאולוגי מערה הידועה כמערת דוד, יש לבצע חפירות הצלה בנסיון לאתרה מחדש ולשמרה במסגרת התכנון.
3. במרקם הבנוי של לב הר ציון בניינים ומאפיינים אורבניים המבוססים על מעברים, סימטאות וכיכרות בקנה מידה נתון, הבנין ובעיקר הגוש הגבוה המערבי הועמד בסטיה לכוון הכללי של

המרקם, דבר זה יוצר -

(פרוטוקול מחוזית 23.6.87)

- א. חוסר התאמה והתייחסות בין המבנה לבנינים הסמוכים.
- ב. רצף חללים אורבנים צמודים הקיים המוביל משער ציון דרומה.
- ג. הקשרים, הנגישות ותנועת הולכי הרגל בשטחים הציבוריים הנוצרים במסגרת הפרוייקט בעיקר הציר מזרח-מערב דרך הכיכר, התצפית, חסרי הגדרה ברורה ואינם מספיקים.
4. דרוג גושי המבנה כלפי המזרח תואם את הטופוגרפיה ואת קו הרקיע הקיים ומשתלב בפנורמות השונות של המתחם.
5. המבנה מורכב ממספר גושים ונפחים בקנה מידה נכון".
- חוות הדעת כוללת רשימה נוספת של פרטים ופרטי פרטים.
- בפגישות שהתקיימו בעקבות הגשת חוות הדעת גובש מסמך שסוכם על דעת עיריית ירושלים ועל דעת המשתתפים מטעם הועדה המחוזית, המשנה אלמנטים חשובים בתכנית לשם התאמתה לחוות הדעת שהוכנה ע"י מתכנני הר ציון וסביבתו.
- להלן הסיכום:

1. המגרש המסחרי המסומן כמגרש מס' 2 יוצא מתחום התכנית, הוראות לגביו ינתנו במסגרת התכנית להר ציון וסביבתו.
2. הרחבת כביש האפיפיור:
- הדרישה היתה להרחבה של 3.5 - 4 מטר, בישיבה שהתקיימה אצל מהנדס העיר ביום 11.6.87 סוכם כי תסומן בתשריט הרחבת הדרך ב-3 מטר.
3. כל השטחים הבלתי מבונים בתכנית, הנשענים על מעברים וסימטאות יסומנו בתשריט כשפ"צ.
4. גגות וחלקי מבנים בעלי איכות המאפשרים תצפית ושהייה, בעיקר הגג מעל אגף המגורים, יוגדרו כשטחים עם זיקת הנאה לציבור.
5. התכנית תאפשר קשר פיזי להולכי רגל מדרום לבנין בין מערכת הסימטאות של ההר למרפסת התצפית של העיר וכביש האפיפיור.
- (מר כהן הבהיר כי מדובר באיזורים שבהם תהיינה מרפסות תצפית, עפ"י תכנית הבינוי המתוקנת וניתן יהיה לרשום לגביהם זיקות הנאה לטובת הציבור).
- באשר להגדרת השטחים כשפ"צ, מדובר במקום אחד שיש בו חצר הנסמכת על מערך השבילים הקיימים בהר ציון והוא יוגדר כשפ"צ כדי שיהא חלק מהמעברים והככרות הציבוריים בהר ציון).
6. להסיט את חלק הבנין הכולל את בית המדרש בהתאם לדרישות מתכנני הר ציון שהתקבלו על דעת מהנדס העיר וצוות המתכננים של העירייה. ההסטה מתבטאת ב"סבוב" הבנין בזוית של 45 מעלות באופן שיקביל לכיווני המירקם הבנוי של ההר ומערכת הסימטאות.
- התכנית תוקנה בהתאם והיא מוצגת עתה בפני הועדה.
7. פתרונות התאורה ואוורור החללים התח קרקעיים המבוססים על חצרות שקנעות יצומצמו באופן דרסטי וחזיתות הבנין יתחברו לשטחי החוץ המקיפים אותו ללא נתקים וחפירות, למעט פתרונות נקודתיים.

במכתבן מיום 4.6.87, בהמשך למסמך שהוכן ע"י צוות מתכנני מתחם הר ציון, סוקר גדי ברנדס את מסכת ההמלצות שביצען יאפשר את שילובו של הפרוייקט בתכנון הכוללני של ההר, שעיקרן הובאו לעיל. ואולם בסעיף 7 הומלץ ליציצת באורח ניכר את השימושים התח קרקעיים, בין השאר ע"י ויתור על חניה בתחומי הבנין ולהילופין להגדיל את שטח החניה הציבורית הצמודה לשער ציון, קרי מחוץ לתחום התכנית.

(פרוטוקול מחוזית 23.6.87)

בישיבה מאוחרת לכך אצל מהנדס העיר סוכס כי המלצה זו לא תעלה אלא יתקבל פתרון החניה, כפי שסוכס בשעתו עם נציג שר התחבורה התואם למיטב הבנתו את תקנות שר הפנים.

בסעיף 8 למכתב הנ"ל צויין כי "כפי שנזכר כבר בהחלטת הועדה המקומית, יש צורך בגיבוש אדריכלי של מרכיבי הפרוייקט והתאמתו לסביבה". למעשה, כל מהלך הטיפול שנעשה עד כה נועד לשם התאמת התכנית ושלובה בתכנון הכוללני של ההר, אם כי יש צורך עדיין בתיקונים מסויימים שיבואו לידי ביטוי בהמלצתו.

סעיף 9 - "תמצא דרך להפקיד הפרוייקט באופן שהתכנית ביצוע השלב השני של הפרוייקט בגמר נאות של שלבו הראשון, תודגש".

כאמור מסכת התאומים נמשכה כשלושה חודשים והיו מעוברים בה גורמים שונים. התכנית כפי שהיא מוצגת היום היא המלצה של אותם תאומים. בישיבות שהתקיימו בנדון עלתה גם שאלת מרתף השואה, המוצע בתכנית בשטח בניה של כ-1000 מ"ר, האמור לשמש אתר הנצחה נוסף לשואה ואשר יכנס בחוכו את כל לוחות הזכרון הקיימים היום בחללים התת קרקעיים ובחוצות המרתף.

עיריית ירושלים לא פעם טענה שבכונן היה להוציא את מרתף השואה מהאתר משום "קיים היום אתר הנצחה לאומי ביד ושם ואין סיבה להנציח את המרתף הקיים בהר ציון שהוקם בנסיבות מקריות הסטוריות, כאשר אתר ההנצחה המרכזי טרם הוקם. לחילופין עלתה המשאלה להקטין את נפח האולם ולצמצם באורח ניכר את החלל ע"י השארת שטח סמלי, אם לא לבטל לחלוטין את מרתף השואה הקיים.

למיטב ידיעתו ניסתה עיריית ירושלים לבוא בדברים עם נציגי "יד ושם" על מנת לבדוק אפשרות שהם יקבלו לידיהם את המוצגים הקיימים במרתף השואה בהר ציון.

בנושא זה של מרתף השואה לא הושגה המלצה סופית וחד משמעית והוא יוכרע במסגרת הדיון כאן. השוללים גרסו שיש להוציא את מרתף השואה מהמקום משום שהוא גם גורם מחולל תנועה באיזור שהוא צפוף, לעומת המחייבים ובעיקר המחכנן ונציגי הישיבה הרואים במרתף השואה אלמנט חשוב בתוך הקומפלקס ולכן הם מבקשים להשאירו.

גב' ברזקי ציינה כי היא מבינה שבמסגרת הדיונים בתכנית בכללה נידון האספקט האדריכלי של המבנה, אך מה בקשר לאספקט הפרוגרמטי והתיחסות לבקשה שעלתה בוועדה להביט מחדש על הפרוגרמה כולה ואם בכלל עלה הנושא לדיון. כלומר, נוסף לאספקט האדריכלי שלו יש מקום לדון אם נכון שצריכות להיות שם כל אותן פונקציות שמיוחסות, למעט מרתף השואה שנדון ואין לגביו הכרעה, בלא שום קשר לצורה הארכיטקטונית.

מר כהן ציין כי נושא הפרוגרמה נבדק ואכן נשאלו השאלות בנושא זה, מדובר בישיבה שאמורה לאכלס כ-250-300 בתורים שצרכיהם יסופקו במסגרת הישיבה, הווה אומר, מעונות, בית מדרש, חדרי לימוד וכו'. השטחים המגדילים באופן משמעותי את נפח הבניין ושבחלקם הם תת קרקעיים מיועדים למרתף השואה חניה תת קרקעית ומקלט דו תכליתי וכמובן בית המדרש שהוא האלמנט הבולט עם כיפה מעליו בכל הפרוייקט.

הנושא אכן עלה בדיונים ולא היה קריטי גם כאשר צוות מתכנני הר ציון גיבש את המלצותיו הוא לא המליץ להקטין את הפרוייקט ב-50 אחוז.

-לשאלת מר יעקב לוי לגבי הסטת הבניין בזווית של 45 נחבקש מר ברנדס להסביר.

(פרוטוקול מחוזית 23.6.87)

מר. ברגנר ציין כי בהר ציון ישנה מערכת של סימטאות ומבנים בתנוחה כללית בכוון צפון דרום, מזרח מערב, החלק המרכזי של הבניין המהווה את בית המדרש הוצע בתכנית המקורית שהוגשה בזוית הסוטה מהכוון הכללי ב-45 מעלות והווה חריג בכל המערכת המסודרת של ההר. בהתאם לחוות הדעת נבדקה אפשרות לשנות את כוון הבניין ולהתאימו למערכת המקובלת בתוך המירקס, לאחר שהמתכנן בדק את האפשרות התגלה כי מבחינתו לא רק שהדבר אפשרי אלא שהשינוי נותן איכויות טובות יותר לפרויקט.

מר ניב ציין כי אין לו להוסיף על האספקט האדריכלי והוא רוצה להתייחס למרחף השואה. גב' אשל ציינה כי למיטב זכרונה הותנה המשך הדיון בתכנית בהבאת עקרונות צוות מתכנני הר ציון בפני הועדה.

נושא אחר התייחס לפרוגרמה, ברור שפעילות הישיבה אינה מתמצת אך ורק במכנה ובאתר הנדון, הקהילה פזורה במקומות אחרים, נשאלת השאלה מי קבע שרירותית שיהיו בישיבה כל כך הרבה תלמידים ואם אמנם מצריך הדבר שטחי בניה ונפח כה גדולים, היא מבקשת לדעת מה היו העקרונות שהינחו את צוות ההיגוי משום שהשינויים שנערכו במהלך התאומים הם שינויים חיצוניים, בלתי משמעותיים לתכנית ולמעשה נשארה התכנית כמות שהיא למעט שינוי זווית וכדומה.

כל הדיון נסב על נפחים, היקף והשתלבות, היא העלתה את האפשרות לייחד את המקום לפעילות כלל יהודית ולא לישיבה ספציפית, אולי מקום תפילה קטן - על כך לא שמעה תשובה. בנוסף העלתה שאלה לגבי שלביות הביצוע, שהרי שלבי הביצוע שהובאו בדיון הקודם היו בלתי סבירים כאשר שלב א' היווה למעשה את הפרויקט במירבן, הובטח כי הנושא יבדק והיא מצפה לשמוע על כך. היא מתרשמת שלא היתה התייחסות לדברים שנאמרו בדיון הקודם והיא תשמח לשמוע הסברים על כך.

מר כהן ציין כי חוות דעת צוות מתכנני הר ציון הובאה כמעט במלואה בפני הועדה, בראשית הדיון. גב' אשל אחרה ועל כן לא שמעה אותה.

בנושא השלביות ציין כי הדבר צריך לקבל ביטוי בהחלטת הועדה, כאשר הבעיה המרכזית לגביו היא הבטחת ביצוע כל שלב מתחילתו ועד סופו על מנת שהעדר אמצעים לביצוע הפרויקט בשלמותו לא יטביע את אותותיו בהר ציון, כפי שארע במקומות פחות רגישים בעיר. אשר לשאלה העקרונית באיזו מידה היתה התייחסות לגבי בעלי המקום או המחזיקים בו, איזה סוג של שמוש צריך או רצוי שיהיה במקום, נדמה לו כי לכך לא ניתן המנדט לצוות אלא לבדיקת ההיבטים התכנוניים-ארכיטקטוניים.

גב' אשל ציינה כי בקשה התייחסות לאפשרות צמצום גודל הישיבה עם אתר כל יהודי בהר ציון. מר כהן ציין שוב כי לא ניתן לצוות התאום מנדט לכך והנושא יכול שידון במליאה. נדמה לו שלפחות בדיון הקודם מוצה הנושא והיתה לגביו התייחסות מאד מפורטת, גם אז, לא מן הנמנע שהנושא ישוב וידון היום.

מר זוננפלד ציין כי לנוכח הרגישות הרבה למקום זה ועל כך אין חולקים, ואולי זה המקום הרגיש בהר ציון, מבחינה לאומית, הסטורית, כלל עולמית, התייחסה הועדה כולה לנושא בכל כובד האחריות. למיטב הכרתו את הליכי הדיון בועדה המחוזית בפרט בתכניות רציניות וכבודות משקל, לא פסחה הועדה ולא החסירה אף הליך, היה ביקור במקום, צוות מתכננים דן בנושא בישיבות תאום רבות, הסילו מגבלות, נדמה לו שבנושא זה באספקט התכנוני שלו הגיעו לכלל מיצוי מירבי.

(פרוטוקול מחוזית 23.6.87)

למיטב הבנתו קיבלו עליהם, היזם והמתכנן את כל המגבלות, ההנחיות והשינויים שנדרשו והוא מקוה שהם יעוגנו בהחלטה בפרט לגבי שלביות הביצוע ולגבי האיכות המקצועית של הביצוע עצמו, הוא התרשם שהמתכנן הוא אדריכל בעל שיעור קומה.

אשר על כן, זה הדבר המונח על שולחן הדיונים ואם אמנם ישתרבו בדיון נושאים בלתי תכנוניים אזי הוא סבור שהועדה תסטה ממה שמוטל עליה ותחרוג מסמכותה.

אחד הדברים המאפיינים את דיוני הועדות במקרים מסויימים הוא התחשבות בעובדות מסויימות. ישיבת התפוצות ומרתף השואה הן עובדות קיימות בשטח ומי שלא הצליח לפנות את הקיוסק ליד הדואר או להרוס את המרפסת "המפלצתית" בכניסה לעיר לא יוציא אף אבן ממרתף השואה ולכן אין טעם להשחית זמן על דיבורים. אפשר לדבר על הגבלה של מספר תלמידים אך הועדה לא נשאלה ולא נתבקש שקול דעתה לגבי מי ישתמש בבנין אלא לדון באספקט התכנוני ובנושא זה גובשו המלצות, אין הצדקה שהועדה תסטה ותחרוג מסמכויותיה.

מר שרון ציין כי אילו היתה נדרשת הועדה לענין, מי ישתמש בבנין ולמה, היה מצביע נגד. אך ישנן עובדות בשטח והוא מצטער עליהן.

גבי ברזקי-העירה כי עובדות נוצרות ע"י בני אדם ולא מכח עליון.

מר שרון ציין כי אילו היו מובאים לדיון הצעות תכנון לישיבה במקום מבלי שיהיו בו עובדות קיימות היה שולל ודוחה את ההצעה אך כאן הדברים נעשו בתאוצה רבה מבלי שהדבר תלוי ברצונה של הועדה או אי רצונה.

בדיון הקודם היתה החיחסות לגבי המסה ולמיטב זכרוננו דובר על אפשרות צמצום הנפח.

מר כהן הבהיר כי האלמנט הבולט ביותר בפרוייקט הוא הכיפה המכסה על קומה אחת גבוהה, כל אפשרות להנמכת הכיפה נפסלה מבחינה אדריכלית משום ביטול המשמעות הארכיטקטונית שיש בכך.

מר שרון ציין לגבי מרתף השואה כי בשום פנים ואופן אינו מבין מדוע צריך להשאירו במקום. עינו חלילה אינה צרה בכך אך ישנו אתר הנצחה לאומי וצריך להעביר אליו תכולת מרתף השואה, מה גם שאינו מבין מה הקשר בין מרתף השואה וישיבת התפוצות. להערת מר ברגמן ציין כי אם אין נושא זה מעניינה של הועדה אזי אין מקום לדון בכך אך אילו היתה צריכה הועדה לאשר זאת אזי היה מציע לדחותה.

מר נקמן ציין לגבי התכנית עצמה כי התרשם מאד מרמת ההגשה ואין חולקים על כך שנעשה הרבה מאד להבאת התכנית לרמה התואמת את יחודיות המקום. מצד שני ראוי להערכה נכונות היזם והמתכנן לשחף פעולה ולערוך שינויים, דבר שאינו שכית. לדוגמא בהצעה הראשונית הוצעו 14 מקומות חניה. לאחר שהעלו בפניהם את הבעיה חוקנה התכנית ל-108 מקומות חניה, דבר זה מדבר בעד עצמו.

לגבי מערכת התיאומים, הוא חשש תחילה ממורכבות הענין וסיבוכו והנה מסתבר שהצוות נתן ב-3 עמודים חוות דעת מלומדת והתקיימו על כך ישיבות עם מהנדס העיר מתכנן המחוז וצוות הפרוייקט שתרגמו הלכה למעשה את ההמלצות לתשעה סעיפים שהם בבחינת המלצות הועדה המחוזית ולכן הוא מוצא לנכון לציין זאת לטבח.

(פרוטוקול מחוזית 23.6.87)

אשר לנושא השימוש הספציפי, ציין כי הוא מעט נבון ונראה לו כי הועדה חורגת מנהליה. הועדה הינה ועדה לתכנון ולבניה, לא ועדה להכוונה לאומית לאתרים היסטוריים שצריכה לחת הכשרים למקומות קדושים ועם כל הצניעות הוא מציע לוועדה להסיר את ידיה מכל מיני נושאים שיש להם אולי ענין ציבורי אך לאו דוקא תכנוני.

לגבי מרחף השואה ציין כי עובדתית קיים במקום מרחף השואה, משהו הקים אותו הוא מסכים עם כל מה שנאמר עליו, אך הוא קיים. הישיבה קבלה את המקום ממנהל מקרקעי ישראל ובמסגרת הבניה במקום היא מציעה להגדילו ולשפצו. הטענה כי קיים אתר הנצחה לשואה ביד ושם ואם יש מקום להשאיר את מרחף השואה בהר ציון או לא, היא איננה מעניינה של הועדה.

בסיורו ברובע היהודי מזה שנים הוא רואה מוזיאונים פרטיים שהוקמו ע"י אנשים פרטיים כל אחד וסיפורו האישי - זה יפה ומעיד על פלורליזם ולא על משטר טוטליטארי של "האח הגדול" המכוון את פעילות המדינה.

נניח שנאשר את הישיבה ללא מרחף השואה ויבוא נדבן, ניצול שואה, שיבקש להקים בתוך אחד החדרים מקום הנצחה לסיפורו האישי, האם גם אז נאסור עליו ונפנה אותו ליד ושם? נראה לו כי הפעם חרגה הועדה מעניינה הוא לא יצביע בעד או נגד משום שנושא זה אינו שייך לעניינה של הועדה.

מר ליטמן ציין, כמי שאינו ירושלמי אלא כמי שמבקר בהר ציון השואל עצמו כיצד היה רוצה לראות את הר ציון, כמו בביקורו הראשון או כפי שיראה המקום עפ"י התכנית, אין לו ספק שהיה רוצה לראות את הר ציון בהתאם לתכנית בכפוף להסתייגויות והשינויים הנדרשים. הוא מודע למי שה גיש את התכנית ומי יושב בהר ציון, אין לו ספק שכל הפונקציות התפעוליות וההתנהגויות יהיו טובות יותר בתכנית החדשה. לכן מבחינה תכנונית ומבחינת הנושא בהחלט רלבנטי לאישור הועדה המחוזית.

נושא אחד הטרידו בעת הביקור במקום ולא ברור לו כיצד קבל ביטוי בתכנית והוא מגורי המשפחות. כפי שהוסבר חלק מהפרוייקט נועד למתן פתרון למשפחות הגרות היום בתנאים קשים. לגבי מרחף השואה ציין כי אינו מוצא פסול בכך שקיים גם במקום זה אתר להנצחת השואה ואין מקום להבעת עמדה כה קיצונית לגבי משום שקיים אתר הנצחה מרכזי ביד ושם. אולי צריך לצמצם את הקיף השטח המוצע בתכנית ולשפר את החזית החיצונית שלו אך העובדה שגם בהר ציון קיים אלמנט של זכרון לשואה אינו פסול בעיניו.

מר ברגמן ציין כי בעקרון הוא מזדהה עם גישתו של מר ליטמן ודברי מר נקמן ביחס למרחף השואה. אם הבחירה בידיה להשאיר את הקיים לאורך שנים ולהנציח את המצב העגום במקום או לאשר את התכנית ודאי עדיף המצב המוצע על פני הקיים, מה גם שניתן להתרשם מעבודתהאדריכל והתייחסותו הרצינית. הוא מבין שיטנה הסכמה ממהנדס העיר וצוות עובדיו שאלמלא כן לא היתה הועדה דנה בנושא, ולמיטב זכרונו מר רזניק לא שלל את הפרוייקט ומי לנו בר סמכא כמר רזניק. אשר למרחף השואה אין הוא רוצה לחזור על דברים שנאמרו, מי לו יותר ממר ליטמן ומר נקמן שהביעו את השקפתם באופן ברור והפשוט והוא מזדהה איתם ותומך בתכנית.

גבי ידין ציינה כי הערותיה אינן לנושא התכנוני, יש לה תהיות לגבי השימוש הספציפי דוקא במקום זה, אך הוא קיים בו גם היום, כך שהתכנית למעשה מאפשרת בנין אחר שמבחינה אסתטית תורם להר ציון.

(פרוטוקול מחוזית 23.6.87)

לגבי מרתף השואה היא מסכימה עם מר נקמן וסבורה שאין מניעה להשאיר איזשהו יד זכרון לשואה גם בהר ציון
פונקציה זו הוקמה ע"י איזשהוא גוף ציבורי ובדרך כלשהי השגלה עליה ישיבת התפוצות.
היא אינה סבורה שיש הצדקה לאפשר להם לנהל את מרתף השואה ובמסגרת התכנית להרחיבו ולשפצו.
לדעתה אם משאירים במקום את מרתף השואה הוא אינו צריך להיות חלק מהתכנית של ישיבת התפוצות.

גב' ברזקי התייחס בדבריה לשני היבטים בתכנית.

א. היבט פרוגרמתי - המתחיל למעשה בעצם שינוי יעוד השטח שנקבע בתכנית עמ/9 לבנין ציבורי או שטח למוסדות ציבור. היא הבינה את הסבריו של מר כהן לגבי הכוונות התכנוניות בעת הכנת תכנית עמ/9 אולם היום הכוונה אינה אותה כוונה ובמקרה ספציפי זה שינוי היעוד הוא בבחינת הרעת המצב.

אחד האספקטים בסוג כזה של מוסד היא שהוא משרת את אותה קהילה של המוסד. הכוונה היא שאנשים יוכלו להסתובב בחצרות, ויעלו על הגגות והרי בתוך עמינו אנו יושבים ויודעים קהל חברים לא יעלה על הגגות ולא יסתובב בחצרות הישיבה ביום שבת בבוקר במכנסים קצרים. כלומר, גם פתיחתו לציבור הרחב עפ"י הנחיות התכנון היא בעצם מהותה לא נכונה וגם לא יכולה להיות כי תהיה כאן הטובה הדדית.

מצד אחד פולטים לרשות הפרט, וישיבה היא בפירוש רשות הפרט, ומצד שני מונעים מהציבור אפשרות להשתמש באותו שטח. המקום קיים היום כפי שהוא קיים, כאשר שטח נכבד ממנו בועד לרשות כלל הציבור.

הר ציון בעצם מהותו הוא נכס הלאום כולו, היא סבורה שבהחלט יש מקום להקים בו מוסד יהודי שישרת את כלל הציבור היהודי. ישיבה בעצם מהותה היא מוסד פרטי. בישיבות הקיימות ברובע היהודי אי אפשר לכל קהל עם ישראל לבוא ולטייל דרכם וכולנו יודעים שהן ישיבות מאד פתוחות ומאד ליברליות.

נושא הפרוגרמה הנגזר מהאמור לעיל קרי, ישיבה בהיקף המוצע וכל המשתמע מכך, יוצר מסה בניינית עצומה ואותו דבר מתייחס גם למרתף השואה. מרתף השואה בין השנים 48-67 היה "כון" קטן במערה תת קרקעית עתה מוצע להרחיבו לכדי 1000 מ"ר. לדעתה אפשר להשאיר נר זיכרון, כתובת אך בין הקיים למה שמוצע יש הבדל משמעותי.

ב. ההיבט האדריכלי - נכון שנעשתה עבודה יפה מאד ע"י אותו צוות מתכננים אולם מבין סעיפים 10-1 שהוקראו בפני הועדה, פתרונות ניתנו לסעיפים 1-5.

גב' ברזקי הקריאה מספר סעיפים שצוות המתכננים בחוות דעתם הסתייגו מהפתרון המוצע ולא שמעה לגביהם המלצות.

- "המבנים הקיימים במתחם צומחים ישירות מהקרקע, הם ברובם מונוליטיים ובעלי גיבוש עצמי, המבנה המוצע, מנותק בכל חזיתותיו מהסימטאות והכיכרות המקיפות אותו ומופרד מסביבתו על ידי חצרות וקירות מסך ומעקות". כלומר נטען כאן "שהשפה" האדריכלית של הקיים והמוצע אינן זהות.

"הפתרון האדריכלי של המבנה מושחת על ריבוי צורות ושפות אדריכליות המתנגדות ביניהן וחלקם נוגד את קני המידה המאפיינים של הבניה המסורתית במחש" הוא גם מציין מי הם - "הפרוטונדה, הפטריה, חזית העמודים, חדרי המדרגות המרתפים".

(פרוטוקול מחוזית 23.6.87)

היא לא שמעה התייחסות לשלושת הדברים האלה בהתאם להנחיות:

8. החזית הדרום מזרחית של המבנה הרגילה במיוחד בשל היותה נצפית מקרוב ומרחוק, מאופיינת על ידי ריבוי מישורים, מהלכי מדרגות מונומנטלית ופתח אליטי שאינם פונקציונליים וזרים ברובם למתחם". אלה שוב הערות אדריכליות של אותו גוף שנתבקש על ידינו לחוות דעתו.

9. במספר אלמנטים במבנה ברויגנדה, בחזית העמודים ובחדרי המדרגות, נעשה שימוש מוגזם בשטחי הזכוכית". איננה יודעת אם ניתן מענה לסעיף הזה.

10. לא הוצע במסגרת התכנית פתרון לקולטי שמש". היא סבורה שזה הדבר המינימליסטי. לאור כל מה שאמרה קודם הן מבחינה פרוגרמטית והן מבחינת הנחיות תכנוניות שניתנו על ידי אותו גוף שהועדה פנתה אליו, היא סבורה שמה שהוצע היום להצבעה אינו עונה על ההנחיות.

מר ברנדס ציין כי כאשר ההערה הראשונה לגבי המבנה המוצע המנותק בקירותיו מהסימטאות ומהשטחים שסובבים אותו, הדבר מצא את פתרונו ע"י "סבוב" הבניין שכתוצאה מכך נמנע צורך מהשקעת חצרות לתאורה ואוורור מפלסים תת קרקעיים, ומופיע בהמלצות לפיהן יוותרו מספר מועט של פתחים שיחדירו אור לחללים התת קרקעיים. כל יתר ההערות, שפורטו 4 או 5 סעיפים ניתן לאחדם תחת כותרת אחת של ריבוי שפות אדריכליות. הנושא בכללו בא לידי ביטוי בהמלצה לקיום תאום אדריכלי לשלב מסויים כנראה לקראת מתן היתר הבניה. אי אפשר היה להכתיב לאדריכל בשל לחץ כלשהו לשנות את הכל עפ"י משהוא שמישהוא חושב, הוא מקוה שכפי שעד כה במהלך העבודה נמצאה שפה משותפת עם האדריכל ימצאו פתרונות גם להבא עד למתן היתר הבניה.

גב' אשל בקשה להזכיר שלועדה זו ישנה סמכות, אם ועדה זו אומרת שבלאו הכי נעשים דברים אזי אין מקום להמשיך ולקיימה, ואם אמנם יש לה סמכות והיא משפיעה וקובעת אזי יש להשתמש בסמכות זו במיטב שיקוליה. לא מקובל. עליה שמובאים לשולחן הועדה דברים מעובדים שאי אפשר להשפיע עליהם. היא מדגישה כי היא מכירה את הישיבה מקרוב וסייעה לה בדברים רבים, התנגדותה אינה עקרונית אך היא סבורה שהועדה מועלת בתפקידה אינה מרגישה שהיא נתונה ללחץ כלשהו משום שהאדריכל נדרש לשנות פעמים את התכניות. אין לנו הרבה אתרים בעלי חשיבות ואמוציות כמו הר ציון, וכל עוד אין מתכננים את הר הבית, צריך להתייחס להר ציון במלוא הכבוד והרצינות ללא לחצים.

היא אינה מבקשת להוציא את הישיבה מהמקום אך היא מנסה לברר מהו השטח המנוצל כיום ומי קבע שהשטח שהם צריכים יהיה 11,000 מ"ר, יתכן ומספיקים 5000 מ"ר. היא בקשה לדעת מה מהות הפונקציות שהיינה להר הזה ובפירוש ועדות תכנון קובעות זאת וצוות מתכנני הר ציון היו צריכים לתת על כך תשובה.

שאלה נוספת שלא קבלה עליה תשובה היא האם המבנה משפיע על הגישה והמעברים לפונקציות אחרות בהר ציון. אנו מקבלים את השימוש הספציפי כאילו הוא בבחינה כזה ראה וקדש, הרי זה בידינו להחליט מהן הפונקציות והיקף הבניה. בפירוש איננה מבקשת להוציא את מרחף השואה הקטן אך היא מתנגדת להגלדה המוצעת. היא זוכרת את מעשיו של הרב כהנא והיה לה העונג לשבת איתו. היא מבקשת להתייחס לדברים שקרו במדינה, עוד בטרם כניסתה כחברה בכנסת יצא חוק לגבי אתר הנצחה מרכזי לאומי, זה איננו פוטר עשיה פה ושם אך הועדה בפירוש נדרשת לאשר היקף עצום של בניה שמתוכנן 1000 מ"ר מיועדים למרחף השואה, אם היו משפצים ומשאירים את הקיים, אין מורידים בקודש, אבל למוצע אין מקום לדעתה.

(פרוטוקול מחוזית 23.6.87)

מר סויסה העיר כי אין מורידים אך מאידך מעלים.

גב' אשל ציינה כי במקרה זה היא יודעת והדבר טבעי, שמרתף השואה הפך להיות מנוף התרמה לפרוייקט כולו, אך היא אינה צריכה להתחשב בזה בבואה להחליט על מסת הבניה מישהוא החליט שזה קצוני ולא יעבור, שיהיו במקום 300 משפחות, הרי שמענו על ישיבות שלהם וישיבות אחרות, הכל חייב להיות שם המקום יכול לשמש מרכז רוחני, אדמיניסטרטיבי של כל פעילותיהם בארץ, אך לא חייב להיות מבנה עצום כזה, גם לענין זה לא קבלה תשובה. עפ"י נספח הבינוי היא רואה שמוצעים שטחים לשימושים כגון חדר אוכל, אסיפות, היכל לחג בשטח של 2007 מ"ר, האם דרושות פונקציות כאלה המהוות מוקד לאוטובוסים, ומכוניות וספק אם 100 מקומות החניה שנועדו לשרת את הפעילות השוטפת אכן יפתרו את בעית החניה לארועים וחגיגות גדולות שיערכו במקום.

מר נקמן ציין כי חדר האוכל חושב לצורך קביעת תקן החניה עפ"י קריטריון של אולם שמחות שהוא התקן המחמיר ביותר.

גב' אשל ציינה כי לבד מחדר האוכל ואספות מוצע היכל חג וזאת בנוסף לבית מדרש, בית כנסת ופונקציות אחרות.

מר נקמן הבהיר כי מספר מקומות החניה חושב עפ"י תקן חניה מלא לכל הפונקציות בבנין. התקן מחושב עפ"י קריטריון של בן אדם אחד לכל מ"ר.

גב' אשל ציינה כי איננה מתנגדת להמשך קיום הפונקציה שם אך היא סבורה שבהר ציון צריך להיות אתר יהודי כולל ולא סקטוריאלי פרטיזני, שחא בו נוכחות יהודית באמצעות מוסד כלל לאומי, כמו בית כנסת בנוסח ישראל.

היא חוששת שהועדה ממחרת להצביע, לדעתה אסור להת שום היתר, לפני שיש תשובה לכל אחת מן השאלות בפרט לגבי מהות הפונקציות של הר ציון ולכן הזמן אינו כשר להחלטה. בחוות הדעת לא היתה התייחסות לשאלה המהותית, אילו פונקציות יהיו בהר ציון, מהם עקרונות התכנון, לפיכך היא מבקשת לדחות את ההצבעה.

מר דנגור בקש להפריד את הנושא לשני מישורים: האחד - בית התפוצות (הוא בכוונה מציין את השם בית התפוצות משום שהשם ישיבת התפוצות כנראה מעוררת איזה שהן קונוטציות) המישור האחר הוא מרתף השואה. ישיבת בית התפוצות ידועה כבעלת אופי מחון שגם אם יבקרו בה אנשים בלבוש מכנסיים קצרים איש לא יפצה את פיו, אדרבא, הם מחפשים את אותם אנשים בלבוש כזה, זה אופי המקום.

אילו היתה נכנסת למקום ישיבה חרדית למשל, היה מקום לטעון שיש בכך שינוי אופי המקום.

מר סויסה העיר כי גם כשנכנסים לישיבה חרדית לא שמע על כך שמגרשים ממנה את המבקרים.

מר דנגור ציין כי ודאי שאין מגרשים אך זה בבחינת שינוי אופי המקום. בעוד שאדם, הרוצה לבקר במכנסיים קצרים לא יכנס לישיבה חרדית בצורה כל כך חופשית הרי שלשיבת התפוצות ודאי שכן. היו שטענו שהמבנה גדול מידי, למקום כל כך רגיש ויפה, ההיפך הוא הנכון, הכנסת פונקציה כה יפה וגדולה תתרום מיופיה למקום בפרט ולירושלים בכלל. לכן לדעתו דוקא הפונקציה בהיקף הבניה הגדול שלה היא שעושה את המקום למקום יפה. המתכננים טיפלו בכל פרט ופרט, הוסיפו מקומות חניה. מדוע לחלק לכמה מגזרים, הפונקציה בשלמותה יפה ביותר.

(פרוטוקול מחוזית 23.6.87)

אשר למרתף השואה, הציע אם אפשר להפריד בהצבעה בין שתי הפונקציות, מרתף השואה ובית החפוצות, ולעצם נושא מרתף השואה ציין כי האתר הוקם בשנת 1948 וחבל יהיה לנתקו מן המקום, אם מדובר במוסד קיים הוא מציע להשאירו כפי שהוא.

מר רזניק ציין כי מבחינה ארכיטקטונית איננו שולל את הגישה האדריכלית לבנין, הוא אינו מבין את המונח "בנין יהודי" הוא משוכנע שאם במסגרת התכנית ייוחד מקום לבית כנסת, גם אם הוא לא ציבורי: איש לא יסגור את הדלת בפני מי שיחפוץ להתפלל בו. ישנה מידה של צדק בדברי גבי ברזקי לגבי ביקורים במקום, ולכן גם אינו משוכנע שהדרישה להפוך את המרפסות לשפ"צ תשנה את הגישה ויחכן אף שתביא לסיכסוכים, כשמדובר על לבוש במכנסיים קצרים, לכאורה דובר על לבוש גברים אך אם אשה תבוא בלבוש מכנסיים קצרים לא יתנו לה להכנס.

אחת הדרישות שהוא הצטרף אליהן נגעה להבטחת סיום נאות של כל שלב ושלב משלבי הביצוע. למיטב נסיונו יזמי מוסדות מסוג זה מכינים פרוגרמות גדולות מן היכולת לממשן ולכן יש להבטיח את ביצוע כל שלב בשלמותו תוך התחייבות בנקאית. מבחינה אסתטית, כל משך זמן בצוץ בניה, המקום לא יהיה אסתטי: הוא עלול להמשך כמה שנים, מסת הבניה אף שהיא רבה היא מוצנעת בחוץ השטח מפני שהבנין מוצב טוב אלא שהוא חושש שהבניה לא חסתיים בשל מחסור באמצעים כספיים.

לגבי מרתף השואה, עפ"י הפרוגרמה מוצע בלא אבחנה, מרתף השואה, מקלט מעונות ומקוה, סה"כ 2424 מ"ר - זה גדול למכביר.

מר כהן העיר כי עירוב השימושים נובע מכך שהמסמך הנלווה מחיחס לשימושים באותם מפלסים הכלולים בקטגוריה של שלב א'. כלומר פירוט הפרוגרמה מחולק לשלבי בצוץ ולא פונקציונלית.

מר רזניק ציין כי לא בקר במרתף השואה אך שמע שאינו גדול במיוחד והוא מבין שיהרסו את המרתף לצורך בנית הבנין החדש. נראה לו שהקצאת שטח של 1000 מ"ר הוא מוגזם והופך את המקום למוסד בפני עצמו. אם בנית מרתף השואה במתכונת החדשה נועדה לסייע בהקמת מוסד הישיבה וקיומו יש בכך פגם מפני שניתן לבנותו בצניעות שבחלקה תסייע באחזקת המוסד. לסכום ציין כי יצביע ברצון בעד הפקדת התכנית. מבחינת ישיבת המוסד במקום, אשר לשאלת מר שרון מה תהיינה ההשלכות על המבנה הארכיטקטוני באם יוחלט לא לאשר את מרתף השואה, השיב כי הוא משוכנע שהמתכנן יפתור את הבעיה הוא לא בדק את הפרוגרמה לפרטיה מה גם שהפרטים ידועים לגבי השטחים ולא ביחס למספר התלמידים. מכל מקום הוא תומך בתכנית. מבחינה ארכיטקטונית הוא סבור שיש לתת חופש ביטוי אדריכלי ולא דוקא להתאימו בכל פרט ופרט לקיים בהר ציון, אדרבא, בעיר העתיקה קיימים בערבוביה סגנונות בניה שונים וישנה איזושהי מסגרת הסוגרת עליהם, כל תקופה והביטוי האדריכלי שלה. התכנית מבחינה ארכיטקטונית היא די רגישה, והוא סומך על האדריכל שבאמצעים הדרושים יעשה מלאכה טובה.

לענין מרתף השואה ציין כי הוא בעד הקטנת השטח הן מבחינת התפיסה האדריכלית הכללית והן מסיבות נוספות, לרבות כלכליות שיקשו על סיום הבניה. לכן הוא מציע להוציא את נושא מרתף השואה שאם לא כן יחכן שימנע מהצבעה.

(פרוטוקול מחוזית 23.6.87)

מר ניב בקש להתמקד בנושא מרתף השואה בלבד, מדובר במתחם שעם אישור התכנית ועפ"י הסכם עם מינהל מקרקעי ישראל, ימסר ליזם שבו מדובר. גב' ברזקי דברה על זיקות הנאה לציבור על גגות המבנים, בלבד כזה או אחר ואחרים התייחסו לאופי הציבורי של מרתף השואה, הווה אומר, על הגגות ובמרתף תהא זיקת הנאה לציבור ואילו הבעלות חלה בשטחים שביניהם וזה הדבר המדאיג אותו. על כן צריך לחייב בטוחות רציניות ביותר בנושא של המרתף מתחת הבנין המרכזי המכיל את מרתף השואה המוצע בהגדלה משמעותית מאד, מקלט גדול מאד, הווה אומר שמרתף השואה נמצא, במפלס רב שימושי ועלול להתקבל בסופו לדבר ענק תת קרקעי שכביכול פתוח לציבור אך מאידך משמש את הישיבה ולנושא זה העיריה מתנגדת באופן נחרץ.

הוא מציע שהאדריכל ימצא דרך לייחד פינה למרתף השואה ולבטל את מירב השטחים במפלס התת קרקעי, זה יועיל גם מבחינת מימון הפרוייקט במידה והועדה תחליט אחרת הוא מבקש שיהיו בטוחות בנקאיות אמיתיות לסיום כל שלב משלבי הבצוע, ואין זה חשוב השלכיות שהם מציעים וכן לא להתיר הגדלה של מרתף השואה מעבר למצב הקיים. לשאלת מר סויסה מה שטח מרתף השואה הקיים השיב כי להערכתו גודלו כ-150 מ"ר.

מר כהן ביקש להגיב על מספר דברים שהועלו ע"י חברי הועדה: לא היתה שום כוונה או נסיון להעלים נתונים כלשהם, הנתונים קיימים בתיק והוא יבהיר אותם, אך קודם זאת הוא מבקש לתקן נתון מספרי שמסר בדיון הקודם, בסיוור בשטח ובשיחות עם אנשי המקום דובר על 250-300 תלמידים. ומסמך שנמסר לצורך קביעת תקן החניה ע"י מר נקמן רשום שמספר התלמידים המיועד במוסד הוא 400-500 תלמידים ולכן הוא מוצא לנכון להביא נתון זה על תיקונו.

באשר לפרוגרמה של שטחי הבניה ציין סך כל השטחים במתחם הם כ-11,217 מ"ר מהם שטחי עזר הנופלים בקטגוריה של שטחים תת קרקעיים לחניה, מקלטים, חדרי מכונות-1934 מ"ר. השטחים העל קרקעיים כוללים את הפונקציות הבאות: בית מדרש ובית כנסת-1313 מ"ר +363 עזרת נשים, סמינריון -503 מ"ר, מטבח חדר אוכל והיכל -2000 מ"ר, היכל חג -2007 מ"ר, סה"כ כ-7000 מ"ר ועוד 2000 מ"ר שקשה לאתרם והוא מניח שהם מצטרפים לשטח המעונות והשטחים המתלווים אליהם. להערכתו המעונות מגיעים לכדי 3500 מ"ר עפ"י חישוב גס שערך.

אלה הם הנתונים הכמותיים המצויים בתיק והוא מניח שלעת הפקדת התכנית יהא צורך להבהיר את הדברים כדי למנוע כל ספק לגבי הפרוגרמה הכמותית. המסמך שצטטה מתוכו גב' אשל שעל פיו מוצעים כביכול בנשימה אחת "מרתף השואה, מקלט מעונות ומקוה, לא נובע מרצון להסתיר עובדות אלא שהוא מתייחס לשלבי ביצוע הבניה וכל אותם פונקציות נכללות באותו שלב בניה. מרתף השואה הוא מרתף תת קרקעי בשטח של כ-1000 מ"ר. אם הועדה תחליט שלא לאשרו כמוצע משמעו שיבנה מפלס אחד פחות בנדבכים התת קרקעיים.

לגבי המונח "היכל חג", חדר אוכל ומטבח ציין כי במסמך שהוגש ע"י הועדה המקומית דובר על אולם שמחות וכאשר הובהרליזמים שאולם שמחות מחייב תקן חניה גדול בהרבה מעבר לאותם 108 מקומות חניה, הם ביטלו בתכנית את אלמנט אולם השמחות וציינו כי אותו אולם גדול ישרת כחדר אוכל מרכזי של הישיבה ובו יתקיימו ארועים של אותם אנשים המתגוררים ומאכלסים את המקום.

גב' אשל ציינה כי אלה הן שתי פונקציות נפרדות חדר אוכל והיכל שמחות. אולם שמחות או היכל חג היא אותה גברת בשינוי אדרת, וצריך לבטלו ולאמר בפרוט שאין רוצים בהיכל חג מפני שאין חניה להתכנסות של 1700 איש במקום.

(פרוטוקול מחוזית 23.6.86)

מר כהן התייחס לנושא שלביות הביצוע וציין כי הועדה המקומית בסעיף 8 א' להחלטת המליצה כי:

א. יתווסף בהוראות התכנית סעיף להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה לפיו מתן היתר בניה יהיה מותנה בכך שהיזם יוכיח לוועדה המקומית כי מצויים בידיו האמצעים הכספיים להשלמת הבניה בהינף אחד.

ב. היזם יגיש תכנית שמראה כי ניתן לבנות את המבנה בשלבים, במקרה זה ינתנו היתרי בניה בהדרגה על פי שלביות הבניה כשכל היתר ינתן לאחר סיומו של השלב הקודם בבניה. עפ"י המלצתו אין הוא מציע סעיף אחד יהא חלופה של השני אלא כתנאים מצטברים לאותו ענין. לאור ההערות שהושמעו הוא מבין שיש המבקשים לפצל את הדיון ולהתייחס קודם כל לאלמנט מרתף השואה, בנושא זה היו מספר הצעות: לבטל את מרתף השואה במקום או להגביל את שטח מרתף השואה לשטחו כפי שהוא קיים היום.

מר שרון ציין כי ישנן מספר הצעות לגבי מרתף השואה:

א. לאשר את מרתף השואה כמוצק קר- בשטח של כ-1000 מ"ר.

ב. לבטל או להוציא מהפרויקט את מרתף השואה

ג. להשאיר את מרתף השואה ולצמצם את שטחו בהתאם לקיים היום עפ"י פתרון שיתוכנן ע"י האדריכל.

בעד הצעה א. לא הצביע איש.

בעד הצעה ב' הצביעו 4 חברים

בעד הצעה ג' הצביעו 9 חברים.

מר כהן הביא את הצעתו להחלטה הבאה:

א. להפקיד את התכנית בהתאם לעקרונות שסוכמו עם מהנדס העיר וצוות מתכנני הר ציון וסביבתו ולהסמיך את מהנדס העיר ומתכנן המחוז לערוך את התכנית להפקדה בהתאם לעקרונות אלה למעט סעיף 7. (הנושא הנדון בסעיף 7 הוכרע למעשה בהצבעה הנ"ל ולפיו הומלץ על צמצום באורח ניכר של השימושים התת קרקעיים בין השאר ע"י בדיקת אפשרות לוותר על חניה בתחומי הבנין).

ב. לקבוע בתכנית שלבי ביצוע בתאום עם המתכנן עיריית ירושלים ומתכנן המחוז, בהתאם להמלצת הועדה המקומית, בכפוף לכך שהתנאים בהמלצת הועדה המקומית יהיו תנאים מצטברים ולא תנאים חלופיים. כלומר בנוסף לשלבי הביצוע שיעוגנו בתכנית, ינתנו ע"י היזם התחייבות משפטית וערביות בנקאיות כי מצויים בידיו האמצעים הכספיים להשלמת הבניה.

ג. לכלול בתכנית הוראה המפרשת כי על עבודות החפירה והבניה התת קרקעית יהיו בתאום ובפיקוח של אגף העתיקות או ארכיאולוג שימונה מטעמו. (זאת לאור שני מכתבים שנחקבלו מארכיאולוג המחוז, בהם הודיע כי המקום הוא אתר ארכיאולוגי מוכרז).

ד. לכלול בתכנית הוראה המפרשת שמגורים בשטח הישיבה יהיו מגורים ארעיים לעת שהותם של התלמידים. בישיבה, ולא מגורי קבע.

ה. לכלול הוראה המפרשת (לפי בקשת מר ניב) שעל בעלי הזכויות במקרקעין להקים קרן אחזקה לאחזקה שוטפת של הבנין והאחר לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה, כתנאי למתן היתר בניה.

גב' אשל ציינה כי לאור ההצבעה שהתקיימה יש לפרש בתכנית כי שטחי הבניה יופחתו. בהתאמה

לצמצום שטח מרתף השואה לשטחו הקיים.

(פרוטוקול מחוזית 23.6.87)

מר כהן ציין בנוסף כי עפ"י מידע שנמסר לו מינהל מקרקעי ישראל הקצה לישיבת החפוצות גם את שטח החניה הציבורית מול שער ציון, בהרשאה לתכנון.

בישיבות שהתקיימו במשרדו הוא הבהיר שכל בניה בשטח זה עומדת בסתירה מוחלטת להוראות והנחיות תכנית עמ/9 בשל קרבתו לחומה.

לאור זאת הוא מציע את נוסח ההצעה הבאה:

הועדה מבהירה כי לא תהא נכונה לדון בתכניות נוספות בהרחבת שטח הישיבה, לרבות בשטח החניה בחזית שער ציון.

הועדה מבהירה כי שטח החניה בחזית שער ציון היא חניה ציבורית.

מר סויסה ציין כי השטח נמצא מחוץ לתכנית הנדונה ולכן לא יוכל להצביע על הצעה כזו.

בשלב זה נערכה הצבעה על הסעיף האחרון שהעלה מר כהן, המתייחס לשטח החניה הציבורית בחזית שער ציון.

בעד ההצעה הצביעו 10 חברים, חבר אחד הצביע נגד, ואחד נמנע.

בעד יתר סעיפי ההחלטה כפי שהציע מר כהן+הקטנת שטח המרתף בהתאמה לצמצום שטח מרתף השואה עפ"י הקיים- הצביעו 9 חברים, נגד-2.

הוחלט:

1. להפקיד את התכנית בכפוף להוראות הבאות:

התכנית תערך להפקדה ע"י מתכנן המחוז ומהנדס העיר בהתאם לעקרונות שסוכמו עם מהנדס העיר וצוות מתכנני הר ציון וסביבתו המפורטים במכתב מר ברנדס מיום 4.6.87 למעט סעיף 7 ובכפוף לתנאים הבאים:

א. שטח מרתף השואה בפרוייקט לא יעלה על שטח מרתף השואה הקיים היום ויהיה בהתאם לפתרון שימצא ע"י אדריכל התכנית. כחוצאה מכך, בהתאמה, יפחת שטח המרתף וסך כל שטחי הבניה בפרוייקט.

ב. בתכנית יקבעו שלבי ביצוע בתאום בין מתכנן התכנית, עיריית ירושלים מתכנן המחוז בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לכך שהתנאים בהמלצת הועדה המקומית יהיו תנאים מצטברים ולא תנאים חלופיים.

ג. תכלול בתכנית הוראה המפרשת שכל עבודות החפירה והבניה התח קרקעית יהיו בתאום ובפקוח של אגף העתיקות או ארכיאולוג שימונה מטעמו.

ד. תכלול בתכנית הוראה המפרשת שהמגורים בשטח הישיבה יהיו מגורים ארעיים לעת שהותם של החלמידים בישיבה, ולא מגורי קבע.

ה. תכלול בתכנית הוראה המפרשת שעל בעלי הזכויות במקרקעין להקים קרן אחזקה, לאחזקה שוטפת של הבניין והאחר, לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה, כתנאי למתן היתר הבניה.

2. הועדה לא תהא נכונה לדון בתכניות נוספות להרחבת שטח הישיבה, לרבות בשטח החניה בחזית שער ציון.

הועדה מבהירה כי שטח החניה בחזית שער ציון היא חניה ציבורית.

(פרוטוקול מחוזית 23.6.87)

4. (2765) תכנית מס' 2765 - רח' בן יפונה, בקעה
מובא להצבעה חוזרת לאור דעות שקולות בהצבעה קודמת.

בפתח הדיון מסר מר סויסה כי בדיון בהפקדת התכנית העלתה הגב' ברזקי הצעה לחייב את תוספת הבניה בעמודות שלמות ולהצבעה הועלתה הצעה נגדית להפקיד את התכנית בתנאים המוצעים בה, דהיינו בניה מלמטה כלפי מעלה ללא דילוג. ההצבעה היתה שקולה והיא מובאת להצבעה חוזרת.

גב' ברזקי ציינה כי טענת המחנך היתה שבניה בעמודות שלמות קושרת את השכנים בינם לבין עצמם והופכת את הפרוייקט למעשה לבלתי ניתן למימוש. טענתה היתה שמתן רשות לבניה שלא ביחד מיטיבה אולי עם הפרט אך מרעה עם ציבור גדול יותר לכן היא סבורה שכל 4 דיירים חייבים להתארגן יחד לבניה בעמודות שלמות.

מר שרון שלל את הצעת גב' ברזקי וציין כי מנסיונו יש קושי בהתארגנות של שכנים לבניה ביחד ודיירים שזקוקים לבניה יפגעו בשל סרוב שכניהם.

מר כהן ציין כי פעמים רבות קבעה הועדה שחוספות הבניה תבנה בו זמנית וחייב היוצרי שהמזיעות כופה עלינו להחפז היא הקלה בתנאים והגבילה את הבניה בעמודות שלמות. ככלות הכל אינו של איש אינה צרה בכך שכל דייר יבנה בזמנו החופשי, הבעיה היא תכנונית מבחינת החוצאות בשטח, בניה חלקית בלתי מוסדרת יוצרת בנין עם עוותים שקשה להתגבר עליהם מבחינת המראה החזותי שלו. והמקום הופך אחר בניה למשך שנים. לכן הוא מציע לקבל החלטה שתגביל את הבניה לעמודות שלמות והמחייבת התארגנות של כל 4 דיירים בלבד.

גב' אשל ציינה כי הועדה צריכה להבטיח שלא תהא פגיעה בעיר ושהאזרחים יתייחסו בכבוד להנחיות, לתקנות ולחוק.

היא סבורה שיש לחייב בניה בעמודות שלמות ועל הדיירים למצוא כל דרך אפשרית להתארגנות של בניה ביחד, מצד שני היא מודעת לקשיים שעלולים להערים דיירים, מתוך שרירות לב או קנטרנות, נשאלת השאלה אם ניתן במקרה שכלו כל הקצים ודייר אחד מסרב לבנות במשך זמן רב, לפנות לאזושהי אינסטנציה שתוכל להתיר בניה חלקית. בעיקרון היא בעד בניה בעמודות שלמות אך אולי יכולה להמצא דרך למניעת שיעבוד של רוב ביחיד המסרב ללא כל הגיון.

גב' רווה ציינה כי התשובה לכך אינה באינסטנציה כזו או אחרת, הועדה המחוזית היא האינסטנציה הקובעת. היא בעד בניה בעמודות לדעתה בניה בעמודות היא יפה, אך מכיוון שבתוך עמינו אנו חיים ומכירים את המציאות ואת אותו השכן הרביעי, הסחטן שלא נותן לכל 3 הדיירים האחרים לבנות ולא קיים פורום שאפשר לבוא ולהחדיין אצלו.

מר רוזניק ציין עם כל הרחמנות והכבוד לאנשים הזקוקים להרחבת הדיון, ישנה סכנה בגישה פוזיטיבית זו וגם בה יכול שכן אחד למנוע בניה של שכן מתחתיו, לדעתו הצעת גב' ברזקי היא הצעה טובה מאד.

גב' ידן ציינה כי ניתן להגיע לפשרה ולחייב את הבניה מלמטה כלפי מעלה כדי למנוע הווצרות אותם פגמים אסתטיים. בתקנונים רבים קובעת הועדה איסור מתן הקלה מכל סוג שהוא והיא מציעה להחיל הוראה זו גם כאן.

(פרוטוקול מחוזית 23.6.87)

מר נחמיה ציין כי הוא שמח שישנה הסכמה של הכל בעד ההרחבה אך ישנה התעלמות משתי נקודות חשובות.

ישנן לא מעט דירות השייכות למוסדות כגון פרזות, עמידר וכו' המתכננות הרחבות דירות למשפחה בהתאם לצרכים שלה ולא בהתאם לסטנדרטים כלשהם. אם בחוץ עמודה אחת ישנן משפחות קטנות שאין להם צורך בהרחבה, פרזות לא תשתתף בהרחבה, פרוש הדבר שגוזרים מראש על יתר המשפחות ושוללים מהן את הזכות לבנות.

-בהתיחס להצעת גבי אשל ציין כי אפשרות כזו חתן בידעין גושפנקא לסחטנים ולצערם הם מרובים היום בשכונות. לצערו קיימת גם בעיה נוספת שהחוק מחייב החתמת כל הדיירים והסחטנות מתחילה משם, לכן הוא מציע לקבל את ההצעה של בניה מלמטה כלפי מעלה.

מר סויסה העלה להצבעה שתי הצעות החלטה:

האחת של גבי ברזקי לבניה בעמודות שלמות והשניה שהציע מר נחמיה לבניה מלמטה כלפי מעלה (בהתאם להמלצת הועדה המקומית)

מר כהן בקש להוסיף להצעה השניה שהקומה העליונה שתבנה תשמש מרפסת לקומה שמעליה.

בעד הצעת ברזקי הצביעו 6 חברים ובעד הצעת נחמיה הצביעו 7 חברים.

לאור דעות שקולות גם בהצבעה¹⁷ הכריע היו"ר בקולו הנוסף עפ"י החוק, לטובת ההצעה השניה, קרי בניה מלמטה כלפי מעלה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

אלי סויסה

י"ב אב תשמ"ז

יו"ר הועדה המחוזית

7 אוגוסט 87

לתכנון ולבניה, ירושלים

מ ד י נ ת י ש ר א ל

הועדה המחוזית לתכנון

ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים

מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון

ולבניה בישיבתה מס' 59 שהתקיימה ביום

ראשון יז' סיון תשמ"ז 14.6.87 - - - -

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

השתתפו: ל. ירון - נציגת שר החקלאות

מ. כהן - מתכנן המחוז

מ. נחמיה - נציג ציבור

מ. נקמן - נציג שר התחבורה

ד. רזניק - אדריכל

י. שרון - נציג ציבור

נכחו: ש. בלנק - מחלקת מהנדס העיר

א. בן אשר - מחלקת מהנדס העיר

מ. דרומי - לשכת התכנון המחוזית

ד. ויסקינד - מחלקת מהנדס העיר

ד. פלאט - לשכת התכנון המחוזית

מ. שורץ - מזכירת הועדה המחוזית

נעדרו: ת. אשל - נציגת ציבור

א. ברזקי - נציגת שר השכון

א. גיל - נציג מע"צ

ע. דרמן - נציג שר הכטחון

ש.ז. זוננפלד - נציג ציבור

א. ליטמן - נציג ציבור

ש. לרמן - נציג שר הבריאות

ת. רוה - נציגת שר המשפטים

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. תכניות לאישור (מתן תוקף)

1. (3509) תכנית מס' 3509, שנוי לתכנית מס' 2267 א'

מרכזת טלפונים - שכ' רוממה.

מובא להבהרת החלטה.

מר משה כהן: הועדה המחוזית החליטה להפקיד את תוכנית 2267 א' ב- 20 לספטמבר 1983. התכנית כוללת את כל השטח באזור התעשייה רוממה בשתי הגדות של רחוב ירמיהו וכן שטח שיועד על פיה לאזור מגורים 2.

כעבור ארבע שנים, הוחלט להפקיאת תוכנית מס' 3509 שקובעת את יעוד חלקה 75 למרכזת טלפונים. תוכנית 2267 א' התעכבה בגלל הרבה התנגדויות שהוגשו לה, והטיפול בתכנית 3509 נגמר הרבה יותר מהר. כתוצאה מפניה לשר הפנים בקשר לתוכנית 2267 א', עלולה תוכנית 2267 א' לקבל תוקף אחרי תוכנית 3509 ועל פי כללי הפרשנות תוכנית מאוחרת כוחה יפה מתוכנית קודמת ולכן צריך לפרש בתקנון תוכנית 3509, שכוחה של תכנית זה יפה או חזה מכוחה של תכנית 2267 א' ובכל מקרה קובעת תכנית 3509 ולא תכנית 2267 א'.

הוחלט: להוסיף סעיף בתקנון התכנית לפיו כוחה של תוכנית מס' 3509 יפה מכוחה

של תוכנית 2267 א'.

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

2. (2966 א') תכנית מס' 2966 א', שנר' מס' 1/85 לתוכנית 2966 -

שכונת ארנונה

הודעה בדבר הפקדת תכנית פורטמה בילקוט פרסומים מס' 3347 מיום 17.6.86

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מר [REDACTED]

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 31.12.86 :

1. לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית מאחר ואין כיום רצון להגבלת השימושים לכן נכתב בהוראות התכנית בניה רב תכליתית אין כיום צורך בטיפול חלב, בית תרבות וספריה באזור.

2. יש לקבוע שלא יוצא היתר בניה לשטח המיועד לבנין ציבורי אלא לאחר אישור תכנית מפורטת שתקבע את השימושים המותרים.

העדדים הוזמנו כחוק.

מר משה כהן: תכנית מס' 2966 א' הופקדה במטרה לשנות כמה קווי בנין שנקבעו בתכנית קודמת 2966. התוכנית מתייחסת לשטח שידוע כשכונת ארנונה והוגשה לה התנגדות אחת בשם יאיר ליפסקי. במכתב ההתנגדות הוא טוען כי: "אני מבקש להוסיף לסעיף 9 של התוכנית - עיריית ירושלים תבנה על המגרש הציבורי טיפת חלב, בית תרבות וספריה - כן אני מבקש להוסיף בפני הועדה".

סעיף מס' 9 בתקנון התכנית קובע: - "שטח לבנין ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה, הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור, תותר בניה רב תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד". הטענה של המתנגד היא שבמקום חסרים בית תרבות, ספריה וטיפת חלב, לכן הוא מבקש שזה יעוגן בהוראות התוכנית.

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

עיריית ירושלים בהמלצתה קובעת-

1. לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתוכנית מאחר ואין כיום רצון להגבלת השימושים, לכן נכתב בהוראות התוכנית בניה רב תכליתית, אין כיום צורך בטיפול חלב, בית תרבות וספריה באזור.

2. יש לקבוע שלא יוצא היתר בניה לשטח המיועד לבנין ציבורי, אלא לאחר אישור תוכנית מפורטת שתקבע את השימושים המותרים.

3. להסליף על כך בפני הועדה המחוזית.

המתנגד הוזמן ולא הופיע לדיון.

מר כהן: משמעות המלצת הועדה המקומית היא שמקבילים באופן חלקי את

ההתנגדות. אני מסליף את הנוסח הבא:

1. לקבל אלמנטים בהתנגדות ולקבוע בתוכנית הוראה המפרשת שתנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת תוכנית מפורטת שתקבע את השימושים המותרים בשטח.

עיריית
מר אורי בן אשר: בתקנון אין שום עיריית למגרש הזה, ולמעשה מה שאנחנו אמרנו זה דבר שעומד בחוק ואיננו סותר אותו. בדרך כלל לבנין ציבורי שאין לו שימוש, נוהגים להפקיד תכנית לפני הבניה בפועל. אי אפשר מחר להוציא את הבניה לאיזה מוסד למשל חינוך מיוחד, בגישה שלך אתה לא מקבל את ההתנגדות שלו.

מר משה כהן: אני לא מקבל את כל ההתנגדות אלא אלמנטים בה.

הוחלט: לקבל אלמנטים בהתנגדות ולהוסיף בהוראות התכנית סעיף הקובע שתנאי למתן היתר בניה בשטח לבניני ציבור הוא הפקדת תכנית מפורטת שתקבע את השימושים המותרים בשטח זה.

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

3. (3365) תכנית מס' 3365, שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים
שכ' בית צפאפא

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3347

מיום 17.6.86

בתקופת ההפקדה הוגשו 5 התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה כיסיבתה מיום 31.12.86 :

א. לקבל את התנגדות [REDACTED] (בעל חלקה 37 בגוש 30277) ולקבוע

שחלקות 34, 35, 36, 37 בגוש 30277 יהיו במתחם שבו תוכן תכנית איחוד

וחלוקה מחדש.

ב. לקבל בחלקה את התנגדות [REDACTED] ולתקן את רדיוס הדרך כמסומן בסקיצה

א'.

ג. לדחות את התנגדות חטאב עומר מהנימוקים שהוסברו בחוות הדעת.

ד. 1. לדחות את התנגדות [REDACTED] מהנימוקים שהוסברו בחוות הדעת.

2. להוציא מתחום התכנית את השטח המיועד ל"שטח גוף פתוח" מכיוון

שהשטח כבר מיועד בלאו הכי לשטח פתוח ציבורי ואיננו מהווה חלק

אינטגרלי מתכנון השכונה.

ה. לתת תוקף לתכנית מתוקנת כאמור לעיל.

הצודים הוזמנו כחוק, אך לא הופיעו.

מר כהן: אני מציע שלא נקיים דיון היום מפני שכל המתנגדים לא הופיעו ויתכן

שיש להם סיבה מוצדקת לכך. לכן נסתפק היום בהצגת ההתנגדויות והסלצות העיריה

ע"י מר דרומי וכישיבה אחרת תתקבל ההחלטה הסופית.

מר דרומי: בזמנו הפקדנו תכנית מתאר מס' 2317 לבית צפאפא, התוכנית קבעה מתחמים

לתוכניות מפורטות. עד כה אישרנו תוכנית מפורטת אחת.

התוכנית הנדונה מס' 3365, מפרטת את המתחם שנמצא בתוכנית המתאר והיא דושה למה

שיש בתוכנית המתאר.

לתכנית הוגשו חמש התנגדויות: התנגדות מס' 1 לגבי חלקה 37 בגוש 30277 לפי טענתו של עיסא מוחמד עליאן שטח פתוח ציבורי לוקח חלק גדול מהחלקה וגם כביש מס' 4 שעובר פה, לוקח את עיקר השטח של החלקה, מה שנוטר לו פה זה טשולש קטן לבניה.

העיריה אומרת שאכן יש פגיעה גדולה בחלקה הזו, שרק חלק קטן ממנה מיועד לבניה והיא משליצה לקבוע מתחם לתוכנית איחוד וחלוקה ואז תתאפשר גם בניה לחלקה זו.

התנגדות מס' 2 לגבי חלקה מס' 31 בגוש 30278 ע"י [REDACTED] באמצעות עו"ד קרמר. הם מתלוננים בזאת שהם אומרים שהכביש המתוכנן פה פוגע בחלקה מס' 31 על ידי כך שהוא מתקרב לבית הקיים והוא עובר על שני בורות קיימים בחלקה ואז פוגע באפשרות הבניה בשטח. העיריה הסכימה לקבל חלק מההתנגדות ולצמצם את הרדיוס של הכביש המתוכנן שהוא יזוז קצת אחורה, ואז יהיה לו יותר בשר לבניה, אז הוא לא עולה על הבורות. יש לנו גם סקיצה שמראה שזה עובר בצורה כזו, זה מה שהעיריה הסכימה.

התנגדות מס' 3, לגבי חלקה מס' 11 בגוש 30277 המתנגד מר [REDACTED], קנה חלק מהחלקה והוא טוען שהשטח הירוק הזה לקח ממנו ארבעים אחוז מהשטח, הוא טוען שלקחו ממנו שטח של ארבע מאות מטר ונותרים לו שש מאות מטר מרובע, העיריה אומרת שההפרשה המותרת היא עד ארבעים אחוז והמתנגד איננו טוען שהפרשו ממנו יותר שטחים, ההפרשה נלקחה עבור כביש הכניסה למתחם ומבחינה תכנונית זה הפתרון המתאים, שטח נוסף שנלקח הוא עבור שטח פתוח ציבורי ובמקום שאין אפשרות לבנות. נשאר לו שטח של שש מאות מטר לבניה.

התנגדות מס' 4 מטעם מר [REDACTED], אזור אל מדירה ממערב לכפר בית צפפא, המדובר בשטח הירוק כהה, השטח הזה לפי טענתו שייך למשפחה שלו, הוא מסתמך על תוכנית קנדל שקבעה שזה אזור מגורים והוא אומר שלא יתכן לקבוע פה שטח נוף פתוח מבלי ששר הפנים יאשר את זה והוא מסתמך על תוכניות שלא אושרו ולא סטטוטוריות.

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

אני מבקש לציין שלפי תוכנית המתאר 62 שטח שהוא מדרום למסילת הברזל בשטח של מאה או מאה חמישים מטר, זה שטח פתוח ציבורי והוא מגיע עד פה, עד הגבול של החלקה שלו. העיריה דחתה אותו ואמרה שניתן לקבוע יעוד קרקע שאינו מופיע בתוכנית המתאר כאשר ישנו פרוט בהוראות התוכנית לגבי השימושים המותרים וכו', ניתן לקבוע נוף פתוח ללא צורך באישורו של שר הפנים, אין עילה לטיעונים המסתמכים על תוכניות שלא עברו הליך סטטוטורי, כמו תוכנית אב לתחבורה, פיתוח המרכז המשני וכו', גבול הבינוי נקבע משיקולים תכנוניים ארכיטקטוניים וגבול זה נקבע בתוכנית המתאר 2317 בית צפפא, עם זאת מכיון שעל פי תוכנית המתאר לירושלים מיועד השטח לשפ"צ, הכוונה היא לשטח שמעבר לשטח שלו, אין עילה לקבוע כאן שטח נוף פתוח מה גם שאין השטח מהווה חלק אינטגרלי מהשכונה ולכן מוצע לצמצם את שטח התוכנית ולא לכלול את כל השטח המוגדר בנוף פתוח, להוציא את כל שטח נוף פתוח מהתוכנית.

מר משה כהן: אני רוצה להבהיר, כאשר נקבע יעוד של שטח כשטח ציבורי פתוח, המשמעות היא שעיריית ירושלים מפקיעה את השטח לטובת הציבור, כאשר קובעים בתוכניות האלה נוף פתוח, הכוונה היא שהשטח נשאר במתכונת הקיימת שלו לעת הפקדת התוכנית, זאת אומרת אין כוונה להפקיע את השטח, והוא נשאר בחזקת הבעלים, אבל הוא לא יכול לבנות שם.

מר אורי בן אשר: אם נכון שתוכנית קנדל קבעה את זה כאזור מגורים אז יש פה עילה לתביעת פיצויים.

אבל זו תשובה פורמלית. אם תשימו לב התוכנית הזאת מבחינת גבול הבינוי שלה, במדרון הצפוני גלשה עד למקום הזה, בו בזמן שכאן גבול הבינוי הגיע עד למעלה, העיריה היתה בדעה שאפשר היה כאילו להרחיב את גבול הבינוי במקום הזה, מבחינת התכנון, בתנאי שהוא יגיש תוכנית מפורטת ויראה אפשרות של גישה למקום הזה. כדי לתת לו את האפשרות לעשות את זה ולא לסגור את הדרך, אמרנו בואו תוציא את זה מחוץ לתוכנית.

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

יש תוכנית שקבעה את זה כאזור נוף פתוח, הוא בא ואומר זאת קרקע שלי
תהפכו אותה למגורים, אמרו לו דבר כזה, כדי להפוך את זה לאזור מגורים
חייבים להפקיד תוכנית, זה לא ניתן לעשות על ידי קבלת התנגדות, ב. כדי
לעשות את זה לאזור מגורים צריך לעשות תוכנית ולהוכיח שהאזור הזה יכול
לחיות כאזור מגורים, לעת שמיעת ההתנגדות הדבר הזה לא אפשרי לכן נוציא
את זה מהתוכנית כולל הכביש.
הוא רשאי לבוא לעיריה ולהציע פתרון.

מר דרומי: התנגדות מס' 5 של [REDACTED], לגבי חלקה 32 בגוש
30279, העיריה אוסרת שההתנגדות הזאת היתה בתיק אחר והיא לא דנה בענין.

מר אלי סויסה: הציע לדחות את הדיון הפנימי עד לקבלת תשובות למספר בעיות
הקשורות לתכנית.

הנחלט: לדחות את הדיון הפנימי לאחת מישיבותיה הקרובות של הנעדה.

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

4. (1864 א') תכנית מס' 1864 א', שנוי מס' 1/84 לתכנית שתאר

עמ/9 ושינוי מס' 1/84 לתכניות 1691 1691 א' - שכונת אבר תור

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3370

מיום 15.8.86

בתקופת ההפקדה הוגשו כ- 10 התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.2.87:

א. לקבל את התנגדות עו"ד ש. שטיין בשם 25 בעלי בתים בואדי נאשור ולקבוע שהבניינים הנמצאים בשטח פתוח ציבורי לא יהרסו ותותר הוצאת היתרי בניה לבניינים הקיימים כפי שהם. לא תותר בניה נוספת למעט שיפורים סניטריים.

ב. לקבל חלקית את התנגדות מר [REDACTED] בהקשר לחלקה 5 בגוש 29984 ולהגדיר את הטבנה הקיים והשטח הצמוד לו כאזור מגורים הסמוך לו. גבול השטח הזה יהיה כמסומן בסקיצה "א".

ג. לקבל את התנגדות מר [REDACTED] בהקשר לחלקה 14 בגוש 29985 ולקבוע שהחלקה תיועד לאזור מגורים 5.

ד. לדחות את התנגדות מר [REDACTED] בהקשר לחלקה 13 בגוש 29985 מהנימוקים שהועלו בתורת הדעת.

ה. לקבל התנגדות מר [REDACTED] מאחר והוחלט לקבל את התנגדותו גם בתכנית 3624 שכבר היתה בישיבת הועדה.

ו. לגבי התנגדות מר [REDACTED] בשם בעלי חלקות 114, 117, 118, 120, 132, (כנראה 123), 153 - 159, 156 בגוש 30020 מומלץ לעצמם את שטח התכנית עד לרחוב אחימעץ כמסומן בסקיצה "ב".

ז. לקבל את התנגדות משפחת [REDACTED] בנושא הבא:

1. בניינים שקיימים בשטח פתוח ציבורי לא יהרסו, תותר הוצאת היתרי בניה לבניינים הקיימים כפי שהם ולא תותר תוספת בניה למעט שיפורים סניטריים.

2. ישונה יעוד המתחם המיועד לאזור מגורים 6 לאזור מגורים 5, לדחות את שאר הנושאים שהועלו בהתנגדות מהנימוקים שהוסברו בחוות הדעת.

ח. לדחות את התנגדות משפחת [REDACTED] בהקשר לחלקה 100 בגוש 29982 מהנימוקים שהועלו בחוות הדעת.

ט. לדחות את התנגדות מר [REDACTED] בהקשר לחלקה 100 בגוש 29982 מהנימוקים שהועלו בחוות הדעת.

י. לקבל את התנגדות מר [REDACTED] ולקבוע שהמעבר הציבורי להולכי רגל המצוי בין חלקות 112 ו-100 בגוש 29982 יוארך דרך הקצה הדרומי של השטח המיועד לבנין ציבורי עד לחלקה 106 (רוחב המעבר יהיה 2 מטר).

יא. להמליץ בפני הועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית המתקנת. הצדדים הוזמנו בחוק.

מר משה כהן: תוכנית 1864 א' הופקדה ובאה להסדיר את יעודי הקרקע והוראות הבניה באבו תור הערבית. הועדה המחוזית דנה בתוכנית מספר פעמים לאור העובדה שזונו אלמנטים מסוימים בתכנית, לדוגמא כבישים שהוצאו לאורך גיא בן הינום, לתכנית הוגשו כ- 10 התנגדויות של בעלי עניין בתוכנית. אני מציע שנקרא למתנגדים ונשמע את דבריהם.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים:



אלישבע פרקש - האפוטרופוס הכללי
יצחק צוריאלי - "
שמואל פז - "



אמיר חשין - עיריית ירושלים



בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר א. בן-אשר.

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

מר דרומי: התנגדות מס' 1 מטעם עו"ד שמעון שטיין בשם 25 דיירים בואדי עאשור, התנגדות מס' 3 מטעם [REDACTED], לגבי חלקה מס' 14 שהיא שטח לבניני ציבור, יש לו בית בחלקה מס' 14, בגוש 29985, לפי התוכנית הנדונה מיועד השטח לבניני ציבור והטענה היא לפגיעה בזכויות הבניה מכיון שלא תהיה אפשרות להוסיף מבנים במקום.

מר אורי בן אשר: קיבלנו את ההתנגדות והמלצנו להחזיר את החלקה ליעוד מקורי כפי שהיתה מקודם.

מר דרומי: התנגדות מספר 4 בחלקה 13 שנמצאת מצפון לחלקה 14, היא של חאדר איברהים סומריין. בחלקה ישנם כבר שני בתים הם מבקשים לבנות בחלקה הזו מס' 13 בחלק שנותר.

מר אורי בן אשר: העיריה דחתה התנגדות, השטח שלהם על פי עמ/9 לא היה שטח לבניה בכלל, אלא שטח ציבורי פתוח, מה שהתוכנית הזאת עושה בעצם היא נותנת להם זכויות בניה על שטחים אחוז שהשטח, וארבעים אחוז היא מפקיעה לצרכי ציבור.

מר משה כהן: תסביר לו שאנחנו נדון בהתנגדות שלו אחר כך.

מר [REDACTED]: ההתנגדות שלי מתייחסת לשטח שיש בו גישה לרכב שהופכים אותו לשטח ירוק, אני גר בבנין שבמעלה המדרגות, אם תמקבל התוכנית לא אוכל להגיע בגישה לרכב עד לתחתית המדרגות, אני לא רואה מבחינה תכנונית שום טעם בעניין הזה, כי גם באופן פרקטי אם מדובר פה על עוברי אורח, אתם יודעים שמצפה אבו תור מנקז את כל האוטובוסים והתיירות למצפה אבו תור, יש בעיית חניה כבר היום וזה מקום שמאפשר חניה לפחות לעשר מכוניות, ההתנגדות שלי מתייחסת לשתיים בלבד, לי ולגבי שכן בשם משה כהן, אני מבקש לראות את ההתנגדות הזאת כהתנגדות כפולה לשתי מכוניות.

אולי אשור לי משום שלא ביקשתי את זה, אבל הייתי מרחיק לכת ומאפשר אפילו לאפשר לי מקום חניה קבוע שם, משום שיש לי קושי עם אנשי מצפה אבו תור, אשר תופסים את מקום החניה ולא מאפשרים לחנות שם, החניה שאני חונה למעלה טובה רק לשעות היום, בלילה זה כרוך באובדן הרדיו טייפ ואני חייב לחנות בחלק התחתון.

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

מר אורי בן אשר: בתוכנית 3624 החליטה העיריה לקבל את ההתנגדות.

מר שמואל פן: אני מייצג בעלים של שיטה וחצי דונם ברוטו שמתחלקים מבחינת בעלויות כחצוים לאפוסטרופוס הכללי ולעו"ד קהתי, והחצי השני אלה הם יהודים שרכשו את הקרקע בראשית המאה עוד בתקופה העות'מנית לפני מלחמת העולם הראשונה, השטח האמור נמצא בערך במקום הזה, בכניסה לאבו תור.

ההתנגדות שלי בתוקף החוק נקראת התנגדות, אבל בעצם לפי תוכנית קנדל, שהיתה שרירה וקיימת בעבר, מיועד השטח לשלושה אזורי מגורים D.F.C.B., כל השטח היה - כשרכשו את החלקות-אזורי מגורים, לאחר מכן ייעדו חלק מהשטח לשטח ציבורי פתוח ולשטחי מגורים משני עברי השטח הציבורי הפתוח.

ההתנגדות שלי מבחינה משפטית היא התנגדות, מבחינה תכנונית, אנוחנו בעצם מקבלים את רוח התוכנית, אלא שאנוחנו מציעים לשפר אותה ולעשות אותה חריבה יותר סבירה. עקרונות התוכנית הם שמירה על ערכים נופיים ועל קווי ראייה מהשטח הזה לכיוון ירושלים, לכיוון סילואן ולכיוון אבו תור, כפר השילוח, מה שאני מציע בעצם זה לחלק את השטח הזה בצורה שונה, בעבר ההצעה של 1864 מראה שטח שהוא ירוק באמצע, המדרון הוא כלפי מטה, שטח למגורים מעבר לכביש, ובתחתית המדרון שוב פעם שטח המיועד למגורים. במציאות מבחינה נופית, דוקא ערכי הנוף מצויים פה ליד בית הקברות הקראי עם חורש טבעי ועם קירות תומכים, יש גם נטיעות במגרש האחר, שבעצם בניה עליו לא ניתנת פיזית, כי יש לו צורת משולש, ואילו כל השטח המרכזי שמוצע בתוכנית הזאת להיות שטח ציבורי פתוח, זה שטח מילוי, אדמת מילוי שלא ניתן לגנון אותה לא ניתן לעשות בה כלום, ההצעה שלנו היא להפוך את הסדר, כלומר את החלק המרכזי של התוכנית להפוך לאזור מגורים עם הצעה מסוימת של תוכנית בינוי שהכנו, את השטח הציבורי הפתוח לתת משני עברים מתחת לכביש, בקצה האחד ובמגרש שלא ניתן לבניה ממילא בקצה השני.

מבחינת נוף מבחינת קווי ראייה נשמרים שני עקרונות, נשמר קו ראייה ברור מכל מקום ומקום באבו תור אל כפר השילוח ואל המדרון, ונשמר העקרון של שום בניה מעל למפלס הכביש, כלומר כל הבניה היא מתחת למפלס הכביש, היא מדורגת.

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

מבחינה הגיונית, מבחינת רצף אורבני, זה המשך ברור לשטח המגורים, הרעיון להמשיך את המגורים לטקום הזה, ואת השטח הירוק פה הוא הרבה יותר מתבקש מבחינת ההגיון של אבו תור.

נשמרת התצפית, נשמר הניצול ההגיוני של השטח ומבחינת הבעלים הוא ניתן לניצול. כיום הוא לא ניתן לניצול בגלל שני הדברים שאמרתי, יש לי הצעה מסוימת שהגשנו אותה לוועדה המקומית, ההצעה מדברת על שטחים לצרכי ציבור שאנו מציעים לתת כשעור 55% משטח החלקות ברוטו ורק על 45% לבנות, שעל זה הניצול הוא של שלושים דירות בשטח מאה מטר כמאת אחוז, אבל זה מאה אחוז מנטר.

אנחנו גם מציעים לפנות את הבתים הקיימים על חשבוננו.

כפי שהבנו המלצת הוועדה המקומית היתה לצמצם את שטח התוכנית ולהוציא את השטח שלנו כמעט כולו משטח התוכנית. עכשיו רצינו לאמר גם בקשר לזה, הדבר הזה לא נראה לנו, הוא למעשה פוגע בכך, כאשר יש דרך לדעתנו במסגרת הדיון כאן, או ההחלטות כאן, לאפשר בניה בשטח התוכנית, קודם כל האזור שמעל לכביש, המשולש הזה, נשאר כתוצאה מכך כביכול באזור מגורים 4, למעשה ללא ניצול, השטח האחר גם הוא ללא ניצול ואילו השטח הזה על ידי הוצאתו, אנו מאבדים מבחינתכם, מבחינת הוועדה המחוזית זה כאילו לקחת יחידת תכנון פיזי שהיא יחידה אחת נאתם רואים אפילו בתוך הציור הזה, לקטוע מתוכה, לחתוך מתוכה ולהוציא אותה החוצה, כאילו משום שהתנגדנו.

הגיוני מבחינת פתרון אורבני לטפל בהצעה שלנו כך או אחרת ולפתור את התוכנית הזאת כבר.

מבחינת זכויות בעלות אמרתי כבר אנחנו מאבדים חלק מזכויותינו האופטימליות, משום שמה שגורם לא ניתן לניצול ומה שניתן לניצול נדחה להרבה זמן. גורם הזמן הוא אחת הבעיות החשובות, הוא גורם דומיננטי בכל הליך תכנון, ואם אנחנו איננו יושבים על המרכבה של תוכנית 1864, אז מבחינת ערך נכסים אנו מאבדים זמן, אנחנו מאבדים כסף, אנחנו מאבדים ערך ואי אפשר לדעת, משך אישור התוכנית יכול לקחת זמן רב, כאשר היה הגיוני ממילא לקבל את ההצעה שלנו שהיא חלק בלתי נפרד מהתוכנית של 1864 לדעתי יותר מתאימה ל-1864 מאשר ההצעה המקורית. אז מבחינה קניינית יפגעו בעלי החלקות שלא לצורך.

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

מבחינת התנגדויות אנו לא סבורים שהעובדה שאנו נכלל בשטח התוכנית והתנגדות שלנו תתקבל תפגע במישהו, משום שפה לא מדובר על שינוי יעוד, לא מדובר על שום שינוי מהותי, מדובר על החלפות בין מגורים לירוק וירוק למגורים, המתנגדים היחידים שאני יכול להעלות על הדעת שיכולים להתנגד נמצאים פה וגם הם היו רוצים ב- 1864, אבל פרט לאנשים האלה שכאמור אנחנו לא פוגעים בהם, כבר הראיתי כחתך שהם לא מאבדים שום קר ראייה.

כל הבינוי המוצע על ידינו הוא מתחת לדרך, מתחת לכל קו ראייה בכל נקודת שהיא בשטח המגורים באבו תור,

לפיכך בקשתנו היא לקבל את ההתנגדות שלנו, בצורה חיובית, כלומר לשנות את התכנון בצורה המוצעת על ידינו.

מר אורי בן אשר: הועדה המקומית המליצה להוציא את השטח הזה מתחום התוכנית המפורטת הזאת על מנת לבחון את ההצעה הזאת שהוגשה כאן, אין כל ספק שההצעה הזאת כך לפי עניות דעתנו במידה ותהיה המלצה חיובית - תצטרך להיות מופקדת לידיעת הציבור, לא רק מפני שעלולים בעלי הקרקע הסמוכים להתנגד, אלא מפני שמדובר באחד מהאזורים בעלי רגישות גדולה ואני מניח שאנשים נוספים או גופים ציבוריים אחרים ירצו לדעת מה קורה שם.

כדי לא לסגור לגמרי את האפשרויות שלהם, אמרנו זה לא יהיה בתוכנית המפורטת, אלא נושא לתוכנית שתוגש לוועדה המקומית. במידה ואכן יהיו בה יתרונות שנוכל לתמוך בהם נעביר את זה אליכם ואתם תשקלו את זה, ואז אם גם אתם תקבלו את זה נפקיד לידיעת הציבור,

נראה לנו שגם מבחינה חוקית וגם ציבורית, זה מה שיש לעשות וזאת היתה ההמלצה של הועדה המקומית.

מר שמאל פז: מה שהיינו מבקשים זה המלצה חיובית או הנחייה חיובית בעניין הזה, וכמו כן, מה שלא יהיה, ריכוז כל הזכריות, לא קטיעת כל הזכריות לצד אחד.

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

מר מיכאל נקטן: למה חיכיתם כל כך הרבה זמן עם ההצעה שלכם כהתנגדות לתוכנית, עשרים שנה יכולתם להגיש את ההצעה.

מר שמואל פן: האופטרופוס הכללי יסביר את זה יותר טוב ממני.

עו"ד צוריאלי: האופטרופוס הכללי לא ידע כלל על התוכנית הזאת, משום שלא היה לו עוד צו מבית המשפט לנהל את הנכס הזה, מפני שמדובר ברכוש של נעדר, גם השותפים שלנו הם תושבי חוץ לארץ לא ידעו בכלל שקיימת הקרקע הזאת, הקרקע הזאת נקנתה מהנעדר שהאופטרופוס מייצג, כך שכשהתוכנית פורסמה לא היה מי שיתנגד, רק כשאנחנו קיבלנו צו מבית המשפט והתחלנו לחקור אז התגלה לנו כל הסיפור.

מר משה כהן: המשמעות היא שהם קנו חזקה רק אחרי שהתוכנית הופקדה.

מר דרומי: התנגדות משפחת [REDACTED], יש להם קבוצה של בתים צפופים שנמצאים לפי התוכנית הנדונה באזור המגורים 6, כלומר 25% בקומה אחת, משטח המגרש ותענה הוא שאין להם אפשרות לבנות יותר והם משפחות גדולות שרוצות לבנות. חוץ מזה יש להם שטחים ירוקים בסילוואן והם הפסידו שם גם שטחים ועל כן הם מבקשים לתת להם אפשרות להוסיף בניה על ידי כך שיהפכו את זה לאזור מגורים שנותן יותר אחוזי בניה ויותר קומות, אזור מגורים 5.

מר אורי בן אשר: יש לנו שני חלקים, אחד זה בנינים שקיימים בשטח העיבורי הפתוח, לגביהם ההמלצה של הועדה המקומית היתה לא לשנות את הייעוד, אולם מאידך גיסא כבר בתוכנית עמ' 9 כשנקבעו שטחים ירוקים, נקבע שיתנו לגיטימציה לבתים האלה ויתנו להם לאפשר שיפורים סניטריים, במידה ואין להם היתרי בניה, יוצא להם היתרי בניה, במידה והם רוצים לשפר את תנאי החיים שלהם במקום על ידי שיפורים סניטריים, ינתן להם.

לגבי השטח, שהוא על פי התוכנית הזאת, מיועד כאזור מגורים 6, המלצת הועדה המקומית היא לשנות את הייעוד שלו לאזור מגורים 5, יש לו כאן שני חלקים 6 וירוק.

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

מר דרומי: התנגדות [REDACTED], גוש 29982, על חלק מהחלקה הזו קיימים בתים
זוה אזור מגורים 6 על פי התוכנית.

חלק מהחלקה הזו, מס' 100 נלקח לשטח לבנייני ציבור וחשטח שבנו קיימים בתים
מיועד לשטח מגורים 5. הוא טרען שיעוד השטח לבנייני ציבור גורם לו להפסיד זכויות
בניה בשטח. לדבריו יש בית נוסף בשטח שאיננו מסומן פה, בעל החלקה הזו הוא אחד
שנמצא בכורות, והוא רוצה לחזור, כשהוא יחזור לא יהיה לו איפוא לבנות בית.

מר אנרי בן אשר: ראשית מדובר על הפקעת שאיננה עוברת ארבעים אחוז, והרי אני לא
ארויב את הדיבור שבאיזה שהוא מקום כשרוצים לבנות מגורים צריך גם לספק שרותי
ציבור וכמה שזה פוגע באדם הפרטי אבל האינטרס הציבורי במקרה זה עדיף.
במקרה זה הקרקע שלו על פי עמ' 9 היתה אזור מגורים 6, ואילו התוכנית הזאת הגדילה
את זכויות הבניה לאזור מגורים 5 על היתרה, אחרי ההפקעה. אלו הן הנימוקים של
הועדה המקומית שדחתה את ההתנגדות.

מר משה כהן: אנחנו יצאנו מתוך הנחה וגם העיריה יצאה מהנחה שחלקה 100 היא בידיים
של בעלים אחד וכשלוקחים מחלקה 100 40% לערכי ציבור, בא האדון המכובד הזה ואומר
יש בחלקה הזו מספר בעלים, 4, והחלק הנותר שהוא פנוי. משמעות ההפקעה היא שאתם
לוקחים מאותם בעלים את כל השטח שברשותם.

מר דרומי: המתנגד הוא את של [REDACTED]

הבית הזה קיים מזמן ישראל.

מר אנרי בן אשר: מבחינת החוק, החלקה הזאת מס' 100 היא חלקה אחת בשלמות, מכיון
שמעולם לא הוגשה לוועדות תוכנית חלוקה לחלקה. וההפקעה נעשית מהחלקה בשלמותה.
הבנין שקיים כאן הוא בנין שאי לו היתר. כפי שאני אומר, אין לשכונה הזאת שטחים
שניתן להפקיע למטרות שירותי ציבור, לאחר ברור של הועדה המקומית זהו שטח פנוי.
הבנין הזה שללא היתר כאילו לא קיים. אם אנחנו נוותר על השטח הזה אין לנו תשובה
קרקעית מתאימה לשרותים הציבוריים שאני צריך לספק לשכונה, זה בית ספר.

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

מתנגד: השם שלי זה [REDACTED], יש לו בית כאן, באמצע הירוק, עכשיו לא יכול לעבור לכל צד אין לו דרך, ולקחתם חלק מהקרקע שלו והשביל היה עד כאן, נשאר הבתים כאן וכאן והבית שלו, אני ביקשתי שהשביל יהיה עד הנקודה הזאת, איפוא הוא יעבור, אין לו דרך.

מר אורי בן אשר: אז קיבלו את ההתנגדות של מר [REDACTED] לקבוע שהמעבר העיבורי להולכי רגל המצוי בין חלקות 112 ל-100 בגוש 29982 יוארך דרך הקצה הדרומי של השטח המיועד לבנין ציבורי עד לחלקה 106 ורוחבו יהיה שני מטר.

המתנגד: [REDACTED] אני מדבר על חלקה מספר 5 בגוש 29984, יש בנין בחלקה שתופס חלק קטן ממנה, את כל החלקה, חוץ מהבית יעדר לשטח ירוק, הבית עצמו נשאר בגבול דיועד למגורים 6, אני מתנגד לשנות את היעוד לאזור מגורים 5.

מר אורי בן אשר: הועדה המקומית הסליצה לקבל חלק מההתנגדות, לערף את הבנין שלו ועוד חמישה מטר - כדי שיהיה קו בנין - לתחום אזור המגורים, אבל להשאיר את זה כאזור מגורים 6 כפי שכל אזורי המגורים בקטע הזה מיועדים לאזור מגורים 6. מר דרומי: התנגדות משפחת [REDACTED] נמצאת בשטח הירוק. לפי התוכנית הנדונה ישנם שתי קבוצות בתים פה, שה-25 בעלי בתים כואדי הזה מתנגדים לתוכנית שהופכת את זה לשטח ירוק.

מר אורי בן אשר: תשובת העיריה זהה לתשובה שהיתה לבעלי השטחים הירוקים האחרים שאין בכוונת העיריה להפוך את השטח הירוק הזה לאזור מגורים, אולם הבנינים שקיימים כבר בשטח במידה ואין להם היתר בניה ממליצים לתת להם היתר בניה, כולל שיפורים סניטריים. עליכם לתבין שמדובר בשטח שהוא חלק מהאגן החזותי של נחל הקידרון וכל החלק הדרומי של אבו תור שפונה לארמון הנציב, וזאת היתה הסיבה שהועדה המקומית לא נאותה להרחיב את תחום הבניה, כי תחום הבניה גורר אחריו כבישים, פיתוח שטח, וכו' דבר שהיה נוגד את התוכנית מבחינה נופית.

הדיון הפנימי וההכרעה נדחו לישיבה נוספת.

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

5. (2608) תכנית 2608, שינוי מס' 61/82 לתכנית מתאר המקומית לירושלים -

שכ' הס פינת רחוב דוד המלך - שכ' המוגרבים

הודעה בדבר הפקת התכנית פורטמה בילקוט פרסומים מס' 3123 מיום 16.11.84

בתקופת ההפקה הוגשו 5 התנגדויות

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 13.11.85 :

לקבל את ההתנגדויות ולבטל את התכנית וזאת ע"מ לחייב את היזם להגיש תכנית חדשה במסגרת האחרזים המותרים ע"י תכנית המתאר אשר תתחשב בנימוקי ההתנגדות, הצדדים הוזמנו כחוק.

מר משה כהן: הועדה המחוזית החליטה להפקיד את תוכנית 2608 להריסת המבנה הקיים בחלקה מס' 35, מדובר בבנין בן קומה אחת עם גג רעפים בפינת הרחובות המלך, על פי התוכנית המאושרת הקיימת היעוד הוא אזור מסחרי לשני שליש משטח החלקה, שליש מהחלקה אזור מגורים 2, אחרזי הבניה המותרים על פי הוראות תוכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 הם 150% משטח המגרש-החלקה. הועדה המחוזית החליטה להפקיד תוכנית שקבעה את יעוד כל המגרש כאזור מסחרי, לתוכנית צורף נספח ביוני שהמשטחות שלו הגדלת אחרזי הבניה ל- 185% ולבנין בן שש קומות, כאשר כפי שאתם רואים הבנין נבנה בנסיגות, נסיגה אחת מעל לקומה מסחרית ונסיגה גרספת יותר למעלה.

הקומה הראשונה מיועדת לפעילות מסחרית, מסחר ומשרדים, והקומות העליונות מיועדות למגורים.

לתוכנית הוגשו מספר התנגדויות שחלקן התנגדויות שמתייחסות לאלמנט שכלול כאן בתוכנית כאלמנט שמיועד להריסה ולבניה מחדש, כלומר מתנגדים להריסת הבנין הקיים ולהרמת בנין גבוה, כאשר הטענות הן טענות שונות. התנגדות שניה שתייחסת להיקף ולצורת הבניה של הבנין כפי שהוא נבנה. הוגשה גם התנגדות על ידי בן שמחון בשם ועד העדה המערבית הטוען שהבנין הזה הוא אחד הבנינים הראשונים או הבנין הראשון שנבנה בשכונת המוגרבים ולכן הם חושבים שצריכים לשמר את הבנין.

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

מר אורי בן אשר: ועד עדת המוגרבים מייצג את עדת יוצאי צפון אפריקה.

מר משה כהן: התנגדות נוספת היא התנגדות של עו"ד וייל בשם בעל חלקה 34, שטוען שהתוכנית הזאת מפלה אותו לרעה לאור העובדה שהתוכנית לשכונת המוגרבים קבעה את האזור לאזור מסחרי שמותרים בו 150% אחוזי בניה בעוד שכאן יש אחוזי בניה של 185% אחוזי בניה.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים:

אדריכל דן יזרעאלי - בשם ועד העדה המערבית.

עו"ד איתן פלג - " " " "

גליה גביש - בשם המועצה לישראל יפה ובשם דיירי שכונת המוגרבים.

ציפי רון - בשם החברה להגנת הטבע.

יוסי פלדמן - בשם המועצה לשימור מבנים ואתרים.

אורלי אחיטוב - " " " "

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר אורי בן אשר.

דני יזרעאלי: אנחנו דנים פה בעצם בשוליים של שכונת המוגרבים מצד אחד ומצד שני

אולי ברחוב שיקבל את הפנים המסחרי הגדול בעשר השנים הבאות ובאיזה שהוא מקום

כל הדופן הזאת היא מאוד רגישה והבנין הזה למעשה הוא הבנין הראשון שעומד לקום

כאן כשכולנו יודעים שלמלון פאלס יש מחשבה ויש קונספציה ואנחנו יודעים איך הגדח

הזאת צריכה להתייחס לממילה.

לקביעה פה יש השלכות לפחות על הקטע הזה, ולכן אני חושב שצריך לטפל בקטע דוד

המלך כהרבה מאוד רגישות, מצד אחד רגישות כלפי הרחוב הזה, ומצד שני כלפי השכונה.

לנו יש התנגדות בשלושה מישורים, לועד העדה יש עדיין את הנכס כאן. הנכס משכן

בחלקה 34 ברחוב המלך דוד, בובל בבנין נשוא הדיון. אנחנו דנים כרגע בחלקה 35,

חלקה 34 זה של ועד העדה כאשר התכנון הוא כאן בקיר משותף, זה מקום אחד שיש לנו

מה לאמר, כאן יש לנו עוד בנין שזה יתכן שזה הבנין הראשון שנבנה מחוץ לחומות

על ידי הראשונים, פה יש את כולל האברכים של העדה המערבית שעומד להיות משוקם

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

ומשופץ כבנין ציבורי כאיזה שהוא מרכז תרבותי של העדה. אומנם יש פה קטע ירוק
בין שניהם לפי התוכנית, אני חושב שכרגע הוא בוטל בתוכנית הגדולה, הרקע כאן
לא נכון, כי זה שטח ששייך לנו, אז גם כאן אנחנו בנקודת השקה, ומכוח שתי
השכנויות האלה, ומכוח זה שהשכונה נקראת שכונת המוגרבים, בעצם אנחנו מתנגדים.
נראה פה כמה דברים. אנחנו יודעים שהביטוי כאן, למעשה כמו שאמרתי בהתחלה,
קובע את אופי הפיתוח והתכנון כאן, מכיון שזה בקיר משותף, אם נסתכל על התוכניות,
אני רואה פה את השינוי שרצינו שהוא יעשה והוא כבר נעשה, בנקודה אחת אני כבר
מסיר התנגדות, משום שפה הבנין הזה היה מתוכנן בתשעים מעלות ואז אי אפשר היה
להמשיך את הרחוב, אני רואה שהם תיקנו את זה לפני התוכנית המופקדת, או הגיע
אליכם מתוקן, על זה אנחנו לא נתנגד.
יש עוד שתי נקודות בענין הזה, יש לנו פה שטח מסוים של חניה שהיא חניה ציבורית,
אני משער שזה השטח המקורו כאן, שלמעשה יש פה חניה ציבורית שממנה נכנסים לחניון
פרטי של הבנין, המטאלה שלנו היתה שמכיון שזה שטח ציבורי לחניה ואנחנו יודעים
שמאוד מאוד ניסינו לא להרוס את הריקמה העדינה של השכונה, והיה לנו קונפליקט
גדול מבחינת מקומות חניה, אנחנו חושבים שאפשר על ידי הקטע הזה בכניסה לחניון
הזה, אפשר לפתור הרבה מומים שאולי יתגלו בעתיד, אם נצליח לקסור את החניון
שאנחנו נתכנן כאן בחלקה 34, לאותו חניון, כמו שעשו במרכז העיר בכמה מקומות,
ועל ידי כך שנלך ברחוב המלך דוד לא יהיו לנו פה כניסות, נחסוך את הכניסות עם
הרמפות והכניסות לחניה, אם אכן נוכל להתקשר דרך החניון במפלסים התחתונים שלו,
כאשר הכניסה היא דרך הכניסה הציבורית.
אכן החניון התת קרקעי פה הוא לא ציבורי ואני בעצם מבקש להתחבר לא לציבורי אלא
לשטח פרטי, אבל אני אומר שמבחינה עירונית כללית יש יתרון בזה שתהיה לנו
אפשרות מבחינת עמדות ועדות התכנון להתחבר. אנחנו בדקנו את המפלסים וזה לא משפיע
לגבי שום דבר בתכנון, זה יעלה להם בשני מקומות חניה שבדאי נוכל לפצות אותם
בחניון שלנו, אותם שני המקומות שניקח כדי להיכנס לשטח שלנו, נוכל לתת להם
בחניון שלנו כשזה יהיה.

עד שנבצע את זה, כמובן ששני המקומות האלה יכולים להתקיים והוא עומד בתקן החניה, אם הוא עומד, זאת נקודה ראשונה.

נקודה שניה יש לך יציאה פה, זה אולי תיקון טכני, אבל באחד החגיונים יש פה יציאה כביכול לשטח ציבורי, יציאת חרום, ממקלט או מחניון, ומכיון שזה אינו שטח ציבורי, אז לפרוטוקול ולתיקון טכני ומעשי, זה בעצם יציאה שיוצאת לשטח שלנו, אנחנו לא באים כדי לפגוע בתוכנית או לקלקל, אבל ראוי שירשם שזה שטח שלנו, והם יצטרכו לבוא איתנו במשא ומתן כדי להשתמש בשטח הזה.

נקודה אחרונה, היא בעצם נובעת מהתכנון, אני לא יודע עד כמה בישיבה כזאת אתם יכולים להחליט על פרויקט שעוד לא ראיתם אבל אנחנו מבקשים מכיון שזה קיר משותף החלקה שלנו והחלקה הגדולה, מבקשים שהבנין שלנו למעשה ימשיך אותו פרופיל של בנין, אתם רואים את החתך שלו ואת החתך המסתובב, יש פה למעשה אקסונומטריה שפתאר את הקטע הזה, זה תאור תלת מימדי של הבנין שאתם דנים בו כרגע, יש פה קומה גדולה מסחרית עם גובה כפול, בסיגה, שלוש קומות ועוד משהוא על הגג, איזה פנטהאוז, או משהוא, ועוד איזה דבר בנסיגה נוספת על הגג, והמשאלה שלנו בעצם, בניגוד למה שאתם רואים כאן, מכיון שזה פינה, מכיון שזה קיר משותף, מכיון שהקוים האופקיים פה צריכים לשלוט, אכן לקבל החלטה שמבחינת עיצוב הגושים זה אכן יהיה המסך אחד של אותו גובה.

מבחינת אחוזי בניה אני מתאר לעצמי שיהיו אחוזים גבוהים, אני לא חושב שאלה יהיו אחוזים נמוכים, אבל עוד פעם בתכנון אורבני הפתרון הנכון זה כן להמשיך אותו ואם יצטרכו אף לשלם היטל. חבנין שלנו הוא בנין קטן מאוד והוא להריסה, אנחנו רוצים להמשיך ולהשלים את זה. מכיון שיש קיר משותף לראות את זה כמקשה אחת, בתנאי שאנחנו נשמור על אותו פרופיל.

אם אתם תורידו שתי קומות תהיה לנו בעיה אם נרצה ללכת על בנין גבוה, משום שהפינה הזאת היא משמעותית.

עו"ד פלג : אני רוצה להזכיר מה היא השכונה הזו, ואמר דן שמדובר בבית הראשון שנבנה על ידי יהודים מחוץ לחומות. זה יש הרבה בתים כאלה למשל כרם אברהם.

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

בכל אופן השכונה הזאת היא השכונה לפי מה שכותב וילנאי ומה שכותב בן אריה השניה שנבנתה מחוץ לחומות בשנת 1868, היא נבנתה על ידי הרב דוד בן שמעון, ושם היה בית הכנסת שלו צוף דבש, והבית הזה בפינת רחוב דוד המלך ורחוב הס, הוא אחד הבתים הראשונים בכל אופן שנבנו בירושלים, בזה אין שום ספק, אני רוצה להזכיר לכם מה שכתוב למשל, או להפנות אותכם לספרו של וילנאי על ירושלים, כתובים הרבה דברים יפים על השכונה הזאת. אני מבקש לקחת את העניין הזה בחשבון.

נכון שאינני אומר מה אני רוצה, אני בסך הכל מפנה אותכם לעובדה הזאת, זה הכל. ההתנגדות שלנו כפי שפורטה בכתב היא התנגדות שפרט אותה דן, אנחנו רק רוצים להוסיף את העובדה שיש לקחת את הדבר הזה בחשבון הכולל. זה השכונה נבנתה על ידי יהדות צפון אפריקה, יהדות מרוקו, על ידי הרב דבש שעלה לפה בשנת 1854 והקים כאן את בית הכנסת שלו ואת הדבר הזה צריך לקחת בחשבון. גב' גליה גביש: אני רוצה לתת סקירה הסטורית של כל השכונה פה, גם חלקים שלא נכללים היום בשכונת המוגרבים.

למעשה הבניין הראשון הראשון לפי המחקר שעשתה רות קירק, זה הבניין הזה.

מר משה כהן: הכוונה לבניין בחלקה 31.

גב' דליה גביש: זה היה בניין שנבנה בתור פנה ערבית, אחר כך בא חכם דבש וקנה את הבניין וחלקות נוספות שהיו פה, הוא אסף את הכספים מיהודים ממזרים. למעשה ההבדל בין משכנות שאננים שאתה אומר שזה באמת הבניינים היהודיים הראשונים ושכונת המערבים הוא בזה שהיתה יוזמה מקומית, זה הבדל מהותי, יהודים שהיו בתוך העיר העתיקה וסבלו מצפיפות, אספו בעצמם את הכסף, קנו את החלקה הזאת, ולאט לאט בנו, זה לא כל כך לאט, באופן יחסי זה די מהר, מפני שב- 1864 הכולל היה בנוי זה הבניין הזה שנמצא בחלקה 37. הבניין בחלקה 33 היה הבניין הפרטי של חכם דבש שנבנה באותו זמן וב- 1870 כל הרחוב של עדת המערבים, מה שהיום נקרא רחוב המערבים, היה כבר בנוי כרחוב וזה הבדל מהותי ממשכנות שאננים שהם היו שם רק שני בניינים באותה תקופה.

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

מה שקרה במשכנות שאננים היהודים פחדו לגור בגלל שזה היה פרוץ, ברגע שב- 1864 היהודים נכנסו לגור בכולל שנבנה כמו מבצר, בסגנון של הבנינים שיש בחוץ בקזבלנקה, הם היו שולחים שומרים למשכנות שאננים לשמור שם על היהודים שישבו במשכנות כדי שבלילה לא יחזרו לתוך העיר העתיקה. מבחינת התישבות מחוץ לחומות יש לזה ערך ממדרגה ראשונה.

אני רוצה לברך על זה שכל שכונת המערבים הוכרזה כשכונה לשימור, זה מבצע יפה מאוד, חוץ משכונת המערבים יש פה עוד חלקים שנבנו פחות או יותר באותה תקופה, הבנין של מה שנקרא "בית לזרוס" היום, בית ישעיהו, הוא נבנה בשנת 1869 בתור בית מצורעים, הוא שימש את כל המצורעים שפינו מליד שער ציון שהם היו לפני כן, הבנין של מה שהיום הקונסוליה האמריקאית נבנה ב- 1869 גם כן, זה היה ביתו של הרופא שטיפל במצורעים בתוך החומה.

זאת אומרת שכל השכונה הזאת בעצם זו שכונה שיש לה מכלול שלם של בניה מחוץ לחומות. אני אעלה הלאה, ברחוב אגרון עצמו כלפי מעלה, בעצם איפוא שהיום המשרדים של כרמא, הבנין הזה כבר היה קיים ב- 1810, זו היתה חווה חקלאית, פה אנחנו מדברים על מכלול שלם של התישבות מחוץ לחומות, שהיה כולו של יוזמה יהודית ונוצרית. הבנין שאנחנו מדברים עליו בחלקה 35, ב- 1870 כבר היה בנוי והוא נבנה כהשכרה לאנשי העדה, זה בעצם נבנה כשיכון שהשכירו אותו לבני העדה. צורת הבניה של הדבר הזה, בעזרה שחובקת את המרכז ובעזרת כזאת הם יכלו להגן על עצמם בפני פרעות של ערבים והיו פרעות ב- 29 והיו בסוף המאה הקודמת, זה שימש מקום חשוב מאוד להגנה ליהודים שברחו מפרעות.

בתוך הכולל עצמו יש שער מאוד כבד, עד היום יש שם אבן גולל שהיו שמים מוט בין השער והאבן והיו גועלים את זה כמבצר והיהודים היו שם מוגנים.

לכן כל השכונה הזאת היא למעשה מכלול, מכלול אחד שלם.

אנחנו כדיירי השכונה התגסנו בתופעה מאוד לא נוחה בנושא הזה, בגו לא מזמן בנין מאוד גדול בהיברד יוניון קולג', כתוצאה מאחוזי הבניה שניתנים בדרך כלל באזורים כאלה, אז יש דרישות נוספות, כמו חניון שעושים אותם תת קרקע כדי שלא יכער את הגוף, מכיון שגיא בן הינוס למשל ממשיך כסלע אחד והוא עולה עד מה שהיום השופרסל, זה מבחינת שכבת הסלע-

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

מר דוד רזניק: אני לא מבין מה בין היברו יוניון קולג' וזה,

מר אלי סויסה: אולי תיגשי להתנגדות עצמה,

גב' גליה גביש: התנגדות מס' 1, לא מזמן בנו בנין בהיברו יוניון קולג', בגלל שעשו שם חפירות וכמעט כל יום בשעה 4 היו שני פיצוצים, כל השכונה הזאת רעדה. הקונסול האמריקאי יצא מהבנין משום שנפערו שם סדקים עצומים, וצריכים לשפץ את הבנין מהתחלה. זה בנין מ-1864 זה בנין הסטורי. מה שאני טוענת הוא שברגע שאתם עושים בניה כל כך מסיבית, אתם גם צריכים לרדת למטה, התוצאה היא זעזוע של כל השכונה. אני יודעת שאצלי בבית נוספו פיצוצים. יש דייר אחד שהיה צריך להתליף את כל הרצפה. הבתים שם בנויים מעפר ואבן, אין שם טיפת בטון ולא ברזל, זאת אומרת זה בניה שהיא ממש בניה. דן שעשה סקר של הכול יודע בדיוק למה אני מתכוונת.

אין כל ספק שחניון על גבול המגרש, ימוטט את בנין הכולל, מפני ששם יצטרכו לחפור ולעשות זעזועים ואנחנו מתנגדים לכל פגיעה כל שהיא בבנין שהוא בנין הסטורי.

דבר שני, מה שקורה פה באזור הזה, זה שיטת הסלמי ההפוך, בדרך כלל לטי חותכים ומיישרים. פה יש כיוון הפוך, בנו את קינג דיויד הוסיפו לו שתי קומות, הוא יצר קו רקיע אחד. עכשיו מה שקורה ההיברו יוניון קולג' בנוי על גבעה בגובה מסוים, עכשיו כולם להתיישר לפיו. שם זה גבעה, אנחנו נוסיף עוד שתי קומות, נתיישר עם היברו יוניון קולג'. לא מתחשבים בכלל בתופעה שכל השכונה הזאת בניה נמוכה, יש פה שתיים שלוש קומות מכסימות. ההתייחסות לא צריכה להיות אך ורק לדוד המלך, ההתייחסות צריכה להיות לכל השכונה הזאת.

כשאתה הולך ברחוב ורואה את הבניה הגבוהה פתאום אתה רואה את הבניה הנמוכה של הבנינים האלה זה יוצר קונטרפונט חזק מאוד לבניה המסיבית המודרנית. אם רוצים ליצור ברחוב נקודות עניין, ברגע שהולכים לבנות בניה גבוהה בעצם זה יצור נקודת לחץ על השכונה להרס הסופי שלה.

בבנין שאני גרה בחלקה 53, התנגדתי שיתנו להוסיף עוד שלוש קומות למרות שזה הפסד של אתנזים שלי כביכול, אני חושבת ששימור השכונה הוא הרבה יותר חשוב, צריך להתחשב בנקודה החשובה הזאת.

(פרוטוקול טחוזית 14.6.87)

אחת הנקודות החשובות בבניה של הבניה המרוקאית היה שבית הכנסת היה חייב להיות בנקודה הגבוהה ביותר באזור, כיוון שהם לא יכלו לעשות את זה בצורה אחרת במרוקו הם היו בונים את זה בקומה העליונה של בנין שהיה להם, לכן גם היום אפשר לראות, הבנין הזה עד היום בעצם הוא הבנין הגבוה ביותר ואם הולכים ברחוב הם או זמנהוף, אפשר לראות שהחלק העליון איפוא שהיה בית הכנסת הוא באמת העליון בשכונה, שלוש קומות. אם בונים פה בנין גבוה כמו שרוצים לבנות פה בעצם הורסים את כל המרקם היחודי של השכונה הזאת.

גב' ציפי רון: אני מניחה שגליה נתנה את הרקע ההסטורי, אני רוצה קודם כל ללכת להסטוריה של לפני שנתיים מה-28 במאי 85, שהועדה המקומית קיבלה את ההתנגדות והחליטה לבטל את התוכנית וזאת על מנת לחייב את היזם להגיש תוכנית חדשה במסגרת האחרים המותרים על פי תוכנית המתאר, אשר תתחשב בנימוקי ההתנגדות. שמחנו מאוד בזמנו שזה היה נוסח ההחלטה של הועדה המקומית ואנחנו מאוד מבקשים מכאן לאמץ את רוח הדברים. לא הבאנו איתנו היום תותחים כבדים. אז הבאנו איתנו את זאב וילנאי שהיה חולה, והוא עדיין לא מרגיש טוב והקלטנו את דבריו בקסטה בלתי כמו שזאב וילנאי יודע לדבר ואני חושבת שהדברים מדברים בעד עצמם. אני לא אתן את הרקע כמו שגליה נתנה, אני לא מסובלת ואני לא יודעת גם איך זה ניתן, אני רק רוצה להגיד לכם דבר אחד, עד לפני מספר שנים כל השכונה הזאת היתה מיועדת להריסה והיא עלתה על המפה של ירושלים מפני שאנשים כמו גליה ואחרים, הרבה מאוד מתנדבים לקחו והתחילו לעשות סיורים במקום, ולהביא מטיילים ופשוט אנשים התחילו להכיר את המקום ואני חושבת שהעובדה שהוכנה תוכנית של שימור במקום התוכנית שהיתה תוכנית להריסה של השכונה הזאת מדברת בעד עצמה ואני לא עריכה לדבר הרבה מעבר לזה. חברי הועדה הנכבדים מר נקמן ואחרים שישבו פה אז באותם ימים, זוכרים את הנושא הזה ויודעים מדוע ולמה חל שינוי בכל התוכנית. לי אישית יש אתנה מיוחדת לשכונה לפחות בגלל הסיפורים הקצרים של למה היא קמה. זה מזכיר לי שבעצם שום דבר לא נשתנה מאז ועד היום, מחלוקות בעם ישראל זה דבר שהיה קיים, הנה גם אנחנו עומדים פה בגלל מחלוקת. אנחנו רוצים שהמקום ישמר, אחרים רוצים שהמקום יבנה, אבל הסיפור של הקמת השכונה קשור במחלוקת בין העדה המערבית לבין העדה הספרדית בירושלים. החכם באשי - הספרדי הרב גגין מאוד לא

(פרוטוקול מחוזית 16.4.87)

התלהב מהמוגרבים, כמה שנים לפני זה היתה עליה של הרב צוף דבש, דוד בן שמעון והוא אמר "מה אתם מדכאים אותנו, ידידנו הספרדים לא נותנים לנו לקיים שחיטה ולא נותנים לנו לאסוף תרומות", לכן הם החליטו בעצם לתפוס יוזמה שהביאה להקמת השכונה הזאת, שהיא השכונה הראשונה מחוץ לחומה שבנתה אותה עדה. השכונה הזאת היא בעינינו, בעיני, ולא משנה מאיזה עדה אני ואיך, זאת שכונה אורגינלית בירושלים. בזמנו כשדנו בתוכנית 3135 הוציאו את החלק הזה של הבנין, בקו כחול מחוץ לתוכנית ואנחנו אז התנגדנו ואמרנו רבותי, הבית הזה הוא חלק מהשכונה. לא קיבלו אז את דעתינו, אמרו אי אפשר זה כבר מתקדם, יש תוכנית אחרת, נדון בדברים לכשיגיעו, לקח להם הרבה שנים אבל הם הגיעו, אבל זה לא משנה את העובדה שהבית הזה הוא חלק מהשכונה.

השכונה נבנתה החל ב- 1864 וגליה הזכירה את בית הכולל, את הבית של הרב צוף דבש ששוקם על ידי משפחה שגרה שם בצורה יוצאת מן הכלל, והם הבתים הגבוהים פה. הבית הזה שנמצא בדיוק מאחורי הכולל ומאחורי בית המגורים של הרב דבש, הוא חלק אינטגרלי מהשכונה. לבוא ולנתק את הבנין הזה מהשכונה כולה, זאת תהיה התעלמות שהדעת אינה סובלת אותה.

הבית הזה הוא בית מגורים טורי בשורה, כל משפחה שבאה לשם לגור, קיבלה בית: דירה עם חדר ועם חלון ודלת. אתם תראו דלת חלון, דלת חלון, ככה אנשים גרו. מאחורי הבית הזה יש מבנה שירותים שבמשך הזמן נוספו וכן הלאה, אבל אנשים אז היו מסתפקים במועט. אולי בגלל זה כבר שווה לשמר את הבית, היום אנשים שוכחים גם את הדברים האלה, בכל אופן הבית הזה הוא חלק מהשכונה. באה תוכנית חדשה שמיעדת את הבית הזה להריסה, בניגוד לתפיסה כוללת של שימור השכונה, וזה לא מקובל עלינו טלכתחילה, בית מהסוג הזה, שהוא מוצר הולך ונעלם בירושלים, אסור להרוס אותנו, אין לנו עוד כאלה דברים.

מר משה כהן: ההתייחסות שלכם היא גם לבנין בחלקה 31

גב' ציפי רון: הבנין הזה לא כלול בתוכנית שאנחנו מדברים עליה, אבל הוא בודאי הוזכר בהמשך, הבנין הזה כמו גם חלקה 34 זאת המסגרת של שכונת מחנה ישראל, לקחת ולהרוס את הבנין הזה, זה דבר שלא מקובל עלינו. כמו כן לא מקובלת עלינו התוכנית

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

של תוספת בניה בסדרי גודל כאלה, ואם אנחנו סופרים את הקומות, אפשר להיות מינימליסטים או מקסימליסטים אבל אני אספור 7 קומות בניה לפחות מעל לקרקע, אני לא מתייחסת לחניון, אבל יש לנו שבע קומות בניה מעל הקרקע, בחלקה זעירה צמודים למבנים לשימור של שכונת מחנה ישראל, מכיוון דרום. בניה כזאת, ואם נוסיף לזה אחר כך גם את התוכניות לגבי החלקה הזאת, פרושו של דבר פשוט לשים איקס על השכונה הזאת שהוכרזה כשכונה לשימור.

אני לא רוצה להלאות אותכם, אני חושבת שהמסר שאני רוצה להעביר כאן ואני מעבירה את זה לא רק בשמי אלא בשם הרבה אנשים שאוהבים את השכונה הזאת, שאת הבנין הזה אסור בשום אופן להרוס. כלל שני אם בונים וישנן זכויות מוקנות וכן הלאה, גם אם זה אפשר להתוכח, לא לעבור את מה שמותר, לבנות מתוך התחשבות במה שיש מאחורנית.

יש לנו דוגמאות בארץ בעולם, של נסיונות לשמר, שבעצם נגמרים באיזה קיר של בנין שאני לא יודעת אם להגדיר אותו כגורד שחקים או לא גורד שחקים, אבל יחסית לשכונה הזאת המשמעות שלו היא אחת, תומה אטומה שמסתירה את השמש שמסתירה את האור, שמגמדת את כל השכונה. צריך לקחת את הדברים האלה בחשבון במקום הרגיש הזה ולא לתת יד לזה, אלא לנסות לשמור על הפינה, על המעט קט הזה שיש לנו בנושא הזה.

מר דוד רזניק: יש סתירה בין שני הדברים שאת מבקשת.

גב' ציפי רון: יש כאן אנשי מקצוע מוכשרים מאוד, ישבו ויחשבו וימצאו דרך אולי לשלב את הדברים, אם הם יכולים, אנחנו לא אומרים לא.

מר יוסי פלדמן: אני רוצה כאן להתנצל בשם שניים. השבתי שנופיע שלושה בנושא הזה, אחד זה פרופ' וילנאי שהוא היה למעשה זה שדירבן אותנו, את המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות הוא יו"ר המועצה. הוא זימן אותי ואמר: "יוסי אין לי הרכה בקשות, אבל אחת הבקשות שיש לי היא שנודע לי שהולכים להרוס את הבית הזק, זה עוול שאסור לאפשר אותו". הוא אמר לי יותר מזה לא נעים לי לצטט, הוא אמר לי: "תנו לי לפחות לא לראות את זה, מה בווער".

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

אני חושב שעדותו של וילנאי חזקה מכל הסטוריון וכל איש אחר של ירושלים, אנחנו יודעים את הקשר ואת הידיעה ואת האהבה של וילנאי לירושלים, לצערי מסיבות בריאות הוא לא יכול היה להגיע היום והוא ביקש שאני אנסה לייצג אותו ואני בטוח שאעשה את זה בפחות כישרון.

איש שני שביקש ממני להתנצל בשמו ואני מבין ששלת מברק, זה בן שמחון שהוא יו"ר התאחדות עולי צפון אפריקה, וגם עליו הנושא הזה לא מקובל, הסיבות איתו ואני מניח שאני יודע אותן, אני חושב שציפי עמדה על הסיבות. אני לא רוצה כאן להכנס לנושא העדתי, אבל כאן יש אחת הדוגמאות ואולי כל אלה שלא עוסקים בהסטוריה לא עומדים עליהן, של תופעת התמרדות של עדה שהיום בדרך כלל מנסים לשייך אותה לעדה פסיבית, שהיא דוקא - בתחילת ההתעוררות והתחדשות הישוב בארץ היתה העדה המובילה בנושא הזה. היא למעשה יזמה וגרמה לכך שתיבנה השכונה הראשונה מחוץ לחומות ירושלים, - להוציא את שכונת "ימין משה" שהיא שכונה שכפי שאנחנו יודעים היא ביוזמה של מונטיפיורי כאן יש לנו דוגמא של יוזמת עדתית במיטון עצמי, ברוכה ביותר. הרעיון היה של בן שמחון, להקים שם את המרכז ולתת את תולדות העדה מאותה תקופה וקודם, ותפקידה בהתפתחותה של ירושלים, אני חושב שזה רעיון מצויין שהיה צריך לאמץ אותו.

יש כאן עוד דבר רבתי, אני רוצה לבקש כאן את הציבור - שאני מבין שהוא מקבל את ההחלטה והוא משפיע - יש לנו תחושה שמה שהיה לפני חמש שנים לא יכול להיות היום. אני רוצה לבקש מהציבור הזה קצת פרספקטיבה לעתיד - לא של עשרות שנים, אלא של מספר שנים. אותו דבר שהיום אנחנו בפלוגתא או בדין, לא יהיה בעוד חמש שש שנים. באם אתם עובדים אחרי השתלשלות העניינים, בשנתיים של ההתייחסות לנושא השימור בארץ. אני מבין שגם אתם בלי קושי רב - יכולים לאמץ את הדעה שראוי היה לתת מחשבה יותר כבדה לנושא שהוא מה אנחנו חייבים לדורות הבאים. יש כאן איזה חוב. אני לא רוצה להשתמש בפרזולוגיות, לצערנו הן כואבות. אנחנו שואלים איפוא הבנים, ואנחנו במו ידינו כורתים את השורשים שעליהם אנחנו עומחים, ואם אנחנו לא נדע מבעוד זמן לתת על זה את הדעת, אנחנו נשלם גם את המחיר.

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

מכאן אני רוצה לעבור לעוד נקודה, יש תופעה מעניינת, שבדרך כלל בא יזם והוא מבקש
אני לא רוצה להכנס לפרטים, אתם מתמצאים הרבה יותר טוב ממני. אבל שהוא מבקש
כאן להעלות בכמה קומות, הוא למעשה פוגע בזכויות הציבור, אבל מה, הציבור הוא
לא כל כך יזם כמו היזם ואין לא כל כך הגנה ואין לו כל כך את האמצעים לקחת את
סוללות עורכי הדין והמתכננים, אני יודע איך אנחנו עומדים היום כשאנחנו רוצים
להגיש תוכנית כנגד והבעיה כדי להראות מה ניתן לעשות בבית כזה ואיך ניתן לא
לאבד מערכו. פרופ' שורג עשה מחקר מעניין מאוד שהוכיח שבמבט כללי, סך הכל
בית לשימור לא טאבד את ערכו בהכרח. כשאנחנו רוצים לקחת ולאמר איך אפשר לעשות,
אנחנו יודעים איזה הון זה עולה כדי לבקש מאדריכל שיציג תוכנית אלטרנטיבית;
מה ניתן לעשות ואיך לא לאבד את הערך.

זאת אומרת אני רוצה להגיד שסך הכל הציבור הוא חסר אמצעים, חסר יכולת להתמודד
כנגד לחצים ויוזמות בלתי נלאות של יזמים מהסוג הזה. אני חושב שכל מה שאמרתי
דכל מי שמצוי בשטח לא מתפלא מאחר שלא היתה לי מגמה לפגוע, כי אני לא מכיר
את האיש אבל את המציאות אתם מכירים יותר טוב ממני, אני עוסק בזה שנתיים, נדהמתי
מהעוצמה שאנחנו נפגשים בה.

רציתי לטעון לגופו של עניין, כאשר יזם מבקש זכויות והציבור נפגע, הציבור לא
מאורגן ואתם הציבור, בכס אנחנו רואים כמי שמגן עלינו.

מר דוד רזניק: איך נגן עליך אם מישהוא כבר מכר את המגרש הזה, אותו האיש שהוא
היה צריך לשמור מכר את המגרש, אתה בא לאנשים שכואבים בדיוק אותם הכאבים שלך
ומה אנחנו נעשה, אנחנו נשלם עכשיו עבור זה? בעל הבית מכר את הבית הזה, הפסיד
את הבית הזה, מה הועדה הזו תעזור לכולנו?

מר משה כהן: אני רוצה להסביר דבר אחד, אנחנו בהחלט מודעים לבעיה של שימור
בירושלים. תוכנית המתאר לירושלים מס' 62 מ-1959 מיעדת את כל המתחם הזה של
הסוגרבים להריסה, כולל הבניין שאתה מדבר עליו. הבנו את הנקודה, הבנו את הערך
ההסטורי של הבניין הזה ואנחנו צריכים להתמודד עם הבעיה, יש לנו רק בעיה אחת
קטנה, שהיזם לא הופיע כאן, בעיה נוספת היא שיש כאן אחוזי בניה מוקנים
של 150%. כל הבעיות ברורות ועתה צריך לדון בעניין.

(פרוטוקול מחוזית 14.6.67)

מר יוסי פלדמן: בדיוק לזה אני מתכוון. ישנו תהליך שכאשר הועדה המכובדת נותנת

זכויות בניה בשנה מסוימת ישנו תהליך מסוים של הוספה וכל פעם אפשר להוסיף

ולקבל עוד, העיבור שנפגע הוא למעשה היחיד שנפגע, מצד שני אף פעם אי אפשר

לקחת את הזכויות בחזרה.

לכן אני חושב שהאחריות הרבה שמונחת עליכם, זה דבר ראשון בנוגע להוספת הקומות

חייבים לעשות כל מה שניתן לא לפגוע, יכול להיות שבמשך הזמן אפשר להשיג כסף

ולפצות, היום אני יודע שאם אני אבוא ואני אנייד רבותי, אנחנו יכולים תוך שנה

להשיג כסף, אין לזה כיסוי, אבל יכול להיות שאם באמת נצליח לארגן, אפשר יהיה

בעתיד לפצות גם, רק אל תגרמו לכך שיצטרכו כמות כזו של משאבים שגם לפצות אי

אפשר יהיה. דבר נוסף אני חושב שמה שאנחנו יכולים לבקש היום בנסיבות האלה, זה

לא להרוס ולא לבנות. ולחילופין, אנחנו אומרים אם אין ברירה, אנא הגישו תוכנית

לשימור הבית בדרכים שונות שניתן לשמר את הבית ולחיות איתו, זה לא פתרון טוב, זה

פתרון שאנחנו לא סומכים עליו, שלא שמחים בו, יותר גכון, אבל זה ניתן כתכנון

מתוחכם.

בואו נקיים דיון עם אנשי מקצוע בנושא השימור, יש היום בנושא הזה אנשים שעוסקים

בזה, יש היום בעולם התיחסויות ויש דוגמאות, אני סוכן לארגן הרצאה בנושא זה.

במידה שאין כל ברירה, אני מבקש שיציגו תוכנית לשימור.

גב' גלית גביש: ביקשו ממני באופן חד פעמי ליצא את ארץ ישראל יפה, אני גם

הגשתי התנגדות בשם דיירי השכונה.

אני רוצה להעלות נקודה חשובה מאוד, בגלל זה שהשכונה היתה מיועדת להריסה, למעשה

השכונה היתה מוקפאת וזו כמעט השכונה היחידה בכל ירושלים מבין השכונות הישנות,

שם- 1930 לא נוספה בו שום תוספת. זו שכונה יחודית, שהיום אנחנו יכולים לראות

אין זה נראה פעם, כל תוספת תגרום לתוספת של דברים ואפשר לקחת את השכונה הזאת

כשכונה לדוגמא כדי להראות איך שכונה היתה בלי שום תוספת.

היום המצב הוא שנכנסו הרבה מאוד דיירים חדשים לשכונה, ושיפצו את הדירות בפנים

בלי להוסיף תוספות מיותרות בשכונה הזאת, יש פה לפחות שבע משפחות שמשפצים את

הדירות מבלי להוסיף בניה ולמעשה השכונה מתחדשת בקליפה הנוכחית שלה.

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

במקרה ועושים פה בניה גבוהה למעשה הבית יעשה הצללה על שכונה שלמה בתוך השכונה, ומכיון שהבניה היא מעפר ואבנים לבתים יש נטיה לעבור לחות מכוח היגיקה והם זקוקים לשמש, אם אתם עושים הצללה כל כך גדולה על הבנינים האלה, הבנינים האלה יתפטו פטריה ויהרסו במשך הזמן. הדיירים בין כה וכה סובלים מהוסר שמש גם ככה, השכונה תהרס לגמרי.

מר אורי בן אשר: הועדה המקומית שמעה את ההתנגדויות, גם את הדברים שאמר פרופ' וילנאי וגם את הדברים שאמר בן שמחון, והתרשמה בהחלט מההתנגדויות והנימוקים שהוגשו לה, אלא שהבעיה שעמדה בפניה היתה בעיה של המחיר שידרש עבור השימור של הבנין הזה, משום שכפי שהוצג הבנין הזה, המגרש הזה, יש לו זכויות בניה, על פי תוכנית המתאר וזה עלול להיות מחיר כבד ביותר.

הועדה קיימה מספר ישיבות, כאשר לפני אחת הישיבות היו"ר הזמין אלינו את שאול בן שמחון ואמר לו: "אדוני תכלס, אתה יו"ר התאחדות יוצאי צפון אפריקה, נזה אולי הנושא שנראה לכם חשוב ביותר, שימור המורשת שלכם, אז כמה יש לכם בקופה, בואו תלכו לקראתנו". התברר שהקופה ריקה, הוא אומנם דיבר יפה ודיבר גבוהה אבל גרוש אחד הוא לא יכול היה להבטיח נתנו לו זמן, אמרו לו לך תאסוף כסף, הקופה היתה ריקה.

אז אמרה הועדה המקומית בואו רגע אחד נעשה פסק זמן, וזה אולי אנפי תחלטה, ראשית כל אין כל הצדקה לתת כאן זכויות בניה יותר מאשר ניתנו במתאר, אנחנו מבטלים את התוכנית, חוזרים למצב ההתחלתי ונתחיל עכשיו את הדו שיח התכנוני, לא רוצים לתת ליזם יותר, בטח לא צריכים לתת לו פרס על זה שהוא מבקש להרוס את הבנין. לא שזה אשמתו, מפני שגם בזכויות הבניה האלה הוא רק יכול להרוס את הבנין כדי לבנות, אבל יש לדעתנו לנושא הזה פתרון תכנוני, הוא מחייב שיתוף פעולה מצד ועד העדה המערבית ואני רוצה להציג אותו.

ישנו קשר בין מה שיבנה במגרש הזה ובין מה שיבנה במגרש שועד העדה המערבית מתכוון לבנות עליו והם שניהם הולכים יחד, כי יש כאן נכסים של ועד העדה המערבית ויש כאן נכס שאני לא יודע אם הוא היה בבעלותם או בבעלות מישהוא אחר, ועבר ליזם, ויש לו גם כן זכויות בניה. אבל אנחנו חושבים שאם באמת הנושא הזה כל כך חשוב, לא רק לעם ישראל, על אחת כמה וכמה לועד העדה המערבית,

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

אפשר לקחת את המתחם הזה בשלמות - שיש בו נכס של ועד העדה המערבית, יש בו נכס של עיריית ירושלים שהופקע ממינהל מקרקעי ישראל, יש פה את הנושא של המוזיאון הזה, ויש כאן הדבר הזה. תכנון של כל הנכס הזה כתוכנית אחת, יתן לדעתנו פתרון ואולי חלקי לבעיית הבניה וזכויות הבניה של כל השותפים כאן, כאשר יכול להיות שבמקרה זה ועד העדה המערבית יצטרך לוותר בנכס הזה על חלק מזכויות הבניה שלו, לא על כולו, אבל על חלק, אבל זאת התירושה שלפי דעתי הוא יצטרך לתרום על מנת לשמור על הבנין הזה וזה לדעתי הפתרון היחיד הסביר האפשרי.

מר מיכאל נקמן: אין התנגדות להריסת הבית בחלקה 31 ?

מר אורי בן אשר: זה בנין שאין לו ערך בתוכנית המתאר החדשה זה כבר לא מסחרי, אבל אפשר לחזור על זה, לקחת את כל הפרויקט שכולל את הבנין של הכולל שרצים לשמור עליו ולהפוך אותו למוזיאון, ואת הבנין הזה שלדעתי צריך להיות חלק מהמוזיאון ולקשור אותם יחד. אפשר לפרש את זכויות הבניה על כל השטח ולהגיע לפרויקט, אולי הוא לא יקבל את מלוא זכויות הבניה וזה דבר ראשון שאמרנו, נוויד את זכויות הבניה שלא יהיו לו ציפיות כאלה גדולות, הוא גם לא יוכל לבוא ולתבוע פתאום את אותן שתי קומות נוספות והוא גם יחזור ויהיה בטיטודים הרצוניים. ברור שהועדה המקומית לא תרצה לשלם פיצויים, אבל אז ועד העדה המוגרבית יצטרך למצוא פתרון לנושא בסופו של דבר ההמלצה היא לבטל את התוכנית, לחזור למצב של תוכנית המתאר ולהתחיל בתכנון מחדש.

מר דני יזרעאלי: אני מסכים לניתוח של אורי מהבחינה שזאת נקודה רגישה, אני לא רוצה ברגע להציע פתרונות, אני רק יודע ואני מדווח לכם, שבקשה להיתר בניה של המרכז הרוחני העולמי מוכנה, ועומדת להיות מוגשת בימים אלה, אחרי הרבה מאמצים ואחרי דם. ואם רוצים לגמור את זה לעוד חמש שנים, שיכניסו אותו לקו כחול של תוכנית שכל הבעלויות שלה מסובכות, שזה יזמים שונים ואינטרסים שונים.

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

אם אתם רוצים שהבנין הזה לא יקום תכניסו אותו לתוך התוכנית הזאת. פה אנחנו צריכים לשפץ את הבנין, יש לו קומה שלישית שצריך להשלים אותה, זהבנין הזה טע ליפול, זה פרויקט אדיר, עתידטמון ועם הוצאות קטנות, כל הזכויות שם זה עובי קירות, ועד שהצלחנו לעשות פה משהוא אסור לנו לכלול אותו באיזה שהיא תוכנית שתעכב את הוצאת ההיתר.

מה שאני אומר כיחס למה שאורי אמר הוא תקבלו החלטה שחלקה 37 לא תכלל במתחם הגדול, זאת נקודה ראשונה.

נקודה שניה, אני כהחלט בעד פתרון שונה ערך לפינה הזאת, באמת עם איזה שהיא פריסה כאן. עוד פעם אני לא חושב שועד העדה המערבית הוא הכתובת לפיצויים פה משום שהוא מפסיד פה פעמים. אורי אמר שאם יורידו מהזכויות, נעדי העדה המערבית ישתתף פה, אני הבנתי שהוא יוותר על חלק מהזכויות לשימור הבית, זה בקרא אצלי הפגיעה השניה.

דבר נוסף, אם באמת יהיה פה טיפול נוסף זה בסדר. אם יטפלו בחלק האחורי הזה בחלקות 34, 35, והחלק הדרומי של חלקה 102, אני מצטרף לדעה של אורי זה מתחם תכנוני אחד, אבל את חלקה 37 אני מבקש להוציא.

מר משה כהן: הטלצת העיריה ברורה אולם אם יש כוונה לקבלה יש צורך לתת ליוזם להביע את דעתו - זאת על פי סעיף 106 לחוק - על מנת שלא יהיה איזה שהוא פגם פרוצדורלי בנושא זה, אני מציע לבקר בשטח ולאחר מכן לקיים דיון פנימי.

הוחלט: לדחות את הדיון הפנימי וההכרעה לדיון נוסף.

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

ב. תכניות להפקדה

6. (3743) תכנית מס' 3743, שינוי מס' 4/86 לתכנית מס' 2022 ב'

שכונת בית וגן רח' עוזיאל

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 31.12.86 להפקיד את התכנית

בתנאי שהיא תתוקן מבחינה טכנית.

מר משה כהן, הועדה המחוזית החליטה להפקיד תוכנית שמספרה 2022 ג' שעיקרה

שינויים בהוראות הבניה שעל פי תוכנית 2022 ב', ליד הולילנד, ברמות שרת.

טובס שניתן יהיה לאשר בנין בחפיפה מכסימלית של שלוש קומות ועם הנחיות לגבי חנית.

תוכנית 3743 מתייחסת למגרש אחד מתוך כל המגרשים בשטח ואני מבין שמבקשים

להריץ תוכנית נפרדת כדי שאם התוכנית הכללית תתקע, זאת תוכל להמשיך. אם תהינה

לתוכנית הכללית התנגדויות לא תתייחסנה לתוכנית הזאת.

אנחנו מטליצים להפקיד את התוכנית בתנאי שתהיה התאמה בין הוראות תוכנית 3743

לבין הוראות תוכנית 2022 ג' באותם נושאים רלבנטיים.

מר יוסף שרון: לעובדה שיחידה מסוימת מבודדת ומופקדת בנפרד אין שום השלכות

על התוכנית האחרת?

גב' ליטל ידין: התוכניות לא עומדות בסתירה,

מר דוד רזניק: האם כל הכבישים מבוצעים פה?

מר משה כהן: כן, בדיוק כמו התוכנית הזאת כדי להתגבר על המכשלה שהוזכרה

אני מציע לכלול בהוראות תוכנית 3743 סעיף נוסף שבכל מקרה ההוראות של התוכנית

הזאת גוברות על 2022 ג'.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאי שתהיה התאמה בין הוראות התכנית הנדונה לתכנית

2022 ג'. בכל מקרה הוראות תכנית זו גוברות על הוראות תכנית 2022 ג' - גם אם

תוכנית זו תאושר קודם.

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

7. (3725) תכנית מס' 3725, שינוי מס' 26/86 לתכנית המתאר המקומית

לירושלים ושינוי מס' 1/86 לתכנית מס' 2267

שכונה רוממה רח' אריאל

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 31.12.86 להפקיד את התכנית.

יש להכניס בתכנית תיקונים טכניים.

מר משה כהן; תכנית 3725 מתייחסת לבנין ברוממה הישנה, רחוב אריאל וענינה
הוא תוספת בניה של חדר ומרפסת לשלוש קומות בבנין, לדיירים שגרים בחזית
המערבית צפונית של הבנין, לכל הדיירים ובכל הקומות. הדבר כרוך בהריסת
איזה שהן מרפסות או מבנים בשטח. במסגרת התכנית מגדילים את אחוזי הבניה
מ- 84% ל- 102%, אנו ממליצים להפקיד את התכנית.

הנחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 14.6.87)

8. (3572 א') תכנית מס' 3572 א', שינוי מס' 1/86 לתכנית מס' 3572,

שכונת בית ישראל

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.1.87 להפקיד את התכנית.

מר משה כהן: מדובר בבית ספר קיים בבית ישראל. תוכנית מס' 3572 הופקדה

ואיפשרה תוספת קומה, היום מבקשים לעשות תוספת קטנה לכל תאורך בכל

הקומות.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

ה פ ק ע ה

9. (90^א) הפקעה ע"פי תכנית 905 - חלקה 74 בגוש 30076

הועדה המקומית העליצה בישיבתה מיום 27.4.87:

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ולפי תכנית 905 מחליטה הועדה המקומית להפקיע את חלקה 74 בגוש 30076 בגודל של כ-252 מ"ר - שהם כ-18% משטח החלקה 1420 מ"ר המיועד לשטח ציבורי פתוח ומסומן בצבע ירוק.

מר משה כהן: תכנית 905 שאושרה בשנת 1960 יועדה שטח כשטח ציבורי פתוח. סעיף 11 בתקנון התוכנית קבע - "שטח פתוח ציבורי, השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק, יהיו שטחים פתוחים ציבוריים ותחולנה עליהם כל הוראות של תוכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים". עיריית ירושלים הוציאה היתר בניה לבניית מקלט ונאלצה להפסיק את הבניה, משום שהשטח לא הופקע מהבעלים הקודמים. כדי לאפשר את המשך הבניה חייבים להפקיע את השטח ומאחר ואין סעיף הפקעה מפורש בתוכנית מכקשת העיריה שהועדה המחוזית תקבל החלטה להפקיע את השטח. על פי הכלל שנוקטת הועדה המחוזית, כרגע שיש שטח שיעודו שטח ציבורי פתוח והמשמעות היא שהוא יעבור לציבור, אנחנו מפקיעים את השטח. אני ממליץ לאשר את ההפקעה כדי שעיריית ירושלים תוכל להמשיך לבנות את המקלט במקום.

הוחלט: לאשר את ההפקעה.

מר אלי סדיסה

יו"ר הועדה המחוזית

לתכנון ולבניה

מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית
לתכנון ולבניה מישיבתה מס' 401 שהתקיימה
ביום ג' י"ט בתמוז תשמ"ז 16.6.87

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

השתתפו:	מ. כהן	- מתכנן המחוז
	א. רחמימוב	- אדריכל

נכחו:	י. בן-יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
	מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
	י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
	מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית.

נעדרו:	ד. ברגמן	- נציג ציבור
	ח. מרינוב	- נציג ציבור

(פרוטוקול מחוזית 16.6.87)

מרחב הכנון מקומי - ירושלים

א. התרי בניה

1. יב-8434 - ישראל פלסטיקס אינק - תכנית שינויים גוש 49 - מרכז העיר

דו"ח הועדה המקומית מס' 97 מיום 6.4.87 חיק בנ/87/254

מר כהן הסביר שמדובר בקולנוע אורנע במרכז העיר. הבקשה היא לפתוח פתחים בחזית המזרחית הפונה לכיוון מגדל העיר ולהכשיר שם מקום לבית מאפה תוך כדי הקטנת אולם הקולנוע. המקום מיועד לאזור מסחרי ונוצלו 75% בניה. אין מניעה לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. יב-10290 - [REDACTED] - בנין קיים - כפר עקב

דו"ח הועדה המקומית מס' 92 מיום 9.2.87 חיק בנ/86/749

מר דרומי ציין כי מדובר על מפוני העיר העתיקה שבעבר אישרה להם הועדה קביעת תנאים לפי סעיף 67 לחוק לבניה 61% - לבנין קיים מצפון לשדה התעופה עטרות. האזור מיועד לבניה 50%. עתה הוגשה בקשה לקבלת היתר בניה לפי 63%.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לקבלת אישור רשות עדות התעופה.

יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

3. יב-10401 - [REDACTED] - תוספת בניה - סילואן

דו"ח הועדה המקומית מס' 92 מיום 9.2.87 חיק בנ/86/841

מר דרומי הסביר שבבנין הקיים באזור המיועד לשפ"ץ על פי תכנית עמ/9 מבוקשים שיפורים טכניים - דבר שניתן לאשר על פני חקנון התכנית.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

4. יב-10397 - [REDACTED] - הגדלת דלת - העיר העתיקה

דו"ח הועדה המקומית מס' 92 מיום 9.2.87 חיק בנ/86/555

מר דרומי הסביר שהבקשה היא להרחבת פתח של חנות קיימת ברח' הגיא בשעור של 25 ס"מ מכל צד. אין מניעה לאשרה.

וחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לכך שפירטי הבניה יתואמו על דעת אגף הכנון עיר.

(פרוטוקול מחוזית 16.6.87)

5. יב-10395- [REDACTED] תוספת בניה - ראס אל עמוד

דו"ח הועדה המקומית מס' 91 מיום 26.1.87 חיק בנ/86/615

מר דרומי ציין שמדובר בשטח שהוא מובלעת בחור תחום תכנית עמ/9 ושלגביו לא חלה אף תכנית. בשטח קיים מבנה ששימש למטבח ושרותים ומהנדס מבנים מסוכנים בעיריה טען שיש להרסו. הבקשה היא לבנות במקום המבנה הנ"ל מבנה חדש שיוצמד לבניין הקיים בשטח.

מר רחמימוב ביקש שפירטי הבניה יתואמו ע"י אגף תכנון עיר.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לכך שפירטי הבינוי יתואמו על

דעת אגף תכנון עיר.

יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

6. יב-8753- החברה לפיתוח מזרח ירושלים- פיתוח שטח רח' לונץ ודורות ראשונים - גוש 49

חלקה 234

דו"ח הועדה המקומית מס' 91 מיום 26.1.87 חיק בנ/87/28

מר כהן הסביר שמדובר בהמשך פיתוח המדרחוב לפי תכנית מאושרת, הפיתוח כולל אלמנטים של ריצוף והסדרי תנועה ובבקשה ספציפית זו ישנו גם כעין שער כניסה מכיוון רח' לונץ ומזרקה. מר רחמימוב הביע הסכמה לאישור הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית. יחד עם זאת מביעה הועדה המחוזית מורת רוחה על העובדה שהעיריה החלה את ביצוע העבודה בשטח בטרם ניתן האישור לכך.

7. יב-1493- [REDACTED] תוספת בניה - גוש 144 חלקה 37 - קטמונים

דו"ח הועדה המקומית מס' 100 מיום 13.5.87 חיק בנ/87/012

מר כהן הסביר שמדובר בבנין הקיים באזור שמיועד למגורים בקטמונים ובו שורה של חנויות. הבקשה היא לתוספת בניה באחת החנויות והשאלה המתעוררת היא לפי איזה הליך אפשר לאשרה. הוא מציע להשהות את ההחלטה עד לבירור הבעיה מבחינה משפטית על מנת שההחלטה לא תתפרש כחקדים.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לבירור הבקשה מבחינה משפטית.

8. יב-10419- קריית נוער- טרנספורמטור- גוש 236 חלקה 13- רוממה

דו"ח הועדה המקומית מס' 97 מיום 6.4.87 חיק בנ/87/14

מר כהן ציין שמדובר במגרש המיועד לבנין ציבורי ברוממה והמבנה המבוקש לא בולט מעל פני הכביש. אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאי שהיחידה לאיכות הסביבה תקבע את התנאים לכך.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהיחידה לאיכות הסביבה תקבע את התנאים לכך.

(פרוטוקול מחוזית)

9. יב-10431- מרפאת שיניים- שינוי שימוש- גוש 67 חלקה 37- שכ' אחווה

דו"ח הועדה המקומית מס' 100 מיום 13.5.87 חיק בנ/86/874

מר כהן ציין שמדובר בבנין מגורים בשכונת אחווה שקיימת בו מרפאת שיניים בשימוש חריג. עתה פרסמה העיריה את הבקשה לשימוש החריג ולא הוגשו התנגדויות. אין מניעה לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

10. יב-10411- [REDACTED] - שינויים - עין כרם

דו"ח הועדה המקומית מס' 93 מיום 2.3.87 חיק בנ/87/150

מר כהן ציין שהבקשה היא לפתיחת פתחים וחלונות בהתאם לתכנית המתאר של עין כרם והיא מגיעה לדיון בוועדה המחוזית מכיון שהתכנית לאזור הספציפי הזה-2715-עדין לא בחוקף.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתכנית 2610.

11. יב-10089- אגודת אפרתה - תכנית שינויים- גוש 1 חלקה 17- בקעה

דו"ח הועדה המקומית מס' 93 מיום 2.3.87 חיק בנ/85/73

מר כהן ציין כי ב- 7.5.85 נדון ערר האגודה על דחית בקשתה בוועדה המקומית והוחלט לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

י"א. היתר הבניה יוצא רק במסגרת המותרת באזור מגורים אחד - קרי- 75% בניה, גובה וקווי בנין כפי שנקבעו בתכנית המאושרת.

ב. תופקד התכנית לשינוי יעוד השטח ממגורים למוסד. התכנית תכלול נספח שינוי בהתאם לבקשה להיתר כפי שהוצגה בפני הועדה בעת הדיון. התכנית תופקד ישירות ע"י הועדה המחוזית.

ג. הועדה רשמה בפניה את הצהרת האדריכל לפיה - באם לא תאושר התכנית (המוזכרת בסעיף ב' לעיל) ישאר בשטח המבנה בגבולות מה שיבנה במסגרת היתר בניה שיוצא (בהתאם לסעיף א' לעיל). התכנית המוזכרת בהחלטה הנ"ל אמורה להגיע בקרוב לדיון להפקדה ומטרתה הגדרת 2 מגרשים - שמממשים בפועל למוסד אך יעודם למגורים- כשטח למוסד.

עתה מבוקשים מספר שינויים - לכאורה קומת המרתף- קטנה יותר ומבוקשים רק 2 קומות 74.5% שתואמים את התכנית הקיימת ולכן תמונה המלצת הועדה המקומית לפיה היתר הבניה יוצא רק לאחר אישור תכנית 3728.

לדעתו אין צורך לחכות עד לאישור התכנית המוזכרת - מה גם שעדיין היא לא נדונה כלל להפקדה - מכיון שהבקשה תואמת את התכנית הקיימת.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 7.5.87 - כאמור לעיל.

(פרוטוקול מחוזית 16.6.87)

12. יב-10237 - מוזאון ארצות המקרא - התקנת עמוד חשמל זמני - רח' בורלא

דו"ח הועדה המקומית מס' 92 מיום 9.2.87 חיק בנ/86/78

לאחר הצגת הבקשה ע"י מר כהן הוחלט:

לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. יב-8545 - חב' דלק בע"מ - חוספת בניה - גוש 188 חלקה 15 - דרך בית לחם

דו"ח הועדה המקומית מס' 92 מיום 9.2.87 חיק בנ/79/325

מר בן יעקב הסביר שמדובר באזור המיועד למחקני נפט, במגרש שקיימים עליו מחסנים ומשרדים של חברת דלק. במקום קיים בנין של 2 קומות עם גג רעפים, במרחק של 6 מ' מגבול המגרש. הבקשה עתה היא לבנות חוספת עד גבול המגרש, בקו בנין ס על מה ששימש פעם כמקלט והיום משמש כמבנה של השוער. ההמלצה היא לדחות את הבקשה.

מר רחמימוב ציין שהמקום הוא צואר בקבוק תחבורתי קשה שעוברים בו פסי רכבה, שביל וכביש וגם הוא בדיעה שאין לאשר את הבקשה.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

14. יב-2215 - [REDACTED] - שינוי יעוד שיפוצים - גוש 153 - חלקה 47 - קריית משה

דו"ח הועדה המקומית מס' 91 מיום 26.1.87 חיק בנ/87/8

גב' פלאוט ציינה שמדובר בחנות קיימת בפינת הרחובות הרצל וקריית משה בבנין המיועד למגורים. לבעלי החנות יש אישור לעסק והבקשה עתה היא לשינויים פנימיים ופתיחת דלת וחלון. לא ברור למה הבקשה מגיעה לדיון בוועדה המחוזית.

מר כהן ציין שהבקשה כבר בוצעה.

מר סויסה טען שיש להחזיר את הבקשה לעיריה.

הוחלט: להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית.

15. יב-6423 - עיריית ירושלים - בנין חדש - ביה"ס אילנות - גוש 123 - רח' הורקניה

דו"ח הועדה המקומית מס' 96 מיום 18.3.87 חיק בנ/87/182

גב' פלאוט הסבירה שהבקשה היא לבנית מבנה בן קומה אחת שיכיל 4 כיחות לימוד ויהווה חוספת לבנין קיים של בית הספר שבנוי מאבן, בטון וזכוכית.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. יב-3077 - קופ"ח טלביה - גוש 21 חלקה 262 - שכ' טלביה

א. מדרגות ליציאת חרום - דו"ח הועדה המקומית מס' 96 מיום 18.3.87 חיק בנ/74/10
ב. חוספת בניה ומשרדים - דו"ח הועדה המקומית מס' 100 מיום 13.5.87 חיק בנ/74/10

מר בן יעקב ציין שהבקשה היא למדרגות חרום ממחכת וחוספת חדשים בקומה שניה לכוון

החצר הפנימית..

(פרוטוקול מחוזית 16.6.87)

מר דרומי הזכיר שבעבר החליטה הועדה לא לאשר בקשות נוספות לחוספות בניה ללא תכנית כללית לבית החוליה.

מר כהן הציע לדחות את ההכרעה ולבוא בדברים עם המתכנן והנהלת בית החולים על מנת לדעת מה עלה בגורל התכנית האמורה ולמה דרושה החוספת המבוקשת.

מר רחמימוב ציין שאם מדרגות החרוס דרושות למוסד כבר בשלב זה מסיבות בטחוניות יש לתכנן בצורה שתשלב בחזית הבניין.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לקבלת הבהרות מהיזם והמתכנן.

17. יב-10400- חברה למשקאות - ליפשיץ בע"מ - בנין חדש- אזור התעשייה תלפיות

המשך דיון מיום 7.4.86

מר כהן הזכיר שלאחר דיון בבקשה ביום 7.4.87 הוחלט להחזירה לעירייה מכיון שהסתבר שאחוזי הבניה חושבו משטח מגרש ברוטו 2069 מ"ר ולא משטח נטו של 1723 מ"ר. מדובר במגרש מסי 3א' שבדרך בלתי ברורה חולק לשני גורמים, על חלק אחד בעלי החזקה הם ליפמן ברזלים שבנו על השטח בנין בעל קומה אחת בתכנית של כמעט מאה אחוז. הבקשה הנדונה היא של החברה למשקאות וחשוב אחוזי הבניה נעשה לפי 224% משטח המגרש ברוטו. עתה הוגשה בקשה מתוקנת, הורדה חצי קומה על מנת להגיע ל-224% משטח המגרש נטו. הבקשה נשלחה לבדיקה באגף הרישוי בעירייה ומר שמביק כתב ב-7.6.87 כי: "שטח הבנין למעט קומת החניה והמקלט הוא 3.845 מ"ר המהווים 223.16% מחושבים משטח מגרש של 1.723 מ"ר".

הועדה המקומית פרסמה הקלה בגובה ובבניה בקו בנין אפס. הבנין אמור להבנות לא בביטון או אבן אלא ממחכת - פרופיל ברזל צבוע וזכוכית. נכון שהוראות תכנית המתאר מחייבות בניה באבן אך ועדות התכנון כבר אשרו בעבר בניה בחומרים אחרים באזורי תעשייה. בשטח - בחזית המזרחית ישנם שני מבנים שלהערכתו צריך להרוס והוא מבקש להחנות את אישור הבקשה בהריסתם. באשר לכניסה ויציאה מהחניה - זה צריך להיות כפוף לאישור צח"ת. יש להבהיר כי אישור הבקשה הוא לבנין תעשייה בלבד ולא לשימושים אחרים. תקן החניה צריך להיות בהתאם לתקן.

מר רחמימוב ביקש לקיים דיון עקרוני בנושא חומרי בניה של בנייני תעשייה. לדבריו, לאו דוקא במקרה זה, הוגשו לא פעם בקשות לבניה בנייני תעשייה עם חומרי בניה ירודים. בבקשה הנ"ל נעשה נסיון יפה לשימוש בחומרי בניה אחרים, אולם יש לגבש המלצות לגבי פיתוח השטח- שיהיה מאבן על מנת שישתלב יפה עם הבניינים הקרובים.

הוחלט: לאשר את הבקשה המתוקנת, שהוצגה בפני הועדה, בתנאים הבאים:

א. פתרון הכניסות והיציאות לחניה יהיה בכפוף לאישור צח"ת.

ב. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה.

ג. יש להרוס את שני המבנים הקיימים בחזית המזרחית של המגרש.

ד. הבנין ישמש לתעשייה בלבד ולא לשימושים אחרים.

ה. פיתוח השטח ייעשה מאבן - פרטי הפיתוח יקבלו את אישור האגף לתכנון עיר ולא

תנתן מעודת גמר לבנין בטרם יושלם הפיתוח.

(פרוטוקול מחוזית 16.6.87)

18. יב-10371-החברה הכלכלית לירושלים- תכנית שינויים- גוש 2 חלקה ו- רח' רבקה
דו"ח הועדה המקומית מס' 93 מיום 4.3.87 חיק בנ/82/421

מר כהן ציין כי בר"ח רבקה באזורי התעשייה חלפיות מבקשת החברה הכלכלית להוסיף קומה לבנין קיים בן 4 קומות ובכך למצות 224% בניה. הבעיה היא נושא תקן החניה שצריך להבדק פעם נוספת. במגובה להערת מר רחמימוב הסביר מר כהן שאולם תעשייה חייב להיות גבוה יותר מ-2.5 מ' התכנית החלה על השטח מחירה בנית 4 קומות ב-224% - כאן נבנו 4 קומות אך לא מוצו אחוזי הבניה. בסביבה אף נבנו בנינים גבוהים יותר. לאחר שהעיריה פרסמה את ההקלה הוגשו התנגדויות הן נדחו בוועדה המקומית ולא הוגש ערר לוועדה המחוזית. מר כהן המליץ לאשר את הבקשה בכפוף לאישור צח"ת לחניה.

מר רחמימוב שאל האם המגמות העירוניות הן לפיתוח עוד אזורי תעשייה

מר כהן השיב כי ללא תעשייה וללא ביסוס התעשייה לתעשייה מתוכננת על מנת להציע מקורות תעסוקה לאוכלוסייה - העיר תקלע לצרות. הדבר יגרום להגירה שלילית של בעלי מקצוע שונים מהנדסים, טכנאים וכדו' והדבר יגרום גם לבעיות חברתיות שונות. במקום הזה מוצעים מפעלי אלקטרוניקה עתירי ידע בבנינים בעלי מבנה באיכות מעולה. הוא מציע לאשר את הבקשה ויחד עם זאת להפנות חשומת לב הועדה המקומית שיש למצות את אחוזי הבניה במספר הקומות המותר ולא גבוה יותר ושבמקרה הנדון הגובה לא יהווה תקדים.

החברה הכלכלית הינה יזם שבונה בד"כ באיכות גבוהה עם פיתוח ואחזקה טובים.

מר רחמימוב טען שיש לבדוק את הנושא מעבר לענין חומרי הבניה, האם מתוכננים מספיק שרותים לעובדים כגון גן ילדים לילדי העובדים וכיו"ב.

מר כהן הסביר שבד"כ המפעל קונה חלל ומנצל אותו כראות עיניו. בתעשיות עתירות ידע התנאים לעובדים הם האינטרס הראשון במעלה של המעסיקים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לאישור צח"ת בנושא החניה. הועדה המחוזית מבקשת להפנות חשומת לב הועדה המקומית שיש למצות את אחוזי הבניה המותרים במספר הקומות המותר- בבקשות שהגענה בעתיד. אישור הבקשה הנדונה (בנ/82/421) לא יהווה תקדים לענין גובה הבנין.

19. יב-10295- עיריית ירושלים ע"י קרן ירושלים - גשר להולכי רגל- דרך חברון
חיק בנ/86/382 המשך דיון מיום 12.5.87

מר כהן ציין כי תכנית מס' 3389 לגשר האמור אושרה וכללה נספח בינוי. בזמנו הוגשה בקשה שכללה פיתוח סביבתי גדול יותר בגדה המערבית של דרך חברון. בינתיים הופקדה תכנית "בני ברית" ששינתה מספר אלמנטים ולפיה הכביש יהיה כביש מסולב עם חניה. מכיון שהבקשה שהוגשה אינה מתאימת עם התכנית החדשה של בני ברית נפגש מר כהן עם מתכנני הגשר ומתכנני תכנית בני ברית ונמצא פתרון שמוצג עתה בפני הועדה שמאפשר ביצוע הגשר בהתאם לתכנית המאושרת 3389 ופיתוח הגדה המזרחית עד לאותה נקודת חציבור לגשר. מעבר לזה לא יתבצע בשלב זה פיתוח השטח אלא רק לעת ביצוע פרויקט בני ברית. באותה פגישה גם נקבע כי יש לקבל את הסכמת בעלי מלון הר ציון בחדירה של עבודות הפיתוח והבניה לחלקה 106, לרבות זיקת הנאה לציבו להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה. מר כהן הציע לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים אלה.

(פרוטוקול מחוזית 16.6.87)

בעד הצעתו הצביעו 2 חברי ועדה. נמנע-חבר ועדה אחד.

הוחלט: לאשר את הבקשה שהוצגה בפני הועדה בעת הדיון ב-16.6.87 ובכפוף לכך שיש לקבל את הסכמת בעלי מלון הר ציון בחדירה של עבודות הפיתוח והבניה לחלקה 106, לרבות זיקת הנאה לציבור - להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה.
יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

20. יב-10204 - [REDACTED] - בניה גדרות - הרובע היהודי (תיק בנ/74/262)

מר כהן ציין שהמבקש הגיש בקשה מתוקנת בהתאם להחלטת הועדה ויש לאשרה.
הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה מיום 24.3.87 הוחלט לאשר את הבקשה בהתאם לתשריט החדש שהגיש המבקש.

ב. מלאכות ועסקים

21. 1/2506 - [REDACTED] - קיוסק - רח' חזקיהו המלך

הבקשה הנ"ל פורטמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של שנתיים.
הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

22. 1/3459 טנא בע"מ - בית שחיטה לעופות - רח' הרקפת - רוממה

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

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם לסיכומים שהתקבלו במחלקה המשפטית בעקבות ההתדיינות המשפטית שהיתה בין "טנא" לבין עיריית ירושלים ובכפוף לקבלת הנחיות מטעם היחידה לאיכות הסביבה בעיריה- הנחיות שיעוגנו ברשיון העסק.

23. 1/4438 - [REDACTED] - חומרי בנין - רחוב הנביאים

24. 7/1347 - [REDACTED] - מוסך - ואדי אל גוז.

25. 7/2820 - [REDACTED] - בית חרושה לשיש - ענאתא.

26. 1/8697 - [REDACTED] - משחקי מכונות חשמליות - רח' הלל

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

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

(פרוטוקול מחוזית 16.6.87)

1/4392 - מסדרת דפוס - שפיצר
28. 1/5523 - נגריה - רח' שלמה מוסיוף

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

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

29. 1/5973 - תיקון מנועי חשמל - יפו
30. 1/2065 - כריכיה - שבטי ישראל.

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

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

מרחב תכנון מקומי, מטה יהודה

ג. התרי בניה

31. יב-10385 - בית מגורים - עין נקובא
דו"ח הועדה המקומית מס' 348 מיום 21.12.86 חיק ב/212/82

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ג' חמוז חשמ"ז
30 יוני 1987

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה בישיבתה מס' 56 שהתקיימה ביום
שלישי י"ב סיוון תשמ"ז 9.6.87

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

השחקנים:	א. ברוקי	- נציגה שר השיכון
	ש. זוננפלד	- נציג ציבור ומ"מ ד. ברגמן
	ל. ידן	- נציגה שר החקלאות
	מ. כהן	- מתכנן המחוז
	א. ליטמן	- נציג ציבור
	ש. לרמן	- נציג שר הבריאות
	מ. נחמיה	- נציג ציבור ומ"מ ר. דנגור
	מ. נקמן	- נציג שר התחבורה
	מ. רוז	- נציגה שר המשפטים
	ד. רוניק	- אדריכל
	י. שרון	- נציג ציבור

נכחו:	פ. בלוק	- מחלקת מהנדס העיר
	א. בן אסר	- מחלקת מהנדס העיר
	י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
	ח. דרורי	- לשכת התכנון המחוזית
	ד. ויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר
	נ. פליט	- לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	- מזכירת הועדה המחוזית

נעדרו:	ה. אשל	- נציגה ציבור
	א. גיל	- נציג מע"צ
	ע. דרמן	- נציג שר הבטחון

(פרוטוקול מחוזית 9.6.87)

א. אישור פרוטוקולים

1) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 46 מיום 31.3.87

2) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 48 מיום 7.4.87

מר כהן מסר כי בסעיפים 16 ו-17 ב' להחלטת הועדה המחוזית בגין מתן חוקף לתכנית 2969 (תכנית התפר) אשר נחקבלה בישיבת הועדה מיום 7.4.87, הוחלט להוציא את חלקות 1, 2, 3, ו-33 בגוש 30506 מתחום התכנית כדי לפצות את בעליהן במסגרת תכנית רפרצלציה ואולם עפ"י חוות דעתו של מר אלירז מהמחלקה המשפטית בעיריית ירושלים הומלץ שלא להוציא את החלקות עפ"י החלטת הועדה למעט ת"ח ו שאינו כלול בתחום ההפקעה של המינהל בגוש 30506.

הוחלט: לשנות את סעיפים 16 ו-17 ב' להחלטת הועדה המחוזית מיום 7.4.87 בדבר מתן חוקף לתכנית 2696 ולקבוע כי רק חלק מחלקה ו בגוש 30506 שאינו כלול בתחום ההפקעה של המינהל יוצא מתחום התכנית.

הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה בתיקון הנ"ל ובחתימת היו"ר

ב. תכניות לאישור

1. (3139) תכנית מס' 3139, חלק מגושים 30090 30506 - רח' סנט ג'ורג'

מובא לתיקון סיווג התכנית.

בהתאם להנחיות היועץ המשפטי למשרד הפנים יש לשנות את סיווג התכנית מתכנית מפורטת לשינוי תכנית מתאר.

הוחלט: לשנות את סיווג התכנית מתכנית מפורטת לשינוי תכנית מתאר.

2. (3256) תכנית מס' 3256 שינוי מס' 3/82 לתכנית מס' 966 ג'-הר נוף

מובא לתיקון החלטה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 6.1.87 לתח חוקף לתכנית בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות ע"י הפרדת הגישה המוטורית לחלק המסחרי והגישה המוטורית לחלק המגורים בכפוף לבדיקת נציג שר החבורה.

כאשר החל המתכנן לערוך את התכנית בהתאם להחלטת הועדה המחוזית הסתבר לו שעליו לכלול מספר שינויים בלתי מהותיים המתבטאים בצמצום מעטפת הבנין הנמצאת מעל החלק המסחרי. ואולם בהעדר סעיף גמישות בהוראות התכנית המאפשר שינויים בלתי מהותיים בבינוי לא ניתן לערוך את השינויים לעת מתן היתר הבניה אלא לקבוע אותם בשלב של אישור התכנית. להערכתך אין בשינוי כדי לשנות באופן מהותי מהבינוי, יתר על כן, טענות המתנגדים נסבו בין היתר על הסתרת נוף ולטענת המתכנן הפתרון המבוקש מקטין את מידת ההסתרה ביחס לפתרון שאושר. השאלה היא אם עדיף לתקן את נספח הבינוי בהתאם לפתרון המבוקש או להוסיף לתכנית סעיף גמישות שמכוחו יהא היזם מורשה לערוך שינויים בלתי מהותיים בשלב הוצאת היתר הבניה.

(פרוטוקול מחוזית 9.6.87)

גב' ברזקי ציינה^{כי} הצעת התיקון הנוכחית יכולה להוות איפוא תוצאה של קבלת ההתנגדויות שהרי גם לכנסבה ההתנגדות.

מר כהן העיר כי אלמנט זה לא קיבל ביטוי בהחלטה ועתה נמצאת התכנית בשלב עריכתה לקראת מתן חוקף. אלמנט זה מתייחס לחלק הבנין המרכזי ואולם למתכנן ישנם מספר שינויים נוספים שאינם מתייחסים לחלק זה של הבנין ואשר אינם בהכרח פועל יוצא מקבלת ההתנגדויות. על כן הציע שלא לשנות בשלב זה את נספח הבינוי ולכלול בתכנית סעיף גמישות המאפשר שינויים בלתי מהותיים בבינוי.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 6.1.87 בדבר מתן חוקף לתכנית, מאשרת הועדה הכללת סעיף גמישות בתכנית המאפשר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים בתכנית, באישור הועדה המחוזית.

3. (3555) תכנית מס' 3555, שינוי מס' 50/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 6/84 לתכנית עמ/9 - ככר בית העיריה
חובא לדיון פנימי והכרעה

- גב' רוזה לא השתתפה בדיון.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית למתחם בית העיריה ביולי 1986 לאחר שהתכנית נבדקה ונבחנה ע"י מספר חברים והתקיים דיון ממצה במליאת הועדה. לתכנית הוגשו מספר התנגדויות חלקן נסבו על בעיות קניניות שנפתרו באמצעות הסדרים בין הצדדים. במסגרת אותם הסדרים הוסרה התנגדות עו"ד וייל בשם משפחת קוקיה ועו"ד ספרברג אשר הופיע בפני הועדה והצהיר על הסרת ההתנגדות בכפוף לקבלת חוקף של פסק דין לגבי קבלת פיצויים בתוך 30 ימים. מאז פגה אותה תקופה והלה לא הגיש את נימוקיו. מתוך כך הוא מניח כי ההסדר קבל חוקף של פסק דין ובכך מוסרת התנגדותו.

מבין ההתנגדויות שהוגשו ונשמעו בפני הועדה הועלו הטענות הבאות:

א. התנגדות עו"ד אלטבאואר בשם הפטריארכיה הארמנית, הבעלים של מגרשים 26 ו-27, אשר טען כנגד הגדרת הטימוט בבנינים בתקנון התכנית, למשרדי ממשלה ומשרדי עיריה זאת בניגוד ליעוד והשימושים המותרים באזור מסחרי.

ב. התנגדות המועצה לא"י יפה והחברה להגנת הטבע התייחסו למספר אלמנטים וקביעות תכנוניות בתכנית כדלקמן:

- (1) פתרון הבינוי המוצע בפינת ככר צה"ל ורחוב שבטי ישראל איננו נכון הן מבחינת צורתו והן מבחינת גובהו ביחס לבנין הסמוך, בנין בית החולים הצרפתי.
- (2) הקשר בין ככר צה"ל רח' יפו ושבטי ישראל אינו ברור ואינו פתור מבחינה תכנונית.
- (3) התנגדות לתוספת הקומה המוצעת על בנין הארמנים והגדלת מספר הקומות משתי קומות בחזית רחוב יפו ל-3 קומות והגבהת הגמלון הפונה לשער יפו לכדי 4 קומות. הצעתם היתה למתן או תוספת הבניה ע"י דרוג הבנין כלפי מזרח.
- (4) לענין בנין ראש העיר נסבה ההתנגדות לשני אלמנטים עיקריים: קירוי וסגירת המרפסת הפונה לכוון העיר העתיקה בזכויות ותוספת הבניה בחזית המערבית של הבנין לגרם מדרגות, חדר מעליות וכניסה לאחמ"ם לחניון תת קרקעי.

(פרוטוקול מחוזית 9.6.87)

לטענתם קביעת הבנין לשימור והחוספות המוצעות עומדים בסתירה זה לזה. החוספות משנות באופן מהותי את חזיתות הבנין מה גם שסגירת המרפסת בזכוכית זרה לאופי הבנין ואינה הולמת את הסביבה בקרבה לעיר העתיקה.

5) החברה להגנת הטבע התייחסה לכמות הירק המוצעת בתכנית וטענה שבפרוייקט המשתרע על שטח של 95 דונם בקירוב, כמות הירק המשתקפת מהתכנית דלה ואינה מספקת, אגב כך היתה התייחסות גם לאלמנט הפרגולות.

6) טענה לגבי ההליך הפרוצדורלי ביחס לרמת הפרוט בתכנית הבינוי שאיננה מספקת וכי ניתנו לוועדות, לשלב היחסי הבניה, סמכויות נרחבות לגבי הפתרונות העיצוביים הסופיים ובכך נשללת מן הציבור הזכות להתייחס ולהגיב על פתרונות ספציפיים. לטענתם ראוי לפצל את התכנית לשני שלבים, האחד במסגרת תכנית ברמה מתארית והשניה במסגרת של תכנית מפורטת לפתרון הבינוי והעיצוב.

7) שימור אלמנטים בתכנית כגון שער הכניסה למגרש הרוסים.

עיריית ירושלים בתשובתה לטענות המתנגדים הסבירה כי נעשה בתכנית מאמץ לשמר ערכים הראויים לשימור מחד ומאידך להרוס את אותם חלקים בשטח התכנית שאין להם ערך ארכיטקטוני או הסטורי זאת לשם הקמת בית עירייה ראוי לשמו ובהמלצתה דחתה את רוב ההתנגדויות.

להלן הצעת ההחלטה שהמליץ עליה מר כהן: לתת חוקף לתכנית בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות כמפורט להלן ובהתייחס לנושאים שהועלו בהתנגדויות:

א. לקבל את התנגדות עו"ד אלטבאואר בשם הפטריארכיה הארמנית בגין מגרשים 26 ו-27 ולתקן את סעיף 27 להוראות התכנית בדבר "טבלת שימוש ויעוד מגרשים" באופן שיפורש בתכנית כי השימוש הוא למסחר ולמשרדים, בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. לגבי בנין ראש העיר יש לפצל את הדיון לשניים בהתייחס לאלמנט סגירת המרפסת בזכוכית ולחוספת מבנה המדרגות והמעלית בחזית המערבית לרבות הכניסה לחניון לאחמי"ם שכתוצאה ממנה נפער מעין בור. אשר למרפסת המזרחית, בנושא זה התקיימו דיונים בשלב הפקדת התכנית והדעות היו חלוקות. לדעתו יש לקבל את התנגדות המועצה לא"י יפה והחברה להגנת הטבע ולבטל את סגירת המרפסת ולהשאיר את הבנין במתכונתו הקיימת. לבנין אין אולי ערך ארכיטקטוני מיוחד אך יש לו להערכתו ערך הסטורי ויחוד בשל מיקומו ועברו. במתחם כולו מתוכננת בניה בסדר גודל של כ שלושים אלף מטרים רבועים וניתן למצוא חלל ראוי לא פחות שימש כאולם ישיבות למועצת העיר.

ג. לענין פתרון הבינוי בשטח המשולש הנוצר בין רחוב שבטי ישראל וסמטת יוחנן מגוש חלב, כזכור טענה העירייה ששטח זה לא בא כדי להוסיף שטחים לבניה אלא כדי ליצור חלל בככר הנוצרת במערך הבינוי הכללי והפתרון העיצובי הסופי שלה לא בא לכלל ביטוי בשלב בהפקדת התכנית. עפ"י החרשים המוצג עתה בפני הועדה ואשר הוכן לבקשתו, מונמך הבנין בקטע זה בקומה ומגיע בגובהו כמעט לגובה הבנין הסמוך שבעברו השני של הרחוב. בהתאם לכך הוא ממליץ לקבל את ההתנגדות ולהנמיך בקומה אחת את הבנין במגרש מס' 19 (בחלק שמדרום לבנין 20) בהתאם לתיקון המוצג. במהותה אין המלצה זו שונה מהמלצות הועדה המקומית אלא שהיא קובעת בכמה יונמך הבנין.

(פרוטוקול מחוזית 9.6.87)

ד. אשר להתנגדות המתיחסת לפתרון התכנוני המוצע בסימטת יוחנן מגוש חלב וחיבור ככר צה"ל עם הככר החדשה, ציין כי עפ"י התכנית המוצעת עתה נשארת הסימטה במקביל לסימטה הקיימת והיא תהא מורמת בכ-4 מ'. ממפלס ככר צה"ל עם מהלך מדרגות. בהתאם לכך הוא מציע לקבל את ההתנגדות ולתקן את תכנית הבינוי בסימטת יוחנן מגוש חלב בהתאם לתכנית המוצעת בעת הדיון. את הפתרון המתיחס לשתי הככרות הוא מציע לצרף לתכנית כנספח מנחה לפתרון החיבור בין רחוב יפו וככר צה"ל לבין הככר המוגבהת שממזרח לסימטת יוחנן מגוש חלב. זאת על מנת לאפשר גמישות לעת העצוב הסופי ברמת פירוס גבוהה יותר בשלב מתן היתר הבניה. הועדה המקומית אף היא המליצה לסמן בתשריט כנספח לתכנית את אותם עצים הרואים לשימור. לקראת הדיון הביא המהכנן תכנית העצינות את אותם איזורים שבהם קיימים עצים שהחניון התח קרקעי אינו פוגע בהם, המסמך המוצג מראה את כמות הירק המתוכננת. גן דניאל אוסטר נשאר כמות שהוא וכך גם שדרת העצים ברחוב יפו.

בהתאם לכך הוא מציע לקבל את התנגדות החברה להגנת הטבע ולכלול בתכנית סעיף המחייב שמירה על עצים הראויים לשימור בהתאם להמלצת הועדה המקומית ולצרף כנספח מנחה את התכנית הסכמטית לגינון ונטיעות ואי פגיעה בעצים שאין חובה לעקור אותם כתוצאה מבנית החניון התח קרקעי. כמו כן צוינו באופן סכמטי ובלתי מחייב מבחינת המיקום ריכוזים של צמחיה מטפסת על הפרגולות.

ה. לדחות את התנגדות המועצה לא"י יפה והחברה להגנת הטבע לרמת פירוס תכנית הבינוי מאחר ולדעת הועדה רמת הפרוט מספקת לשלב של אישור תכנית מפורטת וכי היתרי הבניה כפופים לאישור הועדה המחוזית להבטחה ובקורת של הפתרונות העיצוביים הסופיים. ו. לדחות את כל יתר ההתנגדויות שלא קבלו ביטוי מפורש בסעיפים דלעיל.

שני נושאים אחרים שלא גובשה לגביהם הצעה סופית וההכרעה בהם תהא פועל יוצא של הדיון הם: חוספת הבניה מול בניני הארמנים מדרום לרחוב יפו וחוספת הבניה בחזית המערבית של בנין ראש העיר.

החוספת המערבית לבנין ראש העיר נועדה לשרת פונקציה מסוימת בבנין. מאידך לא ניתן לדחות על הסף את הטענה שתוספת האגף הקטן במקום והפתח לחניון התח קרקעי פוגמים בבנין וברעיון לשמרו. אשר לבנין הארמנים, טענו שיש לדרגוממעב כלפי מזרח למקום מסוים שממנו והלאה לכוון מזרח לא תהא שום חוספת. הבנין בעיקרו קיים היום ב-3 קומות, ממבט ממזרח, עפ"י המוצע מזדקר גמלון הבנין לגובה של 4 קומות, כאשר בנין בנק ברקליס מדרום לו הוא בנין בן שתי קומות וכזכור דנה ודשה הועדה רבות בענין גובה מלון פאסט הסמוך בהתיחס לגובה החומה והגבילה על פיה את גובה המלון שיהא נמוך במטר אחד מגובה החומה בנקודה הקרובה.

גב' ברוקי העירה כי גובה הגמלון עפ"י המוצע בתכנית זהה למעשה לגובה בנין ראש העיר.

הדיון בשלב זה התמקד בנושאים שהעלה מר כהן בהצעתו.

השימוש בבניני הארמנים - הוסכם על הכל שיש לבטל את ההגדרה לשימוש משרדי העיריה והממשלה- השימוש יהא למסחר ומשרדים.

- סגירת המרפסת בבנין ראש העיר.

(פרוטוקול מחוזית 9.6.87)

מר רזניק ציין כי יש לשקול שני היבטים מאד רגישים: מבחינה ארכיטקטונית ומבחינה הסטורית, מנוקבה המרפסת בחורים המסמלים את המאבק על העיר מצד שני נמצא כיום אולם מועצת העיר במרתף, הוא משוכנע שלו היו מחכננים במקום בנין חדש לאותה מטרה היו קובעים את אולם מועצת העיר בקומה עליונה ובאופן שישחקף ממנו נוף העיר העתיקה. ולכן ללא ספק אם מוסכם וגמור שאולם המועצה ימוקם בקומה העליונה לדעתו הפתרון המוצע הוא פתרון טוב ומכובד לקבלות הפנים החשובות המתקיימות בבנין.

ישנם אחרים ובניינים סנטימנטליים שהוא סבור שיש לשמור עליהם בקפדנות. החורים המנוקבים בקיר הבנין אישית לא השאירו עליו את רישומם באופן מיוחד ומול השמירה עליהם עומדת לנגד עיניו חשיבות אולם מועצת העיר ומיקומה בקומה העליונה. הוא מחייב את התוספת בזכוכית וכי יש להקפיד על ביצוע הגמר באופן מושלם על חוה שתהא טובה ולא ספקולטיבית.

מר זוננפלד שאל את מר רזניק לדעתו אם שילוב אלמנט הזכוכית בבנין לא יראה כטלאי, אם התוספת תראה מקורית הוא מסכים לה אך אם כטלאי ולו רק כדי לפתור את בעיה מיקום אולם מועצת העיר אזי עדיף, עם כל החשיבות לאולם, למצוא לו מקום אחר.

מר רזניק השיב כי לעולם לא תראה הסגירה כחלק מקורי של הבנין מפני שזו אכן סגירת מרפסת חדשה ובזכוכית, בכמות גדולה מאד, שבתקופת בנית הבנין לא השתמשו בה. מר רזניק ספר כי בסמינר שהשתתף לאחרונה באוסלו התקיים דיון בשאלה אם להוסיף מספר קומות לבנין קיים שנבנה בשעתו ע"י אדריכל נורווגי מפורסם. לאדריכל שתכנן את הקומות הנוספות היו לבטים קשים עד שהגיע לפתרון יפה וטוב, אף שניכר כי התוספת היא מאוחרת ולא מקורית. בדיון הוא הציג את כל התכניות השרטוטיות והמודלים שהכין בחיפוש אחר פתרון טוב והחשיבות שנתן לבנין הקודם, כך גם כאן, אם התוספת תבוצע בעדינות ובהתחשבות מרובה בבנין המקורי בכל הכבוד שהוא ראוי לו, אפשר וניתן להגיע לפתרון טוב.

גב' ברזקי ציינה כי ללא ספק אפשר לפתור כל בעיה, השאלה היא מהי המטרה שהמתכנן הציב בפניו. כאשר אנו מבקשים לשמר בנין אנו מתכוונים לשמור את "השפה" של המתכנן המקורי, אפילו לא להיטיב איתה. יתכן שמתכנן דגול יציג פתרון שישפר את הבנין מבחינת יופיו אך המתכנן המקורי רצה אותו אחרת. באותה תקופה שנבנה הבנין המקורי נעשה כבר שימוש בזכוכית כחומר בניה והיתה אפשרות לבנות בזכוכית, נקודת הראות של האדריכל המקורי היתה שהבנין בירושלים צריך להיות בנין אבן.

במסגרת הדיונים בועדה המחוזית ובוועדה המקומית היו ויהיו עוד ויכוחים עקרוניים על בניה בזכוכית בירושלים אך עד היום חזית רצופה מזכוכית נתקבלה בשלילה, האם זה יאה שדוקא לבנין הייצוגי של ירושלים תהא חזית זכוכית. מעבר לשאלה זו ישנה משמעות מבחינת ההרגשה הפנימית בחדר הפונה לכוון דרום שודאי לא תטיב עם חברי מועצת העיר, פתרון של בניה בזכוכית בעיר חמה שהקרינה בה גבוהה אינו נראה לה פתרון טוב. לדעתה חזית רצופה זכוכית לחדר ישיבות אינה נעימה ויכולה להפתר רק בהוצאות אחזקה גבוהות. הנקודה העקרונית היא שעיריית ירושלים טוענת שהיא זקוקה לחדר ישיבות ולשם כך מתווספת לבנין כמות גדולה של שטחים. אפשר לערוך ראורגניזציה בבנין ראש העיר ולמצוא פתרון לאולם ישיבות, את המרפסת להשאיר כמרפסת ולהעביר משרדים שאינם דרושים ורלבנטיים לבנין, לשטחים הרבים הנוספים בפרוייקט.

(פרוטוקול מחוזית 9.6.87)

באותו ענין היא מבקשת לקשור את הנושא השני של תוספת הבניה בחזית המערבית משום שלפי הבנחה הם חלויים האחד בשני. אפשר להחליט שלא לשמר את הבנין, אך אם מחליטים שכן לשמר את הבנין אזי אותה חזית, שהיא חזית הכניסה ודאי לא נשמר ממנה דבר והשינוי הוא אבסולוטי לכל החזית. היא מסתייגת במיוחד מהפתח או ה"בור" לפני בנין העיריה, האחמייים בפרוש יכולים להגיע במכוניות השרד עד לפתח הבנין ונהגיהם יחנו את רכבם בחניון, לדעתה אין זה נאה שיהיה "בור" לפני בנין העיריה מבחינה עיצובית.

מר רזניק הציע לדון תחילה בנושאים העקרוניים ואחר כך בפרטים. כלומר אם לאשר או לא לאשר תוספות לבנין ואחר כך בפרטים האדריכליים.

גב' ידן הצטרפה לדעתו של מר רזניק לענין סגירת המרפסת וציינה כי הסגירה בפרוש לא תראה מקורית אלא כתוספת מאוחרת, כשלב נוסף של פיתוח ירושלים ולדעתה יתרום לחזות הכללית, אולי ניתן להנמיך את הקומה בחצי קומה.

מר נחמיה ציין כי קבלות הפנים לאורחים מתקיימות היום במרתף הישיבות ולעיתים לצורך צילומים עולים למרפסת לדעתו המקום האידיאלי למקם את אולם מועצת העיריה באולם העליונה כפי שמוצע בתכנית.

מר שרון ציין כי דעתו של מר רזניק, שהציג את השקפתו בצורה יפה ומשכנעת, מקובלת עליו. הוא מבין את החשש מפני מראה הזכוכית כטלאי אך אם לדעת מר רזניק ניתן לבצע את התוספת בצורה נאותה הוא תומך בהצעת התכנית כפי שהופקדה.

מר זוננפלד ציין כי עם כל הערכתו לדעה המקצועית של מר רזניק, חשובתו לא הניחה את דעתו וחששותיו אף גברו. דברי גב' ברזקי נגעו יותר לליבו, ירושלים מאופיינת כעיר של אבן ודוקא הבנין הייצוגי של ירושלים יאופיין ע"י סגירת מרפסת בזכוכית.

אם הבנין בככר ציון נבנה בזכוכית או מתחם בית הזקנים הספרדי - ניחא, גם על כך חלקו, אך דעתו לא נחה כאשר מדובר בבנין הייצוגי של ירושלים, שיחרוג מעקרונות הבניה באבן.

מר ברגמן ציין כי מצד אחד הוא מבין שהקומה העליונה שתסגר בזכוכית תשמש את אולם מועצת העיר, אם כי אינו רואה כל פסול באולם היפה של היום, אשר נבנה מכספי תרומות. בזמנו אמר לו ראש העיר שלא היה מחליף את מקום מושבו בבנין אחר כי הוא רוצה את הבית הישן והמיושן הזה, בין מזרח העיר ומערבה.

לבית הישן הזה יש שני ערכים, ערך שימורי בהיותו בנין ישן עם המרפסת המקורית שלו, אפשר לספר את הבנין ומתוך התכנית הוא למד שמאד משפרים אותו, אך אליה וקוץ בה, דוקא השיפור יהפוך את הבנין לבנין חדש, באלמנטים חדישים ומרוחקים מן העבר, אותו עבר המשווה לבנין את ערכו המיוחד והיסוד לבחירת המקום כבנין העיריה. באופן אלגורי נהוג בכל בנין חדש להשאיר משהוא לזכר החורבן, גם כאן צריך לשמור על העבר ודוקא הסגירה מכסה על העבר. אשר לאולם הישיבות וקבלות הפנים, אפשר לעלות למרפסת כפי שנוהגים כיום ואת אולם הישיבות ניתן להעתיק לקומה אחרת. הוא תומך בעמדתה של גב' ברזקי שניתן לשפץ את הבנין ועם זאת להשאירו כמות שהוא עם החורים המנוקבים בקיר המרפסת כזכר למלחמת השחרור שראש העיר מרבה לספר עליהם בפני אורחיו עוד לפני שתציג בפניהם את הנוף הנשקף ממנה.

(פרוטוקול מחוזית 9.6.87)

בשלב זה נערכה הצבעה בסוגיית סגירת מרפסת בנין ראש העיר.

6 חברים הצביעו בעד סגירת המרפסת, בהתאם לאטרנטיבה החדשה שהוצגה בעת הדיון, דהיינו סגירת המרפסת בזכוכית בגובה נמוך יותר מן המוצע בחכנית המופקדת.

5 חברים הצביעו נגד ההצעה הנ"ל.

- חוספת הבניה בחזית הכניסה לבנין ראש העיר.

מר רזניק ציין כי הפתרון המוצע מוריד לדעתו במעט מערך הכניסה לבנין העיריה, הוא ממליץ לדחות בשלב זה את הפתרון המוצע מבחינה עיצובית ולהמליץ בפני המתכננים להעמיק את הלימוד ולהציע פתרון חלופי.

מר שרון תמך בהצעתו של מר רזניק, לאפשר למתכננים למצוא פתרון נאות ולתכננו מחדש.

מר רזניק הוסיף כי לדעתו הכניסה החדשה המוצעת פחות טובה מהכניסה הקיימת במיוחד הוא מסתייג מפתח הכניסה לחניון.

הפתרון כמות שהוא אינו מושלם וצריך ללמוד את הנושא ולהציע פתרון אחר.

מר כהן העיר כי ניתן למצוא פתרון לחדר מעלית ומדרגות בתוך מטעפת הבנין הקיים.

גבי ברזקי הציעה בשלב זה לקבוע שהחזית הפנימית של בנין העיריה נשארת כמות שהיא ולקיים על כך הצבעה.

מר כהן הציע בהמשך להחליטה לגבי החזית המזרחית - להשאיר את החזית המערבית כפי שהיא ולאפשר כאופציה לתכנון חוספת בחזית האחורית הצפון מזרחית של הבנין.

מר רזניק הוסיף כי יש לציין בהחלטה הועדה להקפיד על פרוט וביצוע נאות של החוספת המזרחית.

מר נקמן ציין כי על אף שהתנגד לחוספת הזכוכית בחזית המערבית והוחלט לאשרה בראה כי חוספת גרם המדרגות בחזית המערבית נראית לו בלתי משמעותית לחלוטין.

מר רזניק ציין כי החוספת בחזית המערבית משנה מעט מאופי הבנין ונראה לו ששימור הבנין רלבנטי יותר לחזית המערבית מאשר לחזית המזרחית.

בשלב זה נערכה הצבעה לענין החוספת המוצעת בחזית הכניסה המערבית של בנין ראש העיר.

7 חברים הצביעו בעד ביטול החוספת הנ"ל והשארת החזית המערבית כמות שהיא לעומת 2 חברים נגד.

- להנמיך בקומה אחת את הבנין במגרש מסי 19 (בחלק שמדרום לבנין 20) בהתאם לפתרון שהוצג בעת הדיון.

- לחקן את נספת הבינוי בסימטת יוחנן מגוש חלב בהתאם לתכנית שהוצגה בעת הדיון.

- לצרף לתכנית, כנספת מנחה, את פתרון החיבור בין ככר צה"ל לככר המוגבהת שממזרח לסימטת יוחנן מגוש חלב, כפי שהוצג בעת הדיון.

- חוספת הבניה מעל בנין הארמנים, מגרשים 26 ו-27 עפ"י התכנית.

מר רזניק ציין כי הוא מתנגד לדרוג, דוקא החוספת כפי שמוצעת בתכנית נראית השלמה ארכיטקטונית לבנין הקיים, ויוצרת רחוב עירוני.

- סוכס לדחות את ההתנגדויות לחוספת הבניה מעל בנין הארמנים מאחר והחוספת יוצרת שלמות ארכיטקטונית לאורך רחוב יפו ולאשר את החוספת המוצעת בתכנית.

(פרוטוקול מחוזית 9.6.87)

גב' ברזקי ציינה כי אינה מתיחסת לשאלה אם לשמר או לא לשמר עצים אלא לאלמנט הפרגולה בתכנית. עפ"י הפרוט המוצע בתכנית אין מקום לכלול אותו כחלק מהתכנית. לדעתה הנושא לא נלמד עד הסוף, הפרופורציות לא תואמו עד הסוף וגם מהנדס העיר רמז על כך שהתכנון המוצע הוא בגדר של כוונות ולא פרוט סופי. היא מציעה להוציא את הפרגולה מהתכנית ולאמר שהועדה תהא נכונה לשקול נושא זה בחכנון מפורט יותר הכולל גבהים וכו'.

- סוכם לכלול בתכנית הוראה בדבר שימור עצים הראויים לשימור בהתאם להמלצת הועדה המקומית ולצרף את התכנית הסכמטית כנספח מנחה לגיבון נטיעות ואי פגיעה בעצים שאין חובה לעקור אותם כתוצאה מבנית החניון התח קרקעי.
- להוציא מהתכנית את הפרגולה ולציין בהוראות התכנית כי תהא אפשרות לבנות פרגולה אולם חכנון פרטיה העצוביים והסופיים יובא לאישור הועדה לעת מתן היתרי הבניה.
- לדחות את ההתנגדויות לרמת פירוט תכנית הבינוי מאחר ולדעת הועדה רמת הפירוט מספיקה לשלב של אישור תכנית מפורטת ומאחר והיתרי הבניה כפופים לאישור נוסף של הועדה המחוזית להבטחת בקורת של הפתרונות העיצוביים לעת התרת הבניה.
- לדחות את שאר ההתנגדויות שלא קבלו ביטוי בסעיפים דלעיל מהנימוקים שהושמעו במהלך הדיון.

הוחלט:

1. לתת חוקף לתכנית בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות כמפורט להלן:
 - א. לתקן את סעיף 27 להוראות התכנית בדבר "טבלת שימוש ויעוד מגרשים" באופן שיפורש כי השימוש במגרשים 26 ו-27 הוא למסחר ולמשרדים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
 - ב. לתקן את נספח הבינוי לגבי סגירת מרפסת בנין ראש העיר בהתאם לנספח שהוצג בעת הדיון.
 - ג. לבטל את התוספת המוצעת בחזית הכניסה המערבית של בנין ראש העיר, לרבות פתח הכניסה לחניון ולהשאיר את החזית כפי שהיא.
 - ד. להנמיך את גובה הבנין במגרש מס' 19 (בחלק שמדרום לבנין 20) בקומה אחת בהתאם לפתרון שהוצג בעת הדיון.
 - ה. לתקן את נספח הבינוי בסימטת יוחנן מגוש חלב, בהתאם לנספח שהוצג בעת הדיון.
 - ו. לצרף לתכנית, כנספח מנחה את פתרון החיבור בין ככר צה"ל והככר המוגבהת שממזרח לסימטת יוחנן מגוש חלב, כפי שהוצג בעת הדיון.
 - ז. לכלול בתכנית הוראה בדבר שימור העצים הראויים לשימור. בהתאם להמלצת הועדה המקומית, ולצרף את התכנית הסכמטית שהוצגה כנספח מנחה לגיבון, נטיעות ואי פגיעה בעצים שאין חובה לעקור אותם כתוצאה מבנית החניון התח קרקעי, בכפוף לאמור בסעיף ח' להלן.
 - ח. להוציא מהתכנית את ההצעה לפרגולה ולציין בהוראות התכנית כי תהא אפשרות לבנית פרגולה אולם חכנון פרטיה העיצוביים הסופיים יובא לאישור הועדה המחוזית לעת מתן היתרי הבניה.
2. לדחות את כל שאר ההתנגדויות שלא קיבלו ביטוי מפורש בסעיף ו דלעיל מנימוקים שפורטו במהלך הדיון.

(פרוטוקול מחוזית 9.6.87)

4. (3231 א') הכניח מס' 3231 א', שינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 3231 בית כנסת במתחם

02 - רמות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 31.5.87:

1. הועדה מאמצת את הסכום שנחתם ע"י שני הצדדים וממליצה לתת חוקף לתכנית בהתאם לסיכום הנ"ל.
2. סיווג התכנית יהא שינוי לתכנית מתאר.

בעת הדיון מסר מר כהן כי בעקבות הסכום שנחתם בין הצדדים ולאחר שמיעת המתנגד שלא ויתר על השמעת התנגדותו החליטה הועדה עקרונית לאמץ את ההסכם ואולם לצורך שינוי סווג התכנית הועברה ההחלטה להתייעצות עם הועדה המקומית. משהחליטה הועדה המקומית בהתאם, כמפורט לעיל, מובאת החלטת הועדה לאישורה הסופי.

הוחלט:

1. הועדה מאמצת את הסיכום שנחתם בזכרון הדברים בין עמותת "רמתיים צופים" לבין צוות למוי"מ מתוך המתנגדים מיום 5.3.87 ומיום 8.3.87.
2. לשנות את סיווג התכנית משינוי לתכנית מפורטת לשינוי תכנית מתאר מקומית.
3. לתת חוקף לתכנית בשינויים כמתחייב מתוך הסיכום האמור בסעיף 1 ובהתאם לסעיף 2 דלעיל.

א. תכניות להפקדה

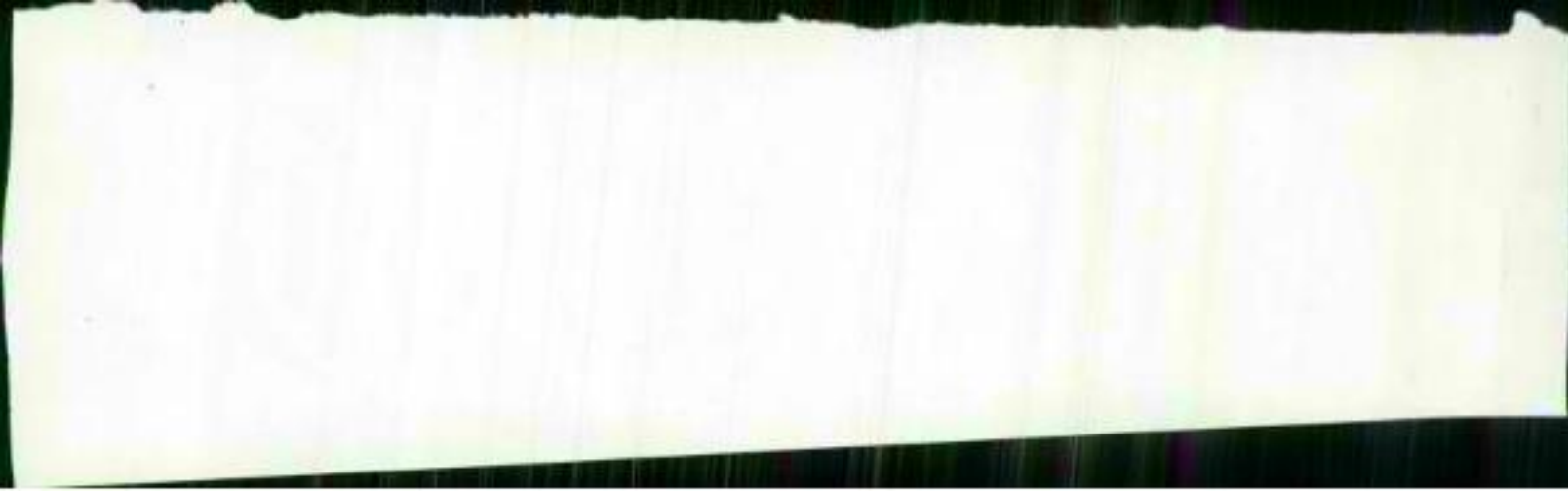
6. {3735} תכנית מס' 3734, שינוי מס' 2/86 לתכנית 1541 א' - הקמת מכון רישוי ומרכז

לשרותי רכב - צפון גבעת שפירא

הועדה המקומית החליצה בישיבתה מס' 31.12.86:

להפקיד את התכנית ולחקנה כמפורט להלן:

1. להכניס לעדכוש השטח התעשייתי מיוחד בו תוחר בנית בנין במפלס אחד בלבד בהתאם לתכנית



(פרוטוקול מחוזית 9.6.87)

בינוי באיסור הוועדות ואחוזי הבניה יקבעו בהתאם לה.

2. להוסיף סעיף בדבר הקמת חברת אחזקה.

3. למחוק הסעיף המדבר על חוקף חכניה בינוי. יש לתקן התכנית מבחינה טכנית.

4. התכנית לא תאושר לפני הכנת מסמך עצוב הכניסה המזרחית לעיר. יש לקבוע בהוראות התכנית שעצוב השטח וחמרי הבניה יקבעו לעת מתן חוקף לתכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית 1541 א' המהווה חכנית מתאר לגבעה הצרפתית יצרה למעשה קומפילציה של חכניות מאושרות קודמות כאשר עיקר אזורי המגורים רוכזו בחלקה הדרומי והשטח הירוק הגדול - בחלק הצפוני.

כאשר בוחנים את מערך הכניסות לעיר מהקבלת תמונה עגומה שהיא בבחינת כורח המציאות: הכניסה הצפונית, דרך כביש רמאללה וכביש מס' 1 העובר בתוך שטח מבונה בצפיפות שהקביעות התכנוניות נכפו ע"י עובדות קיימות בשטח. בכניסה המערבית שולט בגדה האחת שלה אזור התעשייה של גבעת שאול ובכניסה הדרומית, היא דרך חברון. מצוי אזור התעשייה של תלפיות שבאמצעות פרויקט "שער דרום" ניסו להסוות את הפעילות התעשייתית במבנים ארכיטקטוניים לפעילות תירותית. הכניסה המזרחית הנוכחית היא דרך כביש מעלה אדומים והתחברותו עם דרך רמאללה, בקטע זה עפ"י תכנית 1541 א' מיועדים השטחים משני עברי הכביש כשטחים פתוחים ירוקים שבתכנון נכון יקבלו את פני הבאים ממזרח גינות פארקים ועצים.

חכנית 3735 הנדונה, מציעה למעשה חזרה על שגיאות שנכפו על הכניסות האחרות לעיר, בהיותם שולי העיר קודם איחודה.

להערכתו שינוי יעוד השטח לתעשייה לצורך הקמת מכון רישוי והפעילויות הנלוות לו היא טעות תכנונית שאין בה שום הגיון. לדעתו יש לדחות על הסף את התכנית. בדיונים בועדה המקומית שללו הגורמים המקצועיים את ההצעה, בעוד המידע שהיה בפני חברי מועצת העיר היה מוטעה, כאילו בית המטבחים והמבנים הקיימים ימשיכו להתקיים בשטח. עפ"י תכנית 1541 א' ותכניות אחרות, מיועדים המבנים להריסה במגמה לפנותם מן האזור מתוך שיקולים תכנוניים אמיתיים. תחת זאת נכון היה לתכנן את הכניסה לעיר בצורה נאותה והולמת. הטיעון בדבר נחיצות השטח למכון רישוי בצפון העיר והצעתו בשטח הנדון אינו נכון מבחינה תכנונית משום שבצפון העיר מיועד כדין איזור התעשייה עטרות שיש בו את כל הנתונים הטבעיים לקלוט את מכון הרישוי והשרותים הנלווים כיאה לאיזור תעשייה. בצד אותו טיעון נשמע באופן לא רישמי בסיס, שהתכנית למעשה גורמת להיטיב עם מישור, שבהחלט לא צריך להיות שיקול, זאת כדי להדגיש את גודל האבסורד.

מר רוניק ציין כי בעיקרון הוא מתנגד להפיכת שטח ירוק לתעשייה.

מר נקמן ציין כי הוא מצטרף לעמדת מר כהן אך בנקודה אחת, שבה משתמע לכאורה שהשטח לא מתוכנן. בתכנית הגבעה הצרפתית מיועד השטח כירוק, זהו שטח ירוק הסטורי אך כיום השטח התכניות. כביש מעלה אדומים לא נסלל בתוואי המתוכנן עפ"י התכנית אליו מתחבר כביש מס' 13. עד להצגת הדברים ע"י מר כהן, סבר לחומו שכביש ענחות הוא כביש מלאכה כפי שקיים במציאות היום. העובר בכביש זה מכביש רמאללה ועד מחנה הפליטים נוכח במציאותם של ביתנים קטנים, משני עבריו, המשמשים למלאכה ותעשייה, בית המטבחים, מפעל קוקה קולה, מוסכים וכו'. חלק מהמבנים מיועדים להריסה אך למעשה כל אחד יודע מה קורה בשטח, לאמר שהשטח הוא ירוק זו אחיזת עיניים משום שהשטח יסאר כמות שהוא עוד עשרים שנה. לדעתו יש להתייחס לתכנית ולקבוע אלו שימושים

(פרוטוקול מחוזית 9.6.87)

מר כהן ציין כי כביש מעלה אדומים בתוואי הסופי שלו חודר לשטח בית המטבחים, הכביש הסלול כיום הוא תוואי אלטרנטיבי שאינו סלול ברוחבו המלא על מנת שלא להרוס בשלב זה את בית המטבחים לפיכך אי אפשר לבוא ולטעון שבית המטבחים הוא אלמנט שקיים וצריך להשאר במקום.

מר זוננפלד ציין כי אינו מבין את העמדה התקיפה לדחית התכנית על הסף שהרי אין זו הכניסה הצפונית לעיר והמגרש אינו נסמך על כביש ומאללה אלא על כביש מעלה אדומים, לדעתו אין העיריה מיחסה חשיבות לכביש ככביש כניסה לעיר שאם לא כן, לא היתה מאשרת את התכנית.

בשלב זה נערכה הצבעה על הצעות ההחלטה הבאות:

(1) בעד הפקדת התכנית לא הצביעו אף לא חבר אחד.

(2) בעד דחית הצעת התכנית הצביעו 5 חברים.

5 חברים נמנעו.

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית.

7. (3755) תכנית מס' 3755, שינוי מס' 8/86 לתכנית מתאר עמ' 9 לעיר העתיקה, שינוי 1/86

לתכנית מע' 17, שינוי מס' 1/86 לתכנית 3203 ושינוי לתכנית 3092 - שדרות אשכול, עצוב נופי

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.2.87:

בהתנגדות מר ד. בריבונץ ומר מ. פורוש וגבי ו. סיוון - להפקיד את התכנית לאחר שתתקן מבחינה טכנית.

במהלך הדיון מסר מר כהן כי מדובר בתכנון נופי של תוואי דרך העוקפת את קמפוס האוניברסיטה מדרום. קטע תואי זה המהווה המשך לשדרות אשכול ודרך נחל אגוז אושר למעשה בתכנית 3202 באופן טכני ונותר ללא פתרון נופי, כאשר ברור היה שחיבורו עם שדרות מרטין בובר יהיה תת קרקעי. בתכנית הנדונה מוצעת שלוחה נוספת למתחם שנועד בשעתו לבית המשפט העליון ואוניברסיטת המורמונים שמדרום לה.

התכנית מלווה בנספחים המתארים את עבודות הפתוח והטיפול הנופי וכן פרטים לגבי המעבר התת קרקעי העתידי לשדרות מרטין בובר.

מאחר והנושא הואם בשעתו עם גורמי האוניברסיטה העברית הוא ממליץ להפקיד את התכנית בכפוף לבדיקה ותאום עם נציג האוניברסיטה ולהנחת דעתם.

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לתאום ולהנחת דעת נציגי האוניברסיטה העברית בהר הצופים.

8. (2131 ג') לתכנית מס' 1231 ג', שינוי מס' 11/85 לתכנית המתאר ושינוי מס' 1/85 לתכנית

1883, 2131 ו - 2131 ב' - בית אבות ומרכז קהילתי - גבעת מרדכי

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.5.86:

להפקיד את התכנית בחנאים הבאים:

1. לפני העברתה לוועדה המחוזית יש להכניס בתכנית תיקונים טכניים בטבלת האחוד והחלוקה

בחשוב אחוזי הבניה, באישור אגף הרישוי ע"י רישום מידות קוי הבנין בתשריט.

2. יש לקבל הערות היחידה לאיכות הסביבה ולתקן את התכנית בהתאם להערותיה.

3. יש להגיש אישור אגף התנועה.

4. יש לתכנן גישה לנכים בהתאם לדרישות החוק.

(פרוטוקול מחוזית 9.6.87)

מר בן יעקב הציג את התכנית וציין כי הפרספקטיבה מראה את הבנין המוצע כשחלקו הנמוך מיועד למתנ"ס ומעליו בית אבות מדורג ב- 4 קומות. אחוזי הבניה המוצעים גבוהים למדי כ-290% משטח המגרש המקורי שהוקנו בו בעבר זכויות בניה של 80%. המסה גדולה והבנין מגיע בחזית לכדי 11 קומות בדירוג.

מר בן אשר ציין כי בשעתו הגיש המינהל, כבעל קרקע, תכנית להקמת מרכז לנוער שכלל בריכת שחיה, חדרי חוגים ופונקציות נלוות לכך. במקביל הוכנה פרוגרמה לבית קשישים שהוא מוסד פרטי ובשתוף עם מינהל מקרקעי ישראל אותר השטח לשלוב שתי הפונקציות כאשר פורמלית ישמש חלקו התחתון מפעל ציבורי בדומה לבית הנוער העיברי וחלקו העליון לבית קשישים. חלק מהשטחים הציבוריים שבתי קשישים נזקקים להם יהיו בתוך המוסד בין אם אלה חדרי חוגים או לובי והם יהיו שילוב של פונקציות לקשישים וציבוריים גם יחד ועם זאת כל מוסד יפעל בנפרד. הכניסה למתנ"ס או מרכז התרבות תהא מהכביש התחתון והחלק הנסמך למרכז שכונת גבעת מרדכי-מהכביש העליון.

ראוי לציין כי מדובר בקרקע מאד משופעת בין שני כבישים, ומתוך כוונה לחזק את מרכז גבעת מרדכי בפונקציות מרכזיות ומגוריות יועד החלק העליון לבית קשישים עם חזית מסחרית שתכלול שירותים לקשישים כגון בית מרקחת, סניף דואר וכו'. הקשר בין שתי הפונקציות הוא גם ורטיקלי מבחינת שימוש בפונקציות הציבוריות במתנ"ס לשירותם של הקשישים. הרעיון היה שהפרייקט יומן ויוקם ע"י יזם אחד כך שבתמורה לבית האבות יבנה מרכז חרבותי פתוח לציבור המשתמשים בו בתנאים שיוכתבו ע"י העירייה.

בית האבות אינו כולל אגפים סיעודיים אלא ישמש כדיור מוגן לקשישים. החניה מוצעת בהתאם לנדרש בחלקים שונים בתכנית בהתאם לפונקציות השונות.

אשר לנושא אחוזי הבניה, ציין כי לדעת העירייה חשיבותו שולית ובלתי רלוונטית משום שלשימושים אלה אין מגבלות בתכנית המתאר ושטחי הבניה הם פונקציונליים והם נועדו לשרת את אוכלוסיית המשתמשים בהם. מסת הבניה אינה מהווה חריגה ביחס לאופי ומסת הבניה של הבנינים הקיימים. הבנין מדורג ומהווה לדעת העירייה גמר נאות ונכון ביחס לסביבתו.

גבי ידין ציינה כי אין לה מה להוסיף מעבר להסבריו של מר בן אשר וכי יש להדגיש שהפרייקט נועד לשרת את צרכי השכונה עצמה וגם את קהילת הקשישים.

מר רוניק ציין כי אינו מתנגד למתנ"ס ולבית אבות אך נראה לו שהאינפורמציה לגבי הטיפול בגבעה דלה, עפ"י הפרספקטיבה המוצגת הבניה המוצעת אינה מיטיבה עם הסביבה, לדעתו ניתן להנחין את הבנין ועל כן הוא ממליץ לבקש צילום של הגבעה מכביש הרצוג, מרבית הבנינים באורך הגבעה הם מוסדות די צנועים בגדלם, הבנין המוצע חורג לדעתו מקנה המידה הקיים. במקביל יש להגביל את גובה הבנין החדש לגובה הבנינים בסביבה כדי שישתלב לא רק בטופוגרפיה אלא גם בסביבה הקיימת.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף להגשת פנורמה מכביש הרצוג לבדיקה צוות מקצועי מצומצם מבין חברי הועדה. בהתיחס להערות שהושמעו במהלך הדיון.

[פרוטוקול מחוזית 9.6.87]

9. (2239 א') תכנית מס' 2239 א', שינוי מס' 1/86 לתכנית מפורטת 2239 - רחוב הלני המלכה
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 31.12.1986:
להפקיד את התכנית.

מר בן יעקב הציג את התכנית וציין כי מדובר בבנין רשות השידור שברחוב הלני המלכה.
חלק מהבנין נמצא בחלקה שבטעות לא נכללה בתכנית לכן מוצע לתקן את התכנית לענין זה ולענין
החלוקה הפנימית.

הוחלט: להפקיד את התכנית.

10. (3111 א') תכנית מס' 3111 א' שינוי מס' 1/86 לתכנית 3111 ושינוי תכנית המתאר
המקומית - שכ' בית הכרם

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.7.86:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יפורט בהוראות התכנית שטח התוספת גם במטרים בהתאם למפורט בתכנית 3111.

2. יש לבצע תיקונים טכניים.

מר בן יעקב הציג את התכנית וציין כי ברחוב הגיא שבבית הכרם קיימת תכנית מאושרת שביקשה
בזמנו להוסיף בניה על הגג הן ניצול שטח חלל הגג עתה מוגשת תכנית חדשה המבקשת להגדיל
את שטח כל חלל הגג, המהווה כאחוז וחצי משטח הבניה וכולל של הבנין.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. (3677) תכנית מס' 3677, שינוי מס' 2/86 לתכנית המתאר המקומית - רח' דוד ילין שכ'
זכרון משה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.2.87:

לשנות החלטה ועדה המשנה מיום 15.9.86 והחלטת הועדה המקומית מיום 28.9.86 ולקבוע בהוראו
התכנית כי אחוזי הבניה יהיו 155% ולא 148%.

הוחלט: לדחות את הדיון בתכנית לשם ביקור במקום.

12. (3726) תכנית מפורטת מס' 3726 - שכ'שועפט

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.11.86:

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. יש להכין תכנון מפורט של הכביש בקטע הגובל בתכנית, על חשבון מגיש התכנית ולפי ו
הוראות אגף הדרכים כתנאי לקבלת היתר בניה.

2. יש לבצע הרחבת הכביש, החניה והמדרכה לפי חכניות שאושרו על ידי אגף הדרכים ובפיקוחו
כפוף לתנאי שבסעיף 1 לעיל.

3. יש להפקיד באגף הדרכים ערבות מתאימה להבטחת הדרישות הנ"ל כתנאי לקבלת היתר בניה.

4. התכנון המפורט ייעשה על חשבון המגרש בנוסף להטלי כביש ואגרות היעול.

5. כל האחוז לעיל יהווה תנאי למתן היתר בניה.

6. יש לבצע תיקונים טכניים בחשירט.

מר משה דרומי הציג את התכנית וציין כי מדובר בשתי חלקות בשועפט בשטח של 1227 מ"ר, שמוצע
לאחדם ולחלקם מחדש ולקבוע את יעודם מאזור מגורים 5 וכן הריסת בנין קיים בשטח.

(פרוסקול מחוזית 9.6.87)

תכניתה סטטוטורית נקבעו בשטח תנאים לבניה עפ"י אזור מגורים 5, תכנית 3000 שאיננה מאושרת, אף היא הועידה את השטח לבניה. הועדה המקומית המליצה שלעז מתן היתרי בניה יוכן חכנון מפורט של הכביש הנמצא ממזרח לחלקות הנדונות. בתכנית מסומן שטח לחניה שאינו ברור. לשכת התכנון ממליצה להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצה הועדה המקומית.

13. (3041) תכנית מס' 3041, בית חנינא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.7.86:

לאשר את התכנית להפקדה לאחר תיקונה מבחינה טכנית, בתוספת סעיף תשתית ובתנאים הבאים:

1. גבולות התכנית יכללו את חלק הדרכים הגובלות והחניות.
2. חוגש תכנית הצמדת מקומות החניה למגרשים.
3. הנתן התחייבות משפטית לבצוע הדרכים והחניות ע"י וע"י יזמי התכנית עפ"י הנחיות אגף הדרכים ולשביעות רצון עו"ד העירה.

מר דרומי הציג את התכנית המתיחסת לחלקה מס' 11 בגוש 30605, שטח החלקה כ-7000 מ"ר ומוצע לחלקה למספר חלקות על מנת לאפשר בניה עפ"י אזור מגורים 5 בזמנו נקבעו באזור תנאים עפ"י סעיף 78 לבניה עפ"י אזור מגורים 5. עיריית ירושלים מציינת שהתכנית תואמת לתכנון המפורט שהוגש בשעתו אך לא נמצא ברשותנו. כמו כן מוצעת הפרשה לצרכי ציבור בשעור של כ-25% לבנין ציבורי והרחבת דרכים ולשביל.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצה הועדה המקומית.

14. (3584) תכנית מס' 3584, שינוי מס' 1/85 לתכנית המתאר 1861 רחוב שיבת ציון שכ' רמות. המשך דיון.

מר בן אשר ציין כי מדובר בשטח הנמצא בפינת רחוב שיבת ציון והרחוב הניצב לו באיזור א' של רמות שעפ"י תכנית המתאר לרמות יועד כשפ"פ. בשעתו בשל מצוקה של כחות לימוד הקים משרד הטיכון בשטח תרני "אסקוביח", לאחר מכן הוסיפו כחות לימוד והוחלט להקצות חלק מהמגרש למועדוני נוער, לצורך הענין הוגשה לועדה תכנית בנין ערים והועדה המחוזית שהתה את החלטתה לצורך קבלת הסברים.

בינתיים אושר בשטח רמות הוסיף ולפיו מיועד השטח לבניני ציבור. עפ"י הפרוגרמה של שטחי הציבור נמצא שיש צורך בתוספת כחות לימוד בשטח ובמתן שרותים לתנועות הנוער. בתכנית המוצעת מבוקש ליעד את השטח המוגדר כמגרש מס' 1 לבנין ציבור ולחלקו לשני מגרשים האחד לבית ספר עפ"י הקיים והשני - למועדוני נוער. השטח הפרטי הפתוח הוא שטח שהועדה המקומית אינה מתכוונת להפקיע אותו והוא ישמש לספורט וכו'.

מר רזניק שאל מדוע לא לצרף את השטח הפרטי הפתוח לשטח לבניני ציבור ולתכנן בינוי טוב לשטח כולו בין בית הספר ומועדוני הנוער.

מר בן אשר הסביר כי שטח מגרש מס' 7 הוא תלול ומורכב בעיקרו ממילוי שאי אפשר לנצלו. הכוונה היא להפוך את המצב הנוכחי לקבוע ובעתיד תוכן תכנית בינוי, אין לו התנגדות ליעד את השטח כולו לבניני ציבור כפי שחציע מר רזניק.

(פרוטוקול מחוזית 9.6.87)

הוחלט: להפקיד את חכניה ליעוד השטח כולו לבנין ציבורי בהתאם למתכונת החדשה שהוצגה בעת הדיון, דהיינו מגרש לבית ספר ומגרש למועדוני נוער בשילוב שטח פתוח לספורט.

ד. הכרזה עפ"י סעיף 77 לחוק

15. (3696) בקשה להכרזה על הכנת חכניה עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה - נחלאות

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 31.12.86:

1. להכריז על הכנת חכניה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה לפי הקו הכחול בחשריט.
- באזור זה ינחנו היתרי בניה במגבלות של התכניות החלות בשטח.

בעת הדיון מסר מר כהן כי הועדה נדרשה עפ"י בקשת הועדה המקומית לאשר הכרזה על הכנת חכניה עפ"י סעיף 77 לחוק בשטח שכונת נחלאות. בהמלצתה מבקשת העיריה לקבוע כי יותרו היתרי בניה בשטח התכנית במגבלות התכניות החלות כבר בשטח. להערכתו אין מניעה לאישור הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה להכרזה על הכנת חכניה עפ"י סעיף 77 לחוק, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ולקבוע תנאים עפ"י סעיף 78 לחוק בדבר מתן היתרי בניה בתחום ההכרזה במגבלות התכניות החלות בשטח.

16. (3744) בקשה להכרזה על הכנת חכנית מתאר עפ"י סעיף 77 לחוק וקביעת תנאים לפי סעיף

78 לחוק - בהר ציון ומורדותיה עיר דוד, העופל

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 31.12.86:

1. להכריז על הכנת חכנית לפי סעיף 77 לחוק עפ"י הקו הכחול שבחשריט.
2. לקבוע כי במשך תקופה של 1/2 שנה לא יאושרו חכניות מפורטות כללית לשטח.

גב' רוזה לא השתתפה בדיון.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הדיונים שהתקיימו בעבר בוועדה המחוזית נשמעו השגות לגבי קבלת חכניות חלקיות לאזור הר ציון, מר ברוצקוס מתכנן חכנית המתאר עמ/9 בהיותו חבר הועדה גרס שראוי להכין חכנית מפורטת כוללת להר ציון.

עיריית ירושלים מבקשת להכריז על הכנת חכנית כזו ועם זאת לא יאושרו חכניות מפורטות חלקיות כל עוד לא תוכן חכנית מפורטת כללית לשטח.

חכנית ישיבת התפוצות הועברה לוועדה המחוזית לפני כשנה ונדונה כבר בישיבה אחת זאת לאחר מטבת ארוכה של דיונים קודמים בוועדה המקומית ומן הצדק לא ניתן לעצור את הליכי הדיון בהפקדתה מה גם שהיא נמצאת עתה בשלבי תאום עם צוות המהכננים של החכנית הכללית.

מר סויסה ציין כי הועדה עתידה בפני הכרעה לגבי חכנית ישיבת התפוצות ואולם מועד ההחלטה לגביה נדחה לשם תאום נוסף עם התכנית הכללית, הוא סבור שאין זה מן הדין להחיל עליה מגבלה זו ויש לקיים את המשך הדיונים בה.

מר כהן הציע כי לאור המהלך שנעשה עד כה לגבי חכנית ישיבת התפוצות יש לקבוע כי במשך תקופה של חצי שנה לא ידונו, לא יופקדו ולא יאושרו חכניות מפורטות חלקיות כל עוד לא תוכן חכנית מפורטת לשטח, להעט חכנית ישיבת התפוצות.

(פרוטוקול מחוזית 9.6.87)

הוחלט: (ברוב של 6-1 קולות)

1. לאשר הכרזה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק עפ"י הקו הכחול שבחשירט.
2. לקבוע כי במסך תקופה של 1/2 שנה לא ידונו, יופקדו או יאושרו תכניות מפורטות חלקיות, כל עוד לא תוכן תכנית מפורטת כללית לשטח, למעט שטח ישיבת התפוצות נשוא הכנית 2861 הנמצאת בשלבי דיון להפקדה בוועדה המחוזית.

ה. ערר

17. יב-10328- ערר מר [REDACTED] ומר [REDACTED] על החלטת הוועדה המקומית מיום 7.7.86 בגין

בקשתם להתקנה דודי שמש תלפיות מזרח

מוגא להערכה סופית.

בפתח הדיון מסר מר סויסה כי הוועדה עתדה למעשה בפני הכרעה בערר אולם מר זוננפלד בקש שהיה לנוא בדברים עם המושבים הואיל ובזמנו נחבקט לבקר במקום ולחוות את דעתו.

מר זוננפלד¹⁷ לאחר שנשמע הערעור בפני הוועדה הוחלט למנותו לבקר במקום. הוא יצא לשטח ונזכר שהטביעה מלאה בדודי שמש ורק המתחם הנדון איננו מלא אך קיימים בו מספר דודי שמש¹⁸ כפתרון למקם את דודי השמש בנסיגה ובהתקנה הורי זונטאלית כדי שלא יבלטו, הוא התרשם כי הצעתו היתה מקובלת מבחינה ארכיטקטונית אולם גבי ברזקי חלקה על כך בטענה שמלכתחילה התחייבו הדיירים, בהתקשרות החוזית עם החברה, שלא להתקין דודי שמש. הוא התרשם¹⁹ שמדובר בדיירים שלא יעשו דבר נגד תכנית או התחייבות, הם הציגו בפניו את החוזה שלפיו מתחייב הרוכש לא לבצע שום שינויים בגג הבית בכל צד חיצוני ללא הסכמת החברה. הם פנו לחברה. החברה השיבה להם כי השכונה מוכנה עי"י אדריכל יעקב רכטר וככל הידוע לה בתכנון לא נכללו דודי שמש, מסיבות טכניות הקשורות בעיצוב המתחם, יחד עם זאת בהתחשב בחברה ובפונים בקשה החברה להודיע כי אין לה התנגדות שהמבקשים יתקינו דודי שמש על הגג המשותף של הבית.

לאור המכתב האמור הוא מציע לאפשר את המבוקש. זאת גם לאור הצעת החוק בדבר חיוב התקנת דודי שמש בבתי מגורים. בסביבה קיימים דודי שמש ויש להמשיך ולאשר דודי שמש.

מר רוזניק ציין כי גם נכחים המדוורגים ברמות אשכול התקינו דודי שמש והמראה נורא אך בנוסף לכך הוא סבור שאין זה הוגן לדון ולהחליט בהעדרה של גבי ברזקי שיזמה את הדיון החוזר.

הוחלט: הוועדה תחליט בנושא לאחר שתוגש לה תכנית לעיצוב חזותי של הגגות במתחם ערוכה עי"י מתכנן האתר.

תרחיז הכנון מקומי - מטה יהודה

1. תכניות להפקדה

18. (מי/633) תכנית חטי' מי/633, שינוי תכנית מתאר מקומית מי/200 ומי/300 - ביה נקובא

הוועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 9.11.86:

להפקיד את התכנית לאחר הכנתה בהתאם.

(פרוטוקול מחוזית 9.6.87)

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בתכנית המתאר מי/300 נקבע מתחם ג' כאזור חקלאי ב'. המוצעה האזורית מטה יהודה מבקשת למצוא פתרון למצוקת מגרשי בניה לדור ההמשך לבני הישוב, באותו שטח המוגדר כאזור חקלאי ב' ובשטח משולש קטן המוכרז כקרקע חקלאית שבגיבו יש לקבל את אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית. הוא ממליץ להפקיד תכנית להקצאה וחלוקת מגרשי הבניה בכפוף לעריכתה עם לשכת התכנון המחוזית.

מר רוניק בקש פירוט לגבי דרכי הגישה והגדרת השבילים בתכנית.

מר ליטמן ציין כי הכוונה ליצור דרכי גישה לרכב. תכנית המתאר כוללת את שחשי הקרקע של שני הכפרים. בתכנית המוצעת מבקשים לפתור את בעית עין נקובא ובעתיד הוגש תכנית דומה לעין רפא. השבילים מיועדים לשמש דרכי גישה למגרשי המגורים משום שבתנאים הטופוגרפיים בשטח לא נמצא פתרון אחר.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.
2. נושא השבילים ודרכי הגישה למגרשים יבדקו בתאום עם הועדה המקומית.
3. התכנית תערך בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

19. (מי/636) תכנית מס' מי/636, שינוי תכנית מתאר מי/232 א' - קריית טלז סטון

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.1.87:

להפקיד את התכנית לאחר:

- (1) ריכוז והצגת תכנית החלוקה על גבי מפה אחת ותקנון אחד שמספרם יהיה מי/636
- (2) יידוע ועד הישוב
- (3) הכנסת היקון הניסוח.

בעת הדיון מסר מר כהן כי תכנית מי/323 ב' קבעה בין היתר חלוקה למגרשי בניה, עתה מוצע לחלק מספר מגרשים גדולים למספר חלקות בהתאם לגודל החלקות הממוצעות במתחם.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ד. תכנית בינוי

20. (מי/557) תכנית בינוי עפ"י תכנית מי/577 - מכון בית דוד - אבו-גוש

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.12.86:

לאשר את התכנית לאחר פירוט לחניה.

בעת הדיון מסר מר כהן כי בתכנית המתאר מי/200 נקבע יעודן של חלקות 6 ו-26 כאזור מלונאות. ב-15 שני אושרה תכנית שינוי היעוד למוסד לילדים חריגים מס' מי/577 ונקבע בהוראותיה כי היתר הבניה מוחגה בהגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המחוזית. תכנית הבינוי המוגשת עתה תואמת בכללותה את הוראות מי/557 ותכנית המתאר מי/200 בגין שטח למוסד, קרי 25 אחוזי בניה בשתי קומות למעט הבינוי המוצע בשלב ב' של הבניה המגיע לכדי 3 קומות. הוא ממליץ לאשר את הבינוי ולעת הוצאה היתר הבניה לשלב ב' יהא צורך בפרסום הקלה בקומה.

(פרוטוקול מחוזית 9.6.87)

מר לרמן המיחס לפתרון הביוב המעוגן בתכנית וציין כי השיטה טובה לכשלעצמה אך השאלה מה קורה אחרי הטפול והפתרון לסלוק המים איננו ברור.

מר ליטמן ציין כי הדרישה לפתרון הועלתה גם ע"י הועדה המקומית ואמנם כאשר מדובר במחקן קומפקטי הוא כולל כבר פתרון לשימוש במים ותנאי המועצה הוא תאום עם משרד הבריאות.

הוחלט: לאשר את תכנית הבינוי בכפוף לתנאים הבאים:

1. לפני הוצאת היתר הבניה לשלב ב' יש לפרסם הקלה לענין הקומה השלישית.
2. יש להאם את פתרון טילוק המים עם משרד הבריאות.
3. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

אלי סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
להכנון ולבניה, ירושלים

כ"ו תמוז תשמ"ז

23 יולי 1987