

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד
הפנים

קטעים של פרוטוקולים
לחץ ותסוים

אפריל - מאי 88

תיק מס' 15/33

מחלקה

		שם
קטעים של פרוטוקולים - מחוז ירו		
גל - 15 / 42570		מזהה פיוז
715501	מס פריט: 56.5/104 - 619	מזהה לוגי
07/08/2013	02-109-02-07-01	כתובת
02 109 02 07 01		כתובת

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה מחוז ירושלים

משרד הפנים
מיינהל מחוז ירושלים

פרוטיקול החלטית הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה בישיבתה מס' 56 שהתקיימה ביום
ראשון ג' בסיון תשמ"ז 31.5.87

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

השתתפו:

א. בייקי	- נציגת שר השיכון
ל. ידי	- נציגת שר החקלאות
מ. כהן	- מחכנן המחוז
מ. נחמיה	- נציג ציבור
מ. נקמן	- נציג שר התחבורה
ת. רייה	- נציגת שר המשפטים
י. שרון	- נציג ציבור

נכחו:

א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר
י. בי יעלה	- לשכת התכנון המחוזית
ד. ויזקיה	- מחלקת מהנדס העיר
י. פליי	- לשכת התכנון המחוזית
מ. שויר	- ייצגית הייודה המחוזית

נעדרו:

ת. אשל	- נציגת ציבור
ע. דרמן	- נציג שר הבטחון
ש. זינגר	- נציג ציבור
א. לימית	- נציג ציבור
ש. לרבי	- נציג שר הבריאות
ד. יינה	- אדריכל

(פרוטוקול מחוזית 31.5.87)

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

א. תכניות לאישור (מתן תוקף)

1. (3700) תכנית מס' 3700, שינוי מס' 20/86 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - רח' זבוטינסקי שכונת טלביה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3403 מיום 25.11.86 בחקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מהנדס העיר.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.3.87:
לקבל את התנגדות מהנדס העיר מהנימוקים שבחנות הדעת ולתת תוקף לתכנית מתוקנת שבתשריטה יסומן הבנין הקיים כבנין לשימור.
הצדדים הוזמנו כריק.

מר כהן ציין כי הועדה המחוזית ההליטה בישיבתה מיום 27.5.86 להפקיד תכנית שמטרתה מתן אפשרות לבניית מקלט בקווי בנין ס בתחום מגרש הנמצא ברח' ז'בוטינסקי, המקלט אמור היה להיות דו תכליתי, ולשמש כאולם הרצאות ולארועים שמתקיימים ביד הרב ניסים. הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית במסגרת דיון בערר שהוגש לוועדה המחוזית, התכנית הופקדה והתקבלה התנגדות מהנדס העיר, המבקש להוסיף סעיף בתקנון התכנית הקובע כי הבנין יהיה לשימור ולא ניתן יהיה לשנותו ולהוסיף עליו בניה.
בפני הועדה הופיעו מטעם היזמים אדרי קאסוטו והובאה בפניו כוונת הועדה לקבל את התנגדות מהנדס העיר.

הוחלט: 1. לקבל את התנגדות מהנדס העיר ולציין במסמכי התכנית שהבנין הוא לשימור ושלא יותר לשנותו מכח הוראות תכנית זו.
2. לתת תוקף לתכנית בהתאם לסעיף 1 לעיל.

2. (3621) תכנית מס' 3621 - "מסיף "אגד" גבעת שאול
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3403 מיום 25.11.86 בחקופת ההפקדה היגיה התנגדות ע"ד נובוגרוצקי
הועדה המקומית המליצה לפי תיקי לתכנית.
הצדדים הוזמנו כחיק.

מר כהן מסר כי תכנית מס' 3621 הופקדה כדי להסדיר את אפשריות הקמת מסוף האוטובוסים בהר נוף, בהתאם להוראות תכנית 3028 היחידה הפקידת תכנית מפורטת עם נספח פיתוח כתנאי לביצוע עבודות הבניה. בסעיף 31 בתכנית 3028 נקבעו תנאים לביצוע מערכת הדרכים
לרבות שלבי ביצוע של דרך הכניסה להר נוף, לאור העובדה שקיימים בניינים על תוואי הכביש המורחב המחייב את היחסים. תכנית הנדסית מוצע מסוף אוטובוסים עם חזית מסחרית.
תכנית 3028 קבעה ב"י השאר בפע"י 3(ט): "הבנינים הנמצאים בתוואי רחוב כנפי נשרים ומסומנים בתשריט כמיעדים להיטסה, יפניו ויחסי על ידי ועל חשבון מינהל מקרקעי ישראל, מועד ביצוע הפינוי יקבע בועיה תשתפה לעיית ירושלים מינהל מקרקעי ישראל".

(פרוטוקול מחוזית 31.5.87)

הועדה המחוזית נתנה לכך את דעתה בעבר במסגרת ועדת המשנה לעררים, כאשר דנה בבקשה להקלה בהיתר בניה לבנין תעשייתי. בעלי המבנים הגישו התנגדות להקלה שפורסמה. לאור העובדה שממילא נמצאים הבניינים בתחום דרך, ומיועדים להריסה הוחלט באותה ישיבה כדלקמן: "לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומינימוקיה. הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית ומינהל מקרקעי ישראל לזרז ההליכים הכרוכים בפינוי התושבים, ובהריסת המבנים להסדרת צומת הכניסה לשכונת הר נוף".

בינתיים הופקדה תכנית 3621. לתכנית הוגשה התנגדות באמצעות עורך דין ע"י דיירי הבניינים הנמצאים על חוואי הכביש.

בפני הועדה הופיע עו"ד נובוגרודצקי.

מטעם היזם הופיעו אדרי יורם גדיש ומר א. דודאי.

בשם הועדה המקומית השיב מר א. בן אשר.

עו"ד נובוגרודצקי: טען כי אינו מבין מדוע לא הוזמן לועדה המקומית, ואינו יודע באילו נסיבות התקבלה ההחלטה בועדה המקומית.

מדובר כאן בתושבים לפחות אלה שהוא מייצג ניצולי שואה בחלקם, שבשנת 49 העלו אותם לשבת בגבעת שאיל ב' בחוף האזור שמאוחר יותר הפך לאזור תעשייה, במשך כל השנים אף אחד לא מטפל, לא בפינויים ולא בבקשות אחרות שלהם, אלא סוגרים אותם לאט לאט ובהתמדה מכל הצדדים בבנייני תעשייה כבדים, פשיט הורמים אותם גם מבחינה בריאותית.

הם לא היו מאורגנים בנישך הזמן, גם כיום הם לא מאורגנים כולם, אלא רק שהוא מייצג, זה חלק מהתושבים, אנשים קשיי יום שאין להם אפשרות, לא לשלם ולא להתארגן לפעולה משותפת בנושא הזה. את העובדה הזאת מנצלת עיריית ירושלים וממשיכה לבנות במקום בלי להתייחס אליהם בלי לפנות אליהם, ובלי לפדיק את הפניות שלהם.

בעקבות התנגדות קידמת, לפ"י כשנה, ועדה נכבדה זו שלחה מכתבים, הוא צרף אותן להתנגדותו. בהחלטת הועדה המחוזית מיום 10.6.86 ההתנגדות שלהם מנימוקים דומים לבניה נוספת ועם זאת קבעה הועדה המחוזית שהיא מורה לועדה המקומית ולמינהל מקרקעי ישראל לזרז תהליכים הכרוכים בפינוי התושבים ובהריסת המבנים להסדרת צומת הכניסה לשכונת הר נוף.

אף אחד לא המייחס למכתב הזה, לא פנו לדיירים, לא פנו לתושבים, כאילו לא נכתב בכלל, למרות שלמיטב ידיעתו הועברה ההחלטה לכל הגורמים, כולל לראש העיר.

המצב הזה פשוט לא יכול להמשך, צריך לראות את המקום, הבניינים שנבנו חונקים אותם מכל הצדדים, עכשיו הולכים לחנוק אותם מהצד הדרומי, זה לא סתם חנק, אלא בונים שם כעת חניון של אגד, כלומר לא מספיק שבמשך היום הם סובלים מרעש בלתי נסבל, כעת גם ירעישו להם בלילות עד שעות מאוחרות עם אוטובוסים שיכנסו זיכאז מהמקום.

לא יתכן שהרשויות יתעלמו מהמצב הזה במשך שנים ארוכות ואחרי התנאות הם לא ינסו להתחיל לטפל בנושא הזה. לפנות לתושבים, לראות מה הדרישות שלהם, יתכן שערך הקרקעות שלהם עונה ברובו על הדרישות, יתכן שצריך לקבל חמיכה מהקרקעות שמסביב, אם יאשרו את כל הבניה מסביב יהיה הרבה יותר קשה לפנות אותם, גם מבחינה כספית, פשוט לא יהיו מספיק כספים לפנות אותם. ברגע שהבניה תעצר מסביב וידרשו שתנאי מוקדם לבניה מסביב יהיה טיפול בתושבים, תוכל העיריה לנצל את המשאבים שהיא מקבלת מהבניה מסביב כדי לטפל בתושבים שגרים שם.

ההתנגדות העיקרית היא לעצם כל בניה בסביבה, במיוחד לבניית החניון של אגד, זה מפגע בלתי נסבל שגם בשעות הלילה המאוחרות יסתובבו שם אוטובוסים בנוסף לכל הרעש מהתעשייה במשך היום. לא יתכן שכל הרשויות שקיבלו הוראות מהוועדה המחוזית לפעול בזה, לא נוקפות אצבע, ולא עושות שום דבר. יתכן שזה יהיה מאוחר אחרי שיסגרו אותם מכל הצדדים. לא יהיו רזרבות של קרקע מסביב ויהיה קשה מאד לפנות את התושבים מבחינה כספית. ענין נוסף, בשכונת הר נוף שנבנתה מערבית לקומץ הבתים האלה שנשארו שם באזור התעשייה, יש כיום כביש ראשי שהוא די צר, ועפ"י התכניות אמורים להרחיב אותו ולדאוג למקום, זה מקום מאד מסוכן וגם בנושא הזה אין מטפלים וזה ממש דיני נפשות, הכביש צר וקיימת תנועה של התעשייה, מבני התעשייה פורצים דרכים לתוך הכביש שנדמה לו שאינם מאושרים כלל. יש שם מקומות מאד מסוכנים גם לדרך הזאת. לכן, בשם מרשיו הוא מבקש שהוועדה לא תאשר בניה באזורים האלה לפני שמטפלים בבעיה של התושבים שבמקום, לפני שיתחילו בטיפול ממש בבעיה שלהם. במיוחד אין להרשות חריגות ולא שינויים ולא בניה שאינה מסחרית אלא חניון של אגד ודברים מהסוג הזה.

מר סויסה שאל אם המתנגדים שעורך הדין מייצג הם אלה הגרים בבניינים המסומנים בתכנית להריסה, או שסומנו בעבר להריסה, בתחום הדרך.

עו"ד נובוגרודקי השיב כי המתנגדים גרים בבתים שנמצאים בין רח' כנפי נשרים, רחוב נוסף בחוף האי שבין הכבישים.

(פרוטוקול מחוזית 31.5.87)

מר בן אשר השיב לגבי אי הזמנת המתנגד לועדה המקומית, כי ההתנגדות הגיעה לועדה המקומית לאחר המועד והיא הועברה ישירות לועדה המחוזית. הואיל והיא נתקבלה לאחר דיון בועדה המקומית התכנית הועברה בזמנו לועדה המחוזית כתכנית שלא הוגשו לה התנגדויות, ואם איננו טועה, הועדה המחוזית אישרה את התכנית למתן תוקף, זאת כאמור הואיל וההתנגדות במקורה הוגשה ללא תצהיר.

מר סויסה הבהיר כי התכנית הובאה לועדה המחוזית והוחלט לתת לה תוקף. בדיעבד התברר שאמנם הוגשו התנגדויות ולאור זאת בוטלה ההחלטה בדבר אישור התכנית.

מר בן אשר עובדה זו רק מצביעה על הקושי היום במתן תשובה, לא ברור כלל היכן נמצאים הבנינים שעורך הדין מייצג, אם המדובר בבנינים שבתוואי הכביש או שמדובר בבנינים שנמצאים במגרש שמועד למוסדות.

עו"ד נובוגורוצקי ציין כי בתי הדיירים שהוא מייצג נמצאים על תוואי הכביש, הם נמצאים בתוך המובלעת.

מר א. בן אשר השיב כי לכל מקרה ישנה תשובה אחרת, לגבי בניינים שנמצאים במגרש 508 ושעל פי התכנית הזאת מסומנים להריסה, מדובר היה שכאשר יוקצה מגרש 508 ליזם שירצה לבנות בו, הוא יצטרך להרוס כדי לבנות, לועדה המקומית אין שום אינטרס ציבורי לפנות אותם. אם מדובר בבנינים שנמצאים בתוואי הכביש, התכנית קבעה מתי הם יהרסו, כחלק מהסכם הפיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל לעת אישור התכנית, ונקבעו שלבי פינויים שהם פועל יוצא של פיתוח השכונה ופיתוח מערכת הדרכים, כפועל יוצא של איכלוס ופיתוח השכונה.

מר גדיש ציין כי "אגד" עבדה בדיוק עפ"י הוראות תכנית 3028 שאושרה לפני כארבע שנים ולגבי המגרש הנדון 506, כתוב שהשטח יהיה שטח למרכז תחבורה וחלות עליו הוראות המצויינות בטבלה, דהיינו מרכז תחבורה ומסחר, לגבי היתרים כתוב " תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי, למעט החניה למסוף אגד".

החניה כבר קיימת וניתן לה היתר עוד בדצמבר 85, ולמעשה כל האזור הוא שטח אספלט, כלומר אם הדיירים רצו להתנגד, יכלו להתנגד כבר לפני שלוש שנים או שנתיים, כאשר החניה בוצעה.

לפי שעה מתייחסת ההפקדה לגבי המבנה המוצע,

כאשר יש לו חשיבות גדולה לגבי הפעלה טובה של החניון, אבל החניון למעשה נמצא פה.

התחבורה הציבורית אינה עוברת דרך הכביש הצר, אלא מכביש אחר, כך שאם המתנגדים הם מהאזור הזה ולמיטב הבנתי התחבורה הציבורית אינה מפריעה להם.

עו"ד נובוגורוצקי בקש להבהיר היכן נמצאים בתי המתנגדים: שניים מהם נמצאים ברח' כנפי נשרים קצת יותר רחוק, אבל האחרים נמצאים על הכביש ששם עובר מגרש 608, וליד הכביש מתנקזת היום התחבורה. כאמור האנשים האלה באמת לא התנגדו הם אינם מאורגנים והפניות אליו הגיעו באיחור רב, מקבוצה חלקית של אנשים שנמצאים שם, אלה אנשים מבוגרים ברובם. העובדה שהם לא התנגדו בזמן ולא עוקבים בדיוק אחרי התכנית ושהם לא יודעים מה קורה פה, לא צריכה לפעול לרעתם. השאלה אם הזמן להקים חניון ומרכז תחבורתי לכל האזור, או מרכז חניה, כפי שהוגדר בתכנית, זה הזמן לעשות את זה, לפני שמטפלים בתושבים שבמקום, או שצריך קודם לטפל בתושבים שבמקום לפני שמקימים את כל המרכזים האחרים ולפני שבונים את כל הבניה שמסביב.

(פרוטוקול מחוזית 31.5.87)

(א) ישנו הסכם כלשהו עם המינהל שכאשר יבנה מגרש מסוים יפוננו משם התושבים, אבל התהליך יכול להמשיך עוד שנים רבות.

(ב) יכול להיות שהעלות תהיה גבוהה מאד כך שאף פעם לא יתרחש הפינוי ואנשים לא יבצעו את זה כאשר יעבירו שם את המגרש בזמן.

הוא סבור שלא יתכן להמשיך בפיתוח תעשייתי מואץ, מרכזי תחבורה וכו' בעוד הדברים האלמנטריים כמו כביש מתאים, פינוי של תושבים הנמצאים בתחום דרך ושנמצאים בתוך אזור התעשייה נותרו ללא טיפול ונשארו לשלב האחרון, לשלב שיהיה מאוחר. הוא חוזר שוב, לא יוכלו לטפל בנושא כי לא יהיו כספים לטפל בזה, כאשר בונים מסביב זאת ההזדמנות שהעיריה מקבלת כספים ויש משאבים לטפל בנושא הזה.

הועדה צריכה להטיל את המלאכה על העיריה, לטפל בנושא של התושבים, כאשר מאשרים וכאשר העיריה נהנית מזה ומקבלת כספים מכל הבניה שמסביב אז צריך ליעד חלק מהם לפתוח לנושא פינוי התושבים. העובדה שלא התנגדו בזמנו למשטח האספלט ושקיבלו רשיון, הוא אינו יודע לכמה זמן ניתן ההיתר או מה בדיוק קובע ההיתר שקיבלו בזמנו, אם זה היתר זמני, משום שלא הוקם החניון הסופי.

בשלב זה יצאו הצדדים את אולם הישיבות והתנהל הדיון הפנימי.

מר סויסה שאל אם היום משתמש "אגד" באספלט לחניה והושב לו כי השמוש נעשה - באופן חלקי

מר י. שרון ציין הדברים לא ברורים, מתשובת נציג העיריה הבין ^{אם} כי המתנגדים נמצאים בתחום מגרש בניה אזי בעל המגרש חייב לפנותם ולפצותם ואם הם נמצאים בתחום דרך-העיריה חייבת לעשות זאת. לגבי הטענה לא יוכל לחכות כי אינו יודע מה יקרה, ציין כי אינו מאמין שמישהו בסביבה יוותר על המגרש.

מר נקמן ציין כי נראה לו שלמתנגדים אין סיבה להתנגד, כל העובדות שהוא מתייחס אליהן אלה עובדות שנקבעו בתכניות מאושרות, התכנית שמונחת לפנינו היא תכנית בינוי למבנה, העובדה שקיים מסוף וצריך להקים במגרש מבנה בגודל ובקווי בנין מסויימים כבר נקבעו בתכניות, עכשיו הם מגישים תכנית בינוי למבנה, תכנית בינוי אינה עילה להתנגדות.

מר כהן ציין כי אין שום ספק שהמתנגדים לא יכולים להאחז בתכנית המופקדת שענינה לא בהכרח הכביש. התכנית המאושרת 3028 קבעה שלבים ומטלות שמינהל מקרקעי ישראל לקח על עצמו לבצע, המטלות האלה מעוגנות גם בהתחייבויות או בהסכמים שהמינהל היה צריך לעשות עם עיריית ירושלים. בנו שכונה של אלפיים חמש מאות יחידות דיור או שלושת אלפים מאתיים יחידות דיור, ואותן עשרים או עשר יחידות דיור המשיכו להתקיים בשטח, בתנאים בלתי נסבלים. המינהל צריך לפנות את הבנינים האלה. נקבעו גם שלבי ביצוע למערכת הדרכים. בסעיף 31(ט)-: "הבנינים הנמצאים בתוואי רחוב כנפי נשרים ומסומנים בתשריט כמיועדים להריסה, יפוננו ויהרסו על ידי ועל חשבון מינהל מקרקעי ישראל. מועד ביצוע הפינוי יקבע בועדה משותפת של עיריית ירושלים ומינהל מקרקעי ישראל". המועד המדויק לא נקבע אלא נקבעו שלבי ביצוע כאשר המינהל לקח על עצמו לבצע אותם, לית מאן דפליג שאי אפשר לעצור היום את התכנית הקטנה משום שלא ביצעו הוראות של תכנית המתאר 3028, ואולם הועדה המחוזית נתנה לכך את דעתה במסגרת דיון ועדת המשנה לעררים (ב- 11 באוגוסט 86) בזו הלשון: "הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית ולמינהל מקרקעי ישראל, לזרז ההליכים הכרוכים בפינוי התושבים והריסת המבנים להסדרת צומת הכניסה לשכונת הר נוף". הוא סבור שהדעת נותנת שאם הועדה מקבלת החלטה, וסומכת ידיה על תכניות, עם שלבי ביצוע ועם הוראות מפורטות מה לעשות ואיך לעשות, כדי שהדברים יבוצעו, מאידך גיסא מסוף האוטובוסים והמבנה חשובים. השאלה היא כיצד ניתן לחייב את מי שהתחייב לבצע את הדברים.

(פרוטוקול מחוזית 31.5.87)

הוא מציע לקבל החלטה בנוסח הבא:

1. לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית מאחר וההתנגדות מתייחסת לאלמנט שנקבע כבר בתכנית מאושרת, יתר על כן המתנגד לא התייחס לתכנית הבינוי שהוא נשוא התכנית.
2. הועדה מסמיכה את יו"ר הועדה המחוזית לפנות לראש העיר ולמנהל מחוז מינהל מקרקעי ישראל, כדי להפנות את תשומת ליבם למצב הבלתי נסבל שנוצר כתוצאה מימוש תכנית הר נוף מבלי שידאגו לפינוי התושבים במבנים שסומנו להריסה.

הוחלט: 1. לדחות את ההתנגדות מאחר ואינה מתייחסת לעיקרי התכנית הנדונה אלא לאלמנטים שנקבעו בתכנית מאושרת.

2. לתת תוקף לתכנית.

3. הועדה מסמיכה את יו"ר הועדה המחוזית לפנות אל ראש העיר ומנהל מחוז ירושלים במינהל מקרקעי ישראל ולהסב את תשומת ליבם למצב העגום שנוצר כתוצאה מאי פינוי התושבים שבתיים סומנו להריסה מחד וממימוש תכנית הר נוף מאידך.

3. (867 ד') תכנית מס' 867 ד, שינוי מס' 1/85 לתכנית 867 ב' חניה לתאטרון ירושלים-טלביה

הועדה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3356 מיום 7.7.86.

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.1.87:

לדחות את ההתנגדויות כמנומק בחוות הדעת ולתת תוקף לתכנית כפי שהופקדה.
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציין כי הועדה המחוזית נדרשה לענין בשתי ישיבות בתחילת 86 כאשר עיריית ירושלים המליצה על הפקדת תכנית שנועדה לפתור באופן זמני את החניה של תיאטרון ירושלים. תיאטרון ירושלים נבנה בשני שלבים, בשלב הראשון נבנה הבנין הידוע כתיאטרון ירושלים ע"ש שרובר, ובשלב השני - האגף הנוסף על שם משפחת קראון. כאשר נדונה תכנית 867 ב' ושאליו צורף נספח הבינוי לאגף הנוסף, היה ברור שחלק בלתי נפרד מהתכנית, הוא פתרון בעית החניה במגרש מס' 5, ע"י הקמת חניון מבונה בשלושה מפלסים, שהיה חלק בלתי נפרד מנספח הבינוי של התכנית. בישיבות עבודה שהשתתפו בהם נקמן, אלינוער וברוצקוס שהיה חבר הועדה בזמנו, וכן נציגי תיאטרון ירושלים והקרן לירושלים, התייחסנו לבעיות כמו המינהרה המחברת את התיאטרון עם הגדה השנייה של הרחוב, הקיר הדרומי של החניון וחזותו, על מנת שלא יהיה כחומה בצורה שתתחרה עם תיאטרון ירושלים ובנוסף נקבע בהקדון תכנית 867 ב' (בסעיף 11 ה') כי -"התיאטרון לא יפתח לשימוש עד אשר תושלם החניה".

ביום 21 לנובמבר 82, כתבה הקרן לירושלים למחלקה לתכנון עיר כי: "בהתאם להחלטת הועדה המקומית בענין שבגדון מתחייבת בזאת הקרן לירושלים כי המבנה הנוסף בצמוד לתיאטרון ירושלים לא יפתח לשימוש עד אשר תושלם החניה" כלומר היתה על כך גם התחייבות משפטית.

בינואר 86, כאשר דנו בפתרון הזמני לחניון, טענו עיריית ירושלים והקרן לירושלים שאזל הכסף, ואין ביכולתם לבנות חניון חת קרקעי, וכי הם מבקשים פתרון לחניה זמנית, כאשר החניה הזמנית היתה אמורה למצוא את פתרונה בשני מקומות, האחד בחניה לאורך רחוב דובנוב ובענין זה הועדה המחוזית ניצרה את עצמה מהענין משום שבפועל החניה בוצעה עוד בטרם היה היתר בניה שבגדון בועדה המחוזית ופתרון נוסף של חניון עילי בשטח החניון התת קרקעי שאמור היה לקום ובחלקים נוספים בתחום שטח החורשה.

(פרוטוקול מחוזית 31.5.87)

דעתה של הועדה המחוזית לא נחה עד אשר החליטה שמספר חברים יצאו לשטח.

מר נקמן העיר כי בטרם נמצא פתרון לבעיה הצביעה הועדה המחוזית והחליטה על ביטול התנאי המתנה את פתיחת התאטרון בבצוע החניה.

מר כהן בהמשך לדבריו ציין כי בשטח בקרו למיטב זכרוננו, מיכאל נקמן, אלינוער ברזקי, דוד רזניק, אריה רחמימוב משה כהן ועוד, הפתרון שהוגש על ידי עיריית ירושלים, לא התקבל על דעת המבקרים, משום שהפתרון של מספר רב של עצים והרעיון הנוסף להעמיס זכויות בניה בשטח כדי לממן את הוצאות החניון התקרקעי נפסל על הסף עוד לפני שהגיע לדיון בועדה המחוזית ואמנם הוחלט בעצה אחת לגשת לפתרון שהוא בבחינת הרע במיעוטו ע"י צרוף שטח נוסף עד לאותו קטע שהפגיעה בעצים תהיה מינימלית ויחד עם זאת נקבע על ידי הועדה המחוזית "כי תופקד התכנית שתעובד על פי ההנחיות שפורטו על ידי מתכנן המחוז כמפורט להלן - תופקד תכנית לפיה יעוד השטח יקבע לחניה ציבורית, כדי להפקיד את השטח שיועד לחניה ציבורית יהיה צורך בהשלמת תכנית מדידה ולסמן בתחום התכנית את כל העצים שיסווגו בהתאם לגודלם וסוגם. עקרונות התכנית כפי שתעובד על רקע תכנית המדידה המדויקת יהיו כדלהלן:

1. פגיעה מינימלית בעצים.
 2. עבודות עפר מינימליות בכל מקרה וככל האפשר קרוב למפלסי הקרקע הטבעיים.
 3. גובה קירות התמך כשני מטר.
 4. מספר מקומות החניה קרוב ככל האפשר לשלוש מאות.
 5. התכנית תופקד רק לאחר שנספח פירוט יוכן על רקע תכנית המדידה המדויקת אשר יעובדו בהשתתפות ה"ה ניב, נקמן, כהן, והלל שוקן.
- התכנית הכלול נספח שיפרט את כל העצים הקיימים בשטח וכן את העצים שיכרתו או יועתקו למקום אחר בחורשה. הועדה דוחה את הבקשה להיתר בניה, בגין ביצוע החניה בשטח נשוא התכנית דלעיל. בעקבות החלטת הועדה המחוזית התקיימו מספר ישיבות עבודה במשרדו והתכנית הופקדה בהתאם לעקרונות הנ"ל. שטח המשולש הקטן המוגדר כמגרש 23 א' הוא השטח הנוסף ויעוד רוב השטח נשאר כפי שהיה כשטח פרטי פתוח ונקבע שכאן תהיה חניה זמנית. נספח הבינוי מראה שבחלק ניכר מהשטח פני השטח או מפלסי החניה הם צמודים ככל האפשר למפלסי הקרקע הקיימים ונקבע שבאותם מקומות בתחום החניון המבונה בהם קיימים עצים מבוגרים שמסומנים לשימור למרות שהם כבר בתחום שטח שמיועד לדרך, שעל פי התכנית המקורית היו אמורים להכרת. כעבור זמן הוגשה בקשה להיתר בניה בתחום השטח המיועד לחניון הקבוע, ועל פי חוות דעתה של תמי רווה ולאחר שנקבע שהם יתנו התחייבות משפטית שאם תתקבל התנגדותם הם יצטרכו להחזיר את המצב לקדמותו, ניתן היתר בניה בתחום השטח שמיועד לחניה על פי תכנית 867 ב', משום שהשטח הזה היה כבר נשוא תכנית שאושרה כשטח לחניה. לתכנית הוגשו כ-15 התנגדויות, בחלקן הן חתומות על ידי דיירים הגרים בסביבה. הוזמנו כל מי שהגיש התנגדות לתכנית. לא הוזמנו לדיון אנשים שהגישו לועדה עצומה חתומה על ידי מספר רב של תושבים עוד בטרם הופקדה התכנית. בעקבות החלטת הועדה המחוזית הוא הודיע במכתבו מיום 29.5.86 לשלושה גורמים שהגישו התנגדות בטרם התכנית הופקדה קרי, מנחם חבר רחוב הגדוד העברי 22, הגברת צפורה רון רחוב הלני המלכה 13 והגברת דניאלה שמיר, כי" התכנית כפי שהועברה על ידי הועדה המקומית לא אושרה על ידי הועדה המחוזית להפקדה. הועדה מינתה מספר חברים על מנת לבדוק את האלטרנטיבות לפתרון בעיית החניה לתיאטרון. בישיבת הועדה המחוזית הבאתי לפני הועדה המלצות שהוגשו ע"י החברים דלעיל. הועדה אישרה את ההמלצות והעירייה הכינה תכנית בהתאם.

(פרוטוקול מחוזית 31.5.87)

התכניות התקבלו במשרדנו לאחרונה ונוסח פרסום ההודעה על הפקדת התכנית נשלח לעירייה ביום 8.5.86, התכנית תהפך להפקדה בימים הקרובים והנכם רשאים לעיין בתכנית במשרדנו ברחוב שלומציון המלכה. התכנית כפי שהופקדה שונה כאמור מהתכנית כפי שהתקבלה במשרדנו ונעשה מאמץ למנוע פגיעה חמורה בחורשה למעט מספר עצים".

כל מי שהגיש התנגדות לאחר שליחת המכתב הנ"ל הוזמן להשמיע את טענותיו בפני הועדה.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים:

חנה כצנשטיין, זאב אורן, אריה לוי, מנחם חבר, שמואל קנלי, נתנאל לורך ויואל בר רומי. בשם מגישי התכנית הקרן לירושלים הופיעו: הדוה ראם, יצחק ג'ניאה ודן וינד.

מר שמואל קנלי : הטעה שלנו כאזרחי רחוב מרכוס 14 היא שהתיאטרון פועל כיום לשמחת אזרחי ישראל, אבל למורת רוחם של השכנים הגרים על ידו ומוטרדים על ידי הפעילות המבורכת של התיאטרון בשני נושאים. ברעש שאתם לא דנים בו ובתחבורה בעיר שנובעת מהעדר החניה שאתם כן דנים בו, למיטב הבנתי ואם תוכלו לעזור בשני הנושאים נשמח מאד.

בנושא התחבורה: התיאטרון המקורי נפתח והאולמות הנוספים נפתחו ופעילות הפסטיבל מתקיימת, כל זה כאשר מקומות החניה הדרושים לפי החוק, בהתאם למקומות הבידור באולמות, המסעדה ובית התיאטרון, וכל הכרוך בכך, אינם מספיקים, אומנם כרגע מתוכננת הרחבה קטנה, צנועה, גם כשהיא תיגמר בספטמבר עפ"י התחזית אם אינני טועה, על כל פנים לא לפני זה, היא לא תענה על כל מקומות החניה הדרושים. בעקבות זאת, התנגדותינו הן המשפטית והן האמוציובלית, היא שאין לנו מקומות חניה על יד המגורים, אנחנו באים לביתנו ונאלצים לחנות בחוק, רוב האנשים שגרים באזור הזה הם מבוגרים וקהליכה בעיקר בחורף לא תהיה קלה להם. התחבורה מתנהלת בצורה זו סטרית ברחוב מרכוס, כשלמעשה הרחוב איננו דו סטרי, המשטרה או מי שנוגע בדבר, איננו מפעיל את איסור החניה בצד השני של רחוב מרכוס, לכן בהעדר מקומות חניה חונים בשני צידי הרחוב. וכתוצאה מכך גם התנועה העולה גם התנועה היורדת מנסה להשתחל ולעיתים פוגעת במכוניות, מכוניות צופרות או נעצרות המשטרה נראית במקום לעיתים מזומנות אבל בעיקר בצומת למטה. לא נרשמים דוחות, הכוונה להפוך אולי את התנועה לחד סטרי איננה מיושמת.

אנו מבקשים א. שיוסדרו מקומות חניה לפי החוק, ובמידה מספקת.

ב. שיהיה סידור לתושבי המקום שיוכלו לחנות קרוב עד כמה שאפשר למגורים, או על ידי תיחום אזור כחול עם תווי חניה למי שאיננו באזור ופטור לתושבים. נוהל כזה קיים בחוץ לארץ, וגם באזורים מסויימים בארץ, או על ידי איזה שהוא הסדר אחר עם חניה שמורה והפעלת המשטרה כדי שבאי התיאטרון יוכלו לחנות, התנועה יכולה לזרום בלי לצפור ותושבי המקום יכולים לחנות על יד מקום מגוריהם. התכנית הנוכחית איננה פותרת את הבעיה.

מר נתנאל לורך : אני רוצה להוסיף על כך כמה משפטים, א. לפי הצדיקות שערכנו הפעלת התיאטרון והפעלת האולמות הנוספים נוגדת את החוק במצב הנוכחי, אנחנו התרענו על כך עוד שעה שנפתח התיאטרון ונכתב מכתב בשעתו על ידי ראש העיר אל מי שהיה אז שופט בית המשפט העליון ברנזון. במכתב נאמר שיעשה הכל על מנת שפתיחת התיאטרון לא תפגע באיכות החיים של דיירי הסביבה, בינתיים עברו 14 שנים וכאילו עברו 14 דורות. מפני שאופי האזור נשתנה לחלוטין, מה שהיה פעם אזור שקט ורגוע, היום פרט לשבתות ותודה לאל שיש שבת, החיים הם בלתי נסבלים. אני כבר לא מדבר על חקופת הפסטיבל שבה קיימת פעילות יומם ולילה.

(פרוטוקול מחוזית 31.5.87)

כדיירי הרחוב אנו טוענים שצריך בכל זאת להביא בחשבון שגרים אנשים ברחוב הזה, שאגב כך גם ערך נכסיהם יורד, אבל איש מאיתנו איננו רוצה למכור את הנכס, רוצים לחיות בו, אני מוכן להעיד על עצמי שכבר כמה שנים איננו יכולים להשתמש במרפסת ביתנו בגלל הרעש וההמולה. כאזרח המדינה, אני מזמין אתכם (בתקווה שבאמת תענו להזמנה ונארח אתכם יפה) לערוך פעם ישיבה על המרפסת שלנו באחת עשרה בלילה ותראו מה קורה. מה שקורה שם, חוגים משני צידי הרחוב, בותר בסך הכל מקום לרכב אחד בין המכוניות החונות, אבל היות והתנועה היא דו סטרית אז יש פקקים והתנועה איננה זורמת ואין שוטר ואין פקח ואז מתחילה מלחמת הצפירות ואחרי שכבר נגמר הקונצרט באולם שמדי פעם בפעם נהנים ממנו, אנו עדים מדי לילה בלילה לקונצרטים של צפירות שגם אם הייתי גר בכל מקום אחר, אני חושב שצריך לפתור זאת. יש כל מיני דרכים, אנחנו לא באים הנה כמהנדסי תעבורה ואפילו לא כמהנדסי תברואה, יש כל מיני דרכים להסדיר את זאת, נניח שיהיה חד סטרי בכוון אחד שעה שמתחילה ההצגה וחד סטרי בכוון שני כאשר היא מסתיימת, או לפחות מהדברים שהציע דייר קנלר, שאלה שגרים בבתי האלה ובשעתו לא היה חוק עזר עירוני שהיה מחייב להקים מגרשי חניה ליד כל בית, שתהיה להם אפשרות באיזה שהוא מקום לשים את הרכב עם סיכוי סביר למצוא את הרכב בלתי פגוע למחרת. אינני יודע אם זה מקרה או לא מקרה, שוב נפגעה המכונית שלי אם כי חניתי לגמרי למעלה על יד מרכוס 2. כפי שכתבנו במכתב האחרון לטדי קולק, אני לא מבין עושי המהומות בעיר, לא מפגינים, לא חוסמים כבישים ולא דורקים אבנים וכו', אנחנו באמת רואים שאיכות החיים באזור שלנו הולכת ופוחתת עד כדי כך שהאפשרות לחיות חיים ולישון פחות או יותר, כפי שמגיע לאנשים עמלים, ואפילו לא עמלים אני מניח, זכות זו נפגעת ואנחנו מקווים שהועדה הזאת תמצא את הדרך לרפא את חולינו יחד עם חולי כל עם ישראל.

גב' ח. כצנשטיין אני גרה באותו בית אבל בקומה העליונה ולצד מערב, ובכל זאת מצטרפת לכל דבריו, הבית שהוא בן ארבע קומות, כל השכנים סובלים מאותם דברים, הצפירות בלילה גם מגיעות אלי, מקום חניה כמובן שאין ואני סובלת עוד הרבה יותר מהרעש הנגרם על ידי פעילות התיאטרון עצמו, לא רק על ידי מוניות ומכוניות ורעש שנגרם על ידיהן, אני יותר מעונינת בקידום תכנית 867 ג', זה ארבע שנים בדרך וזה דבר נורא. אבל זה לא המקום להכנס לדבר הזה אף על פי שהסבל נורא.

בכל אופן אני תומכת בכל מה ששני קודמי אמרו ואינני רואה מקום להוסיף. מר שמואל קנלר: אני רוצה למען הפרוטוקול להבהיר שאנחנו מתכתבים עם כל המוסדות הנוגעים בדבר, שנים על גבי שנים בנושא הזה. כולם מנחמים אותנו, יחפשו פתרון, ימצא פתרון, לא נרשה את הפעלת התיאטרון בלי פתרון, המשטרה, העירייה, קרן ירושלים והנהלת התיאטרון ומה שבשטח מחרש הפעולה מחרבה, במסגרת הפסטיבל מתקיימים 11 מופעים בערב אחד, מהם חמישה על ידינו, אני כבר לא סופר את מופעי הרחוב, אלא בתוך האולמות, כי לא קבעתם בחוק החניה כמה חניה דורשים עבור מופעי רחוב, אלא לצורך האולם. בפועל חונים על המדרכות, חונים בגינות, הורסים את הגינות של העיר שכל פעם צריך לשפץ ולנו אין חניה אלא במרחק של מאתיים שלוש מאות מטר.

גב' ידין התכנית הזאת מציעה פתרון לחניה, מדוע אתם מתנגדים לה?

מר שמואל קנלר כי הוא לא מספיק.

גב' רווה אתם מתנגדים לתכנית הזאת משום שהיא איננה גדולה מספיק?

(פרוטוקול מחוזית 31.5.87)

מר שמואל קנלר : היא לא גדולה מספיק ובדרך הטבע היא דוחפת את החניה לרחוב מרכוס, היא

יוצרת בעיה בתוך הרחוב, זה הפרה שולית של התכנית הזאת.

מר אריה לוי : אני מדבר בשם אלה שלא רוצים את ההרחבה של תכנית החניה משום שהיא פוגעת בחורשה שהיא למעשה השטח הירוק היחיד בכל האזור, אני גר ברח' הגדוד העיברי, זאת היתה חורשה שקיימת כבר הרבה שנים, בתכנית החניה המקורית היא תוכננה לבניית חניה לעומק, ומשום שלמבצעי התכנית לא היה מספיק כסף, משום מה החליטו במקום לבנות לעומק לבנות לרחוב וכך הולכת ונפגעת חורשה שהיא הכתם הירוק היחיד שקיים בכל האזור הזה ולא רק לדיירי הסביבה המיידית על יד החורשה אלא לכל דיירי האזור הנרחב יותר.

אנחנו רואים שהתכנית הנוכחית עומדת להגמר. היא רק חלק מתכנית נוספת, במילים אחרות התכנית היא להרחיב את החניה שהבניה תגמר עוד מעט והכוונה היא להרוס את החורשה עוד יותר ולזה אנחנו מתנגדים בכל תוקף משום שאין לזה שום הצדקה שגורם ממלכתי או עירוני או אחר, שהתחיל לבצע תכנית ונעצר בגלל העובדה שאין לו מספיק כספים הולך והורס איכות סביבתית. אנחנו גם לא רואים אישור של איכות הסביבה שמצורפת לתכנית הזאת אבל יש שיקולים נוספים אחרים, בנוסף לשיקולים שברורים לכל אחד עקב הרס סביבתי כזה אנחנו רק רוצים להדגיש את העובדה שהחורשה הזאת אם היא תיעלם או חלק ממנה יעלם, זה יהפוך את האזור לאזור בניה כמעט פראי, ואי אפשר יהיה לעצור את זה.

אנחנו רוצים לעצור את זה היום ולא למשוך את הפעילות הזאת. אני גם רוצה לדבר על ערכי נוף וטבע ועל איכות הסביבה, כל זה ללא שום התחשבות, הולך ונהרס. ואנחנו עכשיו שומעים שבנוסף לעצים הנוספים שיעקרו גם שטחי אספלט יחדרו לתוך החורשה כדי להקל על החנייה. כל הדברים האלה עומדים בניגוד לכל הגיון, בניגוד לחיים נורמליים לסביבה כזאת שבחרנו בה כשנכנסנו לאזור ואני רוצה לדבר בשם החברים, אלה שנמצאים כאן איתי ויהיה להם בודאי הרבה מה להוסיף, אבל אני חושב שצריך לעצור ולא להתקדם בענין הזה מפני שזה לא נראה חוקי וזה הורס את הסביבה שלנו.

מר זאב אורן : אין לי הרבה מה להוסיף על הדברים שנאמרו אבל הייתי רוצה לחדד אותם, אין בעיית חניה באזור, בעת שבנו את התיאטרון ואישרו את התכנית לתיאטרון, קבעו את תכנית החניה ופתרו את בעיית החניה, מה שצריך לעשות זה לדרוש ממי שאישרו לו את התכנית שימלא את הוראות התכנית. אלא מה? אין לו כסף, אז מה היה קורה אם אדם פרטי היה אומר אין לן כסף לעשות, תנו לי להקים את החניה במקום לחפור לעומק. לתוך חורשה שהיא פנינת טבע, אני חושב שצריך להיות דין אחד לעירייה, ודין אחד לאזרחים, כפי שהיו מכריחים אזרח לעמוד בתכנית שאישרו לו ושפותרת את כל בציות החניה, כך צריך גם גוף ציבורי או עירייה, דין שווה לכולם. אותו קטע שאושר ומסדרים אותו לחניה, אלא מה? אנחנו לא רוצים שירחיבו, פה אני רוצה להכנס לענין של ערכי טבע, זאת חורשה שאתה נכנס בקצה אחד לא רואה את הקצה השני ולכן ילדים משחקים שם, ברגע שאתה הכנסת שם וקטעת אותה והיא נהית חורשה קטנה זה כבר לא חורשה, זה כמה עצים, זה מקום קינון לציפורים, מכניסים ארבעים וכמה עצים לתוך משטח אספלט, ההורס את החורשה, זה מצב בלתי זמני ובלתי הפיך לחלוטין.

החורשה הזו מהווה מוקד משיכה לכל הילדים באזור, לתנועות נוער, יש שם מרכז של בתי ספר, מספר בתי ספר באים לחורשה והם לומדים ומשחקים שם יורסו להם את כל הדבר הזה. כדיירים אנו נהנים מהחורשה, לכן יש זכות עמידה אולי בטענה בענין הזה. אנו מבקשים שתהיה חניה עפ"י התכנית המאושרת כפי שהין דורשים מאדם פרטי. כך יש לדרוש מגופים ציבוריים ודין אחד לכולם.

(פרוטוקול מחוזית 31.5.87)

די"ר יואל בר רומי: יש בעיה של תיאטרון מול חורשה, תיאטרון זה ערך חרבותי וגם חורשה זה ערך חרבותי, זה לא רק הגינה זה נכס, נכס חרבות אס משמידים אותו כדי לשרת נכס חרבותי אחר, הוא עוול שאינו ניתן לתיקון. בנין אפשר לשחזר או להעבירו למקום אחר, עץ וחורשה וטבע לא.

מר ניב אני מצרף לתשובתי את היזם והמתכנן, שיענו לגבי הפרטים הטכניים. הכרתי את תכנית החניון, שאושרה בזמנו בין אם היא פגעה או לא פגעה בעצים, (פחות שניים יותר שניים) אם היום הייתי צריך לבקש מהועדה המחוזית לאשר את התכנית המקורית של החניון שאושרה בזמנו הייתי עושה הכל כדי לפסול את התכנית ואני אסביר את עצמי. כשמדובר בחניון מבונה, שלמעשה צריך להיות מאוכלס על ידי מכוניות בצורה לא מסיבית, גם בהנחה שכל ערב מתקיימת הופעה, הרי שבשעות היום הוא ריק, או ברובו ריק, זה מטרד הרבה יותר גדול לסביבה, בית אפל מבלי שום דבר בפנים, זה מטרד מסוכן מאד לסביבה. אני לא הייתי זה שיצרתי את התכנית המקורית, אבל אם הייתי עומד בפני המצב שבו אני צריך להגן על התוכנית המקורית הייתי מנסה לפסול אותה, זה באופן כללי. זאת אומרת כל דבר שנראה לי היום שהוא נמצא על פני הקרקע והוא לא מבונה, הוא לא בתוך בנין, בתוך מחסן, ריק וחשוך עדיף בעיני. עד פה מבחינה כללית, מבחינת השכונה והסביבה, כי אני חושב שהרבה יותר נעים למרות המטרד הסביבתי שחניה נמצאת בצורה עילית, בצורה שבה הדבר פתוח, בצורה שרואים ילד שמסתובב שם, ולא רואים שני ילדים שמחבאים בתוך בנין ריק, נראה לי עדיף לסביבה ולעיר מכל בחינה שהיא. לגבי כמה עצים יכרתו או לא יכרתו אני מבקש מדן וינד להשיב, שהוא בקיא ממני בתכנית.

מר דן וינד אני לא יכול להתעסק עם התכנית הזאת מבלי לדבר קצת על הסביבה, צורה בפני המתנגדים שלווה סטואית של סביבת מגורים שקטה גם על ידי דיירי הגדוד העיברי וגם על ידי דיירי מרכוס, מבחינה עובדתית זה לא נכון. המתחם הזה המחליל מרחוב ז'בוטינסקי, כולל מצד שני יד הרב נסים וכדומה, דרך בית הנשיא, דרך ון ליר, דרך התיאטרון היה מאז ומעולם מתחם לבניה ממשלתית שהממשלה הבריטית ייעדה אותו כחוק, מ' שקנה שם מגורים ידע שהוא בסביבה של בניה ציבורית מסיבית. הועדות אישרו בהסכמת כל השכנים, לשכת עורכי הדין, בית הכנסת, מבנה גדול ומרשים עם אחרי שמחות, הפיכת בנין מעונות הסטודנטים שבנה שניאורזון ז"ל לבנין המשרדים של הלוח"ת ולמטה כל השטח שמוגדר על ידיכם כחורשה סטואית, זה בעצם שטח עם זכויות בניה וזה לא שטח ציבורי פתוח, בכל העיר הזאת בונים בשפ"פ עד היום. במגרש הרוסים מותר לחנות בשפ"פ אז מותר לחנות גם בחורשה, יכולנו בהחלט לבחור בדרך הקלה, שפ"פ זה שטח פרטי פתוח, מושג מנדטורי לגבי שטחי מנזרים וכו', שאיננו אסור בבניה, אינני יודע אם יש לו זכויות אך בטוח שמותר לעשות בו חניה, אחרת לא הייתם מתירים חניה במגרש הרוסים, עובדה שהתרחס, אז כנראה שאתם יודעים מה עשיתם. יתרה מזאת, אם היינו רוצים להציע חניה בדרך הקלה, היינו באים ואומרים שרחוב הגדוד העיברי למיטב זכרוני מאושר כרחוב של 25-30 מטר רוחב, היות ומנוצלים רק כעשרה מטר, היינו מציעים עוד מאתיים מקומות חניה בגדוד העברי, מרחק הליכה קטנה, אין בחוק הגבלה של גובה והיה מספיק חניה לכל עם ישראל לכל יעוד שהוא. בצד של החורשה, הכביש המאושר עולה על החורשה והחורשה לא חופסת כי הכביש הוא מאושר כחוק, מחר בבוקר אפשר לבקש בוועדה המקומית היתר והיתר כריחה לעצים ואין בעיה. מה קרה שהנולדה תכנית, בכלל הסיפור של החניון התח קרקעי שהוצע נולד בטעות, אף מוסד בשטח שנבנה לפני עשרים שנה חוייב לספק חניה. לא למכון ואן ליר, לא לבית הנשיא, לא לדיירים שגרים פה, על אף אחד לא אוסרים להחנות כאן את רכבו אלא אם כן יבנה חניון תח קרקעי. רק לתיאטרון באו ב-1970 ואמרו לו אומנם חטאתם ב-1970, חבנו היום חנייה לכל שלוש מאות שישים מכוניות.

(פרוטוקול מחוזית 31.5.87)

היה שלוש מאות שישים מקומות חניה במקום שתופס חלק גדול מאד מהשטח הקרוי אצלכם חורשה, מאושר כחוק, היה צריך לצרף לו עשרה מטר ולהשמיד פה שורה שלמה של עצים שהשארנו אותם כעצים שמורים בשטח, בפתרון המוצע, זאת אומרת מלכתחילה שלושת רבעי החניה היתה מאושרת כחוק, אפשר היה לעקור את העצים, אפשר לחפור לעומק, אפשר לעשות את הכל, זה היה מאפשר לבנות 360 מקומות חניה, היו קורים רק כמה דברים אם הכסף הזה היה נמצא, א. כמו שניב אמר היה מטרד סביבתי. ב. היה מטרד תחזוקתי, היו פשוט צריכים לגבות כסף מאנשים, אין שום חוק שצריך לתת את החניה בחינם, היו עוצרים על כל גינה ובלבד לא לשלם עשרה שקלים בעד חניה בתיאטרון, כי למשל בלינקולן אתה משלם 15 דולר למופע, בעד חניה, ואינני יודע למה העיר צריכה לספק 2 מליון דולר חניון בשביל כך וכך, התחלנו לחפש מה הפתרון. עתה בדרך של שינוי התכנית כתוצאה מעלייה פה על הככר, בטעות הפכנו את החניון הזה שניתן בהיתר לחלק מהתכנית ואז באנו לוועדה הזאת וביקשנו ואמרנו אין היום שני מליון דולר, היתה אינפלציה וסיבות אחרות, תורם אין, יש בעיות, אין שני מליון דולר, בואו נחפש יחד פתרונות זמניים למספר שנים. והצענו את הפתרונות הבאים-

1. פיזית, אפקטיבית, הוספנו ברחוב דובנוב שלא לצרכי החלק הסטטוטורי, כמאה וחמישים מקומות חניה והם בניצול ערב ערב, סללנו אותם, הם מבוצעים, הכל בסדר, ניסו להעמיד אותם בספק בג"צ, הכל גמור, פשרה חתומה, השטח נגמר, העניין נקי.

2. באנו והצענו, כתוצאה מההתנגדויות שהיו ומהויכוחים שהיו ומחוסר הכסף, להקים פה חניה של כמאתיים פלוס מקומות חניה במקום חניה של 45 מקומות ולצורך זה ביקשנו מחוץ חמישים או ארבעים דונם שטח כללי של שטח פרטי פתוח מהמינהל שיקצה לנו באופן זמני עוד שלושה דונם שלא היינו צריכים לבקש אותם בהפקדה, היינו יכולים לבקש היתר, (המשולש הירוק) ביקשנו את זה באופן זמני לשבע שנים לצרכי חניה, והמינהל הסכים לחתום איתנו הסכם ואז באנו לוועדה המחוזית עם התכנית המוצעת כאן שנבחנה על ידי חברי הוועדה, צוות משנה שכלל כשמונה אנשים בחנו איך יוצרים חניה במינימום עקירת עצים, גם בשלושה דונם וגם בשטח המקורי עד שהגענו למצב הזה. הגענו למצב הזה, מספר חברי ועדה הסכימו להפקיד את התכנית, קבל עם ועדה כל הנוכחים עם כל נציגי הגופים הציבוריים המועצה לארץ ישראל היפה לא התנגדה והחברה להגנת הטבע לא התנגדה, כולם היו שותפים בסוד העניין וכולם ברכו על הפתרון כפתרון מתקבל על הדעת וכך הוגשה החניה.

בקשנו גם כדי לנסות להשיג את הפסטיבל, רשיון בתקופת ההפקדה, קיבלנו רשיון בתקופת ההפקדה וכל עניין כמה עצים שהיה צריך לעקור גמור מזמן, עניין עבודות העפר נמצא בשלבים מתקדמים של ביצוע, הכל לפי מה שהועדה הזאת התירה בעת ההפקדה. ישנה קבוצה של דיירי רחוב מרכוס, שאני לא רוצה להכנס, כן חד סטרי לא חד סטרי, זה לא ענייני, דבר יחידי שאני שמעתי בוועדה המקומית שהם לא קיבלו תשובה מהמחלקה המתאימה בעיריה, לקחתי על עצמי, הפגשתי אותם עם מנהל המחלקה לשרותי הנדסה כדי שישמיעו טענותיהם בפניו כי הוא הרשות המוסמכת לקשר עם משרד התחבורה ולא כאן הכתובת לטפל בנושא כיווני התנועה בשטח. אותה קבוצה מבקשת להגדיל את החניה כדי שתהיה חניה לבית כדי שתהיה חניה לתיאטרון, מה שיותר, כי למעשה המאתיים האלה והמאה ושישים האלה כבר נותנים יותר חניות ממה שביקשנו, אפשר להגדיל עוד, באה קבוצה שניה ואומרת, אנחנו לא רוצים שתעשו שום דבר, אנחנו רוצים את העצים. אני לא חושב שהפגיעה בחורשה היא פגיעה משמעותית, בסך הכל גם החניה לא לוקחת את השפיץ הזה כמו שמצויר, היא נגמרת פה. כל העצים האלה משומרים במצבם הטבעי.

(פרוטוקול מחוזית 31.5.87)

מר טויטה כמה מקומות חניה יש?

מר דן וינד שלוש מאות שישים, כולל החניה לפי התקן הישן, משום שהבנין הוגש בתקופת התש"ן הישן וקיבל היתר. לפי מקומות החניה כולל הבנין שנפתח ב-1970 כמו הרבה מוסדות ממלכתיים אחרים באזור שאף אחד מהם לא בנה חניה, אנחנו סך הכל פיזית לאיקס שנים הבאות עד להרחבתו ופתיחתו של שופן דובנוב לכיוון עמק רפאים כרחוב דו סטרי, מספקים את מקומות החניה האלה גומרים אותם בעוד חודשיים שלושה. במה חטאנו?

מר נתנאל לורר: אני לא אמרתי שדן וינד חטא, אבל אני עדיין לא מבין במה הועילו חכמים בתקנתם, ואיך כל מה שנאמר כאן יעזור לנו. אנחנו לא מתנגדים לתאטרון, לתרבות או לעצים, אנחנו בסך הכל רוצים דבר די צנוע, רוצים אפשרות לחנות באיזה מקום בטוח המתקבל על הדעה מהבחינה שלנו, ב. אני לא יודע אם זה השולחן הנכון או שולחן אחר הוא השולחן הנכון. שאפשר יהיה להפסיק את הרעש הבלתי אפשרי הזה כאשר ברחוב שיש בו מסלול אחד נעים בעת ובעונה אחת בשני הכיוונים, שזה דבר שאני חושב שכל אזרח במדינה צריך היה להתריע עליו, הם סובנים משני צידי הרחוב, אחד עולה אחד יורד, נפגשים באמצע וצופרים, זה בכל זאת דבר שמישהוא צריך לפתור אותו, אז תגידו לא הועדה הזאת ועדה אחרת, כפי שאמר די"ר קנלר אנחנו מתכתבים מזה 14 שנים עם כל דיכפין, אני רוצה להגיד לזכותה של הועדה הזאת שהיא נענית, אני יכול להראות צרור של מכתבים לאנשים חשובים יותר וחשובים פחות שגם לא טרחו לענות אף פעם וצרור של הבטחות של קוימו וכל הבטחה לשפר מסתיימת בזה שהמצב הולך ונעשה גרוע יותר, אז איך אתם עוזרים לנו בפתרון הבעיה הזאת עדיין לא ברור לי ואולי משהוא יחתים אותם.

מר שאול קנלר: אני רוצה להגיד שהבעיה כפי שדן מציג אותה ומציג אותה יפה, יש כאן מפגש של מה שדן קורא פעילות ציבורית, עם מקום שאנחנו קוראים לו מקום מגורים ואנחנו על התפר בין השניים והועדה המחוזית כפי שאני מבין רואה את המחוז לא רואה את התחום, לכן אנחנו מקווים שאתם תעזרו לפתור את הבעיה. כמה שאני מבין קודם כל לגבי דבריו כתושב האזור אני רוצה להגיד לזכותו של התיאטרון שהוא פועל היום בוקר, אחר הצהריים ובערב, מחוץ לפסטיבל, אומנם בבוקר יש נביח ימי תיאטרון לתלמידים אז עדיין לא באים התלמידים במכוניות, מורים וכו' כבר באים וסך הכל אנחנו מוצאים את החניה מלאה גם עכשיו, כשיצאנו אמרתי אמנם עכשיו פסטיבל אבל הרבה פעמים קורה שיש סרטים, היה הסרט שואה, עכשיו יש סרט יפאני, מקרינים סרטים, בזמנים שונים, יש להם כנסים לכל מיני גופים, נושטרה וכו', אתה יכול למצוא בקרים שלמים עם רכב שלא בהכרח שומר על חוקי התנועה, גם של המשטרה שלא בהכרח שומרת על חוקי התנועה, לפעמים צריך מקומות חניה למכוניות שבאים ברגע האחרון למופע התיאטרון אז זה עוד דוחף כמה הצידה, ככה שהראיה שלך שאותו פתרון ואינני מתווכח כרגע איתך על התת קרקעי, אותו פתרון שיופעל הוא לפתרון של פעילות של כמעט כל היממה, בוקר, אחר הצהריים וערב, כי כך התיאטרון מפעיל את עצמו לזכותו יאמר. חזרות של התזמורת למשל, אתה יכול לראות את הפעילות כל היום, זה בתגובה לדברים שלך.

בתגובה לדברים של דן, אתם מכירים את החוק יותר טוב ממני, אני ספרתי את מקומות החניה באולמות השונים והגעתי לפי החוק לצורך 4360 מקומות חניה לרכב פרטי ויש לכם בחוק עוד לאוטובוסים ולמשאיות וסוגי רכב שכלוה לרכב הפרטי, לפי דעתי החוק שאני מכיר אותו והן שאתם מכירים אותו צריך להפעיל לגבי הפרטי ולגבי האוטובוסים כי באים הרבה מאד אוטובוסים למופעים, מביאים מקיבוצים ומביאים תיירים וזה עוד מוסיף לקשיים של התנועה כי האוטובוס הרבה יותר קשה לתמרון בתוך כל הפקק הזה מאשר המכוניות הפרטיות שלפעמים גם יכולות לעשות פתרון לא כל כך אלגנטי כדי לצאת מחוך הפקק.

(פרוטוקול מחוזית 31.5.87)

אני חוזר ואומר, אתם תקוותינו האחרונה, אם אתם הולכים לפי מה שדן אומר, שטח ציבורי ואנחנו היינו צריכים לדעת, בסדר אפשר לפנות את טלביה, אפשר לפנות מקומות מגורים אחרים, אבל זה הרי לא הכוונה שלכם להפוך באופן הדרגתי שכונה שבהחלט היתה שכונת מגורים ונחשבה על דעת כולנו ליפה ולשקטה ולא למסחרית במובן הרגיל של המילה, שבגלל תוספת של כל הבניינים האלה שנבנו בניין הנשיא, לשכת עורכי הדין, דואר ותיאטרון על כל שלוחותיו, אנחנו נצטרך לפנות את המגורים ואנחנו קרובים להרגשה הזאת, גם בגלל אי הנוחות וגם בגלל הרעש והסביבה. אם תוכלו לפתור את הדבר באמר לכם תודה. אם לא תוכלו, האזרח הרבה פעמים מרגיש את עצמו חסר אונים מול המוסדות ומול כל מיני חוקים.

מר אריה לויין: עפ"י מה ששמענו עד כה הכוונה בודאי לא לכרות את כל העצים של החורשה וכך ליצור מקומות נוספים של חניה, ההנחה הזאת איפה שהיא מנסרת באוויר כאן ואני רוצה לאמר בצורה הברורה ביותר שמה ששמענו כאן בהצגה של דן קודם, יוצא מזה כאילו בכלל אין שום זכות קיום לחורשה הזאת, כל המקום נועד לבניה, ובכלל מה עושים שם כמה עצים מסכנים, צריך לכרות אותם ולגמור עם העניין הזה, ולבנות שם או חניה או משהוא אחר. מה שאמנן אמר היה שאם הוא היה עושה את זה היום, היה עושה את זה אחרת, אבל היום כבר נעשו דברים ומה שנשאר לנו, נשאר לנו ולא רק לנו, לא רק לדיירי הסביבה המידית, אלא לכל השכונה המורחבת, קטע חורשה, כחם ירוק, ואל תהרסו את זה יותר, עשיתם את מה שעשיתם, תבואו על הברכה, אבל עכשיו חסר לכם כסף לעשות את התכנית האורגנית אל תבצעו את זה יותר, כי צריך לחשוב על סך הכל והכתם יער הזה הוא חלק גדול מסך הכל של איכות הסביבה של החיים של כל האנשים שחיים באזור הזה ואני מציע שאם תעצרו במקום שעצרתם היום ולא תתקדמו יותר.

מר יואל בר רומי: זה לא המקום היחיד שיש בו חניונים, צריך למצוא מקומות חניה גם למקומות אחרים, תהרסו את החורשה, כעבור כמה זמן תראו שזה לא מספיק, אז תצטרכו לבנות לעומק, רק כשהגלו שעשיתם שגיאה שלא חוזרת, תעצרו את הדבר במקום ואם רוצים מגייסים גם את הכספים.

מר כהן אחרי שהחניה הזאת תבוצע על פי התכנית הזאת, המשמעות היא ששורת החניות שיש היום ברחוב שופן משני צידי הרחוב מבוטלת או שהיא תמשיך להתקיים?

מר דני וינד המשטרה לא חושבת שצריך לבטל אף אחת מהחניות האלה, יש בעיה במרכוס בפרוש, המשטרה מעדיפה שהחניה תהיה משני צידי הרחוב, התנועה היא שקטה. הבעיה היא שבסך הכל צריך לא ארבע מאות מקומות, כי יש שכנים ויש מוסדות שיש להם אפס חניה, אלא צריך שיהיה לכל חושבי המקום. בלי החניה בשופן המצב יחזור לקדמותו.

מר אריה לויין: שמענו על כך שבלינקולן סנטר משלמים כך וכך עבור חניה, לינקולן סנטר זה דוגמא מאד מיוחדת, בשום מקום אחר בעולם לא באופרה הגדולה בפאריז ולא במקומות אחרים, אין מקומות חניה ואפשר לתת לזה פתרונות אחרים.

בשלב זה יצאו הצדדים את אולם הישיבות והתנהל הדיון הפנימי

מר י. שרון ברחוב מרכוס (אני גר לא רחוק משם) המצב הוא בכי רע. לדיירי הבתים אין בשום פנים ואופן אפשרות למצוא חניה שם, גם ביום יש בעיה, לבילה ודאי שכן, אני הולך לתיאטרון או לחברים שלי במרכוס ברגל, אין לי אפשרות אחרת. לפעמים כשירד גשם שוטף זה לא פשוט. אינני יודע אם ישנה אפשרות חוקית לכך אך אין לי כל ספק שצריך אם ניתן להתנות את האישור בכך שרחוב מרכוס יהיה חד סטרי משום שהיום חונים בשני צדדיו,

(פרוטוקול מחוזית 31.5.87)

הכביש אינו רחב בחלק ממנו קיימים עצים וכשבא אוטובוס או כל רכב אחר מלמעלה לא פעם קורה שאני חייב לנסוע חזרה או לחת לו לעלות. השאלה היא אם יש לנו סמכות לקבוע כתנאי שלפחות רחוב מרכוס יהיה חד סטרי, זה יעזור הרבה מאד הן לצפירות והן לרעש.

גב' רווה לנו אין סמכות, אנחנו רק יכולים להמליץ בפני מיכאל נקמן שידאג לפתרון נאות, להסדיר הנועה באזור הזה בין אם בדרך חד סטרית, בין אם יחליטו לעשות כפי שנוהגים בתל אביב לחת לחושבי הבתים כרטיסי תושב, אינני יודעת, מכל מקום אנחנו כועדת תכנון לא יכולים להתנות את הדבר הזה, יש גופים אחרים לצורך כך.

מר נקמן הקשר בין התכנית הזאת בדיון כאן, לבין המצוקה של תושבי רחוב מרכוס, הוא שעד עכשיו למיטב ידיעתי המשטרה ממורמרת לא פחות ממני בנושא הזה, לא ניתן שום הסדר הגיוני, כל עוד אין פתרון מינימלי לחניה. התכנית הזו אומנם אינה מגיעה למספר מקומות החניה המאושר אבל היא נותנת פתרון כל שהוא לחניה. אם התכנית הזאת תבוצע אני חושב שיש בסיס טוב לגורמי התנועה, ללכת ולעשות משהוא למען תושבי רחוב מרכוס.

גב' רווה אנחנו יכולים לפנות למפקח על התעבורה ולבקש ממנו, אנחנו לא יכולים להחליט.

מר נקמן לגבי החד סטריות, אני לא יודע למה הם מתכוונים. אלא אתיחס למה שאני מתכוון, אני חושב שצריכים לקבוע הסדרי תנועה שנובעים מרישוי עסקים, מפעולות המשטרה בשטח, לא נראה לי כל כך הגיוני בזמן שאין מופעים, שרחוב מרכוס יפעל כחד סטרי, זה יפגע בתושבים עצמם. הרבה מאד פעמים קורה שרחוב מרכוס ריק מכל אדם, אפשר לנסוע בשני הכיוונים, יתכן מאד שאם נאשר את החניה והיא תבוצע יצטרכו לנתק את רחוב מרכוס מרחוב דובנוב.

מר כהן כאשר הפקדנו את התכנית יצאנו משתי נקודות הנחה, אחת שלא ניתן לספק את כל תקן החניה.

מר סויסה מהו תקן החניה?

מר כהן להערכתי כחמש מאות מקומות חניה, אני חושב שהנתון הזה לא מדויק משום שבתכנית 867 ב' נקבע תקן חניה שהוא לא רחוק מתקן החניה הזה, כאשר החניון התח קרקעי היה צריך להכיל ארבע מאות מקומות חניה, אבל אני לא רוצה להכנס לזה, משום שהיום מסתבר שהם לא יבצעו את החניון התח קרקעי.

כאשר הוחלט לפתוח את התיאטרון נעשו סידורי חניה זמניים, סידורי החניה הזמניים האלה כללו בין השאר אפשרות לחניה בשני נתיבים, בכל מסלול של רחוב שופן. אלה הם סידורי החניה הזמנית שהגיעו אליהם בעצה אחת עם משטרת ישראל כדי לאפשר את פתיחת התיאטרון. דן וינד אומר, שסידור החניה הזמני הזה ימשיך להתקיים גם אחרי שהחניון הזה יבוצע, אני חושב שהבעיה של סידורי החניה הזמניים האלה מחריפה לאור העובדה שמודיעים שהחניה הזמנית הזאת תהפוך לחניית קבע, גם אם יבוצע החניון על פי תכנית 867 ד' יש מקום לשקול את הנושא מחדש, משום שהחניה הזאת באה כדי לאפשר את פתיחת התיאטרון, היא לא חניה שבאה לעולם מתוך מחשבה שהיא תישאר עד קץ הימים.

מר נקמן אנחנו לא דנים היום על חד סטריות רחוב מרכוס, ועל חניה על אבן שפה בכביש אלא אם לקבל את ההתנגדות או לאשר את התכנית.

(פרוטוקול מחוזית 31.5.87)

מר כהן הצעת ההחלטה שאני מציע היא כדלקמן:

א. לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית מאחר ובתכנית המופקדת נעשה נסיון שלא לפגוע בעצים והיא פוגעת במינימום עצים, יתרה מזאת, התכנית קובעת את שימורם של העצים בתחום החניה המבונה שעל פי תכנית 867 ב'.

ב. הועדה מפנה את תשומת לב הקרן לירושלים שהחניון המבונה שעל פי תכנית 867 ב' לא מבטלת את אישור 867 ד'. היה עלול להשתמע כאילו שאנחנו ויתרנו, הם חתמו על תכניות, בשלב זה אף אחד לא ביטל את החניון המבונה. לגבי חשבתם של וינד וניב ציין כי בסעיף 6 ב' לתכנית נקבע: "לאשר אי ביצוע החניה המבונה הכלולה בתכנית 867 ב', תוך דחיית ביצועה למשך של עד שבע שנים". אף אחד לא החליט לבטל את החניה המבונה. לכן לא צריך לקבל את חשבת ניב ווינד כפי "הח", התכנית קובעת שהחניון המבונה ממשיך להיות מאושר למועד שבו עוד שבע שנים יצטרכו למצוא את הכסף לדבר הזה.

בהתיחס לענין החניה הזמנית, לאורך רחוב שופן והדברים שיוסף שרון אמר לגבי רחוב מרכוס: ג. הועדה מפנה את תשומת לב רשויות התנועה להסדרי תנועה זמניים שנעשו והמפריעים לזרימת התנועה ברחוב שופן.

מר נקמן צריכים לקחת בחשבון שרחוב שופן, באותו קטע של התיאטרון הוא מנוטרל בעת המופעים, רחוב שופן יוצא מכלל כביש ברגע שמהוא קורה בתיאטרון, מכיון שהוא צמוד לתיאטרון וחונים בצד אחד, וחוסמים את הכביש להולכי הרגל ומפנים מקומות לאחמייס שלא מדאיגה אותם העובדה שברחוב מרכוס גרים וחיים אנשים מוטורדים מכך.

מר כהן הועדה מפנה תשומת לב רשויות התנועה להסדרי תנועה שנעשו והמפריעים לזרימת התנועה ברחובות שופן ומרכוס. על מנת שפעילות התיאטרון והתחבורה הנובעת ממנה לא יפריעו את החיים התקינים של תושבי מרכוס והסביבה.

הוחלט: 1. לדחות את ההתנגדויות מאחר שבתכנית המופקדת נעשה נסיון שלא לפגוע בעצים והיא פוגעת במינימום עצים, יתרה מזאת, התכנית קובעת את שימורם של העצים בתחום החניה המבונה שעפ"י תכנית 867 ב'.

2. לתת תוקף לתכנית.

3. הועדה מפנה את תשומת לב מגישי התכנית לעובדה שהחניון המבונה עפ"י תכנית 867 ב' אינו מתבטל עם אישור תכנית 867 ד'.

4. הועדה מפנה את תשומת לב רשויות התנועה להסדרי התנועה שנעשו והמפריעים לזרימת התנועה ברחובות שופן ומרכוס על מנת שפעילות התיאטרון והתחבורה הנובעת ממנה, לא יפריעו את חייהם התקינים של דיירי הבתים ברחוב מרכוס והסביבה.

ב. תכנית להפקדה

4. (3686) תכנית מס' 3686 שינוי לתכנית 1138 - רח' בר אילן, שכ' חל ארזה

מובא להצבעה חוזרת בהתאם להחלטת הועדה מיום 19.5.87.

מר נקמן ציין כי רחוב בר אילן הוא כביש עורקי לכל דבר, מן העמוסים ביותר בעיר ללא שום ספק, כל אחד יכול לראות מה קורה כשרכב חונה לשם חניה פריקה או טעינה זהו תהליך פיתוח הזוחל לאיטו, בלתי מבוקר, של מסחר לאורך הרחוב.

(פרוטוקול מחוזית 31.5.87)

הוא חושב שזה לא לטובת השכונה. סוג כזה של פעילות אינו צריך להתפתח לאורך כביש עורקי וצריך לעודד אותו בשכונת מגורים.

אשר לטענה שקיימת חניה ציין כי אינו יודע לאיזה מן חניה מתכוונים. תקן החניה שעפ"י תקנות שר הפנים מחייב הכשרת מקומות חניה, אני בטוח שאין לו, זה דבר שלא ניתן לעקוב אחריו. כביש בר אילן נסלל לפני חמש עשרה שנה ובאותה עת היו לאורך הרחוב עמודי מתח גבוה ולא היה אז וגם היום תקציב להעביר את עמודי המתח הגבוה לחתום המדרכה כפי שדרשה חברת חשמל, והתקבלה החלטה מאילוצי תקציב להשאיר את עמודי המתח הגבוה. בשלב סלילת הכביש יצרו מובלעות להגן על העמודים שיצרו מעין מפרצי חניה. אילו עלה הדבר בידינו היום, היינו מפנים את עמודי המתח הגבוה והיו מתקבלים שלושה נתיבים. לכן אין מדובר במפרץ חניה, אלא באילוץ אומלל מאד המפריע לתנועה בכביש.

אין הוא יודע מהו רחוב של חנויות מדובר ברחוב שעפ"י חכנית בנין ערים מסומן בקו סגול המוגדר כחזית מסחרית, באותו רחוב קיימים כל מיני פעילויות שהוא מניח שרובן הן בלתי חוקיות. אנחנו נדרשים היום להטביע חותמת על דבר שבא להכשיר את העבר.

מר סויסה ציין כי בכל אופן לא התייחס לענין החניה אלא למקום עצמו, דובר על קומת עמודים בכניסה לבנין, מבחינה זאת הוא אינו משנה את דעתו על ידי הביקור בשטח, הוא מציע להעלות את הנושא להצבעה.

גב' ברזקי ציינה כי הצביעה על כך שיש לסייג את השימוש

מר סויסה ציין כי קיימת תחנת אוטובוס ליד החנות המוצעת.

הוחלט: (ברוב של 3-4 קולות) לדחות את הצעת החכנית.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לחכנון ולבניה, ירושלים

א' חמוז תשמ"ז
28 יוני 1987



הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים,

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית
לתכנון ולבניה משיבתה מס' 400 שהתקיימה
ביום ג' כ"ז באייר תשמ"ז - 26.5.87

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

השתתפו:	ד. ברגמן	- רשות מקומית ירושלים
	ר. דנגור	- רשות מקומית ירושלים
	ש.ז. זוננפלד	- רשות מקומית ירושלים
	מ. כהן	- מתכנן המחוז
	י. לוי	- מ"מ נציג שר המשפטים
	ח. רווח	- נציגת שר המשפטים
	י. שרון	- רשות מקומית ירושלים

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
	מ. שטיין	- מנהל אגף הרישוי - עיריית ירושלים

נעדר:	א. רחמימוב	- אדריכל
-------	------------	----------

(פרוטוקול מחוזית 26.5.87)

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

א. ערים

1. יב-8294 - ערר מספר דיירים על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 3.11.86 בגין בקשה אורי ושושנה כהן לתוספת בניה - גוש 398 חלקה 85 רח' קליינמן - קריית יובל (תיק בנ/549/86)

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי מדובר בבקשה לתוספת בניה על גג מבנה שתוספות בניה לגביו הוסדרו בתכנית מס' 3158 שכללה חשריט, תקנון ונספחי בינוי, לפיה בבנינים מטיפוס A - שהבנין הנדון נכלל בהם - תוספת בניה בקומה ראשונה ושניה תבוצענה בצד הבנין ותוספות בקומה שלישית תהיינה על הגג לשתי הדירות שבקומה.

הועדה המקומית טענה בכך שפרסמה הקלה מכיון שלא ראתה שהתוספת המבוקשת היא על פי התשריט המאושר, יתכן שהטעות נבעה מכך שתשריט שכלל קוי בניה לא נמצא במשרדי הועדה המקומית.

בפני הועדה הופיעו העוררים הבאים: מר י. לדרמן, מר י. קרזי, גב' ר. מרצלר וגב' ב. באבא. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין. כמו כן הופיעו המבקשים בני הזוג כהן.

מר קרזי טען שבועדה המקומית עלתה טענה שמדובר בפתרון לבעית צפיפות דיור קשה. אך הדבר לא נכון. למבקשים דירה שגודלה למעלה מ- 100 מ"ר וזה בהחלט סביר ולא צפוף. הוא עצמו בנה תוספת בניה על הגג מכיון שהעיריה לא הרשתה לו בשום פנים ואופן לבנות תוספות בצד הבנין בטענה שבעתיד ירצה לבנות על גג התוספת ושטח הדירה יהיה למעלה מ-120 מ"ר - דבר שמנוגד לתכנית המאושרת.

המבקשים בנו כבר בעבר תוספת בניה בצד הבנין ועתה מבקשים עוד תוספת על הגג. באשר לכלל הדיירים בבנין - חלקם מבוגרים וטוענים כי עליה לעוד קומה עד הגג כדי להגיע למתקנים שעל הגג מקשה עליהם. בזמנו הם חתמו על בקשתו ובאו לקראתו כי ידעו שאין לו ברירה אחרת. למבקשים הדיירים חתמו בלי לראות על מה חתמו והחשש הוא שהתוספת תהפוך לדירה נפרדת ובכך תוריד את ערך הדירות בבנין. גב' מרצל לא חתמה על הבקשה והתנגדה לה לכל אורך הדרך.

גב' באבא טענה שבזמנו כשהוכנה התכנית לתוספות הבניה היתה נוכחת באסיפה והוסבר להם שרק לדירה אחת יורשה לבנות על הגג, עתה מתירה העיריה לדירה שניה לבנות תוספת על הגג בזמן שלמשפחה המבקשת כבר אין כלל צפיפות דיור.

מר לדרמן טען שמדובר ברכוש משותף - הגג - ואין לעיריה רשות לתת את חלקו ברכוש המשותף למישהוא אחר. יש לו כל מיני מתקנים על הגג ואין הוא מעוניין שהמבקש יפצה אותו על נזקים שיהיו - כדברי העיריה, אלא שכלל לא יבנו שם.

מר שטיין ציין שעד שהוכנה לבנין תכנית לתוספות בניה חלה על השטח תכנית המתאר לירושלים לפיה באזור היתה מותרת בניה עד 50% בתוספת 6% הקלה - ולפיה נתנו אשורים לתוספות בניה. לאחר הפקדת התכנית החדשה הוקנו זכויות בניה שוות לכולם ללא קשר למה שכבר נבנה בעבר. אין בתכנית החדשה הגבלה לדירות לגודל 120 מ"ר. המבקש לא יבנה על חשבון אחוזי הבניה של דייר אחר.

גב' כהן (המבקשת) ציינה שאף פעם הם לא הגדירו את בעייתם כצפיפות דיור קשה אך בהחלט יש להם צפיפות. יש להם 6 ילדים, אחת נישאה אמש כך שעתה הם עם 5 ילדים בדירה, האם זה לא צפוף? את הבניה בחלק האחורי של הבנין בצעו בעבר, כשלא היתה הגבלה ובנו בסך הכל 24 מ"ר. בתקנות התכנית החדשה יש סעיף לפיו אין הגבלה לגודל דירה.

גב' מרצלר התנגדה לבקשה לכל אורך הדרך מכיון שרצתה שעל חשבונם יפתחו לה פירצה בגדר שנבנתה על חשבון כל הדיירים - כך שבעצם מדובר על סחיטה.

כל שאר הדיירים חתמו וידעו על מה הם חותמים. הבניה המבוקשת בדיוק באותה מתכונת של התוספת שבנה מר קרזי.

דוד השמש וטנק המים של השכנים לדרמן ובאבא יועלו על חשבונם לגג החדש.

(פרוטוקול מחוזית 26.5.87)

גבי באבא טענה שלה לא הצמח מכר כל טובת הנאה, אדרבא היא רק תסבול מכר שתצטרך לעלות עוד קומה עד הגג.

מר לדרמן ציין שהעיריה פרסמה את הבקשה בחריגה והם לא הבינו מזה חריגה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן ציין שבבדיקה חוזרת גילה שהעיריה אכן צדקה בפרסום ההקלה. בנספח מס' 1 לתכנית החלה מצויינות תוספות שנבנו בעבר ולגבי הבנין הנדון סומנו קוי בנין להוספת על הגג רק לגבי דירת השכן מר קרזי. כלומר על פי נספח זה, משפחת כהן, המבקשת, אינה יכולה להוסיף בניה על הגג ולכן טענת העוררים שהמבקש כבר בנה בעבר אינה משוללת כל יסוד. על פי הנספח, מגרש מס' 88 הוא המקרה המקסימלי שבוא ניתנו תוספות בניה לשתי הדירות על הגג. מבחינה ארכיטקטונית אין מניעה לאשר את הבקשה, זה יצור שלמות ארכיטקטונית ויראה כפי שתוכננה התוספת לגבי הבנין בחלקה 88. ההקלה שפורסמה היא הקלה מנספח הבינוי והשאלה היא אם זה בסדר מבחינה משפטית.

גבי ירדנה בקשה להדגיש שהתכנית נעשתה באופן מאד מפורט והיו שיקולים שלא לאפשר תוספת בניה לדירה ספציפית זו.

גבי רווה ציינה שאין זו פעם ראשונה שהעיריה נקטה בהליך של פרסום הקלה מנספח בינוי.

מר שרון ציין שלא נראה לו שהבניה המבוקשת אכן תפגע בעוררים.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה וכן מכיוון שהועדה השתכנעה שלא תהיה כל פגיעה בשכנים כתוצאה מהבניה המבוקשת.

2. יב-10383- ערר מר א. כרמי על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 3.11.86 בגין בקשת רות אשכנזי לתוספת בניה - רח' שבחאי הנגבי- שכ' גילה (חיק בנ/536/86)

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הסביר מר כהן שמדובר באחד הבנינים הבנויים בצורת חומה על גבעה בכניסה לשכונת גילה מכיוון כביש פת. בחלקו הפנימי של הבנין ישנו שביל שמוביל לדירות הקוטג'ים וחלונות הדירות פונות לעבר השביל והמעבר הפנימי הזה, בין השביל לבין קיר הבנין ישנה קומת עמודים מפולשת שמיועדת לגינון ובה עוברת כל צנרת הבנין. הבקשה היא לסגור את קומת העמודים בצמוד לאחת הדירות, הוגשה התנגדות, העיריה דחתה את ההתנגדות והוגש ערר לוועדה המחוזית.

בפני הועדה הופיע מר א. כרמי - העורר.

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

כמו כן הופיעה המבקשת גבי ר. אשכנזי.

מר כרמי טען שאישור הבקשה היא שערוריה מאין כמוה מבחינה תכנונית ומבחינה חוקית. במקום עוברת כל הצנרת של הבנין; ההסקה, המים, הביוב וכד' לאורך עשרות מטרים ואין לבנות על שטח כזה לפי חוק התכנון והבניה. הקומה היא עם קשתות מיוחדות ויפות ולא יתכן לסגור אותה מבחינה תכנונית.

השטח משותף לכל הדיירים וסיפוחו לדירות הפרטיות מהווה פגיעה רצינית בשאר הדיירים. דירות המבקשים בגודל 80 מ"ר ואליהן מצורפות גינות בשטח של 90 מ"ר שחלקן סופחו לדירות באקט שכנוי קיבל את ביקורת מבקר העיריה.

מה שקורה בשטח זה הפקרות - דיירים מתחילים לבנות בלי היתרים, בלי להחמים דיירים ותוך התעלמות מחלטת מועדות התכנון.

כשג' אשכנזי התחילה לבנות הוא פנה מיד לרשויות, נכתבו מספר מכתבים אך היא צפצפה, סיימה את הבניה, שמה סורגים והכל תוך התעלמות מהרשויות. בפועל רוב הדיירים כבר סגרו את השטח וספחו אותו לדירותיהם. כל זה נוצר על רקע שכולם התרשמו ש"לית דין ולית דיין", פקח מטעם העיריה ביקר שם כמה פעמים אך הרים ידיים. בבנין. אחר, זהה לבנין זה הוגשה עתירה לבית המשפט ונקבע שאין לבנות בשטח זה. מה שנכון לגבי הבנין ההוא נכון גם לגבי הבנין הנדון.

(פרוטוקול מחוזית 26.5.87)

מכתבו של מבקר העיריה - שהוא מבקש שיכנס לחיק - מסב את תשומת הלב שועדות התכנון מתיחסות לאספקטים התכנוניים. הוא שוב חוזר וטוען כי סגירת קומת הקשתות היפות מאבן תפגע בבנין ותיצור הרגשה של מעברה, דחיסות ולחץ. כמו כן תפגע בזכויות הקניניות של הדיירים. הוא עצמו גר בבנין סמוך, ישנם עליו לחצים בלתי פוסקים ואלימות פרועה. הוא וילדיו כבר קבלו איומים וסבלו חבלות. בבנין שבו הוא ג' אף דייר לא הגיש בקשה לקבלת רשיון אלא רק לאחר שהוא עצמו פנה לעיריה.

מר שטיין ציין שדיירים במקום התחילו לסגור את הקומה ללא התרי בניה כשכל אחד משתמש בחומרי בניה אחרים. בביקור שערכו אנשי העיריה במקום הגיעו למסקנה שנכון יותר שכולם יבנו באופן מסודר ולפי הנחיות של אדריכלי העיריה מאשר שתהיה שם בניה פרטיונית. כל זה מכיון שאין שליטה בנושא והדיירים לא נשמעים לצווים. בבקשה הנדונה נקטה העיריה בהליך של פרוסום הקלה בשטחי בניה כדי שתהיה אפשרות לשכנים להביע דעתם.

גב' אשכנזי מסרה לחברי הועדה תמונות של המקום לפני ואחרי הסגירה וציינה שהנימוק הארכיטקטוני זה ענין של טעם. הקשת לא נפגמה, הקיר נשאר טבעי לחלוטין ומהווה חלק מהבניה. במקומות שלא נסגרה הקומה הכל מזוהה. העיריה אשרה בקשות דומות והיא עצמה החלה לבנות לאחר שקבלה את אישור העיריה. היא לא ידעה שתר כרמי הגיש ערר. הוא עצמו גר בקומה שלישית ובנה חוספת. היא לא הראשונה שבנתה אלא מספר 50. לענין הצנרת הבניה שם דוקא מועיל מכיוון שעתה המקום חשוך מכוסה אדמה ורטיבות וכן הצינורות נרקבים. היא עצמה גרה בקומה ראשונה, ומה קורה אם יש נזילה בצנרת של דייר בקומה שניה והוא לא בבית? תמיד קורה שמישהוא לא בבית וצריך לחכות שהוא יחזור כדי לתקן איזו תקלה. הגינה שלה בגודל של 60 מ"ר בלבד ולא 90 מ"ר כפי שציין מר כרמי והיא קבלה רשיון חוקי לחלוטין לסגור חלק ממנה. דירתה קטנה, מר כרמי בנה מרפסת והוא מבקש לסגור את קומת העמודים כל דייר-כטענתה- מוסיף מה שהוא יכול. ערמות חול היו בסביבה גם כשמר כרמי בנה והם לא התלוננו אלא חיכו בסבלנות שהבניה תגמר. אין ברירה אחרת כשגרים בבית משותף. השטח שאותו היא רוצה לסגור אינו משמש לרווחת הדיירים.

מר כרמי טען שגם מבקר העיריה כבר התריע על עבודות בניה שבוצעו עיי דיירים במקום ללא היתר ובכך הגדילו את דירותיהם בכ-20-30 מ"ר. ידוע לו שכשליש מהדיירים מתכוונים לעזוב את השכונה ולכן לא חתמו על הבקשה, ביניהם יש כאלה שנאלצים לעזוב את המקום בגלל הבעיות שהתעוררו עקב הבניה. הצילומים שהגישה המבקשת מגמתיים הוא מצידו מבקש להראות תמונות של הצנרת בזמן שהיתה סתימה אצל דייר מסוים והלה לא היה בארץ לחקופה של שנתיים ימים. מזה אפשר להסיק מה יקרה כשהכל יהיה סגור ובנוי.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר שרון ציין שקומת העמודים שאותה מבקשים לסגור היא חלון הראווה והגאווה של האדריכל שבנה את הבנין, סגירתו תכער את הבנין ללא ספק ותהפוך אותו לסלמס. באשר לצנרת אין לו כל ספק שבתכנון חשבו על מקום גישה שקל להגיע אליו. הוא מתנגד בתוקף לאישור הבקשה.

גב' רווה תמכה בדעתו וציינה שבניה על צנרת אסורה מבחינה חוקית. מהתמונות התרשמה שהקומה יפה יותר כשהיא פתוחה. היא מבקשת לדעת כמה התרי בניה דומים נתנה הועדה המקומית.

בתגובה לשאלת גב' רווה התבקש מר שטיין להכנס לאולם הדיונים - הוא ציין שהעיריה הוציאה כ-20 התרי בניה. מר שטיין יצא שוב.

מר דנגור ציין שמעיון בתמונות שהגישה המבקשת הוא מתרשם שיש מקום לאשר את הבקשה לכן הוא מציע לצאת לשטח. את הצנרת אפשר להעביר למקום אחר.

מר כהן טען שהעיריה חרגה מסמכותה גם לגבי המקרים שהוציאה התרי בניה. מדובר בסטיה ניכרת על פי הגדרתה בתקנות - סעיף 14 - וההתרים נתנו שלא כדין. המאמץ התכנוני שהושקע בבנין האמ לא נבע רק מהרצון להגיע לדירות מרווחות אלא ליצור איכות ארכיטקטונית לשכונה. סגירת הקומה היא הרס הבנין והוא מתפלא על העיריה שאשרה בקשות כאלה. הקהילה במקום לא מצליחה להתארגן ולכן החזקים שולטים והורסים את השכונה. הועדה המחוזית קראה כבר מספר פעמים לועדה המקומית שלא לאשר חוספות בניה בשכונות החדשות ללא תכנית. העיריה חורגת מסמכותה ועתה על הועדה המחוזית להתמודד עם אנשים שלוקחים את החוק לידיים. לא יעלה על הדעת לאשר את הבקשה.

(פרוטוקול מחוזית 26.5.87)

מר ברגמן הצדיק את הדוברים מבחינה פורמלית אך טען שאין להתעלם ממה שנעשה בשטח שכל אחד סוגר את השטח כראות עיניו. גם הוא מתנגד לבקשה אך הוא מציע לאמץ את הצעתו של מר דנגור ולבקר בשטח.

לאחר דיון.

הוחלט: לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה.
הועדה המחוזית מבקשת להביע את מורת רוחה על שהעיריה הוציאה בעבר התרי בניה לא חוקיים לבקשות דומות ומורה לוועדה המקומית שלא לאשר בקשות דומות שיגיעו (אם יגיעו) אליה בעתיד.

3. יב-10389- ערר מר בן שושן יצחק על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 17.11.85 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 415 חלקה 97 - רח' אורוגאוי - שכ' קרית יובל (תיק בנ/86/740)

הצדדים הוזמנו כחוק

בעת הדיון ציינה גב' פלאוט שהבקשה היא לתוספת בניה בבנין קיים שבנו מאבן פראית. באחת החזיתות מבוקש לחפור מתחת לבנין וליצור מחסן וחדר הסקה ובחזית אחרת לבנות תוספת על עמודים מחוץ לקוי הבנין. על השטח חל תרשיץ - שלפיו קוי הבניה הם לפי הקונטור הקיים וכל חריגה מזה מהווה סטיה ניכרת. הועדה המקומית דחתה את הבקשה והמליצה להפקיד תכנית מתאר לתוספות לכל הדיירים.

בפני הועדה הופיע מר י. בן-שושן - המערער/מבקש בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

מר בן שושן טען שבחחילה כשהגיש בקשה לבנית תוספת נאמר לו בעיריה שאין קוי בנין. מכיון שהדירה קטנה - 34 מ"ר נטו - והיה לו צורך דחוף למצוא פתרון לצפיפות החל בחפירות מתחת לבנין - ללא חריגה מקוי הבנין על מנת ליצור שם חדר או חדר וחצי. מכיון שזה מתחת לבנין חשב שאין צורך בקבל רשיון אך העמידו אותו על טעותו. אולם יחד עם זאת אמרו לו שהוא יכול לקבל קוי בנין 0. בפגישה עם מר גרשוני בקש קוי בנין 0 ונאמר לו שזה ניתן. מהחפירה למטה הצליח ליצור רק מחסן ולא חדר מגורים בגלל שנתקל בסלעים ועתה הוא מבקש תוספת בחוץ על מנת לאפשר למשפחה הנאי מגורים נאותים. שכניו, שגרים בבתי אבן כדוגמת הבנין שבו הוא עצמו גר קבלו רשיונות מהעיריה לתוספות בניה והוא מבקש שלא תהיה איפה ואיפה. בסוף דבריו הציג בפני הועדה תמונות מהשטח.

מר שטיין הסביר שעל המגרש הספציפי שבו מדובר לא חלה כל תכנית המאפשרת תוספת בניה. באותו רחוב רק חלק מהמגרשים הוכנסו לתכניות של תוספות בניה. בזמנו אמרה העיריה שתהיה מוכנה לאפשר תוספת של מחסן מתחת לדירה - לשכן אך היא מוכנה לדון בתכנית שתראה תוספת בניה לכל הדיירים.

מר בן שושן טען שיש בידו קוי בניה שהעיריה נתנה לו.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר שרון הציע לאפשר למבקש להתחפר מתחת לבנין ואפילו שתהיה לו שם תוספת גדולה. כל עוד זה מתחת לבנין ואינו חורג מקוי הבנין לדעתו ניתן לאשר.

מר דרומי טען שבשטח השיפוע גדול ואפשר לחפור שם עד כדי יצירת דירה שלמה. בסביבה נבנו כבר הרבה תוספות כאלה ויש לעשות שם סדר.

בתשובה לשאלת מר סויסה ציין מר שרון שכדי לבצע את הצעתו אין צורך בהפקדת תכנית.

מר כהן הסביר שעל השטח חל תרשיץ, אין זכויות בניה, ולפי סעיף 5 ב' של חוק בתים משותפים מה שהיה הוא מה שהיה, אין אפשרות של תוספות בניה. לכל היותר ניתן לפרסם הקלה של 6% אך כשזה מתחלק ל - 8 דיירים התוספת כלל לא משמעותית. למרות שהוא מבין את מצוקת הדיור של המבקש אין לדעתו אפשרות אחרת אלא לפנות לעיריה שתכין תכנית לתוספות לבנין.

מר סויסה הציע לאשר למבקש תוספת של מחסן מתחת לבנין בגודל של 20 מ"ר ואם ירצה בעתיד להוסיף יהיה עליו להכין תכנית.

לאחר דיון.

הוחלט: לקבל את הערר בחלקו ולאפשר למבקש תוספת של מחסן בגודל של 20 מ"ר בלבד מתחת לבנין. אם ירצה להוסיף בעתיד שטחים נוספים יהיה עליו להפקיד תכנית.

מאוחר יותר במהלך הישיבה התקבלה החלטה נוספת לפיה - יש לדחות את ההכרעה בבקשה עד לאחר שיערך ביקור במקום.

4. יב-10391- ערר מר יצחק יוחננוף על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 3.11.86 בגין בקשתו לשינוי שימוש - גוש 83 רח' יואל- שכ' הבוכרים (תיק בנ/508/86)
הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציג מר כהן את הבקשה.

בפני הועדה הופיע מר י. יוחננוף - העורר/מבקש
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין.
כמו כן הופיעה עו"ד נ. גבאי - המייצגת את בית מונקטש - המתנגדים.

מר יוחננוף הסביר שעורך דינו משרת במילואים ולא יוכל להופיע, אי לכך הוא הקריא בפני חברי הועדה את המכתב ששלח העו"ד ביום 26.12.86 להלן המכתב: " בשם מרשי יצחק יוחננוף, הבני להגיש ערעור על החלטת הועדה בנדון, הנושאת תאריך 9.12.86 שנתקבלה אצל מרשי ביום 12.12.86 מהנימוקים הבאים:

- (1) אי הסכמת כל הדיירים ובעלי הנכס, אינו נימוק התנגדות כשלעצמו, ועל הדיירים ובעלי הנכס לתת נימוקים להתנגדותם.
 - (2) בייכ בעלי הנכס בעת הגשת הבקשה נתן את הסכמתו וחתימתו, הן של הבעלים הקודם והן של הרוכשים - בית מונקאטש והיא הוגשה לוועדה.
 - (3) פתיחת החנות המוצעת לא תגרום שום נזק לא לשכנים, לא לבעלי הנכס ולא לאף דייר אחר בסביבה ולהיפך היא תביא תועלת לדיירי הסביבה.
 - (4) ההיתר יכול להיות מוגבל למטרות המוצעות ע"י מרשי, (ספרי קודש וחשמיש קדושה) ואם יחרוג הרשות בידי הועדה והבאים מכוחה לנקוט בצעדים מתאימים אם יחרוג מההיתר ואין זו סירה לא לתת היתר למטרות המוצעות.
 - (5) באזור יש חנויות נוספות, ואין בפתיחת חנות זו משום גרימת נזק לאף דייר באזור.
 - (6) אין שום נימוק מבחינה תכנונית השולל את פתיחת החנות הנ"ל.
- אבקשם לקבל את הערעור, לבטל את החלטת ועדת המשנה כנ"ל, וליתן למרשי היתר לפתוח חנות למטרות ספרי קודש וחשמיש קדושה בכתובת הנ"ל."

מר שטיין ציין שהועדה המקומית שמעה את המתנגדים והתרשמה שהחנות המבוקשת יכולה לשבש את החיים במקום ולכן לא אשרה את הבקשה. אילולא היתה התנגדות הבקשה היתה מאושרת.

עו"ד גבאי טענה שמדובר בבית משותף בין קומה אחת והחנות המבוקשת תוריד את ערך דירת מרשיה- בית מונקטש. הללו רכשו את הדירה במטרה להקים שם בית כנסת כפי שהיה לפני 30 שנה. למעשה במשך כל הזמן המקום לא שימש כבית מגורים אלא כגן ילדים, בית כנסת וכד' ולכן אם תהיה שם חנות מרשיה לא יוכלו לממש את כוונותיהם.

הסביבה בעלת אופי מגורים ובתי מדרש והחנות המבוקשת מהווה סטיה ניכרת שאין לאשרה. החנויות שקיימות בסביבה הן כאלה שמשרות את האוכלוסיה במקום. מי שנחן את הסכמתו לבקשה הוא מי שהוא שלא היה מוסמן לעשות זאת והראיה שבית מונקטש פנה למשרדה שיביע התנגדות.

מר יוחננוף באשר לטענה שיש למתנגדים כוונה להקים במקום בית כנסת - טען כי הדבר נתון עתה לדיונים משפטיים, הם עדיין לא פנו לעיריה לשינוי היעוד וממילא הסיכויים לאישור הבקשה די קלושים, החנות המבוקשת לא תשנה את אופי הסביבה. באשר להסכמה - בטאבו, בזמן הגשת הבקשה, היה בית מונקטש רשום על שם דודו והוא קיבל את אישורו. אז הוא טען שהוא בהליכי מכירת המקום לבית מונקטש, הם חיכו 3 חודשים ולבסוף קיבל הסכמתם בתנאי שיפתח פתח לכיוון רח' יואל עו"ד מרגליות נכח במקום והוא לא מכחיש שהכל היה בהסכמה מלאה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

(פרוטוקול מחוזית 26.5.87)

מר ברגמן ציין שהוא גר בעבר בבית זה עצמו, כל העת שימש המקום כבית ספר, ת"ת, וכד' - היה רעש בלתי פוסק וממול קיימת חנות מכלת. החנות המוצעת תהיה דוקא שקטה ביותר. לטענה המתנגדים אין על מה לסמוך.

מר דנגור ציין אף הוא שהבית לא משמש למגורים אלא לבית כנסת ולכן הבקשה לא מהווה סטייה ניכרת.

מר זוננפלד ציין כי בד"כ הפיכת דירה ליעוד מסחרי פוגעת בסביבה אך לא כן במקרה זה כי ברחוב האמור רוב הדירות הפכו לחנויות.

מר כהן ציין שבשכונת הבוכרים קרה לא אחת שחנויות היוו מטרד למגורים - למשל קונדיטוריות "נאמן".

מר סויסה הציע לאשר את הבקשה ולהגביל את השימוש לתשמישי קדושה בלבד.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים ובתנאי שהחנות תהיה לממכר תשמישי קדושה בלבד. שימושים אחרים אם ידרשו - יהיו רק באישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריה.

5. יב-8434 - ערר מר סלי מזרחי על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 1.12.86 בגין בקשתו לחכנית שינויים - גוש 49 חלקה 224,222 רח' שמאי - מרכז העיר (תיק בנ/81/120)

הצדדים הוזמנו כחוק

מר כהן הסביר כי יום קודם הגיע מכתב מטעם העורר לפיו הוא פנה שוב לעיריה וזו תקיים דיון חוזר בבקשתו. להלן המכתב מ-25.5.87: "מצורף למכתבי זה בקשתי לערער על החלטת הועדה המקומית לבנין עיר. בחודש האחרון שינתה ועדה זו את גישתה ואף הסכימה לבקשתי המחודשת לשיפוצים האחרונים ונראה לי כי תאשרם בעתיד הקרוב. אי לכך אבקשכם לא לדון בבקשתי על הערעור". אי לכך - לבקשת העורר - הועדה לא דנה בבקשה.

6. יב-3558 - ערר תושבים על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 16.6.86 בגין בקשת העיריה לשימוש חורג - הפיכת גן ילדים למוסד לנערים במצוקה "עלם"-רח' ברזיל קרית יובל (תיק בנ/67/57)

הצדדים הוזמנו כחוק. המשך דיון מיום 28.4.87

בפני הועדה הופיע מר פסלר מרק - עורר בשם המשיבים מטעם "עלם" הופיעו גב' בתיה ושיץ, מר עקיבא קויטומר יצחק האזרחי.

מר פסלר הסביר שהוא גר בשכונה מזה שנתיים, המקום שימש כטיפת חלב ועתה רוצים להופכו למוסד כאשר ממש לידו ישנו כבר מוסד לנערים בשם "אור-שלום" הגורם לבעיות לא מעטות. ההרעה כפולה כי גם סוגרים טיפת חלב וגם מכניסים מוסד שיטפיע לרעה על נערי השכונה עצמה.

גב' ושיץ הסבירה שהיא מבינה את חששות התושבים אך מדובר בסך הכל ב-10 נערים, לא עברנים אלא רק מבנים הרוסים שיש רצון לשקמם. לשכונה הצמח מכך הועלה כי סביב המוסד תהיה פעילות. היא מבקשת מתושבי השכונה לתת הזדמנות למוסד לפעול באופן נסיוני לשנה לפחות ומציעה למר פסלר להיות חבר בוועד המנהל של המוסד.

מר פסלר טען שהכל טוב ויפה, נכון שצריך לעזור לנערים אך למה על חשבון השכונה שלהם, שבה כבר ישנם מספר מוסדות. יש בירושלים שכונות אחרות שיכולות לקלוט את המוסד.

בשלב זה הופיעו מתנגדים נוספים שבקשו להביע התנגדותם: מר דן שילה, מר אליקין מיכאל, גב' שריון כוכבית, מר יפת אהרון וגב' אסתר שילה.

(פרוטוקול מחוזית 26.5.87)

גב' שריון העלתה מס' טיעונים:

- א. באותו רחוב יהיו שני מוסדות אחד מול השני.
- ב. ערך זירותיהם יורד.
- ג. התנהגותם והתפרעויותיהם של הנערים מונעים מילדי השכונה ובעיקר מהנערות לצאת לבד בשעות הלילה מהבית.
- ד. יש חשש שיפגעו הגינות בבתי.
- ה. יש צורך בפעילות תרבותית בשכונה ולא במוסד מסוג זה.
- ו. עתה משגרו את הטיפת-חלב צריכות האמהות לשרך רגליהן עד לעיר גנים.

מר שילה לא מאמין שאכן תושבי השכונה יהיו בועד המנהל.

מר יפת טען שרוב המשפחות בשכונה מרובותילדים מהמעמד הבינוני שבקושי מתקיימות גם בלי המוסד המבוקש.

גב' שילה בקשה מהועדה שתעזור לתושבי השכונה ולא תאפשר את קיום המוסד. יש לה בנות בגילים שונים והיא ממש פוחדת לאפשר להן לצאת לבדן כבר עכשיו, לא כל שכן אחרי שיכנס לשם המוסד המבוקש.

גב' שריון טענה שיש לבקר במקום כדי להבין אותם. הנערים שישנם עכשיו במוסד "אור-שלום" יושבים בחוץ כל הזמן ומציקים.

גב' שילה ציינה שאנשי השכונה הם אנשים פשוטים שאין להם רגש לשכונה ולכן לא באו כולם להתנגד. הם רוצים לשקם את השכונה ולא לקלקל אותה. רק לפני שבועיים פרצו לבית אחד הדיירים.

גב' ושיץ הסבירה שהנוער יקר לה מאד. היא מבינה את פחד התושבים, פחד מאלימות קיים תמיד גם ברחביה תהיה התנגדות לכך, אך הנערים שיהיו במוסד לא יפגעו כלל בשכונה. תמורה היא לשקם אותם. הם יעזרו לקשישים בשכונה ויהפכו לכח עזר בחוכה. אנשי השכונה יוכלו להכנס לועד המנהל ולפקח את קבלת הנערים. היא מבקשת לתת צ'אנס למוסד ולנערים ולא לשפוט אותם עוד לפני שנכנסו. זהו נושא אזרחי ממדרגה ראשונה.

מר יפת טען שבתחילה לא היתה לו כל התנגדות, הוא נוכח בדיון בועדה המקומית שלשם הגיעו נציגי עלם עם שני נערים וטענו אם טענותיהם. אחד מהנערים הללו בעצמו אמר לו שהוא היה כבר פעמיים בבית סוהר - ולו זה מספיק.

גב' שילה טענה שמוסד של משוגעים ממקמים הרחק משכונה כי הוא מסוכן. כך צריך גם להיות במקרה זה. לדיירי השכונה יש מספיק בעיות משלהם, ואין לנערים מה ללמד האחד מהשני, היא עצמה עבדה תקופה מסוימת במוסד דומה לנערות - "אורנים" ולא תארה לעצמה שיש בכלל בנות כאלה, לא כל שכן שמדובר על בנים שאיתם יהיה גרוע יותר. היא שוב פנתה לועדה בבקשה לעשות הכל כדי לעזור להם.

מר אלקינד מביין את הצורך בשיקום נערים, הוא עצמו עבד במוסדות מסוג זה אך לטענתו הנערים של המוסד לא ישתקמו בשכונה כי השכונה מלאה עבריינים השוהים בבתי סוהר ובאים לחופשות מידים פעם. המוסד דוקא יבזק מכך.

גב' פרנג'י אילנה (שהגיעה מאוחר יותר) טענה שכבר קרו כמה מקרים שנערי המוסד הקיים "ירעות" גנבו מילדיה בסף.

גב' שילה הזכירה שלא מזמן פוצץ בשכונה רכב - בעקבות עסקה עם חשיש.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר סויסה ציין שהבעיה קשה.

מר שרון הוסיף כי הוא רואה שהמתנגדים ממש "נקרעים" ויש להם בעיות משלהם.

מר זוננפלד טען שהוא בדילמה עם עצמו. אנשי השכונה טוענים שיש להם פושעים משלהם ולא זקוקים לעוד. נאמר "מה ששנוא עליך אל תעשה לחברך" - גם הוא עצמו לא היה רוצה מוסד כזה ליד ביתו.

(פרוטוקול מחוזית 26.5.87)

מר דנגור ציין שגב' ושיץ דברה על שיתוף פעולה עם אנשי השכונה אך עם התנגדות כזאת הדבר לא ילך.

מר כהן הסביר כי ברח' ברזיל האוכלוסיה קשה ומנסיונו הוא יודע ללא כל ספק שמוסדות מסוג זה גורמים לבעיות. בשכונת הגבעה הצרפתית לא אושר מוסד של נערות שהיה אמור לקום במקום בגלל התנגדות התושבים שם - שבאו עם עורכי דין להביע התנגדותם. הוא גם חושש לנפשו של הילדים שאמורים להיות במוסד, השכונה לא תעזור להם ולדעתו היה נכון להביאם לשכונה טובה. ברח' ברזיל ובסביבה הקרובה לו ישנם מספר מוסדות מסוג זה.

מר שרון טען שאם הגב' ושיץ רוצה לקנות את לב התושבים עליה לקבל למוסד גם ילדים מהשכונה.

מר י. לוי ציין שיש לדעת מהוא האיזון של חלוקת המוסדות בין השכונות השונות בעיר. האם אפשר לקבל אינפורמציה לגבי פיזור המוסדות בעיר? דבר נוסף שברצונו לדעת הוא האם יש מדריכים במוסד וכמה זמן הם עם הנוער.

מר סויסה השיב כי לנערים ישנם מדריכים צמודים, הנערים יעבדו בשעות היום בחוץ תנאי הקבלה למוסד חמורים ביותר.

מר שרון הציע לאשר הבקשה לתקופה שפחותה משנה ובתנאי שיוכנסו לשם גם ילדים מהשכונה עצמה.

מר דנגור ציין שהוא עצמו לא היה מוכן שמוסד כזה יקום ליד ביתו אך אם באמת ישוקמו שם ילדי השכונה אולי התושבים יסכימו לזה.

מר סויסה טען שלא בטוח שהמוסד יוכל לעמוד בתנאי זה, הוא לא יודע לפי אילו קריטריונים מתקבלים הנערים.

מר זוננפלד ציין שההצעה לא מעשית, ברגע שהמוסד יפתח הוא לא יסגר שוב. לעומת זאת הוא מציע ששנים מתושבי השכונה יהיו בין חברי ההנהלה ותהיה להם זכות וטו על קבלת הנערים.

מר סויסה הציע לאשר את הקמת המוסד לשנת נסיון אחת ושהיו בו רק 5 נערים.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל אלמנטים בערו ולאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. המוסד יפתח לתקופת נסיון שלא תעלה על שנה.
- ב. המוסד יקלוט לא יותר מ-10 נערים.
- ג. במועד המנהל של המוסד יהיו גם נציגים מתושבי השכונה ותהיה להם אפשרות להכריע בנושא בחירת הנערים שיהיו במוסד.

הועדה המחוזית חזמן את נציגי השכונה שיהיו חברים בוועד המנהל של המוסד להשמיץ את דבריהם לגבי המוסד בעוד 10 חודשים.

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

המשך דיון מיום 24.3.87

בעת הדיון ציין מר דנגור - שהיה בשטח ביחד עם מר סויסה ומר נחמיה - שטענות המתנגד אינן נכונות. הבניה לא קרובה לחלוטו ולא נבנתה על רכוש הפרטי. גם הטענה בדבר ארובת הגז אינה נכונה - יש שם מתקן של גז ללא הפרעה של עשן וריח. מר נחמיה הציע שהמבקש יבנה על חשבונו גדר קבועה במרחק של מטר אחד מחלון דירת המתנגד. מסקנתם בביקור היתה שיש לאשר את הבקשה.

מר כהן ציין שמאז הדיון שלח המתנגד מכתב נוסף, להלן המכתב: "הריני מביע התנגדותי הנמרצת למתן היתר בניה למר יוסף מורנו, כאשר כרגע אני כבר סובל מבנייתו הבלתי חוקית של הנייל.

- א. המבנה נבנה על קיר בית וכתוצאה מכך מסתיר את אור השמש בחדרי.
- ב. הארובה במבנה מזדהמת את הכביסה שלי ואת כל המצוי במרפסת שלי.
- ג. הנייל בנה חלון מול חלוני, הדבר פוגע בצנעת הפרט.
- ד. כתוצאה מהבניה יש לחות ורטיבות בחדר האמבטיה שלי.
- ה. מאז השכיר הדירה, גורמים הדיירים החדשים לרעש בשעות המאוחרות.

(פרוטוקול מחוזית 26.5.87)

- ו. כתוצאה מהנ"ל נגרם עוול לבני ולכלתי, באשר אנו מטרידים אותם בחצות לילה למען יעזרו לנו להשיג קצת שקט ומנוחת נפש בשנתינו הנוודת בגלל הרעש בדירה.
- ז. רואה אני בבקשתו להיתר בניה הטרדה בז' ופגיעה בכבוד החוק מאחר ואין הנ"ל פונה בטרם קבע עובדות בשטח.

- המדובר הוא לא בהפרעה והטרדה אלא גם בגרימת נזקים ממשיים בפועל.
- ח. לאור כל הנימוקים הנ"ל וכל אחד מהם בנפרד יהא במתן האישור המבוקש כדי סיוע ל"יכל דאליס גברי".
- ט. מתן האישור עלול לגרום לסכסוכים קשים יותר מאלה שכבר קיימים עתה ולריב והתדיינות משפטית ממושכים. מר כהן ביקש להזכיר כי נקבעו עובדות בשטח בטרם הובא התיק לדיון.

מר סויסה טען שכל מה שנבנה היה קיים לפני כן מפחים, המבקש רק החליף את הפחים באבן. על כך קיבל המבקש קנס מבית המשפט.

לאחר דיון,

החלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. המבקש יבנה על חשבוננו גדר קבועה במרחק של מטר מחלון דירת המתנגד.
- ב. מחקן הגז יועתק ממקומו הנוכחי ויוצב בצידה הימני של דלת הכניסה.

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

מובא להבהרת החלטה.

בפתח הדיון הזכיר מר כהן כי הועדה המחוזית דנה בערר של מוסך רנו ברח' הס ב-7.1.86 והחליטה "לדחות את ההכרעה עד שיערך בקור במקום". בין הדיון בתאריך זה לבין הדיון הבא הוא נפגש עם מר סוקר וביקש ממנו להגיש חוות דעה בנושא איכות הסביבה על המוסך. כמו כן נפגש עם המבקש ובשיחה שהתקיימה ביניהם הסביר לו שמיקומו של המוסך צריך להיות באזור שמיועד לכך ושלדעתו תלפיות יכול להיות האזור היחידי שאליו כדאי להעביר את העסק. מר כהן אמר אז למבקש שהוא מצידו מוכן לברר במינהל מקרקעי ישראל אם ישנן רזרבות קרקע בתלפיות למוסך. הוא אכן דבר עם מר יהודה זיו ובדק את הנושא והלה אישר בפניו שאם תהיה אליו פניה בנושא הוא יוכל להקצות את הקרקע. מר כהן לא החימר מעולם להקצות קרקע למבקש ואף לא לדבר בשמו עם המינהל. בדיון שהתקיים ביום 22.7.86 אמר מר כהן: "שמדובר במוסך הקיים במקום מעל 30 שנה, במקום שעל פי תכנית לשכונת המוגרבים מסומן לחזית מסחרית. מול המוסך קיים פנצ'ר- מכר. לדעתו אי אפשר להחליט להפסיק את הפעילות במקום בהינף יד. בעל המוסך ציין בפניו שיוכל לעבור לתלפיות ובמינהל היביעו נכונות לחפש אתר מתאים. מדובר בהליך מורכב של מציאת שטח אלטרנטיבי ובנית מוסך ולדעת מר כהן יש לתת למבקש שהות של שנתיים להתארגן ולפנות את השטח ובמשך השנתיים הנ"ל לקיים מעקב. יחד עם זאת יש לדחות את טענות עו"ד ב"כ של המבקש שטען שמוסך הוא פעילות מותרת באזור מגורים". ההחלטה שנמקלה היתה "לקבל בחלקו את הערר ולאפשר את המשך השימוש החורג במוסך המבוקש לתקופה של שנתיים בלבד מיום קבלת ההחלטה וזאת על מנת לתת שהות למבקש למצוא מגרש חליפי ולהתפנות מהשטח. הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית לעקוב אחר פינוי השטח ע"י המבקש תוך הזמן המוזכר לעיל. כמו כן מורה הועדה המחוזית ליועץ הסביבתי לדווח לה על השתלשלות העניינים בחום שנה".

ההחלטה נשלחה למבקש ביום 28.9.86.

ביום 27.1.87 כתבה עו"ד רוזן מכתב לגב' רווה והעלתה טיעונים שונים:

1. מהחלטת ועדת המשנה דלעיל עולה כי לא התקיים כל דיון בשאלות המשפטיות שהועלו על ידי מרשי וכלל לא התנהל דיון עובדתי או משפטי בערעור מרשי.
2. החלטת ועדת המשנה נמקלה על רקע דבריו של מר כהן לפיו מבקשים מרשי להתפנות מהמבנה ברחוב הס תמורת מגרש חליפי בתלפיות שעל כן כל שיש לעשות הוא לאפשר להם מרווח זמן לביצוע מהלך כזה.
3. בלי להכנס לווכחנות מיותרת אבקש לציין כי מרשי לא היה מערער לו אכן היו פני הדברים כאמור לעיל ושעל כן למעשה לא היה למרשי "יומן בבית המשפט".
4. אם יש לראות את החלטת ועדת המשנה ו/או את דבריו של מר משה כהן כהצעת פשרה הרי מרשי מוכן לנסות למצות הליכים אלה בלי שהדבר יפגע בזכויותיו או טענותיו (ושעל כן אם כן הם פני הדברים - לא היה מקום להגיע להחלטה פורמלית עד לאחר מיצוי הליכי הפשרה).
5. מרשי פנה בזמנו למינהל מקרקעי ישראל בענין זה ובירור אפשרות לקבלת מגרש חלופי וסורב. לאחר קריאת פרוטוקול הדיון של ועדת המשנה פנה שוב מרשי למינהל מקרקעי ישראל והובהר לו כי אכן ניתן להפסיד למרשי מגרש חליפי מתאים בתלפיות על מנת שישמש למרשי להקמת מוסך חליפי אולם הדבר כרוך בהמלצות מתאימות ממשרד המסחר והתעשייה.

(פרוטוקול מחוזית 26.5.87)

6. הנני לפנות אליך ולבקשך כלהלן:
- א. לקבל המלצה והפניה מהועדה המחוזית לתכנון ולבניה על סמך החלטתה דלעיל למשרד המסחר והתעשייה על מנת שיעשה לפתרון הבעיה המשותפת הן של מרשי והן של הרשות העירונית בכל הנוגע לפינוי מהמבנה ברחוב הס 4 ירושלים וקבלת מגרש חלופי בתלפיות.
- ב. אבקש אישורך כי היה ויתברר כי המהלך המפורט בס"ק א' לעיל הוא ריק מתוכן וכי אין פתרון מעשי לבעיה מרשי הואיל ואין מגרש חלופי כאמור לעיל וכל הדבורים בענין זה הם אכן דבורים בעלמא כי אז תקיים ועדת המשנה דיון חוזר בבקשת מרשי ותשמע שוב את טענותיו בהתחשב בנמוקים דלהלן:

(1) לא קויים דיון ענייני בבקשת מרשי על אף שכידוע זו נסמכת על הוראות הדין:

(א) השמוש במבנה כמוסך הוא מ-1933 ואילו השכנים המתנגדים לשמוש זה, רכשו זכויותיהם לאחר מכן בשעה שידעו - או שהיה עליהם לדעת - על קיומו של המוסך ברחוב ולפיכך הם מנועים ומושתקים מלטעון נגד שמוש זה של המוסך, אשר היה ידוע להם ומכללא מוסכם עליהם שעה שרכשו את דירותיהם.

(ב) בקשת מרשי היא לחידוש רשיון עסק ולא בקשה לרשיון חדש. סירוב לחדש רשיון שהיה קיים מזיק טעמים טובים של הרשות ובעיקר עליה להציג נמוקים המלמדים על שינוי במצב מאז חודש הרשיון לאחרונה לעומת המצב כיום כאשר שינוי כזה הוא סיבת הסירוב לחידוש הרשיון. במקרה דנן אין חולק כי לא היה כל שינוי במצב האובייקטיבי ובנתונים האובייקטיביים ואותו מוסך שהיה ב-1980 הוא המוסך הקיים כיום - שעל כן אין כל סיבה ונימוק לסירוב לחידוש הרשיון.

(2) לא הוצג בפני מרשי דו"ח היחידה לאיכות בסביבה הקיים בתיק הועדה בעניין זה ולמרשי טענות רבות נגדו מחד, ומאידך למרשי נתונים מבדיקה שערכה מלר"ז לפיו אין השימוש שעושה מרשי במבנה כמוסך מהווה כל מטרד שהוא מאחר ואין כל ממצא לזיהום או רעש כתוצאה משימוש זה.

אודה לך על תשובתך בהתאם על מנת שאוכל לייצץ למרשי כיצד עליו לנהוג ושלא יכשל בטענה פורמלית של איחור או שיהוי."

גבי רוזה פסלה את עצמה מלטפל בתיק זה ובשיחה שהיה לו עם ממלא מקומה מר י. לוי, הסביר לו כי כתיבת תשובה למכתב התפרש כאילו הערר התקבל. הוא ביקש להדגיש שבדבריו בדיון האחרון לא התכוון לכך שהוא עצמו ידאג להקצאת מגרש חלופי אלא רק ניסה לברר אם יש מקום למוסך בתלפיות.

בא כוחו של העורר טוען כי לא התקיים דיון בטענותיהם לפני שהתקבלה החלטה. הטענה העיקרית שהועלתה בדיון ביום 7.1.86 הייתה שהמוסך קיים במקום משנת 73. בזמנו טען עו"ד בראון כי "מתחלום של חכנית קנדל שיש בידו מבין עו"ד בראון כי חלקה 45 בגוש 28 הוכרזה כאזור מגורים ד'. גבולות החלקה הם מצפון מערב דרך נקופוריה, ממזרח רח' דוד המלך ומדרום רח' המלך ג'ורג'. תוספת של מוסכים מופיעה בסעיף ו' (2) ולדבריו הרשימה שלגבי אזור מגורים ד' יפה גם לגבי אזור מגורים ג'ב' וא'.

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

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

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

לדבריו הוא ינתלה באילן גבוה"-שזה הממונה על המחוז. והוא מבקש מהועדה לפעול בהתאם לסעיף 4-61 במכתבו של הממונה על המחוז ביום 24.7.80 שהוזכר לעיל."

(פרוטוקול מחוזית 26.5.87)

המתנגדים טענו שהמוסך מהווה מטרד ובתגובה לכך וכן בחשובה לשאלת מר כהן השיב עו"ד בראון "שבתכנית קנדל מופיעה המילה ג'ירז והפירושה שלה בודאי כולל מוסך ולא רק חניה. לדבריו לא יתכן שבשנת 1944, כשבירושלים היו מספר מועט מאד של מכוניות פרטיות דברו על ג'ירז כעל חניה פרטית אלא כעל מוסך. הביטוי האנגלי לחניה זה "פרקינג" ולא ג'ירז. הוא שוב חזר על הטענה שהמבקש החזיק ברשיון כל שנות קיומו של המוסך".

בחוות הדעת שהוגשה ע"י מר סוקר ביום 16.2.86 נאמר:

1. המוסך מהווה מוסך מרכזי למכוניות רנו בירושלים.
2. אין ספק כי המוסך מהווה אבן שואבת לתנועה קבילה ומיותרת של כלי רכב, באזור מרכזי בעיר, בסביבה מיידית לשכונת מגורים לשימור.
3. במוסך וסביבתו נעים וחונים עשרות כלי רכב הקשורים בתפקוד המוסך. מצב זה יוצר וגורם למטרדי רעש, בעיות חניה ובעיות בטיחות לדיירי הסביבה.
4. המוסך כשלעצמו מטופח יחסית ונקי.
5. בתקופה בה אנו דורשים ומחייבים סילוק שימושי משרדים ועסקים זעירים, מאזורי מגורים בעיר מן הראוי לפעול לסלק השימוש הנדון. המשך קיומו של המוסך (כשימוש למלאכה), יוצר מצב של עירוב שימושים סותרים ויש לבטל מצב זה.
6. מציע וממליץ לאפשר תקופת התארגנות של שנה-שנתיים להעברת המוסך ואח"כ לאסור השימוש במקום כמוסך".

מר כהן ציין שהוא עדיין עומד על דעתו שהמוסך צריך להתפנות מהמקום ולכן הוא מציע לחזור על ההחלטה שהתקבלה.

מר שרון טען שקשה למוסך לעבור ממקום למקום תוך שנתיים ויש לתת לו תקופה סבירה יותר.

מר לוי ציין שמדובר בהארכת תוקף רשיון ישן והשיקולים לכך שונים מאשר הענקת רשיון חדש. השאלה היא איך מפרשים את המונח "מקום חלופי" מכיוון שהועדה המחוזית אינה מוסמכת לחלק מגרשים. כל שעל הועדה לעשות הוא להתייחס לטעונו המתנגדים שנכנסו לגור במקום מאוחר יותר.

מר כהן הסביר שהעורר טען שהועדה לא התייחסה בדיוניה לכל הטענות, שהועלו ובכן, לשאלה אם המוסך נכון במקום שהוא קיים הוא כבר השיב - כי לאור השאלה התכנונית ולאור חוות דעתו של סוקר הוא גורס שאין מקום למוסך בשטח. מכיוון שאי אפשר להתפנות מיד ומכיוון שהעורר טעה וחשב שהוא ניהל משא ומתן בנושא עם המינהל ולכן חלפה כמעט שנה הוא מציע לתת לו שהות של 18 חודש מהיום להתפנות.

מר שרון הציע לתת למבקש שהות של עוד שנה בתמורה על השנה שחלפה.

מר כהן הקריא שוב את ההחלטה שהתקבלה ביום 22.7.86 והציע לחזור עליה ולציין שיש למבקש תקופה של שנתיים מהדיון העכשוי.

לאחר דיון.

הוחלט: הועדה דוחה את הטענות המשפטיות של העורר וכן לא מצאה נימוק תכנוני המצדיק את המשך השארתו של המוסך במקום ולכן חוזרת הועדה על החלטתה מיום 22.7.86 תוך הדגשה שמדובר על תקופה של שנתיים מיום קבלת החלטה זו.

ב. התרי בניה

10. יב-10421 - בצלאל - האוניברסיטה העברית - בנין חדש - הר הצופים

דו"ח הועדה המקומית מס' 97 מיום 6.4.87 תיק בנ/87/239

בעת הדיון הסביר מר כהן כי במסגרת תכנית מאושרת 3203 של הקמפוס בהר הצופים שמטרתה היתה להתאים את התכנית למציאות סומנו כל הבנינים הקיימים וכן - בסימון מיוחד - הבנינים המוצעים ביניהם הקמפוס של בצלאל שנדון עתה ומבנה נוסף למסעדה. לעת הדיון בתכנית נבחנה תכנית הבינוי ואושרה תוך קביעה כי הבקשות להתרי בניה יגיעו לדיון בועדה המחוזית. לפני כשנה ב-11.6.86 קויים דיון שבו נטלו חלק מר רזניק, מר מלכוב, גב' ברזקי והוא עצמו על מנת לבחון באיזה מידה מתאימה הבקשה לתכנית ואז הועלו מספר הערות ארכיטקטוניות, לא מהותיות וסוכם כי הבנין יבנה באבן חלטיש בגוון אפרפר ומותאם מבחינת גוון האבן לגוון האבן של הבנין הקיים למעט הקיר הצפוני שלו. יש למצוא פתרון לקומת המסד שימשיך את הקיר הקיים של כביש מס' 12. באופן כללי מתאים הבנין לנספח הבינוי ומר כהן ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף לסיכום שהושג.

(פרוטוקול מחוזית 26.5.87)

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לכך שהבנין יבנה באבן תלטיש בגוון אפרפר ומוחאם מבחינת גוון האבן לגוון האבן של הבנין הקיים למעט הקיר הצפוני שלו יש למצוא פתרון לקומת המסד שימשיך את הקיר הקיים של כביש מס' 12. יש להביא תוכן החלטה זו לידיעת נציג שר הבטחון בועדה המחוזית.

11. יב-10416 - יוסף עלי מראג'יה - תיקונים בבנין קיים - סילואן

דו"ח הועדה המקומית מס' 96 מיום 18.3.87 תיק בנ/87/176

מר דרומי הסביר שמדובר בשטח שמיועד למגורים ולשימור על פי תכנית סילואן. מהנדס למבנים מסוכנים קבע שיש להרוס את המבנה הנדון ולבנות מחדש. הבקשה היא לבנות במקום הבנין שיהרס בנין הגדול ממנו ב-6 מ"ר (35 מ"ר במקום 29 מ"ר הקיימים) באותה מחכונת של הבנין הקיים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. יב-10408 - עלי עומר אלנחשה - תוספת קומה - בית חנינא

דו"ח הועדה המקומית מס' 92 מיום 9.2.87 תיק בנ/82/592

מר דרומי ציין שמדובר בתוספת קומה על בית קיים. על פי תכנית מס' 3000 האזור מיועד למגורים 5 בו מותרת בניה של 50%. הבקשה חורגת מזה ב-1.2% בלבד.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. מלאכות ועסקים

13. 7/1706 - זחיתאן אסמעיל ושות' - מוסך - ואדי אל ג'וז

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

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. 1/0241 - טוידור אייל ושות' - בית קפה ומשקאות משכרים - רח' ריבלין

הבקשה הנ"ל פורטמה לפי סעיפים 149 ו-151 ואושרה ע"י הרופא המחוזי. הועדה המחוזית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. 1/5485 - גרוסברג יצחק ושות' - מועדון ברידג' - קפה ותה - אגריפס

16. 1/5958 - הייזלר נפתלי - מכשירי חשמל ותיקון - בליליוס

17. 1/5560 - פניני מנשה - מכשירי חשמל ותיקון - חזקיהו המלך

הבקשות הנ"ל פורטמו 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.

(פרוטוקול מחוזית 26.5.87)

18. 7/277 - קורד מוחמד - מכירת משקאות קלים וחמים ועוגות - שער שכם.
 19. 1/4362 - חפץ משה - מסעדה ומשקאות משכרים - שמעון בן שטח.
 20. 1/8812 - בלאיש עמרן ושות' - משחקי חברה אלקטרוניים - בן יהודה
 21. 7/2862 - עבדאללה כליל אלתרפי - נגריה - אלמקדסי
- הבקשות הנ"ל פורסמו לפי חעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המחוזית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.
הוחלט: לאשר את הבקשות הנ"ל בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב הכנון מקומי - מטה יהודה

ד. התרי בניה

22. יב-10427 - פז - חברת נפט בע"מ - תחנת דלק - מבשרת ציון
- דו"ח הועדה המקומית מסי 355 מיום 5.4.87 חיק ב/162/86

לאחר הצגת הבקשה ע"י מר כהן הוחלט:

לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לכנון ולבניה, ירושלים

כ' סיוון תשמ"ז
17 יוני 1987

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 55 שהתקיימה ביום ראשון כ"ה באייר

תשמ"ז 24.5.87

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

השתתפו:

- | | |
|--------------------|--------------|
| - נציגת שר השיכון | א. ברזקי |
| - נציג מע"צ | א. גיל |
| - נציג ציבור | ש.ז. זוננפלד |
| - נציגת שר החקלאות | ל. ידין |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - נציג שר הבריאות | ש. לרמן |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמן |
| - אדריכל | ד. רזניק |
| - נציגת שר המשפטים | ת. רווה |
| - נציג ציבור | י. שרון |

נכחו:

- | | |
|-----------------------------|------------|
| - מחלקת מהנדס העיר | פ. בלנק |
| - מחלקת מהנדס העיר | א. בן אשר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן יעקב |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - מהנדס העיר | א. ניב |
| - יועץ סביבתי לועדה המחוזית | י. סוקר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוט |
| - מזכירת הועדה המחוזית | מ. שורץ |

נעדרו:

- | | |
|------------------|----------|
| - נציגת ציבור | ח. אשל |
| - נציג שר הבטחון | ע. דרמן |
| - נציג ציבור | א. ליטמן |
| - נציג ציבור | מ. נחמיה |

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

א. תכניות לאישור (מתן חוק)

1. (3571) תכנית מס' 3571 שינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 28 - רחוב שמגר - רוממה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3364 מיום 29.7.86 בתקופת
ההפקדה הוגשה התנגדות מהנדס העיר.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 31.12.86:
לקבל את התנגדות מהנדס העיר ולתת חוקף לתכנית מתוקנת בתאום עם המחלקה לשרותי הנדסה.
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן : הועדה המחוזית החליטה להפקיד את תכנית מס' 3571 בשנת 1985. מדובר ברחוב שמגר
ברוממה, חלקה מס' 73 שעפ"י תכנית מאושרת מס' 28 יעודה תעשייה, בתכנית מס' 2267 א' שהופקדה
בשנת 1985 הוחלט לשנות את היעוד למגורים, אבל מאחר והבעלים ומינהל מקרקעי ישראל ביקשו
לקבל את התכנית, הפקדנו את התכנית על סמך נתונים שנמסרו לנו על ידי מהנדס העיר, הרחבת דרך
וחלוקת המגרש לשניים. תכנית מס' 2267 א' קבעה את היעוד של כל האזור הזה כאזור מגורים ותכנית
3571 פשוט חזרה על הקביעה שזה יהיה אזור מגורים אבל מאחר וההליכים לאישורה של התכנית הזאת
לקחו הרבה זמן, עיריית ירושלים ומינהל מקרקעי ישראל ביקשו להריץ תכנית נוספת, התכנית הזאת
הוצעה ומהנדס העיר טוען שצריך פה רדיוס יותר גדול ולהפקיע שטח גדול יותר לדרך.
היום הדרך הולכת על פי הקו המרוסק הזה, על פי התנגדות מהנדס העיר הרדיוס או הקו צריך לעבור
כאן, הקרקע בבעלות מינהל מקרקעי ישראל ויש כאן מחזיקים בקרקע, בבנין שיש להם חזקה.
אנחנו ממליצים לקבל את התנגדות מהנדס העיר, אבל אם הועדה תחליט לקבל את ההתנגדות, צריך
להזמין על פי סעיף 106 את הבעלים או את המחזיקים בבנין במגרש חדש מס' 1 כדי לאמר להם
שמפקיעים מהם שטח גדול יותר. הבעלים הם מינהל מקרקעי ישראל אבל יש דיירים מוגנים שיש להם
חזקה על הקרקע.
מר בן אשר וגבי ידין טוענים שמאחר ומינהל מקרקעי ישראל הוא בעל הקרקע, מתעוררת השאלה אם
בכלל צריך להזמין אותם. לדעתי התשובה היא כן, אי לכך על העיריה ומינהל מקרקעי ישראל להעביר
לועדה המחוזית את שמות הדיירים במקום כדי שנוכל להזמין לדיון.

הוחלט: להזמין את הדיירים בבנין על פי סעיף 106 בחוק.

2. (3506) תכנית מס' 3506, שינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 1824 ב' - תלפיות מזרח

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3357 מיום 8.7.86.

לתכנית הוגשה התנגדות מינהלת שכונה תלפיות מזרח.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.2.87:

- א. לקבל את התנגדות מינהלת השכונה ולא לאשר את התכנית כפי שהופקדה.
- ב. ממליצים להפקיד תכנית מתקנת שבה חלק ממגרש מס' 3 ייועד לבית כנסת. מגרש מס' 1
המיועד לגן ילדים ישאר במתכונתו ויתרת השטח תיועד לגינה ציבורית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן : תכנית 3506 הופקדה בשנת 1986 ובאה להסדיר חלוקה ויעודים כדי לאפשר בניה של גן
ילדים, בית כנסת וחניה לבנייני המגורים הסמוכים. מינהלת שכונת תלפיות מזרח הגישה התנגדות
וטענה שאין למקם בית כנסת על הכביש הראשי בשולי השכונה.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

בהכניה 24 הכביש עובר בשוליים המזרחיים של השכונה, כאשר בגדה הצפונית מזרחית שלו יש רחיים של הכיר טווח. אל גרנייה ומתערב לכביש הבתים של חלפיות מזרח. מינהלת שכונת חלפיות מזרח חושבת שאיתור בית הכנסת על הכביש הזה הוא לא נכון, מצד שני היא טוענת שהחניה שהוצעה כאן לבנין המגורים לא פונקציונלית וביקשה לעשות שינויים, הם מבקשים להעתיק את בית הכנסת למגרש מס' 3, שמיועד לשטח ציבורי פתוח ואת מגרש החניה כפי שמוצע כאן לבטל משום שהוא לא משמש את בניני המגורים בפועל.

עיריית ירושלים קיבלה את ההתנגדות והמליצה לבטל את הפקדת החכנית הזאת ולהפקיד תכנית בהתאם לדרישות של מינהלת שכונת חלפיות מזרח.

בפני הועדה הופיעו מר אנדרי קרישן, אדריכל עמית מנהלת שכונת חלפיות מזרח ומר שלום אמויאל-מנהל המינהלת.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר בן-אשר.

אדריכל קרישן: אנחנו למעשה מתנססים על חכנית בינוי של שתי כיחות גן מקוריות שאמורות להיבנות בקטע הזה, בפניה וחבורה עולי הגרדום, משה ברזני, ישנו פה שטח ירוק ופה מתוכננות להיבנות שתי כיחות גן. מגרש החניה שנמצא בצד המזרחי צמוד למבנים כאן מאחורי בנין 504 הוא למעשה נעשה מחוץ להיתרים שניתנו בקטע הזה ואנחנו הוכחנו נכון להיום, אחרי שהאזור הזה מאוכלס, אף לא מכונת אחת חונה באזור זה.

הדבר השני: מכיון שהפינה ריקה ומיועדת לשתי כיחות גן ילדים ומכיון שישנו חוסר במגרשים לבתי כנסת ניתן לנצל את הפרשי הגובה הקיימים כאן - שמגיעים לעשרה מטר ולבנות מעל גני הילדים את בית הכנסת כשלרוב נחת משהי היווצריות תהיה כניסה ממפלס אחר.

הדבר השלישי: שנעשה למעשה על ידי העירייה והיזמים, חכנו כך שביה הכנסת יבנה על הצלע, גן הילדים למעלה פה ובית הכנסת למטה, אנחנו גרים בתלפיות מזרח מזה אחת עשרה שנה מנסיונינו ידוע לנו שביום כיפור כל התחבורה הערבית מבאר שבע דרך בית לחם ומגיעה למזרח העיר, עוברת דרך קו 64 דרך צור באחר, נכנסת לשכונה דרך רחוב משה ברזאני ונכנסת לרחוב רביע לכיוון צפון. זאת אומרת שאנחנו נמצא פה בית כנסת שיצטרך לא רק ביום הקדוש, אלא בכל ימי השבת וביום הקדוש, לשמוע תחבורה ערבית ואחרת שתיסע מול בית הכנסת. בניה שני אלמנטים בשטח כזה היא בעלות יקרה מאד ולא ימצא מנין היום או מחר שיוכל לשאת בנטל ולכן אנחנו עומדים על ההתנגדות שלנו שאומרת, יש להימנע מן הבניה בית הכנסת לקומה השניה בגן הילדים, במיקום הזה או קצת יותר שמאלה ולשנות את מגרש החניה, מפני שיש פה גם בעיה של בטיחות ממדרגה ראשונה.

שימו לב, הכביש הזה- עולי הגרדום ומשה ברזאני-הוא כביש ראשי ועורקי, כל התחבורה הציבורית עוברת את הארץ הזה, ומיד שישה שבעה מטר אחרי הארץ, בצומת הזאת, צריכים לפנות ימינה הורי החלפיות או באי בית הכנסת, והציאה ממנו היא עוד יותר קריטית, ממגרש החניה לצאת החוצה ישירות בכביש עורקי ויש פה למעלה מארבע מאות מכונות במשך שעה ליום.

לכן אנחנו מבקשים לקבל את נימוקינו המשכנעים ולבנות את זה כך שמגרש החניה יוכל להשתנות, את המבנה של בית הכנסת לבנות כאן עם גן הילדים ולנצל את כל השטח הזה כשטח ירוק וליפות את האזור הזה כנקודה מוצא.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

מר בן אשר: הועדה המקומית למעשה קיבלה את ההתנגדות של המינהל אבל בחלקה, והדבר היחידי שהיא לא קיבלה זה ענין של בניה בית כנסת מעל לגן הילדים, אלא שהיא אמרה שבית הכנסת יבנה בחלק ממגרש 3, ההתנגדות שלהם דיברה על כמה אלמנטים, ביטול מגרש החניה, וביטול בית כנסת במקום ובניתו מעל, הועדה המקומית דברה על תכנית אחרת שתופקד, אשר תבטל את מגרש החניה כאן שאיננו שימושי וההפוך אותו גם לגינה ציבורית והחלק ממגרש 3 והחלק הזה, הוא שעכשיו ייועד לבית כנסת במקום הבקשה של מינהל השכונה לבנות את בית הכנסת מעל לגן הילדים. הסיבה היא שבית הכנסת נבנה על ידי קהילה אחת וגן הילדים נבנה על ידי העיריה והעיתוי של שני הדברים לא נעשה בעת ובעונה אחת ועלול ליצור בעיות במקרה שבית הכנסת ירצה לבנות ראשון, ואז בית הכנסת יצטרך לממן את הגן.

דבר שני, כשההתנגדות הזאת היתה בדיון, התייצבו עם אנשי משרד השיכון ועד כמה שאני יודע על העובדה שחכניות גן הילדים כבר מוכנות, ולשנות את התכנית כדי להוסיף בית כנסת, יש משמעות כספית ומשמעות מבחינת זמן בצו. מגרש החניה כאן הוא יחסית די גדול והוא היה צריך להיות מגרש חניה של בנין המגורים הזה, בפועל הוא לא משרת אותו. הכוונה היא לתכנן את האזור הזה, יהיו גינה, תהיה גישה לגן הילדים ולבית כנסת, באיזה מקום ומגרש נפרד לבית הכנסת. אנחנו לא מניחים שכמות החניה שגן הילדים דורש או שבית כנסת היא אותה כמות חניה שבנין מגורים דורש, תהיה גישה על פי החקן.

מר רזניק: אם כבר עושים רה תכנון, אי אפשר שהיה רצועת ירק שמסובבת את כל המתחם הזה של גן הילדים ובית הכנסת ביחד, אם מבטלים את מגרש החניה, יש לדחוף את שני המבנים פנימה, מפני שגן ילדים על כביש זה גם כן לא רצוי.

מר בן אשר: לגבי גן הילדים היו חכניות שהיו צריכות לצאת למכרז ולא רצינו לדחות את הדבר הזה היום. יתכן שלו היינו נמצאים במצב שבו רק התחלנו לתכנן, הרעיון שלך היה רעיון טוב.

גב' ברזקי: החניה הזאת היא חניה פרטית, זה על שטח של אזור מגורים מס' 1, זה לא חניה ציבורית, זה שייך לבנין.

מר בן אשר: מגרש החניה הזה נסלל לא על פי החוק. מה שקרה בפועל הוא שמי שבנה את הבנינים סלל אספלט בשטח ירוק, התכנית שהופקדה היתה צריכה לצלם את המצב הזה שבו ישנה חניה על שטח ירוק, היא הפכה שטח ירוק לשטח של חניה פרטית. אם מקבלים את ההתנגדות מחזירים את זה לשטח ירוק, אינני חושב שלדיירי הבית יש איזה זכות לגבי המגרש הזה.

גב' ברזקי: אני רוצה לקבל פתרון אמיתי לדברים, דיירי הבית יודעים שלהם יש חניה, איפוא החניה שלהם?

מר בן אשר: אנחנו צריכים לבדוק איפוא היתה על פי תכנית בנין ערים החניה שלהם.

אדריכל קרישאן: נאמר לנו על ידי עיריית ירושלים שתפסנו את זה בזמן, על מנת שמי שיתכנן את זה, יתכנן כך ששתי הקומות תתוכננה כדי שהמבנה הזה יבנה לחסוך בהוצאות ולעשות את זה טוב לכולם.

מר כהן לית מאן דפליג שבית כנסת לא נסמך על כביש שיש בו תנועה רבה, עדיף שיתרחק מכאן, את גן הילדים אי אפשר להסיר.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

לגבי החניה יש לי הערכה שמה שלא יהיה נקמן צודק, שצריכה להיות פה חניה נוספת ששייכת לבנין, עכשיו אני לא רוצה לנקוט עמדה אם זה שליש מהשטח הזה או שני שליש מהשטח הזה, בכל מקרה תצטרך להיות כאן חניה, זה שהם משתמשים או לא משתמשים, זאת שאלה שלא קשורה לענין, יש בנין מגורים שבנו אותו, ואם החניה שלו תוכננה להיות במקום הזה, צריכה להיות במקום הזה, כדי של ילדיהם האלה לא יהיה פתחון פה שלאחר שהם קנו דירה עם מקומות חניה, באים היום ומבטלים להם את החניה שנספרה להם. לכן להערכתי בניגוד להמלצת הועדה המקומית - לבטל את התכנית הזאת ולהפקיד תכנית חדשה - אני ממליץ לתת תוקף לתכנית הזאת באופן חלקי, בכל מה שקשור לגבי החניה לתת לזה תוקף כדי שמחר אם העיריה תרצה לבנות את גן הילדים, היא תוכל לבנות את גן הילדים בהתאם לתכנית הזאת.

לגבי בית הכנסת, החניה, והשטח הירוק, אני ממליץ שיפקידו תכנית חדשה שקודם כל תסיט את בית הכנסת ממגרש מס' 2 למגרש מס' 3, תבדוק את צרכי החניה של הבנין הסמוך, תאחר מגרש חניה בהתאם לצרכים ותפתור את בעיית הגישה לבית הכנסת ולגן הילדים. בכל מקרה אני ממליץ לתת תוקף לתכנית החלקית כדי שגן הילדים יוכל להיבנות בלא קשר לשינויים שאנחנו עושים. אנחנו החלטנו להפקיד את התכנית הזאת בשנת 1985, אנחנו כבר ב-87 אם נפקיד היום תכנית חדשה עלול להיות שנגיע עד 89 לאישור תכנית.

שאלה - מדוע אי אפשר לבנות את בית הכנסת מעל לגן הילדים?

מר כהן: משום שלהערכתי לבנות בית כנסת מעל גן ילדים יוצר בעיות, הרבה יותר נכון מבחינה תכנונית שלבית כנסת יש מגרש משלו ולגן ילדים מגרש משלו, משום שברגע שאתה משדך את שני הדברים הדברים האלה מתנגשים אחד בשני וזה פתרון שיעכב את הפתרון של גן הילדים לעוד תקופה שאני לא יודע כמה זמן היא תמשך.

לענות על הטענה שלהם שאי אפשר לבנות בית כנסת על עורק תנועה, זה לא משנה אם הוא נמצא פה או פה, זה רק אם אתה מעביר את גן הילדים למקום כזה שהוא מרוחק מהכביש.

מר שרון: יש בעיה מציאותית, נוצרה בעיה של התנגדות למיקום בית הכנסת, הבעיה הזאת מובילה אותנו לשינוי, אם בית הכנסת לא טוב על הכביש, גן הילדים יותר טוב שהוא יהיה בתוך ירק, אם הולכים לשנות תכנית, ואתה תוכרת לשנות את התכנית, למה לא לעשות רה תכנון של כל האזור הזה? גבי ורדיק: הילדים נשארים בתוך הגן, הם לא יוצאים מהגן, הכביש לא מהווה להם מטרד, יש מצוק, לגן זה לא מפריע כי הגישה לגן היא לא מהכביש אלא ממקום אחר, הנגישות לגבי הכביש איננה משמעותית במקום הזה, בית הכנסת לעומת זאת מופרע על ידי הכביש.

מר כהן: אני לא מביא המלצה שונה מהמלצת הועדה המקומית אני רק מנסה לתקן את ההחלטה של העיריה. אני אומר חבל לזרוק את התכנית הזאת לפח, יותר נכון לתת תוקף לאותו אלמנט שהם מסכימים לו, כדי שאם מחר ירצו לבנות יבנו אותו, זה הכל.

מר סויסה: יש לנו פה שתי הצעות, העמדה שמה כהן הציג לאשר את גן הילדים כמו שהוא בהתאם לעמדת העיריה ודודו רוביק אני חבין שיש עוד כמה שמצטרפים אליו, והצעה שניה לעשות רה תכנון השטח, גם את גן הילדים לתכנן במקום אחר, דהיינו להרחיק אותו מהכביש אי לכך הוא העלה את שתי ההצעות להצבעה.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

הוחלט: ברוב של 7-1

1. לקבול את המסמכים וההחלטות ולתת חוקף לתכנית חלוקת לגן הילדים.
2. יש להפקיד חכניה חדשה לבית הכנסת ולשטח הירוק.
3. יש לבדוק את צרכי החניה של הבניין ואת פתרון הגישה לבית הכנסת וגן הילדים.
3. (3588) חכנית מס' 3588, שינוי מס' 18/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, מקלטים ציבוריים קרית משה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3370, מיום 15.8.86 בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות ועד מעונות עובדים קרית משה. הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.2.87: לדחות את ההתנגדות מאחר וטעונו של המתנגד הם לא תכנוניים לחת חוקף לתכנית הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן בפברואר 1987 החליטה הועדה המחוזית להפקיד חכניה בשכונת קרית משה, המטרה העיקרית של התכנית הייתה להגדיר מגרשים שהיעוד שלהם נקבע כשטח ציבורי פתוח מיוחד כדי ליצור מגרשי בניה למקלטים שנבנו, באותו דיון שהחליט ב-25.2.86, אמרתי שבעקרון אין לי התנגדות לדבר הזה, אבל יש לי חשש שיוגשו כאן חביעות פיצויים, משום שאני לוקח קרקע ששייכת לפרטיים ומפקיע אותה מהם כדי ליצור מגרשי בניה למקלטים שנבנו. נציג העיריה שהיה נוכח בישיבה טען שהתכנית הוכנה לבקשת הדיירים ועל דעתם, ולצדדי הרב מסתבר שמי שהגיש התנגדות טוען שלא היו דברים מעולם והם מתנגדים לשינוי היעוד והפקעה מהשטח הזה.

בפני הועדה הופיעו מר חיים איתן וגב' אהובה לירוש-המתנגדים ושם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר בן-אשר.

מר איתן שתי חיים איתן אני יושב ראש ועד האגודה של מעונות עובדים ואני הוזמנתי, ביניהם התחלפו יושבי הראש, אהובה לירוש היא יושבת ראש האגודה. מדובר בתכנית 3588 של מקלטים בשטח האגודה, הגשנו הצהיר לוועדה המקומית עם עיקרי הטענות שלנו, אני חושב שזה נמצא אצלכם בתיק אבל אני אגיד את הדברים בנוסף גם.

מדובר במקלטים הנמצאים בין הבתים של האגודה בשטח שכולל 17 בנינים רשומים כבית משותף אחד, המקלטים הוקמו ב-1978 עבור האגודה, מאחר ולאגודה לא היו מקלטים חקניים, העיריה פנתה אלינו בשנת 77 ובקשה להקים עבורינו מקלטים בשטח זה. אנחנו מתנגדים להפיכת המקלטים למקלטים ציבוריים רגילים, מכיון שבמקלט ציבורי כזה העיריה יכולה והיא גם מכניסה שימושים שמפריעים לבתים שבאזור המגורים שלנו. מקלט אחד נמצא ליד הכביש הראשי שמול מרכז הרב, המקלט השני נמצא ליד רחוב גה שהוא רחוב פנימי של האגודה, בשטח האגודה, שגם לא מופיע בתכנית העיריה. הכניסו לשם מועדון גדניץ אויר ללא תיאום והסכמת האגודה, חניכים מפריעים את מנוחת השכנים, משחיתים את הצומח, מקלקלים את הקיים ומורידים את ערך הדירות, מה שאנחנו חוששים זה לאכלוס דומה במקלט השני. בנוסף לדברים האלה אנחנו חושבים שהעיריה נקטה כאן בתחבולות בכל הסיפור הזה, לפי החלטת הועדה המחוזית במרץ 1977 ההחלטה הייתה שהמקלט ברחוב גם צריך להיות מסובב ב-180 מעלות באופן שהפתחים לא יפריעו, בפועל ביצעה העיריה בניגוד להחלטת הועדה המחוזית את המקלט.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

העיריה גם לא פירסמה על לוחות המודעות אצלנו בשכונה לפי סעיף 89 את הרעיון הזה שהיא רוצה להפיק את המקלטים וכל הסיפור הזה נעשה מאחר ואנחנו פנינו לעיריה כבר שנים ופנינו למבקר העיריה שאנחנו רוצים להגיע להסדר עם העיריה בקשר למקלטים האלה. הובטח לנו גם שיוכן חוזה חכירה ועל מיני סיפורים, לא נעשה מזה שום דבר. העיריה גם חייבת להחשב בבעלות האגודה על השטח כי העיריה טענה בועדה המחוזית בפעם האחרונה שהתכנית הוכנה לבקשה ועל דעת הדיירים, בחשבה לחששו של מר משה כהן בדבר פיצויים ולא כך הוא, התכנית היא רעיונה של העיריה ויש לי כאן מכתב משנה 76 מאחר ואין מקלטים חקניים בשכונה יש צורך להקים מקלטים. שוב אני חוזר במקום להגיע להסדר איתנו, שאנחנו מנסים עם נכסי העיריה כבר שנים רבות ופנינו בסוף למבקר העיריה מאחר והעיריה לא הסדירה את הנושא איתנו, היא בחרה עכשיו עשר שנים אחרי זה, להפיק את השטחים ללא פיצוי. במקום היה במקור מגרש משחקים של השכונה, עד היום זרוקים עמודי הכדורסל שבורים מעבר לכביש ואין לילדים מקום לשחק. מאחר והמקלטים נמצאים אצלנו בחור השכונה, ביקשנו שיהיו אצלנו המפתחות של המקלטים במידה וחס וחלילה נצטרך, נתנו לנו מפתחות והחליפו את המנעולים באופן שלא נוכל גם אם נצטרך להכנס. מה שאנחנו טוענים שאם אפילו יפקיעו את הקרקע אנחנו לא נסכים לפעילות במקלטים.

מר בן אשר לגבי נושא ההפקעה, החבר שסך הכל הפרשות לצרכי ציבור בשכונה הזאת לא הגיעו לארבעים אחוז וכל הפקעה כאן יכולה להעשות ללא תשלום. אתה שם לב שהשכונה הזאת בנויה כאילו מתחת תכנוני כשפנים אין שום שטח ציבורי, לא דרכים ולא גינות, ההפרשות אם היו אז היו אולי לצרכי הרחבת דרכים בשוליים ואין לשער שאז הם הגיעו לארבעים אחוז, כמה הפרשות לצרכי דרכים מגיעים? 15%, זה לגבי נושא הפיצויים. המקלטים גבנו בכספי העיריה, מכיון שכך העיריה רוצה לקבל בעלות עליהם, כדי שהוכל לתחזק אותם ותוכל להשתמש בהם כמקלטים רב ציבוריים דו תכליתיים בזמן שלום. לכן העיריה הכינה את התכנית, על מנת להפיק את זה ולקבל בעלות, ואני רק מצטט דברים שנאמרו לי על ידי מנהל נכסי העיריה, אחרי נסיונות של משא ומתן שהיו בין העיריה ובין האגודה של השכונה, להגיע להסכם עם האגודה וכנראה שההסכם הזה לא יצא לפועל ולכן העיריה מבקשת לממש את זכות הבעלות שלה על המקלטים הנייל.

מר חיים איתן: לדאבוננו הממונה על נכסי העיריה בעיריית ירושלים התחלף, אנחנו פנינו בשנת 79 להנהלת העיריה, לא קיבלנו כל מענה, פנינו ב-83 למר עוזי בחנה, לא קיבלנו שום מענה, פנינו לאגף להסברה בעיריה ב-84 ושם סוכם במפורש שיערך איתנו הסכם חכירה, פנינו לסגן ראש העיר מר גדיש זייל ויבדל לחיים ארוכים מר כחילה, לאחר שפנינו אליהם ב-85 בנובמבר, קיבלנו תשובה ממר כחילה וממבקר העיריה לאחר שמאף אחד לא קיבלנו שום תשובה ולא היה שום משא ומתן איתנו, אנחנו מוכנים מחר לבוא ולהכנס למשא ומתן עם העיריה, וזה מה שביקשנו.

בנוגע לדברי שהעיריה עושה תחבולות ב-4 לאוגוסט 86 קיבלנו מגיורא עדן סגן מנהל נכסי העיריה את המכתב הבא: "בהמשך למגעים בשנים קודמות בנושא המקלטים הציבוריים הריני להודיע כי אם ברצונכם לדרוש חכירה המקלטים על ידי העיריה, נבקשכם להכין הצעת נוסח מפורט ואנו נתייחס בהתאם". באוגוסט 86 בעה שהוא כתב לנו את המכתב הזה, כבר הוכנה תכנית בעיריה להפקעה, אז אין כותבים לנו דבר שכזה? הוא כותב כעת נמצאת בהכנה תכנית בנין עיר, בזמן שכבר היתה מוכנה, כבר אושרה בועדה המקומית והופקדה ללא ידיעתנו וכשפנינו למבקר העיריה בנושא זה, הוא כותב: נתברר לי שאגודתכם לא הגישה התנגדות ועל כן סיכמתי עם מר א. בן אשר לא למצות את הדין הפורמלי, אלא שמכתבכם הקודמים יהיו התנגדות מבחינת המועד האחרון במידה ותהיה מעוניינים בכך. ההתנגדות על פי החוק, התכנית הופקדה ומועד אחרון להביע התנגדות היה ב-15 לאוקטובר 86. אז איפוא היה המשא ומתן עם נכסי העיריה?

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר שרון הענין קצת לא ברור לי המתנגדים טענו שאיש לא ניהל איתם משא ומתן ולא קיבלו תשובה על מכתבים, אני מציע לדחות את ההחלטה עד שיתקיים איתם משא ומתן של העיריה.

מר סויסה: אבל השאלה אם בכלל צריך לנהל משא ומתן.

מר שרון: לנו אמרו שניהלו משא ומתן, א. בן אשר הודיע ככה, הודיע לפרוטוקול שנוהל משא ומתן.

גב' ידין: אם זה היה גן ציבורי או דרך, או כל שטח ציבורי אחר, זה לא היה הולך בדרך של הפקעה לעיריה, או זה היה נרשם על שם האגודה, אני לא מבינה מה ההבדל בין מקלט וכל דבר אחר? מר רזניק נניח שאדם פרטי היה מקבל את השטח בשביל לבנות משהוא והוא רצה לבנות מבנה שלא ספק התכולה שלו תפריע לאנשים מסביב, הוא היה צריך לבוא למשא ומתן או לא?

מר נקמן הנקודה העיקרית היא, אילו היו מפקידים תכנית למגרש ציבורי למועדון לגדנ"ע, זה לא היה סביר מבחינה חכנונית בין מבני מגורים, אז שם מקלט זה סיפור אחר לגמרי, פה אמר א. בן אשר בפרוש שרוצים את זה למטרה רב שימושית כדי להכניס פעולות ציבוריות בעת שלום, לדעתי זה לא יכול להיות.

מר כהן יש בעצם שני נושאים שצריך להתייחס אליהם, הנושא האחד זה יעוד השטח לשטח ציבורי פתוח מיוחד, כדי להגדיר מגרשים למקלטים, כדי שהמקלט הזה יהיה בבעלות העיריה, כמו שזה נעשה במקומות אחרים, זאת שאלה שהתייחסנו אליה והחלטנו להפקיד את התכנית, כאשר ברקע הדברים עמדה ההודעה של העיריה שהדבר נעשה על דעתם של בעלי הדבר ומסתבר שלא ככה.

אבל מ. נקמן צודק וגם א. בן אשר צודק, העיריה צודקת בהחלטה שלה, שאם לא הופרשו מלוא הארבעים אחוז מהשטח, ניתן להפקיע את השטח ולייעד את הדבר הזה למקלט. עולה השאלה השניה שהעלה כאן המתנגד, בדבר השימוש הרב תכליתי שעושים במקלטים האלה. בתכנית כפי שהופקדה, בסעיף 9 נקבע - "השטח הצבוע בחשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור, הוא שטח ציבורי פתוח מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים ובנוסף יותר שימוש של מקלט ציבורי". לא נאמר כאן שום דבר לגבי השימוש הרב תכליתי במקלטים האלה, ולכן השאלה הזאת או הטענה שרצו כאן שימוש דו תכליתי לא קיימת כי גם בהודעה שפורסמה בעיתונים ועל לוחות המודעות נקבע - "קביעת שימוש למקלט ציבורי בשטח פתוח ציבורי מיוחד", לא נקבע שיהיה שימוש דו תכליתי במקלטים האלה, מועדון גדנ"ע וכד'.

יש כאן גם בעיה נוספת, שהעיריה-במקביל לכך שהיא הריצה את התכנית גם ניהלה משא ומתן כנראה, והתנהל דו שיח בין העיריה לאגודה, אלא שהמתנגד טוען שבמקביל לזה שניהלו איתם משא ומתן רצו והכינו חכנית מבלי שהדבר הובא לידיעתם. היתה לו טענה נוספת שהחכנית לא פורסמה על לוחות המודעות. היום על פי הנוהל הקיים אנחנו מקבלים את ההודעות שמפרסמים על לוחות המודעות ויש לי כאן הודעה מגזברות העיריה ששולמה קבלה כדי לפרסם להדבקה בלוחות סידרה ב' לשבעה ימים מיום 14.7.86 והאגרה שולמה כך שהטענה שהדבר לא פורסם על לוחות המודעות לא נכונה, או לפחות מסתבר מהמסמכים בתיק שהעיריה כן פרסמה את זה על לוחות המודעות. מאחר ולא הופרשו מלוא השטחים שהיה ניתן להפריש על פי חוק התכנון והבניה, אני ממליץ כן ליעד את זה כשטח ציבורי מיוחד כדי להקים את המקלטים האלה, או כדי שלמקלטים יהיו מגרשים מוגדרים. לענין השימוש אני מציע שנקבל החלטה שהשימוש לא נקבע בתכנית הזאת ולא ניתן להשתמש במקלטים האלה לאור טענות המתנגדים שזה מפריע להם. לגבי הטענות של משוא פנים או הולכת שולל לא נראה לי שאנחנו יכולים בכלל להכנס לנושא הזה.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

גב' רוזה: בהמשך למה שאמר משה, אני חושבת שהחלטה שלנו שצריך את זה למקלט ציבורי זה לא משום שלא הפקיעו את הארבעים אחוז, אלא משום שצריך שם מקלט ציבורי, אבל כיון שעיריית ירושלים (וזה אנחנו יודעים ואם נעצום עין לא נעשה את מלאכתנו נאמנה) מרשה ברוב המקרים שימושים רב תכליתיים או דו תכליתיים במקלטים ציבוריים. אני חושבת שכן צריך לאפשר זאת ואני מבינה שיש גם נכונות מצד החושבים שלגבי שימושים שיהיו על דעתם אין להם התנגדות. הם מתנגדים לדברים ספציפיים שנכפו עליהם, אבל אם זה יהיה בחיאות איתם, אז אני חושבת שבהחלט אפשר להגיע להסכמה איתם.

מר כהן: הבעיה לדעתי איננה בשימוש אלא שהם רוצים את ליטרה הבשר, הכוונה לכך שהם היו במשא ומתן כדי לקבל איזה שהיא תמורה לכך שהם מפרישים את השטח הזה לצרכי ציבור כדי שזה יהיה מקלט ובאיזה שהוא שלב החליטו שיותר זול יהיה להפקיע את השטח מאשר להגיע איתם למשא ומתן. כך הדברים נראים לי, אבל אני בהחלט מוכן לקבל את ההצעה.

גב' רוזה: אנחנו נותנים תוקף לתכנית ואומרים שעל פי התכנית ממילא אין שימוש כפול אלא רק שימוש למקלט ציבורי, לכן אם רוצה העירייה לעשות שימוש נוסף, היא תעשה את זה רק לאחר הסכם עם ועד השכונה.

הוחלט: א. לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מאחר ונושא השימוש במקלטים לא הוגדר בתכנית ואין הוא נשוא התכנית.

ב. הועדה מפנה תשומת לב הועדה המקומית שאם בכוונתה לעשות שימוש נוסף במקלט הוגדר יעשה לאחר תאום עם ועד השכונה ו/או המתנגדים.

4. (3593) תכנית מס' 3593, שינוי מס' 2/85 לתכנית מס' 2748 רחוב עלי הכהן שכונת הל ארזה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3342 מיום 5.6.86 - בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות גב' שולמית ברוך.

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 15.2.87:

1. לקבל את ההתנגדות בנושא הכביש ולקבוע כי מגיש התכנית יסלול לפחות 1/2 מרוחב הכביש לפני הוצאה כל היתר בניה ואח"כ ישלים את כל רוחבו כמתחייב מההסכם.

2. לדחות את ההתנגדות לנושא החניה וגובה הבנין מאחר ואינם מהווים הפרעה למגרש המתנגד במרחק של 17-22 מטר בבין שלה.

3. לדחות את ההתנגדות לגבי קו בנין ס מדרג לחנות מאחר והיא מהווה פחות הפרעה בצורה כזו, אך לקבוע כי לא יהיו פתחים בקיר החנות לכיוון ביתה של המתנגדת. לתת תוקף לתכנית מחוקנת.

מר כהן: הועדה המחוזית החליטה לתת תוקף לתכנית מס' 2748, שעיקרה הוראות חלוקה חדשה ויעודי קרקעות בשטח שתחום על ידי ירמיהו בדרום וכביש רמות בצפון מזרח, זאת אותה תכנית על השטח שהיה מיועד להעשיה בעבר, לפני מספר רב של שנים והיום נקבע כאזור מגורים 2 והתכנית הזאת מוציאה לפועל הוראות תכנית קודמת מספר 1138. במסגרת התכנית הזאת מגרש חדש מס' 13 יועד לאזור מגורים 2, השטח היה בבעלותו של הרב הראשי לירושלים, לשעבר, המנוח ז"ל וט"י, שהגיש התנגדות לתכנית וביקש שיחננו לו זכויות בניה קצת יותר גדולות בגלל שהיתה בבעלותו חלקה אחת שלמיטב זכרוני היתה בשטח של כשלושה עשר דונם. כאשר הכינו את תכנית הבנייה למגרש הזה הסתבר שכדי לבנות את זכויות הבניה כפי שאושרו בתכנית 2748, יש צורך בשינויים מסוימים לגבי קו בנין ומספר הקומות.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בינואר 86, לתכנית הוגשה התנגדות של בעלת המגרש מס' 12 שנמצא בצפון מזרח המגרש של ז'ולטי, יש לה טענות מטענות שונות, חלקן מתיחסות לתכנית המאושרת, וחלקן מתיחסות להוראות הבניה שעל פי התכנית המופקדת.

בפני הועדה הופיעה המתנגדת גב' ש. ברוך.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר א. בן-אשר

כמו כן הופיעו אדריכל ליברמן, ומהנדס לב- מטעם היזמים.

גב' שולמית ברוך: אני מדברה בשם האם שהיא אלמנה בת שבעים שמחזיקה את הנכס ארבעים וחמש שנה, אני הבת, משלמה מסי עתק לעיריה וזאת חלקת האלוהים הקטנה שלאורך כל השנים מחכים בכליון עיניים לממש את הנכס והנה כל פעם היו סיבות שהמימוש נדחה. המגרש, על פי תעודת הרישום בטאבו ושטר המכר שבידי נבנה, כמגרש לבניה והיה בלעדי בשלמות שלנו. לאחר איחוד חלקות וחלוקה מחדש כפו עלינו שותף שבמרכאות אני אומר עושה לי צרות צרורות, כשאם עושים איחוד ושותפות אתם לא יכולים לקלוט את משמעות הדבר הזה, והקצתם לנו שטח מרוחק יותר. השטח המרוחק הזה גרם לי עכשיו לצרות צרורות ואני רוצה כבר שנה שנתיים לבנות ולא יכולה.

מר סויסה יש תכנית שגובלת בשטח שלכם, אני מבין שההתנגדות שלך היא לתכנית שגובל בשטח.

גב' ש. ברוך: ההתנגדות שלי נובעת מכך שפניתי לקבלני בניה בקומבינציות שונות וכל קבלן טוב ומהימן (שהיום קשה מאד למצוא) כשפנה לעיריה חזר אלי ואמר אני לא מוכן להכניס ראש בריא למיטה חולה אני מאד מצטער, כל הדיבורים שהיו ביננו הכל טוב ויפה, ברגע שהוא בא לעיריה הוא נסוג.

מר סויסה: למה את מתנגדת לתכנית שגובלת בשטח שלך?

גב' ש. ברוך: יש בעיות רציניות של כביש, יש בעיות של פיתוח ותשתית, אי אפשר יהיה לבנות עד שסאטמר יבנו-

מר סויסה: בשטח שגובל בשטח שלך יש תכנית, את מתנגדת לתכנית הזאת בגלל שהבתים גבוהים, בגלל שמסתירים את האור, ההתנגדות לתכנית הזאת, לא לשטח שלך.

גב' ש. ברוך: ההתנגדות שלי בסעיף 13, לא יתכן שסאטמר יקבלו הטבות רבות בבניה מבלי שיחויבו לסלול מיד וללא כל דיחוי את המשך הכביש עלי הכהן. אני, חס וחלילה, לא באה ודורשת מהם שישלמו עבורי כביש, זה התחייבות שהיתה להם לעיריה. כשפניתי לסאטמר וליזמים לברקן וכל אלה שעוסקים בזה הם אמרו לי כן. שאלתי אותם מתי אתם חבנו, כמה זמן אני אצטרך לחכות, אמרו לי זה יכול לקחת שלוש שנים, חמש שנים, עשר שנים, אני לא יודע כמה, התחייבות שלנו לבנות את הכביש היא למטה קודם, אחר כך הבניה בעלי הכהן - מתי שהיא תהיה אנחנו לא יכולים להיות ערבים לכך. אני לא חושבת שאחרי ארבעים וחמש שנה, אני צריכה לחכות יום אחד נוסף ולשלם מסי עתק ולא לממש את הנכס, כשכל יום יש גזירות חדשות וצרות חדשות מהעיריה וממס רכוש. אם במילא הם קיבלו עליהם התחייבות לבנות את הכביש, בפרויקט כל כך אדיר, בבקשה שלא יסתכלו על המאחיים מטר המסכנים האלה ויאלצו אותי לחכות מספר שנים, לא יתכן. אני לא מוכנה שיהיה להם היתר בניה כל זמן שאני היום לא יכולה לבנות. כשהגשתי התנגדותי לעיריה, נאמר לי שהעירייה הסכימה לבצע את הבקשה והם יבנו את הכביש בטרם יוצא היתר בניה, אמרתי שאני רוצה לקבל את זה בכתב, ואמרו לי שכחילה עכשיו לא יכול לחתום, מחר בבוקר תבואי ותהיה חתימה.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

באתי מתל-אביב למחרת בבוקר אז אמרו לי לא, יש פה התנגדות, היתה התנגדות של פורוש וכל הפורום הדתי שהתחילו להפעיל לחצים פוליטיים וכתוצאה מהלחצים עברו הרבה מאד ישיבות והרבה מאד מים בעיריה עד שהם החליטו להתנגד לי, אני אומרת את זה בפה מלא, למרות שהרב פורוש אפילו קרוב משפחה שלי.

מר סויסה את מתנגדת לכמה דברים, ביחס לכביש נציג העיריה יענה מיד, אבל יש לך עוד סעיפים בהתנגדויות תציגי אותן אם את יכולה.

גב' ש. ברוך: לאחר מלחמה גדולה שהיתה, באתי וטענתי שלא יתכן שאני הדג הקטן, אעמוד בפני הלוחמים האלה, דיבון וברקן וסאטמר וכל הגוש הדתי - ופסקו לטובתי שיהיה חצי כביש, לא איכפת לי שיהיה חצי כביש, אבל כשפניתי לכמה אגפים שם הם אמרו לי ככה: אנחנו לא יודעים אם יסכימו לעשות לך חשמל, מים ביוב ואינסטלציה לחצי חפירה את צריכה להיות מובטחת. אני רוצה שתחתמו לי בכתב שברגע שאני אחקל בבניה ולא אוכל לממש את הבניה שלי כתוצאה מבעיות של חשמל מים, טלפון, ביוב גז וכד' תחייבו אותם לעשות גם את החצי השני, לא יתכן שאני אחכה כל כך הרבה זמן למימוש הנכס.

מר סויסה: באזור הזה אושרו בנינים לגובה של חמש קומות וזה מפריע לך כי יצפו לדירות שעל הנכס.

גב' ש. ברוך: הבנין שלי יעמוד בצל בנין של חמש קומות הוא יהיה בעל שלוש קומות כי השטח שלו הוא קטן, מעט דירות. לי נאמר שניחנו לסאטמר הטבות רבות, אחת ההטבות היא שביטלו להם את החניות החת קרקעיות ונתנו להם חניה על הכביש, אני חושבת שברגע שיש אוטו שחונה על הכביש, זה דבר מסוכן. העלו להם עוד קומה לחמש קומות וביטלו את החניה. בבקשה שיבטלו גם לי ויחנו לי גם על הכביש, שיחנו לי יותר אחוזי בניה כמו שנחנו להם.

עד שנת 85-יש לי את התאריך המדויק - נדמה לי 24.5 כל פעם שהגעתי לעיריה באו ואמרו לי הבניה שאח בונה שם זה מעל השש מאות מטר את מקבלת לכל מאה מטר 2.3%, יש לי 916 מטר אחרי הכל, לי ולשותף, אז אמרו 2.6% כפול 3 זה 7.8%, הבסיס חשעים אחוז ועוד 7.8% זה 97.8%, יום בהיר אחד באתי ופתאום איזה פקיד אמר לי יש שינוי עכשיו הבסיס הוא 84% ומוסיפים רק שני אחוז לכל מאה מטר אז חסרים לי שמונה אחוז. לא בניתי לא התמצאתי, אם הייתי דורשת את זה בכתב היה לי מסמך הנה מותר לי 98% עכשיו מה נאמר לי, בגלל שפרשו כביש בצורה אחרת ועשו שם שינויים בכביש צריכים להוריד לי שמונה אחוז, למה שזה יהיה על גבי? דבר שלישי, בונים שם חנות, הדירות הדרומיות פוצות לכיוון החנות, כל השביל הזה זה מעבר זה הופך לבנין פינתי. אם זה הופך לבנין פינתי חוספו לי את השלושה אחוז שנותרים בבנין פינתי. לא יכול להיות שאני גם אסבול, גם אשמע את הרעש, זה יהיה אפס מטר לשביל. בחלק האחורי משליכים את כל הפסולת וכל הארגזים. מהחלונות אני אראה את כל המראה הזה וכל הריחות רק הרעות? מתי הטבה? המגרש שלי היה 53 יחודי פה, והעבירו אותי כאן כדי לזרז את הענין - כיון שלא יכולנו כבר לשאת כל כך הרבה שנים - לא הגשתי בג"צ, אמרתי שיהיה לי שותף, לא ידעתי את המשמעות של זה, היה לי מגרש מרובע עשו לי מגרש בחתך בצורה כזאת, אתם יודעים איזה בעיות טופוגרפיות יש בגלל החתך הזה?

החתך הזה הוא בגלל גן ארכיאולוגי מצאוכאן ממצא ארכיאולוגי, אף אחד לא ערב לי שפה על יד זה במגרש שלי לא ימצאו, שתקתי ולא פניתי לבג"צ רציתי לממש ולמהר, עכשיו מה אומרים ליי חכי עד שסאטמר יבנה את כל הכביש למטה כי הם מחחילים לבנות פה.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

אחר כך הבניה שהיה להם פה - אם תהיה עליה ואם הרבי מסאטמר יגיד שתהיה עליה - זה יכול להיות גם עשר שנים, גם חמש שנים, אימי אשה בת שבעים שכבר את כל החסכוניות שלה נתנה עבור חסידים, שילמה השנה ארבעה אלפים דולר ולקחה הלוואה.

שאלה: מה גודל המגרש שלך?

גב' ש. ברוך: עם השותף אחרי כל ההורדות 916 מ"ר שלי לבד אחרי כל ההורדות 513 מטר, יש לי 552 ולשותף 452, אני מוכרחה רק לציין שזה בית משותף ושהגג יהיה בלעדי שלו.

מר בן אשר: אני רוצה לאמר שיש כאן דברים שלא קשורים לנושא של התכנית שהופקדה, למשל כל הנושא של זכויות הבניה וכל הנושא של המיקום החדש של המגרש, אלה דברים שנדונו כבר בתכנית ועליהם יש הכרעה ואני לא חושב שיש טעם להרחיב את הדיבור עליהם ולהשיב. לגבי הכביש, קיימת ההחלטה של הועדה המקומית לעת הפקדה התכנית, אשר חייבה את היזמים לבצע את כל הכבישים שטובים את המגרש שלהם, ועל כן הם גם נחנקו לחת התחייבות משפטית לשביעות רצון עורך דין העיריה. התחייבות זאת אכן קיימת. אלא מאי? מה שקורה בפועל אם אתם תראו את התכנית, יש למגרש הזה שתי כניסות, או יותר נכון שתי גישות לחניה, גישה אחת מהכביש התחתון, שעושה סיבוב בתוך המגרש ומגיעה עד לכאן ולאורך הכביש הזה ישנם מפרצי חניה וישנה חניה שנמצאת במקום הזה.

על פי שלבי ביצוע של היזם וכך גם נכתב, מכיון שאת השורה של הבתים הזאת לא עמד כרגע לבנות הוא אמר היה לוצע את הכביש והתחתון עם כביש הטבעה עד לכאן וזה היה שלב ראשון של התכנית שלו. כיון שהועדה המקומית לא הייתה בטוחה מתי הוא יבנה את השלב השני ואז אכן היה נוצר מצב שבעלי הקרקע אשר נמצאים מעבר למגרש הזה - יש כאן עוד בעלי קרקע, לא רק המתנגדת - אם היו ביגשים היום ומבקשים היה בבניה כדיון או שעל פי אותם חנאים שהוטל על היזם הזה, הם היו צריכים בביכול לסלול את הכביש הזה עד למגרש שלהם, דבר שהיה מכניס אותם להוצאות שהם לא היו יכולים לעמוד בהם, או שהעיריה היא שהיתה חייבת לעשות את זה. כיון שהיתה אותה התחייבות של היזם שהוא בעל הקרקע הגדול, קיבלה הועדה המקומית בדיון בהתנגדות שלה החלטה שהיזם, כבר בשלב זה לפני מתן היתר בניה, יתחייב לסלול גם מחצית מהכביש הזה בהתאם לאותן החלטות שהתקבלו בעבר, רק היא מקיימת את שלבי הביצוע, כך שבעתיד כאשר הגבוה ובעלי קרקע נוספים שנמצאים כאן יוצרו לבנות, כל מה שעליהם יהיה לעשות, זה להתחבר מאותו קטע זה עד למגרש שלהם ולבצע את החלק היחסי שלהם בתשתית, זאת הייתה לגבי הכביש. לגבי נושא של גובה הבניה, ראשית בבדיקה שלנו התברר שאין בעיה של הסתרת אור והסתרה שמש, מכיון שהבנינים כאן הם אמנם של חמש קומות, אבל חמש קומות מעל המפלס התחתון הם ארבע קומות מעל המפלס שפונה לכביש, וכן מכיון שהמרחק בין הבנין הזה-ואל תשכחו שיש כאן שביל ברוחב של כארבע מטר פלוס קו בנין שהוא 4, וקו בנין שלה בתוך המגרש שהוא גם כן 4 מ' - מגיע לכ-16 מטר,

לגבי החנות כבר ניתנה תשובה, החנות איננה פוגעת בה, היא נמצאת בחלק שקרוב למגרש מס' 11 ולא ל-12 אולם - כדי לחזק את הפיקוח הועדה המקומית דרשה שלא יהיו לחנות פתחים כלפי השביל. החנייה כאן כפי שאתם רואים היא בקטע הזה, היא רחוקה מאד ממגרש המתנגדת והסיבה שהחניה כאן הופכה לחניה ציבורית היא מכיון שזה נלקח בעצם משטח המגרש שלהם. אבל כיון שהחניה צמודה לכביש יש המיד בעיה של המדרכה, כי אם החניה צמודה לכביש ובשטח פרטי, המדרכה תמיד נמצאת מאחורי החניה לא לפנייה, כי אחרת הרכב שנוסע אחורה יוצא תמיד לתוך המדרכה, לכן כאן נדרשה הרחבת הכביש כדי שהמדרכה גם היא תהיה ציבורית, כי בתוך המדרכה עוברים קווי התשתית וכו'.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

נראה לי שנתתי חשבות מלאה. המתנגדת הוכל לגשת לבניה כשהם יסללו את מחצית הכביש. על פי ההחלטות שלהם הם היו צריכים לבצע את כל הכבישים שמופיעים בתכנית הזאת, עד לכביש עירוני קיים, הועדה המקומית רק קבלה החלטה שמקדימה את סדרי הביצוע ואומרת שהיום כבר לפני הבניה הם חייבים לבצע את מחצית הכביש.

מר רוזיק: אז מה זה צורך להם תוכנית נגישות?

מר א. בן אשר: הם יכולים מיד כאן, הם צריכים להשלים.

גב' ש. ברוך: הבעיה היא אחרת, כל העניין של החצי כביש בא אחרי ההתנגדות שלי, קודם לא היה דבר כזה בפגישה הזאת אני רוצה לקבל מכס התחייבות שאם תהיה לי איזה שהיא בעיה עם חברת החשמל, ביוב, מים, טלפון וכד' - שלא ירצו להתקין על חצי כביש - אחם יהיו אחראיים לכך - או שאנשי טאטמר או העיריה יסללו את המחצית השניה, או לחילופין שאקבל פיצויים..

מר בן אשר: אם טאטמר לא היו מגישים היום שום תכניות ויש כאן תכנית, ואת באה ומבקשת רשיון בניה למגרש שלך, מה קורה אז?

גב' ש. ברוך: הייתי פונה לבג"צ לא פניתי עד עכשיו לבג"צ. למרות כל ההרעות שקיבלתי כי רציתי לממש את זכויותי. לא איכפת לי שיהיה חצי כביש, אבל שלא תהיה לי בעיה מכל המוסדות האלה שהזכרתי. כשהגשתי התנגדות לטאטמר, קיבלתי באמצעות ארבעה גורמים שונים איום מטאטמר.

מר סויסה: אנחנו דנים בהתנגדות בשיקולים חכנוניים, ולא נכנסים לעניין הזה. שמענו את הטיעונים ואת תשובת העיריה ונחליט.

מר דוד לב: ההתחייבות המשפטית שמדובר בה היא ערבות בנקאית כשרובצת ערבות בנקאית של מאה שמונים אלף שקל.

גב' ש. ברוך: אני רוצה לדעת למה גזלו ממני שמונה אחוז?

מר א. בן אשר: אמרתי כבר שזאת לא התנגדות לתכנית ואת זכויות הבניה שלה היא קיבלה בתכנית אחרת שקיבלה הוקף.

גב' ש. ברוך: אבל לא ניתנה לי שום אפשרות להתנגד לזה, הבסיס היה חשעים אחוז, ביום בהיר אחד פתאום הכל נעלם, אני רוצה לדעת למה. אנחנו צריכים לשלם מס שבת של 60% במקום 12% בגלל שנה 45 כי אנא נוסטר עשרה ימים לפני 20.3.81 שבו החל חוק העיזבון. שישים אחוז יורדים לנו מהמגרי היום.

מר א. בן אשר: זה היה אזור העשייה ששונה לאזור מגורים והתכנית ההיא קבעה בפעם הראשונה את זכויות הבניה המדויקות. כך שאני חושב שיש אי הבנה.

מר כהן: עיקר הטענות של המתנגדת מתייחסות לתכנית 2748 ולהכנית 1138 ששתיהן אושרו: 1138-לפי המספר אחם יכולים להבין - שזאת תכנית מאושרת מקדמה דגא, ו-2748, אושרה לפני מספר שנים. התכנית הנדונה לא קובעת זכויות בניה אלא קובעת רק את מתכונת הבניה וקווי בנין. להערכתי כל המלצות הועדה המקומית למעט תזיה החנויות, הן נכונות משום שהתכנית הזאת לא פוגעת לא בזכויות הבניה שלך ולא במתכונת הבניה שלה, תזיה החנויות שפונה לשביל היא בכלל לא מול המגרש שלה.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

מר נקמן: היא קיבלה התחייבות מסאטמר, אף על פי שעל פי החוק סאטמר, סאטמר לא חייב לעשות, על פי החוק הם יכולים לגבות אגרת כביש גם מסאטמר וגם ממנה והעיריה הייתה צריכה לסלול לבד את הכביש.

מר כהן: להערכתי מר נקמן צודק כי מה שנאמר בסעיף 1 להמלצת הועדה המקומית הוא - שמחצית הכביש הסלול לפני הוצאת כל היתר בניה.

גב' ברזקי: אם היו רוצים ללכת לקראתה היה צריך לאמר שיבוצע הכביש וכל התשתיות, כי אחרת יעשו לה כביש לחמורים.

מר כהן: הבעיה היא של העיריה וסדר העדיפויות, במסגרת התכנית הזאת אתה יכול רק לפנות לעיריה לפחור את בעית בעלי המגרשים כדי שיוכלו לממש את זכויותיהם בהקדם לא מעבר לזה.

גב' רווח: אם יש הגולות חוקיות שהטלתם מכוח חכניות אז אתה יכול לבוא ולבקש הקלה או פיתורים אבל אם לא, אז לא.

מר כהן: אני ממליץ את הצעה החלטה הבאה, לדחות את ההתנגדות ולתת חוקף לתכנית, משום שההתנגדות שלה היא מטיעונים שלא רלבנטיים לנושא התכנית שהוגשה.

מר רזניק: משה אתה עושה זאת במצפון שלם? כאן יש ענין של הפרט נגד מכונה אדירה והיא לא יכולה לעשות שום דבר. אם תדחה את ההתנגדות שלה היא אבודה לגמרי, עושים מה שרוצים, את הכביש סוללים בדיוק בצד השני של האינסטלציה, היא לא תוכל לבנות ויגידו הנה הועדה המחוזית אישרה.

מר כהן: לקבל את החלטת העיריה לענין מחצית הכביש כחנאי לקבלת החרי בניה, ואת כל שאר הנושאים לדחות משום שהם לא רלבנטיים. לדעתי, במנותק מהדיון בתכנית הזאת, אפשר לקבל החלטה שאנחנו פונים לעיריה וממליצים לבדוק את סדר העדיפויות במקום כדי שהתשתית תבוצע ואנשים יוכלו לממש את זכויות הבניה שלהם, והמי תעיד אם אנחנו יכולים לעשות משהוא בענין הזה.

מר נקמן: מי שמכיר את המקום יודע שאין כל כך הרבה חנויות שם, מה ההגיון לקחת חנות אחת לשלוש מאות יחידות דיור, כשהפתח הוא בחור שטח פרטי?

מר כהן: אם מקבלים את המלצת הועדה המקומית החזית יכולה להיות לכיוון השטח הפרטי, הרי כל ההגיון היה שזאת חזית מסחרית מפני שזה על שביל ציבורי. לקבל את המלצת העיריה לגבי חזית החנויות שהיה ממערב.

הוחלט: א. לקבל אלמנטים בהתנגדות ולתת חוקף לתכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה. ב. הועדה המחוזית ממליצה בפני הועדה המקומית לבדוק את סדר העדיפויות במקום על מנת שהתשתית תבוצע ובעלי הקרקע יוכלו לממש את זכויותיהם בשטח.

5. (3442) תכנית מס' 3442, שינוי מס' 2/83 לתכנית 1721 - רח' שלום יהודה תלפיות

הועדה בדבר הפקדת התכנית פורטמה בילקוט פרסומים מס' 3373 מיום 26.8.86.

בחקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מר לוי פדלי.

הועדה המקומית ממליצה בישיבתה מיום 25.1.87:

א. 'לקבל את ההתנגדות ולצורך זאת המסגרת המי וועדה להרחבת הדרך לשטח מסחרי על מנת לאפשר

הרחבת החנות, ובהתאם עם אגף הדרכים.

ב. ועדה מחוזית הפעל לפי סעיף 106 לחוק ותזמין את דיירי הבתים הסמוכים העלולים להפגע על ידי קבלת ההתנגדות.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

ג. לפיכך להמליץ בפני הועדה המחוזית לתת חוקף לתכנית מחוקקת.

מר כהן: הכנית מס' 3442 הופקדה והמטרה הייתה לעשות חלוקה חדשה לקבוצ מגרשים חדשים 1,2,3,4, כאשר אחד המגרשים מגרש מס' 3 יועד להיות מגרש מסחרי כדי לאפשר המשך קיום של חנות שנבנתה במקום הזה, הבניין במגרש מס' 2 נקבע לשימור ולגבי מגרש מס' 1 נקבע חוספת בניה לבנין קיים. בעל החנות הגיש התנגדות והוא מבקש להגדיל את המגרש העומד לרשותו ולהשלים את המגרש בצורה שהחלק הזה יכלול בשטח המגרש המסחרי ויאפשרו לו להגדיל את החנות.

בפני הועדה הופיע המתנגד מר פדלי לוי ובכ' עו"ד אטון.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר א. בן אשר

עו"ד אטון: מדובר בחלקה 7 בגוש 16, חכנית מס' 3442, הבית בהנהלת מינהל מקרקעי ישראל המתנגד לוי פדלי מחזיק בחנות שמושכרת לו כדייר מוגן מאת מינהל מקרקעי ישראל. על פי החכנית מבקשים להפריש מהחלקה שכוללת את הבית הזה, שטחים להרחבת הדרך ובין היתר גם שטח שקרוב מאד או גובל עם השטח של החנות שבה מחזיק מרשי.

אנחנו הגשנו התנגדות להרחבת הדרך כמו שהיא, הסכמנו שירחיבו את הדרך פחות באופן שלא יזיק לאינטרסים של מרשי. האינטרסים שלו הם כדלהלן: מרשי שהוא נכה צה"ל, מחזיק בחנות, כמו שאמרתי, כדייר מוגן, ומנהל בה מכולת, אבל החנות לא מספיק גדולה כדי לספק את צרכי הישוב במקום וכמו כן היא במצב קצת רעוע וטעונה הריסה והרחבה.

מר כהן: זה המגרש שהוצע לחנות, הם מבקשים על פי המלצת הועדה המקומית- להקצות גם את המלבן הקטן האדום הזה כאן וליצור מגרש מלבני כפי שמסומן כאן. אתם הגשם התנגדות לבטל את ההרחבה ולהביא אותה למצב כזה, העיריה קיבלה באופן חלקי את ההתנגדות.

עו"ד אטון: המטרה היא לאפשר לתר לוי לרכוש את המקום, הוצע לו לקנות את המקום ולבנות מכולת בצורה יותר גדולה שיהיה ראוי לשימוש.

מר סויסה: אתם מתנגדים להרחבה בכל הכביש או רק למשבצת הקטנה.

עו"ד אטון: רק את המשבצת הקטנה.

מר כהן: העיריה לא קיבלה את כל ההתנגדות שלכם, לפי מה שהמתנגד רצה הוא ביקש את כל השטח הזה למגרש, והעיריה מדברת על המלבן.

עו"ד אטון: זה לא מספק אותנו, אומר אדון כהן שהועדה המקומית קיבלה את הקו ישר עם האפור, אנחנו ביקשנו מהקווקו הזה עד מקום החניה, הרחבת הכביש תשאר בעינה, להרחיב את השטח שלנו עד כאן.

מר בן-אשר: אז אי אפשר יהיה להכנס לחניה הפרטית.

מר לוי פדלי: החנות מתחת לקרקע ויש רציבות המים עוברים דרכי וקשה לגשת לחנות בתקופת החורף. הצדדים עזבו את אולם הישיבות.

מר סויסה: לי נראית ההמלצה של הועדה המקומית בהחלט הגיונית.

הוחלט: לדחות את ההתנגדות ולתת חוקף לתכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

6. (3555) חכניה מס' 3555, שינוי מס' 50/84 לחכניה המתאר המקומית לירושלים, ושינוי מס' 6/84 לחכניה עמ' 9 - ככר בית העיריה

הודעה בדבר הפקדת החכניה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3393 מיום 28.10.86 בתקופת ההפקדה הוגשו ההתנגדויות הבאות:

א. התנגדות החברה להגנת קטבע

ב. התנגדות המועצה לא"י יפה

ג. התנגדות עו"ד י. אלטבאואר בשם הפטריארך הארמני.

ד. התנגדות עו"ד נ. וייל בשם משפחת קוקיה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.2.87:

א. לדחות את התנגדות מס' 1 מהנימוקים שפורטו בחוות הדעה.

ב. לקבל התנגדות מס' 2 כפי שפורט בחוות הדעה ולשניה בטבלת השימושים את השימוש המותר למגרשים 26 ו-27 ל-"משרדים ומסחר".

ג. לדחות התנגדויות התופיעות בסעיפים 9א, 10, ו-12 בהתנגדות מס' 3 וכן ההתנגדות בסעיפים 1 ו-2 בהתנגדות מס' 4 מהנימוקים שפורטו בחוות הדעה.

ד. להמליץ בפני הועדה המחוזית לתת חוקף לחכניה בשינויים המפורטים להלן שהם תוצאה של יבולת חלקים בהתנגדויות מס' 3 ו-4 :

(א) להגמין את חבנה מס' 19 בחלקות שמדרום וממזרח לחבנה 20 כך שיווצר דרוג בין החבנה ובין המשכו.

(ב) לשפר את הקשר בין ככר צה"ל במפלס 790 לככר העליונה במפלס 794 וזאת בשלב התכנון המפורט לעת הוצאת היתרי בניה.

(ג) להגמין את גג הקטע הבנוי החדש המוצע מעל בנין ראש העיר (22 בחכניה) באופן שלא תהיה המשכיות בין הגג הקיים והגג החדש.

(ד) להוסיף לחכניה סעיף המחייב שמור העצים שימצאו ראויים לשימור ויסומנו כך בחשריט.

(ה) יש לבחון את שטחי הפרגולה מחדש תוך כוונה לצמצמם נושא הפרגולה יבדק באופן מיוחד בככר צה"ל.

מר כהן: הועדה המחוזית החליטה להפקיד את חכניה בבין העיריה ביולי 1986, חכניה בית העיריה מאד מורכבת ואני אסביר בראשי פרקים את עיקרי הדברים.

היא קובעת מתחם שלם שבו יוקמו בנייני ירייה ומשרדים מחוזיים של משרדי הממשלה סביב בנין ראש העיר הקיים וגן דניאל ועיקרה שימור הבנינים שיש להם ערך ארכיטקטוני או הסטורי כמו בית חולים אביחיל והבנינים כאן והריסה של בנינים שאין להם ערך הסטורי או ארכיטקטוני כל שהוא, ובניה של בנין שמקיף את כל המתחם.

החכניה הופקדה לאחר שקיימנו דיון די רציני בנושא הזה, לפני מספר חודשים אישרה הועדה המחוזית היתר בניה להרוס את החבנים שאין להם שום ערך הסטורי או ארכיטקטוני, או שלא הוגשה לגביהם התנגדות, היתר הבניה הזה לא יצא לפועל.

לחכניה הוגשו כחמש או שש התנגדויות, שתי התנגדויות החיחסו לבעיות קניניות, שאר ההתנגדויות של המועצה לארץ ישראל יפה והחברה להגנת הטבע החיחסו לאלמנטים תכנוניים בחכניה.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: עו"ד אלטבאואר ב"כ הכנסיה הארמנית, גביצ' רון ומר נ. קלוד גבראל מטעם החברה להגנת הטבע, מר י. מינצקר ומר ד. מיטשל מטעם המועצה לא"י יפה ועו"ד ספרברג.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר א. ניב. כמו כן הופיעו מר ח. רדיאן ואדריכלית גב' א. ליפשיץ מטעם היזמים.

עו"ד ספרברג: אני למעשה מופיע בשם ישראל שוילי ועוד חמישה שהגישו התנגדות. כתוצאה ממשא ומתן שהיה בין העירייה ובין שולחי הגענו להסדר שצריך לקבל תוקף של פסק דין, עקב ההסדר הזה אני התחייבתי שאם ההסדר יוצא לפועל אנחנו מסירים את ההתנגדות, למעשה סגן ראש העיר חתם היום על ההסדר הזה.

אני אקריא את אותו סעיף קצר בהסדר האומר- המבקשים, פרוש המשיגים כאן, יסדירו עם קבלת הפיצויים את ההתנגדות שהגישו למוסדות התכנון כנגד תכנית 3555 כיכר עיריית ירושלים ולא יגישו כל התנגדות לכל תכנית שנושאה המקרקעין שהופקעו ועד אותו מועד עד שזה יקבל תוקף של פסק דין, יבקשו לדחות את הדיון הקבוע בענין הזה. אני רואה חובה לעצמי כלפי העירייה להביא את זה לידיעת הועדה. הטיעונים שלי הם בעיקר משפטיים והם די ארוכים, אני חשבת שמן הנכון יהיה שלא אטען את הדברים האלה, אני חייב את זה כלפי העירייה ואני מציע לכם שאם התנגדותי אם היא בכלל תצטרך להישמע- כי מטבע הדברים היא לא תצטרך להישמע לאור מה שנעשה אגיש בכתב חוץ עשרה ימים אם הענין לא ימצא את הסדרו בבית המשפט, כי הענין למעשה חוסל, אם אפשר לאמר.

מר סויסה: האמת היא שהגשתי את ההתנגדות מעבר לתקופת ההפקדה, לפני משורת הדין אישרתי להזמין אתכם להיום. מכיון שכבר הגעתם להסדר ואתם ממתינים רק לקבלת תוקף של פסק דין אני מציע שאם יתקבל תוקף אתם חסירו את ההתנגדות והיה ותהיה איזה בעיה תכתוב לנו מכתב ונקריא את ההתנגדות.

עו"ד ספרברג: זה מה שאני מציע, אם הענין לא יקבל תוקף של פסק דין אני חוץ עשרה ימים, אחרי שזה נחתם על ידי סגן ראש העיר ועל ידי גזבר העיר, מטבע הדברים שהענין יחוסל.

מר סויסה: אנחנו מודים לך על הזמן שחסכת לנו.

עו"ד אלטבאואר: ההתנגדות בשם הפטריארכיה הארמנית מתייחסת לחלקות 26,27. על פי התכנון נקבע השימוש של החלקות האלה למשרדי העירייה, ואנחנו טענו בהתנגדות שהקביעה הזאת היא בבחינה שימוש בזכות שלא כדין וביקשנו לשנות את השימוש למשרדים מסחריים, אני מבין שזה התקבל על דעה ועדת המשנה שדנה כבר בהתנגדויות. ביקשנו שיהיה כתוב משרדים ושטח מסחר, הנימוק שלנו הוא כדלקמן- המשרדים האלה מוחזקים על ידי עיריית ירושלים בתור דיירים מוגנים, כל זמן שעיריית ירושלים תצטרך את המשרדים ותשלם את שכר הדירה כפי שמתחייב מההסכם בין הצדדים, זה ישאר מוחזק על ידי העירייה, אבל לא יחזק מצב שעיריית ירושלים הנצל את עובדת קיומה של תכנית ותקבע שימוש שיעזור לה רק לצורך אחד, זה להתחמק איחורו על שכר הדירה. משום שאם חברי הועדה יודעים, עיריית ירושלים משלמת דמי שכירות על הנכס, כנכס שלא חלה עליו תקרת דמי השכירות, כלומר היום זה שישה אחוז מערך הנכס פנוי, ממוכר מרצון לקונה מרצון. אי אפשר להטיל במסגרת התכנית הזאת הגבלה על המשרדים הספציפיים שיפריעו לנו במשא ומתן עם העירייה בעתיד, אם העירייה התחכמה ולא תעמוד בתנאים שלה לפי ההסכם, היא תגיד אני לא עומדת, אחת בין כה לא יכול לעשות שום דבר במשרדים האלה. לפיכך שהעירייה תמשיך להחזיק ותשלם את מה שמגיע לי ממנה אבל שלא תסתחרר החתמתה של השימוש של משרדי עירייה. לפיכך אנחנו מבקשים כפי שאמרתי, לעשות את השימוש במשרדי וולמסחרי בקומת הקרקע.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

דוד מיטשל: בשם ארץ ישראל יפה: כעקרון אנחנו בעד התכנית, וחושבים שזה שיפור, עיקר ההתנגדות שלנו היא על הבינוי, בעיקר באזור הדרומי של הפרוייקט, האזור על יד בית העיריה רואים את זה בצורה משולש בקצה התכנית. במודל זה ברור אך לא כל כך בתכנית מדובר במסה די גבוהה מול העיר העתיקה, ביחס לבנינים בסביבה, צורתו מאד מסובכת ומאד לא טבעית והקשר שלו ליתר הפרוייקט מאד מוזר, על ידי גשר מעל המבנה לשימור.

היום זאת אחת הסימטאות הכי יפות בירושלים, הכוונה כאן היא להרוס את האזור הזה על ידי משהוא שעדיין לא פתור, אנחנו המלצנו אז לוועדה המקומית להוציא את החלק הזה מהתכנית ואז לא תהיה בעיה, אבל זה לא נחשב. בקשר למבנה הארמני, בעיקרון היום יש כלפי העיר העתיקה לאורך רחוב יפו צורה מדורגת של המבנים הארמנים כלפי העיר העתיקה וגם לבית העיריה יש דרוג כלפי העיר העתיקה. בעצם מה שמוצע פה זה להוסיף קומה ובקצה אפילו מספר קומות. המבנה הארמני אידיאלי ואין להוסיף עליו, אבל אם כן להוסיף הצענו לעשות את זה בדרוג, שהקומה העליונה תהיה בדרוג כלפי הקומות מתחתיו. בקשר לבית העיריה אנחנו בעיקרון מתנגדים להוספות, זה מבנה לשימור ואנחנו מתנגדים להוספות במיוחד למה שמוצע פה, תוספת קדמית וגם אחורנית.

מר מינצק: אנחנו מתייחסים בהתחלה להערכה איכותית של התכנית, התכנית כוללת לא רק את הרחבה הפנימית, אלא גם את אחד מהגשרים בין ירושלים המודרנית לבין העיר העתיקה, גשרים שכבר ב-9/מץ המתכנן דאג להבטיח שלא יהיו מסביב לעיר העתיקה דברים שיחרגו מסדר הגודל של החומות הקיימות. אנחנו יודעים שתכנית ממילא לדוגמא שונתה בהתאם. בתכנית הקיימת הדבר לא כך וחבל מאד שהתכנית אינה צבועה, מכיון שמי שמעיין בה למעשה לא יכול להבחין בין קיים לבין חדש. הקו הקיים-אני מתחיל מבית העיריה-זה הקו הזה, כשבפנים קיים מגדל עגול נסוג. בנקודה זה הגובה בהחלט מתייחס באופן יפה וחיובי לחומה של העיר העתיקה. נראה שלנושא תוספת והשלמת הבנין במין מעטפת שקופה מחזירה אור, מכיון שמדובר כאן בזכוכית בהחלט הפגע. הדבר בולט יותר על יד הבנק שהוא בנין בן קומה אחת, כשהוא פונה לעיר העתיקה, זאת אומרת כשמדובר על התוספת, מדובר לא רק על התוספת הזאת, אלא תוספת של השלמה מעל לבנק הזה שהוא כאילו יוצר מסד לבנין הארמני, דבר שבפרוש אנחנו מתנגדים לו.

מר כהן: אתה מדבר על בנק ברקליס דיסקונט ברחוב שלמה המלך. בבנין הזה נמצאת גלריה ג' וחנות נוספת, הבנק הוא בנין שמחוץ לקו התחנות של התכנית.

מר מינצק: הבנינים כפי שהם עכשיו מתחשבים בכמה דברים, דבר ראשון הנקודה הגבוהה של האזור הזה שהוא מגרש הרוסים, שממש הטופוגרפיה הטבעית הולכת ומשתפלת לכיוון העיר העתיקה ובהתאם לזה המבנים האלה יוצרים דרוג, למעשה לא מדובר כאן במבנה אחד, אלא מדובר בשני מבנים שדבוקים אחד לשני.

דבר שני, והדברים האלה אינם מקריים, המבנה הזה כאילו פונה אל הגן אל הכיכר הזו, ואז הגובה המלא שלו בהחלט הגיוני, בעוד שאם באמת תותר התוספת הזו כאן, בנין העיריה שהוא בנין לשימור לפי כל הכללים כאן, יגומד על ידיה, התוספת הזו כאילו תיצור קנה מידה שהבנינים מסביב משקיפים למטה על בית העיריה שנמצא כאן בפנים. נקודה שלישית, בית העיריה עצמו הוכרז כמבנה לשימור, ללא ספק הדבר מוצדק, והנה אנחנו רואים שמשנים אותו באופן מהותי, החזית שלו משתנה לחלוטין על ידי תוספת שלמעליה של חדרי מדרגות, והחלק שפונה לעיר העתיקה משתנה לגמרי על ידי הסגירה הזו. לכן אנחנו מתנגדים לפגיעה בבנין שהמתכננים

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

אלמלא מה שקורה בתכנית הזו, שקיבלנו בבת אחת תכנית בינוי ערים ותכנית שמחייבת כבר מבחינת הפרוט שלה- אילו היה מדובר בשתי תכניות נפרדות, תכנית בינוי ערים, שאומרת זאת הכוונה שלנו ואחר כך תוך כדי תכנון הדברים יובאו לידיעת הציבור, עם אפשרות של התנגדות של הציבור לדברים האלה, היינו מקבלים את הדברים האלה, התכנית כפי שהיא מוצגת היום למעשה נוטלת מהציבור את האפשרות להתנגד לפרוט.

תכנית שאומרת שכאן נעשה תוספת בלי שאתה מקבל פרוט איך התוספת הזאת נעשת, איך הדבר הזה יראה כולל הפרטים, כולל הדברים הקטנים שהם יוצרים ארכיטקטורה, זאת תכנית שאתה מראש אומר שאתה נותן גיבוי מלא למתכנן שיצליח לפתור דברים שכרגע אינם פתורים עדיין. את הגיבוי הזה אי אפשר לתת מראש, ולכן נראה לנו שדברים כאלה צריך להפיד מהתכנית כפי שהיא עכשיו ולהשאיר אותה לאישור בשלב מאוחר יותר כאשר אפשר יהיה באמת לדון בדבר ברור ולא בהצעה שמצד שני כבר מחייבת ואומרת הדברים יבנו כאן, המגרש הוא כזה וכזה, מראש ניתן ליזם זכויות גדולות מאד מבלי להתחשב בתכנון שיבוא אחרי זה. הדבר הנוסף, דוד הזכיר כבר את אותו אגרוף לא פתור מבחינה אדריכלית שהתכנית החדשה מציעה כאן כלפי העיר העתיקה, בגובה מעל ומעבר לכל מה שקורה באזור הזה. גם אמנון היה משוכנע שהדברים אינם נכונים, אבל בכל זאת במסגרת תכנית שמוגשת לאישור אין לזה סימן ואנחנו מבקשים שבאמת יצויין שהאזור הזה איננו פתור עדיין והוא צריך יהיה לקבל הפקדה מיוחדת כאשר יהיה פתרון מקובל על כולם.

נקודה נוספת התכנית לא מציגה כמעט ירק, היא לא מציגה עצים, מתקבל כאן חלל עירוני עם איזה גינה קטנה באמצע, כשכל הפתרונות של הפרגולות והדברים האחרים, הם על ידי דברים בנויים, לנו נראה שהתכנית הזו מבקשת שכבר בשלב תכנוני כזה יצויין כאן גם האלמנט של עץ וירק.

מר נועם קלוד גבריאל: מטעם החברה להגנת הטבע, הסניף הירושלמי והמועצה לשימור אתרים. בתחילה אני רוצה לברך בשם שני הגורמים האלה את היוזמה לתכנון של בית העיריה ושל המתחם כולו, כאשר אנחנו רואים התייחסות לאלמנטים של שימור והצמידות אל בנין העיריה וגן אוסטר. אני רוצה להתייחס למספר אלמנטים שאליהם התנגדנו: נושא תכנון בית העיריה, שכבר הצביעו עליו, בנין העיריה זהו בנין מונומנטלי ולכן הוא נכנס לכרטסת השימור ולא בכדי, הוא תוכנן על ידי האדריכל הולידיי, מן הדין שאדריכלים יכבדו אדריכלים, לפחות בחוץ הדור שלנו. לפיכך אנחנו מבקשים לא לשנות את קווי המחאר של בנין העיריה, לא בחזית, אין משמעות לדעתנו למדרגות שעולות לבנין העיריה, וכמובן הנקודה העיקרית היא אותה סגירה של הקומה העליונה, שימו לב שהאדריכל הולידיי התייחס ברצינות לקירבה אל החומות ולגן העיר העתיקה והוא עשה את הבנין מדורג, לא בטעות. הוא שרבת את הדורג הזה, צריך לכבד את זה גם בבנין וגם בסביבה. נוסף לכך שלא מכבדים את שימור הבנין, גם רוצים לעטוף אותו במעטפת של זכוכית מנוכרת לסביבה.

מר א. ניב: לא עוטפים את הבנין אלא רק את הקומה העליונה.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

מר קלוד גבריאלי: את המרפסת של הקומה העליונה, בודאי, זהו חומר שבהחלט מנוכר לבנין עצמו, ולסביבה שלו. אנחנו צריכים לזכור שאנחנו קרובים מרחק מאד קצר, שלוש ארבעים מטר אל חומת העיר, בעתיד יבנו עוד אלמנטים ארכיטקטוניים בסביבה, ובהם תעלה הבקשה לבניה מזכוכית, ובכן אין לו מקום מיוחד בפינה החומה.

נקודה שניה, זה נושא הכיכר: אנחנו שמחים שכיכר אוסטר נשארה בקווי המתאר שלה, אנחנו מבקשים שלא רק המתאר הכללי של הגן ישמר, אלא גם היחס אל העצים או אל העיצוב שקיים היום ישאר באותה מחכונת. אנחנו מתנגדים להגבהת הכיכר לכוון הסימיה, כל נושא הגישה של הולכי הרגל מהטילת היפה לתוך הכיכר בפנורמה מהצד רואים שקיימת הגבהה בגובה של קומה אחת, היום ישנה הגבהה של מספר מדרגות ודי בזה, לטובת הולכי הרגל.

אנחנו מבקשים גם שבאזור של המתחם יסומנו עצים שקיימים וישארו כך. נקודה זו מובילה אותי לנושא הבא למרות שאנחנו מתייחסים לתכנית המתארית שמונחת פה לפנינו אבל קיימים חתכים ותאור של כיכר העיריה החדשה. על פי התקנון מדובר פה על ריצוף ושימוש בפרגולות, בחומר כזה או אחר לדעתנו השימוש בריצוף ובפרגולות היא במסה עצומה, אם אנחנו יוצרים כיכר עיריה, ויש רק אחת שכזו בעיר, מן הדין שלמטיילים או לבאים לקבל את שרותי העיריה או להנות מהסביבה הזו יהיה קשר בלתי אמצעי עם הבתים מסביב, שיהנו לא רק מהמבנים לשימור אלא גם מהמבנה החדש ואין שום צורך להגביה איזה שהם אלמנטים שלדעתנו הכוונה שלהם יותר להסתיר מאשר לשפר או להשביח את הכיכר.

אנחנו מבקשים להרחיב את סגנון הגינון שמחאים בכלל לרחבי מרכז העיר, גינון, עצים, פרחים, מקומות ישיבה ואפשרות של חנועה יותר מווסתת של הולכי הרגל ולא בסגנון של גן הפעמון שבה הצפיפות של העמודים, סבכות וכדומה מפריעים למתבונן. אני רוצה להתייחס לנקודה שנשכחה מעט וגם אנחנו שכחנו אותה בדיון במקומית, זה נושא של בית השער למגרש הרוסים. אנחנו מבקשים שישמר הסגנון של שער הכניסה הזה, אפשר להרחיק אותו אחורה לכיוון הכניסה אל מגרש הרוסים כפי שנעשים דברים בירושלים, לנושא כיכר צה"ל, אני לא רוצה לחזור על דברים שאמר יוחנן, כאן בהחלט יש מקום לדרג בסגנון שקיים היום בבית העיריה ולא להגביה וכאילו להידחק פנימה בשביל להשיג עוד כמה מטרים מרובעים של משרדים.

מר כהן: אתם הייתם מבקשים לשמר את מבנה השער כפי שהוא?

מר קלוד גבריאלי: לשמור עליו ואם אפשר לפרק אותו ולהסיט אותו אחורה, אנחנו לא קטגוריים עד כדי כך, זה הקוץ באמצע וזה מונוליט. יש נקודה נוספת שאנחנו רוצים להוסיף, לצערנו יש סעיף מס' 10 י' וי"ד סעיף קטן 9 ונשוא הסעיף הזה הוא התכנון הסופי, "כל הנושאים המפורטים להלן שלגביהם התכנית איננה כוללת פתרונות ועיצובים סופיים, יהיו נושא דיון בועדה המחוזית למתן החרת הבניה" אני מדלג על פסוק נוסף, "מוזכר חומר הבניה של הפרגולה בבנין ופתרונות עיצוביים הנוגעים לשטחים הפתוחים לרבות הקשר בין כיכר צה"ל וכיכר העיריה".

אם זאת לא היתה נקודה רגישה, זה לא היה אזור לדוגמא שהעיריה רוצה להתפאר ולהתגאות בו, ניחא, אבל היות וזה כך לדעתי הסעיף נותן את כל האפשרויות בידי המתכנן את כל הפשרות ואת כל החסכוניות, מצד שני גם את הפגיעה בחנועה של הולך הרגל או התבוננות שלו או הקשר שלו עם המבנים וכדומה, וגם פגיעה חמורה בזכות הציבור לדעת ולהתנגד, לכן אנחנו עומדים פה ומבקשים שכל העיצוב הסופי יהיה נתון להתנגדות ולדיון. ככה נעשה במתחמים אחרים בצורה מכובדת. בסך הכל הפתרונות שהוצעו הובאו לשיווי משקל נאות, אחרת נקבל פתרונות שנצטרך לשאת אותם לפחות הדור שלנו עד סוף ימיו וגם אחרי כך. תודה רבה.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

מר א. ניב: אני מוחה על הטענה שהושמעה בדבר הוספת כמה מטרים לפרוייקט הזה על ידי זה שמנסים להשלים את הבנין של הארמנים, לפי דעתי הוא לא לענין, כי לעיריה יש פה בין שמונת אלפים לעשרת אלפים מטרים מיותרים, והיא אף מנסה לשל את משרדי הממשלה המחוזיים להכנס לכאן לטובת האזרח, לטובת העיר ולטובת כולם ולכן אין לנו שום ענין בהוספות של מטרים ואנחנו לא קבלנים בנושא הזה. הוספת הקומה לבנין הארמנים נראית לנו נכונה מבחינה ארכיטקטונית ואנחנו לא רוצים להתווכח עם כל מי שחושב אחרת, אנחנו יצרנו את התכנית הזאת, אנחנו חושבים שאנחנו יודעים מה אנחנו עושים והועדה המחוזית תקבע לצערי או לא לצערי, מי צודק בויכוח הזה. לנו אין בעיה, אנחנו יכולים לא להוסיף את הקומה הזאת, אין לנו חוסר במטרים. בענין הזה, אנחנו חושבים שהקיר המערבי של הפרוייקט הזה צריך להיות מושלם, צריך להיות דבר בגובה אחיד, וזה רק משיקולים ארכיטקטוניים ולא משום שיקולים של יזמיות, אבל אנחנו מוכנים לוותר על הענין הזה, אין לנו שום אינטרס אותו דבר לגבי המרפסת של ראש העיר. אנחנו חושבים המרפסת הזאת נמצאת במצב נורא, אני חושב שאין שום כוונה של המתכנן המקורי לדרג את הבנין אלא שהענין לא הושלם בזמנו. לדעתי החזית של הבנין מכוערת בצורה לא רגילה, אני חושב שהיחרון היחידי שלה, שבה מתפאר טדי קולק הוא בחורי הכדורים שנמצאים בקיר ההוא, אבל גם על זה אנחנו מוכנים לוותר. ^{במידה} ונצליח להעלות את אולם המועצה למרפסת הזאת עם יותר או פחות שקיפות חשבנו שכשחברי המועצה דנים בגורל של העיר הזאת הם יוכלו לראות אותה במקום להיות במרתף. אנחנו חשבנו שזה רעיון נכון וכשטדי קולק הצטער על החורים של הכדורים אמרנו לו אנחנו נסדר לך קיר בפנים ונסדר לך חורים של כדורים, אין לנו בעיה עם הדבר הזה. אז עוד פעם אני חוזר ואומר, שאנחנו כיוצרי התכנית הזאת כועדה מקומית, לא עומדים על הקומה שבבית הארמנים, ולא עומדים על הסגירה של המרפסת, אין לנו שום ענין בנושא הזה. לגבי הענין הכללי: הזכירו את הבנין המחודד, הבנין שיש לו משולש, אני דוקא אוהב את המשולש, אבל אני מוכן לוותר גם על המשולש אותי יותר מטריד הקטע שפונה לכיכר הצנחנים, אני חושב שלא פתרנו אותו וגם בועדה המקומית קיבלנו את חוות הדעת הזאת. זאת אחת התכניות שהועדה המחוזית ראתה בפרוט המירבי שניתן בכלל, עם מודל ועם ציורים ועם כל מה שיש ולכן אני חושב שמוגזם לאמר שהציבור לא רואה אותה מספיק. לי לא איכפת שאת הקצה ההוא יפקידו קודם או לא יפקידו קודם, אותי מענין דבר אחד, יש לנו היום סיכוי לייצר לעיר הזאת כיכר עיר שהיא פחות בנין עיריה ויותר כיכר עיר, והאלמנטים החשובים שבה, קיבלו את כל התשבחות והברכות, כמו שאני שמעתי, בכל מיני הזדמנויות, הן בצורה פורמלית והן בצורה לא פורמלית, או יש אלמנטים שאפשר להגיד שלא נטפל בהם, אבל אני מחכה שנקבל אישור מלא של התכנית להוציא אלמנט אחד פחות או יותר לשיקול הועדות בדברים שגם לי נראים עוד לא פתורים עד הסוף. בנושא הירק מדברים על הגן הקיים, יש שימור מוחלט ואף שיפור במצבו. אם מדברים על הכיכר השניה שנמצאת מעבר לבנינים לשימור - כאשר הכיכר הזאת היא בעצם התיקרה של חניון רב מפלסי, שצריך לשרת את כל חושבי העיר הזאת בבואם לנהל את עסקיהם עם עיריה ועם משרדי ממשלה מחוזיים - לבוא ולהגיד אנחנו רוצים לקבל פה איזה אופי של יער ועץ על התקרה הזאת, אני חושב שאו שלא הבינו את התכנית או שמבקשים משהוא שהוא לא לענין.

אפשר להקריא את ההמלצה של הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

גב' ציפי רון: אנחנו רואים פה תכנית של שטח גדול מאד, היום יש בשטח הזה גם הרבה מאד צמחייה, אתה מראה פה תכנית שלא ברורים הפרטים גם לפי התקנון, יש פה כמה סעיפים שמשאירים את הכל נזיל. סעיף 10 בתקנון קובע: "כל הנושאים המפורטים להלן שלגביהם התכנית אינה כוללת פתרונות עיצוביים סופיים, יהיו נשוא דיון בועדה המחוזית לעת התרת הבניה" הכל נשאר פתוח. זה כולל את הכיכר, זה כולל פרגולה, זה כולל את הקירות מזכוכית, זה כולל אם יהיה ירק או לא יהיה ירק, איך זה יראה, איך זה לא יראה, כל הדברים האלה נשארו מבחינתנו פתוחים כי אנחנו לא רואים איך זה יפתר, בקיצור איך הסביבה הזאת הגדולה של 95 דונם תראה לנו לא ברור לפי התכנית הזאת.

הסעיף הבא אומר גם כן: "החציונות הפנימיות הגובה, הפרוט יקבעו בהיתרי הבניה". כלומר זה משאיר אותנו בחוסר, לזה אנחנו מתנגדים. זה שאתה בא ואומר לקלוד תראה לי איפוא אתה רוצה, אני לא יכולה להראות לך ככה, אני יכולה לעומת זאת להגיד, בבקשה בשטח הזה יש זה וזה, אנחנו מבקשים לשמור את זה ואת זה, ואם אתה לא שומר אנחנו מוכנים להביא מפה וצילומים, ואם לא שומרים אז מה עושים במקום, כי לא מקובל עלינו מה שמוצע כאן ולא מקובלת עלי גם השאלה הראו לי כאן. אנחנו רוצים שבנוגע לדברים האלה שישב מתכנן ואם קשה לו לבד, אנחנו מוכנים לבוא ולהסביר.

מר אמנון ניב: אני לא מבין את הרעיון, אני לא מבין מה ברור ומה לא ברור, אני חושב שקיבלתם תכנית בקנה מידה של 1:250 ונספחי בינוי שמפרטים את מה שאפשר לפרט ותכנית בנין ערים מפורטת, אני חושב שאי אפשר להתקדם בתכנית כזאת אלא כשמתחילים בתכניות ביצוע. אם תבואו ותגידו שאתם רוצים למשל עצים מעל החניון נבוא ונגיד לכם שאנחנו לא רוצים עצות מכס. אם תבואו ותגידו דברים יותר ברורים, מאה אחוז, אבל אם תבואו ותגידו שזה לא מספיק לכם ואתם רוצים שנפקיד עוד תכנית אחת, בהמשך של הדרך, אז אני חושב שלא יהיה לכם בית עיריה.

מר סויסה: הנקודה הזאת הובנה, אנחנו ניתן עליה גם את הדעה.

מר מינצקר: הדברים שהמועצה לארץ ישראל יפה ניסתה להציג, זה לא דברים שנראים לנו רגשית, אלא ערכית, אנחנו רוצים לדעת מהיא המשמעות של סעיף שאומר שאסור לפגוע במעטפת בנינים לשימור ולמעשה לא נותר דבר כזה בכלל בכל התכנית שאנחנו מקבלים. רוב הבנינים משתנים כך או אחרת, בנין העיריה, בנין הארמנים ואחרים. היחס בין העיר לבין העיר העתיקה זה דבר ערכי וחד משמעי, זה לא דבר שנראה לי או לא נראה לי, ואני חושב שתכנית כזו שלא מראה את הבדיקה החזותית, ושל התייחסות של שני האלמנטים ביחד והמפגש שלהם לוקה בחסר.

מר כהן: אני מבקש לחקן משהוא, כדי להעמיד דברים על דיוקם, סעיף 10 אומר בנוגע לסימנים ולאותיות J.I.H.G.F.E.D.C. יותרו שינויים פנימיים אשר מוסיפים או גורעים שטחים כל עוד לא שונתה מטעפת הבנינים ולא שונה החזיתות פרט לשינויים המפורטים בסעיף 14. בסעיף 14 נאמר: "הבנינים המסומנים בקווים אלכסוניים על רקע החשירט הינם בנינים בשימור, לא תותר הריסתם וכל שינוי החיצונית של הבנין". יש כאן סעיפים גורפים שאסור לשנות את מעטפות הבנינים, יש שינויים שמותרים מכוח התכנית ולהן אחס מתנגדים, לדוגמא, תוספת מרפסת בבנין ראש העיר, תוספת הבניה בחזית המערבית של הבנין, ושינויים בבנין הארמנים. אני חושב שכדי להעמיד דברים על דיוקם צריך לאמר שהתכנית כפי שהופקדה כן קובעת הנחיות מפורשות וברורות לגבי שימור בנינים, אחס רק מתנגדים לאותם אלמנטים בתכנית שחורגים מההוראות המפורשות לתכנית הזאת.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

גבי ציפי רון: שלא תוחר הריסת בנינים לפני שברור שבאמת הולכים לבנות במקומם. כלומר יש להתנות את ההריסה בבניה.

מר כהן: במתחם הזה ואנחנו רואים את זה בתשריט, יש אינסוף בנינים שאם לא היו מכינים את התכנית היה ראוי שמישהוא יהרוס אותם, כי זה ג'אנק אחד שלם.

הדיון הפנימי וההכרעה נדחו לישיבה נוספת של מליאת הועדה.

7. (2081 ב') תכנית מס' 2081 ב' שינוי מס' 1/85 לתכנית מפורטת מס' 2081 בית המשפט העליון - קריית הממשלה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3334 מיום 15.5.86 בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות ע"י קרן ירושלים והחברה להגנת הטבע. הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.10.86:

1. לקבל את התנגדויות בדבר מיקומם המדויק של האלמנטים שיבנו בשטח ולקבוע כי ועדות החכנון יהודעתן לנושא מקום המבנים, שילובם בגן וחנאים שונים הדרושים להבטחת שלמות הקיים, לעת הפקדת תכניות מפורטות הדרושות לצורך בניה בשטח. בעת הכנת התכניות המפורטות האלה יבדק כי לא תהיה פגיעה בגן הורדים, כמו כן יבדקו האלמנטים הנופיים האחרים בשטח כדוגמת בית הקברות.

2. יש למחוק סימון מיקום מנחת ההליקופטרים, ולפיכך יש לתת תוקף לתכנית מתוקנת.

מר סויסה: כשסיימנו את הדיון בנושא האצטדיון היתה פה איזה שהיא אי הבנה ואני רוצה פשוט להסיר אותה עכשיו, משה הציג את הענין שב-29 לחודש צריך היה להערך טכס הנחת אבן פינה ומין הראוי היה שהועדה המחוזית תקבל החלטה עקרונית לגבי מנחת ההליקופטרים, ואז היתה לנו בעיה עם המתנגדים שלא הגישו לנו מכתב על הסרת התנגדותם וכמובן הם לא הופיעו והתעוררה בעיה משפטית. גבי רווה רצתה לבדוק את זה, כבר באותו דיון ציינתי שאני עצמי לא הייתי שלם עם הענין הזה, ושלדעתי היה צריך להזמין את המתנגדים. בינתיים בשלב מאוחר יותר פניתי אישית לקרן ירושלים ולמועצה לארץ ישראל יפה ולחברה להגנת הטבע וביקשתי מהם, שיוותרו על ההופעה פה. מאחר וההתנגדות העקרונית שלהם מתקבלת אנחנו נקריא את ההתנגדות שלהם פה, אם היא מתקבל ממילא מקבלים את ההתנגדות והיה אם לא מתקבל אז הם שומרים לעצמם את הזכות לבוא ולהופיע בפני הועדה, היום אנחנו מביאים את הנושא הזה לדיון, למען הסר ספק, תמי רצתה לטובת הענין, משה רצה לטובת הענין, אני חושב שהדברים ברורים ולא זקוקים יותר להסברים.

מר כהן: הועדה המחוזית החליטה להפקיד ב-5.11.1985 תכנית שמספרה 2081 ב' שבאה לקבוע שלושה דברים, ראשית את יעוד השטח להקמת בית המשפט העליון בתחום הקריה בגבעת רם, מיקום אלטרנטיבי למנחת ההליקופטרים הקיים ושעליו אמור לקום בית המשפט העליון ומיקום למה שהוגדר בזמנו, לפבילין, זה בית אחמיי' במקום הזה. התכנית הופקדה, כאשר היה ברור לנו כבר אז בדיונים שהתקיימו עם העירייה (אמנון ניב הוביל את הנושא בזמנו), שהתכנית היא רק שלב ראשון לפני שמגישים תכנית מפורטת שתפרט את מתכונת הבניה וצורת הבניה וכו', כאשר בשיחות שהתקיימו עם מי שחורט את הכסף להקמת בית המשפט העליון הוא ביקש לערוך תחרות בינלאומית כדי לבחור את המחנך שיחנך את בית המשפט העליון.

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

התחרות נעשתה, נבחר מהכנן, התכנית הופקדה, הוגשו לה שתי התנגדויות, התנגדות אחת של החברה להגנת הטבע והתנגדות שניה של הקרן לירושלים, שתי ההתנגדויות מיתיחסות לאותו אלמנט בתכנית והוא שמנחת ההליקופטרים באתר שמוצע, עולה על חלק מגן הורדים ועל עצי ארזים שנטעו במקום הזה והוסב חשומת לב הנוגעים בדבר שבעצם לאף אחד לא היתה כוונה להרוס את גן הורדים במקום הזה, העיריה קבלה את ההתנגדות והמליצה לבטל את מנחת ההליקופטרים ולהוציא אותו מחוץ לחחום התכנית.

בינתיים בעקבות מה שאלי טויסה סיפר, הם אישרו בכתב את מה שהם אמרו בעל פה, שהם מסירים את ההתנגדות ואני אקרא את המכתבים פשוט להסיר ספק.

הקרן לירושלים במכתב שחתום על ידי יצחק גינאהאומר - "הקרן לירושלים הגישה התנגדות מיום 14.7.86 לתכנית שבנדון. בהתאם להצעתך מביעה בזאת הקרן לירושלים הסכמתה שלא להופיע בשלב זה בפני הועדה להשמעת טיעוניה בכל הנוגע להתנגדות ולבד שההתנגדות תקרא בפני הועדה במלואה. הכוונה לדברך הינה לקבל את ההתנגדות וההנחה היא כי אכן תתקבל במלואה על ידי הועדה. הסכמתה של הקרן לירושלים כאמור לעיל הינה בכפוף לכך כי אכן ההתנגדות תתקבל במלואה על ידי הועדה המחוזית. הקרן לירושלים שומרת לעצמה זכותה המלאה לחזור בה מהסכמתה זו במקרה שההתנגדות כולה או חלקה לא תתקבל על ידי הועדה המחוזית ובמקרה כזה היא שומרת לעצמה הזכות לבוא ולהשמיע טענותיה בפני הועדה המחוזית בהתאם לכל זכויותיה על פי החוק". החברה להגנת הטבע במכתב מיום 13.5.87 אומרת:

"בהתאם לבקשתך בשיחתנו הטלפונית מיום 13.5.87 היננו להודיעך בדלקמן: החברה להגנת הטבע הגישה התנגדות לתכנית הנ"ל ביום ב' בחמוז תשמ"ו - 9.7.86 כחוק. לאחר דיון בועד סניף החברה להגנת הטבע והננו מביעים הסכמתנו שלא להופיע בשלב זה בפני הועדה המחוזית להשמעת בעל פה של ההתנגדות, יחד עם זאת אנחנו מבקשים שההתנגדות תוקרא בפני חברי הועדה. הסכמה זו נובעת מתוך הבנה כי יש בכוונה הועדה לקבל במלואה את ההתנגדות כפי שעשתה הועדה המקומית לתכנון ולבניה, במידה ולא כך יהיה פני הדברים, שומרת החברה להגנת הטבע על זכותה להופיע בפני הועדה".

להלן מכתב ההתנגדות של החברה להגנת הטבע, מיום 9.7.86:

- "הנני להגיש בזה התנגדות החברה להגנת הטבע לתכנית שבנדון וזאת על פי סעיף 3/100 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ההתנגדות המוגשת איננה התנגדות עקרונית ליעוד הקרקע לצורך הקמת בית המשפט העליון באתר המוצע. ההתנגדות נובעת מהטעמים הבאים:
1. שטח הקרקע נשוא בית המשפט המוצע חודר אל תוך שטח גן הורדים שהינו שטח פתוח ציבורי ומתפקד ככזה, תכנית זו פוגעת בשטח אשר חלקו מגונן ובו חורשת ארזים ועצים אחרים ותכנית פיתוח נוספות של הגן עלולות להפקיעו מחוקת שטח ציבורי פתוח המשמש היום כאחד נופש ובילוי לציבור הרחב.
 2. האתר המוצע למנחת החדש ההליקופטרים עתיד במידה ויאושר לפגוע בחורשה צפופה המקשרת ויזואלית עם גן סאקר, מורד גבעת רם וגן הורדים כגוש ירוק בנוף העירוני אשר בולט הן מבחינה ערכי טבע ונוף והן כאתר בילוי ובריאה ירוקה בעיר.
- אנו מבקשים להזמין לדיון בועדה בתכנית דלעיל לצורך הצגת התנגדותנו המפורטת".

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

להלן ההתנגדות של קרן ירושלים מיום 14.7.86:

"אני החתום מטה הילל שוקן אדריכל הקרן לירושלים רחוב קרן היסוד 36 בירושלים אני מצהיר בזאת כדלקמן-

1. אני עובד הקרן לירושלים בתפקיד אדריכל ראשי והוסמכתי על ידי הקרן לירושלים להגיש התנגדות מטעמה.
2. הקרן לירושלים הינה גוף מוכר כמובנו בסעיף 100 לחוק התכנון והבניה.
3. ההתנגדות זו הינה לתכנית 2081 ב' (להלן "התכנית")
4. כל העניינים הנדונים בתצהיר זה ידועים לי מתוקף תפקידי וכן מבדיקת המסמכים והתכניות הנוגעות לענין.
5. מינהל מקרקעי ישראל החכיר לעיריית ירושלים (להלן "העיריה") שטח של כשישים דונם בגוש 30135 חלקות 2, 4, 11, וגוש 30148 חלקות 3, 16, 17, 20, לתקופה של 30 שנה עם זכות לדרוש חידוש ל - 49 שנים נוספות (להלן "השטח")
6. הקרן לירושלים ברשות העיריה הקימה על השטח את גן הורדים על שם ווהל, (להלן "הגן") בתרומה משפחת ווהל (להלן "התורם")
7. בהתאם לחוזה שבין הקרן ובין התורם התחייבה הקרן לקיים על השטח את הגן למשך כל תקופת החכירה בהתאם לתכניות ומפרטים שצורפו לחוזה עם התורם כחלק ממנו. עיריית ירושלים ערבה כלפי התורם על מילוי כל התחייבויותיה של הקרן כלפיו.
8. האחריות לניהולו ולאחזקתו של הגן הינה בהתאם לחוזה שבין הקרן ובין התורם מוטלת על הקרן.
9. הקרן מתנגדת לתכנית בעניינים הנוגעים לשטח כדלקמן:
 - א. יש להבטיח כי התכנית לא תאפשר כל שינוי בתכנון לגבי שטח הגן וכל ביצוע בו.
 - ב. יש להבטיח כי התכנית תקבע כי לא יפגעו חלקי הגן הסמוכים לשטח בית המשפט וכי התכנון יקח בחשבון את המרקם הכללי של הפיתוח בשטח וישתלב לתוכו.
 - ג. יש להבטיח בתכנית שכל ציון גבול, (גדר וכו') וכן מעברים, חיבורים וכדומה בין הגן לבין שטח בית המשפט יעשה בתיאום עם הקרן כדי להבטיח את תכנונו וביצועו באופן אסחטי ובאופן שלא יפגע בגן ובאופן שיתאים להתחייבויות הקרן כלפי התורם.
 - ד. יש להבטיח כי המיקום המיועד לפביליון לא ישונה אלא בתיאום מראש עם הקרן.
 - ה. השטח המוצע למנחת הליקופטרים ממוקם על חורשה יפה בתחום הגן ויש לקבוע לו מיקום אחר שלא יפגע בגן ובאופן בוטה כל כל.
 - ו. הצהיר זה ניתן בתמיכה לבקשת הקרן לשנות את התכנית כמבוקש ואין בו כדי לפגוע בכוונת הקרן להופיע בדיון בהתנגדות זו הן על ידי החתום מטה והן ע"י משפטנים ומומחים אחרים בכדי לפרט ולהרחיב את האמור לעיל בתמציתיות".
- אני מבין שזה האלמנט המשפטי בהגשת ההתנגדות לתכנית.
- הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.10.86:
10. לקבל את ההתנגדויות בדבר מיקומם המדויק של האלמנטים שיבנו בשטח ולקבוע כי ועדות התכנון יתנו דעתן לנושא מיקום הבניינים ושילובם בגן ותנאים שונים הדרושים להבטחת שלמות הקיים לעת הפקדת חכירות מפורטות הדרושות לצורך הבניה בשטח.
- בהכנת התכניות המפורטות האלה יבדק כי לא תהיה פגיעה בגן הורדים, כמו כן יבדקו האלמנטים הנופיים האחרים בשטח, כדוגמת בית הקברות.
2. יש למחוק סימון מיקום מנחת ההליקופטרים ולפיכך יש לתת חוקף לתכנית המתוקנת ולהמליץ על

(פרוטוקול מחוזית 24.5.87)

לאור הדברים שקראתי בהרחבה אני ממליץ לקבל את ההתנגדויות בהתאם להמלצת הועדה המקומית ולתת חוקף לתכנית, אבל בשינוי אלמנט אחד, שנושא מנחת ההליקופטרים יקבל את ביטויו בתכנית המפורטת שנמצאת היום בהכנה ושכל הגורמים שמטפלים בה יאתרו את מנחת ההליקופטרים והפביליון, לרבות איזה שהוא נספח בינוי או פיתוח סכמטי לגבי המנחת כדי להראות שאין פגיעה משמעותית בנוף. כאשר ירצו לבנות את מנחת ההליקופטרים.

מר א. גיל יש לנו אמנם בעיה של נציגות בועדה, אבל בכל אופן צריך להביא לידיעתנו שיש תכנית. הטענה לא כל כך חשובה רק נשמעת להבהרה. למעשה על ידי הקמת בית המשפט ולקיחת השטח המסומן פה מתוך שטח הקריה כולה, ננגס שטח די גדול שהיה מיועד למשרדי ממשלה ארציים שאין להם פתרון במקום אחר. אני מדבר פה לא בשם מע"צ אישית, אלא בשם ועדת הקריה, לדעתנו הפתרון הוא לקבל תחליף באיזה שהוא מקום אחר, ואנחנו חושבים שבאופן טבעי זה יהיה מעבר לכביש הזה, כך שהכביש ישרת גם את השטח הנוסף וגם יהיה קשר לכל מגרשי החניה ויהיה מרקם אחיד. מה גם שבתכנית המפורטת שעוד חבוא, יש איזה משולש שלא דרוש לבית המשפט העליון. למעשה כל השטח הזה הולך לאיבוד וזה שטח ניכר מתוך התכנית הכללית וזה גם לא כל כך דרוש לבית המשפט. נדרש ונגיש תכנית במסגרת התכנית לקריה, כולל קריית רוממה.

מר כהן: אני רק רוצה להעמיד דברים על דיוקם, כאשר החקיים הדיון ב-5.11.85 אמרתי: "לאחר שהממשלה אישרה את ההצעה שמשפחת רוטשילד תממן ותבצע את הקמת בית המשפט העליון, הוגשה תכנית והובאה קודם לאישור והסכמת ועדת הקריה על מנת לבדוק את יחסה והשפעתה על התכנון המאושר במתחם הקריה. כאשר נבחנה התכנית המאושרת הסתבר כי לעת מתן חוקף לה הוצא מתחומה הבינוי שהיה בדמות בנין של 30 קומות... מע"צ נתן הנחיה לתכנון הכניסה לאתר מצפון ולא מהכביש המוביל לכנסת. כמו כן ביקש לאתר מקום חדש למנחת ההליקופטרים". מע"צ היה בתמונה לעת הדיון והפקדת התנית, אני לפחות השתתפתי בדיון אחד בועדת הקריה שגם אתה השתתפת ולמיטב זכרוני כל הדרישות שלכם קיבלו את ביטוין בתכנית המבוקשת. אני מבין היום שמע"צ רוצה לתכנן את כל מתחם הקריה, ואני חושב שבהחלט הדבר נכון ומחוייב לאור העובדה שלוקחים קטע ממתחם הקריה אני מבין גם את ההצהרה שלך לפרוטוקול, רק הייתי מבקש לא לקבל את ההצהרה כלשונה, זה יתפרש כהתחייבות שמחר אם תרצו לגלוש לאזורים האלה זה יבוא על חשבון השטח שנלקח כאן, מפני שהדיבור שנעשה בזמנו לא היה דיבור במשור הזה, אלא ניסינו לבדוק את ההשלכות של מיקום בית המשפט העליון כאן ולמיטב זכרוני דוד רזניק ואתה וארנון, נתתם את דעתכם לדבר הזה. אני בהחלט חושב שזה נכון לתכנן את כל מתחם הקריה מחדש, אבל אני מבקש שהועדה לא תתן חתימה על שטר בלנקו של יסודי שטחים.

מר ניב כמובן שעיריית ירושלים תברך מאד את מחלקת עבודות ציבוריות וועדת הקריה וממשלת ישראל וכל מי שרוצה לתת יד להכנת תכנית מתאר חדשה למתחם הקריה, אני רק רוצה להגיד לך שמי שידון בתכנית הזאת אולי אתה תהיה פה אבל אני לא, וציפי רון בטח תהיה פה ולכן יהיה לך ענין עם הפקעה עם הפרשה של שטחים ירוקים היום. אני מציע לסכם את הישיבה מבלי לקלוט את הדיבור על התכנית של היום והכנת תכנית לקריה.

- הוחלט: א. לקבל את התנגדויות החברה להגנת הטבע והקרן לירושלים ולתת תוקף לתכנית בשינויים ע"י בטול מנחת ההליקופטרים במקום המוצע.
- ב. הפתרון התכנוני למיקום מנחת ההליקופטרים, לרבות נספחי בינוי ופיתוח יכלול בתכנית מפורטת הנמצאת בהכנה.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

י"ג תמוז תשמ"ז
10 יולי 1987

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה בישיבתה מס' 54 שהתקיימה ביום
שלישי י"ג אייר תשמ"ז 19.5.87

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

השתתפו:

- | | |
|----------------------------|------------|
| - נציגת שר השכון | א. ברזקי |
| - נציגת שר החקלאות | ל. ידן |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - נציג ציבור | א. ליטמן |
| - נציג שר הבריאות | ש. לרמן |
| - נציג ציבור ומ"מ ר. דנגור | מ. כחמיה |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמן |
| - נציגת שר המשפטים | ת. רווה |
| - אדריכל | א. רחמימוב |
| - נציג ציבור | י. שרון |

נכחו:

- | | |
|------------------------|------------|
| - מחלקת מהנדס העיר | ר. ביקסון |
| - מחלקת מהנדס העיר | פ. בלנק |
| - מחלקת מהנדס העיר | א. בן אשר |
| - לשכת התכנון המחוזית. | י. בן יעקב |
| - מחלקת מהנדס העיר | ש. בן שאול |
| - מחלקת מהנדס העיר | מ. דרומי |
| - מחלקת מהנדס העיר | ד. ויסקינד |
| - לשכת התכנון המחוזית | נ. פלט |
| - מזכירת הועדה המחוזית | מ. שוורץ |

נעדרו:

- | | |
|------------------|--------------|
| - נציגת ציבור | ת. אשל |
| - נציג שר הבטחון | ע. דרמן |
| - נציג ציבור | ש.ז. זוננפלד |

(פרוטוקול מחוזית 19.5.87)

א. אישור פרוטוקולים

- 1) פרוטוקול ועדה מחוזית מס' 44 מיום 17.3.87
בעמוד 12 לפרוטוקול בדיון המתיחס לתכנית 3619 (סעיף 7) בקש מר דנגור לתקן את
דבריו ולציין כי בייס בנות ישראל משרת כ-318 בנות ולא 818- כפי שצויין בטעות.
- 2) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 47 מיום 5.4.87
הפרוטוקולים, בתיקון הנ"ל, אושרו ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר.

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. תכניות להפקדה

1. (2176 ב') תכנית 2176 ב' שינוי מס' 1/86 לתכנית 2176 שינוי תכנית מתאר מקומית
שכ' המושבה היוונית

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.9.86:

לאשר את התכנית להפקדה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית קודמת 2176 הועידה את הבנין בפינת הרחובות רחל אימנו
ויהושוע בן נון להריסה וקבעה כי לא תותר כל בניה על החלקה כל עוד לא יהרסו תחילה המבנים
המיועדים להריסה ע"י הבעלים. בפועל נבנה הבנין החדש, מוצו בו אחוזי הבניה המירביים
והבנין לא נהרס. בתכנית המוצעת מבקשים לשמר את הבנין שלדעת עיריית ירושלים ראוי לשמר בשל
ערכו ההסטוריים והארכיטקטוניים העונים על הקטגוריה של בניינים אופייניים בתכנית השימור
של המושבה הגרמנית. עפ"י התשריט מסומן המגרש עליו קיים הבנין לחניה פרטית.

מר נקמן ציין כי בתכנית המאושרת נקבע כי תותרנה חנויות בקומת הקרקע ובלבד שהסדרי החניה
יאפשרו זאת. בפועל היתה תכנית חניה אך היא לא בוצעה למעשה והמכונות חונות כיום לאורך
הרחובות. הוא מציע להתנות את הפקדת התכנית בכך שיצורפו מקומות החניה שנדרשו בעבר.
מר בן אשר ציין כי הכוונה לשמר את הבנין בהיותו בעל ערך הסטורי כאחד המבנים המציינים
את החיישובות היווניים בשכונה.

מר נקמן ציין כי אי אפשר לבנות עפ"י תכנון מסוים ואחר כך לשמר בנין על חשבון חניה.

מר בן אשר ציין כי ברור שבמקום הבנין המוצע לשמור צריכה היתה להיות חניה.

מר כהן ציין כי היתר הבניה הוצא שלא כדין ובניגוד להוראות התכנית.

מר סויסה ציין כי הנתון בדבר החניה חשוב.

מר כהן הציע להתנות את הפקדת התכנית בכך שיבדק תקן החניה ועד שלא ימצא פתרון פיזי לחניה
לא תתבצע ההפקדה הלכה למעשה.

מר בן אשר ציין כי אינן רואה מקום לעמוד על תקן החניה במלואו בשכונה לשמור.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון לשם בדיקת פתרון החניה.

2. (3507 א') תכנית מס' 3507 א' שינוי 1/86 לתכנית מפורטת 3507 שכי' בית וגן רח' נזר דוד

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.7.86:

לאשר את התכנית להפקדה לאחר שתתוקן מבחינה טכנית, ובתנאי שתנאי למתן היתר בניה יהיה שמגרש החניה שעדיין לא הוסדר מול הכניסה לדגם בית שני יוסדר עם אספלט תאורה וכו'. בתאום עם אגף העתיקות. יש לתקן את תוואי הדרך בחלק הצפוני של התכנית (רח' נזר דוד) המופיע עם טעות בתכנית 3507.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בתכנית מבוקשת סגירת קומת עמודים בצידו האחורי של מלון הולילד ושימוש החלל הנוצר לאולם התעמלות, כמו כן מוצע בתשריט פתרון החניה. הבעיה אינה נובעת מעצם סגירת הקומה אלא ביחס למצב התכנוני של שטח המלון בכללו. מעת לעת מוגשת תכנית לפתרון בעיות ספציפיות בעוד שנכון היה לתכנן פתרון פתוח כולל לכל שטח המלון לענין החניה ציין כי יש לצרף נספח חניה על מנת לבדוק את הפתרון הפיזי ביחס לתנאי השטח הטופוגרפיים.

הוחלט: 1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף להגשת נספח חניה שיצורף לתכנית.

2. הועדה מפנה את תשומת לב מגישי התכנית, כי ראוי להגיש תכנית פתוח כוללת אחת לכל שטח המלון ולא תכניות בודדות.

3. (3679) תכנית מס' 3679, שינוי לתכנית מפורטת 2074 א' 2560 ו - 2820 מזרח תלפיות

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.4.86:

לאשר את התכנית להפקדה. פרסום הפקדת התכנית יעשה בנוסף לדרך החוקית גם ע"י הבאת התכנית ע"י מינהלת השכונה לתושבים.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מטרת התכנית היא קביעת מיקומם של בתנים לתאי דואר מרכזיים בשכונת תלפיות מזרח. השיטה נוסחה ופועלת במבשרת ובמקומות אחרים בארץ. ואולם מבחינה תכנונית יש לודא שהביתנים אכן ממוקמים בשטחים שאינם בחזקת פרטים אלא בחזקת הציבור מאחר ואין פרוט בתכנית לגבי יעודי הקרקע המאושרים. הבדיקה צריכה להערך ע"י עיריית ירושלים ולפרט את מיקומם המדויק של הביתנים בסעיף "מקום התכנית". כמו כן יש לקבוע בתכנית שהביתנים יבנו מאבן טיבעית מרובעת ומסוחתת.

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

א. עיריית ירושלים תבדוק שאכן הביתנים המוצעים ממוקמים בשטחים ציבוריים ולא בחזקת הפרט.

ב. בסעיף "מקום התכנית" יפורטו הכתובות המדויקות של כל ביתן וביתן.

ג. תקבע בתכנית הוראה בדבר בניה הביתנים מאבן טיבעית מרובעת ומסוחתת.

4. (3709) תכנית מס' 3709 שינוי 1/86 לתכנית 1144 שכי' קרית צאנז, רח'אמרי בינה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.9.86:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאי שהמבנה יצופה באבן טיבעית מרובעת מסוחתת בהתאמה לאבן הבניין הקיים, התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

(פרוטוקול מחוזית 19.5.87)

בפתח הדיון מסר מר כהן כי אחד הדיירים הוסיף חדר לדירה בקומת הקרקע. העדר מדיניות לגבי תוספות בניה יוצרת לעיתים מצבים אבסורדיים ובלתי מבוקרים.

מר בן אשר ציין כי מי שמכיר את תנאי הדיור בשכונות אלה יבין את חשיבות העניין.

להערת מר שרון כי תמיד תהא בשכונות אלה צפיפות השיב כי כאן הצפיפות היא מעל ומעבר.

מר נקמן שאל מדוע לא מתכננים תוספות בניה לבנין כולו על מנת שכל דייריו יזכו ברווחה.

מר רחמימוב ציין כי התוספת המוצעת איננה סבירה ואין זה הגיוני להוסיף בניה לקומת קרקע בבנין בן שש קומות. יש לבדוק אפשרות לטפל בבנין באופן כולל.

מר סויסה שאל אם ניתן למצוא פתרון לבנין כולו.

גבי ברזקי השיבה כי לשם כך צריכים כל דיירי הבית להתארגן ולהתאחד בשרותי אדריכל וכו'.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון על מנת שעיריית ירושלים תבדוק אם ניתן למצוא פתרון לתוספות בניה לבנין כולו.

5. (3717) תכנית מס' 3717 שינוי 21/86 לתכנית המתאר המקומית שכי טלביה רח' הארי

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.9.86:

לאשר את התכנית להפקדה.

בהציגו את התכנית ציין מר כהן כי מטרת התכנית היא השלמת קומה שלישית וניצול חלל גג הרעפים בהמשך לגג הקיים בבנין הצמוד. התוספת יוצרת שלמות ארכיטקטונית ועל כן הוא ממליץ להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

6. (3056 א') תכנית מס' 3056 א' שינוי 1/86 לתכנית מפורטת 2789 שכי רמות חלק ממתחם 03

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.7.86:

לאשר את התכנית להפקדה לאחר שיעשו בה תיקונים טכניים במנאים הבאים:

א. השטח יסומן כחניה פרטית.

ב. אחזקת השטח תבוצע ע"י דיירי הבנין.

ג. לא ינתנו זכויות בניה נוספות בשטח.

בעת הדיון מסר מר כהן כי מדובר במתחם שפוחח, וניבנה ע"י חברת שכון עובדים, מטרת התכנית היתה שינוי יעוד חלק משטח פתוח ציבורי לחניה פרטית. מאחר ורצועת הירק שעפ"י תכנית 2879 לא נועדה לשמש כגינה ציבורית אלא כהפרדה בין הדרך לבניני המגורים אין מניעה להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 19.5.87)

7. (2022 ג') תכנית מס' 2202 ג' שינוי 3/86 לתכנית 2022 ב' שינוי 1/86 לתכנית 2821

(שינוי תכנית מתאר מקומית) שכי' בית וגן

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.10.86:

לאשר את התכנית להפקדה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית 2022 ב' במהותה הינה רפרצלציה אשר שאבה את זכויות הבניה והנחיות הבינוי מכוחה של תכנית המתאר 1042. לתכנית הוכנה תכנית רשום לצרכי ציבור ומשהחלו הרשויות בהוצאת היתרי בניה נתגלעו מספר קשיים ביישום ההוראות והמגבלות הנובעים מן התנאים הטופוגרפיים הקשים בשטח. במקביל החלה העיריה בסלילת הדרכים ועקב כך חדרו במעט שפכי עפר לתחום מגרשי הבניה. העיריה המליצה על מתן זיקת הנאה לציבור למדרכות בתוך המגרשים אולם לאחר שקול דעת נוסף סוכם שהכביש יסלל כמתוכנן ועבודות העפר יפלו מעט לתוך המגרשים. תכנית 2022 ב' קבעה כי מותרת בניה של שתי קומות בלבד. בתנאים טופוגרפיים מסויימים קשה למצות את זכויות הבניה בשתי קומות ועל כן מוצע בתכנית הנוכחית לאפשר במקומות שהתנאים הטופוגרפיים מחייבים חפיפה של חלק מהבנין ב- 3 קומות.

מר בן אשר הבהיר כי ביחידה פונקציונלית נפרדת כגון חדרי מדרגות תהא חפיפה של 3 קומות. מר כהן הוסיף כי במגרשים הנמצאים במפלס גבוה מעל הכביש ובהפרש גובה בין הקרקע הטיבעית לגובה הכביש של כ-3 מטר, תותר בניה מוסכים בקו בנין קדמי של 1 מטר. בתכנית 1042 קיימת הוראה המתירה לוועדה המקומית שיקול דעת לקבוע אחוזי בניה משטח המגרש ברוטו בתנאים פיזיים מיוחדים. כאשר החלו בהגשת בקשות להיתרי בניה היו שבקשו לחשב את הזכויות משטח המגרש ברוטו בהסתמך על אותה הוראה. הבטוי הפיזי של הגדלת שטחי בניה לפיכך הוא משמעותי ואינו תואם את הכוונות התכנוניות שהוחלבו באזור, קרי, אזור מגורים 5 מיוחד. בדיקת הנושא העלתה תהיות לגבי מקורות אותה הוראה, שכן היא הוכנסה לעת מתן חוקף לתכנית שלא כתוצאה מהתנגדות כלשהי, מכל מקום התכנית הנוכחית מציעה לבטלה. התכנית כוללת חתכים אופייניים לפתרונות הפיזיים. הוא ממליץ להפקיד את התכנית במתכונתה החדשה כפי שסוכמה עם עיריית ירושלים.

מר בן אשר ציין כי אותה הוראה שהזכיר מר כהן בתכנית 1042 התייחסה לשטח מסויים. כאשר נעשתה רפרצלציה בתכנית 2022 ב' הדבר לא נלקח בחשבון וקרה שחלקות מאותו שטח הועברו למקומות אחרים שבהם לא חלה אותה הוראה וכתוצאה מכך נוצר אי סדר. לשאלת גב' רווה אם המצב דומה לזה שבערר שרפשטיין שנדון לא מכבר השיב כי המצב דומה.

גב' ביקסון ציינה כי היא מטפלת כיום בחוקי רישוי באזור ובכל תיק נתקלים בבעיות של מיצוי זכויות הבניה, אם זה בתחום קוי הבנין או בפתרון מקומות החניה בקומות עמודים המגדילים את נפח הבנין הכללי, לכן יזמה העיריה את התכנית הנוכחית לתת פתרונות והנחיות בינוי מסורטות וגם להקל. ההקלה מתבטאת בכמה תחומים: כאשר הטופוגרפיה מאד חלולה וותרו חניונים עפ"י תכנית המתאר בקו בנין קדמי של 1 מטר (מטעמי בטיחות התנועה) בתנאי שגגות המוסכים ישמשו כגינות. במקרים הפוכים יהיו מפרצים מוגבהים ושאר הבנין יונמך. הוראות אלה מתייחסות באופן מפורט לגבי כל מגרש ומגרש. תכנית 1042 קבעה איסור במתן הקלות ולאור הבעיות שהתעוררו מתירה התכנית הנוכחית בניה בקוי בנין צדדיים של 3 מטר במקום 4 מטר.

(פרוטוקול מחוזית 19.5.87)

כאמור מאפשרת והתכנית חפיפה של 3 קומות בחלק מהבנין בתנאי שתשאר מרפסת גג פתוחה בעומק של 3 מטר לכוון הנוף. כמו כן לשם מיצוי זכויות הבניה מאפשרת התכנית ניצול חלל גג הרעפים. אפשרות זו איננה מוצגת בשלב זה בנספח משום שהוחלט עליה מאוחר יותר. בנוסף מגבילה התכנית את מס' יחידות הדיור לפי גודל המגרש.

מר רחמימוב ציין כי בית וגן היא שכונה המועדת לשפיעות עפר^{דפ"ר} והוא מבקש שחקבענה מגבלות והנחיות לכך.

מר כהן ציין כי קירות החמך יבנו קודם ביצוע עבודות העפר או בד בבד איתן.

גב' ביקסון ציינה כי בשטח התכנית אין בעיה מיוחדת של יצירת שפכים משום שהמגרשים נמצאים ברוב המקרים בין שני כבישים.

הוחלט: להפקיד את התכנית במתכונתה החדשה כפי שסוכמה עם עיריית ירושלים.

8. (3686) תכנית מס' 3686 שינוי תכנית מתאר מקומית ושינוי 1/86 לתכנית 1138 שכ' תל ארזה הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.9.86:

לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאי שהתכנית תתוקן מבחינה טכנית, לפני העברתה למחוזית יש להוסיף להוראות התכנית הסעיף המתאים לתאום עם אגף העתירות

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מטרת התכנית היא סגירת קומת עמודים ושימושה לחנות ועל כך מספר השגות:

א. קומת עמודים היא נכס משותף לשמוש כלל הדיירים בבנין.

ב. רחוב בר אילן הוא רחוב עמוס בתנועה ומבחינה תחבורתית החניה המתבקשת ברחוב הסואן היא בעייתית.

לא ברור אם הועדה המקומית נתנה דעתה לבעיות אלה.

גב' ברזקי ציינה כי חנויות שאינן מתוכננות מראש יוצרות בעיה של מטרדי אשפה ארגזים וכו'

מר בן אשר ציין כי קומת העמודים בבנין הנדון כפי שהיא אינה משמשת דבר שניתן להתפאר בו המקום מוזנח ולא מטופח. העיריה לא חשבה שחנות במקום יכולה לשפר, אך בעית החניה אינה משנה והיא תשאר כפי שהיא בכל הרחוב.

גב' ידין ציינה כי אינה רואה כיצד נפתרת בעית השטח המשותף.

מר לרמן התייחס לערוב השמושים של חנות בבנין מגורים וציין כי כל עוד משמשת החנות לממכר ספרים או בדים אין מניעה מבחינה סביבתית אך הבעיה מהעוררת ברגע שמאשרים חנות לממכר מוצרי מזון מבלי שישנה חשית לכך כגון ארובה, מחסן וכו' כי אז באים הדיירים השכנים שסובלים ממחלוננים. במידה וחאושר התכנית יש להגביל במפורש את השמוש בחנות שלא יהיה מטרד לשכנים היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים הכינה טיוטא לרשימת שמושים ועסקים עפ"י דרוג המטרד ובקרוב היא תוגש לוועדה המחוזית..

בתי קפה למשל פתוחים בשעות מאוחרות ויש לכך השלכות על בנין המגורים.

(פרוטוקול מחוזית 19.5.87)

מר נקמן ציין כי קומת עמודים אינה ראויה לאף שמוש אלא כקומה מפולשת. בחנויות הקיימות ברחוב בר אילן החניה מתנהלת על המדרכות. הוא מציע לדחות את התכנית משום שהיא מהווה פגיעה ברחוב.

מר שרון ציין כי הוא מסכים שישנן חנויות ברחוב וישנן ביניהן גם מכולות. בעית החניה והתנועה קשה. הוא מתרשם שיש כאן נסיון לשקם אסיר ולכן הוא מציע להגביל את סוג השמוש של החנות ולקבוע מה לא מאשרים.

גבי ברזקי ציינה כי אם יש צורך בחנות אין אפשרות למנוע חנויות בקומת עמודים ויש בכך גם תרומה לחזית הרחוב עם זאת ניתן למנוע מיני חנויות למכר מזון.

מר בן אשר השיב לשאלה אם יש אפשרות שהשטח אכן יהיה לשמוש הדיירים כי הוא מניח שישנה אפשרות כזו אך השאלה האמיתית היא איזה אופי יקבל רח' בר אילן. התופעה של הפיכת קומות עמודים לחנויות בחזית רחובות ראשיים קורית גם ברחוב ירמיהו ובהרבה מקומות אחרים שלא ניתן לגור בקומות הקרקע.

מר רחמימוב שאל האם יש לעיריית ירושלים דעה מגובשת לגבי עיצובו ואופיו של הרחוב.

מר נקמן ציין כי עפ"י התכנית המאושרת החלה חזית הרחוב מיועדת למגורים.

בתום הדיון העלה היו"ר להצבעה שתי הצעות החלטה כדלקמן:

1. לדחות את הצעת התכנית.
2. להפקיד את התכנית בכפוף לקביעת מגבלות בגין השימוש והתנועה. בעד הצעה מס' 1 הצביעו 6 חברי ועדה; בעד הצעה מס' 2 - 2; 3 חברים נמנעו. הוחלט: לדחות את הצעת התכנית.

9. (3739) תכנית מס' 3739 שינוי 1/86 לתכנית מפורטת מס' 822 שכי' קטמון רח' דוסתאי 11 הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.11.86: לאשר את התכנית להפקדה.

לאור העדר נספח בינוי לתכנית הוחלט: לדחות את הדיון לשם קבלת צילומים של הבנין מהמתכנן.

10. (3028 א') תכנית מס' 3028 א' שינוי 1/85 לתכנית 3028 שכי' הר נוף ממערב לגבעת שאולבי הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 9.5.85: לאשר את התכנית להפקדה בתנאי שתוגש תכנית מתקנת שתכלול את בטול חלק מהמעברים כאשר כל מעבר שני יבוטל עם זיקת הנאה לציבור אשר מופיעים בסעיף הערות לתכנית לעיל. בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית 3028 החלה בשטח כוללת מערך של שבילים ציבוריים להולכי רגל, חלקם כמעברים בתחום מגרשי בניה עם זיקת הנאה לציבור. בתכנית הנדונה מוצע לבטל כ-95% מהמעברים עם זיקת הנאה לציבור שבתחום חלקות פרטיות. יש הגיון בביטול המוצע למעט במקרה אחד בין מגרשים 515 ו-425.

מר רחמימוב שאל מה היה הרעיון שהנחה את המתכנן לתכנן השבילים והמעברים בתכנית המאושרת.

(פרוטוקול מחוזית 19.5.87)

מר בן אשר השיב כי הרעיון היה לנסות ליצור מערכת שבילים להולכי רגל ממקומות שונים בשכונה אל השטח הפתוח הציבורי שבלב השכונה. רוב המוסדות המקיפים את השטח הירוק הגישו חכניות בינוי והבעיה נפתרה במסגרת חכנית הבינוי.

גבי ידין השיבה לשאלת גבי ברזקי כיצד יגיעו הולכי הרגל אל הפארק המרכזי, כי התכנית איננה מבטלת את כל המעברים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט ביטול המעבר בין מגרשים 515 למגרשים 425 ו-516.

11. (2680 א') תכנית מס' 2680 א' שינוי 1/86 לתכנית 2680 (שינוי תכנית מתאר מקומית) רח' העליה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.4.86:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאי שהוראות התכנית יתוקנו ותופקד ללא צורך בתשריט.

בעת הדיון מסר מר כהן כי מטרת התכנית היא תיקון טעות סופר בסעיף 5 בדבר "מקום התכנית" לתכנית 2680 המאושרת, אשר בטעות לא נכללו בו חלקה 35 וחלק מחלקה 12.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. (2745 א') שינוי 1/86 לתכנית 2745 (שינוי תכנית מתאר מקומית) שכ' רמות רח' אסירי ציון

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.9.86:

לאשר את התכנית להפקדה.

מר נחמיה לא השתתף בדיון.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית מאושרת 2745 הועידה את השטח כשטח כלל עירוני למרכז רפואי. בהתאם לנקבע בסעיף 9(ז) להוראות התכנית אחוזי הבניה בשטח הם 120% והשימושים המותרים בו הם: מרפאות מקצועיות, מכונים ומעבדות מרכזיות, בית חולים יום, בית חולים גריאטרי ל 270 מיטות. הוראות תכנית 1861 קבעו לאחר מכן כי תנאי להתרת הבניה היא הפקדתה של תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי ופיתוח.

התכנית מוגשת בהתאם להוראות הנייל ולכאורה שיקול הדעת מצטמצם אך ורק לתכנית הבינוי. יתר האלמנטים הם פועל יוצא וממוש הקביעות הקודמות. אשר לבינוי ציין כי יש להתייחס לפרספקטיבה מכביש רמות, כפי שתוכנן מראש יהווה הפרויקט אחד האלמנטים הבולטים ביותר ברמות מבחינת מסת הבניה ומספר הקומות, למעט המרכז המסחרי. עפ"י הבדיקה שנערכה מוצעת החניה מעבר לתקן הדרוש אולם חלק ניכר ממנה נקבע בשטח שבו יבנה בעתיד בנין נוסף. ועל כן יש לפרש בתכנית כי הבנין הנוסף יבנה מעל החניה ולא במקום החניה.

גבי ברזקי ציינה כי מרכז רמות תוכנן ואושר לבניה מאד מסיבית עם חזיתות ארוכות. המסה לאורך הרחוב רצופה ומאד כבדה, לדעתה הפרספקטיבה המוצגת מטעה. הנסיגה מפחיתה מחנושה המסיביות ולדעתה אין מניעה לאשר את הבינוי.

(פרוטוקול מחוזית 19.5.87)

מר רחמימוב ציין כי היה ראוי לראות את הבינוי בפרספקטיבה כוללת של האזור, אין ויכוח לגבי השימושים ושטחי הרצפה ואולם ראוי לבדוק ולראות כיצד משתלבת מסת הבניה בתכנית הכוללת של מרכז רמות.

גב' ברזקי ציינה כי ניתן לבקש להכין מודל של הפרוייקט בקנה מידה התואם למודל של מרכז רמות ולראות כיצד הוא משתלב.

מר כהן ציין כי בהמשך הכביש ישנם קירות תומכים בגובה של כ-14 מטר והבינוי כולו לאורך הכביש הוא רצוף ומסיבי. הוא מציע שלא לעכב את הליכי התכנית ולבקש מהמתכנן להביא צילומים של המודל ביחס לבניה בסביבה לבדיקת הצוות המקצועי ורק במידה שתהיינה הערות או השגות לכך תובא התכנית לדיון נוסף.

עוד ציין כי מר סוקר העלה את הצורך בהכנת תסקיר, בהתאם לתקנות שר הפנים, הקמת בית חולים בגודל מסויים עשויה להיות עילה לדרישת הכנת תסקיר. הכנת תסקיר הוא הליך מאד מורכב שיש בכוחו לפתור בעיות בשלב מסויים, עפ"י שקול דעתו ניתן להסתפק בהגשת חוות דעת סביבתית לעת הדיון במתן תוקף לתכנית בועדה המחוזית.

גב' רווה ציינה כי יתכן ויוגשו התנגדויות לתכנית ולא יהיו בפני הועדה נתונים על ההיבטים הסביבתיים כדי לענות עליהן.

גב' ברזקי ציינה כי אפשר לקבוע הנחיות סביבתיות.

מר כהן הציע לכלול בתכנית הנחיות סביבתיות לענין רעש, זיהום אויר ושימוש בחמרי דלק, אשר יפורטו בחוות דעת סביבתית שתוגש לוועדה לעת הדיון במתן תוקף לתכנית.

- הוחלט: 1. להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:
- א. תקבע בתכנית הוראה המפרשת כי הבנין האמור להבנות בעתיד במקום שבו מוצעה בשל זה חניה, יבנה מעל החניה ולא במקומה.
 - ב. לכלול בתכנית הנחיות סביבתיות לענין רעש, זיהום אויר ושימוש בחמר דלק, אשר יפורטו בחוות דעת סביבתית שתוגש לעת הדיון במתן תוקף לתכנית בועדה המחוזית.
 2. על המתכנן להגיש צילומי מודל של הפרוייקט ביחס לסביבה, להנחת דעת הצוות המקצועי במידה ותהיינה השגות על כך תובא התכנית לדיון נוסף.

13. (2765) תכנית מס' 2765 שינוי 7/87 לתכנית המתאר שינוי 1/87 לתכנית שכון ציבורי 02/1/

שינוי 1/87 לתכנית 1718 שכ' בקעה רח' בן יפונה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.2.87:

לאשר את התכנית להפקדה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מטרת התכנית למעשה היא תכנון הרחבת דירות ל-5 בנינים שדירותיהם בשטח של כ-45 מ"ר ואשר נבנו עפ"י תרשיץ. הבנינים הקיימים בגובה של 4 קומות ושלבי הבניה עפ"י התכנית מותנים בהקבלה לבניה מקומת הקרקע כלפי מעלה ולא בעמודות שלמות.

גב' ברזקי בקשה להביא להצבעה גם את ההצעה לבניה בעמודות שלמות, כל עמודה כוללת 4 דירות. בנו שלבים מלמטה כלפי מעלה הוא הליך מטריד. בחלק מהשכונות הבניה בעמודות שלמות הצליחה.

(פרוטוקול מחוזית 19.5.87)

מר בן שאול המתכנן ציין כי הבניה בשלבים תעשה ללא דילוג מלמטה כלפי מעלה. כל שלב ביניים הוא שלב מחוכנן בפני עצמו.

מר בן אשר ציין כי דייר בבנין יכול להסכים לבניה אך לא בהכרח יכול לבנות מבחינת האפשרויות הכלכליות שלו.

מר כהן ציין כי בנושא הרחבות דיור נקט תמיד בעמדה מחמירה ואף שלל באזורים מסויימים את האפשרות להוספת בניה. להערכתו, מבחינה תכנונית נכון לבנות בעמודות שלמות ובמקרים מסויימים יש להחמיר ולדרוש בניה בהינף אחד. העיריה לא מסוגלת להתמודד עם הבעיה.

מר סויסה ציין כי התנאי המגביל את הבניה מלמטה כלפי מעלה כשלעצמו מהווה הכבדה ולא כדאי לה להחמיר עם הדיירים.

בשלב זה התקיימה הצבעה על שתי הצעות החלטה כדלקמן:

א. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. להפקיד את התכנית בהגבלת הבניה בעמודות שלמות.

הוחלט: לאור דעות שקולות בהצבעה (5-5) נדחתה ההכרעה לישיבה נוספת.

14. (3650) מפורטת מס' 3650 - שכונת א- טור ליד רח' מרטין בובר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.12.85:

לאשר את התכנית להפקדה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית 3092 לשכונת א- סואנה, זה לא מכבר הוחלט לתת לה תוקף, קבעה עפ"י בקשת נציג שר החקלאות כי בתחום שטח ציבורי פתוח המסומן באות A ועפ"י ההוראות שבסעיף 17(ב) לתכנית יותרו שרותי תיירות עפ"י תכנית מפורטת. המינהל מבקש בתכנית המוצעת לממש את התכנון ולקבוע את מתכונת הפיתוח. האתר נמצא על קו פרשת המים, מקום ממנו נשקף הנוף לכל הכוונים.

עפ"י התכנית בשטח לשרותי תיירות יוקם בנין בן שתי קומות בנסיגה, בשטח בניה של כ-2600 מ"ר. אשר ישמש לחנויות מסעדה וקפיטריה ובקומת המתך מחסנים. גג המבנה ישמש טיילת צפיה לנוף, עפ"י ההנחיות התכנוניות לא יעלה הבנין בגובהו מעל חומת המנזר הסמוך. בדיונים מוקדמים שהתקיימו בלשכתו ראו לנכון לחייב ולעגן בתכנית הוראה הקובעת כי הבינוי והפרוגרמה תקפים וסופיים ולחייב ביצוע הפארק והדרך במשולב עם הפרוייקט המסחרי. כלומר בצד הבניה תהא חרומה לעיר בפיתוח גינה ציבורית בשטח שבבעלות המינהל.

מר נקמן הציע לקבל את תשובת המינהל לגבי גודל השטח שבבעלותו. הוא חושש שרק השטח התחום בתכנית שייך למינהל ועלול עקב כך להוצר מצב שבו חלקת הקרקע של המינהל תהנה מזכויות בניה ואילו יתר השטחים הפתוחים ישארו ירוקים בעוד הם עפ"י תכנית קודמת נמצאים באותו מעמד. נראה לו כי השטחים המותרים לבניה עפ"י התכנית הם מעל ומעבר מכדי לשמש מקום צפיה לנוף וכי ניתן להסתפק בחנות ששטחה כ-60 מ"ר ומעל הגג שלה ניתן יהיה לצפות לנוף אלא אם כן יוכיח המנהל שיש ביכולתו לפתח את כל השטח הירוק מסביבו.

גבי ידין ציינה כי אין בידה נתונים לגבי גודל השטח שבבעלות המנהל, מכל מקום צריכה להיות פרופורציה בין השטח הבנוי לבין השטח שצריך לפתח מסביב. אם מדובר על כל שטח הפארק שבתכנית 3092, היחס אינו הגיוני.

(פרוטוקול מחוזית 19.5.87)

לדעתה האתר המוצע הוא המקום היחיד המתאים לפונקציות תיירותיות המהווים לדעתה תרומה לעיר ולכן אין שום סיבה להתנגד לתכנית.

מר רחמימוב ציין כי לפני כשנה התקיים דיון והוא תמך בפרוייקט, לדעתו הוא מתאים למקום ומספק שרותים חיוניים. הוא חושש שבחירת האתר דוקא בשטח הציבורי של המינהל לא תעמוד בבקורת ציבורית. ניתן אולי לחלק את הפרוייקט בין כל האנשים שיש להם זיקה לשטח.

מר בן אשר ציין כי האתר נקבע כמקום לשרותי תיירות בשל מיקומו. מתכנן השכונה הוא שאיתר את המקום עפ"י שיקולים נופיים מקומיים. העובדה שהשטח בבעלות ציבורית לא היתה שקול בבחירת האתר, כלומר השיקולים היו תכנוניים מובהקים.

הואיל והאתר נקבע בתכנית קודמת מן הראוי היה להשיג על כך בשעתו, אם אמנם יש מי שרואה בכך אולי מעשה של איפה ואיפה, האם החלטה על חנות בשטח של 60 מ"ר נכונה יותר מבחינה זו ומכל בחינה אחרת אלטרנטיבה של קיוסק גרועה מאד. הכוונה לפתח במקום מרכז תיירותי ברמה גבוהה ביותר שישמש מוקד משיכה לתיירות ויתחזק ברמה גבוהה. יתכן וגבולות הבעלות אינן גבולות תכנוניים ולכן אולי צריך להגדיר משבצת קרקע שתפתח מסביב.

מר כהן ציין כי בדיון קודם שהתנהל במשרדו עלו שאלות ותהיות דומות. המינהל טען שהשטח במקורו היה מיועד כאזור מגורים 5 והסכים לשנותו לשטח פתוח ציבורי. לא הושגה הסכמה מוחלטת ושאלת הביקורת הציבורית עלתה כבר אז. אם אמנם יסתבר שהקרקע מסביב איננה בבעלות המינהל תהיה בעיה לאכוף את פתוח השטח. לדעתו יש ממש בדברי רחמימוב ומר נקמן ולכן הוא מציע שלא לקבל החלטה בטרם יובהרו הנתונים לגבי גבולות הבעלות של המינהל.

גב' ידין ציינה כי אם נניח שהקרקע מסביב איננה בבעלות המינהל אזי מה ההגיון בהקטנת שטח הפרוייקט לקיוסק קטן.

מר בן אשר ציין כי הציע להפקיע את השטח הירוק מסביב והמנהל יבצע את עבודות הפיתוח.

מר נקמן הציע שהתכנית המפורטת 3650 תכלול את כל מתחם A שעפ"י תכנית 3092 ויהיו בה שני יעודי קרקע שטח לשרותי תיירות ושפ"צ מסביב. כמו כן יפורש שתנאי למתן היתר הבניה יהיה בצוץ הפארק בעת ובעונה אחת עם ממוש זכויות הבניה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. התכנית תכלול את כל מתחם A שעפ"י תכנית 3092 ויקבעו בה היעודים הבאים: שטח לשרותי תיירות ושטח פתוח ציבורי.

2. תנאי למתן היתר הבניה יהא ביצוע עבודות פיתוח הפארק בעת ובעונה אחת עם ממוש הבניה.

3. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

15. (2202 ב') תכנית מס' 2202 ב' שינוי מס' 1/86 לתכנית מתאר מס' 9/עמ' (לעיר העתיקה וסביבתה) שינוי מס' 1/86 לתכנית מס' 2/85 ושינוי 1/86 לתכנית 2202 א' הרובע היהודי רח' מנזר האשורים

מובא לדיון חוזר.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה המחוזית בישיבתה מיום 7.10.86 החליטה לדחות את הצעת התכנית זאת עפ"י המלצתו, הואיל והבניה המבוקשת התפרשה בעיניו כתוספת בניה ברובע היהודי. הבנין נמצא על גבול הרובע ובדיעבד התברר כי לא עבר הליכי שקום ושיפוץ ע"י החברה לפתוח הרובע וכי

(פרוטוקול מחוזית 19.5.87)

הבניה המבוקשת היא במסגרת שפוץ הבנין ושקומו ע"י תוספת בלתי משמעותית. לאחר שביקרבשטח נכח כי יש ממש בטענה והתרשם שאמנם הבנין כפי שהוא היום דורש שקום ושפוץ כפי שנעשה בכל בתי הרובע. מר כהן הציג בפני חברי הועדה צילומים אודות המצב הקיים.

הוחלט: 1. להפקיד את התכנית

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

ג. תשריטי חלוקה

16. (9,62) בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י פרק ד' לחוק ועפ"י תכניות מס' 9 ותכנית המתאר רח' עתנאל

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.1.87:

לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30016 חלקה 18.

הוחלט: לאשר את תשריט החלוקה לצרכי רישום בהתאם להמלצת הועדה המקומית דלעיל.

17. (1252 ב') בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום לפי פרק ד' עם סטיות עפ"י תכנית 1252 ב' שדי הרצל

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.9.86:

לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30147 חלקה 22.

הוחלט: לאשר את תשריט החלוקה לצרכי רישום בהתאם להמלצת הועדה המקומית דלעיל.

18. (1952 א') בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י תכנית 1952 א'-בית הכרם

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.2.87:

לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30150 חלקה 30.

הוחלט: לאשר את תשריט החלוקה לצרכי רישום בהתאם להמלצת הועדה המקומית דלעיל.

מרחב תכנון מקומי, מטה יהודה

ד. תכניות לאישור (מתן תוקף)

19. (מי/621) תכנית מס' מי/621, שינוי לתכנית מי/274 ד' - מבשרת

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3431 מיום 26.2.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

(פרוטוקול מחוזית 19.5.87)

ה. תכניות להפקדה

20. (מי/620) חב"ע מס' מי/620 - אזור מלונאות ליד מושב אורה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.9.86:

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית המתאר המקומית מי/200 הועידה את שטח הגבעה בכניסה למושב אורה כשטח למלונאות ונופש. בפועל קיים בשטח מחסן ביצים. המושב יזם בשעתו פרויקט נופש גדול אך בשלב מסויים נסוג מהרעיון והוא מבקש עתה ליצור פעילות נופש מצומצמת חוץ ניצול המחסן הקיים והפיכתו למסעדה שעפ"י שטחה ניתן להעריך כי תשמש כאולם ארועים ושמחות ובנוסף שני אולמות קולנוע קטנים. מתוך לימוד המסמכים שהוגשו לא ברור אם המינהל כבעל קרקע נתן דעתו לניצול החלקי של השטח, לא ברורים השימושים המבוקשים ויש להגדירם באופן שאינו משתמע לשני פנים. אין פתרון פיזי לחניה הדרושה עפ"י התקן. לדעתו ניתן להפקיד את התכנית בתנאי שיאושרו השימושים המצויינים בנספח הבינוי וינתן פתרון פיזי לחניה בהתאם לתקן.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. יש לכלול בתכנית פתרון פיזי לחניה בהתאם לתקן שיקבע ויאשר ע"י נציג שר התחבורה.
- ב. דרך הגישה למתחם תהא חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ג. השימושים יוגדרו ויפורשו בהתאם למצויין בנספח הבינוי.
- ד. פרטי פיתוח השטח והגיבון יהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית.

21. (מי/628) חב"ע מס' מי/628 - שינוי תכנית מתאר מקומית מי/200 - נס הרים

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.10.86:

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מדובר בתכנית במתכונת תכניות הסוכנות לתיחום שטח הפיתוח של המושבים החקלאיים במטה יהודה. הוא ממליץ להפקיד את התכנית בכפוף לעריכתה הטכנית בתאום עם לשכת התכנון המחוזית ובאישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

- א. אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.
- ב. התכנית תערך להפקדה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

ו. בקשה לשימוש חורג

22. במ-8335 - חברת "בית האלה" - בקשה לשימוש חורג - בית אבות סיעודי-עמק האלה

דו"ח הועדה המקומית מיום 1.3.87 בתיק מי/375

בעת הדיון נמסר כי הועדה המחוזית החליטה לאשר פרסום הבקשה לשימוש חורג לבית אבות סיעודי. הבקשה פורסמה ולא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את הבקשה לשינוי השימוש בבנין לבית אבות סיעודי, כשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

(פרוטוקול מחוזית 19.5.87)

ז. בקשה להיתר בניה

23. יב-10288 - מחיבתא דחסידי בעלזא - סמינר למורים - טרז סטון (תיק ב/86/08)

המשך דיון מיום 3.2.87

בפתח הדיון מסר היו"ר כי הבקשה נדונה בישיבת הועדה המחוזית מיום 3.2.87 ובסיומה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת שהוגשה, עם זאת הביעה הועדה את נכונותה לדון בבקשה להיתר שתכלול בניה עד 25% בלבד בהתאם לתכנית מאושרת מי/232 ובתנאים הבאים:

- (1) הבניה לא תעלה על 3 קומות ובחתך מקסימלי לא יהיו יותר מ-2 קומות.
- (2) הבינוי יהיה מקביל לטופוגרפיה ולא בניצב לה.
- (3) הבקשה תכלול הצעות לפתרון בעיות הביוב והשפכים.
- (4) בחזית הפונה לכביש הבין עירוני ירושלים-תל-אביב ינטעו עצים.
- (5) יבדק הצורך באישור המועצה הארצית באשר לקו הבנין.

מר כהן ציין כי לצורך בדיקת הבקשה המתוקנת הסתפק בהגשה בקנה מידה של 1:250 ועל פיה אכן מבוקש בנין בן שתי קומות במקביל לטופוגרפיה ובאחוזי בניה של 25%.

לשאלת מר ליטמן על מרחק הבנין מהכביש השיב כי המרחק הוא כ-15 מטר אולם התכנית החלה מאושרת כבר שנים.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה מיום 3.2.87 מאשרת הועדה את הבינוי במתכונת החדשה כפי שהוצגה בעת הדיון.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

כ"ו סיוון תשמ"ז
23 יוני 1987

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה בישיבתה מס' 53 שהתקיימה ביום
ג' י"ג באייר תשמ"ז 12.5.87

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

השתתפו:

- | | |
|-------------------------|--------------|
| - רשות מקומית ירושלים | ר. זנגור |
| - רשות מקומית ירושלים | ש.ז. זוננפלד |
| - נציגת שר החקלאות | ל. ידן |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - רשות מקומית מטה יהודה | א. ליטמן |
| - רשות מקומית ירושלים | ח. מרינוב |
| - רשות מקומית ירושלים | מ. נחמיה |
| - נציגת שר המשפטים | ת. רוה |
| - אדריכל | א. רחמימוב |
| - רשות מקומית ירושלים | י. שרון |

נכחו:

- | | |
|--------------------------------|------------|
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן יעקב |
| - יועץ משפטי לעיריה | ש. זיו |
| - מחלקת מהנדס העיר, עיריית י-ם | ג. יניב |
| - מחלקת מהנדס העיר, עיריית י-ם | י. מרינוב |
| - יועץ סביבתי | י. סוקר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוט |
| - מזכירת ועדת המשנה המחוזית | נ. פלט |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. שורץ |

נעדרו:

- | | |
|------------------|---------|
| - נציג שר הבטחון | ע. דרמן |
| - נציג שר השיכון | ש. כהן |
| - נציג שר החברה | מ. נקמן |

(פרוטוקול מחוזית 12.5.87)

מרחב חכנון מקומי - ירושלים

א. תכניות לאישור (מתן תוקף)

1. תכנית מס' 3513, שינוי מס' 30/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - שכי קטמון
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3431 מיום 26.2.87
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

2. תכנית מס' 3514, שינוי מס' 31/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - קטמון ח'
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3431 מיום 26.2.87
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

3. תכנית מס' 3682, שינוי מס' 1/86 לתכנית מס' 2022 ב' - בית וגן
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3431 מיום 26.2.87.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

4. תכנית מפורטת מס' 3527 - העיר העתיקה - רח' הגיא
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3431 מיום 26.2.87.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

5. תכנית מס' 3642, שינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 1115 ב' - גבעת מרדכי
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3431 מיום 26.2.87.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

6. תכנית מפורטת מס' 3373 - בית חנינא

7. תכנית מפורטת מס' 3543 - בית חנינא

התכניות הובאו לדיון לשם שינוי סיווגן.

מר כהן הסביר כי בזמנו החליטה הועדה לתת תוקף לתכניות הנ"ל בהתאם להנחיתו של היועץ המשפטי של משרד הפנים - מר יחזקאל לוי לפיה - כל תכנית באזור צפון ירושלים שלא חלה על השטח תכנית חדשה - צריכה להיות מסווגת כתכנית שינוי תכנית מתאר, מכיון שחלה על השטח התכנית המנדטורית R.T.S - כל זאת בעקבות הנחיות שר הפנים בנוגע לתכנית מס' 3530. עתה הגיעה פניה מטעם גבי ש. שער המבקשת לפעול בהתאם ולשנות את סיווג התכניות.

הוחלט: לשנות את סיווג התכניות הנ"ל מתכניות מפורטות לתכניות שינוי מתאר מקומית.

ב. התרי בניה

8. יב-10358 - שרותי נפט בע"מ - מחסן לגלילי גז - עטרות
המשך דיון מיום 10.3.87

בדיון נטלו חלק מר ב. פולישוק - מנהל הפרויקט וד"ר מ. גרבר - מנהל איכות אויר בשרות לשמירת איכות הסביבה במשרד הפנים.
בפתח הדיון הקריא מר טויסה את החלטת הועדה מיום 10.3.87 לפיה: "לדחות את ההכרעה לתקופה של 3 חודשים בקרק זמן זה יגיש השרות לשמירת איכות הסביבה במשרד הפנים לועדה המחוזית חוות דעת אשר תכלול ניתוח מדויק של מרחקים, מערך חלוקת המגרשים באתר, מיקום מדויק של רמפות וגלילים פירוט האמצעים לפתרון בעיות הריח ותסקיר ההבטים הבטיחותיים ע"י גורם מוסמך -

(פרוטוקול מחוזית 12.5.87)

- הכל בהתאם להמלצות המפורטות בדו"ח שהוכן ע"י מר סוקר בסעיפים 1.1, 1.2, 1.3, 1.4.1. - בהתאם לכך פנו היזמים לאחד הגורמים שהוזכר בהמלצת מר סוקר - מהנדס רביד - והתקבלה חוות דעתו. יותר מאוחר - בעקבות חוות דעת זו נערכו פגישות עם השרות לשמירת אכות הסביבה והיזמים ואנשי השרות הכינו חוות דעת נוספת.

מר סוקר הסביר שברשימת המומחים שהוזכרה במכתבו הראשון נפלה טעות - והיזמים פנו למר רביד אך לא למר רביד הנכון. מסמכו של מר רביד מלמד על חוסר הבנה בסיסי בנושא זה, חוות הדעת שהוא מסתמך עליה היא תקן אמריקאי מסוים שנקרא N.F.P.A. וההתייחסות היא לאחסון מכלים המיועדים לשימוש מקומי - נקודתי כגון בתי ספר, מלונות, בתי חולים וכדו' ולא במתקן של הפצה ואחסון ברמה עירונית. כלומר מדובר בסדרי גודל והגדרה שונים לגמרי. אנשי השרות עמדו בקשר עם שרות הנפט ומנכ"ל שרותי הנפט הביע נכונות לאמץ את דרישות השירות במכתבם המקורי כתנאי לאישור הבקשה - כלומר הוא מוכן להתאים את הפריטה וביגוי המכלים במרחק של 100 מ' מבית הספר לאור האילוצים כפי שהובעו במכתבו מיום 15.2.87.

בתגובה לשאלת מר שרון אם דברי מר סוקר הם על דעת אנשי שרותי הנפט הקריא מר סויסה את מכתבו של די"ר אורי מר-נוב אליו מיום 7.5.87, להלן המכתב:

"לאחר שעיינו בחוות הדעת של י.י. רביד שבסימוכין ובדקנו שנית את הנושא על מכלול היבטיו, להלן חוות דעתנו: חוות דעתו של איג' רביד מסתמכת על התקנים המצוטטים ב"סקר איכות הסביבה" (יוני 1986) שהוכן על ידי חברת שרותי נפט בע"מ ואין היא חורמת כל מידע חדש או מעניקה ביסוס כמותי ומדעי למסקנות הסקר.

אף שכבר ציינו בחוות דעתנו הקודמת (מכתבו של י.י. סוקר מיום 15.2.87) כי נושא הבטיחות אינו מצוי בתחום הטיפול והאחריות הישירים של השירות לשמירת איכות הסביבה (ראה בפרק מסקנות במכתב הנ"ל), ואינו חובה לעצמנו להעיר כי אנו סבורים שאין לעשות שימוש שירותי בתקן של AFPA במקור הנדון ואין להקיש ממנו לגבי האחר הממוכנן, זאת מכיון שהתקן מתייחס לאחסון מכלים המיועדים לשימוש מקומי-נקודתי (לדוגמא: מיכל גז המאוחסן ליד בנין ומיועד לצרכי בנין זה בלבד), ואין הם חלים על אחרים לאחסון והפצה ברמה עירונית או איזורית. מסיבה זו בולטת מאד אי הסימטריות שבין הערכים (כמות גז מאוחסנת מרחקים וכו') אליהם מתייחס התקן לבין כמות הגז הממוכנת לאחסון באתר הנדון, מימדי האתר וכו'.

מכיון שלא מקובלת עלינו חוות הדעת שבסימוכין מהסיבות האמורות לעיל, ומנימוקים נוספים שלא כאן המקום לפרטם, ולאחר שבחנו ושקלנו שנית את הנושא, תוך התייחסות הן להשפעות הסביבתיות והן להיבט הבטיחותי, ומאחר שלא הוכנה הערכת סיכונים באופן הראוי, אנו חוזרים וממליצים לוועדה לסמוך ידה על ההמלצות הכלולות במכתבו של מר סוקר הנזכר לעיל.

ההמלצות הכלולות במכתב זה, אשר גובשו בהתייעצות משותפת של צוות אנשי השרות לשמירת איכות הסביבה והאגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, קובעות כי באילוצים הקיימים יש לדרוש מהיזם לערוך שינויים בתכנית באופן שיובטח מרחק של 100 מטר בין בנין בית הספר לבין נקודת האחסון הקרובה ביותר של מיכלי הגז. שינוי זה מתיישב גם עם הדרישה להגדלת מרחק בין איזור האחסון לבין בית הספר על מנת למנוע מטרדים סביבתיים כמו מטרדי ריח, רעש וכו'. מנכ"ל חברת שרותי נפט בע"מ הביע, בשיחה שקיימתי עמו (ביום 5.4.87) את נכונותו והסכמתו לאמץ את חוות הדעת של מר סוקר ואת ההמלצות הכלולות בו כתנאי לאישור התכנית".

מר סוקר חזר והציע להצמד לחוות הדעת המקורית שנחנה ולאשר את הבקשה בכפוף לתנאים שפורטו בה-שבה דובר על מרחק של 100 מ' וסעיף 1.4 שדיבר על פירוט האמצעים לגילוי מוקדם של ריחות, תקלות ופעילות להגנה על הסביבה. פירוט מגבלות והתנאים לאכלוס המגרשים הסמוכים. פרוט המגבלות והתנאים לשיפוע בלוני הגז אל האתר וממנו ובתוך גבולותיו.

מר סויסה פנה למר פולישוק ושאל האם אמנם מוסכמים עליהם התנאים שציין מר סוקר.

מר פולישוק ציין שהכל מוסכם עליהם למעט מגבלות הקרקע מהנימוק הפשוט והוא שלדעתם אין מגבלות קרקע.

מר סוקר הסביר כי ההתמקדות היתה בנושא המרחק של 100 מ' מהבנינים הקרובים, מכיון שהמגרש פתוח יש לקבוע איזה שימושים ייעשו במגרשים הסמוכים מכיוונים אחרים.

מר פולישוק הביע הסכמתו לכך.

(פרוטוקול מחוזית 12.5.87)

מר כהן ביקש להזכיר כי בדיון הקודם התקבלה החלטה מפורטת לפיה, בנוסף לחסימת ההבטות הבטיחותיים יש להניח בפני הוועדה את התכנית שתראה את יישום ההמלצות של מר סוקר. בגלל האילוצים ובגלל הדיווח של מר רביד - שאורי מרינוב דוחה וחוזר להמלצות המקוריות של מר סוקר מתקיים עתה דיון בלי שהתכנית המתקנת מונחת בפני הוועדה. אם תתקבל החלטה לאשר את הבקשה בהתאם להמלצות של ד"ר מרינוב והסכום שנעשה עם החברה לשרותי נפט יש לזכור שההחלטות היא שהאישור יותנה בכך שגוף מסוים - שיקבע ע"י הוועדה - יאשר את אותו מסמך בטרם ינתן ההיתר.

מר שרון טען שאין זו הפעם הראשונה שהוועדה מחליטה לאשר בקשה בכפוף לשינויים שיוכנסו בה.

מר כהן חזר על דרישתו שהבקשה תבדק שוב לאחר התיקון והציע שד"ר מרינוב יעשה זאת.

מר סויסה טען שבגלל רגישות הנושא הוועדה עצמה היא זו שצריכה לראות את התכנית המתקנת.

מר שרון חזר וטען שהעירייה היא גוף מספיק מכובד ואחראי ותוכל לבדוק אם נעשו התיקונים המבוקשים.

מר י. מרינוב ציין שמכיון שבצעם חזרו לחוות הדעת המקורית ונקבעו קוים מוגדרים שמקובלים על העירייה ועל השירות אין לדעתו צורך בועדת משנה שתבדוק את התכנית ויש להסתפק באנשי העירייה שיתרגמו הכל למונחים של החרי בניה.

גב' רווה בקשה להזכיר כי קודם כל צריך להחליט על עצם הענין ורק אח"כ לקבוע מי יוציא את ההיתר.

ד"ר מ. גרבר ציין שהבעיה אינה סביבתית, הוא עוסק בזהירות אויר וריחות ובזה אמר דברים מפורשים. לגבי האפקט הבטיחותי אין הוא מוסמך להביע דעה והם הציגו לפנות לגורם מוסמך. הדבר נעשה אך חוות הדעת שהוגשה היא בחזקת הבעת דעה בלבד. בסופו של דבר הוצע פתרון שמקובל על כולם.

גב' רווה פנתה למר סוקר וציינה שבדיון הקודם אמרו אנשי השירות שמבחינה בטיחותית אין להם חוות דעת ושאלו הם יכולים להביע דעה. עתה כשיש חוות דעת אין הם סומכים ידיהם עליה אך יחד עם זאת אומרים שאם תהיה הרחקה של מאה מטר מקיר בית הספר הם מוכנים לפמוך ידיהם על התכנית. היא מבקשת לדעת באופן חד משמעי אם אכן כך הוא הדבר.

מר סוקר השיב כי הוא חוזר להסתמך על חוות הדעת שכתב ב-15.2.87 שם כתב כי לאור האילוצים שנוצרו מוצעות ההמלצות הבאות: "1.1. אין לאשר הבקשה להיתר במתכונת המוצגת בפני הוועדה המחוזית.

1.2. יש לדרוש מהוועדה המקומית כי יזמי הפרוייקט יחויבו בהשלמת הבדיקות והמידע לנתוני הסקר שהוגש בנושא. השלמת המידע תתמקד ב- 3 נושאים מרכזיים החסרים עד עתה: בעית מטרי הריח, הערכת הסיכונים מקיום המתקן והמלצות לנקיטת אמצעים ופעולות להגנה על הסביבה."

במסגרת חוות הדעת נאמר שחסרים בתכנית מספר אלמנטים והוצע להוסיף מספר קריטריונים כפי שפורט בסעיפים 1.3, 1.4, 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3, 1.4.4, 1.4.5, 1.4.6, 1.4.7, 1.4.8, 1.4.9, 1.4.10, 1.4.11, 1.4.12, 1.4.13, 1.4.14, 1.4.15, 1.4.16, 1.4.17, 1.4.18, 1.4.19, 1.4.20, 1.4.21, 1.4.22, 1.4.23, 1.4.24, 1.4.25, 1.4.26, 1.4.27, 1.4.28, 1.4.29, 1.4.30, 1.4.31, 1.4.32, 1.4.33, 1.4.34, 1.4.35, 1.4.36, 1.4.37, 1.4.38, 1.4.39, 1.4.40, 1.4.41, 1.4.42, 1.4.43, 1.4.44, 1.4.45, 1.4.46, 1.4.47, 1.4.48, 1.4.49, 1.4.50, 1.4.51, 1.4.52, 1.4.53, 1.4.54, 1.4.55, 1.4.56, 1.4.57, 1.4.58, 1.4.59, 1.4.60, 1.4.61, 1.4.62, 1.4.63, 1.4.64, 1.4.65, 1.4.66, 1.4.67, 1.4.68, 1.4.69, 1.4.70, 1.4.71, 1.4.72, 1.4.73, 1.4.74, 1.4.75, 1.4.76, 1.4.77, 1.4.78, 1.4.79, 1.4.80, 1.4.81, 1.4.82, 1.4.83, 1.4.84, 1.4.85, 1.4.86, 1.4.87, 1.4.88, 1.4.89, 1.4.90, 1.4.91, 1.4.92, 1.4.93, 1.4.94, 1.4.95, 1.4.96, 1.4.97, 1.4.98, 1.4.99, 1.4.100, 1.4.101, 1.4.102, 1.4.103, 1.4.104, 1.4.105, 1.4.106, 1.4.107, 1.4.108, 1.4.109, 1.4.110, 1.4.111, 1.4.112, 1.4.113, 1.4.114, 1.4.115, 1.4.116, 1.4.117, 1.4.118, 1.4.119, 1.4.120, 1.4.121, 1.4.122, 1.4.123, 1.4.124, 1.4.125, 1.4.126, 1.4.127, 1.4.128, 1.4.129, 1.4.130, 1.4.131, 1.4.132, 1.4.133, 1.4.134, 1.4.135, 1.4.136, 1.4.137, 1.4.138, 1.4.139, 1.4.140, 1.4.141, 1.4.142, 1.4.143, 1.4.144, 1.4.145, 1.4.146, 1.4.147, 1.4.148, 1.4.149, 1.4.150, 1.4.151, 1.4.152, 1.4.153, 1.4.154, 1.4.155, 1.4.156, 1.4.157, 1.4.158, 1.4.159, 1.4.160, 1.4.161, 1.4.162, 1.4.163, 1.4.164, 1.4.165, 1.4.166, 1.4.167, 1.4.168, 1.4.169, 1.4.170, 1.4.171, 1.4.172, 1.4.173, 1.4.174, 1.4.175, 1.4.176, 1.4.177, 1.4.178, 1.4.179, 1.4.180, 1.4.181, 1.4.182, 1.4.183, 1.4.184, 1.4.185, 1.4.186, 1.4.187, 1.4.188, 1.4.189, 1.4.190, 1.4.191, 1.4.192, 1.4.193, 1.4.194, 1.4.195, 1.4.196, 1.4.197, 1.4.198, 1.4.199, 1.4.200, 1.4.201, 1.4.202, 1.4.203, 1.4.204, 1.4.205, 1.4.206, 1.4.207, 1.4.208, 1.4.209, 1.4.210, 1.4.211, 1.4.212, 1.4.213, 1.4.214, 1.4.215, 1.4.216, 1.4.217, 1.4.218, 1.4.219, 1.4.220, 1.4.221, 1.4.222, 1.4.223, 1.4.224, 1.4.225, 1.4.226, 1.4.227, 1.4.228, 1.4.229, 1.4.230, 1.4.231, 1.4.232, 1.4.233, 1.4.234, 1.4.235, 1.4.236, 1.4.237, 1.4.238, 1.4.239, 1.4.240, 1.4.241, 1.4.242, 1.4.243, 1.4.244, 1.4.245, 1.4.246, 1.4.247, 1.4.248, 1.4.249, 1.4.250, 1.4.251, 1.4.252, 1.4.253, 1.4.254, 1.4.255, 1.4.256, 1.4.257, 1.4.258, 1.4.259, 1.4.260, 1.4.261, 1.4.262, 1.4.263, 1.4.264, 1.4.265, 1.4.266, 1.4.267, 1.4.268, 1.4.269, 1.4.270, 1.4.271, 1.4.272, 1.4.273, 1.4.274, 1.4.275, 1.4.276, 1.4.277, 1.4.278, 1.4.279, 1.4.280, 1.4.281, 1.4.282, 1.4.283, 1.4.284, 1.4.285, 1.4.286, 1.4.287, 1.4.288, 1.4.289, 1.4.290, 1.4.291, 1.4.292, 1.4.293, 1.4.294, 1.4.295, 1.4.296, 1.4.297, 1.4.298, 1.4.299, 1.4.300, 1.4.301, 1.4.302, 1.4.303, 1.4.304, 1.4.305, 1.4.306, 1.4.307, 1.4.308, 1.4.309, 1.4.310, 1.4.311, 1.4.312, 1.4.313, 1.4.314, 1.4.315, 1.4.316, 1.4.317, 1.4.318, 1.4.319, 1.4.320, 1.4.321, 1.4.322, 1.4.323, 1.4.324, 1.4.325, 1.4.326, 1.4.327, 1.4.328, 1.4.329, 1.4.330, 1.4.331, 1.4.332, 1.4.333, 1.4.334, 1.4.335, 1.4.336, 1.4.337, 1.4.338, 1.4.339, 1.4.340, 1.4.341, 1.4.342, 1.4.343, 1.4.344, 1.4.345, 1.4.346, 1.4.347, 1.4.348, 1.4.349, 1.4.350, 1.4.351, 1.4.352, 1.4.353, 1.4.354, 1.4.355, 1.4.356, 1.4.357, 1.4.358, 1.4.359, 1.4.360, 1.4.361, 1.4.362, 1.4.363, 1.4.364, 1.4.365, 1.4.366, 1.4.367, 1.4.368, 1.4.369, 1.4.370, 1.4.371, 1.4.372, 1.4.373, 1.4.374, 1.4.375, 1.4.376, 1.4.377, 1.4.378, 1.4.379, 1.4.380, 1.4.381, 1.4.382, 1.4.383, 1.4.384, 1.4.385, 1.4.386, 1.4.387, 1.4.388, 1.4.389, 1.4.390, 1.4.391, 1.4.392, 1.4.393, 1.4.394, 1.4.395, 1.4.396, 1.4.397, 1.4.398, 1.4.399, 1.4.400, 1.4.401, 1.4.402, 1.4.403, 1.4.404, 1.4.405, 1.4.406, 1.4.407, 1.4.408, 1.4.409, 1.4.410, 1.4.411, 1.4.412, 1.4.413, 1.4.414, 1.4.415, 1.4.416, 1.4.417, 1.4.418, 1.4.419, 1.4.420, 1.4.421, 1.4.422, 1.4.423, 1.4.424, 1.4.425, 1.4.426, 1.4.427, 1.4.428, 1.4.429, 1.4.430, 1.4.431, 1.4.432, 1.4.433, 1.4.434, 1.4.435, 1.4.436, 1.4.437, 1.4.438, 1.4.439, 1.4.440, 1.4.441, 1.4.442, 1.4.443, 1.4.444, 1.4.445, 1.4.446, 1.4.447, 1.4.448, 1.4.449, 1.4.450, 1.4.451, 1.4.452, 1.4.453, 1.4.454, 1.4.455, 1.4.456, 1.4.457, 1.4.458, 1.4.459, 1.4.460, 1.4.461, 1.4.462, 1.4.463, 1.4.464, 1.4.465, 1.4.466, 1.4.467, 1.4.468, 1.4.469, 1.4.470, 1.4.471, 1.4.472, 1.4.473, 1.4.474, 1.4.475, 1.4.476, 1.4.477, 1.4.478, 1.4.479, 1.4.480, 1.4.481, 1.4.482, 1.4.483, 1.4.484, 1.4.485, 1.4.486, 1.4.487, 1.4.488, 1.4.489, 1.4.490, 1.4.491, 1.4.492, 1.4.493, 1.4.494, 1.4.495, 1.4.496, 1.4.497, 1.4.498, 1.4.499, 1.4.500, 1.4.501, 1.4.502, 1.4.503, 1.4.504, 1.4.505, 1.4.506, 1.4.507, 1.4.508, 1.4.509, 1.4.510, 1.4.511, 1.4.512, 1.4.513, 1.4.514, 1.4.515, 1.4.516, 1.4.517, 1.4.518, 1.4.519, 1.4.520, 1.4.521, 1.4.522, 1.4.523, 1.4.524, 1.4.525, 1.4.526, 1.4.527, 1.4.528, 1.4.529, 1.4.530, 1.4.531, 1.4.532, 1.4.533, 1.4.534, 1.4.535, 1.4.536, 1.4.537, 1.4.538, 1.4.539, 1.4.540, 1.4.541, 1.4.542, 1.4.543, 1.4.544, 1.4.545, 1.4.546, 1.4.547, 1.4.548, 1.4.549, 1.4.550, 1.4.551, 1.4.552, 1.4.553, 1.4.554, 1.4.555, 1.4.556, 1.4.557, 1.4.558, 1.4.559, 1.4.560, 1.4.561, 1.4.562, 1.4.563, 1.4.564, 1.4.565, 1.4.566, 1.4.567, 1.4.568, 1.4.569, 1.4.570, 1.4.571, 1.4.572, 1.4.573, 1.4.574, 1.4.575, 1.4.576, 1.4.577, 1.4.578, 1.4.579, 1.4.580, 1.4.581, 1.4.582, 1.4.583, 1.4.584, 1.4.585, 1.4.586, 1.4.587, 1.4.588, 1.4.589, 1.4.590, 1.4.591, 1.4.592, 1.4.593, 1.4.594, 1.4.595, 1.4.596, 1.4.597, 1.4.598, 1.4.599, 1.4.600, 1.4.601, 1.4.602, 1.4.603, 1.4.604, 1.4.605, 1.4.606, 1.4.607, 1.4.608, 1.4.609, 1.4.610, 1.4.611, 1.4.612, 1.4.613, 1.4.614, 1.4.615, 1.4.616, 1.4.617, 1.4.618, 1.4.619, 1.4.620, 1.4.621, 1.4.622, 1.4.623, 1.4.624, 1.4.625, 1.4.626, 1.4.627, 1.4.628, 1.4.629, 1.4.630, 1.4.631, 1.4.632, 1.4.633, 1.4.634, 1.4.635, 1.4.636, 1.4.637, 1.4.638, 1.4.639, 1.4.640, 1.4.641, 1.4.642, 1.4.643, 1.4.644, 1.4.645, 1.4.646, 1.4.647, 1.4.648, 1.4.649, 1.4.650, 1.4.651, 1.4.652, 1.4.653, 1.4.654, 1.4.655, 1.4.656, 1.4.657, 1.4.658, 1.4.659, 1.4.660, 1.4.661, 1.4.662, 1.4.663, 1.4.664, 1.4.665, 1.4.666, 1.4.667, 1.4.668, 1.4.669, 1.4.670, 1.4.671, 1.4.672, 1.4.673, 1.4.674, 1.4.675, 1.4.676, 1.4.677, 1.4.678, 1.4.679, 1.4.680, 1.4.681, 1.4.682, 1.4.683, 1.4.684, 1.4.685, 1.4.686, 1.4.687, 1.4.688, 1.4.689, 1.4.690, 1.4.691, 1.4.692, 1.4.693, 1.4.694, 1.4.695, 1.4.696, 1.4.697, 1.4.698, 1.4.699, 1.4.700, 1.4.701, 1.4.702, 1.4.703, 1.4.704, 1.4.705, 1.4.706, 1.4.707, 1.4.708, 1.4.709, 1.4.710, 1.4.711, 1.4.712, 1.4.713, 1.4.714, 1.4.715, 1.4.716, 1.4.717, 1.4.718, 1.4.719, 1.4.720, 1.4.721, 1.4.722, 1.4.723, 1.4.724, 1.4.725, 1.4.726, 1.4.727, 1.4.728, 1.4.729, 1.4.730, 1.4.731, 1.4.732, 1.4.733, 1.4.734, 1.4.735, 1.4.736, 1.4.737, 1.4.738, 1.4.739, 1.4.740, 1.4.741, 1.4.742, 1.4.743, 1.4.744, 1.4.745, 1.4.746, 1.4.747, 1.4.748, 1.4.749, 1.4.750, 1.4.751, 1.4.752, 1.4.753, 1.4.754, 1.4.755, 1.4.756, 1.4.757, 1.4.758, 1.4.759, 1.4.760, 1.4.761, 1.4.762, 1.4.763, 1.4.764, 1.4.765, 1.4.766, 1.4.767, 1.4.768, 1.4.769, 1.4.770, 1.4.771, 1.4.772, 1.4.773, 1.4.774, 1.4.775, 1.4.776, 1.4.777, 1.4.778, 1.4.779, 1.4.780, 1.4.781, 1.4.782, 1.4.783, 1.4.784, 1.4.785, 1.4.786, 1.4.787, 1.4.788, 1.4.789, 1.4.790, 1.4.791, 1.4.792, 1.4.793, 1.4.794, 1.4.795, 1.4.796, 1.4.797, 1.4.798, 1.4.799, 1.4.800, 1.4.801, 1.4.802, 1.4.803, 1.4.804, 1.4.805, 1.4.806, 1.4.807, 1.4.808, 1.4.809, 1.4.810, 1.4.811, 1.4.812, 1.4.813, 1.4.814, 1.4.815, 1.4.816, 1.4.817, 1.4.818, 1.4.819, 1.4.820, 1.4.821, 1.4.822, 1.4.823, 1.4.824, 1.4.825, 1.4.826, 1.4.827, 1.4.828, 1.4.829, 1.4.830, 1.4.831, 1.4.832, 1.4.833, 1.4.834, 1.4.835, 1.4.836, 1.4.837, 1.4.838, 1.4.839, 1.4.840, 1.4.841, 1.4.842, 1.4.843, 1.4.844, 1.4.845, 1.4.846, 1.4.847, 1.4.848, 1.4.849, 1.4.850, 1.4.851, 1.4.852, 1.4.853, 1.4.854, 1.4.855, 1.4.856, 1.4.857, 1.4.858, 1.4.859, 1.4.860, 1.4.861, 1.4.862, 1.4.863, 1.4.864, 1.4.865, 1.4.866, 1.4.867, 1.4.868, 1.4.869, 1.4.870, 1.4.871, 1.4.872, 1.4.873, 1.4.874, 1.4.875, 1.4.876, 1.4.877, 1.4.878, 1.4.879, 1.4.880, 1.4.881, 1.4.882, 1.4.883, 1.4.884, 1.4.885, 1.4.886, 1.4.887, 1.4.888, 1.4.889, 1.4.890, 1.4.891, 1.4.892, 1.4.893, 1.4.894, 1.4.895, 1.4.896, 1.4.897, 1.4.898, 1.4.899, 1.4.900, 1.4.901, 1.4.902, 1.4.903, 1.4.904, 1.4.905, 1.4.906, 1.4.907, 1.4.908, 1.4.909, 1.4.910, 1.4.911, 1.4.912, 1.4.913, 1.4.914, 1.4.915, 1.4.916, 1.4.917, 1.4.918, 1.4.919, 1.4.920, 1.4.921, 1.4.922, 1.4.923, 1.4.924, 1.4.925, 1.4.926, 1.4.927, 1.4.928, 1.4.929, 1.4.930, 1.4.931, 1.4.932, 1.4.933, 1.4.934, 1.4.935, 1.4.936, 1.4.937, 1.4.938, 1.4.939, 1.4.940, 1.4.941, 1.4.942, 1.4.943, 1.4.944, 1.4.945, 1.4.946, 1.4.947, 1.4.948, 1.4.949, 1.4.950, 1.4.951, 1.4.952, 1.4.953, 1.4.954, 1.4.955, 1.4.956, 1.4.957, 1.4.958, 1.4.959, 1.4.960, 1.4.961, 1.4.962, 1.4.963, 1.4.964, 1.4.965, 1.4.966, 1.4.967, 1.4.968, 1.4.969, 1.4.970, 1.4.971, 1.4.972, 1.4.973, 1.4.974, 1.4.975, 1.4.976, 1.4.977, 1.4.978, 1.4.979, 1.4.980, 1.4.981, 1.4.982, 1.4.983, 1.4.984, 1.4.985, 1.4.986, 1.4.987, 1.4.988, 1.4.989, 1.4.990, 1.4.991, 1.4.992, 1.4.993, 1.4.994, 1.4.995, 1.4.996, 1.4.997, 1.4.998, 1.4.999, 1.5.000, 1.5.001, 1.5.002, 1.5.003, 1.5.004, 1.5.005, 1.5.006, 1.5.007, 1.5.008, 1.5.009, 1.5.010, 1.5.011, 1.5.012, 1.5.013, 1.5.014, 1.5.015, 1.5.016, 1.5.017, 1.5.018, 1.5.019, 1.5.020, 1.5.021, 1.5.022, 1.5.023, 1.5.024, 1.5.025, 1.5.026, 1.5.027, 1.5.028, 1.5.029, 1.5.030, 1.5.031, 1.5.032, 1.5.033, 1.5.034, 1.5.035, 1.5.036, 1.5.037, 1.5.038, 1.5.039, 1.5.040, 1.5.041, 1.5.042, 1.5.043, 1.5.044, 1.5.045, 1.5.046, 1.5.047, 1.5.048, 1.5.049, 1.5.050, 1.5.051, 1.5.052, 1.5.053, 1.5.054, 1.5.055, 1.5.056, 1.5.057, 1.5.058, 1.5.059, 1.5.060, 1.5.061, 1.5.062, 1.5.063, 1.5.064, 1.5.065, 1.5.066, 1.5.067, 1.5.068, 1.5.069, 1.5.070, 1.5.071, 1.5.072, 1.5.073, 1.5.074, 1.5.075, 1.5.076, 1.5.077, 1.5.078, 1.5.079, 1.5.080, 1.5.081, 1.5.082, 1.5.083, 1.5.084, 1.5.085, 1.5.086, 1.5.087, 1.5.088, 1.5.089, 1.5.090, 1.5.091, 1.5.092, 1.5.093, 1.5.094, 1.5.095, 1.5.096, 1.5.097, 1.5.098, 1.5.099, 1.5.100, 1.5.101, 1.5.102, 1.5.103, 1.5.104, 1.5.105, 1.5.106, 1.5.107, 1.5.108, 1.5.109, 1.5.110, 1.5.111, 1.5.112, 1.5.113, 1.5.114, 1.5.115, 1.5.116, 1.5.117, 1.5.118, 1.5.119, 1.5.120, 1.5.121, 1.5.122, 1.5.123, 1.5.124, 1.5.125, 1.5.126, 1.5.127, 1.5.128, 1.5.129, 1.5.130, 1.5.131, 1.5.132, 1.5.133, 1.5.134, 1.5.135, 1.5.136, 1.5.137, 1.5.138, 1.5.139, 1.5.140, 1.5.141, 1.5.142, 1.5.143, 1.5.144, 1.5.145, 1.5.146, 1.5.147, 1.5.148, 1.5.149, 1.5.150, 1.5.151, 1.5.152, 1.5.153, 1.5.154, 1.5.155, 1.5.156, 1.5.157, 1.5.158, 1.5.159, 1.5.160, 1.5.161, 1.5.162, 1.5.163, 1.5.164, 1.5.165, 1.5.166, 1.5.167, 1.5.168, 1.5.169, 1.5.170, 1.5.171, 1.5.172, 1.5.173, 1.5.174, 1.5.175, 1.5.176, 1.5.177, 1.5.178, 1.5.179, 1.5.180, 1.5.181, 1.5.182, 1.5.183, 1.5.184, 1.5.185, 1.5.186, 1.5.187, 1.5.188, 1.5.189, 1.5.190, 1.5.191, 1.5.192, 1.5.193, 1.5.194, 1.5.195, 1.5.196, 1.5.197, 1.5.198, 1.5.199, 1.5.200, 1.5.201, 1.5.202, 1.5.203, 1.5.204, 1.5

(פרוטוקול מחוזית 12.5.87)

מר סוקר ביקש שלא העיריה תהיה הבודקת האחרונה של התכנית.

מר סויסה העלה שתי הצעות החלטה להצבעה: א. לא לאשר את הבקשה ולחפש אתר חלופי.
ב. לאשר את הבקשה בכפוף למגבלות שצוינו בחוות הדעת של מר סוקר ומרינוב.

מר רחמימוב שאל האם לא נכון יהיה להמליץ שתעשה בדיקה לגבי הצורך באמצעי בטיחות נוספים.

מר סויסה השיב כי המשטרה אשרה את נושא הבטיחות והמלצות השירות מוסכמות על דעת היוזמים.

بعد ההצעה לאשר את הבקשה בכפוף למגבלות שצוינו בחוות הדעת של מר סוקר וד"ר מרינוב הצביעו 6 חברים. נמנעו 4 חברים. מר סויסה הוסיף כי מר סוקר יהיה שותף לעיריה בכל הליכי תיקון התכנית והוצאת ההיתר.

לאחר דיון.

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יובטח מרחק של מאה מטר בין בנין בית הספר לבין בקודת האחסון הקרובה ביותר של מיכלי הגז.
2. יפורטו האמצעים לגילוי מוקדם של ריחות, תקלות ופעולות להגנה על הסביבה.
3. יפורטו המגבלות והתנאים לאכלוס המגרשים הסמוכים.
4. יפורטו המגבלות והתנאים לשינוע בלוני הגז אל האתר וממנו ובחור גבולותיו.
5. היועץ הסביבתי של הועדה המחוזית - מר י. סוקר - יהא שותף לצוות העיריה בכל הנוגע להליכי תיקון הבקשה והוצאת ההיתר הבניה.

בחום הדיון בנושא מיכלי הגז בעטרו התפזרה מליאת הועדה ובותרו באולם הישיבות חברי ועדת המשנה המחוזית להתרי בניה: מר א. סויסה, מר ש.ז. זוננפלד, מר מ. כהן, מר ח. מרינוב, גב' ח. רווה ומר א. רחמימוב.

9. יב-10393 - המועצה הדתית - בחי כנסת ואולם ארועים- רח' עזרת תורה שכ' קרית צ'אנד
דו"ח הועדה המקומית מט' 94 מיום 4.3.87 תיק 74/626/ב

בפתח הדיון ציין מר כהן כי בדצמבר 86 היתה פניה למחנה על המחוז ובה דרישה ששר הפנים יאשר החכרת גג של גן ילדים לצורך הקמת בית כנסת לקהילת "פוניביץ", לאחר דין ודברים ולאחר שהעיריה תקנה את התמכים שהגישה נשלח מכתב מטעמו אל הגב' חזן - המחלקה לרשויות מקומיות במשרד הפנים ובו נאמר "...רצ"ב תשריט מתוקן בהתאם לתכנית החלה 1839 א'". אין לנו התנגדות לחתימת חוזה החכירה. יש לצרף לכל חוזה עותק אחד. יודגש שאישורנו זה אינו מהווה משום אישור או הסכמה להליכים לאישור הבניה על גג גן הילדים בהתאם למתחייב מחוק התכנון והבניה". עתה הגיעה בקשה להיתר בניה לשלושה בתי כנסת וחלל נוסף שנקרא בהתחלה אולם שמחות ואח"כ הוסב שמו לחדר חוגים. כל זה על גג גן הילדים. בבדיקה מסתבר שבבקשת ההחכרה דובר על בית כנסת אחד בלבד גן הילדים בנוי באופן מדורג עם חצר ליד כל גן ואילו חכסית בתי הכנסת גדולה יותר וגולשת בכ-2-3 מ' מעבר לקו הבנין מצד דרום. נפח הבנין המוצע גדול מדי. זאת הבעיה התכנונית. מצד שני קיימת גם בעיה פרוצדורלית מכיון שתכנית 1839 א' קבעה במפורש שבמגרש מס' 1 יבנו במדורג 354 מ"ר גני ילדים. הבקשה היום היא תוספת של 1400 מ"ר ולא ניתן לאשרה בהליך של היתר בניה אלא בדרך של הפקדת תכנית.

גב' רווה חיזקה את דבריו וציינה שאם התכנית החלה קבעה גם את השימוש וגם את היקף הבניה לא ניתן להוסיף על כך. על הועדה עתה להתמקד בשאלה אם היא רוצה להפקיד תכנית או לא.

מר זוננפלד התרעם על כך וטען שמעולם לא הגבילו הועדות את אחוזי הבניה למוסדות. הבעיה כאן בוערת. הועדה המקומית לא אשרה את הבקשה בעיניקים עצומות אלא לאחר שהיועץ המשפטי שלה המליץ לפרסם הקלה. בתגובה להערת מר כהן כי זאת היתה החלטת הועדה המקומית ולא המלצת היועץ המשפטי טען מר זוננפלד כי הועדה המחוזית אינה השוטר של העיריה. אם העיריה שולחת בקשה שנבדקה ע"י היועץ המשפטי שלה והיא החליטה לפרסם הקלה-אל לועדה המחוזית לחטט בה- כדבריו. מה גם שבמקרה זה מדובר על מוסדות ציבור שהמתנגדים חזרו בהם מהתנגדותם.

גב' רווה הסבירה שענין ההתנגדות לא רלוונטי ועתה יש צורך להחליט אם להפקיד תכנית ואם לאו ההחלטה של העיריה היא בניגוד לחוק.

(פרוטוקול מחוזית 12.5.87)

מר סויסה ציין שאין לתת יד להליך לא חוקי.

מר מרינוב העיר שהאולם המבוקש ודאי יפריע למגורים שבסביבה.

מר סויסה שאל מדוע צריך לחבר את הכניסות לבתי הכנסת, הבליטה מחשיכה את חצרות גני הילדים.

מר רחמימוב תמך בדיעה של מר כהן שיש לבטל את המעברים כי הבליטה תצמצם את האור שנכנס לגני הילדים.

מר זוננפלד ביקש שהות על מנת שהיוזם יבוא בדברים עם גבי רווה בענין הצורך בהפקדת חכנית.

מר סויסה הציע שיוחלט להפקיד חכנית ובו זמנית יבדוק מר כהן את ענין המעברים, אם צריך לבטלם הם יבוטלו.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לא לאשר את הבקשה בהליך של היתר בניה
ב. להפקיד חכנית בנין ערים. מתכנן המחוז יבדוק את נושא המעברים בין בתי הכנסת כפי שנדרשו - האם צריך לבטלם או לא.

10. יב-5167- מרכז קרולינה ויוסף גרוס - שינויים בבנין חדש-גוש 196 חלקה 1 - בית וגן
דו"ח הועדה המקומית מס' 90 מיום 12.1.87 תיק בנ/145/71

בעת הדיון הציג מר כהן את הבקשה וציין שאין מניעה לאשרה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. יב-10241- שותפות שוי"פ- שינויים בבנין חדש-גוש 193 חלקה 24 - רמת שרת
דו"ח הועדה המקומית מס' 96 מיום 12.1.87 תיק בנ/79/665

(גבי רווה לא השתתפה בדיון)

בעת הדיון ציין מר כהן כי ב-13.3.86 אשרה הועדה המחוזית בקשה להיתר בניה של אותו יזם לבנין במגרש מס' 24 שעל פי חכנית 1269 ג'. בזמנו נבחנה הבקשה להיתר ונבקשו הליכים מסוימים על פי המלצת הועדה המקומית. עתה מבוקשים שינויים לא מהותיים בעיקר בשטח קומת המחסנים, בדירה הצפון מערבית וכד'. בסך הכל שטחי הבניה נמוכים ממה שאושר בעבר. הבוקר הגיע לשולח העתק מכתב ששלחה עו"ד נעמי וייל לעירייה ולטענתה יש צורך בהפקדת חכנית מפורטת לנדון.

הוחלט: להעביר את התיק לחוות דעתו של מר י. לוי- מ"מ גבי ת. רווה.

12. יב-10374- עיריית ירושלים- חחנת טרנספורמציה - גוש 193-רמת שרת
דו"ח הועדה המקומית מס' 89 מיום 29.12.86 תיק בנ/86/835

בעת הדיון ציין מר כהן שלא ניחו את הבקשה כי התחנה מבוקשת בתחום מגרש בניה לא על פי חכנית מאושרת.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

13. יב-10370- זהב ירושלים- בנין חדש - גוש 261-262- גבעת שאול
דו"ח הועדה המקומית מס' 89 מיום 29.12.86 תיק בנ/126/85

(מר זוננפלד לא השתתף בדיון)

בפתח הדיון הסביר מר כהן כי הבקשה היא למפעל תעשייה הכולל קומת חניה, קומת המפעל עם חנות, קומת מסחר ואולם חצוגה- כלומר החלק שבו עוסקים בייצור הוא קטן יחסית- רק קומה אחת. מספר מקומות החניה המוצע בתוך המבנה ומחוץ לו מגיע ל-26. מכיון שמדובר בפעילות מסחרית הקשורה למפעל המייצר תכשיטים צריך שתקן החניה לא יגזר מתעשייה אלא ממסחר וזאת על מנת שהפעילות המסחרית תיעשה בתנאים נאותים. מבחינה אדריכלית הבנין יפה ויש צורך לבדוק באיזה מידה הוא מסתם עם הפרשי הגבהים בין הכבישים.

(פרוטוקול מחוזית 12,5,87)

בסופו של דבר ממליץ מר כהן לאשר את הבקשה בכפוף לכך שתקן החניה יוחאם לפעילות המסחרית שתתקיים בו.
לשאלת מר דנגור השיב כי יהיה צורך להוסיף כ-50 מקומות חניה. בעניין הגובה הסביר מר כהן כי הגובה המותר הוא 15 מ' והועדה המקומית פרסמה הקלה כדי להגיע לגובה של 21 מ'. המגדל הגבוה המתוכנן יהיה כפי הנראה אולם תצוגה. עוד ציין שהיחידה לאיכות הסביבה בעיריה צריכה לתת דעתה לשימוש בחומרים שונים במהלך היצור.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לכך שתקן החניה יגזור מהפעילות המתוכננת למקום ויהא על דעת מר בקמן - נציג שר התחבורה בועדה המחוזית.

14. יב-10295 - עיריית ירושלים ע"י קרן ירושלים - גשר להולכי רגל - דרך חברון
דו"ח הועדה המקומית מס' 75 מיום 23.6.86 חיק בנ/86/382

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה הגיעה ללשכת התכנון לפני כשנה, בינתיים נקנה המגרש שליד הכנסיה הסקוטית ע"י "בני-ברית" ואגב הכנת התכנית שלהם ביקשו שינויים בגשר לטינימטק. ההחלטה להפקיד את תכנית בני ברית התקבלה לפני כשנה אך היא עדיין לא הופקדה והוא מבקש שהות להפגש איתם ועם היזמים של הבקשה לגשר, כולל אנשי העיריה על מנת שהעמדות יתואמו.

הוחלט: לדחות את הדיון בבקשה בהתאם לבקשת מר כהן.

15. יב-10398 - האחים ישראל בנין חדש-גוש 140 חלקה 16 - תלפיות
דו"ח הועדה המקומית מס' 92 מיום 9.2.87 חיק בנ/86/765

בעת הדיון הסביר מר כהן שהבקשה היא לבנין - שהוא מקוה שיהיה תעסיה - על שטח שחלות עליו מספר תכניות. הבקשה היא לבנות בקו בנין אחורי אפס עד 1.5 מ' כשיש כוונה לצרף טרח עודף של מגרש צמוד לפי תכנית נוספת. המגרש האמור ברשות האחים ישראל והשני ברשות המינהל. על פי הוראות תכנית המתאר - הבניה בקו בנין אפס היא סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרה כל עוד לא צורף אליו השטח שלידה. אשר על כן מבקש מר כהן לדחות את הדיון כדי שיהא סיפק בידו להמיעץ בנושא זה עם העיריה.

הוחלט: לדחות את הדיון בהתאם לבקשת מר כהן.

16. יב-10386 - אגודת בית כנסת אהל יעקב - אגף חדש - גוש 184 - חלקה 73 - גבעת מרדכי
דו"ח הועדה המקומית מס' 94 מיום 4.3.87 חיק בנ/86/844

בפתח הדיון ציין מר כהן כי מדובר במגרש מס' 73 על פי תכנית מס' 1050 שיעודו נקבע לשטח להקמת בנין צבורי לפי סעיף 9 נקבע כי: "לא תורשה כל בניה בשטח זה אלא בהתאם לתכנית בנין מפורטת באשור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית" הועדה המקומית, לאחר שהעבירה את הבקשה ללשכת התכנון, דרשה אותה חזרה וקיימה דיון חוזר ב-4.3.87 בהשתתפות גבי ח. פרבר שהסבירה כי "אנשי בית כנסת אהל יעקב מעוניינים להפוך את הקומה השלישית לישיבה, אולם מחלקת החינוך דורשת כי התכניות תכלולנה בית כנסת בלבד. בהתאם להקצאה שניתנה ע"י ועדת האיתורים. ללא שום פונקציות אחרות וכן בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 12.1.87 אשר בה הוחלט לדחות את הבקשה, לבניה 3 קומות ולדון בתכנית שתכלול בית כנסת בלבד". החלטת הועדה המקומית באותה ישיבה היא לאשרייהקמת בנין חדש של 3 קומות שישמש כבית כנסת בלבד (ללא פונקציות אחרות)....".
למעשה מה שקורה הוא שהועדה המקומית העבירה בקשה תמוהה הכוללת מקלט ובית כנסת של שתי קומות ולגבי הקומה השלישית לא נאמר כלום - וזה עומד בסתירה להנחיותיה של גבי פרבר. מאחר שניתן לבנות בית כנסת בהליך של היתר בניה אך לא את החלל המבוקש בקומה השלישית - ממליץ מר כהן לאשר את הבקשה למעט הקומה השלישית. המקלט המבוקש יכול להיות דו תכליתי.

מר סויסה שאל אם יש מניעה תכנונית לאשר את הבקשה כפי שהיא והסביר שמקובל שקהילה שבונה בית כנסת תשלב בו פעילות חרבותית. לדבריו אין סיכוי שהקומה השלישית תשמש כישיבה.

מר כהן ציין בתגובה שאם כך הוא הדבר יש לתכנן בצורה שונה את הבנין. להוריד את המדרגות החיצוניות, להוסיף מעקה לגג וכד'.

גבי רווה הציעה שיוגש תכנון אחר של הבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה לבניה 3 קומות ובתנאי שהבקשה תערך בהתאם להנחיות תכנית המתאר ושתקבל את אישורו של מהנדס העיר.

(פרוטוקול מחוזית 12.5.87)

17. יב-522- בית כנסת רבמ"ן בנין חדש-מושב יוונית- רח' אמציה
דו"ח הועדה המקומית מס' 92 מיום 9.2.87 תיק בנ/86/886

בזמן הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא להקמת בית כנסת שלישי בין שני בתי כנסת קיימים בשטח. בתכנית מס' 1310 נקבע בסעיף 8 כי "השטח הצבוע בתשריט בצבע חום והמוחזק בקו חום כהה יהווה שטח להקמת בניני ציבור (בתי כנסת). לא תורשה כל בניה בשטח זה אלא בהתאם לתכנית בנין מפורטת באשור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית". בתיק הבקשה שנמצא בלשכה ישנו מסמך שמראה מבט פרספקטיבי של הבניה העתידה במתחם- בהסתמך עליו, למרות שאינו חלק מהתכנית, ובהסתמך על הסעיף בתכנית שבו צויין "בית כנסת" - נקבע בזמנו שאין צורך בהפקדת תכנית לבקשה ספציפית זו. מבחינה תכנונית ציין מר כהן שיש להתאים את חזית הבנין המבוקש לחזיתות המבנים הקיימים כבר מצידיו, שהוא מציע שמהנדס העיר יתן דעתו על כך.

הוחלט: לאשר את הבקשה ובתנאי שחזית המבנה המבוקש תתואם לחזית המבנים הקיימים בחלקה- ושמהנדס העיר יאשר את הבקשה.

18. יב-10399- ש. ברזילי בע"מ - שינויים - גוש 235 חלקה 33 - רח' ירמיהו
דו"ח הועדה המקומית מס' 92 מיום 9.2.87 תיק בנ/87/87

בזמן הדיון הסביר מר כהן שמדובר באזור התעשייה ברוממה שעל פי תכנית 2267 אי' יועד לאזור שימושים מעורבים- מפתח, משרדים ומלאכה. הבקשה היא להכשיר בנין קיים לאולם תצוגה של טובארו, הדבר כולל שיפור החזית, הפיכת חלונות לדלתות וכד'. השינוי המבוקש בוצע כבר בפועל והוא מותר לפי תכנית 2267 אי'. אין מניעה לאשרו אך מכיון שנבנת למקום פעילות מסחרית יש לאשרה בכפוף לבדיקת תקן החניה במקום.

מר סויסה שאל אם אפשר להגיש תביעה נגד המבצע.

מר מרינוב טען שאין לדון בבקשה שכבר בוצעה והעיריה צריכה להגיש נגדם תביעה.

מר סויסה תמך בדעתו.

גב' רוזה הסבירה שלפי נוהלי העיריה אי הגשת תביעה משפטית אינה פוסלת את הועדה המקומית מלדון בבקשה אך אין לדעתה מניעה להחזיר את הבקשה לעיריה.

לאחר דיון.

הוחלט: להחזיר את הבקשה לעיריה ולא לדון בה עד לאחר שתוגש נגד המבקש תביעה.

19. יב-10417- גוד ניים- בנין חדש- גוש 141 חלקה 138 - שכ' מקור חיים
דו"ח הועדה המקומית מס' 96 מיום 18.3.87 תיק בנ/85/487

בעת הדיון ציין מר כהן כי לגבי הבקשה הנדונה קיימת בעיה משפטית. מדובר במגרש בגודל 6 דונם במקור חיים המיועד לתעשייה ובשטח ישנה כבר הקצאה לבעל מסוים. במקביל לכך, תכנית 1054 שאושרה בשנת 68 קבעה בסעיף 8 כי: "...לא תורשה כל בניה בשטח זה, אלא אם כן חוכן תכנית בנין ערים מפורטת לאיחוד כל החלקות הקיימות ולחלוקת השטח למגרשים גדולים המתאימים לתעשייה ופרצלציה (חלוקה חדשה)". מסתבר שבתשריט תכנית ישנה כבר חלוקה למגרשים מסוימים אך בגושון החלקה כבר אוחדה כלומר נעשה איחוד מבח הסדר ולא מבח תכנית. בעיה נוספת היא שמינהל מקרקעי ישראל הקצה את השטח ל-3 בעלים ולאחד מהם ניתנו קווי בנין 0. כמוצאה מכך זה מטיל מגבלות על שני הבעלים האחרים, מכיוון שהמרווח בין הבנינים קטן מאוד.

גב' פלאוט הסבירה שוב שבתכנית יש פרצלציה של הגוש והדבר נעשה בהסדר של גוש. המינהל נתן ל-3 בעלים את הזכות לבנות בשטח אך השטח עדיין לא חולק.

גב' רוזה ציינה שיש לבדוק את הנושא מאחר שכבר הוצא היתר בניה אחד בשטח.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שתערך בדיקה ע"י מר כהן, גב' רוזה, ונציגי העיריה.

(פרוטוקול מחוזית 12.5.87)

20. יב-8890- ועד בית הכנסת המרכזי גילה-תכנית שינויים-גילה
דו"ח הועדה המקומית מס' 92 מיום 9.2.87 חיק בנ/112/83

בעת הדיון ציינה גב' פלאוט שהועדה המחוזית אשרה בעבר בבית הכנסת ועתה מבוקשים שינויים קטנים הכוללים הרחבת המרחף, ביטול מדרגות פנימיות והמשכת המדרגות החיצוניות. אין מניעה לאשר.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. בקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

21. יב-10335- אגודת היתום הערבי (ביה"ס תיכון תעשייתי) - בקשה לקביעת תנאים-גוש 601 חלקה 121- בית חנינה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.9.86:

לאשר מתן היתר לתוספת שתי סדנאות לבית הספר התעשייתי כפי שסומן באדום ע"י תכנית המדידה ובהתאם לתכנית הבניה המצורפת.

מובא להמשך דיון מיום 6.1.87

בעת הדיון הזכיר מר כהן כי הנושא נקשר בזמנו עם הבקשה למכלי הגז בעטרות מכיון שאז התעוררה הבעיה של הקרבה לבית הספר. שטח בית הספר מופיע ככתם לבן בתכניות החלוח על האזור והבקשה היא לתוספת מבנה מעבדות בהליך של קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

לדעתו ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:

א. שהועדה המקומית תתן דעתה להיבט התכנוני של המגרש כדי שלא יאושרו עוד בקשות בהליך של קביעת תנאים אלא שתוגש תכנית מתאר לשטח.

ב. שתבדקנה ההמלצות והתיקונים של הבקשה של חברת שרותי נפט למכלי גז וזאת על מנת שהאישור לא יעמוד בסתירה לאישור הבקשה של מכלי הגז.

הוחלט: לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:

א. לא תאושרנה יותר בקשות לקביעת תנאים לפי סעיף 78 למגרש האמור.

ב. היתר הבניה יוצא לאחר בדיקת ההמלצות והתיקונים של הבקשה למחסן לגלילי גז בעטרות (חיק בנ/326/86) - על מנת שאישור בקשה זו לא יעמוד בסתירה לאישור הבקשה האחרת.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ד. תכניות לאישור(מתן תוקף)

22. תכנית מס' מי/596- שינוי למי/113 - אבו גוש 29527 חלקה 9

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3421 מיום 29.1.87 . בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

23. תכנית מס' מי/599 - שינוי תכנית מפורטת מי/360 ג'- מעוז ציון

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3405 מיום 1.12.86 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

(פרוטוקול מחוזית 12.5.87)

ד. התרי בניה

24. יב-3776-ג'אדללה מוחמד חסן חסונה - תוספת קומה- אבו גוש

דו"ח הועדה המקומית מסי 345 מיום 9.11.86 חיק ב/139/86

25. יב-2961- יוסף איסמעיל ג'בר- בית מגורים- אבו גוש

דו"ח הועדה המקומית מסי 346 מיום 23.11.86 חיק ב/122/86

(שתי הבקשות נדונו יחד)

בעת הדיון הסביר מר בן יעקב ששתי הבקשות הן לתוספת בנין על חלקה שקיים בה בבנין. המגרשים גדולים, מיועדים לאזורי מגורים 2 ויש אחוזי בניה. אין מניעה לאשרם.

הוחלט: א. לאשר את שתי הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות בנוגע לחיק ב/122/86

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

כ"ח אייר תשמ"ז
27 מאי 1987

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה בישיבתה מס' 52 שהתקיימה ביום
ראשון י"א אייר תשמ"ז 10.5.87

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

השתתפו:

- | | |
|-----------------------|--------------|
| - נציגת שר השכון | א. ברזקי |
| - רשות מקומית ירושלים | ש.ז. זוננפלד |
| - נציגת שר החקלאות | ל. ידין |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - רשות מקומית ירושלים | ח. מרינוב |
| - רשות מקומית ירושלים | מ. נחמיה |
| - נציגת שר המשפטים | ת. רוה |
| - רשות מקומית ירושלים | י. שרון |

נכחו:

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

נעדרו:

- | | |
|-------------------------|----------|
| - נציג שר הבטחון | ע. זרמן |
| - רשות מקומית מטה יהודה | א. ליטמן |
| - נציג שר הבריאות | ש. לרמן |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמן |
| - אדריכל | ד. רוניק |

(פרוטוקול מחוזית 10.5.87)

א. אישור פרוטוקולים

- 1) פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית מס' 389 מיום 24.3.87
בסעיף 22 לפרוטוקול הנ"ל נפלה טעות בסעיף ב' להחלטה בענין תיק יב-10356 (מרפאה ברמות)
במקום "...ובתנאי שהתריס הפונה לכוון בית מר ויסנשטרן המתנגד יהיה מוגף באופן קבוע"
צריך להיות "ובתנאי שהתריסים הפונים לכוון בית מר ויסנשטרן המתנגד יהיו מוגפים באופן קבוע".
- 2) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 45 מיום 29.3.87
- 3) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 49 מיום 12.4.87

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

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. תכניות לאישור (מתן תוקף)

1. (3692) תכנית מס' 3692, שינוי מס' 13/86 לתכנית המתאר המקומית ושינוי מס' 1/86 לתכנית
2696 - שכ' גונן ג'

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3416 מיום 4.1.87
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

2. (3295) תכנית מס' 3295, שינוי מס' 1/83 לתכנית המתאר - רח' מחלקי המים - קטמון
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3421 מיום 29.1.87
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

3. (2873 א') תכנית מס' 2873 א', שינוי מס' 1/84 לתכנית 2873 - רמות שרח
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3429 מיום 19.2.87
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

4. (3132 א') תכנית מס' 3132 א, שינוי מס' 1/84 לתכנית 3132 - צפונית לליפתא
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3424 מיום 5.2.87
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

5. (3509) תכנית מס' 3509, שינוי מס' 24/84 לתכנית המתאר ושינוי מס' 1/84 לתכנית
שכ' רמות

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3429 מיום 19.2.87
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

6. (3657) תכנית מפורטת מס' 3657 - שכ' ענתא

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3421 מיום 21.1.87
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

(פרוטוקול מחוזית 10.5.87)

7. (3711) תכנית מס' 3711, שינוי מס' 2/86 לתכנית 1358 - רח' אדוניהו, שכ' הבוכרים

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3431 מיום 26.2.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

8. (3666) תכנית מס' 3666, שינוי מס' 1/81 לתכנית מפורטת 1700 - שכ' רמות

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3431 מיום 26.2.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

9. (3351 א') תכנית מס' 3351 א', שינוי מס' 1/85 לתכנית 1149 - רמת דניה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3431 מיום 26.2.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

10. (3598) תכנית מס' 3598, שינוי מס' 1/85 לתכנית מתאר מקומית שכ' מקור ברוך

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3424 מיום 5.2.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

11. (3643) תכנית מס' 3643, שינוי מס' 38/85 לתכנית המתאר - שכ' מאה שערים

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3429 מיום 19.2.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

12. (2110 א') תכנית מס' 2110 א' שינוי מס' 1/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי

מס' 1/84 לתכנית מפורטת מס' 2110 גוש 301117 חלקות 57,56,55 - רח' קורא הדורות פינת רח' קלאוזנר שכ' תלפיות.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3250 מיום 22.9.85 בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.4.85:

לדחות את ההתנגדויות כמפורט בחוות הדעת ולתת תוקף לתכנית.

מובא לדיון פנימי והכרעה.

בפתח הדיון סקר מר כהן את עיקרי התכנית וההתנגדויות כפי שנשמעו בוועדת המשנה מיום 15.2.87 בציינו כי תכנית 2110 קבעה איחודן של שלוש חלקות לשתי חלקות חדשות ואת היקף שטחי הבניה מטרת תכנית 2110 א' הנדונה היא איחודן של שתי החלקות הנייל לחלקה אחת וקביעת הבינוי, לרבות היקף הבניה.

לתכנית הוגשו 5 התנגדויות שנסבו על ההיבטים הבאים:

א. הבנינים גדולים וחורגים מאופי הסביבה.

ב. איחוד המגרשים מוביל להגדלת מספר יחידות הדיון מ-18 יחיד ל-24 יחיד.

ג. איחוד המגרשים עשוי לאפשר בעתיד דרישה להגדלת אחוזי הבניה עפ"י תכנית המתאר כתוצאה מהגדלת גודל המגרש והשלכת זכויות הבניה של התגרש הפינתי על המגרש החדש כולו.

דן בהתחלת במכתב התנגדותו, שהוקרא בפני הועדה כאילו מוצע בנין אחד במגרש כולו, אולם עפ"י נספח הבינוי מוצעים שני בניינים.

הועדה המקומית המליצה לדחות את ההתנגדות.

ועדת המשנה המליצה לבטל את נספח הבינוי משום שאין הוא תואם היום את אופי הבניה בשכונה מבחינה ארכיטקטונית.

(פרוטוקול מחוזית 10.5.87)

גבי ברזקי ציינה כי מטרת האחד לכאורה נבע מכך ששני המגרשים אינם זהים בגודלם ולכן היא מציעה להשאיר את החלוקה לשני מגרשים ולשנות רק את קו החלוקה.

מר כהן העלה את נוסח הצעתו להחלטה כדלקמן:

לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בשינויים כמפורט להלן:

א. לבטל את נספח הבינוי המצורף לתכנית ולקבוע בהוראות התכנית כי בשטח ייבנו שני בניינים שמספר הקומות וגובה הבניה יהא בהתאם להוראות תכנית המתאר, בכפוף לכך שהיתרי הבניה יבדקו ע"י האגף לתכנון עיר ולא רק ע"י האגף לרישוי.

ב. לפרש בהוראות התכנית כי לא ינתנו אחוזי בניה נוספים מעבר לקבוע בתכנית, עבור גודל מגרש ותוספת עבור מגרש פינתי כאמור בתכנית המתאר.

ג. לפרש בהוראות התכנית כי המרחק בין שני הבניינים לא יפחת מ- 7.0.

הוחלט: לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בשינויים כמפורט להלן:

א. לבטל את נספח הבינוי משום שאינו הולם את אופי הבניה הקיימת היום בשכונה.

ב. יקבע בהוראות התכנית כי במגרש יבנו שני בניינים שמספר הקומות וגובהם יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר.

ג. מתן היתרי הבניה יהא כפוף לבדיקת האגף לתכנון עיר בנוסף לבדיקת אגף הרישוי.

ד. יפורש בהוראות התכנית כי לא ינתנו אחוזי בניה נוספים, הנובעים מהגדלת שטח המגרש ובעבור מגרש פינתי, לאחר האיחוד.

ה. לפרש בהוראות התכנית כי המרחק בין שני הבניינים לא יפחת מ- 7.0 מטר.

13. (2764) תכנית מפורטת מס' 2264- מאגר מים- כפר עקב

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3184 מיום 4.4.86 בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.7.86:

לדחות את ההתנגדות מאחר והשטח דרוש באופן דחוף להקמת מאגר מים ואין לו תחלופה ולפיכך לתת תוקף לתכנית.

מובא לדיון פנימי והכרעה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מטרת התכנית היא יעוד שטח למחזק הנדסי עבור מאגר מים, מצפון לשדה המעופה עטרות, ומסביבו שטח פתוח לטיפול נופי. לתכנית הוגשו 3 התנגדויות המתייחסות לשעור ההפקעה. לטענת המתנגד שהופיע בפני הועדה, שיעור ההפקעה עולה על 40%, וגרם לו נזק רב ואין הוא מעוניין בפיצויים.

תשובת עיריית ירושלים לטענתו הייתה כי מאגר המים חיוני לאספקת מים לשטח נרחב בצפון ירושלים ועל כן דחתה את ההתנגדות.

המלצת ועדת המשנה הייתה דלחות את ההתנגדות ולפצות את בעל הקרקע.

המלצת לשכת התכנון:

לדחות את ההתנגדויות מנימוקי הועדה המקומית, מאחר שמאגר המים חיוני לשרות התושבים בצפון ירושלים ולתת תוקף לתכנית.

על הועדה המקומית לבדוק את טענות המתנגדים בנושא הפיצויים ולפעול על פי הוראות החוק.

גבי ברזקי ציינה כי המתכנן או מוסדות התכנון הם שצריכים לקבוע אם יתרת המגרש לאחר ההפקעה ניתנה לניצול הזכויות.

גבי רווה ציינה כי עפ"י סעיף 190 (א) (1) לחוק "...לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש" ולכן יהא על הועדה המקומית לפצות את המתנגד עבור כל המגרש.

הוחלט: א. לדחות את ההתנגדויות מנימוקי הועדה המקומית, מאחר שמאגר המים חיוני לשרות התושבים בצפון ירושלים.

ב. לתת תוקף לתכנית.

ג. על הועדה המקומית לפצות את בעלי חלקה 306 בגוש 31072 עבור החלקה כולה ולנקוט בהליכים להפקעת יתרת שטח החלקה.

(פרוטוקול מחוזית 10.5.87)

14. (3557) תכנית מס' 3557, שינוי מס' 5/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים-גוש 30007 חלקות 207,31 - שכ' קטמון

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3342 מיום 5.6.86 בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות הגב' צפורה נצר.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.10.86:
לדחות את ההתנגדות מאחר ואין כל מוצא אחר המאפשר למתנגד להרחיב, ולתת חוקף לתכנית.
מובא לדיון פנימי והכרעה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מדובר בתכנית להרחבת דירות בבנין ברח' הפלמ"ח. עפ"י נספח בינוי מוצע כמעט לכל דירה חוספת של חדר ומרפסת למעט דירת המתנגדת, הנמצאת בפינת חיבור שני אגפי הבנין. לטענת המתנגדת היא מופליח בכך לרעה.
המלצת ועדת המשנה לאחר שמיעת ההתנגדויות היתה לחלק את השטח לבניה שוה בין הדירות הנמצאות בפינת חיבור שני אגפי הבניה.
לאחר בדיקה הסתבר שלא ניתן ליישם את המלצת ועדת המשנה משום שאגפי הבנין נמצאים במפלסים שונים ועל כן ישנן שתי אפשרויות:
א. לדחות את ההתנגדות ולתת חוקף לתכנית כפי שהופקדה.
ב. לאפשר למתנגדת לבנות חוספת לדירתה על גג הדירה.

מר שרון ציין כי ההצעה הראשונה משאירה את המתנגדת במצב של קיפוח.

הוחלט: 1. לקבל חלק ממתנגדות ולאפשר למתנגדת חוספת בניה מעל דירתה, בכפוף לבדיקה ואישור אגף תכנון עיר.
2. לתת חוקף לתכנית בהתאם לסעיף 1 דלעיל.

15. (3504) תכנית מפורטת מס' 3504 - המצודה ליד שער יפו- העיר העתיקה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3291 מיום 12.1.86 בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מר גבי דאוס
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.5.86:
לדחות את ההתנגדות מאחר ויתוכן מבנה נוסף לשרותים ציבוריים באיזור ולתת חוקף לתכנית.
מובא לדיון פנימי והכרעה.

בפתח הדיון מסר מר דרומי כי מטרת התכנית היא בנית מבנה שרותים ציבוריים תח קרקעיים בשטח המיועד כשפ"צ בתכנית עמ/9 והמשמש את מוזיאון ישראל.
לתכנית הוגשה התנגדות מר דאוס הטוען כי יפגע מהתכנית בכך שחיריים לא יוכלו להשתמש בשרותים הנ"ל מבלי לשלם דמי כניסה לאחר.
תשובת הועדה המקומית היתה כי השרותים הציבוריים שהיו באיזור הועברו זמנית לבית טנוס שבממילא ובעתיד יבנו באזור שרותי קבע.

הוחלט: לדחות את ההתנגדות מנימוקי הועדה המקומית ולתת חוקף לתכנית.

16. (2977 א') תכנית מס' 2977 א' שינוי מס' 1/84 לתכנית 2977 - שיכון חב"ד תל ארזה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3295 מיום 23.1.86 בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.7.86:
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת חוקף לתכנית מתוקנת בסעיפים הבאים:
(1) גובה מבנה ביהכ"נ יהיה 4 מטר בלבד ומעליו יהיה מעקה ברזל.
(2) פתחי הבנין הקיים הפונים לבנין המתנגדת יסגרו וינתן על כך כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה כמנאי והוצאת היתר בניה בשטח.
(3) בחוספת הבניה לא יהיו פתחים לכוון ביתם של המתנגדים.
(4) בתוך המגרש במרחק של 2 מטר מקו הבנין של אגף הכתות תקום גדר בגובה 2 מטר. יתרת החצר הפנימית תהיה גינה ציבורית שתפותח ע"י תושבי השכונה.

מובא לדיון פנימי והכרעה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה נדרשה לבניה באתר עוד ב1980 כאשר הובאה בפניה בקשה להיתר חוספת קומה שניה על בנין קיים המשמש לבית כנסת, מקוה וגן ילדים והיא נדחתה.

(פרוטוקול מחוזית 10.5.87)

תוספת הקומה הובאה לאחר מכן במסגרת תכנית 2977 לשמוש של כמות לימוד, לשכת התכנון חזרה על עמדתה שתוספת בניה במגרש של 1.5 דונם תהווה עומס נכבד וצפיפות בלתי סבירה. בסופו של דבר אושרה התכנית. בתכנית הנדונה מוצעת תוספת קומה על המבנה הקיים בן שתי הקומות למטרת כמות לימוד ובית כנסת. לתכנית הוגשו מספר רב של התנגדויות ע"י דיירים הגרים בסמוך בעיקר ממגרשים ד' וה' המסומנים בתשריט.

עיקר הטענות כדלקמן:

- א. כ 80% מהתושבים הגרים בסמוך אינם שייכים לזרם החרדי של חסידי חב"ד.
- ב. תוספת הקומה תחסום את מרחב האור והאוויר.
- ג. תוספת הבניה תגרום רעש הנובע מפעילות חסידי חב"ד, ארועים והתועדויות המועברים ברמקולים בשעות בלתי סבירות.
- ד. התלמידים משחקים בשטח חצרות בניני המגורים הסמוכים.
- ה. המתנגדים מעוניינים שבמגרש יבנה בית כנסת לבני עדתם ולא לחסידי חב"ד.

הועדה המקומית המליצה לסגור את פתחי הבנין הפונים לבניני המגורים של המתנגדים וכן הקמת גדר בגובה של 2 מטר בתוך המגרש וכיוצא באלה דברים שאינם הגיוניים ואין בהם כדי לפתור את הבעיה. לאורך כל הקו למן הבקשה להיתר ועד להפקדת התכנית הנדונה חזר ועמד על כך כי כל תוספת בניה במגרש ששטחו כ-1.5 דונם אינה עומדת בשום קריטריון. לאחר שבקר בשטח ונכח בבניה המתרחשת בסביבה בהקפים בלתי סבירים ובלתי מבוקרים הוא מוצא כי חלקן של הטענות היו יפות לעת הקמת הבנין המקורי. היזמים טוענים כי אם לא ינתן היתר לבניה המבוקשת לא ימצא לשימושים המבוקשים פתרון חלופי. צפיפות הבניה באזור היא גבוהה ביותר ויוצרת תחושה כבדה למבקר בו מאידך המחסור בשטחי ציבור משוע.

גב' ברזקי ציינה כי עפ"י הקריטריונים של משרד השיכון דרוש לכל כחת גן כשליש דונם, בהערכה גסה ובחישוב עפ"י הסטנדרטים המצומצמים ביותר דרוש לפונקציות הקיימות והמבוקשות שטח מינימלי של 5 דונם בעוד ששטח המגרש הוא כ-1.5 דונם.

מר כהן הקריא בפני הועדה קטע הפרוטוקול משיבת הועדה מיום 25.6.85 בדיון בהפקדת התכנית כדלקמן:

"מר כהן לפני כ-4 שנים נדרשה הועדה לבנית ב"ס עבור ח"ת חב"ד בגובה של קומה אחת מעל מבן מקלט וגן ילדים זאת בנוסף לבית כנסת ומקוה במגרש שאינו עולה בגודלו על 1.5 דונם. לשכת התכנון המחוזית הצביעה על כך שהעמסה גדולה מידי גם מבחינת הקרבה לבתי המגורים השכנים. הועדה לא קבלה את עמדת הלשכה והחליטה לאשר את הבניה. עתה מוצע להוסיף על בנין בית הספר קומת כמות בחזית רחוב חנה, ומעל אגף הכתות הקדמי אולם לימודים ותפילה בגובה של שתי קומות. בסמוך להגשת התכנית לועדה הוגשה התנגדות הדיירים השכנים שאינם נמנים על אותו זרם חרדי, הטוענים שהרחבת בית הספר תגרום לצפיפות בלתי נסבל ופגיעה בחצרות בתיהם כמו כן העלו במכתבם טענות בדבר השמעת שדורים ישירים מחו"ל המוגברים ע"י מגברי קול לציבור בשעות הלילה המאוחרות הגורמים למטרד לסביבה כולה. לדעת הלשכה תוספת הבניה תגרום לצפיפות והעמסה בלתי סבירה.

גב' אשל ציינה כי הבעיה של מחסור במגרשים פנויים וחוסר אפשרות לקיים שרותים בשכונות הצפוניות - חמורה ביותר, ולצורה הרב לא ניתן למצוא קרקע פנויה במקומות אלה. הפיצול בין העדות השונות הוא רב. התאמת הנורמות בשכונות אלה לנורמות בשכונות אחרות בעיר לא מאפשר פתרון לבעיה ואף תחריף אותה. אין שום אלטרנטיבה לסביבה זו ולכן היא תומכת בהפקדת התכנית.

מר זוננפלד ציין כי כאשר אותו ציבור בא לבקש מגרש פנוי משיבים את פניו לריק אך כאשר הוא מבקש להצטרף יותר בשטחו דוחים אותו בטענה שאינו עומד בקריטריונים. הציבור הזה מבקש לבנות לעצמו את בית הספר על פי אמות המידה שלו, אין כל סיבה לדחותו."

גב' ברזקי ציינה כי בעתיד יתפנה שטח גן החיות, מציאת פתרון חילופי ולחץ על הרשות המקומית יהיה לדעתה פתרון קונסטרוקטיבי יותר. ההתנגדויות לא נבעו מכך שישנו מחסור בשטחי ציבור אלא על כך שזרם חרדי אחד מקבל על חשבוננו של השני.

מר סויסה העיר כי היו גם טענות על רעש.

(פרוטוקול מחוזית 10.5.87)

מר מרינוב ציין כי הוא תומך בדעתה של גבי ברזקי, יש גבול למסח בניה שמגרש יכול לשאת וישנם תקנים לכך. במאמץ מסויים ניתן למצוא פתרונות טובים יותר. הוא מצטרף לאלה התומכים בקבלת ההתנגדויות ודחית התכנית.

מר זוננפלד ציין כי מדובר במרכז לחינוך ומה יכול להיות לגיטימי ומובן יותר מחינוך ילדים.

גבי ברזקי ציינה כי זה לא אנושי לחנך ילדים בצפיפות כזו.

מר זוננפלד ציין כי כל עוד לא יכולים למצוא פתרון חלופי צריך לאפשר את הבניה באילוצים הקיימים. אולי מלכתחילה לא היה תומך באישור הבניה אולם מאחר שקיימת כבר במקום פעילות אין מניעה לדעתו לאשרה.

באשר לטענות על התועדויות ציין כי אין הן נכונות. הוא מציע לקבל את המלצת הועדה המקומית.

מר שרון ציין כי ליבו עם הילדים בין אם הם נמנים על זרם חרדי זה או אחר. הוא מצר על כך שבזמנו אישרה הועדה תוספת בניה והיה זה עוול. מאידך גיסא, אי אפשר להתעלם מן הצרכים של כתות לימוד. בבנין כבר קיים בית כנסת אחד ולכן הוא תומך באישור כתות הלימוד בלבד.

מר מרינוב ציין כי דוקא בית הכנסת אינו מוסיף צפיפות, הבעיה היא כתות הלימוד של הילדים. לדעתו תוספת הבניה תפגע בילדים עצמם ותהא לרעתם. יש להגדיל את המאמץ להשגת מגרש חלופי.

גבי ברזקי הציעה לאשר רק את תוספת 6 כתות הלימוד בקומה השלישית, במפלס 6.95 ללא בית הכנסת.

בתום הדיון הועלו להצבעה שתי הצעות החלטה:

- א. הצעת גבי ברזקי כמפורט לעיל.
- ב. לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית.

הוחלט: (ברוב של 5-2 קולות)

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולתת תוקף לתכנית בשינויים הבאים:
תוספת הבניה תכלול רק קומה אחת של 6 כתות הלימוד שבמפלס 6.95.

17. (2058 ב') תכנית מס' 2058 שינוי מס' 1/85 לתכנית 2058 ו-2058 א' - רח' פנים מאירות קרית מטרסדורף

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3364 מיום 29.7.86.

בחופת ההפקדה הוגשו התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.11.86:

- א. לקבל את ההתנגדות בנושא האשפתון ולקבוע כי לא ניתן היתר בניה אלא אם היזם יהרוס ויבנה אשפתון במקום אחר.
- ב. לדחות את ההתנגדות לנושא פגיעה באיכות החיים בגלל שהשטח בתכנית לא משמש כיום את הדיירים אלא לזריקת האשפה.
- לפי כך לתת תוקף לתכנית.

מובא לדיון פנימי והכרעה.

בפתח הדיון מטר מר כהן כי מטרת התכנית היא שנוי יעוד שטח ממסחרי ושפ"צ לאזור מגורים. התכנית כוללת נספח בינוי לבנין בן שתי קומות לפיו הקומה הראשונה משמשה לתנויות והשניה למגורים. לתכנית הוגשו התנגדויות, בשם דיירים ברחוב פנים מאירות 14, שבקשו שהמגרש ישמש כמגרש משחקים לאור הקביעה התכנית המאושרת שגג הבנין המסחרי ישמש כשטח פתוח ציבורי בהמשך לשפ"צ הסמוך. כמו כן טענו כי במגרש קיים אשפתון המשמש את דיירי הבתים הסמוכים. עו"ד אטון טען בשם החברה להקמת קרית מטרסדורף לבעלות על השטח וצרף מסמכים המעידים על רישום הערת אזהרה לטובת החברה. תשובת היזמים היתה כי האשפתון טומן להריסה כבר בתכנית מאושרת 2058 וכי באמתחתם מסמכים המעידים שהמינהל הקצה להם את הקרקע. הועדה המקומית המליצה לקבל את ההתנגדות בנושא האשפתון ולקבוע כי לא ניתן היתר בניה אלא אם היזם יהרוס ויבנה אשפתון במקום אחר.

בנושא פגיעה באיכות החיים המליצה הועדה המקומית לדחות את ההתנגדות בנימוק שהשטח בתכנית לא משמש כיום את הדיירים אלא לזריקת האשפה.

(פרוטוקול מחוזית 10.5.87)

מר כהן ציין כי ביקר במקום והתרשם כי עד להפקדת התכנית הראשונה היה המגרש בבחינת פחת קרקעי, ומי שסימן אותו כשטח פתוח ציבורי התעלם מהתנאים הטופוגרפיים בשטח. לאור זאת הוא ממליץ לקבל את נוסח הצעת ההחלטה הבאה:

א. הועדה בדיוניה איננה מתיחסת לבעיות קנייניות הנוגעות לבעלות על הקרקע.

ב. לדחות את ההתנגדות לענין מבנה האשפתון מאחר ובסעיף 13 לתכנית נקבע כי על היזם לבנות אשפתון, אולם יחד עם זאת לפרש בהוראות התכנית כי על מגיש התכנית לתת ערבות בנקאית לבניית האשפתון בהתאם להוראות התכנית.

ג. לדחות את ההתנגדות לענין השימוש בשטח כשטח למשחקים לאור התנאים הטופוגרפיים של השטח.

ד. לתת תוקף לתכנית בכפוף לסעיף ב' לעיל.

הוחלט:

א. הועדה אינה מתיחסת בדיוניה לבעיות הקנייניות לענין הבעלות על הקרקע.

ב. לדחות את ההתנגדות לענין מבנה האשפתון מאחר שבסעיף 13 לתכנית נקבע כי מגיש התכנית יבנה על חשבון מבנה חדש לאיסוף אשפה. עם זאת יפורש בהוראות התכנית כי על מגיש התכנית לתת ערבות בנקאית לבניית האשפתון בהתאם להוראות התכנית.

ג. לדחות את ההתנגדות לענין השימוש בשטח כשטח פתוח למשחקים לאור התנאים הטופוגרפיים של השטח.

ד. לתת תוקף לתכנית בכפוף לסעיף ב' דלעיל.

18. (2803) תכנית מס' 2803, שינוי מס' 1/81 לתכנית מס' 1138 - תל ארזה מובא לדיון פנימי והכרעה.

בעת הדיון מסר מר כהן כי במהלך הדיון בישיבת הועדה מיום 29.3.87 הועלתה הצעה לפתרון חלוקה מחדש של 3 מגרשים, וכי הועדה הסמיכה את מר בן אשר בתאום עם המחכמת לבדיקת יישום ההצעה, ובלבד שלא יפגעו מכר בעלי קרקע אחרים. השינוי המוצע ע"י בעלי חלקות 134, 135 הוצג בפני הועדה לפיו קוי הבנין הצדדיים של מגרשים 4 ו-231 החדשים יהיה 3 מטר.

הוחלט: בשנוי לאמור בהחלטת הועדה המחוזית מיום 9.9.86 בגין חלקות 134, 135 בגוש 30080, נקבע כי תכנית 2803 תתוקן ותאושר בהתאם לחשירט שהוצג בעת הדיון.

ג. תשריטים לצרכי רישום

19. (3372) תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י פרג ג' לחוק בהתאם לתכנית 3372-חלקות 84,33 בגוש 30080 - שבי מחניים

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.7.86: לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30104, 30105, 30080.

הוחלט: לאשר את תשריט החלוקה לצרכי רישום בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. (2506 א') תשריט מדידה לצרכי רישום עפ"י תכנית 2506 א'-"בנה ביתך" שלב ב' שבי גילה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.3.87: לאור חוות דעת תכנונית של מנהל אגף לתכנון, להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית שיורה לרשם המקרקעין לרשום את תכנית המדידה לצרכי רישום כפי שהיא בהתאם לסעיף 125 לחוק, יש לאפשר מתן קוי בנין למגרשים במדידה תואם את הרשום בת.ב.ע.

גבי רווה לא השתתפה בדיון.

מר כהן מסר כי תכנית 2506 א' קבלה תוקף כאשר היא כוללת הוראות חלוקה חדשה וטבלת שטחי המגרשים. בהתאם להוראות התכנית הוכן תשריט מדידה לצרכי רישום עוד בטרם ניתנו קוי בנין ובתוך כך נמצאו אי התאמות בגודל שטחי המגרשים.

מתוך פרוט הסטיות הציג מר כהן מספר דוגמאות: מגרש מס' 30 השטח עפ"י התב"ע 500 מ"ר ועפ"י תשריט החלוקה 529 מ"ר.

הסטיה הגדולה ביותר במגרש מס' 78: 825 מ"ר לעומת 954 מ"ר. בדיון בוועדה המקומית טען מר אלירז כי מאחר והסטיה גדולה מ-3% יש צורך בהפקדת שינוי לתכנית.

מר כהן ציין כי מדובר בבעל קרקע אחד שהוא יוזם התכנית, קרי שו"פ, ולכן להערכתו ניתן לקבל החלטה לקולא ולאשר את התשריט.

הוחלט: לאשר את תשריט המדידה לצרכי רישום בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 10.5.87)

מרחב תכנון מקומי, מטה יהודה

ד. תכניות לאישור (מתן תוקף)

21. (מי/608) תכנית מס' מי/608 שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/113 - אבו גוש הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3429 מיום 19.2.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

22. (מי/595) תכנית מס' מי/595 שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/300 - עין רפא בית נקופא

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3429 מיום 19.2.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

23. (מי/606) תכנית מס' מי/606 שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/200 - מלונות שורש

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3384 מיום 28.9.86 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

24. (מי/442) תכנית מי/442 שינוי לתכנית מתאר מס' מי/250-מבשרת ציון

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3374 מיום 28.8.86 בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות עוי"ד יהודה כהן מיום 1.10.86 הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.10.86:

לחת תוקף לתכנית בכפוף לתנאים אלו:

(1) בתחומים להלן: צפון המגרש מעבר לקו הבנין עד גבול החלקה ומשולש החלקה שבמערב הבניה יוגדר בתשריט ובתכנון כ"חורש" יעוד הקרקע כמו "יעור" במי/250 ויצויין כי לא תותר בתחומים אלו בניה כלשהיא בעתיד.

(2) היזמים ו/או בעלי הקרקע מחייבים בזאת לפנות ו/או לשפוח את הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה, בגין כל תביעה שהיא בגין שינוי היעוד של הקרקע. היזמים ו/או בעלי הקרקע ירשמו הערת אזהרה לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ע"מ להבטיח התחייבות זו. ההערה תוסר לאחר תום תקופת ההתישנות הקבועה בחוק.

מובא לדיון פנימי והכרעה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מטרת התכנית היא שינוי יעוד שטח המוגדר כאזור יער לאזור שרותים קהילתיים- בית אבות. כאשר נדרשה הועדה המקומית לראשונה לדון בשינוי המוצע אם להמליץ על הפקדת התכנית, היא התחבטה בכך משום שנראה היה שהמיקום מחייב התייחסות רצינית לאור נסיון העבר בכל הקשור למעון בית הרופא. ואמנם הועדה המחוזית בהחלטתה להפקיד את התכנית התנתה את ביצוע ההפקדה במספר תנאים מקדימים:

א. בדיקות נופיות להבטחת השתלבות הבנין בנוף והסתרתו מכביש ירושלים-ח"א.

ב. אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

ג. אישור ועדת המשנה שליד המועצה הארצית לענין הקטנת קו הבנין.

ד. תאום עקירת עצים עם קק"ל.

ה. פתרון בעיות הביוב.

ועדת המשנה של המועצה הארצית אכן אישרה מתן הקלה בקו הבנין מציר הדרך, קרי 75 מטר במקום 150 מטר.

רק לאחר שהתמלאו התנאים הנ"ל הופקדה התכנית.

הועדות התייחסו לשינוי היעוד באופן ליברלי מהטעמים הבאים:

עיקר הפרוייקט איננו נצפה מכביש ירושלים ח"א, באזור קיימים מעון הרופא ובית הברה "ארזה" ובהמשך שכונה י"ב במבשרת (שבה נמצא מגרש המתנגד) כלומר מכביש הכניסה למוצא ועד לקסטל קיים רצף בנוי ומאושר, בעוד שבגדה הדרומית במבשרת נשמר המרחק לאורך כל הדרך.

(פרוטוקול מחוזית 10.5.87)

מנימוקים אלה שוכנעו גם יתר הועדות שנדרשו לאישור התכנית. על כן נראה לו שהמלצת ועדת המשנה לא היתה מבוססת.

מר סויסה ציין כי עובדת אישור המועצה הארצית והועדה לשמירה על קרקע חקלאית לא היתה בפני ועדת המשנה.
היה רחמימוב, נקמן וסוקר התייחסו לקו הבנין ואולם נתונים אלה לא היו בפנינו.

מר כהן הוסיף כי המתנגד טען על הסתרת הנוף ועקירת העצים. הבנין מוקם בשטח המותר בחלקו הפנימי את עיקר העצים וכזכור החליטה הועדה בזמנו לבטל את ההכרזה על כביש שבע האחיות כביש איזורי.
לסיכום ציין כי הועדה המקומית המליצה בהחלטתה להגדיר את חלק המגרש הצפוני "כחורש" וליעדו "כיעור" עפ"י חכנית מי/250.
הוא ממליץ שלא לשנות את יעוד השטח ועם זאת לקבוע בתכנית הוראה בדבר אישור בניה בשטח הנ"ל שיטמש בפועל כחורש.
באשר לסעיף 2 להמלצת הועדה המקומית בדבר שיפוי הועדה המקומית ע"י היזמים ו/או בעל הקרקע הציע מר כהן להחיל את ההוראה על מגישי התכנית ולא על בעלי הקרקע. כמו כן הציע שבשטח המשולש הנוצר ע"י קו הבנין המערביים יסומנו העצים לשמירה ולא לעקירה.

הוחלט: לקבל אלמנטים בהתנגדות ולתת חוקף לתכנית בשינויים כמפורט להלן:

- א. שטח המגרש הצפוני, מעבר לקו הבנין ועד גבול החלקה יוגדר בתכנית כ"חורש" (מבלי לשנות את יעודו) ותקבע התכנית הוראה האוסרת כל בניה שהיא בחחומר.
- ב. בחחומר השטח המשולש הנוצר ע"י קו הבנין תאסר עקירת עצים והם יסומנו כעצים לשימור.
- ג. על מגיש התכנית לתת התחייבות לפצות ו/או לשפות את הועדה המקומית על כל חביעה שהיא בגין שינוי יעוד הקרקע ותרשם על כך הערת אזהרה לטובת הועדה המקומית על מנת להבטיח התחייבות זו.

25. חכנית מפורטת מי/323 א' - אחר החאן שער הגיא
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 3334 מיום 15.5.86
בחקופת ההפקדה החקבלה התנגדות מע"ץ.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.8.86:
לתת חוקף לתכנית.

מובא לדיון פנימי והכרעה.

בפתח הדיון מטר מר כהן כי חכנית מאושרת מי/323 הועידה את השטח כאחר לאומי שלאחר מכן הוכרז כאחר לאומי לענין חוק גנים לאומיים ושמורות טבע.
החכנית נשוא הדיון נועדה לקבוע הוראות בדבר בינוי, שימור ושיקום המבנים וקביעת השמושים למרכז מבקרים ושרותי דרך, לרבות חניה ודרך גישה לאחר.
לחכנית הוגשה, באופן לא רשמי, התנגדות מע"ץ, בהתייחס לפתרון החניה והגישה (הקביעה של שמור הבנין מאושרת בתכנית קודמות). מאחר והם מצויים בתחום 150 מטר מציר הדרך.
משרד הפנים כתב שיש להעביר את החכנית לאישור המועצה הארצית לענין קו הבנין. עקב זאת עולה השאלה אם אמנם יש צורך, מבחינה משפטית לקבל אישור המועצה הארצית לקו הבנין כאשר הבנין כבנין לשימור אושר בתכנית קודמות, והמועצה הארצית לענין זה אינה נדרשת לשמוש שהוא נשוא החכנית הנדונה.

גב' רווה ציינה כי הבנין קיים במקום ואין כוונה להעתיקו משם. האלמנט החדש בתכנית הוא החניה וכאן מתעוררת השאלה האם לצורך החניה שלא במסגרת של מבנה צריך להעביר את החכנית לאישור המועצה הארצית.

מר כהן ציין כי לקראת הדיון הצעו היזמים פתרון ברדיוס גדול יותר לכניסה כמו כן הוסיף כי במכתבה של גב' שער ממשרד הפנים היא מציינת שבשיחה עם עו"ד י. לוי ואד' ד. רצ'בסקי סוכם כי עקב תוספת הבניה הכלולה בתחום 150 מ' בניגוד לח/מ/א/3 יש צורך בהבאת הנושא לדיון בועדת המשנה של המועצה הארצית.

גב' ברזקי העירה כי הבנין כמות שהוא הוגדר כאחר לאומי ואולם הפרוייקט המוצע מוסיף עליו.

גב' רווה ציינה כי ישנו ספק לענין החניה ובאשר לתוספת ולכן היא מציעה להעביר את החכנית לוועדת המשנה של המועצה הארצית.

(פרוטוקול מחוזת 10.5.87)

הוחלט: לתת תוקף לתכנית בכפוף לתנאים הבאים:

- (1) בדיקת נציג שר המחבורה בוועדה המחוזית לענין הכניסה לחניה.
- (2) אישור ועדת המשנה של המועצה הארצית לענין קווי הבנין.

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

מובא לדיון פנימי והכרעה

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מטרת התכנית היא שינויים בבינוי ע"י הוספת מבנה שומר, קופה ומבנה קיוסק באתר הקסטל.

לענין הקיוסק הוגשה התנגדות בעל קיוסק המסומן כקיוסק מס' 8 בתכנית המתאר מי/498 לקיוסקים במבשרת, בטענה כי הקיוסק המוצע בתכנית ינשל אותו מפרנסתו. נציג רשות הגנים הלאומיים, כיזם התכנית, הודיע כי מסתמנת הסכמה בין הצדדים אך אין לה תוקף צדין ולכן החליטה הוועדה המחוזית לדחות את ההכרעה על מנת לאפשר לצדדים להגיע לידי הסכמה ביניהם. אולם במכתבי מיום 18.7.86 הודיע מר אורן בשם היזם כי לצערנו לא הגיעו להסדר עם המתנגד.

לגופו של ענין ציין כי ההתנגדות איננה תכנונית אלא מטעמים מסחריים אך בהחלט אנושית והדבר נתון לשקול דעת הוועדה.

הוועדה המקומית המליצה לענין הקיוסק כי היא רואה באישורו שינוי תכנוני מהותי העומד בסתירה לתכנית הקיוסקים ולפיכך המליצה שלא לאשר את הקמתו.

מר שרון ציין כי בתאר לאומי יש צורך בקיוסק וכי הטעון הפורמלי אינו תופס מבחינת הוועדה. על כן הוא מציע לדחות את ההתנגדות ולאשר את התכנית.

בתום הדיון נערכה הצבעה.

הוחלט: (ברוב של 6-1 קולות והמנעות חבר ועדה אחד).
לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.

אלי סויסה
יו"ר הוועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ג' סיוון תשמ"ז
31 מאי 1987

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה בישיבתה מס' 55 שהתקיימה ביום
שלישי ו' באייר תשמ"ז - 5.5.87.

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

השתתפו:

- | | |
|---------------------------------|--------------|
| - נציגת שר השיכון | א. ברזקי |
| - נציג ציבור ומי"מ ד. ברגמן | ש.ז. זוננפלד |
| - נציגת שר החקלאות | ל. ידין |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - נציג ציבור | א. ליטמן |
| - נציג שר הבריאות | ש. לרמן |
| - נציג ציבור | ח. מרינוב |
| - נציג ציבור ומי"מ ר. דנגור | מ. נחמיה |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמן |
| - אדריכל | א. רחמימוב |
| - נציגת שר המשפטים ומי"מ י. לוי | ת. רווה |
| - נציג ציבור | י. שרון |

נכחו:

- | | |
|------------------------|-----------|
| - מחלקת מהנדס העיר | א. בן-אשר |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוט |
| - לשכת התכנון המחוזית | נ. פלט |
| - מזכירת הועדה המחוזית | מ. שורץ |

נעדרו:

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

(פרוטוקול מחוזית 5.5.87)

א. אישור פרוטוקולים

- (1) פרוטוקול ועדת המשנה לשמיעת התנגדויות מיום 15.2.87
- (2) פרוטוקול ועדת המשנה לשמיעת התנגדויות מיום 24.2.87
- (3) פרוטוקול ועדת המשנה לשמיעת התנגדויות לתכנית 3231 א' מיום 8.3.87
- (4) פרוטוקול הועדה המחוזית מסי 43 מיום 10.3.87
- (5) פרוטוקול ועדת המשנה לשמיעת התנגדויות מיום 19.3.87
- (6) פרוטוקול ועדת המשנה לשמיעת התנגדויות מיום 22.3.87

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

(7) פרוטוקול הועדה המחוזית מסי 42 מיום 3.3.87

בסעיף 2 לפרוטוקול הנ"ל בגין תכנית 3621 - מסוף אגד בגבעת שאול - קבלה הועדה החלטה לתת תוקף לתכנית על סמך הודעת הערירה כי בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות לתכנית. לאחר הישיבה חזרה בה העיריה והודיעה כי אמנם הוגשה התנגדות לתכנית וכי ההודעה הקודמת נמסרה בטעות.

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 3.3.87 בגין מתן תוקף לתכנית 3621. ההתנגדות

השמע במועד שיקבע בקרוב

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

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ב. כללי

1. האנדרטה על גג כולל האידרה - רחבת הכותל

בפתח הדיון מסר מר סויסה כי הבוקר ביקש את מר ניב לשלוח נציג מטעם העיריה לועדה המחוזית משום שיש בדעתה להעלות לדיון את נושא האנדרטה על גג כולל האידרה ברחבת הכותל. כבר בישיבת הועדה האחרונה העלה את הנושא מר רזניק, ומר סויסה הצטרף לדעה כי מן הראוי לקיים דיון בנושא אך בשל העובדה שהיתה זו ועדת משנה נדחה הדיון למליאה הנוכחית. מר רזניק נסע לחו"ל והביע את דעתו בישיבה הקודמת נגד הענין וביקר את התהליך או השיטה. משום מה לא הופיע נציג מטעם העיריה. עפ"י התרשמותו דוקא במקרה זה טיפלה העיריה בנושא כנדרש. מר שרון ציין כי לדעתו הוקם דבר בלא רישיון, העיריה צריכה לטפל בנושא ולהסירו בלא צורך בהבאת הנושא לועדה המחוזית, לכל היותר צריכה הועדה למחות על כך.

גב' רווה ציינה כי הועדה המחוזית יכולה להורות לועדה המקומית הרבה דברים ויש לה גם סמכויות משל עצמה ואין היא בהכרח כפופה לחומר שמועבר אליה לדיון. למיטב הבנתה החלטת העיריה היתה של לפעול בדרך המינהלית. ישנה סמכות הן ליו"ר הועדה המקומית והן ליו"ר הועדה המחוזית להוציא צו הריסה מינהלי ובתנאי שהאנדרטה לא הוקמה לפני יותר מ-30 יום. ההליך המינהלי אינו קיים עוד אך קיים ההליך השיפוטי כמו בכל נושא של עבירות בניה, כלומר הועדה המקומית פונה לבית המשפט ואינה מחכה להגשת היתר הבניה. היא סבורה כי גם בנושא זה בהחלט ראוי שהועדה תביע את דעתה שיש מקום לנקיטת הליכים משפטיים.

(פרוטוקול מחוזית 5.5.87)

מן העתונות היא למדה שהגיעו לפשרה עם הרב גורן לפיה הוא יסיר את האנדרטה מעל גג האידרה וישים אותה במקום אחר ברחבת הכותל ואחר כך יבוא ויבקש את האישורים הנדרשים אם במסגרת של היתר, אם במסגרת של הפקדת תכנית, עובדה זו אינה אומרת שאין העיריה אמורה לנקוט בכל האמצעים המשפטיים כפי שהיא נוקטת נגד כל אזור מן השורה ונראה לה בהחלט שהועדה המחוזית צריכה להביע דעתה שבמקרה זה צריכים להנקט כל אותם אמצעים שננקטים כנגד כל בניה בלתי חוקית.

מר סויסה בהמשך לדבריה של גבי רווה ציין כי התרשם שהעיריה בתקופה האחרונה הוכיחה את יעילותה בהגשת תביעות משפטיות ללא דיחוי במקומות אחרים ואין סיבה שלא תעשה כן גם במקרה זה ותפעל בהתאם לחוק ולאלתר.

גבי רווה ציינה כי אם נרצה להיות קיצוניים ולהחמיר בנושא זה ניתן לאמר שעד אשר לא ינקטו הליכים לא נדון בנושא.

מר סויסה ציין כי כאשר נבדק הנושא ביחס לאפשרות הוצאת צו הריסה מנהלי התברר כי חלפן כבר 30 הימים, הוא ידע על כך יום אחד לפני טכס גילוי האנדרטה.

בשלב זה הגיע מר גיל יניב מעיריית ירושלים שנתבקש לדווח על הליכי הטיפול בנושא.

מר יניב ציין כי בעקבות הצבת הפסל, בקרו במקום לפני כחודש הי"ה ראש העיר, מהנדס העיר, יואל מרינוב והוא (מרינוב) והוחלט לנקוט בכמה צעדים. הרב גורן לא היה מוכן להסיר את הפסל, הטכס התקיים ובעקבות זאת הכינה העיריה תביעה משפטית.

ביום ד' האחרון נתקיימה פגיעה בהשתתפות הרב גורן מר יניב ומר יניב ובה הודיעו לו נציגי העיריה באופן קטגורי כי העיריה עומדת לנקוט בהליכים משפטיים כנגד הצבת הפסל. באותה פגישה הציע מר יניב לרב גורן שיגיש בקשה בהליך רגיל של הפקדת תכנית עפ"י תכנית עמ/9 להצבת הפסל על מפלס הקרקע בגומחה הקיימת בין "מגן דוד" לבין הישיבה (במקום קיימת ערוגה בנויה שעדיין אין בה צמחים), על מפלס רחבת הכותל בצמוד לקיר. הרב גורן, על פניו קבל את ההצעה ואמר שישקול אותה. הוא ניסה לעשות הכל על מנת שלא תוגש תביעה משפטית וציין בפניהם כי מעולם לא הגישו נגדו תביעה משפטית ועניינית זה פוגע בו כנראה בנושא התרומות. הסיכום היה שהרב גורן יגיש בקשה להצבת הפסל על הקרקע תוך עשרה ימים. בינתיים, ללא שום קשר לסיכום הנ"ל מגישה העיריה תביעה משפטית להסרת הפסל וגם במקום שהוצע לא תסכים העיריה להצבת הפסל ללא ההליך החוקי הקבוע. הובהר כי בשום מקרה לא תוגש בקשה להצבת הפסל על גג האידרה. לשאלת היו"ר מדוע לא חייבה העיריה בשלב הביניים להסיר את האנדרטה ולאחסנה - השיב כי הרב גורן לא מוכן לעשות זאת וכי העיריה מכינה את התביעה אשר תוגש להערכתו בסוף השבוע.

ג. תכניות לאישור (מתן תוקף)

2. (3231 א') תכנית מס' 3231 א' - שינוי מס' 1/85 לתכנית מפורטת 3231 - בית כנסת מתחם

02 - רמות

מובא לשמיעת התנגדות מר ויליאם ליבנר ולהכרעה בהתנגדויות.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית 3231 א' משנה את הנחיות הבינוי שנקבעו בתכנית מפורטת 3231 עפ"י נספח בינוי לבנין בן 2-3 קומות כאשר השימושים המוצעים בו כוללים את הפונקציות הבאות: בית כנסת, מקואות, בית מדרש, וכתות לימוד במקלט האמור להיות דו תכליתי.

(פרוטוקול מחוזית 5.5.87)

לתכנית הוגשן כ-85 התנגדויות. הועדה המחוזית מינתה ועדת משנה לשמיעת ההתנגדויות ובשיבתה השניה הציגו הצדדים הסכם חתום על ידי נציגיהם באשר למתכונת בינוי, השימושים והפעילויות שתתקיימנה בבנין בית הכנסת, המוסכמים על דעת שולחיהם. הואיל ולא כל המתנגדים הוזמנו להשמיע את התנגדותם בפני הועדה הוחלט על דעת יושבת ראש ועדת המשנה, הגב' רווה, כי אותם מתנגדים שטרם הוזמנו להשמיע את התנגדותם ואשר יחתמו על הודעת ויתור על זימונם להשמיע בפני הועדה את התנגדותם לא יוזמנו לישיבה נוספת. בהתאם לכך נתקבלה הודעה, חתומה ע"י כל המתנגדים כאמור, למעט מר ליבנר שמאן לחתום והוא הוזמן לישיבה הנוכחית להשמיע את השגותיו.

מר ליבנר טען כי הוא מושמץ כמי שמתנגד לבית הכנסת אולם אין הדבר כך, כאשר קנה את הבית ידע שבמגרש הגדון יבנה בית כנסת ואין לו שום התנגדות לבית כנסת. בית הכנסת המוצע קרוב מאד למרפסת ביתו ועם הזמן נוספו לו פונקציות שונות. הוא אדם מסורתי ואינו מתנגד לבית הכנסת, אדרבא, הוא סבור שצריכים להיות ברמות יותר בתי כנסת אך לא צריכים להעמיס מספר כה רב של מתפללים וכל הפעולות הדתיות האחרות בבנין אחד ולהרוס את חייהם של אנשים הגרים ממול. אין מדובר בבית כנסת בלבד אלא מקום למקוואות, אולם שמחות ועוד פעילויות שונות שתתקיימנה יום ולילה. המקוה אינו מוגבל בשעות הפעילות שלו וכל זה לנגד עיניו בקרבה מיידית למרפסת שלו. השימושים האלה לא היו חלק מהתכנית המקורית שהיתה תקפה ביום שקנה את המגרש שלו וצריך להתחשב בכך. עתה גם אם ירצה למכור את ביתו, יהיה לו הפסד בכך וכל זאת משום שבשכונה חדשה מקבצים את כל הפונקציות הדתיות תחת קורת גג אחת. בערב יום כיפור התחילו בחפירות ובצוע התשתית לבית הכנסת, כשעה לפני כניסת החג הוא התקשר למשטרה אך ללא הועיל, העבודות נמשכו עד 40 דקות בקירוב לפני כניסת החג. במידה ובית הכנסת יאושר בגובה המוצע הדבר יפגע קשות בגינתך ובחדרי השינה שלו. מאד לא נעים להיות בחדר השינה כשממול מתפללים. הגביהו את בית הכנסת ל-3-4 קומות בעוד שבתכנית המקורית בנין בגובה העולה מעט מעל מפלס הכביש. עפ"י התכנית אין מדובר בבית כנסת אלא במרכז רוחני הסמוך לסלון ביתו וביחס של שכנים נוספים. הוא מבין שיש צורך בשימושים המבוקשים אך אפשר לפזר אותם על פני השכונה כולה.

דיירי השכונה פעלו במשך שנה וחצי כדי לקבל אישור להקמת אנטנה מרכזית ועד היום לא הצליחו לקבלו מהעיריה לעומת זאת באים ומציעים שינוי דרסטי ביותר לבנין המכפיל את גודלו ונפחו. הוא משוכנע שאף אחד מבין חברי הועדה לא היה רוצה שמתרפסת ביתו תורגש כל תנועה של הולך ובא, מי מתפלל ומי לא. בתכנון המקורי נקבע שטח קטן לבית כנסת ואיש לא התנגד לכך אך מדוע צריך להופכו למרכז רוחני כמו היכל שלמה המרכז בחוכו פעילויות שונות שאינן מוגבלות בזמן. לסכום טען כי אינו מתנגד לבית הכנסת אלא לגודל המבנה והפעילויות שהוסיפו לו.

מר בן אשר השיב כי למיטב הבנתו התקבל הסכם פשרה שאלמלא התנגדות מר ליבנר היה מקבל תוקף ע"י הועדה המחוזית והוא משוכנע שגם הועדה המקומית היתה תומכת בהסכם לכן נראה לו שתשובת הועדה המקומית היום איננה רלוונטית.

גב' רווה ציינה כי יתכן מאד שבענין זה יהא צורך לשנות את סיווג התכנית, מתכנית מפורטת לשינוי תכנית מתאר ולכן היא מציעה שהנושא כולו לרבות הסכום שנתקבל בין הצדדים יועבר לועדה המקומית, שהועדה חייבת בהתיעצות איתה ובהסכמתה לאישור התכנית ולאחר מכן היא תעביר את המלצתה באשר לתשובת הועדה המקומית להתנגדות מר ליבנר, אם אמנם מר בן אשר סבור שהועדה המקומית תקבל את ההסכם שהושג, היא מציעה שהתשובה תהא ברוח הסיכום שהושג.

(פרוטוקול מחוזית 5.5.87)

מר כהן הקריא בפני הועדה את זכרון הדברים שנחתם ע"י הצדדים מיום 22.2.87 ומיום 5.3.87 כדלקמן:

"הבסיס לזכרון דברים זה הוא התכנית מיום 22.2.87 כפי שהוכנה על ידי אדריכל נחום מלצר חתומה על ידי הצדדים ומצורפת בזה. התכנית הנ"ל מוסכמת על שני הצדדים בכפוף לשינויים הבאים:

- (1) הגובה המירבי של קצה גג הרעפים יהיה 734.1 מטר מעל פני הים.
- (2) חלונות עזרת הנשים לכיוון משעול הקורנית יהיו חלונות תאורה בלבד, אולי לבני זכוכית.
- (3) לשטח הגג של המקלט, אזור השרותים והמקווה לא תהיה גישה, כדי שלא תהיה אפשרות של התקהלות.
- (4) מעזרת הנשים תהיה יציאת מילוט ישירה החוצה, דלת זו תהיה בעולה ותשמש לחרוס בלבד.
- (5) יהיה גיגון שימש למניעת רעש ולנוי, גדר חיה רצינית מעל למסלעות, מטפסים מעל ולאורך הקיר וכו'.

- (6) יהיו חלונות למקלט בכוון מערב.
- (7) חדר המכונות והארובה ומיקומם יתוכננו כך שיהיו מטרד מינימלי לסביבה.
- (8) התכנון המפורט יתחשב בשכנים.

נוהלי יישום התכנית לפי הפרוט הנ"ל והטיפול בהתנגדויות ו/או הסרתן יסוכם בימים הקרובים בין עורכי הדין של הצדדים.

בהמשך לזכרון הדברים שנערך ונחתם ביום 5.3.87 בין נציגי עמותת רמתיים צופים ונציגי המתנגדים לתכנית בנושא בית הכנסת "רמתיים צופים", מסכימים בזה הצדדים כדלקמן:

- (1) האמור דלהלן בה להוסיף על האמור בזכרון הדברים מיום 5.3.87 ולא לגרוע ממנו.
- (2) השימושים במבנה יהיו לצרכי הקהילה בלבד וכמקובל בבית כנסת, למעט אולם שמחות ושימוש כמוסד חינוכי מכל סוג שהוא".

גב' רווה העירה כי הם הסכימו, כולל ועד התושבים שאפשר יהיה לעשות שם חגיגות בניח כגון בר מצוה, אבל אין אולם שמחות.

מר כהן ציין כי בניסוח ההסכם השתתפו שני עורכי דין ולפיו לא יהיה אולם שמחות.

- (3) מספר המקוואות לא יעלה על שניים.
- (4) מיקום חדר המכונות של המקוה ושטח החימום שלו יקבעו במפורש ע"י ה"ה: גלרטר, אפשטיין, מלצר.
- (5) כל תוספת בניה חיצונית למבנה שבתכנית הקיימת ו/או שינוי בשימושים כפי שצויינו לעיל בסעיף 2 יחייבו הפקדה של תכנית.
- (6) הגשר שבתכנית המקורית יבוטל.
- (7) תכנון מיקום יציאת החירום "מעזרת הנשים" יקבע על ידי ה"ה אפשטיין, גלרטר, מלצר.
- (8) התכנית שהערך על ידי אדריכל מלצר בהתאם למוסכם תוצג בפני ה"ה אפשטיין וגלרטר לפני הצגתה לאישור הועדה".

מר ליבנר טען כי ענין השמחות איננו ברור, מי יהיה השוטר במקום אם תתקיים שמחה בערב האם הוא יצטרך לבדוק ולהיות שוטר במקום?

מר סויסה הבהיר כי עפ"י ההסכם אין בתכנית שום אלמנט של אולם שמחות.

מר ליבנר ציין כי במקלט בית הכנסת יכולים לעשות שמחות ולא מדובר בקידוש אלא בארוע ממש.

מר סויסה ציין כי הועדה חתן לכך ביטוי בהחלטה, מוסכם על כל חברה שלא יהיה בבנין אולם שמחות.

(פרוטוקול מחוזית 5.5.87).

גבי רווה התייחסה להליך שצריך להתקיים ולפיו יוחלט שהועדה מאמצת את הסיכום, לרבות הצורך בשינוי סיווג התכנית ומעבירה את התכנית לוועדה המקומית. היא מניחה שגם הועדה המקומית תאמץ את ההסכם ולאחר מכן תועבר התכנית לוועדה המחוזית לאישור פורמלי.

מר כהן ציין כי אינו רואה מקום לדחות את ההכרעה.

הוחלט: הועדה מאמצת את הסיכום שנחתם ע"י שני הצדדים ומעבירה את התכנית לוועדה המקומית לצורך חוות דעתה לענין סווג התכנית. לאחר מכן תובא התכנית לאישורה הסופי בוועדה המחוזית בכפוף לאמור לעיל.

3. (3451) תכנית מס' 3451 שינוי מס' 45/83 לתכנית המתאר המקומית לירושלים-מחוז רמת גן
עין כרם

מובא לדיון פנימי והכרעה.

(מר רחמימוב לא השתתף בדיון)

בפתח הדיון מר כהן כי הועדה המחוזית לעת הפקדת תכנית המתאר לעין כרם מס' 2610 (המאושרת משנת 1985) החליטה להוציא את השטח נשוא תכנית 3451 הנדונה מחוץ לתחומה, אף שהועדה המקומית בלתי אוחז בשטח התכנית הכללית שהגישה בסברה כי השטח כלול בתחום שטח הכנסיה ואולם משהסתבר כי השטח נרכש מהכנסיה והועבר לבעלות אחרת נתנה הועדה על כך את דעתה והחליטה להוציאן מתחום תכנית המתאר.

בשנת 1984 החליטה הועדה המחוזית להפקיד את התכנית המפורטת 3451 שמטרתה לקבוע את מתכונת הבינוי והיא כללה נספח בינוי בקנה מידה של 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד ממנה. לתכנית הוגשו התנגדויות בין היתר ע"י אדריכל רחמימוב כמתכנן תכנית המתאר לעין כרם והתכניות המפורטות למתחמים השונים בה.

להלן עיקרי הטענות שהועלו ע"י המתנגדים:

לדעת אדרי רחמימוב יש היגיון בהסעת המבנים הסמוכים לכנסיה והרחקתם על מנת שלא לגמד ולפגוע במבנה הכנסיה ובתוך כך להגביל את גובה הבניה. עפ"י נספח הבינוי מוצעים הבנינים בחלקם בגובה של קומה אחת וחלקם בגובה של שתי קומות. מר רחמימוב הציע שחלק המבנה הקרוב לכנסיה יהיה בן קומה אחת וחלק המבנה בן שתי הקומות יהיה מרוחק מהכנסיה. לטענתו ההפרשות לצרכי ציבור בהיקף של כ-20% אינן מספיקות ויש צורך להגדילן. שורת העצים המסומנים לשימור מצויים בתחום מגרשי הבניה, הוא מציע לכלול אותם בתחום השטח הציבורי. תושב הסביבה, אדרי שמואל גרואג חזר על אותן טענות ובעיקר על כך שהמבנים המוצעים בתכנית "יגמדו" את מבנה הכנסיה ויש צורך למצוא פתרון אדריכלי אחר, ולהגדיל את אחוז ההפרשות לצרכי ציבור. כמו כן טען כי התכנית מתעלמת מעקרונות השימור של תכנית עין כרם בכך שבינוי של בניינים זהים מנוגדים לעקרונות התכנון כפי שנקבעו בתכנית 2610.

חברת ערים שהתנגדה אף היא לתכנית הצטרפה לטענות אדריכל רחמימוב ובקשה לחייב את יזמי התכנית להשתתף במימון הוצאות התשתית והפיתוח ביחס לגודל שטחם.

התנגדות עו"ד אלישבע שקד בשם האגודה למען עין כרם התייחסה בעיקר לעובדה שבתכנית המתאר 2610 נקבע מספר יחידות דיור מכסימלי וכי תוספת של 5 יחידות הדיור שעפ"י התכנית הנדונה עומדת בסתירה להחלטת הועדה המחוזית לעת אישור תכנית עין כרם. על כן, אם רוצים לאשר את 5 יחידות הדיור המוצעות יש להפחיתם ממספר יחידות הדיור המירבי שנקבע בתכנית 2610.

כמו כן נטען כי תוספת 5 היחידות תפגע במרקם תכנית של עין כרם. בהחלטת הועדה המחוזית לעת אישור תכנית 2610 נקבע שלא ינתנו התרים בטרם תפתר בעית דרך הגישה והתשתית, לטענת המתנגדים הוראה זו צריכה לחול גם על המתחם הנדון.

(פרוטוקול מחוזית 5.5.87)

אלו היו עיקרי הטענות, ההתנגדויות המפורטות נרשמו בפרוטוקול הועדה שנשלח לכל חברי הועדה. מר כהן הביא בפני הועדה הצעת החלטה כלהלן:

1. "לקבל אלמנטים בהתנגדות חברים ערים ולפרש בהוראות התכנית כי על מגיש התכנית לבצע את העבודות הכרוכות בהכשרת השטחים המיועדים לצרכי ציבור לשימוש הציבור כחלק בלתי נפרד מבצוע עבודות התשתית בתחום התכנית, על חשבון מגיש התכנית, בהתאם לעקרונות ולאיקות החומרים כפי שנקבע בתוכנית 2610".

2. "לקבל אלמנטים בהתנגדות עו"ד אלישבע שקד ולהבהיר כי הוראות סעיף 6א' (7) חלות בשטח התכנית. (בהוראות סעיף 6א' (7) מדובר שלא ינתנו היתרי בניה ליחידות הדיור החדשות בטרם תיפתר בעיה מערכת הביוב הכללית בשכונה). בהתאם לאמור בסעיף 7 בתכנית. (בסעיף 7 בתכנית הזאת נקבע שכל הוראות תכנית 2610 חלות על השטח). אולם באם הבניה בשטח התכנית תחל בטרם תהיה אפשרות להתחבר למערכת הביוב הכללית של השכונה מאחר ולא הוחל בביצועה, על מגיש התכנית לבצע על חשבונו את כל התשתית התת קרקעית להתחברות למערכת הביוב הכללית להנחת דעת מתכנן ומבצע מערכת הביוב".

לאור העובדה שיש סעיף הקובע שלא ינתנו היתרי בניה בטרם הובצע התשתית העיקרית, כולל מערכת הביוב, וכתוצאה מאישור התכנית ירצה היזם לממש את זכויות הבניה, ההוראה באה להבטיח שהתשתית התת קרקעית להתחברות למערכת הביוב המרכזית תוכן, כדי שלאחר מכן לא יהיה צורך בהפיכה של כל פני הקרקע מחדש.

מר ח. מרינוב העיר כי זה לא ניתן להעשות כל עוד אין יודעים היכן יעבור הקו, בדרך כלל העיריה, לאחר שהיא בונה את הקו הראשי מחייבת את בעלי הנכסים להתחבר, מדוע אנחנו צריכים היום לקבוע?

מר כהן השיב כי להערכתו נושא מערכת הביוב נמצא בטיפול מתקדם משום שחברת ערים החלה כבר לשווק מגרשי בניה באזור 3 והרי לא ניתן לתכנן קטע ממערכת הביוב ולאור העובדה שבתכנית נקבע שבטרם תחל ביצוע מערכת הביוב לא ינתנו היתרי בניה והם צריכים להתחבר למערכת הביוב הכללית, הוא יוצא מתוך הנחה שהנתונים לגבי מערכת הביוב הזאת קיימים ומדובר בביצוע מערכת הביוב.

3. "לקבל אלמנטים בהתנגדות אדריכל רחמימוב ושמואל גרואג ולפרש בהוראות התכנית כי כל ההוראות בגין בניה למגורים בתכנית 2610 חלות בשטח התכנית", כלומר יש לציין במפורש את הסעיפים הרלבנטיים, כל זאת בנוסף לאמור בתכנית. אני מבקש שהנתונים האלה יובהרו בהוראות התכנית, למרות שיש סעיף סוף שכל הוראות תכנית 2610 חלות בשטח התכנית כלומר הוראות הסעיפים הרלוונטיים יפורטו בהוראות התכנית כדי שלא יהיה ספק שהן חלות.

4. "לדחות את שאר ההתנגדויות של ה"ה רחמימוב גרואג כהן וגב' שקד, מאחר והועדה שקלה את טענותיהם ולא השתכנעה שיש בהם משום פגיעה בעקרונות הבניה בעין כרם כפי שנקבע בתכנית 2610.

5. לתת חוקף לתכנית בשינויים הנובעים מקבלת ההתנגדויות בסעיפים 32 ו-33 דלעיל". כל זאת, בכפוף לקבלת חוות דעתה של גב' רווה אשר בקשה שהות לבדוק אלמנט משפטי מסויים בעת הדיון בשמיעת ההתנגדויות.

גב' רווה ציינה כי בהתנגדות גב' שקד נטען שהתכנית כפופה להוראות המתאר של עין כרם וכל ההוראות של תכנית המתאר חלות עליה לרבות ההוראה הקובעת את מספר יחידות הדיור המירבי, הן בתחום התכנית כולה והן בתחום כל איזור ואיזור.

(פרוטוקול מחוזית 5.5.87)

היא בדקה את הנושא וקראה בעיון את כל הפרוטוקולים לקראת תכנית המתאר של עין כרם ושוכנעה שאותה הוראה לענין התכולה הכללית אין בכוונתה לחול לגבי מספר יחידות הדיור לאיזור הזה שהוצא גם במפורש וגם מכללה מתחום תכנית המתאר.

למשל, אין האיזור מופיע כלל בטבלת האיזורים הנספחת לסעיף 10 ב' לתכנית המתאר

ובטבלה נקבע מספר היחידות בכל איזור ואיזור, יתר

על כן בסעיף 19 לתכנית 2610 נקבע במפורש "השטח המצוי בתוך תחומי התכנית ומותחם בקו שחור על גבי התשריט, הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו" וזה השטח שאנו דנים בו עכשיו. לכן הכוונה במפורש היתה, כפי שגם השיב מר בן אשר בתשובתו לגבי שקד, שקיבל את ההנחיה להחיל את הוראות תכנית 2610, על מנת להבטיח את ההיבט הפיזי לגבי העיצוב והבינוי, כלומר שכל אותן הוראות הנוגעות לצורת הבינוי, חמרי הבניה וכו', יחולו בתכנית זו אך בהחלט לא ההוראה לגבי מספר יחידות הדיור.

לכן, למעט נושא מספר יחידות הדיור צריך להחיל כאמור את כל הוראות תכנית 2610.

מר לרמן ציין כי הוא מסתייג מהסעיף בענין הביוב, לדעתו בהחלט לא מספיקה הדרישה שהיזמים יכינו את התשתית וצריך להשאיר את הסעיף האוסר מתן היתרי בניה כל עוד אין פתרון לביוב המרכזי עבור אותם בתים. המקום רגיש מאד מבחינת סכנה למי התהום והסעיף כפי שנוסח בהצעת מר כהן עלול להנציח את מצב לעוד שנים רבות. אחד האמצעים לאלץ יזמים להחיש את פתרון הביוב המרכזי בפרוייקט שלהם הוא איסור מתן היתרי בניה ללא פתרון לביוב מרכזי.

גבי ידין ציינה כי לא ברור למה מתוך הצעת ההחלטה שהביא מר כהן לא חלה על היזמים חובת תשלום לחברת ערים עבור תשתיות. עפ"י תכנית המתאר, כל הבתים החדשים שיבנו בעין כרם מחוייבים בתשלום לחברת ערים עבור הפיתוח שנעשה בכל הכפר והיא סבורה שצריך לחייב גם את יזמי התכנית הנדונה בהשתתפות זו.

מר סויסה העיר כי נושא זה הועלה בהתנגדויות.

גבי רווה שאלהא את מר לרמן האם משמעות הצעתו היא שיזמי הפרוייקט יצטרכו לחכות עד לשלב שבו כל הביוב המרכזי יושלם ורק אז יוכלו לבצע את עבודות הבניה.

גבי ברזקי שאלה האם נכון שכל בנין חדש שיבנה ע"י חברת ערים לא יוחל בבניתו עד שיהיה ביוב.

מר כהן בהתייחס לשאלת גבי ידין, ציין כי בהמלצתו לא נכנס בכוונה לענין התשלומים הכספיים משום שאנחנו עוסקים בנושאים תכנוניים, נכון שהדאגה לפיתוח התשתית במתחם היא מענין התכנון שאנו אמורים לטפל בו, אך לא במי ישא בהוצאות אלה ובחלוקת הנטל לגבי אלמנטים אלה, הוא מניח שגבי רווה תאשר את עמדתו. לאור העובדה שישנה מערכת של שטחים ירוקים ושבילים מסביב לאתר, כולל חניה גיבון וכיוצא באלה אלמנטים לרווחת תושבי השכונה, היא תבוצע על חשבון מגישי התכנית. אך לא קבע שמגישי התכנית יצטרכו לשאת בחלקם היחסי של הוצאות התשתית במקום זה ולצורך ענין זה הוא מבין שישנם חוקי עזר שהעיריה גובה מכוחם תשלומים בגין דברים אלה. בסעיף לא' (6) נקבע שתנאי למתן היתרי בניה ליחידות דיור חדשות במגרשים חדשים, שאין בהם מבנה קיים, הוא התחלת בצוע של מערכת הביוב הכללית של השכונה. פתרון בעית הביוב לגבי בתים בודדים יהיה להנחת דעת משרד הבריאות, דהיינו לא בהכרח התחברות לקו הביוב. באשר לנושא התשתיות האחרות, ישנה החלטה לגבי בצוע דרך הגישה המרכזית ולגביה ואחריה ישנם הסכמים חוזיים בין מנהל מקרקעי ישראל לבין עיריית ירושלים שלא בהכרח קיבלו ביטוי בתכנית המתאר המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 5.5.87)

גבי ידין ציינה כי השטח אינו, בבעלות המינהל ולכן החוזה הזה אינו חל עליו אולם היא סבורה שמן הצדק שישתתף בהוצאות כפי שכל שאר הדיירים משתתפים בהוצאות התשתית.

גבי רווה ציינה כי לענין זה הועדה איננה נכנסת, בתכנית המתאר חלות עליהם מחויבויות מעל ומעבר ואם אין הוראה מפורשת בענין זה בתכנית המתאר אין שום סיבה שנכניס הוראה מפורשת דווקא בתכנית זו.

מר כהן בהתייחס להשגות מר לרמן לענין הביוב המרכזי ציין כי הצעתו היא הצעה הוגנת הן כלפי התכנית עין כרם בכללותה והן לגבי היזם ומגיש התכנית הנדונה מאחר והיא מאפשרת, בסופו של דבר, התחברות למערכת הביוב המרכזית. אי אפשר שיזם שיש לו חמישה מגרשים יהיה תלוי בחברת ערים שאמורה לשווק 120 מגרשים, לרבות פיתוח התשתית הכוללת בשכונה בהתאם להתחייבויותיה לעיריית ירושלים. במסגרת התכנית מתחייב היזם להכין תשתית להתחברות כתנאי למתן היתרי הבניה. הוא מניח שימצא פתרון לטווח הארוך שאכן מגרשים אלה יחוברו למערכת הביוב המרכזית. משמעות הצעה של מר לרמן היא דחיית בצוע התכנית למספר שנים בלתי מוגבל ובלתי ידוע.

גבי ברזקי בהתייחס לענין מערכת הביוב וההוראות שנקבעו לגבי התכנית המתאר לעין כרם, ציינה בהחלטות הועדה נקבע בהנחיה שלא תתוסף אף יחידת דיור עד שיהיה פתרון מרכזי לביוב וזאת משום שעין כרם נמצאת על "הקו האדום" וכל תוספת תעבור את "הקו האדום". ואולם בעצם אישור תוספת של 5 יחידות דיור בתכנית הנדונה ישנה הפרה של ההנחיה ולכן ההצעה בדבר הגבלת מתן היתרי הבניה אינה באה לפגוע ביזם אלא לעמוד בהנחיה או הקביעה שהוחלט עליה, משיקולים של מניעת העמסה על מי התהום.

גבי רווה ציינה כי הקשר בין מערכת הביוב והיתרי הבניה אינו מתייחס לסיום מערכת הביוב אלא להתחלת ביצוע של מערכת הביוב ואם המינהל וחברת ערים נמצאים כבר בהתקשרויות חוזיות, היא מניחה שיש כבר איזושהי התחלה של בצוע והוא התנאי למתן היתרי בניה ולא סיום הביצוע. לכן אם זה המצב העובדתי בשטח אזי אין כל מניעה להחיל את אותו הסדר גם לגבי חמש יחידות הדיור בתכנית הנדונה.

מר כהן ציין, לשם הבהרה, כי חברת ערים הוציאה לשווק כמה עשרות מגרשי בניה חדשים במתחם מס' 3, זאת בעקבות הטפול השוטף והעקבי בנושא פתוח התשתית ודרך הגישה, הוא יוצא מתוך הנחה שגם לגבי מערכת הביוב המרכזית החלו בטיפול.

מר מרינוב ציין כי התרשם שיש הגיון רב בדרישתו של מר לרמן, אולם כדי לא לעכב את הבניה הוא מציע שלא ינתן אישור לאיכלוס הבתים אלא לאחר התחברות למערכת הביוב המרכזית.

מר כהן ציין כי לא ניתן להתחיל לבצע מערכת ביוב כללית כאשר דנים רק בחלק מהשכונה, מערכת ביוב כללית מתייחסת לכל השכונה לכן להערכתו הצעת ההחלטה כפי שנוסחה על ידו נותנת תשובה הולמת לבעיה.

מר סויסה ציין כי זו פשרה טובה לדעתו, היזמים יכיניו על חשבונם את כל המערכת להתחברות עם המערכת הכללית ותנאי זה יבטיח את ההתחברות.

הוחלט: (ברוב של 7 קולות בעד, ונגד והמנעות חבר ועדה אחד)

א. לקבל אלמנטים בהתנגדות חברת ערים ולפרש בהוראות התכנית כי על מגיש התכנית לבצע את העבודות הכרוכות בהכשרת השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לשמוש הציבור, כחלק בלתי נפרד מבצוע עבודות התשתית בתחום התכנית, על חשבון מגיש התכנית, בהתאם לעקרונות ולאיכות החמרים כפי שנקבע בתכנית 2610.

(פרוטוקול מחוזית 5.5.87)

ב. לקבל אלמנטים בהתנגדות עו"ד א. שקד ולהבהיר כי הוראות סעיף 7(א) 6 בתכנית 2610 חלות בשטח התכנית (בהתאם לאמור בסעיף 7 בתכנית) אולם באם הבניה בשטח התכנית תחל בטרם תהיה אפשרות להתחבר למערכת הביוב הכללית של השכונה(מאחר שלא הוחל בביצועה), על מגיש התכנית לבצע על חשבונו, את כל התשתית התת קרקעית להתחברות למערכת הביוב הכללית להנחת דעת מתכנן ומבצע מערכת הביוב הכללית.

ג. לקבל אלמנטים בהתנגדות אדרי' רחמימוב וש. גרואג ולפרש בהוראות התכנית כי כל ההוראות בגין בניה למגורים בתכנית 2610 חלות בשטח התכנית (כלומר יש לציין את הסעיפים הרלוונטיים בנוסף לאמור בתכנית, למעט נושא מספר יחידות הדיור.

ד. לדחות את שאר ההתנגדויות של ה"ה רחמימוב, גרואג כהן והגב' שקד מאחר שהועדה שקלה את טיעוניהם ולא השתכנעה שיש בהם משום פגיעה בעקרונות הבניה בעין כרם כפי שנקבעו בתכנית 2610.

ה. לתת תוקף לתכנית בשינויים הנובעים מקבלת ההתנגדויות בסעיפים א, ב, ג, דלעיל.

4. (3160) תכנית מס' 3160 שינוי מס' 57/83 לתכנית המתאר המקומית ושינוי מס' 9/83 לתכנית

המתאר עמ/9 - אבו חור

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.2.87:

לתת תוקף לתכנית.

א. מגיש התכנית ימציא אישור רשויות התנועה ומשרד התחבורה לרוחב הדרך של רחוב עשהאל.

ב. אם כתוצאה מדרישות רשויות התנועה יהיה צורך בהרחבת הדרך הפקעות ופינויים, כי אז מגיש התכנית ישא בכל הפיצויים והתשלומים להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה לפי מתן החלטה סופית ע"י הועדה המקומית.

5. (3624) תכנית מס' 3624 שינוי מס' 2/85 לתכנית המתאר עמ/9 הקמת בית דירות רח' עשהאל

שכ' אבו חור

מובא לדיון פנימי והכרעה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הוא מוצא לנכון לקרוא את דבריו מתוך פרוטוקול הועדה המחוזית מישיבתה ביום 3.6.86, עת דנה הועדה בהפקדת התכנית, זאת משום שדברים אלה באו לידי ביטוי ביתר שאת בהתנגדויות שהושמעו בפני הועדה:

"יעוד המגרש על פי תכנית המתאר עמ/9 הוא אזור מגורים 4, 70% בשתי קומות וחלקו מיועד כשטח פתוח ציבורי, בתכנית הנדונה מוצע לייעד את המגרש כולו למגורים ובניה על פי נספח הבינוי. מבחינת ייעוד השטח לא די שאין מפרישים לצרכי ציבור, אלא שמצרפים למגרש שטח פתוח ציבורי אך הבעיה אינה בעצם ויתור על השטח הפתוח, אלא בהגדלת מגרש הבניה המשליכה על נפח הבנין והשלכותו במרקם האופייני של השכונה. כתוצאה מהצורה הלא רגולרית של המגרש והרצון לממש את מירב הזכויות, נוצרים עיוותים תכנוניים המכתיבים הגדלת מספר הקומות המותר באזור והפיכתו למעשה לאזור מגורים 1.

בנין בנפחי בניה כמוצע, חורג מקנה המידה הקיים בסביבה, לצורך הדיון ביקש ממתכנני התכניות להציג חתך לאורך שני הפרוייקטים, על מנת לבדוק את מידת הסתמת הבנין המוצע לבנין המתוכנן בסמוך. מיקומו במורד הגבעה יוצר בנין הגבוה מבנין הנמצא באופן טבעי במקום גבוה ממנו, וגורם לכך שלאגף מאגפי המלון יוסתר הנוף הנשקף אל אגן העיר העתיקה למעט הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים".

(פרוטוקול מחוזית 5.5.87)

לאחר מכן החליטה הועדה להפקיד את התכנית.

לתכנית הוגשו כאמור התנגדויות: מאת החברה להגנת הטבע, המועצה לא"י יפה, גבי ניב-קרנדל בשם התושבים מרחוב עשהאל, מר דולן לענין הסימטא והתנגדות מהנדס העיר לענין תשריט מס' 2, ההתנגדויות נשמעו בישיבת הועדה מיום 5.4.87 ופרוטוקול אותה ישיבה, הממצא את כל ההתנגדויות נשלח לכל חברי הועדה. ההתנגדויות התייחסו למספר אלמנטים מהותיים בתכנית:

שינוי יעוד שפ"צ למגורים וכתוצאה מכך הגדלת נפח הבניה, כפועל יוצא מהגדלת שטח המגרש, עקב זאת מתקבל בנין שמבחינת מימדיו חורג מאופי הסביבה.

המתנגדים רובם ככולם התנגדו בתוקף להרחבת רחוב עשהאל נשוא תשריט מס' 2 ולטענתם אין יעלה על הדעת מבחינה ציבורית להפקיע קרקעות מבעלים פרטיים לטובת מלון שאמור לקום במגרש מס' 73. (כזכר כוללת התכנית שני תשריטים, האחד מתייחס לשטח המגרש לבנין המגורים והשני-להרחבת רחוב עשהאל מנקודת התחברותו לרחוב גיחון ועד למגרש המוצע).

לענין נפח הבנין המיועד למגורים נטען שהוא גדול וחריג על רקע הריקמה העירונית של הבתים הקיימים ולא די שאין מפרישים שטח לצרכי ציבור אלא שמוסיפים למגרש שטח פתוח ציבורי ומן המגורים המורחב כולו מחושבים אחוזי בניה של כ-80%.

בנושא הדרך התייחסה ההתנגדות בשני מישורים: במישור הענייני לעצם ההרחבה של הרחוב בטענה שאין צורך בהרחבת הרחוב עבור הבניה המוצעת בתכנית 3624 ובטענה שניה- שתשריט מס' 2 לא בא אלא בכו לענות על צרכי בית המלון נשוא תכנית 3160. על טענה זו הוסיפו המתנגדים כי מוסדות התכנון פעלו בדרך עקיפה וצרפו "מין שאינו מינו" כדי ליצור את דרך הגישה למלון בעוד בנין המגורים אינו זקוק לכך. נושא זה קיבל ביטוי אף בהתנגדות מהנדס העיר שהועדה המקומית המליצה לקבלה ולבטל את תשריט מס' 2 וכל הוראות התכנית הנוגעות אליו. ואולם, ראוי לציין בענין זה כי במרווח זמן לא גדול קבלה הועדה החלטה בתכנית 3160, בעקבות חוות דעת ד"ר אילה פרוקציה כי "א. מגיש התכנית ימציא אישור רשויות התנועה ומשרד התחבורה לרוחב הדרך של רחוב עשהאל. ב. אם כתוצאה מרשויות התנועה יהיה צורך בהרחבת הדרך, הפקעות ופינויים, כי אז מגיש התכנית ישא בכל הפצויות והתשלומים להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה לפני מתן החלטה סופית ע"י הועדה המחוזית". משמעון הדבר היא שבתכנית אחת המליצה הועדה המקומית לבטל את תשריט מס' 2 בקבלה את הטענה שהרחבת הדרך אינה הכרחית ובתכנית שניה היא כורכת את עצם אישורה בפתרון התחבורה והתנועה המוצע באותו תשריט. התשריט כפי שצורף לתכנית מצביע על הפקעה לאורך הכביש במספר קטעים, אף שאין סימון מדויק של רוחבו הוא מוערך בין 9-10 מטר בקנה המידה שעל פיו נערך התשריט.

לצורך בדיקת הנושא הוא ביקש מיזמי תכנית 3160, שכן הם נתבקשו לכך כבר לעת הדיון בהפקדת התכנית לבדוק את רוחב הדרך במדידה מדויקת בשטח בהתייחס לרוחב שבין הגדרות הקיימים ברחוב עשהאל, משמע מעבר לכך כי הדרך הקיימת מותוות ע"י מיסעה ברוחב משתנה בכל קטע וקטע, ללא מדרכות, כפי שמעידות על כך התמונות המוצגות לא נסלל הרחוב באופן סופי.

בהתאם לממצאים אלה, מסתבר כי הרוחב בין הגדרות הקיימים, נע בין 7-10 ועד ל-12 מטר בקטעים שאינם בעייתיים. בדיקה נוספת נערכה לגבי הבעלויות, באיזו מידה פוגעת הרחבת הדרך כדרך גישה למלון, בנכסים פרטיים. מבדיקת תכנית המדידה המדויקת שנערכה ע"י מוזד מוסמן וסופר פוזיציה של החלקות בגוש 3009 ומנייתח המסמכים נכון לרגע זה מסתבר שיהא צורך בהפקעה משתי חלקות דהיינו מחלקה 57 ומחלקה 174 כאשר בחלקה 174 מסומנים, באופן לא ברור, שני קווי חלוקה כשהגדר התוחמת את גבול המגרש נמצאת במרחק של כ-7 מטר מהגדה השניה של הרחוב בעוד קו החלוקה המסומן ב"גושון" הוא גדול יותר.

(פרוטוקול מחוזית 5.5.87)

בבירור העניין עם המודד המחוזי ופקיד הסדר המקרקעין בירושלים, הסתבר שגוש 30019 נמצא עתה בהסדר והמשמעות של גוש לא מוסדר היא ששטח הקרקע שבתחום החלקה, הזכויות בה, גבולותיה, ושטחה אינם סופיים בהתאם להוראות חוק המקרקעין, ותעיד על כך גבי רווה.

רחוב עשהאל מופיע בתכנית בגוש שומה 30019 כחלקה מס' 138. חלקה 138 מופיעה בספרים כדרך ורשומה בהסדר הנוכחי שנמצא בשלבים אלה או אחרים ככביש, כדרך, כאשר גבולות החלקה מוגדרים במידות התואמות פחות או יותר את אלה שבשטח.

בשל תהליך הסדר הגוש היה קשה לקבל את המסמכים שאינם נמצאים בירושלים והיה צורך לפנות לאגף המדידות בחל אביב כדי לקבל הנתונים לקראת הדיון.

לסיכום ציין כי מדובר בשתי מפות המציגות את אותו אלמנט מבחינת רוחב הדרך כפי שהוא בא לידי ביטוי בתחום שבין שני הגדרות משני צידי הרחוב וההבדל בין שני המסמכים המוצגים הוא בצבעים המציג במסמך האחד פתרון של דרך משולבת, חניה ומסיעה כאשר לא מסומנים בה גבולות החלקות של המתנגדים יש להם חזקה ולכן משלים המסמך האחר את הנתונים של השני כשהוא אינו שונה ממנו. למעשה רק בשני מקומות מחייבת הרחבת הדרך שעפ"י תשריט מס' 2 הפקעה - האחד מחלקה מס' 57 ויתכן גם שמחלקה 174 שאגב רשומה בבעלות האפוטרופוס על נכסי נפקדים ואשר לא הגיש התנגדות לתכנית. משמעות הדברים, לגבי תשריט מס' 2 היא שהתשריט כפי שהופקד איננו רלוונטי למעט בשתי נקודות, קרי, הרחבה מחלקה 57 והשניה (שישנו ספק לגביה) מחלקה 174, ולאורך כל הדרך ינוצל הרוחב המשתמע מן הרוחב הקיים בין שתי הגדרות שמשני צידי הרחוב.

כאן ציין מר כהן, כי מצא לנכון לשלב את הדיון בשתי התכניות כתוצאה מהמלצות הועדה המקומית בשתי התכניות שלכאורה נראות סותרות. לאור סעיף א' להמלצת הועדה המקומית בגין תכנית 3624 הוא מצא לנכון להפגש עם מר נקמן, נציג שר התחבורה על מנת לבדוק את ההיבטים הכרוכים בהרחבת הרחוב ולהביא המלצות שלמות וסופיות בנושא זה.

ההמלצה כפי שגובשה על דעתו של מר נקמן היא שאין צורך בהרחבת הרחוב מעבר לרוחב הקיים בין הגדרות למעט בשתי הנקודות כאמור לעיל ולאפשר פיתוח של דרך משולבת, כפי שמצויין ומשתמע מהמסמכים שהציג בעת הדיון. לנושא זה ישנה השלכה באשר להמלצות לגבי המלון נשוא תכנית 3160 כפי שיובא בהמשך. אשר על כן, רוחב הדרך ינוע במקום הצר ביותר מ-7 ל-15 מטר בנקודות מסוימות בין הגדרות.

עפ"י הצעתו יהא הרחוב משולב (דוגמת הרחובות במתחם "בנה ביתך" ברמות) שיאופיין בשימוש כמהלך הולכי רגל ומיסעה לכלי רכב בלא הפרדה, הוא מתוכנן באופן שמהירות הנסיעה בו מאד מוגבלת והוא משמש את הולכי הרגל לפעילות יומיומית כשטח פתוח ציבורי.

לענין תכנית 3160 ציין כי הטיפול בתכנית החל בשנת 1983 כאשר המליצה הועדה המקומית בפני הועדה המחוזית להפקיד תכנית שעיקרה הקמת מלון דירות בגבעת חנניה היא אבו תור. הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בישיבתה מיום 20.12.83. הגורמים המקצועיים בועדה המקומית ובועדה המחוזית נתנו דעתם לשאלה איזה מלון יוקם כבר בשנת 1980.

עוד בטרם הוחלט להפקיד את התכנית הועלתה ע"י עו"ד גד רווה שיצג את המתנגדים שאלה עקרונית ביחס למעמדם של השטחים הפתוחים הפרטיים בירושלים. עקב כך התקיימה החיצות במשרדו של מנכ"ל משרד הפנים מר קוברסקי עפ"י בקשתו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה מר בר סלע.

התכנית סווגה כשינוי לתכנית המתאר המקומית לענין שינוי יעוד השטח משטח פתוח פרטי לשטח פתוח ציבורי ואילו לענין הקמת המלון נקבע כי נושא זה יהא במסגרת הוראות של תכנית מפורטת. (סווג התכנית ומשמעות הנתונים הכלולים בה נקבעו בהתאם לחוות דעתו של מר אלירז מיום 7.8.83).

(פרוטוקול מחוזית 5.5.87)

להבהרת הנושא ציין כי התכנית כללה שני יעודי קרקע עיקריים:

שטח פרטי פתוח להקמת בית מלון ושטח ציבורי פתוח שיועבר לרשות הציבור וכי השינוי חל על הפיכת השטח הפתוח הפרטי, הוא שטח החורשה, לשטח פתוח ציבורי.

הועדה המחוזית שמעה את ההתנגדויות בישיבתה מיום 11.2.86 ואילו הדיון הפנימי וההכרעה נדחו לבקשת גב' רווה לישיבת הועדה הבאה שאמורה היתה להתקיים שבועיים לאחר מכן, לצורך בדיקת ההיבטים המשפטיים. בעקבות דרישתה של גב' רווה הוכנה חוות הדעת של הגב' אילה פרוקצ'יה ואשו נשלחה לכל חברי הועדה המחוזית והועדה המקומית (תהליך בדיקת ההיבטים המשפטיים עד להגשת חוות הדעת המשפטית נמשכו זמן רב). בעקבות מסקנות חוות דעת פרוקצ'יה, עתרו לבג"צ הן היזמים והן המתנגדים ובית המשפט העליון החליט בפסק הדין לדחות את העתירות מאחר שקבע כי הן מוקדמות.

כאמור סווגה התכנית כשנוי תכנית מתאר מקומית והיא כוללת תשריט בקנה מידה של 1:250, נספח בינוי בקנה מידה של 1:250 הכולל עשרה גליונות.

ראוי לציין כי בטרם החלו מוסדות התכנון בדיונים, קרי הועדה המקומית והועדה המחוזית, נבחנו מספר אלטרנטיבות תכנוניות, לרבות בדיקות נופיות בשטח שכללו הצבת תרנים לבדיקת ההשלכות של גובה הבנין הרצוי במקום תוך מגמה לשמור שצמרות העצים לא יוסתרו ע"י הבנין.

היבט נוסף שראוי לציין, כי מוסדות התכנון, הן הועדה המקומית והן הועדה המחוזית, יצאו מתוך הנחה שמדובר בזכויות בניה מוקנות למלון בשטח פתוח פרטי, למן הדיונים בהפקדת התכנית ועד להגשת מסקנות הגב' פרוקצ'יה.

(לאחר הבאת הנחונים התכנוניים יציג מר י. לוי את חוות הדעת המשפטית של גב' פרוקצ'יה, לרבות עבודה נוספת שנעשתה בעקבות העתירות שהוגשו במסגרת עמדתה של פרקליטות המדינה כפי שהוגשה לבית המשפט העליון).

לתכנית הוגשו מספר התנגדויות שעיקרן הוצגו ע"י בא כוחם של כ-250 תושבי אבו חור. טענות המתנגדים התייחסו למספר מישורים:

א. האחד - במישור המשפטי פרוצדורלי בטענה מרכזית כי שטח פתוח פרטי עפ"י תכנית קנדל (שאושרה בשנת 1944, תכנית 62 שינתה את תשריט התכנית אך אימצה כ-90% מההוראות המילוליות של תכנית קנדל שמקורן באנגלית חל עד היום). בשונה מיעודים אחרים, הוא תיאור של אחרים שבהם מוסדות קיימים, תכנית 62 משנת 1959 חזרה על קביעה זו בחוספת מספר בתי מלון שהיו קיימים. בתכנית מס' 1702 שאושרה בשנת 1974 נקבע כי תנאי להקמת בית מלון הוא אישור תכנית מפורטת. כמו כן רשאית הועדה המחוזית, עפ"י אותה תכנית, שלא לאשר הקמת בית מלון בשטח פתוח פרטי. יתרה מכך, מבחינה פרוצדורלית על הועדה תחילה להכריע בשאלה אם יש להקים בית מלון בהליך של אישור שינוי תכנית מתאר מקומית ולאחר מכן בהליך של אישור תכנית מפורטת - את פרטי הבינוי. איחוד שני ההליכים הוא מוטעה ולפיכך יש לראות את ההליכים בתכנית 3160 כבטלים.

ב. לכך מצטרף נימוק נוסף, אם לטענת המתנגדים היו נוקטים בהליך כפול של הפקדת שינוי תכנית מתאר מקומית - תחילה, ולאחר מכן הפקדת תכנית מפורטת היתה נשמרת למתנגדים, עפ"י סעיף 115 לחוק התכנון והבניה, זכות הערעור בפני המועצה הארצית. סוג התכנית כשינוי תכנית מתאר מקומית שולל מהם את אפשרות הגשת הערעור בפני המועצה הארצית.

ג. טענה שלישית במישור המשפטי פרוצדורלי היא כי ועדות התכנון דנו בתכנית בהנחה מוטעית כי קיימת זכות מוקנית לבניית בית מלון בשטח פתוח פרטי ומשתמע מכך כי אילו ידעו שאין זכות מוקנית לאחר היתה החלטתם שונה. טענה זו בעלת חשיבות וקבלה ביטוי נרחב בחוות הדעת של חברי הוועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 5.5.87.)

ד. מלון דירות אינו מושג תכנוני, ההגדה באה כדי לכסות על רצון אמיתי לבנות דירות במקום. טענה זו חוזרת לאורך כל תהליך שמיעת ההתנגדויות הן בעל פה והן בכתב. עפ"י התכנית המופקדת מסיקים המתנגדים כי יהא זה בית דירות מפואר ולא מלון דירות.

-אלה היו עיקרי הטענות במישור המשפטי פרוצדורלי והן מפורטות בהרחבה בפרוטוקולים של דיוני הועדה המחוזית והמסמכים השונים שבתיק הועדה.

טענות במישור התכנוני התייחסו להשתלבות הבניה במירקם הקיים ובאו לידי ביטוי בעיקר בעמדתם של המועצה ל"א יפה ואדרי' מ. סהר (מתכן המחוז לשעבר) שיצג את התושבים:
א. האתר הוא גבעה נישאה שנשמרה במצבה הטבעי ומייחדה תצפית חד פעמית לעבר העיר העתיקה וסביבתה ועל כן אין להתיר בניה המלון כפי שמוצע בתכנית.

ב. במקום חורשת עצי אורן בני שמונים שנה, בעלת ייחוד שראוי לשמרה ולמנוע בה בניה.

ג. הבינוי המוצע עפ"י התכנית הוא במסה ובגובה שהם בניגוד להנחיות הבניה שנקבעו בעבר. אחוז הבניה הגבוהים של כ-160% משטח המגרש נטו אינם מורים על שום ניסיון להתמודד עם ההנחיה להשתלב באופי הסביבה שבו מותרת לכל היותר בניה של עד 75% באזורי המגורים הסמוכים. לצורך הצגת הטענות הביאו המתנגדים מספר רב של פנורמות, חזיתות וצילומים בפני הועדה וחלקם אף מוצגים עתה על הלוח.

במישור התחבורתי והתנועתי ניטען בעיקר כי מערכת הדרכים באבו תור, לרבות רחוב גיחון ורחוב עשהאל, אינה מסוגלת לשאת את עומסי התנועה כתוצאה מתוספת הבניה הכרוכה בבניה המלון, יתרה מזאת, אין הצדקה להרחבת רחוב עשהאל כדי לשרת את הכלל. כאן נקודת החיבור המקשרת בין שתי התכניות שכאמור הרחבת רחוב עשהאל נועדה לשרת את המלון ולצורך זה גוזלת מפרטים שטחים להרחבה.

מסכת ההתנגדויות נוספת התייחסה למסמכי התכנית לרבות סעיפי התקנון והוצגה בעיקר ע"י מר סהר בהצביעו על פגמים שלדעתו נפלו בתכנית וכתוצאה מהם יש לפסול את התכנית ולא לתת לה תוקף. הטענות לענין זה הן כדלקמן:

1) לגבי בניה בתי מלון בירושלים, בעיקר באזורים רגישים, נוהגות הועדות לחייב הפקדת תכנית מפרוטת הכוללת נספחי בינוי בקנה מידה של 1:100, במקרה זה לא הקפידו הועדות לקיים דרישה זו למרות שמדובר באיזור רגיש.

2) בתכניות לאזורים רגישים כוללים הוראות התכנית סעיפים האוסרים מתן הקלות ואילו בתכנית זו לא נכלל סעיף האוסר מתן הקלות.

3) הכללת סעיפים המאפשרים שינויים פנימיים וצורך יחידות וגמישות במספר יחידות המלון היא דרך ליצור בנין מגורים במסווה של מלון דירות.

כך למשל צוטט שוב ושוב סעיף 9 ג': " מודגש בזאת בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 12.83 כי שטח יחידות המלון הגדולות אשר שטחן מעל למאה מטר רבוע לא יעלה על שלושים אחוז מסך הכ"ש שטחי יחידות המלון. החלוקה ליחידות מלון שעל פי נספחי הבינוי מייצגות את יחידת המלון הבסיסית, ניתן יהיה לבצע צרופים שונים של יחידות מלון בשטחים שונים ובהתאם לכך לשנות את יחידות השרותים ומערך הקירות הפנימיים, הכל בתנאי שלא תהיה חריגה מסך הכל השטחים המותרים לבנייה כאמור בסעיף 9 ב' לעיל. אין לראות בשינויים דלעיל משום שינוי להוראות תכנית זו". בהסתמך על סעיף זה נטען כי יש בכך כדי להפוך את הבנין לבנין מגורים במקום מלון דירות.

(פרוטוקול מחוזית 5.5.87).

4) סעיף היטל השבחה כפי שהוא מנוסח בתכנית מהונה פתח למתן הקלות בתנאי שישולם היטל השבחה. גם בחוות הדעת שהוגשה ליועץ המשפטי לממשלה היתה התייחסות לסעיף זה. זהו סעיף סטנדרטי הכלול בכל התכניות המופקדות ואשר נוסח ע"י היועץ המשפטי לעיריה: "לא יוצא היתר בניה על מקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימור חורג...".

כי מאחר ואין סעיף האוסר מתן הקלות ומאידך משתמע מסעיף זה אפשרות למתן הקלות בתנאי שישולם היטל השבחה, הרי הוא שיש כוונה לתת בעתיד עוד תוספת בניה.

על רקע טענות אלה והפניה אל היועץ המשפטי לממשלה ולאחר בקשת גב' רווה להעברת הנושא לבדיקה משפטית, הכינה ד"ר אילה פרוקצ'יה חוות דעת משפטית שעיקריה יוצגו ע"י מ"מ נציגת שר המשפטים. כללית, נוגעת חוות הדעת למשמעות המשפטית של השימוש לבית מלון בשטח פתוח פרטי, אם שימוש זה הוא בבחינת זכות מוקנית מכח תכנית המתאר 62 והשאלה שעלתה בעקבות חוות הדעת האם ועדות התכנון אכן הנחו עצמן בדרך נכונה לגבי שאלה זו.

מר יעקב לוי מתוך ריכוז הטענות שהוגשו לבית המשפט העליון הוא מפנה את הועדה לפסקה בעמוד 6 בו אומר נציג היועץ המשפטי כי "ניתן להקים בית מלון בשטח פרטי פתוח, אולם אין לענין זה זכות קנויה לבעלי הקרקע אלא הדבר מסור לשיקול דעת רשויות התכנון" כלומר רשויות התכנון צריכות לשים אל ליבן ולנגד עיניהן את הטענה הזאת לפני שהן מקבלות החלטה.

"וכן נקבע כי על רשויות התכנון בדונן בבקשה לאישור הקמת מלון ליתן דעתם לכך, כי הקמת בית מלון בשטח פרטי פתוח הינה בגדר שימוש בלתי שיגרתי ויוצא דופן בשטח פרטי פתוח וכן יתן דעתם לייחודו הגיאוגרפי, הסטורי, תכנוני של המקום המבוקש".

כל שמבוקש על ידו הוא שאכן הדברים יהיו ברקע השיקולים של הועדה ואחר כך תהא חופשיה להחליט ככל שמובן לה. בשים לב לדברים הבאים:

א. אין זכות מוקנית להקמת בית מלון דוקא.

ב. המצב היוצא דופן בשטח המסויים שבו מבקשים לטפל.

מר סויסה ציין כי לצורך השלמת התמונה הוא מבקש להביא לידיעת הועדה כי היתה מחלוקת משפטית בין עורכי הדין, עו"ד יחזקאל לוי ממשרד הפנים חלק על הדברים שהוצגו בפסקה 13. כלומר, ישנה הסכמה בין יחזקאל לוי ואילה פרוקצ'יה לענין שאין זכויות מוקנות בשטח הזה אך אין הסכמה לגבי הסייפא, דהיינו שניתן לאשר בית מלון כזה רק במקרים חריגים ויוצאי דופן כפי שהדבר קבל את ביטוי בסעיף 19 לתשובת הפרקליטות לבג"צ. כאמור: "עם זאת יודגש כי כל האמור לעיל פרושו אך ורק כי מותר להקים בית מלון אך לא נאמר כי ראוי להקים בית מלון" השאלה אם נכון וראוי להקים בית מלון בשטח נשוא העתירה (גבעת אבו תור) חידון ותוכרע בידי המוסדות לתכנון, ובמסגרת דיון זה ושיקול דעת מוסדות התכנון יש מקום וראויים להשמע הנימוקים והטעמים השונים שמעלים העותרים בזכות השארת השטח כשטח פתוח הלכה למעשה". לפיכך אין שום תנאים מוקדמים ואין זכויות מוקנות אך יש שיקול דעת לועדה ושלא כטענת גב' פרוקצ'יה - רק במקרים מיוחדים וחריגים שהיא נשוא המחלוקת.

מר יעקב לוי ציין כי אין מחלוקת בין חוות דעת של גב' פרוקצ'יה לבין הדברים האמורים כפי שקרא מן הכתב יושב הראש. דברים אלה ואותם דברים האמורים ומוסמכים עליו - חד הם.

מר סויסה ציין כי אם כך ניתן לסכם שאין זכויות מוקנות והכל פתוח ונתון לשיקול הועדה.

מר רחמימוב שאל מדוע חוות דעת משרד המשפטים מועברת ב"שני קולות"?

מר יעקב לוי השיב כי חוות הדעת של משרד המשפטים מובאת בדבריה של אילה פרוקצ'יה, חזרו עליה כאן והיא מגובשת כיחידה שלמה אחת.

(פרוטוקול מחוזית 5.5.87).

מר סויסה הבהיר כי במהלך הדיונים המשפטיים לענין התכנית היתה מחלוקת משפטית בין עו"ד יחזקאל לוי ממשרד הפנים לבין חוות הדעת של אילה פרוצ'יה והמחלוקת קבלה את ביטויה, אחרי שהוגשה עתירה לבג"צ, כאשר פרקליטות המדינה הגישה תשובה מטעמה, בטענין 13 ובטענין 19. סעיף 19 נוטה לקבל את עמדת עו"ד יחזקאל לוי ובטענין 13 - נוטה יותר להציג את עמדת פרוצ'יה. המחלוקת היא אם אישור התכנית הופך להיות חריג ויוצא דופן או לא.

גב' ברזקי העירה כי לאור הקביעה שאין בשטח זכויות מוקנות תעמוד השאלה אם נכון לבנות מלון לשקול הועדה ולהצבעתה.

מר רחמימוב שאל אם אינפורמציה זו היתה בפני הועדה המקומית.

מר סויסה השיב כי בעקבות החלטת בג"צ הובאה התכנית והמידע הדרוש לפני הועדה המקומית.

בשלב זה הביא מר כהן את הצעתו להחלטה לענין תכנית 3624 כדלקמן:

1. לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולשנות את תשריט מס' 2 (כפי שהופקד) ככל המתחייב מהפחרון שהוצג בעת הישיבה. המשמעות היא שתשריט מס' 2 של התכנית יתוקן רק באותן חלקות שמתחייבות בהרחבת דרך. לענין זה הציג מר כהן תכנית נוספת שנדונה כבר בועדה המקומית ועדיין לא הוגשה לוועדה המחוזית אשר מזימה חלק מטענות המתנגדים. לגבי חלקה 57, אותה חלקה שיש צורך להפקיע ממנה לצורך הרחבת דרך, כדי להגיע לרוחב דרך של עשרה מטר, הגיש בעל המגרש תכנית שמספרה 3712 המוצגת עתה, המוכיחה בעליל שבעל המגרש הסכים להרחבת הדרך במקום זה ולהפריש את אותו קטע של השטח מתחום החלקה שלו עבור הרחבת הדרך ברוחב עשהאל. לענין הדרך הוא ממליץ לקבל את התנגדות מר דולן ולחקן בתשריט תכנית 3624 את יעוד השטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לדרך, משום שטענתו וטענת שכן נוסף, היחה שהיום השטח הזה משמש אותם כדי להגיע עם רכב פרטי עד לביתם והגדרת השטח כמעבר ציבורי להולכי רגל תמנע מהם את האפשרות הזאת, מאחר ומדובר בעצם בשני יעודי קרקע ציבוריים אין מניעה לעשות את השינוי בשלב זה של מתן תוקף לתכנית והוא מציע לקבל את התנגדות דולן ולשנות את התכנית בהתאם.

2. לקבל אלמנטים בהתנגדויות המועצה לארץ ישראל יפה, החברה להגנת הטבע ואחרים ולהקטין את אחוזי הבניה ל-70% משטח המגרש החדש נטו.

מר יעקב לוי שאל מה משמעות הקטנת אחוזי הבניה ביחס למה שהיה קודם וביטויה במטרים.

מר כהן השיב כי קשה לו להתייחס לשאלת המשמעות המטרית משום שגודל המגרש גדל ואין לו נתונים לגבי חלק היחסי המגדיל את המגרש. על פי התחשיב בנספח הבינוי, שטח הבניה למגורים הוא 1049 מ"ר ושטח הבניה ברוטו הוא 1085 כאשר יש עוד מרפסות בסך של 218 מ"ר, מחסנים בשטח של 80 מ"ר, מקלט של 57 מ"ר, וכן חניה תת קרקעית שלא כלולה בתחשיב. כלומר ההקטנה היא בכמה עשרות מטרים, וזה לא משמעותי.

זאת במקום 77% כפי שמופיע בתכנית וכן להקטין את מספר הקומות לשלוש קומות מעל למפלס פני הקרקע הסופיים בכל חתר, כלומר מספר הקומות המירבי בכל נקודת חיתוך לא תעלה על שלוש קומות מעל למפלס פני הקרקע.

עפ"י החתר ישנם מקומות שבהם רואים ארבע קומות, בעוד המלצתו היא שבכל מקרה לא יהיו יותר מאשר שלוש קומות. הגובה האבסולוטי ישתמע מהנמכת הבנין שלהערכתו יתבטא בכמטר וחצי עד שני מטר ואולי יותר מכך.

(פרוטוקול מחוזית 5.5.87)

כפי שציין בראשית הדיון ובצטוט דבריו מהדיון בהפקדת התכנית כתוצאה מצרופ השטח הירוק קבל שטח מגרש גדול יותר, ובגלל הצורה הלא רגולרית של המגרש והרצון למצות את זכויות הבניה מתקבל מבנה שהוא גדול. הוא מאמין שבהתאם להמלצתו עשוי להתקבל פתרון תכנוני טוב יותר, אם על ידי ביטול הקומה הרביעית ודרוגו גם כלפי צפון. הפתרון האדריכלי לא יכול להעשות בהחלטת ועדה, אלא צריך לשבת ולתכנן בהתאם למגבלות החדשות. כן יש לכלול בתכנית סעיף איסור מתן הקלות וסעיף המבהיר שבמידה ויהיו סתירות בתכנית בין מסמכי השונים תחול ההוראה המגבילה יותר.

3. לתת תוקף לתכנית בשינויים הנובעים מקבלת האלמנטים בהתנגדויות ולהסמיך את הי"ה רחמימוב נקמן, ברזקי, ידין וכהן להנחות את תיקון מסמכי התכנית. הכוונה היא שלא נקבל היום החלטה לגבי הפרוט האדריכלי אלא שבהתאם להחלטה המילולית דלעיל נשב יחד עם המתכנן ונעבד מסמך חדש שיקבל תוקף כאמור, בהתאם להחלטת הועדה המחוזית.

באשר לתכנית 3160 יש לחלק את הדיון, בהתאם לחוות דעתה של גבי פרוקצ'יה ולקבל החלטה בשאלה אם יש מקום וראוי להתיר הקמת מלון באתר המוצע ורק לאחר מכן לדון, אם בכלל, בפריטי המלון. באשר לשאלה הראשונה הוא מציע לקבל את ההחלטה הבאה:

1. לדחות את ההתנגדויות השוללות הקמת מלון באתר מאחר והועדה שקלה את הנושא והגיעה לכלל מסקנה שאין בהקמת המלון משום פגיעה תכנונית באתר ובסביבתו, מה גם שהיזמים מפרישים כשלושה וחצי דונם הכוללים את חלק הארי של שטח החורשה, כשטח ציבורי פתוח לשימוש ולרווחת כלל הציבור. (מגרש מסי 4 כפי שהוא מוצג בתשריט, מיועד להיות שטח ציבורי פתוח שיהיה פתוח לכל מאן דבעי ובכל עת לרווחת כלל הציבור בעוד שאם התכנית לא מתאשרת היעוד נשאר כשטח פרטי פתוח שביום מן הימים עלול מאן דהוא לסגור את האתר משום שהוא בחזקתו פרטית). לשאלת אופי והיקף הבניה של המלון, כלומר פרטי הבנין, הוא מציע את ההחלטות הבאות:

1. לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולבטל את האגף הנמוך של המלון וכן את הקומה העליונה במפלס 38 (החלק הבולט) ולהסיט את מישור הקיר החיצוני המערבי של המגדל ב-5.2 מטר מזרחה, כך שיתלכד עם מישור הקיר המערבי של אגף א', כלומר כל הבליטה מעל למפלס 782 תוסט מזרחה. הפתרון הארכיטקטוני לרבות מימדיה של הבליטה יתואמו להנחת דעת הי"ה רחמימוב, ברזקי, ידין וכהן.

2. מספר מקומות החניה יוקטן פרפרציונלית להקטנת מספר חדרי המלון ולפרש בהוראות התכנית שמספר יחידות המלון, כלומר מספר "המפתחות", לא יעלה בכל מקרה על מאה חמישים.

על פי התכנית המופקדת שטח הבניה העל קרקעי שבמנין אחוזי הבניה הוא 9022 מ"ר שהם 121%, ה-160% שעפ"י התכנית כוללים גם את המרתפים התת קרקעיים לרבות החניה. הורדה של האגף הנמוך +קומה יגרום בהערכה גסה להקטנת אחוזי הבניה לכ-91% + 602 מ"ר המהווים כ-8% כך שהאחוזים יהיו כ-100% במקום 120%, זאת הערכה גסה שאינה מבוססת על מדידה מדויקת של השטחים, בנוסף לכך ישנם השטחים התת קרקעיים, המחסנים החניה שהם בהקף של כאלפים מטר, ולצורך הענין של נפו הבניה הם אינם רלבנטיים כי הם תת קרקעיים. לענין מספר חדרי המלון ציין כי מוצעים בתכנית המופקדת 238 חדרי מלון בהנחה שהפרויקט יוקטן, עפ"י ההצעה דלעיל בכ-25%, יצטמצם מספר חדרים במלון בין 40-60 חדרים, ולפיכך נותרים במלון בין 180 ל-200 חדרים. מאחר ומדובר במלון דירות, שעל פי הוראות התכנית ניתן לעשות צרופים שונים ולהגיע ליחידות שיש בהן שתיים או שלוש יחידות כאלה, לאחר התייעצות עם מר נקמן, לענין הבעיות התחבורתיות, הוא ממליץ שיפורש בתכנית שלא יהיו יותר מ-150 מפתחות, קרי יכולות להיות "סוויטות" של שני או שלושה חדרים, אבל לא יותר מ-150 מפתחות שיש להם משמעות מבחינת תנועה, חניה וכיוצא באלה.

(פרוטוקול מחוזית 5.5.87)

3. לקבל אלמנטים בהתנגדות ולפרש בהוראות התכנית כי השיפורים ברחוב עשהאל יעשו בתחום זכות הדרך בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בתכנית 3624 ועל פי הנספח שהוצג בעת הישיבה. כן יש לפרש בהוראות התכנית כי יקבעו הסדרי התנועה על ידי הרשויות המוסמכות לכך למניעת כניסת אוטובוסים לרחוב עשהאל שישרתו את המלון, זאת היתה אחת הנקודות שהוסכם עליה גם עם מיכאל נקמן.

4. לקבל את ההתנגדות ולכלול בתכנית סעיף האוסר מתן הקלות בשטחי הבניה, במספר הקומות ובגובה הבנין. לאור הכללת סעיף זה האוסר מתן הקלות, לאפשר תוספת מרפסות בחזיתות הפונות לנוף, זאת שאלה תכנונית שצריך לשקול אותה ולהחליט לגביה, כאמור בהתאם להצעתו יוקטן הפרוייקט כדי רבע ממנו פחות או יותר והחזית היום תהיה חזית שפתוחה כולה לנוף, לכן הוא מציע שתהיה אפשרות לבנות מרפסות, כי לא יתכן שמלון דירות יהיה גם בלי מרפסות, כל מלון שנבנה בשנים האחרונות כולל מרפסות החל מהילטון וכלה בהיאט, כולל הבנין הסמוך שנדון שיש בו מרפסות ולכן הוא סבור שלא ראוי ולא נכון לשלול את זכות ההנאה מן הנוף.

5. לקבל את ההתנגדות ולתקן את נוסח סעיף 21 ב' בהוראות התכנית בדבר היטל השבחה על ידי השמטת המילים "ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג" - למרות שמדובר בנוסח של סעיף סטנדרטי הנכלל דרך קבע בכל התכניות. מאחר והמתנגדים התייחסו לענין, הוא ממליץ לקבל את ההתנגדות כדי להבהיר שהועדות לא מתכוונות לתת זכות בניה מעבר למה שיקבע בתכנית.

6. לדחות את ההתנגדות בגין הדרישה להליכים המחייבים תחילה הפקדה של שינוי תכנית מתאר מקומית ולאחר מכן הפקדה של תכנית מפורטת לאור חוות דעתה של הדייר אילה פרוקצ'יה. כזכור אחת הטענות היתה קודם שיש להפקיד שינוי מתאר ואחר כך תכנית מפורטת. בחוות הדעת של הגב' פרוקצ'יה היא דוחה את הטענה הזאת והוא ממליץ לדחות את ההתנגדות בנושא הזה.

7. לדחות את ההתנגדות בגין הטענה שאין מדובר במלון דירות, אלא בבנין מגורים במסווה של מלון דירות, לאור חוות דעת שהוגשו לעת הדיון בהפקדת התכנית ולרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר היעוד והשימוש של הבנין כמלון דירות.

8. לדחות את כל יתר האלמנטים שבהתנגדויות שלא באו לידי ביטוי מפורש בסעיפים דלעיל ולתת חוקף לתכנית בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים שבהתנגדויות כמפורט לעיל.

מר מרינוב ציין כי הוא מחייב הקמת מלון באתר המוצע. במשך השנים שמש כסגן ראש העיר ויו"ר ועדת המשנה לבנין ערים, לא זכור לו מקרה אחד שלא הותרה בניה בשטח פתוח פרטי. בנוסף לכך ישנו יתרון רב לציבור בעצם ההפרשה של 3.5 דונם לשימוש הציבור כולו בעוד שעד עתה היה השטח רכוש פרטי שאי אפשר להשתמש בו. לכן הוא תומך בהקמת מלון במקום בכפוף לתנאים, באשר לפירטי המלון אם להקטין את שטחו או לא ולענין בית הדירות אין הוא רוצה להתייחס מאחר ואינו מכיר את פרטי התכניות.

מר שרון ציין כי פרשת בית המלון נמשכת כבר 8 שנים, והגרוע מכל הוא שדחיית הנושא וסרבול ההליכים מרחיקה מן הארץ משקיעים. לא מכבר קרא בעתונות על בריחת משקיעים המאבדים את סבלנותם במערבולת הבירוקרטיה והמדינה מפסידה השקעות חשובות. הנזק הגדול הוא במשיכת התכנית ללא סוף, אין הוא מאשים אדם זה או אחר אך יש לזכור שהקרקע עד ליוזמה הנוכחית לא היתה בבעלות יהודית והיתה במשך כל השנים אדמת הכנסיה היוונית. הוא הקשיב להצעות מר כהן אולם קשה לו להתייחס לפריטיה ולהביע דעתו על כל אחד מהסעיפים,

(פרוטוקול מחוזית 5.5.87)

נזכר יותר היה אילו ההצעה היתה מוגשת בכתב כי אז יכול היה להגיב במדויק על כל סעיף וסעיף מה גם שלא למד את הנושא כפי שעשה זאת מר כהן. מכיוון שכך הוא שואל אם אחוזי הבניה או הקטנת שטח הרצפות מחוייבי המציאות ועל מנת שלא לדחות עוד יאת ההכרעה הוא רוצה להיות משוכנע שאחרי שנים רבות לא יצא היזם בנזק.

מר סויסה ציין כי נכון הוא שאי אפשר להכנס לפירוט התכנית בסדר גודל כזה אך יכול להעיד על כך שהתכנית עברה שלבים רבים של דיונים בדרג מקצועי. כזכור הנושא עלה בסדר יומה של הועדה לפני כחודש אך מפאת בעיות שהתעוררו ערב הדיון הוא נדחה להיום, הוא סבור כי ניתן לסמוך על ההמלצות, כמו כן ציין כי השינויים המוצעים בנושא התחבורה מתואמים עם מר נקמן.

מר נחמיה ומר נקמן ציינו כי הם תומכים בהמלצות.

מר ליטמן חזק את הערת מר שרון לגבי הפחתת אחוזי הבניה מן הטעם שהתכניות עברו הליכים ממושכים מאד.

גב' ברזקי ציינה בהתייחס לתכנית 3160 כי היא מבקשת לערוך הצבעה בשני שלבים. האחד לגבי השאלה האם הועדה תומכת בהקמת מלון באתר המוצע ולגבי שאלה זו יש לה דעה מגובשת, במידה ובשאלה זו תכריע הועדה בחיוב יש טעם בהמשך הדיון כפי שהוצגו הדברים ע"י היועץ המשפטי. אשר לתכנית 3624 היא תומכת בהצעת מר כהן להגביל את הבניה ל-70% משטח המגרש הגדול וב-3 קומות, כאשר בין שני האלמנטים אלה תחול המגבלה המחמירה יותר, כלומר גם במזדה שלא ניתן יהיה למצות את הבניה ב-70% אזי לא תותר בכל מקרה בניה מעל 3 קומות, ההוראה המגבילה יותר היא ההוראה הקובעת.

מר כהן הבהיר את תיקון גב' ברזקי כי יש לסייג את אחוזי הבניה המירביים למגבלת מספר הקומות, דהיינו ובלבד שגובה הבנין לא יעלה על 3 קומות בכל חתר.

בשלב זה העלה היו"ר להצבעה את השאלה העקרונית: בעד או נגד הקמת מלון בשטח נשוא תכנית 3160.

תוצאות ההצבעה: 7 בעד, 3 נגד, 1 נמנע.

גב' ברזקי ציינה כי עתה משהוכרעה השאלה בדבר הקמת מלון במקום היא נכונה להתייחס להערות מר כהן. היא סבורה שהקטנת שטח המלון על פי הצעת מר כהן היא נכונה, אך אליה וקוץ בה. ההצעה לקבוע מגבלה של 150 "מפתחות" וקביעת נתון של שטח רצפות הוא בבחינת החלטה פרוגרמטית ונכונה, אך מבחינה תכנונית היא סבורה שאדריכל המקבל נתונים של: 150 מפתחות, כך וכך מטרים, 3 קומות וכו' יכול להיות שיחנן "מוצר" נכון יותר במידות החדשות ולא ירצה דוקא להשמיט חצי פרויקט.

האם חברי הועדה סבורים שברגע שקובעים הגדרה פרוגרמטית יתכן ולא נכון או לא כדאי יהיה בנתונים החדשים ליצור מלון בצורת האות L ולהסתמך רק על הבינוי הקיים או לקבוע הנחיות מאד מחייבות שבהתאם להן יגיש המתכנן פתרון בינוי טוב יותר.

מר כהן ציין כי השאלה שהעלתה גב' ברזקי טומנת בחובה בעיה משפטית, לדעתו יש להמנע מהחלטה שתוביל בהכרח להפקדה מחודשת כי אז לא נגיע לכלל הכרעה סופית. מאחר ומדובר במבנה בצורת L האפשרות הבאה בחשבון היא שינויים שלא יהיו בגדר שינויים מהותיים מתכנית הבינוי כפי שהופקדה. הוא מציע שהחלטת הועדה לא תתפרש מבחינה משפטית כשלב ביניים המחייב המפקדה נוספת.

(פרוטוקול מחוזית 5.5.87)

מר נקמן לענין הדרך והתחבורה ציין מר כהן כי הועדה המקומית עשתה לעצמה "חיים קלים" והכבידה מאד על הועדה המחוזית בבואה היום לדון בשתי התכניות. לגבי הדרך בתכנית 3624 המליצה הועדה המקומית לבטלה ולענין תכנית 3160 - השאירה בידי רשויות התחבורה לקבוע את רוחב הדרך והטיילה על היזם לשאת בהוצאות, זאת מבלי להזכיר שבתכנית אחרת המליצה לבטל את הדרך.

ועדה מקומית שרוצה להמליץ על הקמת מלון צריך שיהא לה אומץ הלב להגיד מה היא חושבת על ההשלכה התחבורתית אפילו לא יצאה ידי חובתה, אלא פעם אחת אישרה מלון ופעם שניה בטלה את הכביש והשאירה את ההכרעה בידי אחרים. בהנחה שמתכוונים להכניס במרקם הקיים של אבו תור פעילות נוספת מבחינתו הקו האדום לגבי הרחבת דרכים מדובר בדרך ללא מוצא, אין מדובר בכביש מאסף כלשהוא אלא בכביש מקומי ובתוך הכביש המקומי מתכוונים להוסיף פעילות נוספת. בהנחה שאין רוצים להרחיב את הדרך כדי לא להרע את חיי התושבים הגרים בסביבה, צריך לבדוק מהן ההשלכות של דרך כזו, דרך משולבת בסגנון עין כרם. המסקנה היא כפי שמשמעית בהמלצת מר כהן, אך בשלושה סייגים נוספים:

- (1) יש לאסור במלון קיום שמחות, ארועים וכנסים למיניהם. משום שלתוספת פעילות כזו ישנה משמעות שונה לגמרי מבחינה תחבורתית. יש להבטיח איסור כזה ברישוי עסקים.

- (2) הוא הדין לגבי הבריכה. יש לקבוע כי הבריכה תשמש את אורחי המלון בלבד ללא שום אפשרות למכירת מינויים ולהופכה לבריכה אקסלוסיבית לתושבים אלה ואחרים.

- (3) על יזמי התכנית לחתום על התחייבות שיפעילו את המלון בלא צורך באוטובוסים מאחר שמדובר ברחוב משולב שברור שאוטובוס לא יוכל לעבור בו.

בתוספת שלושה תנאים אלה הוא בהחלט סבור שבית מלון בסדר גודל של 150 יחידות יכול לתפקד עם כביש גישה כזה. הוא מבקש להזכיר כי מדובר במלון בסדר גודל סביר. מלון הר ציון שנפתח לאחרונה כולל 125 חדרים.

הפעלת המלון בלא שרות אוטובוס הוא תנאי סביר ביותר, משום שבית מלון בדרגת יוקרה כזו בדרך כלל אינו מפעיל קבוצות, לשם השוואה ציין את מלון אריאל ברמה של 3 כוכבים כמלון המפעיל הרבה אוטובוסים לעומת מלון המלך דוד שאינו מפעיל שום אוטובוס.

דוקא התנאי הראשון, מבחינת הסכנה שיפרו אותו, הרבה יותר מסובך, יש להדגיש שלא יהיו כנסים, שמחות או כל ארוע מכל סוג שהוא. זה תנאי שקשה מאד לאכוף אותו אך חזקה על השכנים שלא יתנו להפר אותו.

מר זוננפלד ציין כי ליווה את התכנית בדרכה הארוכה. היו התנגדויות והועדה שקלה את ההתנגדות העקרונית לגבי עצם הקמת מלון בשטח המוצע אך ברגע שהעקרון היה מקובל יש מקום להתייחס לגופה של התכנית. הוא הקשיב לדברי מר שרון, מדובר בפרוייקט שקשורים בו משקיעים רציניים שדרשו מהם תנאים קשים ביותר, הושקע בו כסף רב ואין לו ספק שמשקיעים רבים נסוגים מפאת דרך היסורים הארוכה שנאלצו לעבור. לאחר שעשו כברת דרך ארוכה וקשה וההתנגדויות נדחות, עם כל הערכות לעבודה היסודית שעשה מר כהן, נראה לו שקצוץ דרסטי בשעור של 25% הוא צורך לספק מישהוא - ניתן לדעתו להגביל את מספר היחידות ל-150 מבלי להפחית משעור אחוזי הבניה, ע"י יצירת סוויטות גדולות יותר למשל. אין הוא כלכל מומחה, אך נראה לו כי אחרי כל הקיצוצים וההגבלות לא עשינו אלא דבר והיפוכו. הוא חושש שתגובת היזמים תהיה קשה ואין הוא ממליץ לצמצם את הפרוייקט באופן דרסטי הוא אינו מוצא שהתכנית כפי שהופקדה היתה כבדה מידי מבחינת מסת הבניה.

לו היתה הועדה דוחה את רעיון הקמת המלון לא היה מקום לדון בבניה עצמה, אך לאחר שהוחלט על הקמת המלון הוא אינו סבור שצמצום הפרוייקט מחייב המציאות, אפשר לקבוע תיקונים כאלה ואחרים אך לא באופן דרסטי.

(פרוטוקול מחוזית 5.5.87)

מר סויסה ציין כי מדבריו של מר כהן ניתן להבין שאם תדחה הוועדה את ההמלצה להקטין את הפרוייקט או תאשר את 240 היחידות שעפ"י התכנית נקמן ימליץ חד משמעית על אי אישור המלון.

מר זוננפלד ציין כי התחשיב כולל את כל השרותים והמחסנים, קצוץ משמעותי לא יותר דבר בעל כדאיות. אין ספק כי בתקופה שקדמה לדו"ח בר סלע אותם אחוזים היו מביאים לתוצאה או פתרון בהיקף הרבה יותר גדול. מלון רמאדה שלום הוסיף 27% לאחר ספוח שטחים בלתי חוקי על חשבון הציבור וקבל 700 חדרים. לדעתו צריך לשאוף לפתרון הרבה יותר הגיוני ולא להשיב את פני היזמים ריקם ולהגיע לתוצאה מאד מאכזבת.

מר רחמימוב ציין כי חוות הדעת של משרד המשפטים מעמידה את הדיון באור שונה לגמרי. אילו הייתה חוות הדעת הזו מוצגת בחילת הדיונים הוא טבור שהתפתחויות היו שונות בתכלית. דוקא משום שהטיפול בפרוייקט נמשך כל כך הרבה שנים, אנו נמצאים היום במצב שמקיימים דיון "על כמה" ולא "אם בכלל".

לאחר שנערכה הצבעה והתקבלה החלטה לאשר הקמת מלון ולאור חוות הדעת של משרד המשפטים הוא טבור שצריך באופן ברור להגביל את זכויות הבניה, ברוח הדברים שהציג מר כהן אם לא מעבר לכך, בהגבלה קיצונית יותר.

היבט נוסף שהוא רוצה להתייחס אליו הוא נושא הבינוי. הפרוייקט נמצא במקום שממנו נשקף נוף לכווהר-ציון ועל פי התכנית המקורית ניתן הנוף לרשות הפרט בלבד. נכון שעפ"י התכנית המוצעת מופרש שטח לצרכי ציבור אך הציבור מקבל אותו מאחור בעוד שהמקום שממנו נשקף נוף יועמד לרשות הפרט בלבד ולא יעמוד לרשות הציבור.

הוא מציע להוסיף להמלצות כהן תנאי נוסף שתהא לציבור זכות גישה לחלק הצפוני בחזית הפרוייקט כך שיהיו משם תצפיות לכיוון הנוף. ברוח הדברים לצמצום הבינוי עפ"י הצעת מר כהן נראה לו שזו המלצה שיכולה להתקבל בצורה סבירה.

הוא מצטרף להמלצת גב' ברזקי ולקיים דיון לגבי מתן אפשרות למתכנן להציע במסגרת זכויות הבניה שיבקעו, תכנון אופטימלי ולא לקצץ בפרוייקט באופן שרירותי.

מר כהן ציין כי ניתן בהחלט לקבל החלטה שתעשה בדיקה משפטית לגבי גמישות בתיקון תכנית הבינוי כפי שהופקד לציבור ובלבד שחוות הדעת המשפטית אכן תאשר שהשינויים ניתנים בלא צורך להפקיד את הבינוי מחדש.

מר רחמימוב התייחס לשתי נקודות נוספות: האחת ביחס למגדל, לדעתו יש מקום להחליט על ביטול המגדל לחלוטין. הוא אינו רואה הצדקה למיקום המגדל בפרוייקט.

נקודה נוספת שהועלתה בהתנגדויות ביחס לקרבה, יש מקום לדעתו לקבל את ההתנגדות ולא לקרב את הבנין.

מר כהן התייחס לדברי מר שרון ומר זוננפלד וציין כי התלבט קשות ביחס להצעת ההחלטה שגיבש, הדבר לא נעשה בהיטח הדעת וכלאחר יד אלא במטרה לתת מענה לטענות לגבי נפח הבניה הכולל בחתך אלא לאורך האגף הנמוך שהמליץ לבטלו מפלס הרצפה העליון שלו נמצא בגובה 77, והיחס בינו לבין הבנין שיבנה במורד הגבעה יוצר מעין עיוות חכנוני, דוקא הבנין הגבוה יותר נמצא במקום הנמוך יותר מבחינה טופוגרפית. זהו אגף שחלק ניכר ממנו יוסתר מבחינה נופית ולכן אינו תורם להערכה לפרוייקט לבד מן הצורך למצות את זכויות הבניה.

באשר למשמעות הפחתת שטחי הבניה ציין כי חישב את מספר היחידות ע"י ספירה עפ"י נספח הבינוי, ההפחתה יכולה להתבטא בהערכה גסה בין 15 ל-25 אחוז משטחי הבניה ולהערכתו לא תפגע בפרוייקט באופן מהותי, מה גם שהוספת תנאים מגבילים גאפשרו הנאה מהנוף באגף הנותר ע"י הוספה לא משמעותית של מרפסות בחזית הצפונית.

(פרוטוקול מחוזית 5.5.87.)

לגבי הצעת מר רחמימוב לבטל לחלוטין את המגדל, ציין כי הנושא נבחן בזמנו ע"י מספר חברי ועדה מבחינה מקצועית שחלקם אינם נוכחים כאן ובסופו של דבר הוחלט להשאירו כאלמנט בולט. תחילה חשב להמליץ על ביטול שתי קומות מגובה המגדל אך בנית גג רעפים על בליטת הקומה הנותרת עלולה להערכתו ליצור עיוות ארכיטקטוני ולכן בסופו הציע לבטל קומה אחת כך שגובה המגדל יגיע עד 788 במקום 792 ולהסיתו מזרחה. תוצאה זו בהחלט סבירה מבחינה תכנונית. לענין הצעת מר רחמימוב בענין הנוף, ציין כי בשלב הדיונים באלטרנטיבות השונות שהוצגו במשרד מהנדס העיר עלה רעיון מתן זיקת הנאה לציבור על גג המלון שימשש מקום תצפית לרווחת כלל הציבור אולם דרישה זו נפלה ברגע הוחלט על גג רעפים בין היתר כדי למנוע את הצורך בבניית מעקה שיגביה את הבנין בכ- 1 מטר. כזכור מטרת הבדיקות הנופיות נועדה לשמור על "נזר ירוק" מעל המבנה הנצפה מכוון הר ציון. כמו כן בשאלת מיקום הבנין התחבטו בדילמה אם לבנות את הבנין בשטח החורשה וע"י כך לקפחה ולהשאיר עמדות תצפית לנוף או לבנותו במקום שבו אין כמעט עצים ולהשאיר את החורשה במחיר ויתור על תצפית נוף. בסופו של דבר הועדפה הברירה לשמור על החורשה ולהקים את הבנין בחלק הצפוני של המגרש. התנאים שהציע מר נקמן לצרף להחלטה מקובלים עליו וכן ברוח הצעת גב' ברזקי, ומר רחמימוב, לבדוק באיזו מידה ניתן לערוך שיפורים בבינוי באמצעות שינויים בלתי מהותיים, זאת בכפוף לבדיקה משפטית שאין בשינויים משום שינוי מהותי וניתן לעשותם במתן תוקף לתכנית הנדונה ולא ע"י הפקדה מחודשת.

בתום הדיון נערכו הצבעות כדלקמן:

לענין תכנית 3624 - בעד אישורה בהתאם להמלצות מר כהן ובתיקון שהציעה גב' ברזקי - תמכו 11 חברי ועדה, בלא מתנגדים ובלא נמנעים.
לענין תכנית 3160 - בעד אישור התכנית בהתאם להמלצת מר כהן ובתיקונים שהוצעו ע"י מר נקמן גב' ברזקי ומר רחמימוב כמפורט לעיל - הצביעו 8, 2 נגד ו-1 נמנע.

הוחלט: 1. לתת תוקף לתכנית 3624 בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות כמפורט להלן:

- א. לשנות את השריט מס' 2 המופקד, ככל המתחייב מהפתרון שהוצג בעת הדיון (הרחבת דרך מחלקה 57 ומחלקה 174).
- ב. אחוזי הבניה המירביים יהיו 70% משטח המגרש החדש נטו. גובה הבנין לא יעלה על 3 קומות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים בכל חתך. תקבע בתכנית הוראה הקובעת כי במידה ותהא סתירה בין הוראות התכנית ומסמכיה השונים תחול ההוראה המגבילה יותר, כלומר גם אם לא ניתן יהיה למצות את אחוזי הבניה המירביים ב 3 קומות לא תותר בניה מעל 3 קומות. כמו כן תכלל הוראה בתכנית בדבר איסור מתן הקלות.
- ג. הועדה מסמיכה את ה"יה רחמימוב, נקמן, ברזקי, ידין וכהן להנחות את תיקון מסמכי התכנית בהתאם לג"ל.

(פרוטוקול מחוזית 5.5.87).

הוחלט:

1. א. לדחות את ההתנגדויות השוללות הקמת מלון באתר מאחר שהועדה שקלה את הנושא והגיעה לכלל מסקנה שאין בהקמת המלון משום פגיעה תכנונית באתר ובסביבתו, יתרה מזאת, כ-3.5 דונם הכוללים את חלק הארי של שטח החורשה מיועדים לשטח פתוח ציבורי, לשמוש ולרווחת כלל הציבור.
 - ב. לדחות את ההתנגדויות בגין הדרישה להליכים המחייבים תחילה הפקדה של שינוי תכנית מתאר מקומית ולאחר מכן הפקדתה של תכנית מפורטת, לאור חוות הדעת של ד"ר אילה פרוקצ'יה.
 - ג. לדחות את ההתנגדויות על שאין מדובר במלון דירות אלא בבנין מגורים במסווה של מלון דירות, לאור חוות הדעת שהוגשו לעת הדיון בהפקדת התכנית. תרשם הערת אזהרה בלישכת רישום המקרקעין בדבר היעוד והשמוש בבנין כמלון דירות.
 - ד. לדחות את כל יתר טענות המתנגדים שלא באו לידי ביטוי מפורש בהחלטה דלהלן.
2. לתת תוקף לתכנית 3160 בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות כמפורט להלן ובכפוף לאמור בסייפא לסעיף 1 ג' דלעיל:
- א. לבטל את האגף הנמוך של המלון (בפינה הצפון מזרחית של המגרש) וכן את הקומה העליונה במפלס 788.
 - להסיט את מישור הקיר החיצוני המערבי של המגדל בכ-5.2 מטר מזרחה כך שיתלכד עם מישור הקיר המערבי של אגף א', כלומר האלמנט הבולט מעל למפלס 782 מ' יוסט מזרחה.
 - הפתרון הארכיטקטוני, לרבות מימדיו יתואמו להנחת דעת ה"ה רחמימוב ברזקי, ידין, וכהן. כן תבדק מבחינה משפטית האפשרות לשינויים בתכנית הבינוי מבלי לשנות באופן מהותי את פתרון הבינוי כפי שהופקד ובלבד שלא יהא צורך בהפקדה של תכנית חדשה.
 - ב. מספר יחידות המלון לא יעלה בכל מקרה על 150. מספר מקומות החניה יוקטן באופן יחסי להקטנת מספר יחידות המלון כאמור.
 - ג. לפרש בהוראות התכנית כי השיפורים ברחוב עשהאל ייעשו בתחום זכות הדרך, בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בתכנית 3624, עפ"י הנספח שהוצג בעת הדיון. כן יש לפרש בהוראות התכנית כי יקבעו הסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות לכך למניעת כניסת אוטובוסים לרחוב עשהאל. על מגיש התכנית להתחייב כי בהפעלת המלון לא תותר הסעת אורחים למלון וממנו באמצעות אוטובוסים. ההתחייבות תהא לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.
 - ד. תקבע בתכנית הוראה האוסרת מתן הקלות בשטחי הבניה, במספר הקומות ובגובה הבנין. יחד עם זאת, לאפשר תוספת מרפסות בחזיתות הפונות אל הנוף.
 - ה. לשנות את נוסח סעיף 12 (ב) בהוראות התכנית, ע"י ביטול הפיסקה "ולא תנתן הקלה ולא יותר שימוש חורג", אף שמדובר בנוסח סטנדרטי של ההוראה הנכללת באורח קבע בכל התכניות.
 - ו. תקבע בתכנית הוראה האוסרת קיום אירועי שמחות וכנסים מכל סוג שהוא. יש להבטיח מילוי הוראה זו כתנאי לרישיון העסק במלון.
 - ז. תקבע בתכנית הוראה הקובעת כי בריכת השחיה תשמש את אורחי המלון בלבד, ללא שום אפשרות מכירה מינויים וכרטיסים לקהל הרחב.

ד. תכנית להפקדה

6. (3619) תכנית מס' 3619, שינוי מס' 31/86 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 3/86 לתכנית מס' 2969 - שמואל הנביא פינת משה זקס - שכ'נחלת שמעון

המשך דיון מיום 17.3.87

בפתח הדיון מסר מר סויסה כי הנושא נדון בישיבה מיום 17.3.87 ובמהלך הדיון עלו מספר הצעות להקטין את שטח המגרש הצפוני, סוכת כי ההצעות תבדקנה בהאום עם מינהל מקרקעי ישראל, לאחר פגישה עם מינהל מקרקעי ישראל מובא הנושא להכרעה.

מר כהן ציין כי כאמור במהלך הדיון הקודם הוצג נספח הבינוי, והושג על היחס שבין גודל המגרשים ובנייני המוסדות המוצעים בהם, כאשר למגרש הגדול הוכנה פרוגרמה קטנה יותר ולמגרש הקטן - פרוגרמה גדולה יותר, מצב זה יוצר עיוות מסויים שכתוצאה מכך הבינוי במגרש מס' 2 מגיע עד לגבול המגרש.

עפ"י החלטת הועדה הוטל על גב' אשל ועליו לבדוק את הנושא ולבוא בדברים עם המינהל. מתוך הבדיקה הם הגיעו לכלל מסקנה שמבחינה תכנונית נכון להקטין את מגרש מס' 1 ולהגדיל את מגרש מס' 2 כדי לאפשר חלוקה נכונה יותר מבחינה תכנונית של השטח בכללו המיועד למוסדות. בהתאם לכך הוא ממליץ להסיט את קו החלוקה בין שני המגרשים כ-15 מטר צפונה ע"י כך יתווסף למגרש מס' 2 שטח של כ-900 מ"ר ושטחו הכולל יגיע לכ-4.5 דונם, שטח מגרש מס' 1 יהא כ-32 דונם. בהתאם לכך יועתק בנין בית הספר צפונה ויורחק מגבול המגרש עם רחוב שמואל הנביא. כך יתקבל בינוי הגיוני יותר וגם החלוקה תהא צודקת יותר לשני השימושים המוצעים בתכנית. הועדה מוסמכת לקבל החלטה תכנונית ככל העולה על דעתה ואת זאת תעביר למינהל. עוד הוסיף כי השינוי המוצע מחייב העמדת מבנה גני הילדים במקום אחר במגרש משום שהסטה קו החלוקה צפונה מבטלת למעשה את הבינוי של גני הילדים. למוסדות אין למעשה זכויות קנייניות משום שהקרקע בבעלות המינהל. בשלב של הקצאת הקרקע ישנה השראה לתכנון מטעם מינהל מקרקעי ישראל ורק לאחר אישור תכנית מפורטת מגיע השלב של חתימה על חוזה חכירה.

קו הבנין הצדדי במגרש הצפוני הוא 10 מטר לעומת המגרש הדרומי שבו קו הבנין בחלקים מסויימים הוא 0 ו - 8-10 מטר בחלק אחר. בין שני הבניינים נקבע מרווח של 4-6 מטר עפ"י התכנית שהוגשה.

מר רחמימוב ציין כי בדיון הקודם התעוררה שאלת עיצוב הבניינים לאורך כביש הכניסה הראשי לעיר מכוון צפון (כביש מס' 1) דעתו היתה שנכון להתייחס לנושא עיצוב החזית העירונית הראשית לאורך כביש הכניסה לעיר ולא היתה אז התייחסות ברורה. האם באותה הזדמנות של שינוי נתונים בטיסיים דהיינו, קו בנין, שטח המגרש, מרווחים בין בניינים, נבדק הנושא מבחינה תכנונית ועיצובית. הוא מתכוון בעיקר לשתי החזיתות הפונות לכביש מס' 1 והחזית הפונה לצומת עם הכביש המסתעף מכביש הכניסה הראשי. דבר זה צריך לקבל ביטוי בתכנית. הוא סבור שנכון להתייחס לקביעות של קוי בנין, גובה הבנין, מרחק מהכביש, מרחק בין שני הבניינים בתכנית ואם הדבר לא יעשה בשלב זה לא נדע איך הם יראו עד אשר יהיו בפועל בשטח.

מר סויסה העיר כי מר סוקר התייחס בשעתו לבעיות האקוסטיות בבניינים אלה.

מר כהן ציין כי ההנחיה התכנונית הקיימת בתכנית היא מספר הקומות לבד מקוי הבנין, באם המלצתו מתקבל על דעת חברי הועדה ומכחה יהא צורך לערוך שינויים בתכנית הבינוי לשני המוסדות בתכנית יהיה זמן לשקול את הנושאים שהציג מר רחמימוב.

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית
לתכנון ולבניה משיבתה מס' 399 מיום
שלישי כ"ט בניסן תשמ"ז - 28.4.87
יו"ר ונציג שר הפנים-א. סויסה-הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

ד. ברגמן	- רשות מקומית ירושלים
ר. דנגור	- רשות מקומית ירושלים
ש.ז. זוננפלד	- רשות מקומית ירושלים
מ. כהן	- מתכנן המחוז
ח. רוה	- נציג שר המשפטים
ד. רוניק	- אדריכל
י. שרון	- רשות מקומית ירושלים

נכחו:

י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
ג. יניב	- מחלקת מהנדס העיר-עיריית י-ם
י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית
מ. שטיין	- מנהל אגף הרישוי- עיריית י-ם

(פרוטוקול מחוזית 28.4.87)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. כללי

בפתח הישיבה ביקש מר רוניק שהועדה חדרון בנושא הפסל של אגם שהוצב לאחרונה על גג בנין "אידרה" שבבעלות הרב גורן - מול הכותל המערבי, וציין שלדעתו הועדה המחוזית חייבת להביע את מחאתה על הצבת הפסל. בניה בעיר העתיקה יכולה להעשות רק לאחר הפקדת תכנית מפורטת. אין הוא מביע בשלב זה דעתו על הערך האמנותי של הפסל אך מפריעה לו העובדה שדוקא בנחרי ציבור מרשים לעצמם לנהוג מעל לחוק. זו דוגמא גרועה לעם והוא בחור חבר ועדה מחוזית מביע מחאתו.

מר סויסה הציג להעלות את הנושא לדיון במליאת הועדה.

הוחלט: להעלות את הנושא לדיון במליאת הועדה.

ב. עררים

1. יב-8549- ערר מר יוסף צפוני על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 15.10.86 בגין בקשתו לשינויים - גוש 438 חלקה 34 רח' האביבית עיר גנים (חיק בנ/925/81) הצדדים הודתו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר כהן כי בשנת 1981 אושרה למבקש בניה שתי קומות עם חלל גג רעפים שממעותה הייתה מיצוי אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית 2483 החלה על השטח. בסעיף 8 ג' בהוראות התכנית נקבע כי: "גובה הבניה יהא לא יותר מאשר שתי קומות בהתאם לתנאים הטופוגרפיים של מגרש הבניה מדודות מתפלט קרקע סופי או טבעי לפי הנמוך מבין השניים. גג הקומה השניה יבנה מרעפים וניתן לנצל את חלל גג הרעפים בחלק מחלל המגורים בקומה השניה, ואולם הועדה המקומית רשאית לפתור מחובה זו בתים שנבנו בהם תוספות בניה בעיקר ללא גג רעפים. נקבע בזאת שהוראה זו בגין רגובה ומספר הקומות ממצות את אפשרות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת". היום מבוקשת עליה עם מדרגות לקומה או לחלל של הגג בעוד שהתכנית קובעת שאפשר לנצל את קומת גג הרעפים בחור קומה שניה וכן תוספת של חצר. בפני הועדה הופיע מר י. צפוני - העורר/מבקש. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין. כמו כן הופיע מר מ. עמיאל - מתנגד.

מר צפוני טען שתוספת החצר היא חת קרקעית ונוצרה כתוצאה מכך שלא היו יסודות לבנין שבנה בנוגע לעליה הגג - המדרגות הן מחמת לפני הרעפים הקיימים. הוא גר בבנין הנ"ל כבר שנתיים.

מר עמיאל הציג בפני הועדה תמונה שצולמה מתוך ביתו - לפיה מתוך ביתו הוא רואה בית של 4 קומות שהוא לגמרי חריג בסביבה - שבה מותר לבנות רק 2 קומות - ויכול להיות מקדים.

מר שטיין ציין שהועדה המקומית דחתה את הבקשה מהנימוק שהיא מהווה סטיה ניכרת. הגובה מעל למותר. בנית חדר המדרגות לחלל גג הרעפים מהפוך את חלל הגג לשטח מגורים שיש לחשבו באחוזי הבניה. לאחר פרסום הבקשה המקבלו התנגדויות מכיון שהבנין מהווה חריג בסביבה.

מר גיל ציין שהבקשה הגיעה לדיון לאחר שהמבקש נחבץ והורשע בבית המשפט חייב אותו להגיש רשיון.

מר צפוני טען שדירת המתנגד נמצאת בקומה שניה וגבוהה בחצי מפלט מעל דירתו. יש לו 5 ילדים ובבית 5 חדרים.

מר עמיאל ציין שוב שהמבקש עבר על החוק ומהווה מקדים בסביבה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

(פרוטוקול מחוזית 28.4.87)

מר רזניק ציין שניתן להפריד בין החריגה שנעשתה בחלק התת קרקעי של הבנין ששם מדובר על תוספת אחוזי בניה ובין החריגה בעלית הגג ששם יש ענין של תוספת קומה אך יחד עם זאת ביקש לדעת מהו בעצם ההבדל המהותי בין הבקשה הנוכחית ובין מה שאושר בעבר- לדבריו כבר באישור הקודם ניתן פתח לביצוע מה שמוגש עתה.

מר כהן הסכים עם מר רזניק שהטעות היתה בעצם אישור הבקשה הראשונה אך יחד עם זאת ציין שאז לא היה הכרח להכשיר את גג הרעפים למגורים- דבר שקורה עכשיו. הבקשה לבניית המדרגות וייצירת הקומה השלישית היא הבעייתית. בעיה שניה ומשמעותית היא שהבנין התרומם במטר וחצי וזה גורם להסתרה ושאלה נוספת היא באיזה מידה תוספת החצר היא משמעותית.

מר שרון ציין שאם הועדה אכן טעתה היא תצטרך לשלם בהתאם אך אם לא הגיע הזמן להפסיק עם הסנטימנטים ולא לאשר את הבקשה. יותר מדי פעמים הגיעו בקשות לשולחן הועדה לאחר שהמבצעים נחבצו בבית משפט, התבקשו להשיג רשיון והועדה פעלה בסלחנות גדולה יותר מאשר בית הלל.

מר דרומי העיר כי באישור הקודם הבקשה לא כללה את קצה הגג- שגורם להגברה של הבנין ויש להשאיר את הבנין כפי שאושר בעבר.

מר דנגור טען שאין להמשיך ולאשר בקשות מכיון שהן כבר בוצעו. הבקשה מהווה תקדים בסביבה ולדעתו יש להפריד בין התוספת העליונה והתחתונה וניתן לאשר את תוספת החדר שלגביה אין התנגדות.

מר סויסה הציע לאשר רק מה שאושר בעבר.

מר כהן הסביר שמה שבצעם גורם להתרוממות הבנין הוא דוקא תוספת החדר למטה.

מר רזניק ביקש שהועדה תהיה עקבית גם בבקשות דומות שיונחו בפניה בעתיד ולא תאשרם. לאחר דיון.

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

2. יב-10409- ערר משפ' דייני על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 12.1.87 בגין בקשתה לתוספת בניה- גוש 398 חלקה 88-רח' קליינמן קרית יובל (תיק בנ/86/870)
הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הסביר מר כהן כי תכנית מס' 3158 קבעה הוראות לתוספות בניה באזור כולל ציון קו הבנין. הבקשה הנדונה מתאימה להוראות התכנית בנוגע לתוספת בחזית הצפונית של הבנין אך סותרת את ההוראות בנוגע למרפסת עם מדרגות לירידה לגינה המבוקשים בגמלון הבנין. אי לכך נדחתה הבקשה בועדה המקומית.

בפני הועדה הופיעו מר דייני המבקש/מערער ואדריכל אנגלהרדט. בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

אדרי אנגלהרדט ציין שמדובר צדירה קטנה קיימת בת שני חדרים. עקב התוספת בחזית הצפונית שמתאפשרת לפי התבי"ע שונה הסידור הפנימי של הדירה. בשלב זה הכניסה לדירה היא מחדר המדרגות אך מכיון שהדירה נמצאת ליד הרחוב הם חשבו שאפשר יהיה להכנס מצד זה ולכן סרבה העיריה. הבקשה כללה מרפסת ברוחב של 2 מ' אך הוא מוכן להסתפק במטר אחד. אין לו כוונה לסגור אותה.

מר דייני ציין שהמרווח בין הבנין לכביש מגיע ל - 6.15 מ'. הוא מבקש כניסה נפרדת כי זה יקל על הסידור הפנימי של הדירה.

מר שטיין טען שהבקשה נוגדת את תכנית המתאר ולכן נדחתה אך אם מדובר במרפסת של מטר אחד אין מניעה לאשרה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן ציין שלכאורה הפתח לא בעייתי אך יש תכנית שקובעת את התוספות והבקשה שונה ממנה. גם אם יהיה פודסט של מטר אחד יתכן שבעתיד הוא יסגור אותו בגלל הגשמים.

(פרוטוקול מחוזית 28.4.87)

מר רזניק ציין שחדר מדרגות מהווה בעיה בדרך כלל וגם בעיה חברתית. לדעתו אין מניעה לאשר את הפודסט ברוחב של מטר עם סגירה.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל אלמנט בערר ולאשר את הבקשה ובתנאי שרוחב הפודסט לא יעלה על מטר אחד.

3. יב-6433- ערר גבי ר. בן משה על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 12.1.87 בגין בקשת העיריה לשימוש חורג הפיכת בנק וסופרמרקט לכיתות לימוד ומשרדים-גילה(תיק בנ/446/73)

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי הבקשה היא להפוך בנק וסופרמרקט לכיתות לימוד. העיריה פרסמה את הבקשה לשימוש חורג והוגשה התנגדות מטעם בעלת חנות במקום שלטענתה השימוש המבוקש ימית את המרכזון המסחרי. לדברי העיריה המרכז המסחרי ממילא לא פועל ואין זה משנה איזה שימוש יהיה במבנים.

העוררת הוזמנה ולא הופיעה לדיון. גבי א. זמיר - ממחלקת החינוך הופיעה בפני הועדה.

מר סויסה הקריא בפני חברי הועדה את מכתב העוררת, להלן המכתב: "באקראי נודע לנו, בעלי החנויות, באתר הנ"ל כי העיריה רכשה מרשת הסופר-סל את החנות על מנת להפכן לכיתות לימוד ואת הבנק למשרדים עבור המחלקה לשרותי קהילה. בזמן שרכשתי את החנות ב-1975 שילמתי בערך של היום סך של כ-60.000 דולר ותנאי המכירה של שיכון ופיתוח היו לסווג את סוג המסחר שכל חנות רשאית לסחור בה, את הסופר-סל והבנק מכרו במחיר סמלי במטרה לפתוח המקום.

עם בניית והשלמת המרכז החדש בגילה ב' הסופר-סל החליט לחסל את החנות וסרבו למכור אותו למטרה עסקית שלמענו יועד. את התנגדותנו הגשנו ב-26.10.86 לשינוי המומלץ, ואילו עתה כשהעיריה רוכשת את הנכס וממיתה בניגוד לחוק את המרכז הקיים, ועוד יש להם החוצפה לנמק אותה בהגברת פרנסתם של בעלי החנויות.

כאשר מבקשי השינוי ברצונם להשיג את מטרותם מהועדה אינם מציגים בצורה אובייקטיבית ונכונה ומתעלמים מתקנות בטיחות המאייבות מבני בתי ספר לפי החקנון לגדר את המבנה ולהחזיקו סגור בשעות הלימוד, דבר שאינו ניתן לביצוע כאשר חנויות קיימות במקום.

בטוחני שנציגי הועדה המכובדת המקצועית לא יתנו ידם לנשל את אזרחיה ותדחה את המלצת ועדת המשנה שמטרתה היתה להשביע את רצון אדוניה, כאשר החוק והצדק הם רק נרות שבת בלבד. אשמח במידה ואוזמן להופיע בפני ועדתכם ולהסביר מה עושה החלטת שירותית זו ל-40 שנות עבודה וחסכוניות שאמורות היו להבטיח את פרנסתנו לעת זקנה מחנות זו.

מה הקנה בידי העיריה את הזכות לפעול בנגוד לחוק ולרכוש את המקום ולשלם את התמורה בכסף ציבורי עוד בטרם הגישה את בקשתה לשינוי לשימוש חורג. בידי העיריה היה לבוא בדברים עם בעלי החנויות ולהציע להם חנויות חילופיות או רכישת חנויותיהם במחיר העלות+הצמדה עד היום, וגם אז היתה רוכשת בנין ונוסף מגרש חניה עצום ומקלט ענק וכל זה במחיר עלות מקלט צבורי אחד.

לו העיריה היתה מתיחסת ברצינות לנושא וברצונה לפתור בעיה אמיתית לא היתה מפקירה 350 תלמידים ללא אמצעי בטיחות מינימליים אלא מתכננת ומגישה בפני הועדה תכניות חקניות שעונות לדרישות החקן ואז הועדה היתה מתיחסת או שוללת את הנושא בדיון ממצא. מטרתם היתה פתרון לבעיה ספקולטיבית קואליציונית ע"ח אזרחיה ומטרתם הושגה.

אנו שומרים לעצמנו את הזכות לפנות לערכאות משפטית באמנותנו למרות הכל שצדק אלמנטרי עוד קיים."

מר שטיין ציין שהמרכז המסחרי ריק ואין פעילות מסחרית, מאידך לעיריה יש חוסר במקומות לבית ספר לכן השכירה העיריה את המבנה לתקופה מסוימת ומבקשת להפעיל בו כיתות לימוד כשימוש חורג לאותה תקופה.

גבי זמיר ציינה שהיתה לעיריה בעיה קשה להשיג מקום לתלמידים שמפוזרים כיום בבתי כנסת בשכונה וזאת האלטרנטיבה היחידה שעמדה בפניה. זה נכון שהסופרמרקט לא פועל שם בגלל שלא היו שם קונים כלל. בתשובה לשאלת מר כהן ציינה שיש תכנון למיקום קבוע לבית הספר.

(פרוטוקול מחוזית 28.4.87)

מר כהן ציין שאי אפשר לבטל לגמרי את טענות המתנגדת וכי השימוש שם עלול לגרום לה נזק לא מועט אולם מצד שני אין לו ספק שניתן לחשוב על הדבר כפתרון זמני. יחד עם זאת, אין להעלות על הדעת שבית ספר של 6 כיתות יהיה במבנה של חנויות. לכן הוא מציע שיובהר שהועדה המחוזית רואה את הפתרון כזמני ולא קבוע ומבקשת מהעיריה שתסביר מהו הצורך לביה"ס מסוג זה.

מר רזניק טען שהעיריה בודאי לא היתה מבקשת להתמקם שם אם לא היה לה צורך בכך יחד עם זאת הוא היה רוצה שהשימוש הזה יהיה מוגבל בזמן.

גב' זמיר הסבירה שהשימוש הוגבל לחמש שנים ואם מבנה הקבע יהיה מוכן לפני כן יופסק השימוש החורג לפני כן.

בעקבות זאת היציע מר כהן לאשר את הבקשה לתקופה של חמש שנים ולהבהיר שלא יחודש הרשיון מעבר לכך.

מר סויטה טען שמדובר בביה"ס שתלמידיו מפוזרים בבתי הכנסת בשכונה ומי שינזק מאי חידוש הרשיון אלו התלמידים עצמם ולכן הוא מציע לא לציין בשלב זה שהרשיון לא יחודש בעתיד.

לאחר דיון.

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

4. יב-3558- ערר תושבים על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 16.6.86 בגין בקשת העיריה לשימוש חורג - הפיכת גן ילדים למוסד לנערים במצוקה "עלם" - רח' ברזיל קריית יובל (תזק בנ/67/57)

הצדדים הוזמנו כחוק. המשך דיון מיום 24.3.87.

בפני הועדה הופיע מר מנוליו יוליוס - העורר.

כמו כן הופיעו מר קויט עקיבא - מנהל ההוסטל, גבי.ב. ושיץ- יו"ר בית אריאל, מר צ. זלץ- מנהל מדור הנוער, מר יצחק האזרחי- מפקח ברשות חסות הנוער ומר מייק נפתלי-יו"ר אגודת "עלם".

מר יוליוס טען שכשאומרים שזה מוסד לילדים מטעים את הציבור. לא מדובר בילדים בני 6-7 שנים אלא בנערים לא מחונכים שבקושי אפשר להסתדר איתם ואם לא היה מתמצא היו כמעט הורגים אותו. בשכונה ישנם מספיק קשים, פשעים וגנבות ואין לנערים האלה מה ללמוד שם. עדיף למקם את המוסד בשכונות מחונכות כמו רחביה, קריית משה וכד' - שם יש לנערים מה ללמוד.

גב' ושיץ ציינה שמדובר בסך הכל ב-10-12 נערים שזקוקים לשיקום. כבר שנתיים מטפלים בנושא זוהי שכונה רגילה שנמצאת במצוקה, "עלם" מוכן לקחת ילדים מהשכונה ולשקמם - ואף בא בהצעה לאנשי השכונה להכנס לועד המנהל. לא מדובר בילדיה שפוטים אלא בילדים הנמצאים בסכנה כי הם חיים בבתיים שהאח המשפחתי בהם הרוס. הבנין עומד כבר שנתיים עם כל הציוד, כסף רב הושקע שם, הנערים מוכנים והיא פוחדת שהכל ירד לטמיון. קיימת התנגדות של השכנים אך היא לא מבוססת, הם לא מכירים את הנערים - שיהיו שם תחת פיקוח צמוד עם המדריכים ויעבדו - בעיקר במחנות צבא. היא מציעה שתנתן להם אפשרות לנהל שם את המוסד לתקופת נסיון של שנה - תחת פיקוח ואם יתעוררו בעיות הם יצאו.

מר יוליוס טען שאין לו מה להוסיף. לשכונה לא חסרים ילדים בעייתיים, אדרבא יש להם כמה ילדים לתת אך לא לשט אלא למקום אחר.

בתשובה לשאלת מר רזניק ציין שגן הילדים לפ פועל.

המשך הדיון נדחה עד לאחר שמיעת העוררים הנוותרים.

(פרוטוקול מחוזית 28.4.87)

5. יב-10357 - ערר מר זכאי מתתיהו בשם ועד דיירי הבית על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 29.9.86 בגין בקשת הרבסט ושרפשטיין לבנין חדש - רח' הרב שרים, שכ' גבעת שאול (תיק בנ/86/61)

המשך דיון מיום 23.12.86

בעת הדיון הזכיר מר כהן שמדובר באזור מגורים בגבעת שאול. הועדה המקומית דנה בבקשה לאחר פרסום הקלות מכיון שחישוב אחוזי הבניה המותרים נעשה משטח המגרש ברוטו כולל רוחב הדרך, אליו היתה צמודה החלקה המקורית כלומר 24 מ' ולא רוחב הדרך החדשה שמגיע ל-9 מ' בלבד. הוגש ערר נגד ההקלות. השאלה המשפטית שהתעוררה היא לפי איזה רוחב דרך יש לחשב את אחוזי הבניה בבקשה זו. את החלקה החדשה קנו בשנת 86 האדונים הרבסט ושרפשטיין. גב' רווה עיינה בתיקים הרלוונטיים והיא תציג את עמדתה.

גב' רווה עיינה שהעובדה שהחלקה החדשה נקנתה רק בשנת 86 מוזרה מכיון שהיזמים טענו שניתנו להם קוי בנין כבר בשנת 68. אם הם לא היו בעלי החלקה אז, על סמך מה ניתנו להם קוי בנין לחלקה הני"ל?

מר כהן העיר כי מבחינה תכנונית לפי חישוב אחוזי הבניה שנעשה ישנה הקלה בקומה נוספת וכן הקלה בקומת העמודים ולכך הוגשה התנגדות השכנים.

גב' רווה בקשה להתייחס אך ורק לשאלה המשפטית שהתעוררה והיא מהן הזכויות המגיעות למבקשים וציינה שבתיק זה מתעוררות 2 שאלות. א. גודל המגרש במ"ר כבסיס לחישוב זכויות הבניה, ב. מקום הימצא המגרש מבחינת אזור המגורים.

בנוגע לשאלה הראשונה, בתכנית התקפה החלה על המגרש נשוא הערר - תכנית 1553 משנת 1970 נקבע בסעיף 8 "...אחוזי הבניה בחלקות 32, 34, 35, 36, 63, בגוש 30151 ובחלקה 64 בגוש 30261 - ייחשבו משטח חלקה ברוטו (דהיינו לפני הרפרצלציה) - ובחלקה 32 משטח החלקה נטו". תכנית זו קובעת איפא - במפורש - כי אחוזי הבניה ייחושבו על פי גודל המגרש כפי שהיה בטרם הבניה באה לעולם דהיינו 584 מ"ר (למעט בחלקה מס' 32 שאינה נשוא ענייננו).

אשר לשאלה השניה - לפי תכנית מס' 32 משנת 1955 שקדמה לתכנית מס' 1553 ושונתה על ידה - היתה החלקה נסמכת לכביש ברוחב של 24 מ'. לפיכך היו אחוזי הבניה לגביה מחושבים על פי הקבוע לאיזור מגורים 2 בטורים 3-6 טבלת האזורים של תכנית המתאר מס' 62.

לטענת המבקש - קופחו זכויותיו ע"י תכנית מס' 1553 בכך שבמסגרת הרפרצלציה הועברה החלקה לאיזור בעל זכויות בניה מופחתות (היא נסמכת לדרך ברוחב 9 מ' בלבד). טענה זו צריכה היתה להישמע ולהתברר במועד הדיון בתכנית 1553 וכיום חלף מזמן המועד להשמעת טענה זו. הואיל ובמהלך הדיון בועדה המקומית נטען כי הובטח ליזם שזכויותיו לא תפגענה בגין תכנית מס' 1553 פנתה גב' רווה בנושא זה למר כוהילה-סגן וממלא מקום ראש העיר - במכתב מיום 12.1.87, להלן המכתב: "במסגרת ערר שהוגש על החלטת הועדה המקומית בתיק יב-10357 (תיק מס' בנ/86/61 - גוש 30261, 30151 חלקות 104, 106 נתבקשתי לחוות דעתי בשאלה כיצד מחושבנה זכויות הבניה בחלקות הנדונות. וביתר פירוט: האם לצורך החישוב האמור יש להתייחס לרוחב הכביש שגבל בחלקות הני"ל לפני תכנית הרפרצלציה מס' 1553 - או לרוחב הכביש במיקומן הנוכחי של החלקות, דהיינו לאחר אישור תכנית הרפרצלציה.

בס' 8 לתכנית 1553 נקבע כי אחוזי הבניה בחלקות מסוימות (והחלקות הנדונות כנראה, בכללן) - ייחושבו משטח חלקה ברוטו (דהיינו לפני הרפרצלציה) בחלקה אחרת - משטח החלקה נטו. בישיבת ועדת המשנה מיום 29.9.86 בו נדונה הבקשה להיתר בתיק זה, חיווה מר אלירז דעתי כי יש לתת זכויות לפי שטח המגרש ברוטו ולפי רוחב הכביש במקומו החדש (דהיינו 90%), אתה גרסת כי מן הצדק הוא שהיזם יקבל אותן זכויות הבניה שהיו מגיעות לו לפי תביע מס' 32 שאושרה בשנת 1957, והסברת כי עיריית ירושלים היתה צריכה גינה ציבורית ולקבלן הובטח כי לא יפסיד זכויותי עקב כך.

לצורך מתן פרשנות נאותה לתכנית 1553 נודעת חשיבות רבה לרקע העובדתי/תכנוני שקדם לאישורה, ובענין זה עולות מספר שאלות:

1. האם יש אסמכתא לכך שהובטח לקבלן כי גם לאחר תכנית הרפרצלציה מס' 1553 יקבל אותן זכויות שהיו לו בטרם היא באה לעולם?

2. האם נעשו במועד כלשהו הפקעה או רכישה לצרכי ציבור מהחלקות הנדונות?

3. מה היסוד להבחנה הקיימת בס' 8 לתכנית 1553 בין החלקות לגביהן נקבע כי אחוזי הבניה יחושבו משטח ברוטו לבין אלה לגביהן נקבע כי אחוזי הבניה יחושבו משטח נטו.

אודה לך אם תבדוק הנושא ותשיב לשאלותי דלעיל, כדי שאוכל להביא חוות דעתי בפני הועדה המחוזית בהקדם".

(פרוטוקול מחוזית 28.4.87)

להלן התשובה שקבלה גבי רווה ממר בן אשר- במכתבו מיום 12.2.87: "ברצוני לציין כי התכנית הוכנה ואושרה בשנת 1970 כלומר חלפו כבר 17 שנה וקשה לשחזר את כל העובדות והסיבות. פניתי לגבי ברברה אולרצ'יק שעבדה במחלקה באותה עת וערכה את התכנית ולהלן תשובותיה: א. לשאלה מס' 2 נמסר לי ע"י ברברה כי חלקות 32, 34, 35, 36, 63 בגוש 30151 וחלקה 64 בגוש 30261 היו חלקות שלגביהם היתה תכנית פרצלציה מאושרת בה הופרשו שטחים לצרכי ציבור לפני הכנת תכנית זו. ואילו חלקה מס' 32 בגוש 30261 לא היתה כלולה בפרצלציה מאושרת כל שהיא וממנה לא הופרשו או הופקעו שטחים ציבוריים לפני הכנת תכנית זו. ב. לשאלה מס' 3 תשובה לשאלה 2 דלעיל משמשת כסיבה, לשוני בבסיס שיטת חישוב זכויות הבניה, בחלקות הנדונות. כלומר לחלקות שהופרשו בעבר שטחי ציבור הוקנו זכויות בניה מחושבות משטחים ברוטו ואילו לחלקה שלא הפרישה בעבר שטחי ציבור ניתנו זכויות בניה מהשטח נטו". לאור כל זאת הגיעה גבי רווה למסקנה כי מבחינה משפטית ותכנונית כאחד- לא ניתן לתת זכויות בניה מוגדלות בגין רוחב דרך לחלקה שאינה נסמכת על אותה הדרך. לפיכך אין להתייחס בהקשר זה לרוחב הדרך לפי מיקום החלקה בטרם אושרה תכנית מס' 1553 אלא לרוחבה לפי מיקומה החדש של החלקה.

עם זאת, באם יוברר כי בעבר, במועד כלשהוא, הופקע חלק מהמגרש לצורך הרחבת דרך (שלא במסגרת רפרצלציה)- ניתן להחיל את הקבוע בסעיף 11 למנאים הנספחים לטבלת האזורים כדלקמן: "במקרה של הרחבת דרך שמפגע במגרש הנמצא בחלוקה מאושרת לפי פקודת בנין ערים ייחשבו אחוזי הבניה לפי שטח המגרש לפני ההרחבה בתנאי שלא תנתן כל תוספת אחוזים בגלל הרוחב המוגדל של הדרך".

מר כהן ציין כי שטח החלקה לפי נסח הרישום מ-16.12.68 היה 584 מ"ר וזה היה לפני הפרצלציה שאח"כ הוקטנה החלקה לכ-400 מ"ר. לפי דברי גבי רווה הוא מסיק שיש לחשב את אחוזי הבניה לפי שטח של 584 מ"ר אך השאלה היא אם היה עוד שטח שנלקח בגין הרחבת דרך מכח תכנית ולא מכח רפרצלציה.

מר זוננפלד טען שבעצם לא נעשה דבר. לקחו מהיזם את מגרשו כדי להופכו לשטח ציבורי, אמרו לו שיקבל את אותן זכויות ואילו עתה מקפחים אותו. לדבריו אין זה מתפקיד הועדה המחוזית לשנות הבטחות שניתנו בזמנו ע"י העיריה.

גבי רווה העירה כי אם אכן היזמים היו בעלי השטח בעת הדיון בתכנית - היה עליהם להגיש התנגדות בזמנו. אין אפשרות להסתמך על הבטחות שניתנו בע"פ. מבחינה משפטית אי אפשר להתייחס לדברים שלא ידועים לוועדה והבקשה גם לא הגיונית מבחינה תכנונית. לגבי אזור מגורים 2 נאמר שאם נסמכים על דרך ברוחב מקסימלי מקבלים את אחוזי הבניה המקסימלי אך מכיון שהחלקה הועברה למקום אחר והיא גובלת עתה בדרך ברוחב 9 מ' איך יעלה על הדעת מבחינה תכנונית שינתנו שם אותם אחוזי בניה. גבי רווה בקשה להבהיר כי היא התייחסה רק לזכויות הבסיסיות המגיעות ליזם ולא לכל ההקלות שהתבקשו- שלגביהם הועדה צריכה להחליט.

מר רזניק ציין כי לדעתו יש להוריד קומה אחת מהבנין המבוקש.

הערה: לא גובשה החלטה סופית.

ג. התרי בניה

6. יב-10392- פלולי ואביר- תוספת בניה- גוש 8 חלקה 40 רח' עוזיה, מ. יוונית

דו"ח הועדה המקומית מס' 9 מיום 26.1.87 חיק בנ/86/855

בעת הדיון מסר מר כהן כי הבקשה היא לתוספת בניה במושב היוונית שעומדת במסגרת הוראות תכנית 2878 - שהוחלט לאשרה אך עדיין לא הסתיימו הליכי האישור.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

7. יב-6873- מכון סאלד- תוספת בניה- קרית מנחם

דו"ח הועדה המקומית מס' 9 מיום 26.1.87 חיק בנ/75/49

בפתח הדיון ציין מר כהן כי מדובר במבנה קיים בעל חצר פנימית יפה. הבקשה היא לתוספת ארעיה של 3 חדרי משרד על חלק מהחצר. בזמנו אשרה הועדה המחוזית בנית בנין גדול בשטח הריק של המגרש אך הבניה לא הגיעה לכלל מימוש.

מר דרומי הוסיף כי הבקשה היא לפתרון זמני של חוסר מקום, למכון יש כוונה להכין תכנית כללית לבניה במקום.

(פרוטוקול מחוזית 28.4.87)

מר רזניק ציין שלמרות שבדרך כלל הוא מתנגד לפתרונות זמניים הוא מציע לבנות צריפון על השטח שליד הבנין. הבנין האמור בעל 2 קומות ובניה בחצר הפנימית תזיק לחדרים בעלי החלונות לכיוון הפטיו.

לאחר דיון.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

8. יב-6596- משרד התקשורת- סגירת מרפסות - גוש 56 חלקה 1 - רח' צאלח א-דין
המשך דיון מיום 7.4.87 תיק בנ/87/13

בהצבעה שנערכה - לאחר שבהצבעה בדיון קודם היו קולות שקולים- הצביעו 4 חברי ועדה בעד אישור הבקשה וחבר אחד נגד האישור.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. יב-8388- עיריית ירושלים-הוספת מחסן - בית טיכו
המשך דיון מיום 3.87. 24 תיק בנ/81/136

כעת הדיון הזכיר מר בן יעקב במה מדובר .

מר סויסה ציין שהוא ביקר במקום ולדעתו המחסן לא יפריע לבנין.

מר כהן הסביר כי "בית טיכו" מופיע ברשימת האתרים לשימור, המחסן המבוקש נובע מדרישת משרד הבריאות. הוא עצמו נועץ בענין זה עם האדריכל דוד קרוינקר שבהתאם לתכניותיו שוקם ושוחזר הבנין והלה קבע שהמחסן לא יפריע.

מר רזניק ציין שהוא מצדד בבקשה ושהמבנה יהיה סולידי עם ציפוי אבן טובזה ועל הגג חצץ.

לאחר דיון.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהמחסן יצופה אבן טובזה ועל הגג חצץ.

10. יב-10410- משרד הבינוי והשיכון- גן ילדים- פסגת זאב
דו"ח הועדה המקומית מס' 93 מיום 2.3.87 תיק בנ/83/961

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא לבניית גן ילדים במבנה קונבנציונלי המתאים לתכנית מאושרת החלה על השטח והוא ממליץ לאשרו. בשלב זה אין להתייחס לתכניות העתידיות לשטח בנוגע לבית כנסת - כפי שהוזכר בדו"ח הועדה המקומית.

הוחלט: לאשר את הבקשה לגן הילדים. הועדה המחוזית אינה מאשרת בשלב זה הקמת בית כנסת מעל לגן הילדים.

11. יב-194- קופת חולים לעובדים לאומיים - הוספת קומה - חידוש החלטה- גוש 43 חלקה 15- רח' הגידס.

דו"ח הועדה המקומית מס' 93 מיום 2.3.87 תיק בנ/62/623

בעת הדיון ציין מר כהן כי כבר בשנת 1982 אשרה הועדה חוספת קומה לבנין ואז היתה התייחסות לשני נושאים: באיזה מידה משנה התוספת את אופי הבנין ומה משמעותה מבחינת החניה. גם עתה אין מניעה לאשר את הבקשה ובתנאי שנושא החניה יבוא על פתרוננו בהתאם לתקנות שר הפנים. ליד הבנין האמור ישנו חניון גדול ואפשר לאשר את הבקשה בכפוף לכך שהכסף עבור מקומות החניה יועבר לחניה שליד.

גב' רווה הסתייגה מהמילה "כסף".

הוחלט: לאשר את הבקשה בכפוף לכך שפתרון החניה יהא כנדרש על פי תקנות שר הפנים.

12. יב-5870- משה יפת- שיפוצים במבנה- קפה רונדו- גוש 37 חלקה 5- המלך גורג'
דו"ח הועדה המקומית מס' 92 מיום 9.2.87 תיק בנ/478/86

בעת הדיון הסביר מר כהן כי תכנית מס' 1917 החלה על השטח קבעה את מיקום בית הקפה וכללה נספח בינוי שתרגם את שנאמר באופן מילולי לגבי מה מותר לבנות בשטח.

בטעיף 8 בתקנון התכנית נאמר:
שטח מסחרי מיוחד השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור יהווה שטח מסחרי מיוחד לצורך הקמת בית קפה, לא חורשה כל בניה בשטח זה אלא בהתאם לתכנית בניה מפורטת שתוכן בהתאם לסעיף 9(בינוי) בתכנית זו באישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית.

ובטעיף 9 נאמר:
בינוי בהתחשב עם מפלס הדרך הגבוה של רח' המלך ג'ורג' ומפלס הקיים של הקרקע הנמוך בגן העצמאות, יוקם בית קפה קטן בשטח של כ-145 מ"ר בקומה אחת בלבד, רצפת בית הקפה תהיה באותו המפלס של הגן ואילו מפלס גג בית הקפה יהיה בערך כמפלס המדרכה ברח' המלך ג'ורג' והוא ישתמש כשטח צבורי מרוצף עם ספסלים ויהווה חלק בלתי נפרד מהשטח הכולל של גן העצמאות, כמתואר בחתך בנספח 1 המצורף לתכנית זו.

בספטמבר 86 הוגשה בקשה שכללה מספר שינויים מתכנית הבינוי כגון הרחבת בית הקפה, תוספת חללים, מדרגות וכד' ואז החליטה הועדה "לדחות את הבקשה למעט האלמנטים הבאים: א. תוספת 3 עמודים בחוף בנין בית הקפה, ב. החלפת החלונות הקיימים בחזית הבנין. ג. הריסת 2 שורות אבן במעקה הגג". למרות החלטה זו הגדיל בעל בית הקפה את הבנין, בצד המזרחי גדל קוטר הבנין שהיה לפניו 6.35 מ' המטבח שהיה בחוף שטח בית הקפה נמצא עכשיו ליד המדרגות. בקשר לחדר המכונות על הגג היתה אף פניה של המועצה לארץ ישראל יפה אל יו"ר הועדה ולהלו המכתב: "בשם המועצה לישראל יפה, אני מבקשת בזאת להביע את מחאתנו הנמרצת על בצוע בניה ומתקנים בקפה רונדו. כידוע, ממוקם קפה רונדו בחוף גן העיר, סמוך לרח' המלך ג'ורג'. על גגו של הקפה קיים מצפור המהווה נקודת מצפה פתוחה לכיוון העיר העתיקה. מיקומו סמוך גם לפסל הנהדר של שלושת הגוראציות המוצב בגן העיר.

מיקום כזה נותן לקפה עריפות גדולה מבחינה מסחרית, אולם מאידך מיקום זה מכתיב, מטבע הדברים, סגנון בניה מצטנע "נחבא אל העצים" ומשתלף בנוף המצפור והגן העירוני. והנה, בניגוד משווע לכל אלה, אנו מוצאים שקפה רונדו הקים לעצמו ארובה ענקית המתנוססת אל על במקום בולט ביותר מעל למיצפור. בנוסף לארובה, הותקנה שם שורה של מתקנים אחרים לאורור ולשימושים נוספים של בית הקפה. הרי לא ייתכן להתייחס אל גן העיר ואל המצפור כגג רגיל, מבחינת שימושי בית הקפה, כאילו נמצא הגג במקום נסתר במרומי בנין גבוהו המתקנים הללו אינם שייכים לנוף הגן העירוני ופוגעים מאד באופיו וביופיו של הגן ויוצרים השוואה מגוכחת עם הפסל הממוקם בסמוך, אין להסכים בשום פנים להמשך קיומם במקום בו הם מצויים.

אם המתקנים הללו הכרחיים לניהול בית הקפה, יש למקמם בחוף בית הקפה ועל חשבון החלל שניתן לו לשימוש מסחרי- ולא על חשבון הציבור הרחב הנהנה מן הגן העירוני. נוסף על כל אלה, נוצרה מעין גומחה בריצוף המצפור מן המדרכה, וזה מאפשר לכמה מכוניות (כנראה בהן מכוניתו של בעל הקפה) לחנות דרך קבע בכניסה למצפור, כאילו זהו מקום חניה פרטי של בית הקפה. יש למנוע תופעה זו על ידי הצבת עמודי אבן שיחסמו גישה למקום. אנו מבקשים מכס בכל לשון של בקשה שלא להתיר קיום המתקנים והמצב כפי שהם כיום. אנא דאגו לתיקון המצב בגן העירוני ואל תאפשרו הידרדרות נוספת בו".

העיריה היתה מודעת למה שנעשה על גג בית הקפה במיוחד לאחר פניות של היו"ר לשעבר ושל לעו"ד שבתאי זיו. ב-30.10.86 נשלח מטעמו מכתב למר שבתאי זיו לפיו: נמסר לנו ע"י מר זינגר, מנהל אגף פיקוח על הבניה בעיריית ירושלים, כי חיק הבניה הועבר למשרדך בגין עבירות בניה שבוצעו על מנת להגיש תביעה משפטית.

מאחר ובעלי המקום סיימו את ביצוע חריגות הבניה לאחר שהחלטת הועדה המחוזית היתה ידועה להם (הבקשה לא אושרה כפי שהומלצה ע"י הועדה המקומית), אבקש לנקוט בכל האמצעים העומדים לרשותכם ולסגור את העסק בכדי שמבצע העבירה לא יזכה בפרס על חריגות הבניה שביצע. המבקשים פנו למהנדס העיר שניסה למצוא פתרונות איך לאשר בכל זאת את הבקשה. בסך הכל מדובר בהגבהה של 2.60 מ' מהקיים, הפתרון שבוצע אינו נכון ולפי התקנון ונספחי הבינוי אין אפשרות לאשר את הבקשה בהליך של היחר בניה. הפרגולה וההתרחבות הן בעצם פלישה לשטח הגן הציבורי. המתקנים על הגג- אין מקום שם וכמובן שאין שם מקום לארובה, ויש למצוא להם מקום אחר. הבקשה סותרת את התכנית ואין לאשרה.

(פרוטוקול מחוזית 28.4.87)

גבי רווה תמכה בדברי מר כהן והדגישה שמה שנעשה הוא בניגוד למוחר, בתכנית נקבעו במפורש הוראות הבינוי ותוספות יכולות להעשות רק בהתאם לתכנית.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

ד. בקשות לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

13. יב-10166- ג'ורג אנסטאס - בקשה לקביעת תנאים - טבליה
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.9.85:
לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש כאזור מגורים 5.

14. יב-10339- אברהם חסן אחמד - בקשה לקביעת תנאים - טבליה
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.10.86:

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש לסימון קוי בנין בהתאם לאזור מגורים 5. פרט לבנין הקיים בחזיתו שתהיה לפי קנטור הבנין הקיים ובחנאי להעביר את השטח הצבוע באדום והמיועד להרחבת דרך ציבורית ע"ש העיריה ללא תמורה קודם הוצאת היתר בניה וכפוף לסעיף הבא:

מקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך, בשטח לבניני ציבור או בשטח ציבורי פתוח (להלן-השטח הציבורי) לא יסומנו קוי בנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמוך לשטח הציבורי, אלא לאחר אישורה של תכנית תכנון עיר אשר תכלול את השטח הציבורי, הכל לפי הענין; אולם אם מבקש ההיתר מסכים להעביר מרצון את השטח הציבורי, אשר בבעלותו, קודם הפקדתה של התכנית והמציא על כך את המסמכים הדרושים לכך להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כי אז ניתן להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בסעיף 78 לחוק.

שתי הבקשות נדונו ביחד.

בעת הדיון הציג מר דרומי את הבקשות וציין שעל השטח לא חלה כל תכנית מפורטת כפי שדורש תקנון התכנית המופקדת ולכן אין אפשרות לאשרן.

מר כהן הסביר כי תכנית המחאר של בית צפאפה - מס' 2317 קבעה מספר תנאים לפיהן ניתן לאשר בקשות תחרי בניה בין היתר ניתן לאשר בקשות באזורים שקיימים שם בתים וכן באזורים שנקבעו בהם תנאים מכח תכניות קודמות, אי אפשר לאשר בקשות לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק לאחר שכבר הופקדה תכנית מתאר. בתיק מס' יב-10339 הבקשה היא תוספת לבנין קיים ואפשר אולי לאשרה אך יש לנקוט בהליך רגיל של היתר בניה ולא בהליך של בקשה לקביעת תנאים.

הוחלט: לא לאשר את הבקשות.

הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית לפעול בהתאם להוראות תכנית מס' 2317.

15. יב-10340- תלמי טזיז - בקשה לקביעת תנאים - שועפט
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.10.86:

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה לתוספת קומה מעל הבנין הקיים. ובחנאי העברת השטח הצבוע באדום והמיועד להרחבת הדרך ע"ש העיריה וגם הריסת הצריף בפינה הצפון מזרחית ע"י הבעלים קודם הוצאת היתר בניה ובנוסף לתנאי הבא:
מקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך, בשטח לבניני ציבור או בשטח ציבורי פתוח (להלן-השטח הציבורי) לא יסומנו קוי בנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמוך לשטח הציבורי, אלא לאחר אישורה של תכנית תכנון עיר אשר תכלול את השטח הציבורי הכל לפי הענין; אולם אם מבקש ההיתר מסכים להעביר מרצון את השטח הציבורי אשר בבעלותו, קודם הפקדתה של התכנית והמציא על כך את המסמכים הדרושים לכך להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כי אז ניתן להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בסעיף 78 לחוק.

בפתח הדיון ציין מר דרומי כי מדובר בבנין בשועפט ליד דרך רמאללה שהשטח על פי תכנית 3000 שעדיין לא הופקדה- מיועד לשימושים מעורבים. לאזור נקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק לאזור מגורים 5 והבקשה היא עתה להוסיף קומה על בנין גדול בין 2 או 3 קומות.

מר כהן הבהיר כי במסגרת קביעת התנאים לכל צפון ירושלים נקבע שזה יהיה לחלקות שגודלן עד 1000 מ"ר. לחלקות גדולות יותר יהיה צורך להפקיד תכנית.

גודל המגרש הנדון מגיע לכ-2 דונם ולא פורט מה משמעות התוספת. לדבריו, הגיע הזמן להפסיק לפעול בהליך של תנאים לפי סעיפים 77 ו-78 למגרשים בגודל כזה מכיון שלא ברור כלל מהן ההשלכות התכנוניות של הבקשה. תכנית 3000 לא הופקדה והעיריה הכינה כבר 4 תכניות מפורטות לחלק מהשטח הנ"ל. הוא מציע שבעל הבקשה יכין תכנית מפורטת למגרש שלו.

(פרוטוקול מחוזית 28.4.87)

גבי רווה ציינה שיש להוציא לעירייה הנחיה כללית שמעביר לוועדה המחוזית תכניות מפורטות.

הוחלט: א. לא לאשר את הבקשה בהליך של קביעת תנאים לפי סעיף 88 לחוק.
ב. יש להפקיד תכנית מפורטת.

16. יב-10169- עליאן חוה חסן- קביעת תנאים- גוש 296-חלקה 2 בית צפאפא

דיון חוזר מיום 29.10.85.

בעת הדיון הסביר מר דרומי כי תכנית המתאר שהופקדה לאזור קובעת כי באזורים מסוימים יש להפקיד תכניות מפורטות. הבקשה היא לקביעת תנאים לפי סעיף 88 לחוק לפי אזור מגורים 4 באזור שלא הופקדה לגביו תכנית. הוועדה המחוזית דנה בעבר בבקשה והחזירה אותה לעירייה על מנת למצוא פתרון באופן חיובי. ועמה התקבל מכתב מהעירייה לפיו החליטה הוועדה המקומית ביום 27.7.86: "א. הוועדה מבקשת מבעלי זכויות במקרקעין להכין ולהגיש תכנית מכנון עיר מבוססת על התכנון של השטח והכוללת הפרשות לצרכי ציבור בסך של 40% ובהתאם להנחיות המחלקה לתכנון עיר. ייעוד השטח יהיה אזור מגורים 5. התכנית תכלול חלוקת השטח".

הוחלט: א. לא לאשר את הבקשה בהליך של קביעת תנאים לפי סעיף 88 לחוק.
ב. יש להפקיד תכנית מפורטת.

אלי פויסה
יו"ר הוועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

י" סיוון תשמ"ז
7 יוני 1987

אחרי גילוי, ראש
בית התכנון
לשרת הסנים, הקה

אשר הפנים, הקריה, ירושלים.

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 50 שהתקיימה ביום שלישי,
כ"ב ניסן תשמ"ז, 21.4.87

ת. אשל
א. גיל
ע. דרמן
ש.ז. זר
ל. ידין
מ. כהן
א. ליטמ
מ. נחמי
מ. נקמן
ל. קוקר
ת. רורר
ד. רזני
י. שרור

- רשות מקומית ירושלים
- נציג מע"צ
- נציג שר הבטחון
- רשות מקומית ירושלים וממלא מקומו ד. ברגמן
- נציגת שר החקלאות
- מתכנן המחוז
- רשות מקומית מטה יהודה
- רשות מקומית ירושלים
- נציג שר החחבורה
- נציג שר השיכון
- נציגת שר המשפטים
- אדריכל
- רשות מקומית ירושלים

י. בן יעקב
מ. דרומי
י. סוקר
נ. פלט
מ. שורץ

- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- יועץ סביבתי לועדה המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- מזכירת הועדה המחוזית

ש. לרמן

- נציג שר הבריאות

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

תכנית לאישור (מתן תוקף)

1. (3420) תכנית מס' 3420 שינוי מס' 15/84 לתכנית מתאר מקומית שינוי 1/84 לתכנית 2905 שינוי מס' 1/84 לתכנית 1489 - מגרש כדורגל - מנחת

המלצות הועדה המקומית מישיבתה ביום 13.1.85:

א. לקבל את התנגדות מהנדס העיר ולתקן את התכנית בהתאם לנדרש בהתנגדות.

ב. לדחות את ההתנגדויות האחרות מאחר ומרכז הספורט נבנה על פי המלצות היחידה לאיכות הסביבה שימעיטו הפרעה סביבתיות ככל היותר.

ג. לדחות את ההתנגדויות שנבעו מתוך רקע דתי מאחר ואינן נובעות מהיבטים תכנוניים.

ד. לתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

מר א. סויטה: החג עבר וחלף לו במהירות, מי עבר לו במהירות מי עבר לו יותר באטיות. בכל אופן אנחנו חוזרים לשיגרה, לדון בתכניות שעומדות אצלנו על סדר היום אני מקווה שנשכיל לעשות את העבודה ביעילות ובמסירות כפי שעשינו אותה לפני החג והחג לא יהווה מעין הקפאה למסירות וליעילות שלנו.

בנושא העומד על סדר היום אין צורך להוסיף דברים על חשיבותו. אני חושב שזה אחד הנושאים שמאז שהוחל בטיפולו במוסדות התכנון הוא לא ירד מהצמרת ונמצא בכותרות.

בחקופת חופשת חג הפסח קיבלנו איזה שהיא תזכורת מעל גבי העיתונות עם פרוט (הכתבה "בכל העיר") מי יצביע נגד ומי יצביע בעד.

אני חושב שאין זה הוגן שנושא העומד לדיון יקבל פרסום שכזה עם ניתוח מי יצביע נגד מי יצביע בעד. כידוע לתכנית הוגשו למעלה מאלף התנגדויות. ההתנגדויות נשמעו במשך כשנתיים, מאז כניסתי לתפקיד יו"ר הועדה המחוזית לפני כחצי שנה, שמענו מאתיים מתנגדים בקירוב, הזמנו את כולם למרות שההתנגדויות בעיקרן היו בעלות אותו אופי והתנגדויות חוזרות, אבל בכמות כזו של התנגדויות אין ברירה אחרת, החוק מחייב הזמנת כולם. מי שהגיע שמענו אותו, מי שלא הגיע הקראנו את ההתנגדות שלו והתייחסנו אליה.

אני רוצה לנצל את ההזדמנות ולשתף אתכם בהרהורי ליבי אף שאין לדבר נגיעה תכנונית אך הוא נוגע לי יותר מאשר לכם.

מאז כניסתי לתפקיד זכור לי שהטלפונים הראשונים שהיו אלי היו בנושא האצטדיון, חשבתי לעצמי שמי יודע איזה נושא דחוף המצריך טיפול נמרץ. הופעלו לחצים ונפוצו שמועות שבשל השקפתי הפוליטית והדתית אני "אטרפד" את האצטדיון, אני רוצה לשתף אתכם בהרהורי ולא כמצטדק או מחגוגן. אני סבור שמאז נכנסתי לתפקיד, בכלל ובנושא הזה בפרט הוא קיבל משנה מרץ. הישיבות היו סבירות והיו בתדירות סבירה ובצורה הוגנת ולא הוכנסו שיקולים שאינם שיקולים תכנוניים. אינני מצטדק, אני פשוט רוצה להסיר כל לעז מעל הועדה הזאת. אני יכול לקבוע שהדיונים לפחות בתקופה שבה אני נמצא פה, היו דיונים תכנוניים בלבד וכל מי שהשתתף בדיונים ראה כשהיה צריך להעיר למישהו מהמתנגדים הערנו להם ללא היסוס.

מצאתי לנכון להעלות נקודה זאת משום שהיתה אצלי בפנים וחשבתי שכדאי לתת לה ביטוי בהזדמנות הזאת.

לסיום - אני מבקש, אף שידוע לי שהנושא רווי מתח וכולם מחכים לראות את "העשן הלבן" עולה מהבנין הזה ומצפה לתוצאות הדיון וההחלטה, לשמור על רמת דיון טובה ורגועה כפי שהגנו עד היום בדיונים יותר חשובים ויותר רציניים. אני חושב שזה תורם לדיון עצמו, כל אחד בודאי גבש לו דעה בנושא, סיימו במקום והתרחשמו מקרוב מכל ההתנגדויות ומהשטח עצמו. כפי שנהוג בדרך כלל משה כהן יציג את הנושא ותמצית ההתנגדויות. אחר כך כל אחד יתייחס אם וכפי שימצא לנכון, בצורה פתוחה גלויה ורגועה.

גב' ל. ידין: רק הערה לסדר. כל הפרוטוקולים המופיעים בסדר היום לאישור שנשלחו ב-12.4.87 טרם נתקבלו כלומר סעיפים 2 עד 8.

מר סויטה: אני מציע לדחות את האישור לישיבה הבאה. כדאי לחכות ולא לאשר דברים שאנשים לא ראו.

(פרוטוקול מחוזית 21.4.87)

מר משה כהן : אתחיל בסקירה קצרה ואחר כך אעבור לניתוח הממצאים ותסקיר ההשפעה על הסביבה רק כדי לרענן את הזכרון ואגיע בסוף להמלצות.

הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בישיבתה מיום 8.5.84, לפני כשנתיים. כאשר הנושא עלה על סדר יומה של הועדה המחוזית לאחר שהחליטה לדחות את תכנית הקמת מגרש הכדורגל בקטמון. בשונה ממקרים קודמים בעבר נעשה בתכנית 3420 נסיון ללמוד משגיאות העבר ולא להביא לדיון נושא שאינו בשל ושלא נלמדו הלקחים הממצאים והמסקנות מפרויקט בסדר גודל כזה. במהלך התכנון שותפו כל הגורמים התכנוניים שהיתה להם נגיעה בנושא ולכן גם לעת הדיון הופץ בין חברי הועדה תסקיר השפעה על הסביבה. התסקיר לכאורה הוכן והוגש מתוקף החלטת הועדה המחוזית אולם בדיון בוועדה המקומית כאשר דנה בתכנית לראשונה ביום 14.9.83 והשתתפתי בו כנציג שר הפנים, ראיתי לנכון לדרוש מהועדה המקומית שתסקיר השפעה על הסביבה יוגש לוועדה המחוזית לקראת הדיון בהפקדת התכנית בוועדה המחוזית.

התכנית הופקדה והוגשו לה כאלף ומאה התנגדויות. הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 2.4.85 למנות ועדת משנה שכללה את יו"ר הועדה לשעבר מר לוי, הגב' רווה וכן האדונים הנכבדים שרון נקמן ואנוכי, כאשר לחברי הועדה הזאת מוננו גם ממלאי מקום שהיו אמורים להשתתף בישיבות בהעדרם של החברים הקבועים. ועדת המשנה קיימה במשך כשנתיים שלושים ישיבות שבמהלכן הוזמנו כל מי שהגיש התנגדות לתכנית. הפרוטוקולים של ישיבות ועדת המשנה, לרבות התסקיר הופצו בין החברים, כאמור, לפני כחודש וחצי וכל החומר היה מונח לפנייהם פרק זמן ארוך לפני קיום הדיון הזה, כדי שתהיה הזדמנות לחברים לעיין בפרוטוקולים ובחומר הרלבנטי לקראת הדיון היום.

ראוי לציין שרוב המתנגדים היו בעצם משתי שכונות בעיר. משכונת בית וגן ומשכונת גבעת מרדכי, כאשר חלק מהמתנגדים היו תלמידים במוסדות חינוך בשכונות האלה, שלא בהכרח תושבי השכונות. התלמידים הגישו התנגדויות אף שאינם גרים בשכונות אלא רק לומדים במוסדות הקיימים בשכונות אלה. אני ממליץ לאשר את הפרוטוקולים ו-30 של ועדת המשנה שהועברו לחברים בשני תיקונים:

א. יש לציין ברשימת חברי הועדה בפרוטוקול מס' 24 את שמו, משה כהן - מתכנן המחוז, כמשתתף בדיון, במקום משה נקמן נציג משרד התחבורה שנרשם בטעות. בפרוטוקול מס' 17 מישיבה מיום 17.5.86 שהוזמנו לה 30 מתנגדים והופיעו רק 11 מתוכם הודעתי שכל מי שהוזמן לישיבה והופיע יוזמן פעם נוספת. בפרוטוקול נרשם שכל המוזמנים יוזמנו שנית במועד אחר. למעשה צריך היה להרשם שכל המוזמנים שהופיעו לישיבה יוזמנו שנית במועד אחר, זאת כדי שלא יהיה ספק לגבי מי שכביכול היה צריך להזמין פעם נוספת והוא לא הוזמן. הישיבה בוטלה בגלל שלא היה קוורום, ומי שהופיע הוזמן פעם נוספת. לגופו של ענין, ההתנגדויות שהוגשו למגרש הכדורגל התחלקו למעשה לשני נושאים עיקריים, האחד נבע משיקולים דתיים ובו נשמעו 4 טיעונים עיקריים: בראש וראשונה הודגש חילול השבת כגורם עיקרי בהתנגדותם להקמת מגרש הכדורגל, כאשר רבים ציינו את אופיה של העיר כעיר הקודש שהקמת מגרש כדורגל בתחומה הוא בבחינת חילול קדושתה של העיר, טיעון זה עבר כחוט השני בדבריהם של רוב רובם של המתנגדים והוא למעשה מהות התנגדותם.

טענה שניה: הקמת מגרש כדורגל יפגע בחינוך הילדים והנוער ויפגע במוסדות החינוך התורניים הרבים הקיימים בבית וגן ובגבעת מרדכי, בנימוק שהתקהלות ההמון לצפיה במגרש כדורגל במקום המוצע והתנועה או התחבורה שמובילה את הצופים למגרש הכדורגל וממנו חזרה, יגרמו למטרד ולמפגע שיסיח דעתם של הילדים מהדברים שהם צריכים לעסוק בהם בדרך כלל. לדעת המתנגדים הקמת מגרש כדורגל יפגע במוסר ויעודד אלימות ופשעה. לאור העובדה שאין מדובר בפעילות ספורטיבית אקטיבית, אלא בפעילות פסיבית של צופים. לעיתים השתמשו המתנגדים בביטויים חריפים ששמענו אותם לא פעם בסבלנות רבה, חוך כיבוד השקפת עולמם.

לדעת המתנגדים הקמת מגרש כדורגל יגרור התנגשויות וחיכוכים בין דתיים וחילוניים בגלל השוני במערכת הערכים, כאשר לדעתם כדורגל מקנה מערכת ערכים מסולפת גורם להתבוללות והוא בבחינת עבודה זרה.

היו כאלה שהישוו את העיסוק או הצפיה בכדורגל או מערכת הערכים הקשורה לכדורגל למערכת הערכים של המתייונים, (אני מביא את כל הדברים בשם המתנגדים על מנת שהתמונה תהיה מלאה) אלה היו עיקרי ההתנגדויות או האלמנטים שבהתנגדויות במהלך הישיבות אשר נשאו אופי דתי. קבוצה שניה של התנגדויות המתייחסה להיבטים הסביבתיים, גם כאן ניתן לפרט את ההתנגדויות לקבוצות עיקריות, חלק ניכר מהמתנגדים טען שהקמת מגרש כדורגל יגרם למטרדי רעש הנובעים מתחבורה, ביום השבת שהוא יום המנוחה, אל האצטדיון וממנו ומתרועות וקריאות העידוד של האוהדים בזמן המשחק והם יפריעו את מנוחת השבת.

לדעת המתנגדים הקמת מגרש כדורגל יגרם למטרדים תחבורתיים וזיהום אויר, בין השאר כאשר אוהדים יבקשו לקצר את הדרך אל המגרש, יחצו שכונות כבית וגן וגבעת מרדכי ולא יסעו בנתיבים או בעורקי התנועה המתוכננים אל האצטדיון וממנו.

לדעת המתנגדים הקמת מגרש כדורגל יפגע באיכות החיים השלווה הידועה של שכונת בית וגן ובעינינו התפתחותה וכחוצאה מפגיעה זאת תרד איכות החיים וירד ערך הדירות בשכונה או בשכונות.

כאן בנקודה הזאת הרכיבו רבים וטענו שבית וגן ידועה כמקום מפלט למי שרוצה לגור בירושלים בשכונה דתית ולעיתים אפילו בשכונה מעורבת כאשר יש כיבוד הדדי של שתי אוכלוסיות שגרות זו לצד זו. הקמת מגרש הכדורגל במקום המוצע ותנועה חוצה יגרמו לירידת ערך הדירות בשכונות אלה. חלק מהמתנגדים טען שהקמת מגרש הכדורגל הוא בבחינת סיכון בטחוני וביטחוני ועלול להביא בעקבותיו פיגועים המוניים, סיבה נוספת שחלק מהמתנגדים עמדו עליה היא שהקצאת משאבים כספיים להקמת מגרש הכדורגל היא בבחינת טעות מאחר וניתן להקציב כסף זה להקמת מוסדות תורניים ולשיפור התשתית בשכונות. לטענתם בעיתות כאלה הקצבת המשאבים הכספיים להקמת מגרש הכדורגל היא טעות בעוד שניתן למצוא יעדים נכונים יותר לכספים האלה.

בפרוטוקול מסי' 5 שהועבר לעיון החברים, מנה אחד המתנגדים 92 סיבות מדוע לדעתו אין להקים את מגרש הכדורגל ואני מוצא לנכון להפנותכם לאותו פרוטוקול ולא לצטט את כל הסיבות שהוא העלה. בנוסף להתנגדויות האלה, המאפיינים את טענות רוב המתנגדים היו גם שלוש התנגדויות טכניות האחת של מהנדס העיר, שהתייחסה למערכת תיקונים שהוא מבקש לערוך בתכנית, כדי לא לפגוע בתחנת המשנה ג' של חברת החשמל שנמצאת באיזור. התנגדות רכבת ישראל שמטרתה להסדיר את נושא קירבת המתחם למסילת הברזל והתנגדות עו"ד אהרון פרקש בשם ארגון הגג של הנכים שביקש לחכנן את האצטדיון על פי הקריטריונים להקמת מבני ציבור כדי להכשיר אותם גם לשימוש של הנכים. כאמור הוגש לוועדה והופץ בין חבריה תסקיר השפעה על הסביבה. אני מבקש לעמוד על מסקנות והמלצות התסקיר והנושאים שהוא בדק. (אינני נכנס לפרטים משום שמדובר בתסקיר המשתרע על כמאה עמודים מפורטים). נושאי התייחסות התסקיר נטבו בראשונה על: א. איכות אויר, או זיהום אויר כתוצאה מפעולות נלוות להקמת מגרש הכדורגל, מתחבורה עד דרכי גישה, חניונים ורשת הדרכים הכללית. הנושא נבדק בין השאר, על ידי תצפיות שנעשו בשטח.

ב. רעש שנגרם כתוצאה מעצם קיום ארוע משחק הכדורגל וכתוצאה מתחבורה ציבורית אל המגרש וממנו.

ג. פגיעה בצונח ובאתרים ארכיאולוגיים כתוצאה מהקמת מגרש הכדורגל, מגרשי החנייה ורשת הדרכים.

ד. השתלבות השינויים הטופוגרפיים והחזותיים עם הסביבה הטבעית.

נושא נוסף שלמעשה מתקשר לשלושת הנושאים הראשונים, זה מפגעים סביבתיים שעלולים להתעורר בעת העבודה או כתוצאה מביצועה.

הקריטריונים שלאורם נבחנו נושאי התייחסות היו:

א. תקנות בדבר רעש בלתי סביר 1977 (המצורפות לתסקיר בסוף החוברת)

ב. תקני איכות אויר, המלצות משרד הפנים לרמות רעש מכבישים שאינן בבחינת תקנים או תקנות מחייבות אלא המלצות של משרד הפנים מאחר ואין תקנים בנושא הזה.

ג. חוק העתיקות, על פי הסקר שנעשה במקום מצורפת מפה המפרטת את ממצאים ארכיאולוגיים בשטח. מסקנות תסקיר ההשפעה על הסביבה מפורטים בעמוד 58 כדלקמן:

1. מגרש כדורגל המתוכנן על פי מסקנות התסקיר לא יעלה את מפלסי הרעש מעל החקן בשכונת גונן הסמוכה ויביא לשינוי מזערי.

2. פיהות רשת הדרכים כמערכת סגורה ימנע פיזור כלי רכב לשכונות הסמוכות, יבטיח נגישות לחניונים, ריכוז וביזור מהירים במסגרת דרישות החכנון.

3. העלייה ברמות מזהמי האויר עקב פיתוח מערך חניונים ודרכי גישה למרכז תהיה קטנה. ובכל מקרה לא צפוי ריכוז מזהמים מעל הרמה המותרת.

4. טיפול באמצעות מחסומי רעש באזור החיבור עם כביש גולומב (הנקודה הזאת היא חשובה ובהמלצות אעמוד על כך משום שמדובר בנקודה שבה מתנקזת התנועה אל המגרש וממנו. בסמוך לבתים של שכונת סן מרטין).

טיפול באמצעות מחסומי רעש באזור החיבור עם כביש גולומב יביא את מפלסי רעש התחבורה לרמה המומלצת על ידי משרד הפנים.

5. העמקתו של מגרש הכדורגל (הוך התייחסות לחתכים שמופיעים בנספח הבינוי) וסלילת מערכת הדרכים מסביבו, תקטין את הדומיננטיות הנובעת ממבנה גבוה. (בתסקיר שהוגש נמצאת פרספקטיבה המראה את תנוחת המבנה באגן או בעמק בו הוא אמור לקום).

6. גינון מחאים ופיתוח סביבתי יעשו בהתאם להנחיות תכנוניות. בגוף הדו"ח משתמע באופן ענייני יותר שהפגיעה בצונח ובאתרים הארכיאולוגיים תצומצם למינימום כתוצאה מעבודות חיאום עם ארכיאולוג המחוז והחברה להגנת הטבע. ולא באופן מפורש בעמוד 59 ולכן ראיתי לנכון להביא את הדברים.

לאור כל האמור לעיל אני מציע את הצעת ההחלטה הבאה:

לאחר שהועדה שמעה את כל ההתנגדויות ואח תשובת הוועדה המקומית ושקלה את הטענות, על היבטיהם השונים, מחליטה הוועדה לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בשינויים כמפורט להלן:

א. לתקן את נספח הבינוי על ידי ציון גובה סוללת העפר שהוקם מצפון למגרש, כן יש לפרט ככל הדרוש את גובה היציעים שיוקמו ממזרח וממערב למגרש ולפרש שחזיתם כלפי חוץ תהיה אטומה מאחר והם מהווים מחסומי רעש. (אם תשימו לב מגרש הכדורגל מוצע בזווית כאשר בפניה הצפונית שלו אמורה לקום סוללת עפר המשמשת גם כמחסום רעש. היציעים ממזרח וממערב הם יציעים שחשיבותם נובעת מכך שהם מהווים גם מחסומי רעש לשכונות הסמוכות מאד קטמון, סן מרטין וכו'. בכך אני סבור שיש תשובה הולמת לבעיה שמדובר במחסומים שהם לא רק מחסומים ארכיטקטוניים כדי להבליע אולי את מגרש הכדורגל אלא שיש להם גם תפקיד נוסף של חסימת הרעש לשכונות המיידיות ויש צורך לתקן את הדברים האלה ולתת נתונים מדויקים יותר, מעבר למה שמפורט בנספח הבינוי למיטב הבנתי והכרתי אפשר ליישם בשלב שבו נמצאים המתכנן ועיריית ירושלים).

כן יש לכלול בתכנית את פרוט האמצעים להפחתת הרעש בקטע החיבור לל כביש מס' 4 עם רחוב גולומב. את מחסומי הרעש יש לתכנן (ככל הניתן) לשלבי הביצוע הסופיים של כביש מס' 4. הנקודה היחידה ממסקנות התסקיר המעלה סימן שאלה לגבי נושא תקני הרעש, או תקנות הרעש, היא שבאזור הזה עלולים להיווצר מטרדי רעש שחורגים מעבר לגורמות או ההמלצות המקובלות. התסקיר מתייחס לנושאך התכנית לא נתנה לו תשובה ולכן אני מבקש שהנושא הזה יקבל ביטוי מפורש ומדויק בתכנית שחקבל תוקף ולא להשאירו לשלב הבא, מה גם שמדובר בכביש הנסלל בימים אלה וחשוב לתת את הדעת לנושא הזה. למיטב הכרתי הכביש אינו נסלל במלוא רוחבו הסופי והנושא צריך לקבל את ביטוי בתכנית.

מר מ. נקמן האם לא ראוי יותר לכתוב שאותם האמצעים ואותן ההחלטות שהתקבלו בתכנית שאינו יודע מה המספר שלה ויועקו לתכנית הנדונה.

גב' חמר אשל אני לא מבינה מה המשמעות המעשית של ההמלצה שלך.

מר משה כהן המשמעות המעשית של המלצתי הן שתיים: קבלת ביטוי מילולי בתכנית וחשוב מכך הוא שבשטח נקבל מערכת מחסומי רעש -

שאלה- למי יזיק הרעש הזה?

מר משה כהן הרעש עלול להפריע, לא להזיק. לבתים הסמוכים לכביש, לקוטג'ים הנמצאים ליד מרכז הטניס.

גב' חמר אשל האם אתה ממליץ לנקוט בצעדים האלה מבלי שהוכחה למעשה הפרעה כלשהי?

מר משה כהן לא, זה הוכח שזה כן מפריע.

מר גיל הכביש נמצא בסלילה ממשית על כל מסלוליו. הסלילה תהיה בהתאם לתכנית המאושרת. מחסומי רעש, קרוב לצומת סן מרטין כבר בוצעו ואפשר לראות בפועל, קיר אבן גבוה, (אבן פראית) ברגע שעבודות העפר יושלמו בהתאם להחלטה של התכנית זהוזכרה לענין סלילת הכביש, יבוצעו גם המחסומים האלה.

מר משה כהן היו התנגדויות שהוגשו לתכנית בענין זה, ואני רוצה להיות משוכנע שאני נותן תשובה להתנגדויות האלה כי הם הדיירים הקרובים והסמוכים ביותר.

מר גיל הרעש נובע מהמכונות שבזמן הכניסה מכביש גולומב יוצרות חנועת רעש כל שהיא.

מר משה כהן ב. לכלול בתכנית הוראות וכן לתקן את נספחי הבינוי בדרך שתמנע מעבר לכלי רכב מרח' אלמליח אל מגרש הכדורגל וממנו. (בהתאם להמלצות תסקיר ההשפעה על הסביבה) כן יש לכלול בתכנית הוראות להסדרי חנועה אשר ימנעו מעבר לכלי רכב שיחצו את שכונת בית וגן. בנושא זה ארחיב: התסקיר ממליץ למנוע התחברות רח' אלמליח ומעבר בו אל מגרש הכדורגל כדי שצופים המגיעים למגרש הכדורגל לא יעברו דרך רחוב אלמליח. התכנית לא נותנת תשובה לכך ואני ממליץ שהתכנית תכלול את התשובה לכך. כדי למנוע מטרד לדיירים נזכור מדובר ברחוב צר מאד וברחוב שהוא קרוב מאד לבנייני המגורים. מתנגדים רבים טענו שתנועה עוברת תחצה את שכונת בית וגן, תמי בודאי תתייחס לכך בדבריה מדובר בהוראות שלעיתים מתייחסות לשטחים החורגים מהקו הכחול של התכנית. אך מאחר ומדובר בהסדרי חנועה שהם לא מתוקף חוק התכנון והבניה, אלא בהסדרי חנועה על פי דין אחר. אני ממליץ לייחד את הנושא מהחלטה הועדה המקומית.

גב' חמר אשל מדובר אך ורק ברחוב עוזיאל, רחוב עוזיאל הוא דרך פתוחה, גם בשבת, דו סטרית ואני חושבת שלא צריך לשנות עובדה זו.

מר משה כהן תמר, מאחר וחלק ניכר מהמתנגדים טענו לגבי מערכת הדרכים שמוצעת בתכנית הזו. כאשר נציג העיריה הסביר שבעצם מערכת הדרכים המובילה אל מגרש הכדורגל וממנו לא אמורה לחצות את שכונת בית וגן או את שכונת גבעת מרדכי והיו טענות שרכב ינסה לקצר את הדרך, אני מבקש לעגן בהחלטה הוראה בדבר הסדרי חנועה כדי למנוע מעבר לא רצוי של כלי רכב אל מגרש הכדורגל וממנו.

מר י. שרון מה שאתה אומר, אם בכלל, לדעתי איננו רלבנטי. להגיע לאצטדיון דרך רחוב הרב עוזיאל מהעיר זה כמו לנסוע לתל אביב דרך חיפה בערך. להצעתך אין שום קשר לתכנית מגרש הכדורגל. זה ענין של כבישים וחנועה ללא קשר לכדורגל. היות שאין בכך טעם אזי אין סיבה להכניס את זה להחלטה.

מר א. סויסה אני חושב שלא כדאי להתייחס בשלב זה להמלצות מכיון שהדברים הם ארוכים ומורכבים אני מציע שכל אחד יתייחס להמלצות בתורו או מי שירצה יוכל להשיב.

גב' ת. רווה הרעיון מקובל אבל אני לא חושבת שיש לנו סמכות להתערב בו. אנחנו יכולים להמליץ או להגיד שהועדה רואה זאת בעין יפה. נציג העיריה באמח הצהיר שמערכת הכבישים החדשה נועדה לכך שלא יהיה מעבר דרך בית וגן, אבל היום אנחנו כועדת התכנון לא יכולים לקבוע הסדרי תנועה, זה לא מתקבל על הדעת.

מר א. סויסה מה אפשר לעשות כדי שלא יכנסו לדרך רחוב הרב עוזיאל?

מר מ. נקמן ההמלצה היא פשוטה. צריך לבדוק מהי דרך היישום שלה. נראה לי שהועדה המחוזית צריכה להמליץ או אפילו להתנות את ההיתר לרישוי עסקים, שהמטרה והעיריה שותפות להוצאתו, בחובת הצבת שוטר בעת הפיזור שימנע את העלייה להולילנד. זאת בעצם המשמעות הפשוטה של ההמלצה. התאחדות הכדורגל. כיתר או מי שלא יהיה ממילא מעסיקים שוטרים בשכר כחלק מהתנאים של המשטרה. ואחד השוטרים האלה יעמוד בנקודת החיבור של כביש גולומב והעלייה להולילנד וימנע מעבר כלי רכב היוצאים ממגרש הכדורגל. זה נראה לי סביר מאד אני סבור שגם מלון הולילנד ישמח מאד שבעת הפיזור לא יעלו בכביש הפרטי שלו. אם הדבר הזה יתבצע לא יהיה שום חשש שהתנועה תעבור ברחוב הרב עוזיאל, כי הדרך היחידה ה סבירה לעבור בו הוא בדרך העליה כביש הולילנד.

מר א. סויסה כביש הולילנד הוא חד סטרי, אבל במעלה הרחוב ישנה הסתעפות נוספת.

מר נקמן בעת הפיזור יעמוד שוטר מבין השוטרים שיהיו במקום וימנע את העליה, זה לא מסובך.

מר א. סויסה הוא יצטרך למנוע את העליה מרחוב הולילנד ואת הכניסה מרחוב.

מר מ. נקמן לדעתי הוא צריך לעמוד למטה וימנע את הכניסה.

מר משה כהן ג. לכלול בתכנית הוראה המתנה את מתן היתרי הבניה בתאום מוקדם של עבודות העפר והחפירה עם ארכיאולוג המחוז.

ד. לכלול בהוראות התכנית, בתשריט ובנספחי הבינוי (בהתאם לענין) את כל ההמלצות המפורטות בפרק ה' שבחסקיר ההשפעה על הסביבה שלא קיבלו ביטוי מפורש בתכנית. כאשר עיינתי בצורה מאד מדוקדקת בהמלצות חסקיר ההשפעה על הסביבה, בתקנון התכנית ונספחיה, הסתבר לי שמספר המלצות אינן מיושמות בתכנית אף שיתכן שהמתכננים נתנו את דעתם לכך בתכנון הפיזי אך לא קיבלו ביטוי בהוראות התכנית. אני מבקש בתכנית המתוקנת שתוגש לעת מתן תוקף, תכלול את כל ההמלצות המופיעות בחסקיר שהוכן על ידי היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. ה. לתקן את התכנית, ככל המשתמע מקבלת התנגדות מהנדס העיר למניעת פגיעה בתחנת משנה ג' של חברת החשמל לישראל. מדובר למעשה בהתנגדות טכנית שבאה להבטיח דרך גישה לאתר מצד אחר, למנוע מפגעים בעת ביצוע עבודות הקמת מגרש הכדורגל לתחנת משנה ג' ובניית גדרות או חומה מסביב לתחנת המשנה בגדה הצפונית והמערבית שלו למיטב זכרוני, דברים אלה הם טכניים ומקובלים על עיריית ירושלים על מגישי התכנית ולהערכתי גם עלינו.

גב' תמר אשל חוטי חשמל יעברו בשטח?

מר משה כהן אדורבא צריך לעגן איזה שהוא קו מתח עליון שעובר פה ומופיע בתכנית המתאר המחוזית. ו. לקבל את התנגדות רכבת ישראל ולכלול בהוראות התכנית סעיף אשר יבטיח ביצוע מתקני חיץ להפרדה פיזית למניעת התנגשויות בין הרכבת לרכב. מדובר כאן בהתנגדות טכנית של רכבת ישראל ואין מניעה לקבלה.

ז. לקבל את התנגדות עו"ד אהרון פרקש ולכלול בהוראות התכנית סעיף אשר יבטיח את בניית המתקנים בהתאם לחקנות מבני ציבור לענין נכים. עיריית ירושלים הודיעה באחת הישיבות שהיא מוכנה ואין שום מניעה לעשות את זה.

2. לדחות את שאר ההתנגדויות לענין רעש זיהום אויר ומפגעים סביבתיים אחרים, מאחר והממצאים ומסקנות חסקיר ההשפעה על הסביבה מורים כי לא תהיה חריגה מהתקנים והתקנות הקיימים על פי כל דין, מה גם שבתכנית המתוקנת למתן תוקף יוכנסו שינויים אשר יבטיחו שלא תהיה חריגה מהם. אלה הן ההמלצות למתן תוקף לתכנית.

גב' ל. ידין האם ההמלצות לגבי הסוללה מתיחסות לגבי ההיתר?

מר משה כהן לא, ההמלצות מעוגנה במסמכי התכנית. בשלב שבו מתקבל ההחלטה על ידי הועדה המחוזית, ולפני העברתה לאישר שר הפנים.
החלטתי אם להביא עוד סעיף נוסף להחלטה ואולם כדי להיות משוכנע לגבינו אני משאיר זאת לשיקול דעת החברים: היתר הבניה למגרש הכדורגל למעשה אינו מחויב על פי התכנית לעבור את אישור הועדה המחוזית, אני מניח שכל ההוראות שיכללו בתכנית, חזקה על עיריית ירושלים שתעמוד בתוקף על ביצוע כל ההוראות וכל ההנחיות על כל חג שיש בהן, אם יראה למישהוא מחברי הועדה שיש עדיין צורך לבדוק את היתר הבניה ולאשרו בוועדה המחוזית הרשות בידו להתייחס ולהמליץ על כך.

מר א. סויסה אני מקדם בברכה את ידידנו חבר הועדה הרב זוננפלד ומשתתפים בצערו, אביו נפטר בערב החג והוא לא ישב שבעה, בנחמת ציון ובבנין ירושלים ינוחם, בעזרת השם.
נעשה כמנהגנו בתכניות גדולות ולפי הסדר כל אחד יתייחס לפי ראות עיניו.

הרב זוננפלד אני רוצה להגיד כמה משפטים, למעשה אין הפתעות, התשריט מקובל, הזמינו מתנגדים שמעו אותם, רשמו את התנגדותם משה מרצה על התוצאות, על המסקנות, שום דבר לא הפתיע אותי היום, לא שמעתי שום חידוש, אותו סצנריו אותו התסריט.
אני רוצה לחזור להחלטה של קטמון, אנחנו רואים כאן, חלילה לא כדי לפגוע מפני שאני חבר ורואה את עצמי כחלק מהועדה, מעין תיאטרון בובות שבלחיצת כפתור ההתנגדויות נדחות, שנתיים נמשכה הכנת הסרט והיום הוא נגמר בהחלטות.

הגיע הזמן שנתייחס להתנגדויות ביתר רצינות, בפרט להתנגדות מסיבית, היתה כאן התנגדות (אני יודע שכל אחד מחייך מתחת לאף) אירגנו, פיברקו, לא פיברקו אולי אירגנו, יש כאן שני סוגי התנגדויות, ההתנגדויות של תושבי מנחת, והסביבה שהם באמת נפגעים, אנשים בעלי מעמד חזק, אנשים מיעוטי יכולת שקנו חורבות ושיפצו אותן במו ידיהם, יום יום אחרי העבודה, אזרח שבנה לעצמו בית שיוכל לגור בו בסביבה פסטורלית, בסביבה שקטה, אין זה חשוב אם מדובר בחמש מאות או ארבע מאות או מאה או עשרה, אבל פגעו באזרח. פתאום יורדת עליו גזירה של אצטדיון ואומרים לו לא, אנחנו באים להפריע לך, למה אתם באים להפריע לי, אני לא אזרח, לא מגיעה לי מנוחה? כשאני קניתי את הדירה וחשכתי פרוטה לפרוטה ורציתי לגור במקום שקט, אז אתם פתאום באים עלי עם אצטדיון, למה זכויותי פחותות מזכויות של אחרים.

אלא שאצטדיון זה צורך, אם אני אגיד שאפשר לחיות בלי אצטדיון, איראה בעינכם כאחד מימי הביניים אבל אני יודע שיש הרבה ערים חשובות בעולם בלי אצטדיון. יש ציבור גדול שרוצה את זה, אני בודאי לא אחלוק על כך שצריכים לספק את צרכי כל האוכלוסיה, ספורט זה חלק גדול שאנשים מחפשים, זה חלק מההוי הציבורי, אז לא אהיה טיפש ואטמין את הראש בחול ואומר שלא צריכים. יש עוד חלק של התנגדויות של תושבי בית וגן, נראה לי מוזר, שאותו מס שפתיים שמשה הכניס בהחלטה, שיעמידו שוטר, ידאגו וכו', מה שווה ההחלטה, לכל הפחות בודאי שאפשר להחליט, אנשים רגילים, הם לא באו לקנטר, הם חושבים שבעת הפיזור תזרום התנועה ויש הרבה צדק בכך.
יש ביטוי מקובל "קול המון כקול שדי", כשציבור גדול צועק גם אם אינו צודק במאת האחוזים, צריך להתייחס אליו, אני שואל שאלה פשוטה, מה היה קורה אם היינו מזיזים את האצטדיון עשרה קילומטר דרומה, לא בקרבת אוכלוסיה, לא בקרבת מגורים, בית חולים הדסה לית מאן דפליג, שהוא המפעל החיוני ביותר, איפה מיקמו אותו? אני לא אומר שזה היה מוצלח, אבל דחפו אותו לשם, בית חולים צריך להיות בקרבת אוכלוסיה, ולשם באים אנשים זקנים ונדכאים שצריכים לשלם את הפרוטות האחרונות למונית שתסיע אותם מרחק של עשרה קילומטר מהעיר.

היכן התבונה הציבורית, למה תמיד אנחנו צריכים לפגוע במישהוא ויהיה זה מפעל חשוב ככל שיהיה למה צריך לפגוע, אלה אנשים באמת נפגעים. בצדק טענו למה צריך אותו מר לפיד שרוצה לראות כדורגל על חשבון השלווה שלי, יש כלל יסודי, אלמנטרי, דין פרוטה כדין מאה, בזמנו לחמתי על איזו מרפסת בדיון בוועדה המחוזית אמרו לי שאיני יכול לעכב בנין שלם בגלל מרפסת של פלוני אלמוני, אמרתי שהמרפסת של יוסל כל כך חשובה כמו חמש הקומות שהקים שיף בלי רשיון, מפני שהמסכן הזה הוא גם כן אזרח, אם אין לו המליונים אז המרפסת שלו לא חשובה? חשובה בשביל חצר שמש לילדים,

תושבי מנחת ותושבי בית וגן הם אזרחים הגונים שצועקים, הם צעקו גם כנגד המסוף והמסוף הוא גם הוצר לואי של האצטדיון, אלה רואים את עצמם נפגעים. הייתי מצפה היום מהועדה, זו מעין משאלה לא שקיוויתי שהנש הזה יקרה, לנש הזה לא ציפיתי, אם זה יקרה זה לא יאומן, אבל ציפיתי שהועדה תגיד: לא רבותי, אנחנו הפעם שמענו התנגדויות ואנחנו מחליטים שצריך להזיז את האצטדיון עשרה קילומטר יותר דרומה כדי שאף אזרח לא יפגע וכולם יהיה מרוצים, זו החלטה שהיתה עושה רושם היינו נראים בעיני הציבור כאנשי ציבור שדואגים לאזרח, אבל מה שאנחנו עושים היום, לא עשינו בעצם שום דבר, זה יכול להעשות גם בישיבה טלפונית.

אני יודע איך דברי יתקבלו, בכל זאת אני מכבד מאד את כל אחד אני, בודאי לא מדבר כהצגה, אני בא לדבר מכל הלב, אם לאנשי הציבור היה אומץ ציבורי, להגיד שאכן אנו יושבים כאן בכדי להגן על הציבור ורואים שהציבור תושבי מנחת דיברו בכאב לב והם נפגעים, ואומרים לאבות העיר, במחילה מכבודכם, תזיזו את המגרש עשרה קילומטר, היינו מקבלים איזה אימג' ציבורי. מה שאנחנו עושים היום זה רוצים להיות חכמים גדולים. אם זו גזירה בודאי שיש חוק ויש תהליך. אני מבטא היום את הכאב ואת ההתנגדות ואת ההתמרמרות ואת הפגיעה של כל אלה שנפגעים מהתכנית הזאת.

גב' חמר רוה אני מבינה בהחלט את כאבו של הרב זוננפלד אני מבינה גם למה הוא היה צריך להגיד את הדברים, אני מבינה את מהות ורוח הדברים, אבל אני מוכרחה לאמר שדוקא בתכנית הזאת להגיד שאנחנו מקיימים הצגה ולא מתיחסים להתנגדויות ברצינות זה פשוט לא רציני, מפני שישבנו כאן למעלה משנתיים התייחסנו בכובד ראש וברצינות רבה לכל ההתנגדויות, שמענו אותן ואני מסכימה איתך שכשיש התנגדות מסיבית של שכונה שלמה צריך להתייחס ביתר רצינות ואכן כך עשינו. דרך אגב, אני רוצה לציין שההתנגדויות המסיביות לא היו כפי שציינת. ההתנגדויות המסיביות היו של תושבי בית וגן, תושבי מלחה לא התנגדו לתכנית, הם באו ואמרו שהם רוצים את מגרש הכדורגל. היתה התנגדות של אורי הופרט אינני יודעת אם בשמו או בשמם של עוד תושבים בסן מרטין, מכל מקום במלחה לא היו התנגדויות, כלומר שההתנגדות המסיבית היחידה היתה למעשה של התושבים הדתיים, תושבי בית וגן וגבעת מרדכי.

מכל מקום כפי שכבר ציין משה, אני חושבת שאפשר לחלק את ההתנגדויות שהוגשו לתכנית לשני סוגים: הסוג האחד אלה ההתנגדויות שענינן השפעה על הסביבה, רעש, זיהום אוויר, מעבר מכוניות וכו', נראה לי שלהתנגדויות האלה ניתנת בהחלט תשובה הולמת, הן בתסקיר ההשפעה על הסביבה והן בתוספת ההמלצות שהציע משה ושהבהלט מקובלות עלי. הנושא המסיבי השני שהיה בהתנגדויות הוא ענין חילול השבת, לענין הזה אינני חושבת שאנחנו בכלל כגוף תכנוני יכולים לחת איזה שהיא תשובה ולכן חבל להתייחס לנושא הזה, משום שבאמת זה נושא דתי מצפוני, ערכי, שכגוף תכנוני אין לנו ולא יכולה להיות לנו תשובה לגביו.

בהקשר זה אני רוצה לציין שהיתה התנגדות מסיבית שבכלל אין מקום להקמת איצטדיון בירושלים, קשה מאד להתוכח מבחינה ערכית פילוסופית עם התזה הזאת, אך כאן כן צריך לציין, שאנחנו לא באים היום לקבוע עובדה חדשה בירושלים שלא היה קיים בה מוסד של מגרש כדורגל, עד לעת האחרונה פעלו בירושלים שני מגרשי כדורגל, מגרש הפועל ומגרש ימק"א וועדה זו ברוב תבונה מנעה הרחבתו של מגרש הפועל משום שבאמת לא היה מקום למקם מגרש גדול בסביבה ההיא. כמוכן שברגע שנדחתה התכנית ההיא, היה הכרח לחפש אתר חילופי ואני חושבת ושוכנעתי לאחר שמייעת ההתנגדויות שהאתר החילופי המוצע בתכנית הזאת הוא בהחלט אתר מתאים ואני תומכת באישור התכנית.

מר י. שרון אנני רוצה לחזור על דבר שחמי אמרה אני מכבד מה שאמר הרב זוננפלד והאמת היא שלא חשבתי שהרב זוננפלד יגיד אחרת ממה שאמר היום. אבל אלמלא דבריו של הרב זוננפלד וכולם יודעים שאני מוקיר ביותר את האיש ואת דעותיו אני חייב להגיד לו כאן, בצער בר, אני אומר זאת מכל הלב ובכאב לב, אנשים באו הנה וביזו את חברי הוועדה, ביודעין ובכוונה, וחברי הוועדה גילו התאפקות וכבוד לכל אחד. ותעיד עלי תמי (ששנינו השתתפנו באופן קבוע גם משה כהן השתתף באורח קבוע אבל נעדר בשל שרות מילואים). עד כדי כך היה הדבר מבייש עד כי שבסופו של דבר, הפכו אותנו לשני עמים פה בחדר, הם דיברו כל הזמן "אתם" "אנחנו" "אנחנו" "אתם". ולא פעם הערתי על כך. יושב בין חברי ועדת המשנה נקמן חובש. כיפה ורוב חברי הוועדה יודעים שפניתי לאחד הרבנים שאני מכיר בין המתנגדים הופיע אורי זוהר, שהלא היה פרא אדם ונשאר כזה, אולי הוא למד קצת תורה, אבל פרא אדם נשאר, הרב קרא לו ואמר לו פסק הלכה שילך ליוסף שרון ויבקש סליחה עד שיסלח לך כשלא מצא אותי הוא צלצל לתמי שתאחר אותי. הוועדה לא עשתה פלסטר את עבודתה, אנשים דיברו שעה קראו מתוך התלמוד, המשנה התנ"ך הנביאים הכתובים וקראו דף יומי, והלא שום דבר לא שייך לתכנון ואיש לא הפסיק אותם. אני אומר זאת בצער לרב זוננפלד, מפני שזה רק מרבה שנאה בתוך העם היהודי וזה שצער אותי מאד.

לגופו של ענין הוועדה היום דנה בפעם השלישית במגרש כדורגל. פעם ראשונה בשועפת פעם השניה בקטמון וזו הפעם השלישית.

הלא בסופו של דבר אנשים שחכנו את התכנית ידעו מתי נכשלו, כשבאו הפעם, עשו סקר רציני מאד וחשבו שהם באים באמת למקום האידיאלי מבחינת כל הבעיות שהיו באחרים, שפה לא תהינה בעיות מסוג זה. עצם הדו"ח של איכות הסביבה גם מוכיח את ההנחה הזו שרוב רובם של הדברים נענו על ידי הריחוק הזה. כפי שאמרה תמי ומשה כהן, ענין חילול השבת הוא נושא מכובד בפני עצמו, אך הוא לא רלבנטי לדיון בוועדה לתכנון ולבניה הוא יכול להיות רלבנטי כשעושים קואליציה בעירות ירושלים בין דתיים ללא דתיים, אבל בוועדה לתכנון ולבניה הוא לא רלבנטי הוא יורד מסדר היום. חלק גדול מבין המתנגדים שהופיעו בפני הוועדה באו מארצות הרווחה, מארצות הברית, אנגליה, חלק מהם דיברו להפתעתי בעד כדורגל. אך טענו מסיבות כאלה ואחרות והיה גם מי שניסה לצטט שהספורט הוא דבר שחייבים לעשותו גם תלמידי חכמים. עם כל הכבוד חלק מהאנשים שהובאו הנה, ואני מדבר מתוך ידיעה מקרובים שלי שגרים בבית וגן, לחצו עליהם לחץ בלתי מוגבל וניסו להביא פסקי הלכה שהם חייבים לבוא הנה ולפעול נגד.

(פרוטוקול מחוזית 21.4.87)

לאחר ששמעתי את המלצות שהציג לגבי אישור מגרש הכדורגל ולאחר ההתאפקות הזאת של השנתיים שהחישו אותי נפשית יותר מאשר פיזית ולאחר שלמדנו את החומר (ומי שלא היה בישיבות קרא את הפרוטוקולים) המקום האידיאלי מבחינת היש, הנמצא, לא האידיאלי בכללותו אלא מכל המקומות האפשריים בירושלים זה המקום היחיד, ולכן אני בעד אישור האצטדיון. אני לא רוצה להתוכח כרגע על כמה הערות של משה כהן שלדעתי הן לא רלבנטיות, אבל על מנת למנוע ויכוחים נוספים אני בעד לאשר את האצטדיון.

היו כמה המלצות למשל לגבי רחוב עוזיאל שאינן רלבנטיות לדעתי לתכנית האצטדיון הן רלבנטיות לתנועה. אך לא לדיון היום ולא כחלק מהתכנית.

מר א. סויסה יוסי סוקר סיים למעשה רשמית את תפקידו כיועץ סביבתי לוועדה המחוזית, והוא עושה את עבודתו כרגע בהתנדבות על פי בקשה שלנו עד שימצא לו מחליף, זה המקום להודות לו.

מר יוסי סוקר להתבטאות של הפתעות או לא הפתעות אנחנו באמת צריכים כולנו להיות משוכנעים שנעשתה פה עבודה טובה מבחינה ההתייחסות הסביבתית. יתר על כן, ההמלצות שמשה כהן הביא מחמירות עוד יותר. בעמוד 62 לחסוקיר מובאת מערכת של חנאים למתן היתר בניה שנכון היה להכניס אותם כחנאים למתן היתר בניה משה כהן ממליץ להכניס אותם כבר בשלב של מתן תוקף כחלק מחהליך אישור התכנית הזו, לפני הוצאת היתרים כך שיבטיח את המהדרין שבמהדרין בעניינים אלה. בקצרה אתיחס לנושא הסביבתי, לכמה היבטים שלו כאמור נבדקו והתייחסו למספר היבטים כמו רעש שמקורו בשניים: אחד באצטדיון עצמו בזמן הפעילות בו ושני בתנועה אל המגרש וממנו. נבחנו מספר רב של אלטרנטיבות של העמדת מערכת היציעים וסוללות עפר על מנת למנוע בעיות רעש, ואכן הועדפה האלטרנטיבה שנקראה "האלטרנטיבה השקטה" הגם שהיתה פחות נוחה אולי ודרשה הרבה יותר עבודות עפר, בעשרות מטר. כמדומני כעשרים מטר גובה של סוללות ויציעים, בהעמדה כזו שהאוכלוסיה הקרובה תפגע במינימום האפשרי. באשר לנושא הרעש מתחבורה, אכן מסביב צומת כביש 4 וגולומב צפויים איזה שהן בעיות אך אנו עדים, באמת כמו שנאמר פה, לעבודות עפר וסוללות הגנה שהוחל בהם, ושיורחבו בהם לעת המשך הבניה של האצטדיון.

בנושא אויר, שיהיה בטוח וברור, אין פה שום בעיה, אנחנו רחוקים מכל חקנים וחקנים מחמירים כולל חקנים אמריקאיים, יש פה חנאי פזור טובים, ובנושא הזה בטח אין בעיה. בענין החזות, התייחסו פה לנושא של תכנון עבודות עפר, משטחי חנייה גדולים מאד, שיצטרכו אולי להתייחס אליהם, נושא של תוכנית נטיעות, טרסות וסוללות עפר, קירות תמך, כל מיני דברים כאלה, אני בהחלט חושב שיהיה נכון לקבל תכנית פיתוח שטח, עם ההתייחסות המפורטת הזו ברוח הדברים של משה, ובכך לפטור, כולל (בתסקיר זה מוזכר) נסיון למצוא חומרים לבד מאספלט, שימוש במשטחים שלא מצופים באספלט, אולי בעפר ואבן, להקטין את עוצמת הפגיעה של כתם אספלט גדול ואתם רואים את זה יפה במערכת התחבורה, כל הכתם המקוקו מציין משטחי חניה גדולים שאני בהחלט חושב שחשוב שיתייחסו אליהם לא כאל משטחי אספלט ישרים ורציפים. לנושא הצמחיה יש המלצה ברורה ואכן נצטרך לעמוד עליה שתכנית להעקת נטיעות או שמירת נטיעות ובטיעות תעשה כחנאי מוקדם. אותו דבר בנושא ארכיאולוגיה, ואחרון זה נושא עבודות בזמן הביצוע, אם זה שעות פעולה, אם זה ציוד תקני מבחינת רעש וזיהום אויר של עבודות בשטח, בתסקיר יש אזכור לכך ובהחלט יהיה חשוב לקבל על זה הרחבה, אני חושב שההתייחסות הסביבתית ואליה אני מכוון את דברי, היא בהחלט יפה ומיוחדת ונעשתה פה בתשומת לב רבה.

מר מ. נחמיה אני שמח שבמשך כל השנים שדובר על מגרש ספורט בירושלים, לא שמעתי מאף אחד שאין צורך במגרש בירושלים. יוסף שרון הזכיר תכניות קודמות שנעשו במשך השנים. כאשר החליטו אלה שהחליטו להקים מגרש ראוי לספורט בירושלים והתחילו לתכנן ולהשקיע כספים רבים, בשועפת היה מי שהתערב, במקרה זה היה ראש הממשלה דאז (יש לי במקרה צילום ממכתב של ראש הממשלה אל ראש העיר) וביקש להפסיק את העבודות שם והבטיח שהוא אישית מוכן לסייע בידו למצוא מקום חליפי למגרש ספורט בירושלים ולהקים אותו שם. והנה כעבור שנתיים שלוש מצאו את המגרש, שהיה קיים כמגרש ספורט בקטמון. לצערי טכנית נכשלו וטעו היו דיונים שנמשכו חודשים רבים אולי למעלה משנה בסופו של דבר הוחלט שגם את המגרש הזה לא לאשר ונאמר שיש למצוא מגרש שלישי כאלטרנטיבה, גם אז איש לא טען שאין צורך במגרש, יש צורך אבל לא כאן. זה בדיוק מזכיר לי מה שקרה ליד ביתי, אני גר ברחוב רבי מאיר ויש בעיה עם עגלות האשפה, כל השכנים משני צידי הרחוב אינם מוכנים שתהיה עגלה ליד הכניסה לביהמ"ד, שתי העגלות ברחוב רבי מאיר במרחק שלוש ארבעים מטר נמצאות משני צידי כניסה לבית שלי, האחת מצד ימין והשניה מצד שמאל, אף שכן לא מוכן שעגלה, אשפה, סליחה על הביטוי, תהיה על יד הבית שלו. להבדיל מגרש ספורט, אנחנו באים ואומרים, בשועפת לא, בקטמון לא, גם כאן לא, אז היכן כן?

אני מאד מעריך ומעריך את הרב זוננפלד, דבריו בדרך כלל מקובלים עלי ואני תומך בדיעותיו אך הפעם יסלח לי, אינני יודע אם הצעתו להרחיק את המגרש בעוד עשרה קילומטרים נחתה ואם כן ודאי היו באים ואומרים באמת, ליד הדסה אפשר להקים מגרש כדורגל כזה? אני קראתי בעיון את הפרוטוקולים ושמות המתנגדים, אני מכיר לא מעט את תושבי מנחת ואני מכיר חלק מהם לפחות אישית שעלו איתי ארצה בשנות החמישים חמישים ואחת, אף תושב מנחת שגר שם משנות הארבעים ושמונה ועד שישים לא הופיע כמתנגד ולא דובר על מתנגדים ותיקים שבמנחת, אולי היו מאלה שבאו לגור לפני שלוש ארבע או חמש שנים, שקנו מגרשים, אולי קנו בתים כפי שהיו קיימים אז והרחיבו

(פרוטוקול מחוזית 21.4.87)

אותם. אני שואל את עצמי ואת אותם חושבי מנחת, אלה שהיו גרים כאשר מנחת היתה כפר ערבי עם בתים של שלושים וארבעים מטר, אלה סבלו עד היום, אלה טוב להם, גם אם לא טוב להם לא יתנגדו לזה, איזו זכות מוסרית יש לאלה שבאו לפני שנה שנתיים וחלקם אולי היום עדיין לא בנו את בתיהם שם, ואולי רק רכשו את הזכות לבניה, לבוא ולהתנגד. היינו בסיוור ביום ראשון לפני שבוע וחצי, ראינו את עבודות סלילת הכביש, ראינו שני בתים מול קטמון ט' מתחת למלון הולילנד של שלושה או ארבעה דיירים, אני אישית מכיר שניים מהם. אלה לא באו להתנגד, מי בא להתנגד? אלה שגרים למעלה בקרבת מלון הולילנד, ואני חושב שזו באמת היתה הצגה ולא התנגדות לשמה, אלא כפי שנאמר כאן על ידי שרון התנגדויות שהוזמנו או אולי הופעל עליהם לחץ לבוא ולהקים צעקה כדי שאולי יצליחו לא לתת יד להקמת מגרש חיוני לפיתוחה של העיר ירושלים.

אני גר בקטמונים משנת 55 ועבדתי כעשרים שנה בקטמונים. עד היום אני מכיר כמעט כל תושב בקטמונים, כולל תושבי קטמון ט' והקוטג'ים, אני מכיר את האזור סייחתי בו לפני שתכננו את הבניה לא שמעתי מאף תושב, לא מסן מרטין ולא מהקוטג'ים למטה, כולל מבנה חדש שנבנה לפני שנתיים, שהוא התנגד למגרש כדורגל, למעט עו"ד אורי הופרט. שאלתי אותו אם הוא מיצג תושבים או מתנגד רק בשמו והוא השיב שהוא מדבר גם בשם תושבי הקטמונים, שאלתי אותו אם יש לו יפוי כוח מתושבי הקטמונים שהוא מתנגד בשמם והוא השיב בשלילה. לכן להערכתי, אולי גם זו היתה הסיבה, שלא הופיע בישיבה האחרונה לפני כחודש או שלושה שבועות. לאור זאת להערכתי המקום המוצע הוא הטוב ביותר שאפשר למצוא וליישם את התכנית הזו, להקים מגרש ראוי לשמו כדי לשרת את אלה שמעוניינים בירושלים בנושא ספורט.

גב' תמר אשל ראשית אני רוצה לברך את חברי ועדת המשנה שפעלו בשמנו והראו יכולת עמידה וצמידות למטרה. נאמרו פה הרבה דברים ואני חושבת שאף אחד מאיתנו איננו פטור מלאמר מה שמעיק עליו, מאד כאב לי לשמוע את דבריו אלי, אבל אני חושבת שכפי שהדברים התפתחו קשה לדעת מה קדם, הביצה או התרנגולת, אנחנו עומדים היום בפני מצב שהוא לא בריא לכולנו, ואני חושבת שכועדה מחוזית עלינו להיות אמונים על כל צרכי הציבור. העיר הזו היא מגוונת, אני אינני קוראת את עמודי הספורט, אני אינני הולכת לתחרויות ספורט, אני סוגרת את הטלביזיה שעות ארוכות כשמראים משחקי כדורגל, אבל עובדה היא שחלק גדול מאד מהציבור בארץ נזקק לכך, אלה צרכים לגיטימיים וכאשר יש לקהל הזה הרגשה שיש פה איזה מכש שדוחה, מתנכל, מנסה בתחבולות, הוא גם כן מאבד את השליטה בהתבטאות, כך שיש איזו זרימה דו צדדית. לא הייתי רוצה להגיד מי אשם, אך זו עובדה וזה קרה. אני מצטערת על כך, אין כל ספק שאם היו מעבירים את הפרוייקט לפלנטה אחרת, או במרחק גדול, אולי גם אז היו מתנגדים מכיוון שזה איננו עיסוק יאה, אבל אני חושבת שלהיפך, שמי שטוען על קדושת השבת, צריך לברך על זה שיש נגישות למקום שזה לא רחוק ורבים יוכלו גם להגיע ברגל, ואם הוא יורחק בעשה קילומטר כולם יצטרכו לנסוע.

אנשי קטמונים, גם לא קרית יובל, יכולים בשקט מרמח שרת ומכל המקומות לבוא ברגל ואין צורך לנסוע. אני חושבת שטוב יהיה אם רבים ילכו ברגל ולא יבואו במכוניות. ביקרנו במקום ואני חושבת שיש מידה גדולה מאד של הגזמה בהתנגדויות שהובאו, זה מקום טוב, זה מקום מוגן, ישנם סידורים מבחינת הרעש ואיכות הסביבה, ובהזדמנות זו אני רוצה לברך אותם. נעשתה עבודה מאד רצינית, ואני חושבת שעלינו לברך את אלה שגם חשבו על כל נקודות התורפה, אני מבקשת שמה יקריא שוב כל אחד ואחד מהתנאים שהעליה. אני מבקשת שנפסיק לקרוא לזה אצטדיון, זה אפילו לא "צטדיוניציק" זה מגרש כדורגל קצת יותר גדול אבל זה בהחלט לא אצטדיון וכשמשתמשים במילה אצטדיון מתכוונים למגרש המכיל מאה חמישים אלף איש או מאתים אלף, המגרש המוצע מיועד לאחד עשר אלף איש זה בכלל לא אצטדיון.

מדובר במגרש כדורגל יותר נוח, יותר רחב, שלא יפריע, אני חושבת שהוא יביא לדווחה לתושבי העיר, אין לי שום דבר נגד זה ששוטר ימנע את העלייה לכביש הולילנד, אבל אני מרגישה לא בנוח שאנחנו נכנסים לנושא התחבורה שהוא בכל זאת צריך לשרת את תושבי העיר הזו ואני בטוחה שאלה שאמונים על סידורי התנועה, קרי העיריה, משרד התחבורה והמשטרה, יפעלו בהתאם, אני לא משוכנעת שכאשר דיברו על הנושא הזה שזה באמת היה הדבר המפריע. אני מבקשת שנמנע כל צל של ספק או חשד של התנכלות נוספת לתכנית ולפיכך לא הייתי רוצה לחייב הגשת היתרי הבניה לוועדה המחוזית לבדיקה נוספת. אני חושבת שנעשו פה תנאים רבים שהם לרווחת התושבים. זה מבצע ומפעל טוב ויפה והגיע הזמן לבצע אותו ולא נגרס למצב שעלול להתפרש גם אם אין הכוונה לכך, לעיכוב או דחייה נוספת.

מר משה כהן לא היתה המלצה כזו.

גב' תמר אשל העלית אפשרות כזו ואני ממליצה לא לקבלה אני חושבת שעלינו לגמור את הדבר הזה היום.

מר א. ליטמן אני לא מתכוון לשכנע את תשע מאות או אלף המתנגדים שמסיבות שהועלו כאן התנגדו לתכנית. מאותן סיבות שהתנגדתי בפעם הקודמת לתכנית בקטמון, אני היום בעד התכנית המוצעת שהתנגדתי בפעם הקודמת לתכנית בקטמון.

(פרוטוקול מחוזית 21.4.87)

אני היום בעד התכנית המוצעת מכיון שהסיבות האלה לא מתקיימות כפי שהתקיימו בקטמון מבחינה גאוגרפית, מבחינה טופוגרפית וגם מבחינה דמוגרפית, זהו המקום היחיד נכון מבין שני אלה, וברגע שתנאים אלה מתקיימים אני בעד לאשר את התכנית.

גב' ליטל ירדן התכנית כבר התעכבה זמן רב למעלה משנתיים, אני לא רוצה לעכבה יותר, אני סבורה שהזמן הרב שהוקדש לשמירת ההתנגדויות, התסקיר המפורט שנעשה והמלצות לשכת התכנון מעידים על העבודה הרצינית וההתייחסות הרצינית לכל הנושא. אני חושבת שצריך להקפיד שכל אותן המלצות בתסקיר או כל אותן המלצות שמה פרט, אכן יבוצעו במלואם כדי שלא ישארו רק בגדר מס שפתיים כמו שחש הרב זוננפלד, לכן אני תומכת באישור התכנית בהתאם לתנאים שהציג שמה, אני מצטרפת לדעתה של חבר אשל שהתנאים פה לאישור התכנית הם כל כך מפורטים ואין צורך להביא את היחיד הבניה לאישור נוסף של הוועדה המחוזית. הוועדה המקומית תקפיד שהיחיד תואם לתנאי התכנית.

מר מ. נקמן בהתייחס לדברים שנאמרו הן על ידי חמי רוח והן ע"י יוסקה שרון בנושא חילול השבת שאין הוא רלבנטי לדיון מבחינה תכנונית. כשמדברים על חילול שבת כפי שגם חלק מהמתנגדים השתמשו במובן זה, משתמע לשני מובנים, נכון הוא שחילול שבת במובן שבו אדם מחלל שבת בעצם משחק הכדורגל, מכירת כרטיסים נסיעה במכוניות ואפילו השריקה של השופט היא חילול שבת, על כך נאמר שהנושא הוע ערכי, אולי נושא הילכתי שאינו מענינה של הוועדה המחוזית מכיוון שכאשר בני אדם מחליטים לחלל שבת הוועדה המחוזית לא יכולה להתערב. אבל רוב המתנגדים לא התכוונו למובן זה של חילול שבת, הם התכוונו לכך שאחרים מפריעים להם בשמירת שבת שלהם וזה נושא תכנוני מובהק, זה בדיוק מה שכתוב בחוק, בן אדם שרואה עצמו נפגע על ידי תכנית הוא בא וזועק, ובמובן זה הם התכוונו לחילול שבת, הם אומרים שהם רוצים לקיים שבת, שמירת שבת אצלם בשכונתם הפעילות הנגזרת מהתכנית מפריעה להם במובן הזה, זה נושא תכנוני מובהק, כאשר הדברים המפריעים ופוגעים בבני האדם שבאים ומתנגדים, אינני רואה שום הבדל בין אדם המתלונן על פגיעה בשמירת שבת בשכונה שלו לבין אדם הטוען שהרעש מפריע לו. אני רוצה לאמר משהו אישי, כי זה כל כך קרוב. אני גר ביישוב ששם אין חילול שבת, הילדים שלי לא רואים מכוניות נוסעות בשבת, דוקא בחול המועד פסח בשבת התארחנו בירושלים עיר הקודש בבית הכרם. כל מכונית שעברה לידי בשבת, הילדים שלי הזדעזעו, למרות שבית הכרם היא שכונה קטנה בלי הרבה תנועה, אבל כל מכונית כזו מפריעה.

השאלה הגדולה מבחינה תכנונית אם זה מפריע או לא מפריע, אם זה רלוונטי או לא רלבנטי, השאלה אם ההפרעה הזו לציבור שרוצה לשמור שבת, באיזו מידה יש להם זכויות, מה המרחק שהם צריכים להרחיק את חילול השבת של אחרים מהשכונה שלהם, זו שאלה מאד גדולה ואין לנו פתרונות פה בודאי בועדה, אני חושב שהתכנית זו ניתנת תשובה הוגנת מעל ומעבר, למה שניתן לצפות משכונה בירושלים עיר הקודש אפילו שהיא רוצה לשמור שבת. מכיון שהייתי בזמנו קצת שותף בתהליך התכנון, אולי אף אחד לא הזכיר את זה, במעבר מקטמון למקום המוצע, נערך סקר גדול על ידי חה"ל ונבדקו חמש אלטרנטיבות, ומכולן נבחר המקום הזה ובצדק.

כאשר בעיריית ירושלים שמעו שהושגו בית וגן מתארגנים להתנגד לתכנית הדבר הזה בא כזעזוע כרעם ביום בהיר, באו מעיריית ירושלים וספרו לי על כך, לא האמנתי, לא האמנתי שזה יכול לקרות בתכנית כזו. האחר נמצא במרחק רב ובקושי רואים אותו וגם אם שומעים אז לא נורא. חסלחו לי על ההערות אבל אני אישית סבור שחילול שבת הוא רלבנטי ועוד איך במובן שאני פרשתי אותו.

בנושא התנועה אינני מסכים עם חבר אשל שאינו נוגע לתכנית. אנחנו חמ"ד עוסקים בזה ובהחלט מקובל עלי מה שאמר משה. זה גם מוציא את העוקץ מההתנגדות ונראה לי גם הגיוני, שנאמר שמבין התנאים ברישוי עסקים שהוא תולדה של התכנית שתאושר, יהיה גם תנאי שימנע מאנשים ברכב לעבור ברחוב הרב עוזיאל בפיזור, מה גם שבתשובת מהנדס האירודגש כל הזמן שלא מתוכנן שתנועה תעבור שם והוא לא רואה בכלל אפשרות שיעברו שם, אף אחד לא מעלה על דעתו שזה נחוץ שיעברו ברחוב הרב עוזיאל, לדעתי נוכל בלב שקט לקבל את התנאי וזה יוציא, כפי שאמרתי, את העוקץ. אולי יש מקום להוסיף עוד שני סעיפים להחלטה מה שאמרה חבר אשל שבכל מקום שנאמר אצטדיון יש לכחוב מגרש כדורגל, ואכן זה באמת מגרש כדורגל. אפילו קטן יחסית, זה מגרש כדורגל שכונתי ואני חושב בהחלט שיש לו מקום באתר שהוא ממוקם בו. אני מציע לכלול בהחלטה את האמירה שמבחינת התכנית הזו זה השלב הסופי. אם היה מדובר על אצטדיון לכדורגל בן חמישים או שישים אלף מושבים בירושלים אכן היו צריכים למצוא מקום אחר ולא במקום המוצע אבל מחקן בגודל המוצע בהחלט מתאים במקום אפילו ליד הקוטג'ים. אשר להתנגדויות, אני לא יודע אם יש מקום לנסח בהחלטה את הדבר שאני עומד להציע (חמי תוכל להתייחס לכך) אני חושב שהגיע הזמן שהוועדה המחוזית בירושלים תקום ותציע או תבקש לפעול על מנת ששר הפנים ישנה את החקנות לענין ההתנגדויות כדי לשחרר את הוועדה הרב זוננפלד נתן לזה ביטוי וגם המתנגדים הרגישו שנעשית מן הצגה כדי לקיים את החוק, שוועדה מחוזית לא מרויחה מזה כלום, המתנגדים לא באים על סיפוקם, התכנית מתעכבת שנתיים ובסופו של התהליך היא כן מתבצעת, המתנגדים לא משיגים מה שהם רצו, ואני חושב שהוועדה המחוזית, למרות שאנחנו כמעין רשות מבצעת לענין החוק, יכולים לבוא ולבקש משר הפנים לטכס עצה כדי שבחקנות שר הפנים, או אפילו בחוק, יקבעו נוהלים שאפשר יהיה לשמוע את המתנגדים בכבוד, שהם ירגישו סיפוק. ישבנו על דברים מאד מסובכים וקיבלנו החלטה תוך שעתיים, שלוש שעות, אם צריך עוד ישיבה אחת נקיים עוד ישיבה. הוועדה המחוזית לא זקוקה לשלושים ישיבות במשך שנתיים כדי לקבל החלטה נכונה, אני חושב שזה נכון, המתנגדים באו אלינו בישיבה ה-19 ו-20 ואנחנו שמענו את אותם הדברים בפעם המאתיים.

נכון הוא שהם חשו שאנחנו כבר יודעים מה אנחנו רוצים לענות, ואני לא חושב שזה פוגע בעבודת ועדת המשנה אם אגיד פה ואני אודה ומקווה שדברי לא יפסלן אותי באיזו עתירה לבג"צ, אחרי הישיבה החמישית ידעתי פחות או יותר מה ההתייחסות שלי למה שאשמע, ולא עזר להם שהם חזרו על זה. אני חושב שיש מקום לבוא ולהגיד שזה לא יכול להמשיך ככה, שיחארגנו, שיבואו נציגים שיבואו רבנים, עורכי דין ויציגו את ההתנגדות אפילו בפני מליאת הועדה, נשמע את זה יותר בטבלנות והם יבואו על סיפוקם. אותה הצגה במרכאות כפולות שאף אחד לא נהנה ממנה, הגיע הזמן שגם אנחנו ניחן ביטוי לכך בהחלטה שלנו הפעם.

מר ע. דרמן לי אין מה להוסיף חוץ מזה שאני מצטרף לדברי קודמי שמצדדים בתכנית.

מר ר. דנגור לא רציתי לדבר בכלל. אני רק רוצה לאמר מה שמר נקמן אמר ההרגשה הזאת של הצביטה בלב. גרתי במקום שהיה מאד סגור עברתי למקום אחר שגרם לי ממש צביטה בלב. אדם שאינו רגיל, לא יכול לסבול את זה. לא החזקתי מעמד יותר משישה חודשים ועברתי למקום אחר. לגבי המתנגדים מבית וגן אחרי שנקמן המשיך ואמר שזה ודאי לא יפגע בהם ממש, נחה דעתי, אם זה באמת לא יפגע בהם, זה דבר גדול. בנקודה הזאת שיוצב שומר לשעתיים לא כדאי להכנס לזה, אם הם חושבים באמת שזה יציל אותם אז נאשר להם את זה אני מוכן לתת עוד שעה. אם זה באמת כל כך חשוב להם למה שלא נלך לקראתם, זה דבר שאנחנו לא מרגישים אותו. בעבר הרחוק יותר לא הרגשתי מה זה צביטה בלב או לא צביטה בלב, אבל יש את הנקודה הזאת וצריכים להתחשב בה והלבין את האנשים האלה.

בענין הלחצים אנחנו צריכים להבין, עלינו, עלי, על מר זוננפלד מופעלים לחצים, אנשים מבינים שזה כן יפגע בהם. אנשים מבינים שזה קרוב אליהם ואם היינו הולכים ומסבירים להם מה שנקמן הסביר כרגע, שזה באמת לא יפגע בהם, זה די רחוק, שקלו את הנושא הזה וזה רחוק, זה היה מיישב את דעתם הרבה יותר. אם היינו יכולים באיזו שהיא צורה להסביר לאנשי המקום שבאמת לא יפגע בהם לא מבחינת רעש, הם מפחדים שמחר הם יצטרכו למכור את הדירות שלהם. מאד הייתי רוצה באיזו שהיא צורה לטכס איזה עצה שהאנשים האלה ישבו במנוחה, ולא יחשבו שהם צריכים למכור מחר את הדירות שלהם. אם על ידי מר נקמן שיוציא את זה בכתב, או מישהוא מאיתנו שיעשה עבודה בנקודה הזאת, זה ימנע מאנשי המקום הרבה עגמת נפש. אני מודע להתמרמרות של מר שרון. בדרך של הסברה אפשר להגיע להרבה, ואם לא נגיע לזה אני מבין שתהיינה תוצאות שליליות בהמשך אם אנחנו נעשה עבודה טובה היום ונוציא איזה הסבר לכל הנושא הזה בצורה יפה, זה ימנע חזכוכים. נקודה שניה לא הבנתי את המהירות הזאת. בערב פסח יוצאים לסיור עוד לא נגמר החג ואיטרו חג, קובעים מועד לדיון אני אף פעם לא עובד באיטרו חג והנה צריכים לבוא לישיבה, נכון שיש לחצים.

מר א. סויסה למען הסדר הרב דנגור, הדיון היום נקבע הרבה לפני שהסיור נקבע. את הסיור קבענו אחרי שקבענו את הדיון להיום. רצינו לערוך את הסיור לפני הדיון. היום היחיד שהיה נוח לכולם היה ביום ראשון לפני ערב פסח.

מר ר. דנגור לגבי ההערות להרחיק או לא להרחיק את האצטדיון, הדברים האלה באים לכאן גמורים אותו מגרש שכונתי הזה אינו משמש רק את אנשי ירושלים. כאשר יתקיים משחק גמר של בית"ר ירושלים עם בני יהודה, אוי ואבוי מה שיהיה כאן. בתחרות גמר כאשר אחד כועס על השני והשני הולך בתהלוכה ניצחון, מה יקרה אז בבית וגן, מכל מה שנאמר היום רק דבריו של נקמן יישבו את דעתי הוא אמר לי שזה לא יפגע, אם זה לא יפגע זה מישב את דעתי. בעיה נוספת היא נקודת החינוך ראיתי בכמה פרוטוקולים שדיברו על נקודת החינוך כלומר חינוך הילדים. המקום הזה ישנו הריכוז הגדול ביותר בארץ של מוסדות תורניים ובאים אליו מכל קצות העולם בגלל שזה מקום סגור ובמקום הזה יכולים להתחנך כפי שהם רוצים. אם מגרש הכדורגל ימנע מהם את מה שהם רוצים. זה יהיה דבר מאד מאד לא חיובי, כי לפי דעתי נקודת החינוך צריכה להיות דרך אחרת או לשנות את מערך כבישים אני לא עמדתי על התוכנית. אם אפשר ואני פונה אליך מר נקמן למצוא פתרון כדי ליצור עוד הגנה, אני מאד אשמח לפתרון הזה.

מר קוקוש אני לא מתיחס להסטוריה ולדיונים שהיו כאן, אני מברך על המוגמר. אני מכיר את המקום, אני חושב שהמקום הוא טוב. לא כדאי לרשום בתקנון שישראל מגרש כדורגל רק של שלוש עשרה אלף מקומות, אלא הזמן יגיד את שלו, אני לא מתייחס כרגע לירושלים, אלא לעיר ירושלים שגדלה כפי שכולנו יודעים, אנחנו מקווים שתמשיך לגדול באותה צורה ואז המגרש הכדורגל כפי שהגדרתם אותו יכול להיות גם מקום ארועים ספורטיבי מסוג אחר. לאו דוקא בשבת, לא חילול שבת. כמי שבצע איטדיון כזה, אני מציע כאן עוד שני דברים: 1. הגבהת הסוללות של העפר, שעליהם אפשר לבנות את הטריבונות בצורה טרומית גרנוליט שיהיה גם זול וגם יפה, אפשר למנוע את הרעש. 2. אני חושב שהצטברות הרעש אינה בכניסת האנשים לאצטדיון אלא ביציאתם מהאצטדיון. כאשר כולם רוצים לצאת ביחד ואז הרעש הוא רב.

אני חושב שבמקום שהאצטדיון שיעמוד רק על ציר כניסה ויציאה אחד יש מקום לחשוב האם ניתן לחבר את החלק הזה של החנייה לכוון קטמונים ואולי גילה, אבל לפחות לכוון קטמונים. אפשר להוציא חלק מהאנשים לכוון האזור הזה. בודאי שאני תומך בבניה.

מר משה כהן אני לא מבין את הצעתך.

מר קוקוש ביקשתי שיבדקו אפשרות להגבהת הסוללה על מנת להקטין את הרעש, בסוללה הזאת ניתן לעשות את המושבים מבניה טרומית זה יותר זול.

מר גיל אני תומך בתכנית ושמה לראות שאנחנו מגיעים לשלב קבלת החלטה כה חשובה למימוש התכנית. זאת אומרת לביצועה אחרי שהתכנית תאושר. התכנית הזאת חשובה מאד לירושלים, לעיר, לתושבים מכל הסוגים וביחוד אני רוצה לציין את העבודה החשובה של סקר איכות הסביבה ואת הפתרונות שבחלקם כבר מעוגנים בתכנית וחלקם יעוגנו, וחלקם כבר נעשים בפועל בכביש. מי שנוסע שם רואה זאת כדי להבטיח באמת בעצם קיום מגרש ספורט כינוס כל כך הרבה אנשים ומכוניות זה מפגע שיש צורך לטפל במפגע הזה ולהקטין את ההפרעה הנובעת ממנו לסביבה. הדברים נעשים, ברור שאי אפשר להגיד שזה יהיה בדיוק כפי שהיה מקודם, כשלא היה שום דבר, יש הצטרבות של אנשים, יש רעש, יש ארוע והדבר הזה מקבל ביטוי. אין ספק שהסביבה לא תהיה כפי שהיתה קודם. זאת לא תהיה אותה פסטורלה גם ברחוב שלומציון המלכה. היה יותר פסטורלי בתקופת הבריטים הכל היה נראה אחרת, גם הבנין הזה שישבו בו הבריטים היה שונה. העיר גדלה ותוססת וחיה ואנחנו רוצים שתגדל. אנחנו לא רוצים שחשאר כפר כפי שהיתה פעם.

אני מבקש שלהבא יציג משה את ההצעות שלו בתחילת הישיבה בכתב, לא לפני, שלא נפיץ אותם ל"כל העיר" אבל פשוט שנוכל לקרוא, כי בעל פה כששומעים לא קולטים כל פרט, ואין בודאי כוונה שמהו נסתר פה אלא כדי שנראה מול העיניים ונוכל להתייחס.

מר ד. רזניק אני אשתדל להגיד דברים שלא נאמרו ולכן גם אמעט בדברים.

ראשית הייתי מאד שמח אם הרב זוננפלד ואם הרב דנגור היו מצטרפים למחייבים מגרש כדורגל. זאת רק על מנת להראות שלפחות בועדה שלנו יש אחות עמים. אני חושב שעצם מיקום המגרש הזה הוא לטובת העיר. העיר אינה מחולקת לחלק של החילוניים וחלק של שומרי שבת. היא עיר מעורבת. אני זוכר שכאשר גרתי על יד ימק"א הפגיעה היא לא רק מרעש. גם מכוניות החונות על המדרכות וכיוצא באלה. האם זה היה לכבוד עיר כמו ירושלים? לא. אני מברך על כך שהועדה הזאת לא אישרה את המגרש בקטמון שהיה בו אותו הפגם שהיה במגרש ימק"א. באמצע שכונה מגורים, למה? מה שעושים עכשיו במקום המגרש, הרבה יותר טוב והרבה יותר בריא לשכונה. לכן המיקום הזה הוא מיקום אידיאלי לדעתי לכל הפעילויות. מדוע? יש כבר מרכז טניס שם שהוא ברכה לעיר ולקטמונים. אם היינו מבינים שמגרשי טניס, ומגרשי ספורט ומתנ"סים יכולים לחסוך לנו בתי סוהר, מי שמחליט על הדברים הללו היה מבין את זה והיה בודאי מחייב את הדברים האלה. ברגע שכן אדם לא חושב על פשע וחושב על ספורט זה יכול להביא אותו גם ללימוד דף תורה לדעתי, ולכן זאת ברכה לעיר שבחרו במקום הזה למגרש הזה.

ההצעה של מר זוננפלד להרחיק את המגרש בעשרה קילומטר מזכיר לי שבעוד ארבע שנים נשב כאן שוב באותו ענין מפני שהיו מחווכחים שנתיים על העשרה קילומטר ובעוד ארבע שנים היינו גומרים בתל אביב עם האצטדיון, ולדעתי זה לא ענין של עיר קודש, זו ארץ הקודש, זאת אומרת גם בתל אביב למעשה היו מתנגדים לבנות מגרשי ספורט ופה צריך להבין דבר אחד. אמרת שיש הרבה ערים שאין להם מגרשי ספורט, אני לא כל כך מסכים איתך, מפני שעל מנת שיעיר תוכל להיות היא צריכה למלא או לספק את הצרכים של כל התושבים, אם לא, אז יש תסיסות. מדברי אחם מבינים ודאי שאני בעד התכנית. עפ"י הצעת משה צריך לתקן את התכניות בענין הרמת הסוללות ולאשר את התכניות. אני הייתי מציע אחרי שנתיים של דיונים ושל שמיעת התנגדויות להעביר מיד את התכנית לחתימת שר הפנים גם בלי תיקונים.

מר משה כהן גובה הסוללה וגובה הטריבונות לא מסומנים.

מר ד. רזניק בסדר, צריך לכתוב את הגובה אבל אני ממליץ שיעשו את המכסימום להעביר את התכנית מה שיותר מהר לשר הפנים לחתימה. ענין של פיתוח השטח צריך להיות מעוגן אחר כך בהיתר הבניה לדעתי, פיתוח השטח כולו, זה דבר מאד חשוב.

מר ר. דנגור אם אתה שואל לדעתי אמרתי שברגע שדיבר נקמן התיישיבה דעתי.

מר ברגמן אמר כאן **בצדק** ידידנו האדריכל דוד רזניק, שצריך לשמוע לכל בקשת ציבור התושבים, צריך לשמוע וכולנו קראנו את החומר ואם שמנו לב כמעט בשמונים אחוז או בתשעים אחוז מטיעוני המתנגדים, והיו הרבה מאד מתנגדים, התמקדו בבעיה אחת בעצם, אם וזו הנקודה של שמירת השבת. דברים אחרים אני חושב שכמעט לא נטענו, רק זו היתה בעצם הנקודה העיקרית. אנחנו רואים שבאצטדיונים גדולים בערים אחרות וגם בעולם, באנגליה בכל מיני מקומות שרוב המשחקים מתרחשים בלילות עם פרוז'קטורים ענקיים.

(פרוטוקול מחוזית 21.4.87)

במגרשים כמו ווימבלדון ואחרים לא משחקים באמצע היום, אלא משחקים בעיקר בלילות, בערבים. אני רואה גם את הצד השני של הציבור, צריך לראות את שני חלקי הציבור ביחד, ציבור אחד שמצד אחד רוצה במגרש ולא רוצה לנסוע בשבתות לבלומפילד ולמקומות אחרים, מאידך יש ציבור גדול ואני לא מדבר כרגע על בית וגן, אני מדבר על הציבור המהותי שכואב לו הנושא של חילול שבת. אני חושב שכדאי שבאיזו שהיא צורה במסגרת הסיכומים שלנו שהדבר הזה יגיע לידי ביטוי, שאנחנו רוצים כך, שאנחנו ממליצים כך, שאנחנו חושבים כך. אגב בדיון שהתקיים במועצת העיריה בנושא, ראש העיר בעצמו ובכבודו אמר בצורה ברורה שהוא יעשה מצידו כל מה שאפשר על מנת שלא יהיו שם חילולי שבת על המגרש הזה, את אומרת שצריך לשמוע את רחשי הציבור כולו צריך לשמוע גם קול אחר לא רק את אותו קול שאת רוצה לשמוע כי יש גם ציבור אחר.

גב' תמר אשל בענין הזה אני רוצה להביע את התנגדותי, הנושא מספיק חשוב שתשמע גם אחרים.

מר א. סויסה מר ברגמן, אולי לא היית בהתחלה אמרתי בתחילת הדיון שיש לי בקשה מיוחדת לדיון הזה והיא שיתקיים ברוח טובה ורגועה, עד עכשיו זה היה כך אני מבקש שנמשיך כך עד הסוף.

מר ברגמן אני מדבר על רחשי ציבור כמו שאני מסתכל על הציבור הזה שהוא נוסע כל שבת בהמוניו לבלומפילד ואני יודע שאין לו מקום ואני יודע שהוא זקוק למקום הזה, כך אני רואה גם את הציבור השני, אני רואה את שני חלקי הציבור כי אסור לי להיות חד צדדי בדבר הזה, אלא צריך לראות את הדבר בדו צדדיות. כמו שהציבור הזה דורש את המקום ורוצה את המקום, טוען לעומתו הציבור השני שיש לו בעיה עם השבת, גם את זה צריך לראות במכלול השיקולים שלנו. אני מציע שתהיה איזו שהיא הבעת דעה איזה שהוא דבר במסגרת ההחלטות שלנו, עד כמה שהדבר הזה ניתן להגיד כאן משהוא בענין הזה.

אנחנו מסתכלים אל רחשי הציבור ואנחנו לא רוצים שתהיה איזו שהיא איבה בין שני חלקי הציבור, לכן היות שכל הנושא הזה הוא נושא מאד קשה שלקח המון זמן, ואנחנו יודעים גם למה זה לקח כל כך הרבה זמן, אני בכל אופן מציע שנחשוב באיזו שהיא צורה, שיש לנו המלצה, שיש לנו מחשבה, שיש לנו כיוון כזה תוך הבנת רחשי הציבור שאיננו שומר תורה ומצוות כך צריך להבין גם את הציבור הזה שתשעים אחוז מההתנגדויות הן בענין חלול שבת. אני יודע שתפקידה של ועדה מחוזית לתכנון ולבניה הוא לא זה יוסקה, אני יודע, אבל כל הנושא של הקמת אצטדיון הוא פרובלמטי, הוא מאד קשה, צריך לתת איזה שהוא סיפוק.

מר ר. דנגור הצעתי להסביר לאנשי בית וגן שהועדה המחוזית ראתה לנכון שזה לא יפגע בהם מבחינת חילול השבת.

מר ברגמן אולי צריך להתייעץ, נמצאת כאן תמר רווה, אולי צריך לחשוב באיזו שהיא צורה כדי שהציבור הזה לא יצא פגוע קשות כי הוא כבר פגוע. אני רוצה לצמצם את מימדי הפגיעה בו אם ניתן באיזו שהיא צורה במסגרת ההחלטות שלנו זה יבוא לידי ביטוי, ימנעו מחילולי שבת או משהוא איזה ביטוי כזה אני סומך על תמר שהיא תמצא איזה דבר כזה כדי להתחשב באותם רחשי הציבור שכל יושבי השולחן אומרים כל הזמן.

היו לי שיחות עם הרבה חברים כאן ושמעתי מה הם אומרים, צריך להבין גם את זה וגם את זה. צריך להבין גם את הציבור הזה, אני לא תמיד נדחף רק לכיוון אחד מי שמכיר אותי, בניהול ענייני העיר, אני תמיד רואה לנגד עיני את הכל. אבל כיוון שפה מקבל הציבור שאיננו שומר תורה ומצוות בעוד שהציבור שהוא שומר תורה ומצוות יראה את עצמו פגוע, על כן אני מציע לחשוב על איזה שהיא נקודה כזאת.

מר מ. נחמיה להערכתי מה שאתה אומר זה טוב ונכון שראש העיר יעשה את זה מעל במת מועצת העיר.

מר א. סויסה אני קודם כל רוצה להתייחס לנקודה של ביזוי חברי הועדה, נדמה לי שיוסקה שרון העלה אותה. בהתנגדויות המעטות ששמעתי, יחסית לכל ההתנגדויות, הייתי שותף לחוויה הזאת ולהרגשה הזאת, אני לא יודע מה היה קודם, אבל בישיבה הראשונה שאני השתתפתי בה יצאתי מפה מזועזע. ואז יוסקה שרון דיבר עם הרב עדס, אני פניתי לרב עדס כמי שמהישיבה שלו עמדו לבוא רוב המתנגדים האחרים ואמרתי לו שיטביר למתנגדים מה תפקידם כמתנגדים ואם הם לא ישנו את ההתנהגות שלהם אנחנו לא ניתן להם להביע את מה שהם רוצים באותה אריכות שנתנו להם, או בקיצור לא ניתן להם את אותה החייחוסות. אני שמח וכך גם התרשמתי שההתנהגות שלהם שונתה, לפחות מהישיבה הראשונה, והישיבות שבאו אחר כך והיו הרבה יותר רגועות.

אני בהחלט שותף להרגשה הזאת של ביזוי חברי הועדה.

מר רוזניק אמר שהיה שמח אילו הרב זוננפלד היה מצטרף אליו לתמיכה באצטדיון, לי אין שום דבר נגד מגרש הכדורגל, אין לי שום דבר נגד כדורגל,

(פרוטוקול מחוזית 21.4.87)

אין לי שום דבר נגד כדורסל, אני עצמי שיחקתי בצעירותי כדורגל וכדורסל, אני בטוח שגם לרב זוננפלד מבחינה עקרונית אין שום דבר נגד זה זאת כדי שלא נובן אחרת, אני חושב שגם לציבור הדתי בכללותו, או הציבור החרדי אין שתקראו לו, אין שום דבר עקרוני נגד האצטדיון. אני גם תומך בנקודה שהועלתה פה, שצריך לספק את הצרכים לכל ציבור, לציבור חילוני צריך לתת את מה שהוא צריך. ולציבור דתי צריך לתת את מה שהוא צריך. לציבור יהודי צריך לתת את מה שהוא צריך, זה צריך כנסיה זה צריך בית כנסת וזה צריך מגרש כדורגל. לכל ציבור צריך לספק את הצרכים שלו, בשביל זה אנחנו נמצאים פה, ובזה אני בהחלט תומך. אינני מסכים עם דבריה של גבי אשל שלא צריך להתייחס לנושא החבורה, אני חושב שפועל יוצא מהתכנית הזאת זה בעיית החבורה וצריך להתייחס אליה כמו שאמר מר נקמן, אי אפשר להתעלם לא מחילול שבת בהיבט שהביא אותו ואי אפשר להתעלם מבעיות החבורה. חלק ניכר מההתנגדויות היו בנושא תחבורה, ואי אפשר להתעלם מהן. אני לא תומך בתכנית הזאת אבל אני חושב שההצעה שהועלתה פה על ידי מר נקמן בנושא הצבת השוטר וסגירת הרחוב ביציאה, יכול לתרום לתכנית ואני בהחלט תומך להוסיף את הנקודה הזאת להחלטה אם היא תתקבל.

אני לא מסכים עם מר ברגמן בנושא ההתנגדויות אין זה נכון שתשעים אחוז מההתנגדויות היו על חילול שבת. היו הרבה התנגדויות בנושא חינוך, בנושא איכות הסביבה, עלות הבתים ובנושאים אחרים יתכן שחילול השבת באספקט שהציג אותו מר נקמן כי אם אפשר להכנס לבית וגן אז אפשר להכנס דרך רחוב הרב עוזיאל ולא דרך רחוב בית וגן ודרך כל הרחובות האחרים, אבל שמיעת רעש בבית וגן מהאצטדיון, על כך בודאי איש אינו חולק. רק מה טוענים שזה סביר, בסדר, אז אנחנו צריכים לשקול את העניין הזה.

אני חושב שבשכונה כזאת כמו בית וגן שאין לה אח ורע בכל הארץ יכול להיות שגם בכל העולם, מבחינת ריכוז מוסדות החינוך או מוסדות התורה ישנם עשרות מוסדות ועשרות אלפי תלמידים שיושבים ולומדים שם. אני לא יודע עד כמה אתם התנסתם בזה, אני אישית לא התנסתי בשמיעת רעש אצטדיון, אבל אני בטוח שהרעש מהאצטדיון יפריע לסדר בישיבה זאת או אחרת ויפריע לעוד כל מיני דברים אחרים ומזה בודאי אי אפשר להתעלם.

נקודה נוספת מההתנגדויות המעטות יחסית ששמעתי פה. הופיעו ביום אחד כמה התנגדויות, אולי חברי הועדה זוכרים אותם, של בני חוף לארץ, היה פה אפילו אחד ממכסיקו, ישב פה עם המחנך ודיבר איתו בספרדית, אומר לכם את האמת אני מאד החרשתי ממנו והחרשתי לשמוע את מה שהוא אומר. הרבה ביטאו את זה, אבל הוא ביטא את זה ממש כבעל נסיון שהוא אמר: רבותי, אני חייתי במכסיקו ואף אחד לא יגיד לי מה זה כדורגל אני יודע מה זה כדורגל. השתחפתי שם במשחקים וראיתי שם משחקים, אף אחד לא יגיד לי מה זה כדורגל, ואני באתי פה לבית וגן כדי ללמוד בשכונה שקטה והנה אני בא לפה והולכים להקים מגרש כדורגל ליד הישיבה ואני רוצה להתחתן אני רוצה לגור פה, אני לא אוכל לעשות את זה. הנקודה הזאת ניגנה לי הרבה על המצפון, אני כבר יודע מה שהם מספרים בחוף לארץ על מה שהולך בבית וגן, או מה שעומד לקרות בבית וגן מאותה נקודה שהם רואים את הבעיה זאת כפי שהם הציגו אותה פה בהתנגדויות שלהם.

מי יודע, אולי זה עוד יפגע בעליה. אני לא יודע, לא בדקתי את זה בסקרים אך זו בהחלט נקודה שצריך להתייחס אליה.

הועלתה פה נקודה על ידי מר קוקוש לענין מספר המקומות באצטדיון, אתה לא השתתפת בשמיעת ההתנגדויות. אחת הטענות שהרבה ביטאו אותה התייחסה למספר המקומות באצטדיון, היום זה שלוש עשרה אלף, מחר זה יהיה עשרים אלף ומחרתיים זה יהיה שלושים אלף, ופה עמדה העיריה ובצורה ברורה היא אמרה שהאצטדיון הזה בתכנית הזאת מיועד לשלושה עשר אלף חמש מאות מקומות ולא יותר, על זה מדברים, אם תהיה תכנית בעתיד יציגו את התכנית ויוכלו להתנגד לה, אבל אני לא חושב שכדאי להכניס את זה עכשיו מאחר וזה היה אחד הסעיפים של ההתנגדויות והעיריה התייחסה דוקא בצורה הפוכה.

מר משה כהן הבאתי את ההמלצות ואמרו שיש לפחות שני סעיפים בהמלצות שראוי שאפרט אותן שוב. סעיף ההמלצות בתסקיר השפעה על הסביבה (עמוד 60) קיבל למעשה את ביטוי ברובו בתכנית הזאת. במחשבה שניה לאחר שההתנגדויות עלו הסתבר לי אגב בדיקה חוזרת, שיש מספר פרטים שהם חסרים, יכול להיות שהם פשוט קיבלו ביטוי לא מספיק חזק בתקנון התכנית או במסמכיה השונים ואני מבקש לעגן אותם.

לדוגמא, בסעיף החניונים נאמר: "תכנון שטחי החניה יעשה תוך הקפדה על אזורי גינון ויציירת מפלסי גובה בין מגרש למגרש, הצמחיה תרוכז באזור החיבור של המגרשים להפרדה ויזואלית ממשית" סעיף זה למשל שחסר.

בסעיף המחיצות למדרונות נאמר שמדרונות המילוי יחולקו ויכוסו על ידי אדמה שתאפשר גינון, הסיפא של אותו סעיף כלול, כל מדרון העולה על ארבע מטר יקבל עיבוד של טרסה, אך הרישא שלו חסרה ויש להשלימה. דוגמא נוספת - חסרה ההוראה בדבר בצוץ חסימה קבועה של כביש אברהם אלמליח, זה קיבל ביטוי מפורש בהמלצות שלי.

בנוסף יעשו סידורים מתאימים בצומת גולומב המתוכננת לפינוי מהיר ולתנועה חופשית להקלת מטרדי רעש וזיהום אוויר. זה דבר שמתיחס למעשה להסדרי תנועה מצד אחד ומהווה מצד שני מחסומי רעש. בתכנון הנוף יש אמנם סעיף שמדבר על העתקת צמחיה נאמר פה שבשטח קיימים עצי שקד, זית ואלה ויש לשמרם או להעתיקם, אלה יסומנו על ידי מפה בשטח ויטופלו במפורט בהוראות התכנית. אמנם הסעיף הזה נכנס, אבל הסיפא של אותו סעיף קרי העתקת צמחים על ידי החברה להגנת הטבע, תעשה על ידי פניה כחודש לפני התחלת העבודות בשטח. חסר כמו במקומות אחרים שבהם נעשו עבודות עם החברה להגנת הטבע. החברה קיבלה הודעה מראש, גייסה לצורך הענין בני נוער שנכנסו לאחר, הוציאו את הפקעות של הצמחים שהם פרחים מוגנים והעבירו אותם למקומות אחרים. דוגמא נוספת לסעיף שחסר בתכנית: - רוב השטח יקבל גיבון אקסטנסיבי מצמחית הארץ ויקבעו אזורים לגיבון מטופח ומושקה".

את המדרונות יש להחליק וכמויות האדמה יאפשרו גיבון - חסר.

בעמוד 62 - חפירות ארכיאולוגיות ובדיקת טיב הממצאים יעשו על ידי ארכיאולוג המחוז. הוראה כזו חסרה בתכנית בסעיף מפורש.

מוביל הניקוז יהיה סגור ועשוי מבטון מזוין - חסר. ציוד הבניה יהיה תקני מבחינת רעש וזיהום אוויר - חסר.

יכול להיות שהכל בביצוע ומתאים לתקנות. אבל צריכה להיות תכנית שנותנת תשובות, שלא יגידו מחר שהתעלמנו מעבודה. לדוגמא, דיברו כאן על משחקים בלילה, בתסקיר יש התייחסות לכך: האורח המגרש תכונן למניעת פיזור ישיר לבתי המגורים, סעיף כזה חסר בתכנית. אין להפעיל מערכות הגברה להוציא מערכות קריזה אלא על פי רשיון - חסר.

אלה הם הסעיפים שדיברתי עליהם, בהתנגדות מהנדס העיר שלא פרטתי לגבי חחנת המשנה ג' נאמר - "בכניסה המערבית אל חחנת הטרנספורמציה יש לבצע גישות נוחות אל שטח החחנה ברדיוס מינימלי של 15 מטר, הדבר מתבטא בתיקונים המרחיבים את החום הדרכים על פי הרדיוס המתמיד כמו כן יש להוסיף סעיף בתקנון הקובע - לא יהיה קשר ישיר בין דרך הגישה אל החנייה המוצעת בתכנית ובין דרך הגישה אל החחנה. דרוש סעיף נוסף בתקנון התכנית הקובע כי דרך הגישה הקיימת אל החחנה, לא תנוק כל עוד לא בוצעה דרך גישה אלטרנטיבית אליה, כמו כן את הדרך הקיימת יש לסמן לביטול בתשריט. יש להוסיף בתקנות סעיף כדלהלן: מבצעי התכנית יחויבו להשלים את הגדרות המזרחית והמערבית והדרומית של חחנת הטרנספורמציה בהתאמה לשלבי הביצוע של חלקי התכנית הסמוכים לחחנת הטרנספורמציה בצדדים המתאימים, פרטי הגדר וביצועה יתואמו לפני הגשת ההיתר למגרש הכדורגל עם חברת החשמל על בסיס כללי הבטיחות.

יש לסמן בתשריט לאורך מסילת הברזל קו מתח עליון עתידי כפי שמופיע בתכנית המתאר המחוזית למערכות חשמל.

יש להוסיף בתקנון סעיף לפיו לפני מתן היתר לבניה לביצוע עבודות בשטח התכנית עד למרחק של שלוש מאות מטר מגבולות חחנת הטרנספורמציה יסוכמו בין מבקשי ההיתר ובין חברת החשמל שיטות ביצוע עבודות שימנעו אבק ופיצוצים."

מדובר בסך הכל בסעיפים טכניים שהם לא מהותיים, אשר להערה של דוד רזניק לגבי התיקונים שמתחייבים בנספחים, אם תשימו לב נספח הבינוי של התכנית הוא ברמה מאד כללית, כאשר התכנית הזאת הועברה לבדיקת השרות לשמירת איכות הסביבה, קיבלתי מכתב בחתימתה של הגב' ולארי ברכיה ב-24 לדצמבר, בו היא מבקשת שבתשריטים יהיה כתוב גובה סוללת העפר העצים וכו'. כלומר ההמלצות כפי שהבאת אותן לא באות חלילה. במידה שהועדה תשחכנע לאשר את התכנית למנוע או לעכב, אלא כדי לתת חשבה ומענה לכל הטענות ולכל ההערות שהושמעו בתכנית הזאת. אני חושב שאם היתה סבלנות וזמן לשמוע במשך שנתיים התנגדויות כפי שנקמן אמר שחזרו על עצמן, והתכנית תתעכב עוד שבוע או עשרה ימים או שבועיים, כדי לתקנה ללא פגם זה או אחר אינני חושב שיהיה כדאי לא לעשות את זה, כי עוד שבועיים אחרי שנתיים או אחרי ארבע שנים בעצם, לא יעלה ולא יוריד בתהליך של אישור התכנית הזאת.

לגבי התיקונים שמר קוקוש הציג בדבר כביש גישה נוסף והוראות נוספות, אלה הם אלמנטים שהם אלמנטים חדשים שלא היו מעוגנים בתכנית ואי אפשר לעשות את זה במסגרת התכנית הזאת. אנחנו אמורים לדון בכך בעוד מספר חדשים במסגרת התכנית הכללית ואז יהיה מקום לשקול דרכי גישה נוספות. אלטרנטיבות נוספות וכיוצא באלה ולעגן את זה בתכנית המתאית.

לגבי דברי ההסבר שמר דנגור העלה בהצעה שמענו אלף מאה התנגדויות, כל החלטה שתקבל היום בועדה המחוזית נצטרך להדפיס אותה ולשלוח אותה לכל אלף ומאה המתנגדים שהופיעו בפני הועדה. החלטת הועדה המחוזית והנימוקים שהועלו בהחלטה, הם בבחינת ההסבר שאתה רוצה. אנחנו שולחים את זה בדואר רשום.

בטרם תתקיים הצבעה, אני רוצה להדגיש דבר אחד, אני מניח שגם חברי ועדת המשנה שהיו שותפים לכלל שמיעת ההתנגדויות, לא היתה בנו תחושה במשך השנתיים או במשך השנה או במשך הישיבות שהיו, שאנחנו הולכים פה על פי חסריט מתוכנן מראש שאנחנו שומעים את ההתנגדויות כדי לדחות אותם, אני מניח שאתם העידו על כך שאני האחרון שאם יש צורך לטפס על קיר חלק, אני מטפס על קיר חלק אני לא חושב שבמקרה הזה היה מקום מבחינת שיקול הדעת התכנוני, להגיע לתוצאה שונה מההמלצות שהבאתי היום בפני הועדה.

(פרוטוקול מחוזית 21.4.87)

מר א. סויסה נדמה לי שמר נקמן שאל איזו שהיא שאלה, הרב דנגור ומר ברגמן, העלו פה איזו שהיא הצעה, הוא לא התכוון להסבר הזה, הוא התכוון לצאת בהסברה לציבור על מנת למנוע את החיכוכים. אני חושב שאין זה תפקידנו לשמש כמשרד הסברה ולהסביר כל החלטה שלנו, אבל יכול להיות, מר ברגמן אחת היושב כחבר במועצת העיריה כדאי אולי שהעיריה באמת תעשה את הצעד הזה, כי זה תפקידה, יכול להיות שבמשך הזמן יעבירו את המשחקים ליום שישי וזה יפתור בכלל את כל הבעיות. אם חברים בועדה לא יתנגדו, לי לא איכפת שתהיה בענין פניה לעיריה.

גב' תמר רווה כיון שפנית אלי אם אפשר למצוא איזה נוסח, אני חושבת שלועדה הזאת לא יכול להיות נוסח, משום שכל מה שנוגע לצדדים הפיזיים של חילול השבת, הועדה באמת פתרה במסגרת מניעה של כניסת מכונות, מחסומי רעש וכו', במסגרת הערכים הערכיים אם הועדה תכתוב שהציבור מתבקש למנוע חילול שבת, הרי אין בזה שום תועלת ושום ממש, לכן באמת זה התפקיד של הועדה המקומית, של ראש העיר, לפנות לציבור ולבקש ממנו להמנע ככל הניתן מחילול שבת.

מר א. סויסה אני לא תומך בתכנית, אבל אני בהחלט מנצל את ההזדמנות ופונה לראש העיר ומבקש ממנו שייעשה כל מה שהוא יכול כדי להקטין את החיכוכים עד כמה שאפשר.

גב' תמר רווה אני רוצה לענות למיכאל נקמן שהיתה לו הצעה יפה מאד אלא שיש לה כבר חשובה מיכאל הציע לפנות לשר הפנים במקרה של ריבוי התנגדויות כדי לנסות למצוא פתרון, במסגרת התכנית הזאת התקיימו לא מעט דיונים למציאת איזה שהן אלטרנטיבות משפטיות לשמיעה של אלף ומאה מתנגדים, האלטרנטיבה שחשבו עליה, כמו שמיכאל באמת ציין, נציגים של השכונה, אולי תוחר בסופו של דבר החליטו לשמוע את המתנגדים ואני רוצה להזכיר שחברי הועדה רצו באמת לחת לאנשים לבטא את רחשי ליבם וזאת בתשובה נוספת לכל מי שאמר שהיתה כאן הצגה או הדברים לא היו רציניים, או לא נשקלו בכובד ראש.

לפי המצב החוקי הקיים, מי שצריך לבקש מינוי חוקר זה יושב ראש הועדה המקומית הוא פונה לשר הפנים ומבקש ממנו למנות חוקר, במקרה הזה יושב ראש הועדה המקומית לא ראה לטוב לפנות לשר הפנים על מנת שימנה חוקר. אבל יש היום הצעה של חיקון לחוק, שהיא כבר עומדת בפני קריאה ראשונה ובה מוצע כך: א. שועדה מחוזית מכוח עצמה, ללא קשר לשר הפנים, תהיה רשאית למנות לה חוקר כל אימת שהיא חראה צורך בכך, בין היתר במקרים כאלה של ריבוי התנגדויות והיא תוכל למנות חוקר מרשימה של עורכי דין, של אדריכלים, תוכל על דעת עצמה לפנות ולמנות חוקר, שר הפנים יהיה רשאי בתור סנקציה למנות חוקר לועדה במקרה שהיא מתרשל במילוי תפקידה ולא עומדת בלוח זמנים שנקבע בחוק. כך שיש לקוות שדברים אלה יוסדרו בקרוב ואז באמת נוכל לעשות בהם שימוש, כיוונה לדעת גדולים אבל במקרה הזה אני לא רואה צורך לפנות לשר הפנים בענין הזה כי הדברים הם בתהליך של עשייה.

מר א. סויסה מי בעד ההצעה שמשעה הקריאה 12 בעד.
מי נגד ? 2 נגד.

הוחלט: (ברוב של 12-2)

1. לאחר ששמעה את כל ההתנגדויות ואת תשובת הועדה המקומית, שקלה הועדה את כל הטענות, על היבטיהם השונים, ומחליטה לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולחת חוקף לתכנית בשינויים כמפורט להלן:

א. לחקן את נספחי הבינוי ע"י ציון גובה סוללת העפר אשר תוקם מצפון למגרש. כן יש לפרט ככל הדרוש את גובה ההיצעים שיוקמו ממזרח וממערב למגרש ולפרט שחזיתם כלפי חוץ תהא אטומה מאחר והם מהווים מחסומי רעש.
כן יש לכלול בתכנית את פירוט האמצעים להפחתת הרעש בקטע החיבור של כביש מס' 4 עם רחוב גולומב. את מחסומי הרעש יש לתכנן (ככל הניתן) לשלבי הביצוע הסופיים של כביש מס' 4.

ב. לכלול בתכנית הוראות וכן לחקן את נספחי הבינוי בדרך שתמנע מעבר כלי רכב מרחוב אלמליח אל מגרש הכדורגל וממנו (בהתאם להמלצות תסקיר ההשפעה על הסביבה). כן יש לכלול בתכנית הוראות להסדרי הנועה אשר ימנעו מעבר כלי רכב שיחצו את שכונת בית וגן.
ג. לכלול בתכנית הוראה המתנה את מתן היתרי הבניה בתאום מוקדם של עבודות העפר והחפירה עם ארכיטולוג המחוז.

ד. לכלול בהוראות התכנית, בתשריט ובנספחי הבינוי (בהתאם לענין) את כל ההמלצות המפורטות בפרק ה' שבתסקיר ההשפעה על הסביבה, שלא קיבלו ביטוי מפורש בתכנית המופקדת.
ה. לחקן את התכנית ככל המשתמע מקבלת התנגדות מהנדס העיר למניעת פגיעה בתחנת משנה ג' של חברת החשמל לישראל.

ו. לקבל את התנגדות רכבת ישראל ולכלול בהוראות התכנית סעיף אשר יבטיח ביצוע מתקני חייץ להפרדה פיזית למניעת התנגשות בין הרכבת לרכב.
ז. לקבל את התנגדות עו"ד אהרון פרקש ולכלול בהוראות התכנית סעיף אשר יבטיח, בהתאם לתקנות שר הפנים, סידורים מיוחדים לנכים.

(פרוטוקול מחוזית 21.4.87)

2. לדחות את ההתנגדויות לענין רעש, זיהום אוויר ומפגעים סביבתיים אחרים, מאחר והממצאים ומסקנות חקירת ההשפעה על הסביבה מורים כי לא תהא חריגה מהתקנים והחקנות הקיימים על פי כל דין, יתר על כן: בהתאם לאמור בסעיף ו לעיל יוכנסו בתכנית שינויים האוסרים כל חריגה מהם.

2. (2081 ב') תכנית מס' 2081 ב', שינוי לתכנית מפורטת 2081 - בית המשפט העליון. קריית הממשלה

מר משה כהן התכנית הגיעה אלינו לדיון והיא מתעכבת בגלל שתי התנגדויות, מדובר בתכנית מתאריה של בית המשפט העליון שבאה לקבוע את מיקומו בקריית הממשלה בגבעת רס. לתכנית הוגשו שתי התנגדויות: אחת מאת החברה להגנת הטבע והשניה מקרן ירושלים, שתי ההתנגדויות מתייחסות לאלמנט אחד בתכנית, קרי למנחת ההליקופטרים שעולה על גף הורדים ועל חורשת עצי ארזים שניטעו בגבעה. על פי הוראות התכנית חובה להפקיד תכנית מפורטת כתנאי למתן היתר בניה לבית המשפט העליון, כידוע תכנון בנין בית המשפט העליון היה נשוא תחרות בינלאומית שנעשתה בשני שלבים, בשלב הראשון היא היתה פתוחה לכל אחד בישראל. ובשלב השני לאחר שזוכו בפרסים ארבע עבודות בארץ, הוזמנו להשתתף בתחרות עוד שישה מתכננים, חלקם אדריכלים ישראלים וחלקם אדריכלים ידועי שם מהעולם הגדול. ועדה שהתמנתה לצורך הענין בחנה את עשר העבודות שהוגשו לתחרות. דוד רזניק היה אחד השופטים באותה תחרות ובסופו של דבר הוחלט לבחור את התכנית שהוכנה ע"י האדריכלים רס ואורה כרמי, התכנית נשוא הבנין היא תכנית מפורטת המתייבת הפקדה. תכנית המתאר הופקדה על פיה בית המשפט אמור להבנות בחלקו במקום בו קיים המנחת היום. לאור העובדה שהנחת אבן הפינה אמורה להתקיים ב-29 לחודש. ולצורך הענין מוזמנים אורחים נלבדים מחוץ לארץ, ישבתי עם מספר חברי ועדה ובחנו את התכנית. לכאורה התכנית הופכת להיות בלתי רלבנטית בגלל השינויים המתחייבים כחוצאה מקבלת ההתנגדות. מגישי התכנית באו בדברים עם הקרן לירושלים, ועם החברה להגנת הטבע, ומבחינת המתנגדים קיבלנו את הסכמתם לכך שנקבל את התנגדותם ונדחה את התכנית המתאריה 2081 ב' כפי שהיא הופקדה. משום שהוכנה על רקע לא מדויק וכחוצאה מכך נגרמה פגיעה בגן הורדים ובעצי הארזים שניטעו במקום. בתכנית המפורטת כפי שהיא מוגשת על ידי האדריכלים, מוצג בנין שעל פי בדיקה שעשינו אין מקום להכניס בו שינויים מהותיים מעבר למה שאותה ועדת שופטים בחרה ויש להפקידה כתכנית מפורטת שרמת הפרוט שלה במקצת גדולה יותר מרמת הפרוט הנוכחית ולתת הנחיות מפורשות בתכנית שהמנחת העתידי לא יוקם במקום שיפגע בדברים שכבר נעשו בקרייה ושאינן לאף אחד כוונה או לא היתה לאף אחד כוונה לפגוע בהם. יהיה צורך למצוא מיקום אלטרנטיבי למנחת ההליקופטרים ולהגבילו בתקנים מאד מחמירים מאחר ומדובר באחמייים שיביאו אותם למקום הזה ולכן מנסים להקפיד על כל תג ועל כל סעיף בתכנון מנחת ההליקופטרים. לאחר שבחנו את התכנית מתעוררות שתי שאלות האחת שהועלתה על ידי חברים באותה ישיבה שהתקיימה אצלי, שלאור העובדה שבית המשפט העליון יקום בקריית בן גוריון, יש בכך כדי לשנות את תכנית הקריה ויהיה נכון שהועדה המחוזית תצא בקריאה או בהחלטה לפיה יש לתכנן את הקריה בהתאם לשינויים החלים בעקבות הקמת בית המשפט העליון, במסגרת תכנית חדשה ברמה של התכנית הקודמת 2081. בית המשפט העליון אמור לקום בנקודה הגבוהה ביותר בקריית בן גוריון. אני מבקש לקבל החלטה הכוללת שלושה סעיפים: א. לקבל את ההתנגדות ולבטל את תכנית 2081 ב'.

מר י. שרון למה יש צורך לבטל את התכנית?

מר משה כהן משום שלא נשאר בה שום דבר, המנחת לא יהיה במקום המוצע בה.

מר א. סויסה משה כדאי שתסביר את השלבים, השלבים גם לי לא ברורים.

גב' תמר אשל איך אתה יכול להחליט על מיקום הביח לפני שהחלטה גם על מיקום האחרים האחרים.

מר משה כהן המיקום של הביח נקבע במסגרת התכנית הזאת 2081 ב', שהופקדה הכוללת בהוראותיה סעיף הקובע שתנאי למתן היתרי בניה הוא הפקדת תכנית מפורטת עם נספחי בינוי. לתכנית הוגשו שתי התנגדויות שאינן מתייחסות לבית המשפט העליון עצמו אלא לאלמנטים אחרים הכלולים בתכנית קרי למנחת ההליקופטרים שמוקם במקום שפוגע בדברים קיימים בשטח. שתי ההתנגדויות שהוגשו על ידי החברה להגנת הטבע ועל ידי הקרן לירושלים מתייחסות אך ורק לאלמנט אחד, לפגיעה בגן הורדים ובארזים שניטעו שם.

(פרוטוקול מחוזית 21.4.87)

קבלת התנגדות החברה להגנת הטבע והקרן לירושלים למעשה פותרת את הבעיה של התכנית הזאת. לגבי ההליך באנו בדברים בדברים עם הקרן לירושלים ועם החברה להגנת הטבע והם מוותרים על זכותם להופיע בפני הועדה אם נקבל את ההתנגדות ונבטל את המינחת כפי שהוצע בתכנית המופקדת. מאחר ואין לאיש כוונה לפגוע בגן הורדים ובארזים, אין שום סיבה להזמין אותם לישיבה בעוד חודש כדי לשמוע אותם ורק אחר כך לקבל את ההחלטה. אם מבטלים את המנחת הדבר היחידי שנותר היא קביעת המיקום של הבניין מאחר והכוונה היא להפקיד תכנית מפורטת, מדויקת על רקע של תכנית מדידה מדויקת עם כל ההיבטים עם נספחי בינוי. אז למעשה אין צורך בתכנית הזאת. את הבינוי חייבים להפקיד בכל מקרה, לכן אני ממליץ לקבל את ההתנגדויות ולבטל את הפקדת תכנית 2081 ב' ובמקביל להפקיד את התכנית המפורטת.

גב' תמר רווה בהליך של שמיעת התנגדויות יש אפשרות שהמתנגדים מסירים את ההתנגדות שלהם אך כ כן עפ"י הצעתך הם אינם מסירים את התנגדותם אלא מראש אנחנו מחליטים לקבל את ההתנגדות שלהם מבלי ששמענו אותה.

מר משה כהן אך ההתנגדות היא לא לבית המשפט העליון.

מר י. שרון הם מוכנים לכתוב לך מכתב ביטול?

מר משה כהן כן. ההתנגדות היא לא לאלמנט המהותי של התכנית המופקדת.

גב' תמר רווה אבל יש הליך בחוק האומר שכאשר יש מתנגדים, אם הם לא מסירים את ההתנגדות אתה לא דוחה תכנית לפני שאתה שומע אותם.

מר משה כהן הם כותבים לי שהם מוכנים שאני לא אזמין אותם כל מה שהם רוצים הוא להציל את הורדים ואת העצים האלה.

גב' תמר רווה אבל יש בעיה פורמלית, אני לא מדברת לא על זרדים ולא על ארזים ולא על הליקופטרים, אני מדברת על הליך שבו יש לך אפשרות או שמבטלים את ההתנגדות ואז אתה לא חייב לשמוע אותה, או שיש מתנגדים ואז אתה לא יכול להחליט לדחות תכנית לפני שאתה שומע אותם.

מר משה כהן אבל הם מוותרים על ההופעה שלהם, התכנית הזאת לא מעלה ולא מורידה לענין בית המשפט העליון.

גב' תמר רווה אם כבר תבטל את אותו קטע שבו הם מתנגדים, למה אתה מבטל את כל התכנית הגדולה.

מר משה כהן לבטל את המנחת ובאותה נשימה להפקיד תכנית מפורטת?

גב' תמר רווה הרעיון היה שאתה מפקיד תכנית מתאר לקביעת המקום ואחר כך אתה מפקיד תכנית מפורטת לבינוי למה אתה צריך היום לבטל את כל תכנית המתאר בשביל מה?

מר משה כהן החיפזון הוא רק בדבר אחד, מאחר ולא מדובר בתכנית שעלולה לעורר מחלוקת, אלא מדובר בתכנית שבעצם כולם נחנו את דעתם והם מסכימים לה, מבקשים שלעת הנחת אבן הפינה ב-29 לחודש. תהיה החלטה חיובית של הועדה המחוזית להפקיד את התכנית המפורטת. אני מוכן לקבל את התיקון של תמי, כבר היו דברים מעולם.

גב' תמר רווה אתה לא יכול להחליט שאתה מקבל את ההתנגדות ומבטל את התכנית מבלי לשמוע אותה.

מר משה כהן אני מקבל את ההתנגדות ומבטל את המנחת. המשמעות מבחינה פורמלית היא שהתכנית הזאת הגיע לדיון בעוד חודשיים.

מר א. סויסה ב-28 לחודש יש לנו ישיבה.

גב' תמר רווה אני אומרת מה קובע החוק בענין הזה, זה הכל.

גב' תמר אשל אם המתכננים קרי הועדה המקומית קבעה את האיתור, מודיעה לך בכתב שהיא מוותרת על האלמנט של המנחת, אין מקום להתנגדויות וזה לא קיים.

מר משה כהן אני מבקש להוריד את התכנית מסדר היום.

(פרוטוקול מחוזית 5.5.87)

גב' ברזקי ציינה כי בד בבד עם השינוי בחלוקת השטח למגרשים חלק מהתכנית המתארית הזו יהיה נספח בינוי מחייב או הנחיות בינוי.

מר רחמימוב העיר כי בנספח הבינוי מוצגות רק החזיתות: המערבית הצפונית והדרומית.

גב' ברזקי ציינה כי ניתן לדרוש שיקבעו הגבלות לגבי קווי הבנין הפנימיים והחיצוניים, מספר הקומות, המרווחים בין הבניינים וכו' הן בכתב או בסקיצה. לדעתה ניתן להסתפק בהוראות מילוליות משום שבמקום הזה ניתן בפרוש לקבוע את קווי הבנין, הגובה המרווחים, אורך חזית מכסימלית כחלק בלתי נפרד מהתכנית.

מר כהן הציע שהשינויים בבינוי, לרבות הבדיקות שבקש מר רחמימוב וחיבור החזית המזרחית המשולבת של שני הפרוייקטים יערכו לעת הכנת מסמכי התכנית להפקדה ולהסמך לשם כך את החברים: ברזקי, ידן, רחמימוב, נקמן וכהן וכל חבר נוסף שירצה להצטרף, אך לא להביא את התכנית פעם נוספת לדיון כי הדבר יעכב את המשך הטיפול.

מר נקמן ציין כי כבר העיר על כך בדיון הקודם, כי עפ"י התכנית מוצעים פתרונות החניה בתחום הכביש הצפוני והוא מבקש להוציאם מתחום הכביש. את החניה צריך לקבוע בתחום המגרשים כפי שמתחייב.

מר סויסה סכם את הדיון וציין כי הוא מבין שההמלצה בכפוף לדברים שהעלו מספר חברים מקובלת על הכל ובהתאם לכך יהיו ה"ה ברזקי, רחמימוב, כהן, ידן, נקמן ונציג העיריה מוסמכים לדון בהכנת התכנית להפקדה.

מר רחמימוב העיר עוד כי המגרש מהווה חלק מתכנית התפר ובאותה תכנית הוא הביע את דעתו שצריכות להיות תכניות עיצוב לאורך כביש התפר. בחשובה לכך נאמר שיהיו תכניות מפרטת לחלקים של תכנית התפר וזו דוגמא לאחת התכניות האלה, כך שההחלטה למעשה באה לממש את אותה קביעה. הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף להוראות ולשינויים בדלקמן:

1. קו החלוקה בין שני המגרשים בתכנית יוסט צפונה בכ-15 מטר. בהתאם לכך יועתק הבנין במגרש מס' 2 צפונה ויורחק מגבול המגרש.
2. הועדה מסמיכה את ה"ה ברזקי, ידן, רחמימוב, נקמן, כהן ונציג העיריה לקבוע הנחיות בינוי ועיצוב החזיתות. במסגרת אותם דיונים ימצא פתרון אחר למיקום גני הילדים במגרש מס' 1.
3. החניה למוסדות שעפ"י התכנית תהא בתחום המגרשים עצמם ולא בתחום הדרך כפי שהוצע.

אלי סויסה

יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

י"ז סיוון תשמ"ז

14 יוני 1987

ישראל

ମି. ଡି. ଏ. ଏ. ଏ.

מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון

ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון

ולבניה בישיבתה מס' 48 שהתקיימה ביום

ג' ח' ב' ניסן תשמ"ז 7.4.87

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

השתתפו:

ת. אשל	- רשות מקומית ירושלים
א. ברזקי	- נציגת שר השיכון
ו. זנגור	- רשות מקומית ירושלים
ש.ז. זוננפלד	- רשות מקומית ירושלים
ל. ידין	- נציגת שר החקלאות
מ. כהן	- מחנכן המחוז
א. ליטמן	- רשות מקומית מטה יהודה
מ. נחמיה	- רשות מקומית ירושלים
מ. נקמן	- נציג שר התחבורה
ת. רווה	- נציגת שר המשפטים
ד. רזניק	- אדריכל
א. רחמימוב	- אדריכל
י. שרון	- רשות מקומית ירושלים

נכחור:

פ. בלוק	- מחלקת מהנדס העיר, עיריית י-ם
א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר, עיריית י-ם
י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
י. הורוביץ	- מחלקת מהנדס העיר-עיריית י-ם
ד. ויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר -עיריית י-ם
י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית

בעדרו:

ע. דרמן - נציג שר הבטחון
ש. לרמן - נציג שר הבריאות



א. אישור פרוטוקולים

- א.1. פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 41 מיום 3.2.87 (נשלח ב-12.3.87)
 - א.2. פרוטוקול ועדת המשנה לשמיעת התנגדויות מיום 8.2.87 (נשלח ב-22.3.87)
 - א.3. פרוטוקול ועדת המשנה לשמיעת התנגדויות מיום 17.2.87 (נשלח ב-22.3.87)
- הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י מליאת הועדה בחתימת היו"ר.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ב. תכניות לאישור (מתן תוקף)

1. תכנית מס' 3187 שינוי מס' 16/82 לתכנית המתאר המקומית לירושלים-שכ' חפץ חיים הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3414 מיום 31.12.86 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

2. תכנית מפורטת מס' 3139 - רח' סנט ג'ורג' וכביש מהיר מס' 1 הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3367 מיום 3.8.86 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

3. תכנית מס' 3341 א' שינוי מס' 1/85 לתכנית מפורטת מס' 3341, צפון ירושלים הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3415 מיום 8.1.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

4. תכנית מס' 2310 ב' שינוי מס' 1/85 לתכנית מפורטת 2310 - שייך ג' ארז הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3415 מיום 8.1.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

5. תכנית מס' 3523 שינוי מס' 2/84 לתכנית 1358-שכ' הבורכים, רח' בן-אילן

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3416 מיום 11.1.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

6. תכנית מס' 2312 א', שינוי מס' 1/82 לתכנית 2312 - שכ' תל ארזה הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3416 מיום 11.1.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

7. תכנית מס' 3493 שינוי מס' 2/84 לתכנית שיכון ציבורי 5/09/2 שכ' קרית מנחם הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3416 מיום 11.1.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

8. תכנית מס' 2424 א', שינוי מס' 1/85 לתכנית 2424 - שכ' ניות - רח' בורלא

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3417 מיום 15.1.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

9. תכנית מס' 3614, שינוי מס' 30/58 לתכנית המתאר ושינוי מס' 1/85 לתכנית 2267 - שכ' רוממה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3417 מיום 15.1.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

10. תכנית מס' 2969 - אזור התפר

מובא לדיון פנימי והכרעה.

בעת הדיון ציין מר כהן כי תכנית התפר היא תכנית מורכבת מאד שהוגשו לגביה הרבה התנגדויות והטיפול בה נמשך מספר שנים. התכנית הופקדה בשנת 1983 לאחר מספר דיונים, היא משתרעת על אזור שהיה בחלקו במשך שנים רבות שטח הפקר, שטח שעתה מחבר בין מזרח העיר ומערבה. בתכנית נעשה נסיון למצוא שימושים וייעדים כאלה שיהיו נקודות מפגש בין האוכלוסיות בעיר ולא דוקא מגורים, ולכן, כל השטח, למעט מתחם אחד באזור שמעון הצדיק, מיועד למוסדות, בתי מלון ושימושים מסחריים. אחד השטחים הבעייתיים היה השטח המשולש ליד שער שכם שבסופו של דבר הוצא מתחום התכנית על מנת לאפשר הכנת תכנית להטעת רחוב הצנחנים ברמת פירוס גדולה יותר. רוב ההתנגדויות שהוגשו הם מטעם בעלי קרקע בשטח ומיעוטם מטעם הגופים הציבוריים כמו המועצה לארץ ישראל יפה. להלן פירט מר כהן את ההתנגדויות שהוגשו ואת המלצת הלשכה לגביהן.

1. התנגדות הווקף המוסלמי א. באשר למתחם מס' 4 טען הווקף כי סוכם עם העיריה שבשטח ייבנה ביה"ס בבעלותו ולכן קיים חשש שיעוד השטח הנ"ל לבניני ציבור יגרום להפקעתו. לדברי מר כהן אין טחירה בין רצון הווקף ליעוד השטח, הועדה המקומית המליצה לקבל את ההתנגדות ולשנות את היעוד למוסד אך לדבריו אי אפשר לשנות יעוד אגב קבלת התנגדות לתכנית והוא מציע לקבל אמנם את ההתנגדות ולפרש בהוראות התכנית כי מתחם מס' 4 מיועד לבית ספר שיבנה ע"י הווקף וכי השטח אינו מיועד להפקעה. הרשות נחונה בידי הווקף לשנות את יעוד השטח ל"מוסד" לעת הגשת התכנית המפורטת לבנינו בית הספר.

מר שרון העיר שמדובר בביה"ס ערבי על כביש ראשי.

גב' ברזקי ציינה שלא יפקיעו שטחים עכשיו ואין צורך בכך. הדבר מתישב עם הקונספציה של התכנית וכל ויכוח על הפקעת שטחים הוא בעצם טחינת מים.

מר כהן המשיך וציין שהווקף המוסלמי התנגד גם באשר לכביש מס' 1 וטוען שמספר חלקות שבבעלותו נפגעות ע"י הכביש בצורה שאינה מאפשרת את ניצול הקרקע. בענין זה הבהיר מר כהן שכביש מס' 1 הינו כביש עורקי חשוב ביותר בעיר שהמשכו בצפון ירושלים המתחבר לכביש רוחבי חשוב המקשר את מעלה אדומים, הגבעה הצרפתית וממשיך עד מחלף מוצא וחלקו מצומת הגבעה הצרפתית לכביש רמות מתבצע כבר היום. באשר להתנגדות הווקף המליצה הועדה המקומית כלהלן: א. חלקות 11, 12, 13, בגוש 30504 אינן בבעלות הווקף וחלקה 34 בגוש 504 נמצאת מחוץ לגבולות התכנית. ב. חלקות 54, 55 בגוש 59 נפגעות ע"י הרחבת דרך שכם, שהיא חיונית היות וכביש זה ישמש כביש שישרת את התחבורה הציבורית מכביש מס' 1 לתחנת האוטובוסים המרכזית. חלקות מס' 54 ו-55 אינן ראויות לבניה בשל גודלן. ג. חלקה מס' 16 בגוש 90 וחלקה מס' 35 בגוש 504 מופקעות בבעלות המינהל, מהסיבות הנ"ל מומלץ לדחות את התנגדות הווקף ומר כהן ממליץ לקבל את עמדת העיריה.

3. התנגדות המועצה לארץ ישראל יפה-שהיתה מפורטת ביותר והובעה חלקה בכתב וחלקה בע"פ. א. לענין רוחב כביש מס' 1 - לדעתם לא נכון לתכנן כביש ברוחב של 60 מ' בלב העיר, יחד עם זאת גם אם נחוצ כביש כזה יש לבצעו בשני שלבים כאשר הוא יסלל במחצית רוחבו והמחצית השניה תגונן עד לביצועו המלא וזאת על מנת למנוע פצע בנוף. מר כהן ממליץ לדחות את ההתנגדות לענין רוחב כביש מס' 1 ולענין שלבי הביצוע מנימוקי הועדה המקומית ומאחר שכביש זה הוא דרך עורקית חשובה שאושרה בתכנית המתאר המחוזית ת.מ.מ. 1 - אולם יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף אשר יתנה את מתן היתר הבניה בתכנית עיצוב גנני בהתאם לתכנית הביצוע בכביש מס' 9.

היתר הבניה לרבות הכנית העיצוב יהיו כפופים לאישור הועדה המחוזית, הכל בכפוף לאמור בסעיף 30(1) בהוראות התכנית.

לענין הכביש הובעה התנגדות מטעם מהנדס העיר לפיה מכיון שמדובר בתכנית מתאריה שולי הכביש מסומנים בפסים של ירוק לבן - מר כהן ממליץ להוסיף לסעיף זה שתותר גמישות בהחלטה המדויקת לעת הכנת תכנית העיצוב והבקשה להיתר בניה לכביש מס' 1 - בין השאר על מנת לפתור את בעיות איכות הסביבה - כלומר יתכן שההיכנה איזה שהן סטיות קטנות על מנת לאפשר מיקום מדויק של הכביש. בחשבה לשאלת מר רחמימוב האם יש נספח בינוי לתכנית השיב מר כהן בשלילה אך ציין כי התכנית מחולקת למתחמים ותנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת עם נספחי בינוי לכל מתחם ולכן בשלב זה נתנו רק הנחיות מילוליות.

מר רחמימוב ציין שלאחר הכנת התכנית הנדונה, הוכנה ע"י 3 אדריכלים מארצות הבניה תכנית ברמת פירוס גבוהה לגבי כל אורך כביש מספר אחד וחבל שתכנית זו לא מוצגת בפני חברי הועדה. בחגובה לטענת מר נקמן שהתכנית היתה רק לגבי שער שכס ציין מר רחמימוב כי שער שכס היווה רק חלק מעיצוב כל הכביש.

מר כהן טען שהתכנית הנדונה היא תכנית מתאריה עם תקנון מפורט המחייבת הגשת תכניות מפורטות לכל מתחם כולל נספח בינוי. בזמנו טענה העיריה שתכניות מפורטות ניתן להגיש רק כשהיה יזם רלוונטי לכל מתחם. קודם הגשת התכניות המפורטות יש להגיש תכנית ר-פרצלציה. התכנית המתאריה קובעת בשלב זה הנחיות בניה, יעודים ואת כביש מס' 1. חזקה על העיריה שאחרי שהכילה את "תדריך התכנון" של אזור התפר תעשה גם עבודה מפורטת בענין הכביש.

גב' ברזקי שאלה האם התכנית שעליה מדבר מר רחמימוב עומדת בסתירה לתכנית הנדונה.

מר רחמימוב טען שאין לו תשובה מכיון שאת התכנית הנדונה הוא רואה עתה לראשונה.

מר כהן ציין שאין אפשרות חוקית לצרף את התכנית האמורה לתכנית הנדונה.

גב' ברזקי ציינה שיש לדעתה לקבל את התנגדות המועצה לארץ ישראל יפה בנוגע לכביש כי ממילא העיריה לא מתעדת לסלול בשלב זה את הכביש במלא רוחבו. לכן יש לציין בשלב זה שרוחב הכביש יהיה בשלב ראשון רק מחצית מרוחבו הסופי.

מר כהן הקריא שוב את המלצתו בנושא התנגדות המועצה לארץ ישראל יפה וציין שלאור הערתה של גב' ברזקי יש להוסיף כי מתן היתר הבניה יותנה בהגשת תכנית עיצוב גנני למלא רוחב זכויות הדרך, לרבות הפסים הירוקים. כך שאם יסללו רק שני נתיבים יהיה צורך לאמר מה קורה בשלב הביניים עם שאר הרוחב.

ציין מר נקמן שהבקשה שהוגש בבוא העת להיתר בניה לכביש תלווה בתסקירים, חתכים וכד' וכאשר תוגש בקשה לשלב א' תהיה בה התייחסות לשלב ב'.

מר רחמימוב טען שהצעתה של גב' ברזקי מקובלת עליו אך היא מתייחסת רק לחלק מהתכנית בעוד שהוא עצמו מתכוון לעיצוב הבינוי ולא רק לעיצוב גנני משני צידי הכביש.

מר נקמן ציין שאי אפשר לצרף את המסמך עליו מדבר מר רחמימוב לתכנית מה גם שאף אחד מהמתנגדים לא הזכירו כלל.

מר רחמימוב עמד על דעתו שיש מקום לצרף את המסמך האמור.

מר כהן המשיך בנוגע להתנגדות המועצה לארץ ישראל יפה וציין שסעיף ג' בהתנגדותה נוגע לאלמנטים הסטוריים וארכיאולוגיים שצריכים להרשם בתכנית כאחרים לשימור ולקבל טיפול מתאים. הועדה המקומית המליצה שבנוסף לסעיף 40 בתקנון התכנית יתווסף סעיף לגבי מתחם מס' 11 לפיו "התכנית המפורטת תכלול הוראה בדבר שימור תוואי החומה השלישית תוך האום עם אגף העתיקות". הוא מציע לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצת הועדה המקומית וכן לסמן בתשריט את תוואי החומה. סעיף נוסף בהתנגדות המועצה הוא בדבר יעוד מתחם מס' 2 למוסד, (גב' ידין לא השתתפה בדיון בקטע זה). האזור הוא בתחום הפארק בגבעת החתמושת ולדעת המועצה נכון יהיה להמשיך את הפארק עד הכביש ולבטל את היעוד למוסד. לדבריו, עוד בדיונים על הפקדת התכנית הוא גרס שיש להמשיך את הפארק עד הכביש.

להערכתו, בניה מוסד במקום חזמין לחצים לבניה מסיבית שתפריע לנוף הנהדר. נוסף לכך שיש שם שני בתים שלדעתו אף אחד לא יסלק מהמקום. לכן הוא ממליץ לקבל את התנגדות המועצה.

4. התנגדות מס' 4 מטעם עו"ד אטון בשם עבדל קאדר טהביב בנוגע לחלקה 13 בגוש מס' 504-לפיה הכביש המתוכנן גוזל ממרשו שטח ניכר. הועדה המקומית המליצה לקבל את ההתנגדות ולשנות את גבול מתחם מס' 3 לאיחוד וחלוקה מחדש. מר כהן ממליץ לקבל את ההתנגדות ולהפקיד חכנית מפורטת הכוללת הוראות חלוקה חדשה על מנת שהיקף הפגיעה בחלקה 13 לא יעלה את גבול הסביר. מכיון שיש להפקיד חכנית מפורטת יש לבטל את גבול המתחם לחלוקה חדשה ולתכנן מפורט כפי שסומן בתשריט התכנית.

5. התנגדות מס' 5 של לאיד אבו טאעה - בגוש 30504 חלקה 4-ביתו מסומן להריסה בתוואי כביש מס' 1. מר כהן ממליץ לדחות את ההתנגדות לענין הריסת המבנה מאחר והבית נמצא על תוואי כביש מס' 1 ומאחר והוא נמצא בתוואי דרך מאושרת על פי חכנית 1439 א. כמו כן להפקיד חכנית מפורטת הכוללת הוראות חלוקה חדשה שבמסגרתה ימצא פתרון חלוף למגרש ולבית הנמצאים בתחום הדרך. בתגובה לכך טען מר נקמן כי לא יהיה אפשר לסלול את הדרך אלא עד שתופקד התכנית המפורטת.

מר כהן הציע אם כן למחוק את הסיפא של המלצתו. מציאת דיור חלוף היא ממילא חלק מהחוקים הקיימים ואין צורך לפרש זאת כאן.

6. התנגדות מס' 6 עו"ד ת. כהן בשם משפחת תורג'מן לגבי חלקות שונות בגוש 30059 - הטענה היא שמספר חלקות רב של מרשיו נוהל בתחום הדרך וכי בעבר כבר הופקעו למשפחה שטחים. הועדה המקומית המליצה לדחות את ההתנגדות אך יחד עם זאת לשנות את גבולות מתחם מס' 11 לאיחוד וחלוקה מחדש לפי טקיצה שהוכנה בעיריה. מר כהן ממליץ לדחות את ההתנגדות מאחר וכביש מס' 1 הוא דרך עורקית חשובה במערכת הדרכים העורקית בירושלים. יש להפקיד חכנית מפורטת הכוללת הוראות חלוקה חדשה שבמסגרתה ייעשה מאמץ לפצות בקרקע חליפית את בעלי החלקות שמופקעות לדרך או לחלופין, יהא על הרשות המקומית לפצותן בכסף, הכל בכפוף להוראות החוק. לבטל את גבולות המתחם לחלוקה חדשה לאור הודעתה של העיריה שבגבול שסומן בתשריט אין מענה מספק לכל בעלי הקרקע שנפגעים כתוצאה מהתווית כביש מס' 1. העיריה חשבה לפצות את המתנגד בשטח במתחם 11 אך הסתבר לה שאין שם מספיק קרקע ולכן גבול החלוקה החדשה אינו רלוונטי ויש לעגן בהחלטה פסקה הקובעת שהמתנגד יקבל פיצוי במקום אחר.

7. התנגדות מס' 7 מאת מר תורג'מן סלאח בשם אביו מר אדל תורג'מן ודודתו גבי יורה תורג'מן שבמהותה דומה להתנגדות מס' 6 ולכן ההמלצה היא בדומה להמלצה להתנגדות זו.

8. התנגדות מס' 8 מטעם עו"ד י. מרגריאן לגבי גוש 30089 חלקה 3 ו-31. הטענה היא שהכביש המוצע יקטין את חלקה 31 בכ-500 מ"ר. לפי בדיקת העיריה הפגיעה בחלקה הנ"ל אינה עולה על 20% וחלקה מס' 3 אינה נפגעת כלל ולכן המליצה הועדה המקומית לדחות את ההתנגדות. מר כהן ממליץ לקבל את המלצת הועדה המקומית.

9. התנגדות מס' 9 של משפחת מתוק ומשפחת שמש בגין ביתם ברח' שמואל הנביא 16 - שנמצא על תוואי כביש מס' אחד ומיועד להריסה. הועדה המקומית דחתה את ההתנגדות מכיון שאין אפשרות להסיט את תוואי הכביש. דיירי הבית יפוצו על פי החוק. מר כהן ממליץ לקבל המלצת הועדה המקומית.

10. התנגדות מס' 10 מטעם חברת "פז" שתחנת תדלוק שלה נמצאת בגוש 30059 וטענתה היא שהרחבת הכביש תפגע בתפקוד התחנה ובשטחה. הועדה המקומית דחתה את ההתנגדות וציינה שבקשת החברה תלקח בחשבון לכשתוקד חכנית מפורטת. ומר כהן ממליץ לדחות את ההתנגדות מאחר שאין התכנית פוגעת בתפקודה התקין של התחנה.

11. התנגדות מס' 11 מטעם יעקב ואברהם נוסייבה - גוש 30055 חלקה 96 - לפיה התכנית קובעת את בתיהם להריסה ומיעדת את השטח לתחנת אוטובוסים. במקום מתפקדת תחנת אוטובוסים מרכזית ברשות העיריה ועל מנת להרחיבה יש להרוס את המבנים הקיימים שם. הועדה המקומית המליצה שלא להרוס את המבנים, להשאירם בשטח כשימוש חורג ולקבוע שתותר בניה בהם רק במסגרת שיפורים סניטריים. לדעת מר כהן ההצעה לא הגיונית וחטרת משמעות מכיון שאחד מהשניים, או שיש צורך להרחיב את התחנה ואז אין ברירה אלא להרוס את המבנים או שאין צורך להרחיבה ואז אפשר לבטל את ההריסה והמבנים לא ישארו שם רק במסגרת שימוש חורג.

בתגובה להערת מר נקמן שהמלצת הועדה המקומית הגיונית סוכס לקבל את המלצתה.

(פרוטוקול מחוזית 7.4.87)

12. התנגדות מינהל מקרקעי ישראל (גב' ליטל ירדן לא משתתפת בדיון) לגבי מתחם מס' 7-המינהל מבקש לחלק את המגרש לפי תרשים שהוא מצרף כדי שאפשר יהיה לממש מספר פונקציות שהוא מתכנן במקום. הועדה המקומית המליצה לקבל את ההתנגדות אולם לדעתו יש לדחותה מכיון שהתכנית היא חכנית מתארית שלא קבעה את השימוש המדויק של השטח ולא קבעה את חלוקתו למגרשי בניה. הרשות נתונה בידי המינהל ליזום תכנית מפורטת, לחלק את השטח למגרשי בניה ולקבוע את השימושים המוצעים בה. ולהגישה לדיון לועדה. התנגדות נוספת שהיתה למינהל בגין מגרש 5 בוטלה.

13. התנגדות מס' 13 מטעם מר עישו שוקרי בגוש 30505 חלקה 9 לפיה ביתו, שלא סומן בתכנית, נמצא בתואי דרך מתוכננת והוא מבקש להטיט את הדרך. מר כהן הסביר כי בתכנית 2591 היתה כוונה להרחיב את רח' שמעון הצדיק והיה צורך להרוס את כל המבנים שעל הגדה הדרומית שלו. כדי להמנע מכך בוטלה התכנית והוכנה תכנית מס' 3386 שבה מוצע הכביש האמור במקביל לכביש שמעון הצדיק. כל אחד מהם הוא כביש חד סטרי וביחד הם פועלים ככביש דו מסלולי. תכנית 3386 קבלה תוקף ובה צוין בית המתנגדים להריסה. עתה, בעקבות הגשת ההתנגדות המליצה הועדה המקומית לקבלה ולשנות את תואי הכביש כדי שלא יהרס הבית. הוא מציע לקבל את המלצתה.

14. התנגדות מס' 14 מטעם חברת החשמל לישראל המבקשת לכלול בתכנית את התוואי לכלב מתח עליון. תכנית מתאר מחוזית למערכות חשמל הוכנה והופקדה אך עדין לא אושרה. יש בה הוראה לעגן בכל תכנית מתאר את הוראותיה ולכן ממליץ מר כהן, בהתאם להמלצת הועדה המקומית, לקבל את ההתנגדות.

15. התנגדות מס' 15 מטעם עו"ד יהודה כהן בשם האחים אלפי בע"מ - גוש 30059 חלקות 149, 141 - לפיה החלוקה הני"ל משמשת לאחסון אבני בנין והוא מבקש שיוותר המשך השימוש הקיים כל עוד לא יוצא היתר בניה לחלקה. הועדה המקומית דחתה את ההתנגדות בטענה שאינה רלוונטית לתכנית מתאר אלא לרמה של תכנית מפורטת שעדין לא הוכנה. לדברי מר כהן מדובר באדם ששם אבנים בשטח והתחיל למכור, לא ברור כלל אם קיבל רשיון לכך ואם קיבל זה רק לשימוש חורג. מכיון שמדובר בכביש מס' 1 - ממליץ מר כהן לדחות את ההתנגדות.

16. התנגדות מס' 16 - מטעם האפוסטרופוס הכללי בגין מגרשים בגוש 30506 וב-30505 - לפיה מספר בתים מנוהלים ע"י האפוסטרופוס הכללי בשטח שמיועד לשפ"ץ והוא מבקש להשאיר את השטח למגורים. לדברי מר כהן יש לקשור התנגדות זו להתנגדות מהנדס העיר שביקש לשנות את יעוד השטח למגורים על מנת שהעיריה תוכל לפצות בעלי קרקע אחרים. את השטח שמצפון לכביש פיתחה כבר העיריה לגן ציבורי ואח"כ הסתבר שהקרקע פרטית. מכיון שהעיריה לא רוצה לוותר על הפארק יש לפצות את בעל הקרקע בשטח אחר, כך שלמעשה בליט ברירה יש להוציא את המתחם הני"ל מתחום התכנית כדי שהעיריה תוכל לתכננו מחדש. בתגובה להצעת מר רזניק באשר לצורך בשטח ירוק ציין מר כהן כי אומנם נכון היה להשאיר את היעוד לשפ"ץ אך אם כך לא תהיה אפשרות לפצות את האנשים שניזוקים.

17. התנגדות מס' 17 מטעם מהנדס העיר - שלמעט ענין התוויתו המדוקית של כביש מס' 1 והוצאת המתחם שיועד לשפ"ץ בגוש 30506 מחוץ לשטח התכנית כללה פרטים טכניים שחלקם מתייחסים לענין צביעה של דרך קיימת וחדשה. בתאור. מקום התכנית מכיון שמדובר במספר רב של גושים וחלקות הסתבר שהתאור לוקה בחסר והדבר מהותי. כל החלקות שלא נכללו בתאור המקום - למעט 4 - שייכות למינהל מקרקעי ישראל והמינהל מצידו כתב שאין לו התנגדות להוסיפן לרשימת הגושים והחלקות בתקנון תכנית 2969 לעת מתן תוקף לתכנית. (זאת על פי מכתבה של גב' ירדן מיום 6.2.87 אל גב' הורוביץ במחלקה מהנדס העיר). אי לכך אין מניעה לכלול את אותן החלקות בתקנון התכנית. באשר ל-4 החלקות האחרות ממליץ מר כהן לפרטמן מחדש יחד עם כל השינויים האחרים שיש להכניס לתכנית בעקבות קבלת אלמנטים בהתנגדויות.

18. התנגדות שהוגשה באיחור מטעם מר הלברטל - ניתנה לו שהות להגיש מסמכים לועדה והוא לא הגיש. המתנגד קנה את דירתו כשחכנית מס' 1439 א' כבר היתה קיימת והוא ידע שעתיד להיות במקום כביש עם היקף תנועה גדול ולכן ממליץ מר כהן לדחות את התנגדותו.

19. התנגדות עו"ד חורי שלא הושמעה בוועדה המקומית - היא בגין בית שמיועד להריסה בגוש 30059 חלקה 196 - הבית נמצא בתואי דרך מספר 1. מר כהן ממליץ לדחות את ההתנגדות כמו לגבי התנגדויות מס' 5 ו-9. בשינויים המתבקשים כתוצאה מקבלת אלמנטים מסוימים בהתנגדויות ממליץ מר כהן לתת תוקף לתכנית.

מר רחמימוב ביקש שיפורש בהחלטה שתוכניות מפורטות שיוכנו לשטחים שלאורך התפר יליו בתכניות עיצוב ובינוי.

גב' ירדן ציינה שהדרישה הזאת מעוגנת כבר בהוראות התכנית.

מר כהן המליץ לקבל דרישת מר רחמימוב.

לאחר דיון.

הוחלט:

1. לקבל את התנגדות הווקף המוסלמי בנוגע למתחם מס' 4 ולפרש בהוראות התכנית כי מתחם מס' 4 מיועד לבית ספר שיבנה על ידי הווקף וכי השטח אינו מיועד להפקעה. הרשות נתונה בידי הווקף לשנות את יעוד השטח למוסד לעת הגשת התכנית המפורטת לבנות בית הספר.
2. לדחות את שאר האלמנטים בהתנגדות הווקף המוסלמי מהסיבות שיפורטו להלן:
 - א. חלקות מס' 11, 12, ו-13 בגוש 30504 אינן בבעלות הווקף וחלקה מס' 34 בגוש 30504 נמצאת מחוץ לגבולות התכנית.
 - ב. חלקות מס' 54 ו-55 בגוש 30059 נפגעות ע"י הרחבת דרך שכם אך הרחבה זו חיונית מכיוון שהכביש ישרת את התחבורה הציבורית מכביש מס' 1 להחנת האוטובוסים המרכזית. חלקות מס' 54 ו-55 אינן ראויות לבניה. שטח חלקה מס' 54 הוא כ-20 מ"ר ושטח חלקה מס' 55 הוא כ-80 מ"ר.
 - ג. חלקה מס' 16 בגוש 30090 וחלקה מס' 35 בגוש 30504 הינן מופקעות בבעלות המינהל.
3. באשר להתנגדות המועצה לארץ ישראל יפה:
 - א. לדחות את ההתנגדות לענין רוחב כביש מס' 1 ולענין שלבי הביצוע מנימוקי הועדה המקומית ומאחר שכביש זה הוא דרך עורקית חשובה שאושרה בתכנית המחאר המחוזית ת.מ.מ. 1 - אולם יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף אשר יתנה את מתן היתר הבניה בתכנית עיצוב גנני, למלא רוחב זכויות הדרך לרבות הפסים הירוקים, בהתאם לתכנית הביצוע בכביש מס' 9. היתר הבניה לרבות תכנית העיצוב יהיו כפופים לאישור הועדה המחוזית - הכל בכפוף לאמור בסעיף 30(1) בהוראות התכנית.
 - ב. לקבל את ההתנגדות לענין האלמנטים ההסטוריים בתכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ולפרש בהוראות התכנית (לגבי מתחם מס' 11) כי בתכנית המפורטת יכללו הוראות לשימור תוואי החומה השלישית תוך תאום עם אגף העתיקות. כמו כן יש לסמן בתשריט התכנית את תוואי החומה.
 - ג. לקבל את ההתנגדות לגבי יעוד שטח מתחם מס' 2 ולקבוע כי המתחם יועד כשטח צבורי פתוח בהמשך לפארק של גבעת התחמושת.
4. לקבל את התנגדות עו"ד אטון (גוש 30504 חלקה 13) ולהפקיד תכנית מפורטת הכוללת הוראות חלוקה חדשה על מנת שהיקף הפגיעה בחלקה 13 לא יעלה על גבול הסביר. לבטל את גבול המתחם לחלוקה חדשה ולתכנון מפורט - כפי שסומן בתשריט התכנית.
5. לדחות את התנגדות מר פאיז אבו טאעה (גוש 30504 חלקה 4) לענין הריסת המבנה מאחר והבית נמצא על תוואי כביש מס' 1 ובתואי דרך מאושרת על פי תכנית מס' 1439 א'.
6. לדחות את התנגדות עו"ד ת. כהן בשם משפחת תורג'מן (גוש 30059 חלקות 141, 149, 197, 198) מאחר שכביש מס' 1 הוא דרך עורקית חשובה במערכת הדרכים העורקית בירושלים. יש להפקיד תכנית מפורטת, הכוללת הוראות חלוקה חדשה, שבמסגרתה ייעשה מאמץ לפצות בקרקע חליפית את בעלי החלקות שמופקעות לדרך או לחילופין, יהא על הרשות המקומית לפצותן בכסף - הכל בכפוף להוראות החוק. לבטל את גבולות המתחם לחלוקה חדשה לאור הודעתה של העיריה שבגבול שסומן בתשריט אין מענה מספק לכל בעלי הקרקע שנפגעים כתוצאה מהתווית כביש מס' 1.
7. לדחות את התנגדות מר תורג'מן סלאח (גוש 30059 חלקות 141, 149, 197, 198) מהנימוקים שפורטו בסעיף 6 לעיל.
8. לדחות את התנגדות עו"ד י. מרגריאן (גוש 30089 חלקות 3, 31) בהתאם להמלצת הועדה המקומית מאחר ועל פי התכנית הפגיעה בחלקה אינה עולה על המותר על פי החוק.
9. לדחות את התנגדות משפחת מתוק ומשפחת שמש (רח' שמואל הנביא 16) בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה וכן מנימוקים שפורטו בסעיף 6 לעיל.
10. לדחות את התנגדות חברת "פז" מאחר ולדעת הועדה אין התכנית פוגעת בתפקודה התקין של התחנה.
11. לדחות את התנגדות יעקב ואברהם בוסיליבה (גוש 30055 חלקה 96) באשר לצמצום שטח התחנה יחד עם זאת יש לבטל את הסימון להריסה של הבתים ולהוסיף סעיף להוראות התכנית 17(א') לפיו המבנים הקיימים ימשיכו להתקיים כשימוש חורג ומחזיקיהם יוכלו לקבל היתרי בניה לשינויים ולתוספות לצורך שיפורים סניטריים בלבד וזאת עד שתאושר תכנית מפורטת לתחנה-בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.

(פרוטוקול מחוזית 7.4.87)

12. לדחות את התנגדות מינהל מקרקעי ישראל מאחר והתכנית היא תכנית מתארית שלא קבעה את השימוש המדויק של השטח ולא קבעה את חלוקתה למגרשי בניה. הרשות נתונה בידי המינהל ליזום תכנית מפורטת, לחלק את השטח למגרשי בניה ולקבוע את השימושים המוצעים בה. הועדה המחוזית חדרון בתכנית לעת הגשתה לדיון.
 13. לקבל את התנגדות מר עישו שוקרי (גוש 30505 חלקה 9) ולהסיט את הכביש על מנת שהביט לא יפול בתחום הדרך - בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
 14. לקבל את התנגדות חברת החשמל לישראל ולהכליל את תוואי לכבל מתח עליון בחשירי התכנית - בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
 15. לדחות את התנגדות עו"ד יהודה כהן בשם האחים אלפי בע"מ (גוש 30059 חלקה 149,141) בהתאם להמלצת הועדה המקומית וכן מנימוקים שפורטו בסעיף מס' 6 לעיל בנוגע לכביש מס' 1.
 16. לקבל אלמנטים בהתנגדות משרד המשפטים אגף האפוטרופוס הכללי ולהוציא את חלקות מס' 1,2,3, ו-33 בגוש 30506 מתחום התכנית.
 17. באשר להתנגדות מהנדס העיר:
 - א. לקבל את התנגדות באשר להתוויתו הסופית של כביש מס' 1 ולקבוע - בהמשך לסעיף 3 א' בהחלטה שלעיל - כי הותר גמישות בהתוויה המדויקת של הכביש לעית הכנת תכנית העיצוב והבקשה להיתר בניה לכביש.
 - ב. להוציא את חלקות מס' 1,2,3, ו-33 בגוש 30506 מתחום התכנית כפי שנקבע בסעיף 16 לעיל.
 - ג. לקבל את התנגדות ולבצע את כל החיובים הטכניים הדרושים - בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
 - ד. לקבל את התנגדות בנוגע לתאור המקום ולחקן את תאור מקום התכנית (גושים וחלקות) בהתאם להתנגדות מאחר ובעל הקרקע הוא מינהל מקרקעי ישראל שנתן את הסכמתו בכתב לכך למעט 4 חלקות שיופקדו מחדש.
 18. לדחות את התנגדות מר הלברטל מאחר שכביש מס' 1 הוא דרך עורקית חשובה במערכת הדרוכים העורקית וכבר אושרה בח מ.מ.1 וכן בתכנית 1439 א'.
 19. לדחות את התנגדות עו"ד חורי (גוש 30059 חלקה 196) מנימוקים כפי שפורטו בסעיף 5 לעיל.
 20. לתת חוקף לתכנית בשינויים המתבקשים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות כפי שבאו לידי ביטוי בסעיפים 1 עד 19 לעיל.
11. תכנית מס' 2097, שינוי מס' 3/74 לתכנית המתאר המקומית לירושלים-אחרים לשימור מובא לדיון פנימי והכרעה
- בפתח הדיון הזכיר מר כהן כי ועדת משנה שמונתה לכך מטעם מליאת הועדה שמעה את המתנגדים לתכנית והגישתה המלצות.
- בנוגע להתנגדויות שהוגשו ציינ: א. התנגדות העדה החרדית שהתייחסה לשימוש בעמדת תורג'מן כמוזיאון וטענה שהדבר יגרום לתנועת מבקרים גדולה ולחילול ימי שבת וחג.
- מר כהן ממליץ לדחות התנגדות זו מאחר ויעוד הבנין כמוזיאון נקבע בתכנית מאושרת מס' 2721 ומאחר וההתנגדות אינה קשורה לנושא שימור הבנין שהוא נושא התכנית. ב. התנגדות מרכז התורה "תולדות אהרן" להמשיך קיום הכנסיה הרומנית אותה ממליץ מר כהן לדחות מאחר ואינה קשורה לנושא השימור שבו עוסקת התכנית. ג. הוגשו התנגדויות מטעם עו"ד שפאר, עו"ד אלטבאואר ועו"ד מוגרבי כשכל אחד מהם ייצג נכסים אחרים בעיר. עו"ד שפאר העלה טענות שונות בנושא השימור, כמו למשל שלדעתו בנין "שערי צדק" מכוער ויש להורסו, טענות בנוגע לסעיפים שונים בתקנון התכנית, לגבי שימור המגרשים, לגבי איסור לשינויים פנימיים שלדעתו ימנעו שימוש מודרני בבנינים, לגבי עצם השימור בכלל שלדבריו מונע אפשרויות מיצוי אחוזי בניה, טענות בנוגע לשימור צמחיה וכד'.
- בנוגע לטענות אלה ביקש מר כהן לציין כי תכנית מס' 2097 החלה את דרכה כבר בשנת 74. היא הסתמכה על עבודה מאד יסודית של העיריה ואף הוכנה כרטסת אחרים לשימור שכללה בין 1200-1500 אחרים. התכנית התעכבה בועדה המחוזית מספר שנים, נערכו התייעצויות עם היועץ המשפטי לעיריה עם גב' ת. רווה ועם עו"ד בר סלע באשר לטענה העיקרית שהועלתה בנוגע לפגיעה אפשרית בזכויות בניה עקב השימור. בעקבות התייעצויות אלה נכתב הנוסח הסופי של סעיף 5(ז') בהוראות התכנית הקובע כי "אחוזי הבניה בכל אתר לשימור יהיו אחוזי הבניה המותרים, החלים ביום הפקדת תכנית זו עד כמה שהדבר עולה בקנה אחד עם הוראות השימור". ניסוח אחר שהוא הביא בפני היועצים המשפטיים ושכלל את המונח "זכויות מוקנות" לא התקבל על דעתם.
- ועדת המשנה המחוזית שמעה את המתנגדים המליצה בין השאר "שהאגף לתכנון עיר יבדוק את רשימת האחרים ויציע לגבי אלה מהם נכלל גם המגרש כאחר לשימור ולגבי אלו מהאחרים יש מקום להיתר בניה ואשר יחויבו אישור הועדות ולגבי אלו מהאחרים יש לאסור שינויים פנימיים". משמעות המלצה זו היא בעצם "להקפיד" את התכנית לעוד מספר שנים, בינתיים העיר מתפתחת ולמיטב ידיעתו העיריה תצטרך לתכנן כל אתר ואתר כי אחרת להוראות שהיא תיתן לא תהיה אחיזה במציאות.

(פרוטוקול מחוזית 7.4.87)

לדעתו יש לתת תוקף להכנות כפי שהיא מכיון שהיא קובעת את האחרים, לא פוגעת בזכויות בניה ומאפשרת לאחר תוספות בניה במילים אחרות - התכנית מאפשרת הכרזה על בנין כבנין לשימור ויחד עם זאת נותנת שיקול דעת לוועדה לאפשר תוספות בניה.

לענין השינוי הפנימי - קורה לעיתים ששינוי פנימי גורם לשינוי חיצוני - בבנינים עם חלל פנימי מיוחד, קימונים, קשתות וכד' - כפי שקרה בבנינים ברחוב ממילא 5 ו-7 שחשוב לשמרם. בזמנו למשל התירה העיריה שינויים פנימיים "בבית פיין" - ביה"ס לבנות וכתוצאה מכך שונה לגמרי הבנין.

אשר על כן הוא מציע את הניסוח הבא: לדחות את התנגדויות עו"ד שפאר, עו"ד אלטבאואר ועו"ד מוגרבי מאחר והתכנית אינה משנה או פוגעת בזכויות הבניה הקיימות לעת אישורה של התכנית ומאחר והוראות התכנית מאפשרות מיצוי זכויות הבניה בצורה מבוקרת מבלי לפגוע בערכים שהתכנית מבקשת לשמר מה גם שלדעת הוועדה שימור בנינים במתכונת המוצעת משביחה את ערכם וזאת מנסיון בירושלים ובערים הסטוריות אחרות.

דבר אחד הוא מבקש בכל זאת לשנות והוא בסעיף 5(ד') בהוראות התכנית במקום המילה "צמחיה" לכתוב "עצים בוגרים".

מר סויסה ציין שיש בפני הוועדה המלצה שהתקבלה בוועדת המשנה שהוסמכה להביא המלצות למליאת הוועדה. מר בן אשר נכח בעת הדיון וההמלצה התקבלה תוך התייעצות איתו לעומת זאת מר כהן לא נכח באותו דיון. עתה הוא מבין מדברי מר כהן שהמלצה זו תפגע בתכנית - דבר שלועדה אין כוונה לעשות - ולכן הוא ממליץ לתקן את ההמלצה ולתת תוקף לתכנית בהתאם להמלצת מר כהן.

גב' רווה ציינה שהמלצת ועדת המשנה שהתקבלה על דעת העיריה ועל דעת חברי ועדת המשנה כללה שני סעיפים. באשר לשינויים הפנימיים יכול להיות שאכן יגרם עיכוב מסוים אם יהיה צורך לקבל חוות דעת מהעיריה לגבי כל שינוי פנימי אולם נושא הכללת המגרש באתרים לשימור הוא רציני. לדעתה טוב תעשה הוועדה אם תקבל את ההמלצה והדבר לא יגרם לעיכוב של יותר מחודש.

מר בן אשר העיר כי לדעתו המלצתו של מר כהן טובה מכיון שבסופו של דבר כל בקשה לתוספת בניה תגיע ממילא לוועדות ולכן רצוי שתהיה גמישות בשלב זה.

מר כהן ציין שיתכן אולי שההגדרה הכוללת של "מגרש" רחבה מידי ויש מקום לשנות את הניסוח ולכתוב שיש לשמר את הבנין ואת האלמנטים האופייניים במגרש שיש להם קשר לבנין. לדוגמא-מלון אבו-טור, באחר ישנו גדר שלדעת הוועדה היה מקום לשמרם והיזמים חויבו להעתיקו למקום אחר.

גב' רווה ציינה שאפשר אולי למצוא ניסוח שלפיו ישמרו אלמנטים אופייניים, דוגמאות כמו טרסות גדרות, עצים ומבנים נלווים לבנין הראשי.

מר רזניק תמר בהצעת מר כהן מכיון שמדובר בנושא חשוב שיש להכריע בו עכשיו. אולי אפשר להשתמש במילה אחר במקום מגרש. כל נושא שקשור לבנין לשימור צריך לקבל הכרעה סופית בוועדה המחוזית. אם לדוגמא מחליטים להפריד את הבנין מהמגרש בשערי צדק - תהאן אפשרות שיבנה על המגרש בנין כזה שיוריד לגמרי את ערך הבנין לשימור. הדבר החשוב ביותר לדבריו הוא השמירה הקפדנית של הוועדות בנושאים אלה.

מר רחמימוב שאל האם הכוונה היא לכל בנין באתרים לשימור.

מר כהן הסביר שמדובר בעצם רק ב"שאור שבעיסה". בכרטיס השימור בעיריה ישנה רשימה של 1500 אתרים וכאן מדובר רק על כעשירית מהם. היתה מחשבה לגבי האתרים שבבעלות פרטית ונאמר שלא תהיה פגיעה בזכויות הבניה כדי שלא תוגשנה תביעות פיצויים לעיריה. כל האתרים ידועים וחשובים ביותר בעיר.

לאחר דיון,

הוחלט:

1. לדחות את התנגדות העדה החרדית פרושים וחסידיים לענין שימור עמדת בית תורג'מן מאחר ויעוד הבנין כמוזיאון נקבע בתכנית מאושרת מס' 2721 ומאחר וההתנגדות אינה קשורה לנושא שימור הבנין שהוא בשוא התכנית.

2. לדחות את התנגדות מרכז החורה "תולדות אהרון" לשימור הכנסיה הרומנית מאחר וההתנגדות אינה קשורה לנושא שימור הבנין שבה עוסקת התכנית.

3. באשר להתנגדות עו"ד שפאר, עו"ד אלטבאואר ועו"ד מוגרבי.
- א. לחקן את טעות הסופר בסעיף 5(ד') ובמקום "צמחיה" לכתוב "עצים בוגרים".
- ב. לחקן את סעיף 5(א') בתקנון התכנית ולכתוב כי האתר יכלול את הבנין ואת האלמנטים האופייניים הקיימים במגרש - כגון טרסות, גדרות, עצים ומבנים הנלווים לבנין הראשי.
- ג. לדחות אל כל שאר האלמנטים בהתנגדות מאחר והתכנית אינה משנה או פוגעת בזכויות הבניה הקיימות לעת אישורה של התכנית ומאחר והוראות התכנית מאפשרות מיצוי זכויות הבניה בצורה מבוקרת, מבלי לפגוע בערכים שהתכנית מבקשת לשמר מה גם שלדעת הועדה שימור בנינים במתכונת המוצעת משביחה את ערכם וזאת מניסיון העבר בירושלים ובערים הסטוריות אחרות.
4. לחת תוקף לתכנית בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות.

12. חכנית מס' 2878 - שינוי מס' 16/80 לחכנית המתאר המקומית - שימור המושבה היוונית, המושבה הגרמנית וקטמון

מובא לתיקון החלטה.

(מר נחמיה לא השתתף בדיון)

מר כהן הסביר שתכנית מס' 2878, שנקבעו בה הנחיות חמורות לגבי שימור המבנים, מס' הקומות המותר, אחוזי בניה וכד' אושרה למתן תוקף. מאוחר יותר הסתבר שלקופת חולים-שיש לה נכסים בשטח- ניתנו זכויות בניה על פי חכנית מאושרת שמספרה 1579 א'-לבנין בעל 10 קומות ועל כן הוא ממליץ להוציא את בנין קופ"ח מתחום חכנית השימור.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 27.1.87 בדבר מתן תוקף לחכנית מחליטה הועדה להוציא מתחום התכנית את השטח נשוא החכנית המאושרת מס' 1579 א'.

ג. חכנית להפקדה

13. חכנית מס' 3713 שינוי מס' 24/86 לחכנית המתאר המקומית שכ' תלפיות רח' שלום יהודה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.9.86:

להפקיד את התכנית בתנאי שהיא תתוקן מבחינה טכנית לפני העברתה לועדה המחוזית.

מר כהן הסביר כי מדובר בתכנית להגדלת אחוזי בניה מ-78% ל-89% וזאת עקב חוספוח של מרפסות. התוספת נבנתה בצורה אחידה, העבריינים הובאו למשפט וניתנה להם ארכה לקבלת היתר בניה. בשלב זה נוצלו 84% בניה. מר כהן המליץ להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ד. חכניות בינוי

14. חכנית מס' 3488/1 - חכנית בינוי מתחם שבחכנית 3488 הממוקמת בשכונת בית צפאפה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.5.86:
לאשר את חכנית הבינוי.

15. חכנית מס' 3488/2 - חכנית בינוי במתחם שכ' בית צפאפה - חכנית 3488

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.2.87:
לאשר את חכנית הבינוי.

(שתי התכניות נדונו יחד)

גב' ברזקי הסבירה שהחכנית מס' 2317 קבעה שהבינוי יהיה באישור הועדה המחוזית. החכנית הנ"ל כבר מאושרת וכבר אחרי החימת השר.

מר כהן הסביר שמדובר בפתרון בעיות דיור. ישנו מתחם שאושרה בו חכנית בתנאי, שיוגשו חכניות בינוי הכל לפי סעיף 11 א' לתקנון. מדובר בקרקע פרטית, הוגשה חכנית בינוי שמתאימה להוראות החכנית ותשריט החלוקה על פי פרק ד' החתומים ע"י מודד מוסמך. מאחר שמדובר באותן הנחיות בינוי ממליץ מר כהן לאשר את החכניות.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את חכניות הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ה. בקשות להתרי בניה

16. יב-10400- חברה למשקאות ליפשיץ בע"מ בנין חדש-מקור היים
דו"ח הועדה המקומית מס' 92 מיום 9.2.87 תיק בנ/86/641

בפתח הדיון הסביר מר כהן שבמגרש המיועד לחעשיה מבוקש לבנות בנין והעיריה המליצה לאשר בניה של 224% משטח המגרש ברוטו. השטח ברוטו עולה בחלקו על דרך ובחלקו על שפיץ. בתכנית המתאר לירושלים, סעיף 11 (חלק ה' טבלת האחוזים) נאמר כי: "במקרה של הרחבת דרך שתפגע במגרש הנמצא בחלוקה מאושרת לפי פקודה בנין ערים - יחשבו אחוזי הבניה לפי שטח המגרש לפני ההרחבה בתנאי שלא תנתן כל תוספת אחוזים בגלל הרחבת המוגדל של הדרך". לדבריו - הסעיף הנ"ל מתייחס רק לאזור מגורים כך שבבקשה הנדונה, חישבו האחוזים מהשטח ברוטו, לא נכון. אם אכן הכוונה לבנות שם אולמי תעשיה הוא מציע אחת מהשתים או לאשר את הבקשה בכפוף לכך שאחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו או שהבקשה תוחזר לוועדה המקומית ותחזור למחוזית לאחר תיקון.

הוחלט: להתזיר את הבקשה לוועדה המקומית על מנת שזו תדון ותעביר לוועדה המחוזית בקשה מחוקנת, אשר חישבו אחוזי הבניה שלה נעשה משטח המגרש נטו. כמו כן יש לציין בבקשה את פתרון התנועה והחניה של המגרש כולו.

17. יב-3383- האגודה למען החייל - תוספת בניה - שד' בן צבי
דו"ח הועדה המקומית מס' 92 מיום 9.2.87 תיק בנ/87/25

(מר רזניק לא נכח בדיון)
בעת הדיון הציג מר כהן את הבקשה והמליץ לאשרה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

18. יב-4439- ציון רבני - תוספת לבנין-גוש 140 חלקה 8 - מקור חיים
דו"ח הועדה המקומית מס' 96 מיום 18.3.87 תיק בנ/87/103

בפתח הדיון ציין מר כהן שהבקשה היא לתוספת בניה על מבנה קיים - בחלקה על המבנה ובחלקה מצידו-ברח' יד הרוצים. על השטח חלה תכנית מאושרת וישנה תוספת קודמת שאושרה בעבר. התוספת מיועדת לחצוגת מכוניות. התוספת מוצעת מביטון בהתאם לבנין הקיים אך הבעיה היא שהרחוב משמש לפעילות מסחרית.

גב' ברזקי ציינה שאמנם כאדריכלית אין היא רואה בעיה בבניה מבטון באזור האמור אך לדעתה הועדה המחוזית מנועה מלאשר בניה שאינה מאבן. בתגובה להצעת מר כהן שבקשות כאלה אושרו כבר בעבר הוציעה להכין תכנית לאזור יד הרוצים שתתיר בניה שאינה מאבן במקום.

מר כהן ציין שניתן לאשר את הבקשה הנ"ל על פי סעיף בתכנית המתאר שלפיו תוספות יכולות להיות בהתאם לסוג האבן של הבנין הקיים.

גב' אשל טענה שהאזור מיועד לתעשיה ולמרות כל הטענות שאין מספיק אזורי תעשיה בירושלים וכן למרות העובדה שמיעדים עתה אזור מסחרי גדול במלחה, הועדה המחוזית נמו ידיה עוזרת להפיכת האזור הנדון למסחרי. היא מעדיפה שהאזור בתלפיות ישאר אזור תעשייתי ולא יותר למסחר.

מר כהן ציין שטענה כזאת הוא העלה כבר מספר פעמים בעבר אך הבעיה היא שעל פי תכנית המתאר באזור תעשיה מותרת בניה בניני מסחר עתה כבר מאוחר מידי.
מה שכן אפשר לעשות הוא להפקיד תכנית שתשנה את היעוד למסחרי ושיבנה בצורה מכובדת כאזור מסחרי.

גב' ברזקי הסבירה כי האזור הפך למסחרי מפני שאין ביקוש לתעשיה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. יב-4440- עיריית ירושלים-סגירת חלק מקומת עמודים לחדרי מלאכה - קרית משה
דו"ח הועדה המקומית מס' 93 מיום 2.3.87 תיק בנ/87/197

בעת הדיון הסביר מר בן יעקב שבבניה"ס קיים שלו קומת עמודים פתוחה רוצים לסגור כדי למקם בה כיחות.

המתנגד ציין במכתבו לחברי הועדה מיום 8.1.87 בסעיף ח' כי "בחזרה הקניה של הדירות אשר עליו חתמו כל דיירי הפרויקט מצוין בפרוש בסעיף 39 שכללה: "הרוכש מתחייב שלא לבצע שלא להרשות ביצוע ושלא להסכים לביצוע כל שינויים בגג הבית... בכל צד תיצוני של הקירות החיצוניים... המושג "שינויים" בהסכם זה פרושו התקנת צינורות חוטי חשמל או כל חומר אחר על הקירות החיצוניים התקנת דודי חשמל וכל פגיעה אחרת בגג".

גב' ברזקי ציינה שמדובר במתחם של רכטר בתלפיות מזרח שבו שני טיפוסים בניה עיקריים. האחד עם בניינים ישרים שגגותיהם אינם מהווים חזית לאף דירה ועליהם מותר למקם דודי שמש והשני בניינים מדורגים שגגותיהם משמשים כמצפים ומרצפות. כשתוכנן הפרויקט היתה שאלה למשרד האנרגיה בקשר לדודי השמש. בתנאים מסוימים - כמו למשל בעיר העתיקה - מותרים על הדרישה לדודי שמש ולפי אותו סעיף בחוק אושרו גם בניינים אלה ללא דודי שמש. משרד השיכון היה מודע לזה וכך גם אלה שקנו את הדירות. בעלי הדירות קבלו זכויות מסוימות בזה שקבלו תכנון מיוחד ונוף מסוים ואי אפשר לבוא ולאמר תקבלו זכויות אך נוותר לך על החובות. אומנם יתכן שבמקרה הספציפי הזה הדודים ממוקמים בפניה שאינה מסתירה וכד' אך כשיש חוק הוא צריך לחול על כולם ללא יוצא מן הכלל ואין לוותר אף לא לדייר אחד כדי לא ליצור תקדים.

מר שרון העלה מספר טיעונים:

- א. זה מה שנקרא "...רשע וטוב לו..." אנשים אחרים התקינו דודי שמש ואף אחד לא אומר דבר, כאן המבקש, אדם הגון שהגיש בקשה והיא כבר אושרה בועדה. על סמך מה תדחה הועדה עתה את בקשתו.
- ב. בעיר העתיקה אמנם יש חוק בענין איסור דודי שמש, לא כן בתלפיות מזרח ששם מדובר על בניינים נפרדים שבאחדים מהם מותרים דודי שמש ובאחדים לא.
- ג. הועדה דנה בנושא תכנון ולא בעניני חוזים וכד' - ומבחינה תכנונית אין הוא רואה כל סיבה לא לאשר את הבקשה, מה גם שבאותו בנין ישנם כבר דודי שמש נוספים.

גב' ידין הדגישה שאיסור התקנת דודי שמש בבנין מעוגן בתכנית המתאר ולא בהסכם הקניה בלבד.

גב' אשל התנגדה לדברי מר שרון וציינה שהועדה אמונה על חזות העיר ועל אופיה וצריכה להיות הגוף הראשון שתומך בתנאים שנקבעו כחלק מתכנית הבניה. זה שאנשים מרמים וגונבים אינו צריך להיות נורמה של הועדה. יש להעביר לידיעת העיריה את העובדה שנעשו דברים בניגוד לתכנית. אין לחת יד לזה. אפשר לחיות גם בלי דודי שמש.

מר זוננפלד ציין שהוא יצא לשטח, התרשם הביא לועדה חוות דעת מסוימת והוחלט כמעט פה אחד לאשר את הבקשה. בזמנו הוא ציין שכל הסביבה מלאה בדודי שמש למעט קטע קטן שעל הבתים בו עדיין אין דודים. כמובן שלדעתו אם כל גגות העיר היו נקיים מאלמנטים אלה היה הרבה יותר יפה. אך יש היום דרישה בחוק להחזיק דודי שמש וזה הפך להיות לחלק מהמציאות, או הנוף או אפילו העקרונות התכנוניים. מכיון שכאן ישנו סכסוך שכנים, הוא, הציג בזמנו כפשרה שהדודים יוצבו מאחור עד כמה שניתן ובמאוזן וכן שהצינורות יכוסו כך שהפגיעה תהיה מינימלית. הועדה דנה בבקשה מבחינה תכנונית, באופן אובייקטיבי והחליטה ברוב קולות ואין לדעתו מקום לשינוי ההחלטה. באשר לחוזה-זה ענין שידון בבית המשפט.

גב' ברזקי הדגישה שוב שלא מדובר רק בחוזה הקניה אלא בתכנית המתאר לאזור.

מר רזניק הציג לדחות את הבקשה מכמה סיבות:

- א. תוכנן פרויקט מסוים, הבעיה עלתה על הפרק וחשבו עליה. ברמת אשכול למשל קולקל לגמרי התכנון בגלל דודי השמש שהותקנו על הבניינים המדורגים.
- ב. הנושא הציק למתכנן כך שגם עוגן בסופו של דבר בחוזה הקניה. הועדה אינה צריכה לחת יד לעבריינים שכבר התקינו דודים-והוא לא מדבר על המבקשים עצמם.

מר זוננפלד ציין שמכיון שהנושא נדון עתה בבית המשפט הוא מציע להשהות את ההחלטה.

מר סויסה הסביר שהתקבלה חוות דעת מבית המשפט לפיה אין קשר בין ועדות התכנון ודיוני בית המשפט.

מר זוננפלד הציג להפגש שוב עם המבקשים.

בחגיבה לכך העיר מר כהן כי אם אכן ישנו סעיף בתכנית המתאר לאזור האוסר התקנת דודי שמש אי אפשר להחליט שמוחר להתקנים.

מר שרון חמך בבקשתו של מר זוננפלד להפגש שוב עם המבקשים.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שמר זוננפלד יפגש עם המבקשים.

(פרוטוקול מחוזית 7.4.87)

גב' ברזקי טענה שזהו המקום היחיד למשחקי הילדים בחוץ, אין היא מתנגדת לאישור הבקשה אך היא עושה זאת בכאב.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. יב-6596- משרד התקשורת-סגירה מרפסות-גוש 56 חלקה 1 - רח' צאלח א-דין
דו"ח הועדה המקומית מס' 99 מיום 26.1.87 תיק בנ/87/13

בפתח הדיון הסביר מר דרומי שמדובר בבנין הדואר שמול שער הורדוס. בחזיתו ישנן מרפסות עם עמודים והבקשה היא לסגור אותן עם לבני זכוכית למנוע חדירת רוח וקור.

גב' ברזקי טענה שאין היא מבינה את הצורך בבקשה.

מר רזניק ציין שאין לו התנגדות לאישורה

מר שרון תמך בדעתו.

בעד ההצעה לאשר את הבקשה הצביעו 4 חברי ועדה. נגד ההצעה הני"ל הצביעו 4 חברים. מפאת הקולות השקולים בהצבעה הוחלט להעביר את הבקשה לדיון חוזר והכרעה לישיבת מליאה נוספת.

21. יב-7315- מע"ץ עבור משרד החוץ-שינויים בבנין חדש-שד' בן צבי
דו"ח הועדה המקומית מס' 99 מיום 26.1.87 תיק בנ/86/169

בעת הדיון הסביר מר בן יעקב שהבקשה היא לחלוקה פנימית בצריף שאושר כבר בעבר.

מר כהן הוסיף כי הבקשה הגיעה לשולחן הועדה מכיון שהאזור מיועד לשפ"ץ.

מר רזניק טען שזהו אבסורד שדוקא המימסד בונה מבנים מטיח בכניסה לעיר.

מר כהן תמך בדבריו וציין שהוא עצמו העלה את הנושא כבר בדיונים קודמים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

22. יב-10394-משרד האוצר-מגרש חניה קרית הממשלה.
דו"ח הועדה המקומית מס' 99 מיום 26.1.87 תיק בנ/87/16

בזמן הדיון ציינה גב' פלאוט שהבקשה היא להכשרת שטח לחניה מאחורי "יד לבנים" במקום שעכשיו מלא ירק ועצים. לדבריה אין צורך בחניה המבוקשת מכיון שבשטח הכניסה לבית החייל הוכשרה לא בזמן חניה גדולה.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

ד. ערר

23. יב-10328- ערר מר יריחובר ומר שטיינבר על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 7.7.86
בגין בקשתם להתקנת דודי שמש-תלפיות מזרח (תיק בנ/86/92)

מובא לדיון חוזר מיום 9.12.86

בפתח הדיון הזכיר מר כהן כי הועדה דנה בערר הנדון ולאחר שמר דוננפלד יצא לשטח - על פי הוראתה - אושרה הבקשה, בהסתייגותו של מר רחמימוב, לאחר האישור ביקשו גב' ברזקי ומר רחמימוב לקיים דיון חוזר ויו"ר הועדה נאות לבקשתם להעביר את הדיון למליאת הועדה. הטענה שהועלתה היא שמדובר במתכונת בניה מדורגת ושאותם בעלי דירות ידעו במפורש שלא יוכלו להתקין דודי שמש מכיון שזה היה אחד מהתנאים בחוזה המכירה שעליהם חתמו.

מרחב תכנון מקומי, מטה יהודהה. תכניות לאישור

24. תכנית מפורטת מס' מי/520 א' - שינוי לתכנית מתאר מי/200 ושינוי לתכנית מי/520-צור הדסה התכנית מובאה לדיון לאור מכתבה של גב' שער מיום 29.3.87.
(מר ליטמן לא השתתף בדיון)

בעת הדיון הסביר מר כהן כי תכנית מס' מי/520 א' נולדה בעקבות התנגדויות שהוגשו לתכנית מי/520 שאז החליטה הועדה לתת תוקף לתכנית ובו בזמן להפקיד את מי/520 א'. התכנית מהווה שינוי למי/200 שהוכנה ואושרה לפני תכנית המתאר מס' 62. תכנית מי/200 קבעה קו בנין של 80 מ' לא מציר הכביש, אלא מגבול הכביש ולכן לא הועברה תכנית מי/520 א' לאישור ועדת המשנה של המועצה הארצית. במקרה אחר, כשהיתה בעיה דומה הוא נועץ עם מר יחזקאל לוי וגב' דינה רצ'בסקי ונאמר לו שכאשר ישנה תכנית מתאר קודמת לתכנית המתאר הארצית לדרכים ובה נקבעו קווי בנין, אין צורך לקבל את אישור ועדת המשנה של המועצה הארצית למקרה של שינוי קווי הבנין. זאת גם הסיבה שהרבה תכניות באבו גוש, במוצא וכד' לא הועברו מעולם למועצה הארצית. עתה פנו אליו מר י. לוי וגב' רצ'בסקי וטענו שמאחר שתכנית המתאר הארצית לדרכים כבר קיימת יש צורך לבקש אישור לשינוי. על סמך תכנית מי/520 שהוחלט לאשר בועדה המחוזית אך לא קבלה תוקף סופי הוצאו מכרזים לשטח כבר לפני שנתיים. המועצה המקומית עומדת עתה בפני תביעות פיצויים ונדקים אם לא ינתנו החרי בניה למגרשים. ההמלצה שגובשה עם גב' רוה ועם היועצת המשפטית של המועצה המקומית היא להוציא מתחום התכנית את שורת המגרשים הגובלת בכביש.

גב' רוה תקנה אותו וציננה שזוהי דרישת שר הפנים ולא המלצה שלה.

מר כהן המשיך וטען שמכיון שמדובר במגרשים ללא קשר לקו הבנין, הוא מבקש שהות להתייעץ שוב עם גב' רצ'בסקי בענין, כי בעצם מה שקורה הוא שכמעט כל תכנית למושביו במטה יהודה חצטרך לקבל את אישור המועצה הארצית לעניני קווי הבנין. במקרה הנדון מכיון שמדובר במגרשים קיימים ובמגרשים חדשים הוא שאל אם אין לוועדה סמכות לאשר החרי בניה על פי תכנית מי/200 בהסתמך על סעיף 97 לחוק.

גב' רוה הציעה לא להסתמך במקרה הנדון על סעיף 97 לחוק אלא להודיע שהועדה הסכימה להוציא שורת מגרשים מתחום התכנית בליט ברירה ומחמת הדוחק שבענין.

לאחר דיון,

הוחלט: בהמשך להחלטתה מיום 6.1.87 בדבר מתן תוקף לתכנית יבהתאם למכתבה של הגב' שער מיום 29.3.87 מחליטה הועדה, מחוסר ברירה ומחמת הדוחק שבענין, כי מגרשים מס' 101-111 ועד בכלל ומגרשים 201-217 ועד בכלל, הגובלים בדגך הארצית מס' 375 יוצאו מגבול התכנית. מגרשים אלה יועברו לאישור ועדת המשנה לקווי בנין שליד המועצה הארצית לתכנון ולבניה.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ט"ו אייר תשמ"ז
14 מאי 1987