מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד ראש הממשלה

קטעים של פרוטוקולים
מחוז ירושלים
פברואר '86 -
מאי '86

מחלקה

תיק מס' 10/34

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים.

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה מס' 15 שהתקיימה ביום
ג' יח' באייר תשמ"ו 27.5.86 במשרד
הממונה על מחוז ירושלים.

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

השתתפו:

ת. אבל	- רשות מקומית ירושלים.
א. ברזקי	- נציגת שר השכון.
מ. כהן	- מהכנן המחוז.
ע. לוכסמבורג	- נציגת מע"צ.
ע. לרמן	- נציג שר הבריאות.
א. מלכוב	- נציג שר החקלאות.
מ. נחמיה	- רשות מקומית ירושלים.
מ. נקמן	- נציג שר התחבורה.
א. רחמימוב	- אדריכל.
י. שרון	- רשות מקומית ירושלים.

נכחו:

פ. בלנק	- מחלקת מהנדס העיר.
י. בן-יעקב	- לשכת התכנון המחוזית.
ג. ברנדס	- מחלקת מהנדס העיר.
מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית.
י. היימן	- מחלקת מהנדס העיר.
ד. ויטקונר	- מחלקת מהנדס העיר.
י. סוקר	- יועץ סביבתי.
י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית.
נ. עלם	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית.
י. צבאג	- לשכת התכנון המחוזית.
מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית.
מ. שטיין	- מנהל אגף הרישוי - עירית ירושלים.

נעדרו:

ע. דרסן	- נציג שר הבמחון.
א. ליטמן	- רשות מקומית מטה יהודה.
ת. רווה	- נציג שר המשפטים.

2/...

(פרוטוקול מחוזית27.5.8)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים.

א. תכנית לאישור (מתן תוקף).

1. תכנית מפורטת מס' 3596 - הר נוף.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3298 מיום 2.2.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

2. תכנית מפורטת מס' 3500 - הר נוף.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3308 מיום 6.3.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

3. תכנית מס' 3549, שינוי מס' 8/84 לתכנית המתאר מס' עמ/9 לעיר העתיקה - שב' אפון תלפיות, מזרחית לרח' כספי.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3308 מיום 6.3.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

4. תכנית מס' 3532, שינוי מס' 43/83 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי מס' 2/84 לתכנית מס' 1940 ושינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 3045 שב' מקור חיים.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3308 מיום 6.3.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

5. תכנית מס' 3552 שנוי מס' 51/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - שב' קשתון רח' השייסים.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3308 מיום 6.3.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

3/...

(פרוטוקול מחוזית 27.5.86)

6. תכנית מס' 3191, שינוי מס' 1/82 לתכנית מפורטת 2789 - שכונת רמות מתחם 03.

המשך דיון מיום 15.4.86.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הזכיר מר כהן את הדיון הקודם וציין כי עיקר ההתנגדות היא לבינוי המוצע מכיון שהוא מגביה את המבנים וחוסם להם אור ונוף.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: א. בביוף, כ. שמש, י. וכ. כהן, י. מאור, ז. הרמן, נ. רגן, פ. ברנרד, ר. ברנרד, צ. אפרתי, ע. טבריסן, י. שוחט, ר. גולדברג, א. שרון, מ. צוראל וכן עו"ד נ. וייל - ב"כ המתנגדים ואדריכל ד. יזרעלי.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר ב. ברנדס.

כמו כן הופיע עו"ד א. מירון ומר ע. חיים נציגי חברת משה"ב.

עו"ד מירון הביע שוב התנגדות לקיום הדיון ולשמיעת ההתנגדויות, כולל של עו"ד וייל כי לפי המידע שיש בידיו - ההתנגדויות לא הוגשו בשעד הקבוע לכך בחוק.

מר לוי ציין שהטענה הנ"ל תבדק אולם לפנים משורת הדין, נוהגת הועדה לשמוע גם התנגדויות שהוגשו שלא בזמן.

עו"ד וייל ציינה בפתח דבריה כי התנגדותה הוגשה בזמן והיא מוכנה להמציא לועדה העתק מכתב עם חותמת של תאריך ההגשה.

לגבי התכנית ביקשה עו"ד וייל להתחיל באמירה לגבי מצב הקיים בעיר ושאינו רצוי - תכניות מסוימת מקבלת תוקף ומאוחר יותר בגלל צרכים שמשתנים - משתנה גם התכנית. כאן ברמות - היה ששת ריק "טבולרסה" - הוכנה תכנית שהוצגה כתכנית מיוחדת ונקבעו בה מסגרות מסוימות ותכנית בינוי. העקרון היה שהבניה משתפלת כלפי הנוף עם מבטים פתוחים לואדי ובהתאם לכך נקבע מיקום "בנה ביתך". לאחר 2-3 שנים חל כרסום והתחיל להתערר הכל. בראש וראשונה הדבר הזה לקוי מבחינת שלטון החוק. בית המשפט כבר התיחס לסוגיה זו בעבר - בכך שעוד בטרם יבשה הדיו יעל תכנית מאושרת, באים ומשנים אותה - וציין שהקורבן הם אותם אנשים שסמכו על מצב תכנוני מסוים וזה משתנה תוך זמן קצר באופן שאינו צפוי על ידם.
חברות הבניה הציגו בפני הדיירים פרוספקט מכירה - נכון שאין זה מסמך משפטי אולם בכל אופן הוא מציג המונה מסוימת, הוא מציג את הנתון התכנוני על פי תכניות שהיו בתוקף מאז ועד היום. הכל תוכנן באופן כזה שתהיה איכות חיים גבוהה בהתחשב בערכים של הנוף, בזכות זה ובזכות אינפורמציה שקבלו ממוסדות התכנון קנו הדיירים את דירותיהם שם והשקיעו בכך את כיסם כספים, והנה עתה מבקשים לשנות את המצב.
חברת רטקו יכלה לבנות מקסימום 3 קומות - בשלב ראשון, על פי תכנית המתאר היה האזור מיועד למגורים 5 מאוחר יותר היתה תכנית המיעדת את המקום לאזור מגורים 3 - ועל פי תכנית מס' 2789 שאותה מבקשים לשנות מותר לבנות 3 קומות.

4/...

(פרוטוקול מחוזית 27.5.86)

ישנה סתירה בין **הכלל** והתשריט בתכנית 2789 - כאשר במלל דובר על 3 קומות בבניה מדוכנת ואילו בטבלא שבתשריט דובר על קוטג'ים, קומה אחת מעל קומה מפולשת - כלומר 2 קומות מעל פטיו.

עתה מבקשת התכנית הנדונה להוסיף קומה על מה שנקבע בתכנית 2789. לחברת רסקו היתה בעצם אפשרות להוסיף קומה על חשבון העמקת המפלס התחתון כך שהגובה הסופי של הבנין לא יחרוג מגובה המתוכנן קודם. כך היתה נמנעת פגיעה ב-36 בתי אב שהיא מייצגת. לעומת זאת בחרה חברת רסקו להגביה את הבנין על מנת לשווק את הדירות בצורה יותר מסחרית. בעצם הקונים החדשים יהנו ממה שנגזל מהמורשים שלה.

נוסף לבעיית הגובה טענה עו"ד וייל שהצפיפות הוגדלה בצורה קיצונית. היא בקשה להתיחס קודם כל לבניה של רסקו: לדרום שחלק מהדברים נכון גם לגבי חב' משה"ב. על פי תכנית המתאר לרמות היתה קונספציה תכנונית מסוימת כשהרעיון היה בנית מקיסטום 3 קומות בתנאי שתהיה השתלבות בטופוגרפיה. כבר בתכנית 2789 הופר העקרון והצפיפות גדלה אך למרות זאת קנו מרשיה את דירותיהם לפי תכנית 2789. שטח החלקות 17,19,21,ו-22 על פי תכנית 2789 גדול ב-2,020 מ"ר משטח אותן חלקות בתכנית 3191 הנדונה (בתכנית 3191 מספריהן הן 19 א' 21 א' 22 א' ו-22 ב') אך מטרז' הבניה היה קטן ב-3,000 מ"ר לבניה ממש כלומר - הקטנה של שטח הבניה והגדלת המטרז' - שמשמעותה הגדלה משמעותית בצפיפות. התכנית המוצעת פוגעת בסבטים לנוף ובאיכות החיים בסביבה.

לגבי חברת משה"ב קרה דבר יותר חמור. מדובר בבתים רבי קומות שהמיקום המקורי היה כזה שלא היתה בו חסימת מראה ונוף כפי שישנו היום הואיל וחל שינוי משמעותי בשימושי הקרקע. יעוד מגרש מס' 57 שהיה מיועד לגן ילדים שונה על מנת לאפשר את הסתה הבתים למערב חוץ מן העובדה שזה שולל שימוש קרקע שהיה נחוץ לתושבים. השיכונים של משה"ב מיועדים לאוכלוסיה השונה מזו של הקוטז'ים, אין לה שום דבר נגד אוכלוסיה דתית אולם כשמתכננים שכונה יש לכבד את כל התושבים ולא לגרום מראש להעמדה וקירוב של שני המחנות - דבר שיכול לגרום לאי נוחות ביניהם ולבעיות שכולם מודעים להם בעיר ירושלים.

בעיה נוספת היא מגרש מס' 54 א' שאומנם גם בתכנית קודמת היה מיועד לבית כנסת אלא שהענין הוא שהמרחק **בינו** לבין בתי המגורים הוא 5 מ' כלבד - ומדובר באוכלוסיה חילונית. הועדה המקומית לא התיחסה לענין זה בהמלצותיה אך ב-9.5.86 יצא ממנה מכתב לועדה המחוזית לפיו היא מקבלת את ההתנגדות. עו"ד וייל פנתה לועדה לקבל את המלצות הועדה המקומית בנושא זה ובשאר הנושאים שהועלו קודם.

<u>אדריכל יזרעלי</u> ציין שבתכנית המתאר לרמות - 1861 - היתה בקרה גדולה לגבי מספר יחידות הדיור בכל מגרש ומגרש דבר שלא בא כלל לידי ביטוי בתכנית הנדונה. השכונה תוכננה מראש לגבי מספר מסוים של דירות ומוטדות ואילו עתה שונו יעודי המגרשים אפילו מטוג מגורים אחד לשני עם הגדלה באחוזי הבניה, במטרז' הבניה ובצפיפות. במגרש מסוים לדוגמא עלתה הצפיפות ב-34%. הדבר גורם גם לשינוי ארכיטקטוני באופי הבנינים. בתכנית הנדונה - למשל - אין תזכורת לקוטז'ים אלא רק בנינים רגילים. בד"כ התפיסה ברמות היתה לצפיפות גדולה ברכס וירידה בצפיפות עם הירידה למדרון. כאן שונתה לגמרי התפיסה והצפיפות הכי גדולה היא במדרון. בתכנית הקודמת דובר על מגרשים גדולים יותר ופחות זכויות בניה כמו כן היתה יכולה להיות בקרה תכנונית שהבניה לא תגרום להסתרת נוף אבל בתכנית הנדונה גדלה הצפיפות והדבר גורם להסתרה. יש בידיו צילומים מזויות שונות המוכיחים שנוף יפה נשקף מהבתים של המתנגדים בלי התכנית הנדונה ואילו אם יבנו לפי התכנית הנדונה יחסם הנוף לגמרי. לדעתו אפשר היה לנצל את זכויות הבניה המוגדלות ע"י הגדלת הצפיפות והסתרה לעצמם ולא ע"י הגבהת המבנים וגרימת הסתרה למתנגדים.

5/...

(פרוטוקול מחוזית 27.5.85)

מר ברנדס ציין שלגבי הגדלת הצפיפות הטענה צודקת והפריטה על פני הקרקע גדולה יותר. באשר לגובה יש אי דיוק בדברי המתנגדים מכיון שההיתר לבנות ב-3 קומות ניתן גם לפני כן והניסוח היה כזה שאפשר היה לבחור באלטרנטיבות שונות.

עו"ד מירון ביקש להפנות תשומת לב הוועדה שהדיון בהתנגדויות נמשך כבר זמן רב ואילו החוק קבע סדר מסוים של שמיעת התנגדויות בין היתר גם כדי למנוע פגיעה בחברה. לדבריו - החברה אותה הוא מייצג השקיעה כבר כספים רבים בפרוייקט והוא מבקש לסיים מהר את הדיון בתכנית.

מר לוי הסביר לעו"ד מירון שאמנם הוא מסכים איתו אך בקשתו לא תמיד אפשרית.

אדריכל יזרעלי טען שתשובת מר ברנדס לגבי הגובה אינה מדויקת מכיון שאין הגדרה גובה של מעל לכביש. יש במקום קיר תמך של 4 מ' בכביש וגובה לא מודדים מהכביש.

גב' הרמן טענה שגב' ברזקי השיבה למתנגדים בעת הדיון בעיריה ושאלה אם היא לא פסולה עקב כך מלהיות חברת ועדה לענין תכנית זו.

גב' ברזקי הסביר שאין היא "משיב" בעל ענין אלא בעיריה היא הסבירה את התכנית על תקן של פוטרת אינפורמציה. אין היא חברה בועדה המקומית אלא במחוזית אולם אם הוערה המחוזית תמצא לנכון לפסול אותה - היא תקבל זאת.

מר לוי הבטיח שהנושא יבדק.

המשך שמיעת המתנגדים נדחה לישיבה נוספת.

ב. תכנית להפקדה.

7. תכנית מס' 1209 א' - שינוי מס' 46/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים שינוי מס' 3/85 לתכנית מס' 1042 ושינוי מס' 1/85 לתכנית מפורטת מס' 1209 - בית וגן רח' הפסגה - ישיבת נחלת משה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.2.86 ו-30.3.86.

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לתקן את אחוזי הבניה סעיף 10 ד' בהוראות התכנית ולרשום 156.4%.
2. יש לבנות מעקה בציפוי אבן כרוגמת הבנין בתנאי למתן היתר בניה.
3. על היזם לשחזר את המדרכה שמסביב לחלקה במקרה שנפגע עקב עבודות הבניה.
4. יש לבצע היקונים טכניים.
5. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית על ויתור מקומות חניה.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי לפני מס' חודשים דנה הועדה בערר שהוגש מטעם הישיבה לאחר שהגישה בקשה לתוספת בניה שחרגה מזכויות הבניה המותרות. בזמנו הוחלט להפקיד תכנית, [illegible] הגיעה ומטרתה לשנות את יעוד השטח למוסדות ולהגדיל אחוזי בניה ע"י שינוי חללים פנימיים ותוספות. מר כהן ממליץ להפקיד את התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית.

6/...

(פרוטוקול מחוזית 27.5.86)

8. (3700) תכנית מס' 3700, שינוי מס' 20/86 לתכנית המתאר המקומית לירושלים – יד הרב ניסים" – רח' זבוטינסקי – קרית . שמואל.

בעת הדיון הזכיר מר כהן כי הועדה נדרשה כבר בעבר לדון בערר שהוגש מטעם בית המדרש – בגין בנית מקלט . תת קרקעי והשלמת קומה. הוחלט בזמנו שתופקד תכנית בתאום עם מהנדס העיר – שתשנה את יעוד השטח למוסד. תוספת הקומה לא נכללה בתכנית. תכנית כזו הוגשה עתה והוא מציע להפקידה.

מר לוי הציע לאפשר ליזמים לבצע עבודות חפירה למקלט בתקופת ההפקדה בתנאי שיוגשו התחייבויות כמקובל.

לאחר דיון,

הוחלט: א. להפקיד את התכנית.

ב. לאשר עבודות חפירה בתקופת ההפקדה בתנאי שתנתן התחייבות – שתהא על דעת היועץ המשפטי לעיריה – להחזרת השטח למצבו הקודם באם התכנית לא תקבל תוקף כתוצאה מקבלת ההתנגדויות (באם יוגשו).

ג. תיקון סבלת אחוד וחלוקה.

9. תכנית מס' 2045 – שכ' ארנונה.
מובא לתיקון סבלת אחוד וחלוקה.

בעת הדיון ציין מר כהן שהבקשה היא לתקן את הוראות הרישום בסבלת האחוד והחלוקה בתכנית הנדונה וזאת על פי הסכמה שלהמינהל והצדדים ובתאום עם עו"ד יחזקאל לוי – סגן היועץ המשפטי למשרד הפנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את התיקון הדרוש בסבלת אחוד וחלוקה בתכנית 2045 כדלהלן:
חלקה 62+ 76 תרשם על שם רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל, חלקה מס' 69 +70 תרשם על שם מדינת ישראל וחלקה מס' 74+75 תרשם על שם קרן קיימת לישראל.

התיקון ייעשה ללא הפקדת תכנית, זאת על פי הסכמת שני הצדדים בהתאם להנחית סגן היועץ המשפטי של משרד הפנים.

7/...

(פרוטוקול מחוזית 27.5.86)

ד. בקשה להפקעה.

10. (1721) בקשה להפקעה עפ"י תכנית 1721 ו-811 - תלפיות.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי בתכנית המתאר לתלפיות מס' 1721 שאושרה, נקבעו בהחלטה שלבי ביצוע להפקעה לפיהם ההפקעה היתה אמורה להתבצע תוך שנה מיום האישור. הזמן חלף והשטח לא הופקע ולכן - על מנת להאריך את מועד ההפקעה - הופקדה תכנית חדשה שמספרה 1721 א'. התכנית האחרונה גם קבלה תוקף אך ההברר מאוחר יותר שאין היא כוללת את רח' מויז'ס והעיריה ביקשה להאריך את מועד ההפקעה לפי תכנית 1721. בנושא זה התקיימה ישיבה עם נציגת שר המשפטים בוערה המחוזית - גב' ה. רווה ועם היועץ המשפטי לועדה המקומית - מר אלירז וסוכם שאין להאריך את מועד ההפקעה לפי תכנית 1721 אלא להפקיע את השטח ברח' מויז'ס על פי תכנית ישנה - מס' 811. מר כהן ממליץ להפקיע את השטח בהתאם לסיכום זה.

לאחר דיון,

החלט: הועדה מאשרת את הפקעה השטח ברח' מויזס על פי תכנית מאושרת מס' 811.

ה. עררים.

11. יב-10263 - ערר מר מ. אליעז על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 6.1.86 בגין בקשתו לבנין חדש - בוש 106 חלקה 93 - רח' סנהדרין (תיק בנ/85/514).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציג מר כהן את הבקשה וציין שפורסמה הקלה בנוכה ובקוי בנין והועדה המקומית המליצה לקבל את ההתנגדות שהוגשה.

בפני הועדה הופיעה גב' אליעז המערערת, ב"כ עו"ד ברקוביץ ואדריכל שוורצמן

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

כמו כן הופיעה המתנגדת גב' ש. חותי וב"כ עו"ד א. כהן.

עו"ד ברקוביץ ציין שאת טיעוניו המשפטיים העלה במכתב הערר ואת הטיעונים התכנוניים יציג אדריכל שוורצמן.

אדריכל שוורצמן טען שהועדה המקומית קבלה את התנגדותה של גב' חותי בחלקה 94 למרות שהיא בנתה במגרשה עד קו אפס. בד"כ כשיש מבנה בקו אפס מבקשת העיריה לבנות עם קיר משותף. במקרה זה נהנה העיריה כאילו נמצא המגרש בין מגרשים עם חזית ודרשה קו בנין אחורי של 5 מ'. למגרש הנדון אין חזית ויש להסתפק בקוי בנין צדדיים של 3 מ' ואילו הוא מתרחק לקו בנין של 4.5 מ' כך שאין כלל פגיעה בקוי בנין. כמו כן אין חריגה מהגובה המותר באזור מטרים 3, לבד מעליה בחדר המדרגות שנמצא בחזית המערבית שהיא רחוקה מבית המתנגדת ולכן אין הוא מבין מה הטעם להתנגדות. לבד מנקורות אלו מבקשת העיריה להוציא את הבניה המתוכננת בקומת העמודים אך לדעתו החניה בקומת העמודים עדיפה מבחינה תכנונית כי היא מותירה שטח גינון מסביב לבנין וכך עולה איכות החיים.

8/...

(פרוטוקול מחוזית 27.5.86)

את המחסנים ממליצה העיריה להוריד לקומת המסד ולדעתו זה "יקבור" את הבנין לגמרי. המחסנים המתוכננים עולים במקצת על 8% המותרים לכן לדעתו אפשר להקטינם במקצת אך לא "לקבור" אותם כי זה לא יותיר שטח לחניה.

מר שטיין ציין שבאזור צריך להיות קו בנין של 8 מ', מכיון שקיים בנין עם קו בנין אפס הבנין המבוקש צריך להיות עם קו בנין של 5 מ'. מכיון שמדובר על דירה אחת ב-3 מפלסים ראתה הועדה המקומית את הקומת התחתונה כמיותרת ולכן המליצה מה שהמליצה.
באשר לחניה יש מקום חניה במגרש.

עו"ד ברקוביץ טען שישנו מסכסוך שכנים ומתנהלים דיונים בבית המשפט. לא יעלה על הדעת לקבל את התנגדותה כי היא מבחינה "חנטא שיוצא נשכר", הבנית שלה נעשתה ללא רשיון על קו בנין 0 - בניגוד לתכנית המתאר והחלטות הועדות השונות. מרשו הגיש צו מניעה נגד הבניה שלה, הוא התקבל בבית המשפט וישנם צוי הריסה לבניה של המתנגדת. גב' תותי הצהירה בבית המשפט שאין לה כוונה להפריע למבקש וישנה הסכמה מפורשת מצידה לבניה על הקרקע. (עו"ד ברקוביץ ציטט מתוך תיק אזרחי של בית משפט)

מרשו קיבל בתחילה קו בניה של 3 מ' והאדריכל שלו, מיוזכנו התרחק מרחק גדול יותר וביקש הקלה של 4.5 מ'. שוב - יש לזכור כי המתנגדת בנתה בניה ללא רשיון על קו בנין אפס.

באשר לחניה - עמדת הועדה המקומית היא בניגוד לעמדת אגף התנועה בעיריה שהעדיף את החניה בקומת העמודים ולא מתוץ לבנ ה על מנת לא לגרום הפרעה לשכנים.

בענין אחוזי הבניה - הבניה המוצעת אף לא מנצלת אותם עד תום ויש להתחשב בעובדה שהמגרש צר וההגבלות החלות עליו מקשות יותר.

עו"ד כהן (ב"כ המתנגדת) טען שהקולגה שלו מנסה להעביר את הדיון מבית המשפט לועדה המחוזית ואין זה המקום לכך. הוא מסתמך על המלצה שנמצאת עתה בבית המשפט ויש עו"ד נוטף שחתם על כך שאין היא נכונה. מרשתו מסכימה שהמבקש יבנה אך בלי לפגוע בה. הבניה במגרשה נעשתה כבר לפני 50 שנה ואילו הוא קנה את המגרש לאחרונה בפרוטות ומבקש להתעשר ממנו. לדעתו גם מה שהומלץ לאישור ע"י הועדה המקומית הוא רב והוא היה מבקש לשקול את האפשרות להוריד עוד קומה. הבניה המוצעת עולה על שביל שמוביל למקלט הצבורי, יש בו צינורות מים, בלוני גז וכד' ואין לעלות על זה. אם יש לועדה ספק במה שנאמר הוא מזמין את החברים לבקר בשטח.

עו"ד ברקוביץ ציין שישנם תיקוט בעיריה וצוי הריסה שיצאו כבר לפני 20 שנה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן ציין שהחלטת הועדה המקומית ברורה ולשרות זאת הוא מליץ לאשר את הבקשה בשינוי מסויים: בחזית המזרחית, הקרובה לבית המתנגדת מתוכננת מרפסת באורך 6 מ' במרחק של 3.5 מ' בלבד מביתם והוא מציע לבטלה.

מר זוננפלד טען שהמתנגדת לא התיחסה כלל למרפסת הנ"ל.

מר שרון תמך בדברי מר זוננפלד.

לאחר דיון,

9/...

(פרוטוקול מיום 27.5.86)

הוחלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט הסרפסת במפלס +2.50 בחזית המזרחית, שתוקטן בכ-2.5 - 2 מ' על מנת למנוע פגיעה במתנגדת.

12. יב-10253 - ערר משפחת [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 6.1.86 בגין בקשתה להגדלת מרפסת ובנית מחסן - גוש 12 חלקה 29 רח' דור ודורשיו - המושבה הגרמנית (תיק בנ/81/682).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציג מר כהן את הבקשה.

בפני הועדה הופיעו המבקש / מערער מר יסלזון ואדריכל י. טולכו.

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

אדריכל טולכו ציין שהבנין האמור מיועד לשמור ובעבר הוספו לו קומות במתכונת הבניה הקיימת. לבנין מדרגות כניסה הטבילות לפודסט ובחזית האחורית מרפסת המגיעה עד פינת האוכל. הבקשה היא לאחד את הפודסט והמרפסת האחורית ולדעתו אין מדובר במרפסת זיזית מכיון שקירות התוספת "צומחים מהאדמה". ברור לו שחל איסור לבנית מרפסת שעומקה יותר מ-1.5 מ' אך לטענתו, אם כך - כל המבנים המדורגים בירושלים הם פסולים מכיון שכולם בולטים בלמעלה ממטר וחצי מהבנין.

מר [redacted] הסביר שהפודסט קיים בהתאם לרשיון, באותו רוחב הנדרש בבקשה לתוספת ואין בבקשה משום הגדלת הפודסט.

מר שטיין טען שהבקשה להוספת בחזית הדרומית היא בעצם מרפסת ומכיון שרוחבה עולה על מטר וחצי יש לקחת אותה בחשבון אחוזי הבניה.

מר [redacted] טען שהתוספת תשפר את מראה הבנין והוא מוכן לכלא את החלל מתחת לתוספת ולא להשתמש בו כמחסן.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן ציין שהבית הנדון יפה וגדול דיו ולא נראה לו שיש מקום לתוספות, לבד מן העובדה שהבקשה נוגדת את תכנית המתאר.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד שיתקיים ביקור במקום.

10/...

(פרוטוקול מחוזית 27.5.85)

13. יב-10224 - ערר גב' [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 31.7.85
לסגירת מרפסת - גוש 585 חלקה 259 רח' שלמה בן יוסף שכ' תלפיות מזרח (תיק בנ/85/407).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציג מר כהן את הבקשה.

המערערת הוזמנה ולא הופיעה לדיון.

מר כהן סבר שיש לקבל החלטה להחזיר את התיק לועדה המקומית מכיון שאין לאשר את הבקשה -כפי שנהגה הועדה המחוזית עד כה בבקשות מסוג זה. אישור בקשות מסוג זה משמעותו הרס השכונה.

מר לוי תמך בדברי מר כהן.

לאחר דיון,

הוחלט: להחזיר את הבקשה לועדה המקומית.

14. יב-10254 - ערר גב' [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 6.1.86
בגין בקשתה לסגירת מרפסת - - גוש 590 חלקה 35 - רמות (תיק בנ/85/779).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציגה גב' פלאו את הבקשה וציינה שהועדה המקומית אשרה בקשה דומה לא מכבר למרות שאת הבקשה הנדונה דחתה.

המערערת הוזמנה ולא הופיעה לדיון.

לח
לאחר דיון,

הוחלט: להחזיר את הבקשה לועדה המקומית.

11/...

(פרוטוקול מחוזית 27.5.86)

15. יב-10191 - ערר הרב [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 4.9.85 בגין בקשת גב' [redacted] לתוספת בניה גוש 82 חלקה 16 רח' צפניה שכ' כרם אברהם (תיק בנ/85/281).

מובא לדיון חוזר מיום 1.4.86 בהתאם לבקשת מר זוננפלד ובהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 20.5.86.

בפתח הדיון הזכיר מר כהן את הדיון הראשון בערר הנ"ל וציין שאז הוצע והוחלט לא לאשר את מרפסת הזיז בקומה השלישית. עקב כך פנו אליו המבקשים, ציינו שלגבי המרפסת לא היתה כל התיחסות בדברי הערר ובקשו ממנו למקר במקום ולהתרשם בעצמו. בביקור שערך במקום נכח לדעת שאכן מרפסות כדוגמת המרפסת האמורה מאפיינות את מחכונת הבניה באזור ובדיון חוזר שהתקיים הוא המליץ לשנות את ההחלטה הקודמת ולאשר את המרפסת. דיירי הקומה הראשונה פנו למר זוננפלד וטענו בפניו שהמרפסת תפריע להם להקים סוכה בחצר ומר זוננפלד ביקש לקיים דיון חוזר.

מר זוננפלד הסביר שאומנם נכון שמרפסות זיז אופייניות מאד באזור אך השכן בקומה השניה טוען שהוא לא יוכל לבנות סוכה בחצר ואף הראה לו תמונות להוכחת טענותיו.

בעד ההצעה לאשר את בנית המרפסת הצביעו 2 חברי ועדה .

נגד ההצעה הצביע חבר אחד.

לאחר דיון,

הוחלט: הועדה חוזרת על החלטתה מיום 1.4.86 כלשונה.

ו. בקשות להיתרי בניה.

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

המשך דיון מיום 15.10.85.

בפתח הדיון הסביר מר כהן כי הועדה המחוזית נדרשה כבר בעבר לדון בבקשה לבית הכנסת הן במסגרת תב"ע והן במסגרת היתר בניה - העיצוב הלא שגרתי גרם ללבטים רבים. מבנה בית הכנסת "יושב" על שני גני ילדים שבניתם אושרה והם נמצאים בשלבי בניה מתקדמים. בשלב ראשון לא היה ברור למתכנן באיזה חומרי בניה הוא ישתמש ובמהלך הבניה בוצעו מספר שינויים. במשרדו נערכו מספר ישיבות עם אנשי מקצוע והמוצר הסופי שאליו הגיעו הוא שאולם התפילה יבנה מאבן והמבנה שעוטף את המשושלים מעליו יצופה בנחושת. מר כהן המליץ לאשר את הבקשה.

מר הייטן ביקש להעיר מספר הערות:

א. עזרת הנשים לא ראלית וקטנה באופן מגוחך.

ב. עלויות הפרויקט גדולות פי שניים או שלוש מאשר פרויקט רגיל.

ג. יש התנגדות גדולה מצד התושבים.

ד. הבנין יחסום את כל האור האפשרי לגני הילדים שמתחתיו.

(פרוטוקול מחוזית 27.5.86)

מר כהן ציין שכל הטענות שנשמעו מפי מר הייסן הועלו אגב הדיון בתב"ע, הועדה היתה מודעת לעובדה שהמבנה הורס את הרצף הכללי ולמרות זאת, בסופו של דבר אושרה התכנית.

מר לוי הציע לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת.

17. יב-10274 - בית כנסת "הרן" בנין חדש - רמות פולין.
דו"ח הועדה המקומית מס' 72 מיום 12.5.86 תיק בנ/86/328.

18. יב-10275 - בית כנסת "סטולין - קרליין" - בנין חדש - רמות פולין.
דו"ח הועדה המקומית מס' 72 מיום 12.5.86 תיק בנ/86/245.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי בשכונת רמות פולין, המאוכלסת באוכלוסיה חרדית הוקצו מספר רב של מגרשים לבתי כנסת. שתי הבקשות הנדונות הן במגרשים סמוכים. לגבי הבקשה שבתיק בנ/86/328 אין כל הערות תכנוניות למעט העובדה שבשלב זה אין הועדה מאשרת את מה שסומן כבנוי בעתיד. לעומת זאת בית הכנסת שבתיק בנ/86/245 מתוכנן להבנות על קו בנין אפס על גבול המגרש של בית הכנסת השני. לדעת מר כהן יש לשמור על מרחק מגבול המגרש על מנת שלא ליצור צפיפות יתר. שתי הבקשות הנ"ל הגיעו לדיון בועדה המחוזית מאחר שתכנית המתאר דרשה שהבניה תהיה על סמך תכנית בינוי ותכנית כזו לא צורפה לתכנית.

לשאלת מר סוקר האם יש בבתי הכנסת אולם שמחות השיב מר כהן בשלילה.

מר סוקר ציין שהמבנים מצוים בטופוגרפיה קשה וביקש שההתיחסות בנוגע לעבודות העפר תהיה מתאימה.

גב' אשל ציינה כנסת ישנם שימושים עם הפרעות מוגבלות מה שאין כן אם מדובר בבית מדרש שגורם להטרדה רבה יותר לתושבים. האם מותרת בניה בתי מדרש באזור והאם התושבים בסביבה יודעים על כך.

מר הייסן השיב כי המגרשים נמצאים בשולי אזור המגורים המאוכלסים באוכלוסיה חרדית. באשר למרחקים - המגרש מיועד לבית כנסת בגודל של 1500 מ"ר וההצעה היא לבית כנסת בגודל של 950 מ"ר בלבד, זאת מכיון שועדת ההיתרים של העיריה הקצתה למבקשים חצי מגרש בלבד. הטופוגרפיה גם היא קשה ולכן, במגבלות האלה לא נותרה ברירה. לאל להמליץ על אישור הבקשות.

מר כהן ציין שהתכנית החלה על השטח הקצתה 10 מגרשים לבתי כנסת ולדעתו יהיה מוגזם לחלק כל אחד מהם ל-2 בתי כנסת.

(פרוטוקול מחוזית 27.5.86)

גב' ברזקי הציעה לבנות או שני בתי כנסת קטנים או בית כנסת אחד גדול.

מר לוי הציע לאשר את הבקשות עם התיקון בקו בניה כפי שודרש מר כהן וכמו כן בלי הסימון של בית כנסת בעתיד.
לדבריו, אם יתברר בעתיד שיש צורך בבתי כנסת נוספים - תהיה הועדה מוכנה לדון בתכנית אחרת שהיתן תשובה לאתרי הבניה שבמקום. מכל מקום יש לשמור על מסגרת תכנונית נאותה.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לאשר את הבקשה בתיק בנ/86/328 - בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. לאשר את הבקשה בתיק בנ/86/245 - בהתאם להמלצת הועדה המקומית בתנאי שקו בנין בחזית המערבית יהיה לפחות 4 מ'.

ג. הועדה לא מאשרת את מה שסומן על גבי הבקשות כבניה בעתיד.

ד. תנאי לקבלת תעודת גמר לבנינים הנדונים יהיה השלמת עבודות פיתוח השטח.

19. יב-10276 - הקרן לירושלים - תוספת קומה - גוש 284 חלקה 15 - בית צפאפא.

דו"ח הועדה המקומית מס' 72 מיום 12.5.86 תיק בנ/86/224.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא לבנית תוספת לבית ספר קיים בבית צפאפא -בשטח שמיועד לפי תכנית המתאר 62 - לאזור הכפר. על פי תכנית מופקדת מס' 2317 - מיועד השטח לבניני ציבור. באשר לפתרון התכנוני מר כהן ציין שלדעתו יש לבדוק את האפשרות לבנות מדרגות רגילות ולא מדרגות חיצוניות.

מר דרומי הוסיף כי בפרוטוקול הועדה המקומית מדובר על שטח ירוק שיועבר לרשות עיריית ירושלים אך שטח כזה לא מסומן על גבי התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
הועדה המקומית מתבקשת לבדוק את האפשרות לסגור את מהלך המדרגות.

20. יב-10277 - אגד - מפעל תחנת - מסוף תפעולי - רמות.

דו"ח הועדה המקומית מס' 72 מיום 12.5.86 תיק בנ/86/299.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14/...

(פרוטוקול מחוזית 27.5.86)

21. יב-10278 - עיריית ירושלים - תוספת בניה לביה"ס - רח' ורדינון שכ' גילה.

רו"ח הועדה המקומית מס' 72 מיום 12.5.85 תיק בנ/86/296.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי מידי פעם מגמה העיריה למצוא פתרונות לתוספת כיתות לבתי ספר שבתחילה חשבו שיהיו בהם פחות תלמידים. בבקשה הנדונה - ישנו ביה"ס קיים עם קומה עמודים ורוצים לסגור אותה בכיתות כשהבניה תהיה באבן בקירות ה פונים לחזית הפנימית.

מר ברנדס ציין שמתכנן הבנין מתנגד לשנות את החזית לכן יעשה הכל זמני לתקופה של 8 שנים, החלק הנטוג יהיה מגבס והחלקים היותר חיצוניים יהיו מאבן וזכוכית. הבעיה התעוררה מכיון שאין מספיק תקציב לבנות לפי המתוכנן.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

22. יב-2373 - האגודה לקידום החינוך - אולם מופעים בביה"ס בויאר - גוש 343 חלקה 38 - רח' תורה ועבודה שכ' בית וגן.

רו"ח הועדה המקומית מס' 72 מיום 12.5.86 תיק בנ/70/961.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

23. יב-10280 - עיריית ירושלים - בנית 4 כיתות ניידות - גוש 123 חלקה 1 - רח' הורקניה שכ' קטמון.

רו"ח הועדה המקומית מס' 72 מיום 12.5.85 תיק בנ/86/286.

בפתח הדיון ציין מר כהן שהבקשה היא לבנים כיתות ניידות בחצר בית ספר קיים כשהחזית הקדמית והאחורית תהיה מאבן והגמלונים מסיח מוסז ובטון.
השאלה היא, לדעתו, באיזה מידה ההיינה הכיתות האלה זמניות.

מר ברנדס הסביר שמידי פעם מתעוררת בעיה בבית ספר זה או אחר של תוספת תלמידים אך אין תקציב לתוספת בניה על כן יש למצוא פתרון "זמני" שאפשר יהיה לתמרן איתו בהתאם לצרכים - כלומר שהמבנים יהיו ניידים. המחלקה לחינוך מצאה פתרון קל ונייד אך מהנדס העיר דרש שהמבנה יהיה מאבן. הענין הוא שיש בעיות ביסוס קשות ואם מדובר במבנה ניידים יש לדאוג שאכן הוא יהיה נייד ושאפשר יהיה להעבירו בקלות לכל מקום - מכיון שהצרכים משתנים כל הזמן. מדובר באשקוביות ש"שוחלים" אותם בכל מקום שצריך.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15/...

(פרוטוקול מחוזית 27.5.86)

24. יב-10126 - ועד בית הכנסת - תוספת בניה - גוש 99 ח. 92 סנהדריה (תיק בנ/84/525).

המשך דיון מיום 30.7.85.

בעת הדיון ציין מר כהן שמדובר בשכונת פאגי שהיתה עד שנת 1967 שכונת ספר. האזור מיועד למגורים והבנין הנדון משמש בפועל כבית כנסת דבר המותר על פי תכנית המתאר. הבקשה היא להוספת קומה שניה. בישיבה קודמת נדחתה ההכרעה לבדיקה נוספת. הוא עצמו יצא לשטח - הבנין יפה והיזמים מוכנים להעתיק את החזית הקיימת של הבנין ולבנות את הבנין באותה מתכונת ישל הבנין הקיים. על פי אינפורמציה שיש בידיו לא תהיה התנגדות מהשכנים, והוא ממליץ לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומיתובתנאי שהחזיתות של התוספת תבנינה במתכונת הבניה הקיימת ובאבן דוגמת האבן הקיימת, בהתאם לתכנית שהוצגה בעת הדיון.

ז. בקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

25. יב-10188 - שעבד אללא חשד בוחגיא - בקשה לקביעת תנאים - גוש 614 חלק מחלקה 78 - בית חנינא.

המשך דיון מיום 10.12.85.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה.

ח. ערר.

26. יב-10265 - ערר משפ' [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 17.1.86 בגין בקשתה לבניה - מעוז ציון א' תיק ב/84/150.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הסביר מר כהן שמדובר בתוספת בניה שנבנתה ללא היתר על קו בנין 0. הועדה המקומית המליצה להרוס את המבנה או לחילופין לבטל את קו החלוקה בין המגרשים.

בפני הועדה הופיעה גב' [redacted] המערערת / מבקשת ותמיה מר [redacted].

גב' [redacted] הסבירה שמדובר בחלקה של חמיה וכי בעלה והיא מבקשים לא לבטל את קו החלוקה על מנת שתהיה ברשותם חלקה נפרדת.

מר [redacted] טען שהבניה ללא רשיון נעשתה על ידו ללא ידיעה שעליו לקבל רשיון לכך.

(פרוטוקול מחוזית 27.5.86)

גב' [redacted] ביקשה לא ל"העניישה" על הבניה ללא רשיון של חמיה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי ציין שמדובר בחלקה גדולה מאד ולא יתכן שלבן לא יהיה שטח לבניה בעקבות הבניה הלא חוקית של האב. לדעתו יש למצוא פתרון משפטי לבעיה.

לאחר דיון,

החלט: להחזיר את הבקשה לועדה המקומית על מנת שימצא פתרון משפטי הולם לחלוקת הקרקע.

ט. בקשה להיתר בניה.

27. יב-10282 - ביה"ס בתיר - הרחבת בית הספר - כפר בתיר.

דו"ח הועדה המקומית מס' 329 מיום 16.2.86.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11 ביולי 1986

ד' סיון תשמ"ו

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה בישיבתה מס' 11 שהתקיימה ביום ג'
ו' בניסן תשמ"ו 15.4.86.

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

השתתפו:

ת. אשל - רשות מקומית ירושלים.
ד. ברגמן - רשות מקומית ירושלים.
א. ברזקי - נציגת שר השכון.
ש.ז. זונגפלד - רשות מקומית ירושלים.
מ. כהן - מהכנן המחוז.
א. מלכוב - נציג שר החקלאות.
מ. נחמיה - רשות מקומית ירושלים.
מ. נקמן - נציג שר התחבורה.
ת. רווה - נציגת שר המשפטים.
ד. רזניק - אדריכל.
י. שרון - רשות מקומית ירושלים.

נכחו:

א. בן-אשר - מחלקת מהנדס העיר עיריית ירושלים.
י. בן יעקב - לשכת ההכנון המחוזית.
פ. בלנק - מחלקת מהנדס העיר עיריית ירושלים.
מ. דרומי - לשכת ההכנון המחוזית.
י. סוקר - יועץ סביבתי.
י. פלאוט - לשכת ההכנון המחוזית.
נ. פלט - מזכירת ועדת המשנה המחוזית.
י. צבאג - לשכת ההכנון המחוזית.

נעדרו:

ע. דרמן - נציג שר הבטחון.
ע. לוקסמבורג - נציגת מע"צ.
א. ליטמן - רשות מקומית מטה יהודה.
ע. לרמן - נציג שר הבריאות.

2/...

(פרוטוקול מחוזית 15.4.86)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים.

א. תכניות לאישור (מתן תוקף).

1. (3191) תכנית מס' 3191, שינוי מס' 1/82 לתכנית מפורטת 2789 - שכונת רמות מתחם 03.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3184 מיום 4.4.85.

בתקופת ההפקדה הוגשו 12 התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.11.85.

1. לקבל את ההתנגדות בנושא מקום ביה"כ ליד בריכת השחייה. אגף תכנון העיר יאתר שטח חילופי לביה"כ, ולשם כך תופקד תכנית נפרדת. השטח בו היה אמור להיות ביה"כ יהיה מיועד לשטח ירוק. גם לשם כך תופקד תכנית חדשה.

2. לקבל את ההתנגדות בנושא גובה הבניה ולקבוע כי גובה הבנינים לא יעלה על גובה שתי קומות ממפלס קרקע טבעית (כפי שהיתה לפני שהחלו החפירות).

3. לקבל את ההתנגדות בדבר שינוי מקומו של גן הילדים מתכנית 2789 ולהשאיר במקומו את גן הילדים.

לאור כל האמור לעיל הוחלט לבטל את התכנית ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הסביר מר כהן כי הועדה החליטה בזמנו להפקיד את התכנית הנדונה המשנה את תכנית 2789 בגבולות המגרשים ובצורת הבינוי ומספר הקומות המותרות הועלה. בתכנית 2789 ישנה סתירה בין נספח הבינוי והוראות התכנית כשבמקום אחד מדובר על בנית 2 קומות ובמקום אחר על בנית 3 קומות. בעת ההחלטה להפקיד איפשרה הועדה המחוזית לועדה המקומית להוציא היתרי בניה בתנאי שזה יהיה תואם לתכנית המופקדת ולא סותר את התכנית המאושרת. בשלב מאוחר יותר העבירה העיריה בקשות שסתרו את התכנית המאושרת ולמרות זאת אושרו ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית. העבודה במקום החלה לאחר שאוכלסו מבנים במתחם והדיירים טוענים שהבניה מסתיר להם את הנוף. העיריה החליטה לבטל את ..ההיתר, בבניה במתחם זה מעורבות 3 חברות בניה.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: אפרתי מרים, שיין מרים, שובול מרסל, צבי אפרתי, דורון אפרתי ודורון לנגה.

3/...

(פרוטוקול מחוזית 15.4.86)

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר א. בן אשר.
כמו כן הופיעו מר ח. עופר ומר מ. פרינס מחברת משה"ב וב"כ עו"ד א. מירון. מר צוחר גבריאלי מחברת עפר וסלע, מר לוי אהרון מחברת יובל גד ואדריכל שפיר גיורא מטרם יובל גד בע"מ.

עו"ד מירון ביקש להעיר כי לדעתו אין לועדה המחוזית סמכות לדון בהתנגדויות מכיון שהן הוגשו לאחר המועד הקבוע בחוק.

מר לוי השיב כי טענתו תיבדק במהלך הדיון הפנימי של הועדה ואולם בד"כ נוהגת הועדה לפנים משורת הדין ושומעת את המתנגדים גם אם ההתנגדות הוגשה באיחור.

מר מ. טובול טען שהסיבה שלו לרכישת הקוטג' היתה המיקום והנוף ; והעובדה שלפי התכניות הסקוריות נשאר להם נוף פתוח. עבור הקוטג' הזה שלמו סכומי כסף מעל ומעבר למה שיכלו לשלם עבור אותו קוטג' במקום אחר. עכשיו, עם השינוי בתכניות גדלה הצפיפות וערך הדירות יורד. את שאר טיעוניו הוא משאיר לעו"ד נעמי וייל - שמייצגת את הדיירים.

מר צ. אפרתי טען שהדיירים רכשו את הדירות כי על פי התכניות היה שטח פנוי חשוף לנוף. הם ידעו שקיימת בפניהם אלטרנטיבה לקנית קוטג' אחר זהה - של חברת יובל גד - שכולל גם מרתף ענק, דבר שאין כיום בדירתם במחיר הנמוך ב-30% מהמחיר ששלמו עבור דירתם. למרות זאת העדיפו לקנות במקום שקנו בגלל הנוף והצפיפות הדלה יחסית. עכשיו הבניה עלולה להסתיר את הנוף, להגדיל את הצפיפות ובכך תגרום גם להורדת ערך הדירות. כל דייר תכנן גם את החלק הפנימי של הדירה כך שיצפה לנוף וכל שינוי יפגע בהשקעות שהושקעו. באשר לבית הכנסת (מגרש 54) - כשרכשו את הדירות החברה לא עדכנה אותם בעובדה שאסור להיות שם בית כנסת. כמובן שאפשר לאמר להם תסבעו את החברה אבל אי אפשר שלא לשמוע ולהתחשב באזרחים. בית הכנסת אמור להיות במרחק של 5 מ' מקיר הדירה הקיצונית והוא צופה לדירתו של אוכלוסיה חילונית. אין אף דייר דתי אחד בטווח של400 מ' ולא העיריה ולא המדינה מעוניינות באזורים שיהפכו להיות אתרי מחלוקת בעיר. למות ידועה במצב של שינוי דמוגרפי זוחל, לא היתה במקור כוונה לבנות שכונה דתית וגם לעיריה אין ענין בפיזור השכונה. אין לו התנגדות עקרונית לבתי כנסת אבל אין שום הגיון שיוקם בית כנסת בתוך אי חילוני שכל הדיירים מסביב מנהלים אורח חיים חילוני. אחת הטענות שנטענו במהלך הדיונים בועדה המקומית היתה שבגלל שינויים שהזמן גרמן היה צורך בהפקדת התכנית - דוקא בגלל הטיעון הזה ובגלל העובדה שעכשיו ישנה שם אוכלוסיה חילונית - יש צורך לשנות את התכנית ולא לבנות בית כנסת. זה יהיה אזור מריבה ובדעתו זו הוא מייצג את כל הדיירים.

מר ד. לנגה (יו"ר ועד הדיירים של בלוק 343 שבו 56 משפחות) חזר על הדברים שנאמרו ע"י קודמו וציין שלפי התכנון המקורי לדיירי הקומה הראשונה ישאר מעט נוף ואויר ולדיירי הקומה השניה והשלישית לא תהיה כלל הפרעה. לפי התכנון החדש גם דיירי הקומה השלישית יסבלו. בעקבות השינוי המבוקש הרבה יותר קשה לקנות / ולמכור דירות באזור.

4/...

(פרוטוקול מחוזית 15.4.86)

מר בן אשר ציין שהתכנית המאושרת קבעה את אופי הבניה בחלקה מס' 22 - לפיו יבנו בתי פטיו של 2 קומות על קומת עמודים. התכנית דברה גם על מערך שירותי הציבור וכו' אולם התכנית הנדונה שינתה באופן מהותי את אופי הבניה, אין המדובר בסך כל זכויות הבניה אלא בשינוי בטיפוסי הבניה ובחלוקת הצפיפות. יש חלקות בהן גדלה הצפיפות ויש חלקות שבהן היא נשארה כשהיתה. צורת הבניה מתבטאת ע"י בנית בנינים מדורגים בחלקם בני 4 קומות ובחלקם בני 2 קומות עם מרווחים משתנים. כמו כן שונה גם מיקום בניני הציבור, בתכנית המאושרת עתיד היה להיות טול בית המתנגדים גן ילדים ופס ירק ובתכנית החדשה שונה מיקומו. בית הכנסת במגרש 54 - עליו דיבר המתנגד - מופיע בשתי התכניות והשינוי לגביו מתבטא רק בגבולות ולא במיקום. בית כנסת אחר - במגרש 63 שמתוכנן על שטח שהיה אמור להיות ירוק בתכנית הקודמת - מומלץ להוציא מהתכנית.

לתכנית החדשה צורפו חתכים המצביעים על העמדת הבנינים אולם בפועל השתנו תנאי השטח בעקבות ביצוע עבודות כתוצאה מהיתרי הבניה שהוצאו ופני השטח ירדו במקצת.

הועדה המקומית קבלה את ההתנגדויות והמליצה להחזיר את המצב לקדמותו.

עו"ד מירון ביקש להשמיע את דבריו רק לאחר שישמעו כל המתנגדים.

מר אפרתי השיב בשם כל הדיירים וציין שהוא מופתע מאד מהעובדה שמר בן אשר לא דיבר על אותו בית הכנסת שהוא הזכיר. הועדה המקומית בקרה בשטח ונוכחה לדעת שדבריו נכונים. הוא מזמין את חברי הועדה המחוזית לבקר במקום.

מר אהרון לוי (מטעם חב' יובל גד) ביקש לאפשר לחברה להמשיך לבנות בשטח מכיון שהבניה נמוכה ולא מפריעה לאיש. ואין היא נשוא ההתנגדויות שהוגשו לתכנית. הוא הקריא לועדה מכתב שקיבל מעו"ד נעמי וייל - המייצגת את המתנגדים - לפיו אין למתנגדים כל טענות כלפי הבניה של "יובל גד".

מר א. ישראלי מנהל הפרויקט מטעם יובל גד ציין שהחברה קבלה אשור בנית על חלק מהקוטג'ים ובמשך 4 שנים השקיעה הון עתק. החברה שלמה עבור 52 יחידות דיור ובנתה רק 20 כך שנגרם טבל רב לקונים ולחברה עצמה ובזבוז השקעות.

מר לוי ציין שהועדה תבדוק את האפשרות לאפשר לחברת יובל גד להמשיך את הבניה במנותק מהתכנית הנדונה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן הסביר שבבדיקה שערך עם אנשי העיריה ומשרד השכון התברר שלגבי מגרש מספר 21 א' - שעליו מתבצעת הבניה של חברת "יובל גד" אין כל סתירה בין התכנית המאושרת והמופקדת, אך קיימת בעיה משפטית שעליה הוא מחכה לתגובתה של גב' רווה.

מר לוי הציע להענות בחיוב לבקשת חב' יובל גד.

5/...

(פרוטוקול מחוזית 15.4.86)

מר שרון תמך בהצעה והוסיף שיש לאשר ליובל גד את הבניה בכפוף לבדיקה משפטית.

גב' אשל ביקשה שיערך בשטח סיור משורגן וינתנו לחברי הועדה הסברים לגבי ... הטופוגרפיה, הבניה המבוקשת וכו'.

גב' רווה תמכה בבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: א. הגב' ברזקי, נציגת שר השכון, תארגן לחברי הועדה ביקור בשטח.

ב. לאשר לחברת יובל גד את המשך הבניה בשטח בכפוף לבדיקה משפטית שתעשה ע"י גב' ת. רווה, נציגת שר המשפטים בועדה.

ג. המשך שמיעת המתנגדים והדיון בתכנית נדחה לישיבה נוספת.

2. (3386) תכנית מפורטת מס' 3386, רח' פתוחי חותם שכ' שייך ב'ארח.

מובא להיקון טעות.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי התכנית הנ"ל הופקדה לאור קבלת התנגדויות לתכנית 2591 ואושרה כבר היא כוללת בנין להריסה שקיים על תואי דרך אולם בתקנון נשמט הסעיף לגבי בנינים להריסה ויש להוסיפו.

לאחר דיון,

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 3.12.85 יש לכלול בהוראות התכנית סעיף בדבר הריסת המבנה.

ב. תכניות להפקדה.

3. (3628) תכנית מס' 3628, שנוי מס' 34/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים רח' הנביאים.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.12.85:

להפקיד את התכנית בתקונים הבאים:

א. לקבוע יעוד לחלקת הטרנספורמטור.

ב. להשלים פרטים החסרים בתשריט בתאום עם מר בלנק.

ג. להוציא מהתשריט מבלת שטחי הבניה.

ד. העצים לשמור יסומנו בתשריט.

(פרוטוקול מתוזית 15.4.80)

בפתח הדיון הסביר מר כהן כי מדובר בשטח טול הקונסוליה האתיופית ברח' הנביאים שעפ"י תכנית המתאר לירושלים מיועד לאזור מגורים 2 וזכויות הבניה מוקנות עדיין מתכנית זו. עתה מבקשים היזמים למצות את זכויות הבניה ויש צורך להפקיד תכנית מכיון שלפי התכנית המתאר מותרת בניה 4 קומות ואילו היזמים מבקשים לבנות 6 קומות כולל קומת עמודים. מר כהן ביקש לציין שהעיריה תגישה מסמך מסויים ואילו האדריכל הציע שינוי קטן ולא מהותי לפיו יורחק גוש המבנה החדש מהבנין הקיים בערך ב-50% מהמרחק שנקבע בעיריה וכן להוריד את הקומה האחרונה ולהוסיפה באגפים אחרים כך שיווצר מבנה יותר סימטרי שימנע בקשות של השלמות בעתיד. העיריה בקשה להתנות את התכניות בשימור הבנין הסמוך ובשמירה על החורשה שבמקום. פתרון החניה תת קרקעי ומומדר ע"י העיריה. מר כהן המליץ להפקיד את התכניה עם הצעת הביגוי של האדריכל.

מר רזניק הודיע מראש שהוא ימנע מהצבעה מכיון שהוא בדילמה, מצד אחד ברור לו שיש לקחת בחשבון את זכויות הבניה הקיימות, את הצורך בשמירה על החורשה ואילוצים שונים אחרים אך מצד שני נעשה עוול לאחד הרחובות היפים ביותר בעיר כאשר במורד הרחוב קיים מלון גבוה ובמעלהו אושר עוד בנין בן 7 קומות ועכשיו אם יאושר הבנין המבוקש ישנה הרחוב לגמרי את אופיו.

מר לוי הסכים עם מר רזניק שרח' הנביאים לא שמר על אופיו בין היתר בגלל המלון במורד הרחוב. עתה -בדיעבד -אולי לא היה מקום לאשר את תכנית המלון. גם במעלה הרחוב אושר בעבר בנין גבוה בין 7 קומות אבל ברצונו להעיר שכאן נעשה נסיון לתפוס את החבל בשתי קצותיו מצד אחד לשמר בנין שקיים בשטח ומצד שני למצות את זכויות הבניה.

מר שרון ציין שהוא מצטרף לנימוקים המכובדים שהשמיע מר רזניק.

גב' ברזקי טענה שאמנם נכון שיש זכויות בניה כוענקות אך אין להרים ידיים מראש אלא אפשר לבקש מהאדריכל לטצוא פתרון יותר מתאים בהתחשב בטקסטורה המיוחדת שיש לאזור. נכון שהמלון הוא "שגיאה תכנונית" אך הוא במורד הרחוב ומרוחק מהבנין הנדון. כאן מדובר בבנין מרכזי ברחוב ויש לפנות לאדריכל לשנות את התכנון המוצע.

מר לוי ציין שלכל אדריכל יש תפיסה תכנוני משלו ואין לבוא ולאמר זה לא טוב תכנן אחרת, יש מקום להציע תיקונים שונים ואכן התיקון שהציע מר כהן משפר את ההצעה המקורית.

מר רזניק התרים נגד העובדה שיש בנינים לשימור אבל לא נקבעו רחובות או שכונות שלמות לשמר.

מר בן אשר הסביר שעל פי התכנית מתוכננת הרחבה משמעותית, אי אפשר לדבר בו זמנית על שיטור אופי הרחוב ועל הרחבה כל כך משמעותית של הרחוב.

7/..

(פרוטוקול מחוזית 15.4.86)

מר כהן הסביר שהכוונה היא להרחיב את רחוב הנביאים אך בקטע זה אפשר להרחיבו רק בגדה הדרומית שלו מכיון שבצידו השני ישנם בנינים לשימור. הבנין הנדון נכנס ל"מיטת סדום" כשמצד אחד הוא מוגבל ע"י קו הרחוב החדש ומצד שני מוגבל בבנין קיים לשימור. בסופו של דבר מדובר על קומה אחת בלבד מעל מה שמותר על פי תכנית המתאר שמתירה בנית בנין בן 4 קומות, כלומר התכנית לא חורגת באופן מהותי ממה שמותר. לדעתו, אם יש מקום לביקורת זו היתה צריכה להיות כלפי התכנית הקודמת שאושרה ברחוב.

בעד ההצעה להפקיד את התכנית בהתאם לאלטרנטיבה המתוקנת של האדריכל הצביעו 4 חברי ועדה.
נגד ההצעה הנ"ל הצביע חבר אחד.
נמנעו 4 חברי ועדה.

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

4. (3676) תכנית מס' 3676 שינוי מס' 1/86 לתכניות מס' 920, 974, 1503, שינוי לתכנית מתאר מקומית - שכ' תלפיות רח' פייר קניג - יעוד שטח להקמת קיוסק
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.2.86
להפקיד את התכנית.

בעקבות הדיון הסביר מר כהן כי לאזור התעשיה תלפיות קיימת תכנית מס' 1718 לפיה, ברחובות הראשיים ישנן רצועות ירק להפרדה בין מבני התעשיה לאזורי הבתים. בתכנית הנדונה, שהיא מערנית לתכנית 1718, ברח' פייר קניג מבקשת העיריה להקים קיוסק ברצועת ירק על מנת לפתור בעיה של נכה.

לאחר דיון,
הוחלט: להפקיד את התכנית.

ג. תשריט חלוקה

5. (1138 - 1756) בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י תכניות 1756, 1138 תל-ארזה
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.2.85
לאשר את תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30079 חלקות 40, 41, 42.

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

(פרוטוקול מחוזית 15.4.86)

ד. היתרי בניה

6. יב-10078 - עירית ירושלים - בית כנסת מעל גן ילדים - גוש 439 חלקה 9 רחוב הנורית (תיק בנ/85/93)
המשך דיון מיום 19.3.85

בעת הדיון הציג מר כהן את הבקשה וציין שבזמנו החליטה הועדה להפקיד תכנית - זו אכן הופקדה ואושרה וניתן לאשר את הבקשה.

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

7. יב-165 - שכונת ירושלים ביתן שמירה - גוש 261 - קרית משה
דו"ח הועדה המקומית מס' 69 מיום 31.3.86 תיק בנ/85/657

בעת הדיון הציג מר כהן את הבקשה,

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

8. יב-6043 - יד ושם - תוספת קומה לבנין המנהלה - גוש 348 - הר הזכרון
דו"ח הועדה המקומית מס' 69 מיום 31.3.86 תיק בנ/79/156

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

9. יב- 7428 - עירית ירושלים - אגף תכנון מבנים - תוספת ושינויים לביה"ס לבנות "מאמוניה" - שב' באב א-זהרה
דו"ח הועדה המקומית מס' 69 מיום 31.3.86 תיק בנ/76/608

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא להוספת קומה על מבנה קיים ובניה אגף חדש לבית ספר בשטח שאינו מתוכנן כלל - כלומר לא חלה עליו אף תכנית. כבר בשנת 1976 נדרשה הועדה לאשר תוספת בניה והבקשה אושרה. לדעתו על מנת לאפשר את הבניה במקום יש לנקוט בהליכים לפי סעיף 78 לחוק.
מר לוי ציין שאם אין בעיה תכנונית הוא מציע לאשר את הבקשה לאחר נקיטת ההליכים הדרושים לפי סעיף 77 ו-78 לחוק.

לאחר דיון,
הוחלט: לאשר את הבקשה במסגרת בקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.
יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

10. יב-8891 - [redacted] - שינויים - גוש 506 חלקה 30 - מלחה
דיון חוזר מיום 4.2.86 (תיק בנ/81/583)

בפתח הדיון ציין מר כהן כי הועדה סכמה כבר מספר פעמים בעבר לא לדון. בבקשות להיתר בניה במלחה עד שתגיע תכנית מפורטת ואת הבקשה הנדונה הוחלט בדיון הקודם לא לאשר. בעל הבקשה טען שאין להפלות אותו מכיון שלדיירים אחרים בכפר אושרו בקשות דומות ואין לנהל את המאבק על התכנית המפורטת על גבו.

(פרוטוקול מחוזית 15.4.86)

לאחר דיון,
הוחלט: א. לבטל את החלטת הועדה מיום 4.2.86
ב. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. יב-8675 - חסין ג'מיל סייאם - הוספת בניה - גוש 125 חלקה 17 - סילואן
דיון חוזר מיום 30.7.85 (תיק בנ/82/162)

בעת הדיון ציין מר דרומי שמדובר בבקשה לבנית מוסך בשטח שפ"ץ והבקשה לא אושרה. בעל הבקשה טען שהוא הביע הסכמה שלשכנו יהיה מוסך ואכן לשכנו אשרה הועדה בנית מוסך דומה.

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

12. יב-10257 - האוניברסיטה העברית - ביתן חדש ליד מגרשי הטניס - גבעת רם
המשך דיון מיום 1.4.86 (תיק בנ/86/91)

בעת הדיון ציין מר כהן כי לדעתו אין לאשר את הבקשה כפי שהוגשה מאחר ומבוקשת הוספת בניה חדשית ולדעתו בקמפוס בגבעת רם יש לבנות מבנים קבועים כאלו.

לאחר דיון,
הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

ה. בקשות לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

13. יב-10187 - פרידה יאסין תאיה - קביעת תנאים - גוש 607 חלקי חלקה 97 בית חנינה.
המשך דיון מיום 10.12.85

בעת הדיון הסביר מר דרומי כי הבקשה הנדונה נדחתה בדיון קודם מכיון שעל השטח לא חלה כל תכנית אולם על פי עדות של המבקש יש בניה בשטח.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. יב-8854 - פארס עבד אלעזיז שתארה - קביעת תנאים - גוש 571 ח"ח 91 - ענתות.
המשך דיון מיום 10.12.85.

בעת הדיון הזכיר מר דרומי את הדיון הקודם וציין שהועדה החליטה להחזיר את הבקשה לועדה המקומית לקבלת הבהרות. במכתב שנשלח מטעם הועדה המקומית צוין שהמגרשים חולקו, הופרשו שטחים לצרכי ציבור ואין מניעה לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

10/...

(פרוטוקול מחוזית 15.4.86)

ו. מלאכות ועסקים.

15. 1/3441 - מיפאלוס 1978 מעלה אדומים בע"מ - איחסון ומכירת ברזל ומתכת - יפו.
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיפים 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה ל-3 שנים.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. 1/4818 - מפעלי תאורה בע"מ - ייצור גופי תאורה - רח' הנביאים.
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה ל-3 שנים.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה.

ז. תכנית לאישור (מתן תוקף).

17. (מי/543) תכנית מס' מי/543 שנוי לתכנית מס' מי/360 ג' - מבשרת ציון.
הודעה בדבר הפקדה התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3291 מיום 12.1.86.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלט: לתת תוקף לתכנית.

5 במאי 1986
כו' ניסן תשמ"ו

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

מדינת-ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ביעיבתה מס' 10 שהתקיימה ביום שלישי, כ"ה אדר ב' התשמ"ו, 8 באפריל 1986

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

השתתפו:	ח. אשל	-	רשות מקומית ירושלים
	ש"ז זוננפלד	-	רשות מקומית ירושלים ומ"מ ד. ברגמן
	מ. כהן	-	מהכנן המחוז
	ש. כהן	-	נציג שר השיכון
	ע. לוקסמבורג	-	נציגת מע"צ
	א. ליסמן	-	רשות מקומית מטה-יהודה
	א. מלכוב	-	נציג שר החקלאות
	מ. נחמיה	-	רשות מקומית ירושלים ומ"מ ר. דנגור
	צ. קדמן	-	נציג שר הביטחון
	ח. רווה	-	נציגת שר המשפטים
	ד. רזניק	-	אדריכל
	י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים
נכחו:	מ. בלנק	-	מחלקת מהנדס העיר
	ג. ברנדס	-	מחלקת מהנדס העיר
	א. בן-אשר	-	מחלקת מהנדס העיר
	מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. סוקר	-	יועץ סביבתי לועדת המחוזית
	י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. צבאג	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	-	מזכירת הועדה המחוזית
	א. שפרבר	-	סגן מהנדס העיר
נעדרו:	ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה

2/...

(פרוטוקול מחוזית 8.4.86)

א. אישור פרוטוקולים

1) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 1 מיום 14.1.86
2) " " מס' 2 מיום 21.1.86
3) " " מס' 3 מיום 28.1.86
4) פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית מס' 384 מיום 4.2.86
5) " הועדה המחוזית מס' 6 מיום 25.2.86

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

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. תכניות לאישור (מתן תוקף)

1. (3582) תכנית מס' 3582, שינוי מס' 12/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, רחוב בן-ציון, קרית-משה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3257 מיום 14.10.85.

בהתאם להחלטת הועדה המחוזית אותד הדיון בהתנגדויות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.1.86:

א. לדחות את ההתנגדויות מאחר והתוספת אינה משנה באופן משמעותי את המצב הקיים בשטח. עיקר הרעש נובע מהמוסדות האחרים, כמפורט בחוות הדעת. ע"פ תכנית מאושרת כאיזור מגורים מותר לבנות 2 קומות וממילא תוספת השמש.

ב. להמליץ בפני הועדה המחוזית על מתן תוקף לתכנית ובתנאי שיתווסף בהוראות התכנית סעיף הקובע כי לא יהיה במקום אולם שמחות ותירשם על כך אזהרה בלשכת רשם המקרקעין.

נציגי המתנגדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי ביולי 85 הופקדה התכנית לשינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 למוסד כאשר בפועל קיים במגרש בנין המשמש למעון יום.

להכנית הוגשו התנגדויות שניסוחן זהה וע"פ חוות דעתה המשפטית של גב' רווה הוחלט לאחד את הדיון בהתנגדויות. לדיון הוזמנו נציגים שנבחרו ע"י המתנגדים להשמיע את טיעוניהם.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים:

גב' שרה דורון ומר דוד יאנקו מרח' בן-ציון 11, גב' צפורה כץ ומר דוד קופרמן מרח' קורות העתים.

בשם הועדה המקומית הופיע מר א. בן-אשר וכן עו"ד י. רובין וגב' תמר שך מטעם היזמים שצורפו לתשובת העיריה.

גב' צפורה כץ - בהנחה שמכתבי ההתנגדות מונחים בפני הועדה, טענה כי האיזור היה ריק בראשיתו ועתה הם נמצאים בלב קרית-חינוך. היא סבורה שאי-אפשר להקיף בנין מגורים אחד מכל עבריו במוסדות חינוך: בי"ס יסודי, פנימיה של מרכז הרב, מוסד מרכז הרב, כאשר לפנימיה אין חצר משלה והילדים משחקים ברחוב בשעות המנוחה. עתה מבקשים להוסיף מעון. יש אמנם צעירים רבים בסביבה, אך אינה סבורה שצריך להוסיף עוד קומות בקרבה לבתי מגורים. אין לדיירים מנוחה וההרחבה מורידה את ערך הדירות בבנין.
לטענה שהושמעה שממילא קיים במקום מעון, כמורה היא יכולה להצהיר עם כל הלב, שיש הבדל בין כתה של 30 ילד לבין 60 או 90 ילד ולכן היא מבקשת מהועדה שלא להתיר את תוספת הקומות.

מר יאנקו - המתגורר ממול למעון טען כי עד כה ישנה הפרעה מהמעון ויש ספק שהיא תלך ותגבר כאשר יתווספו הקומות המבוקשות. בטל הבניה מסביב יש להם שמש שעה אחת בבוקר ואם יתווספו הקומות גם המעט שנותר לא יוותר. לענין זה הוא ואחרים מתנגדים. בעית הרעש היא בעיה קשה. במוצאי-שבת משעה 6.00 ואילך יש רעש הבוקע מרמקולים המסרידים את מנוחת השכנים. יש בעיה של חניה. כאשר מתקיימת הרצאה, הרחוב חסום לתנועה מעומס המכוניות שבאות לסביבה והעיריה שנוכחה בכך, הפכה את הרחוב לחד סטרי. הרגשת הצפיפות היא בעיה אמיתית וקשה עבורם.

גב' שרה דורון - לאיזור מגיעים אנשים ובעית הרעש מטרידה את הדיירים ביום ובלילה, בשבתות ובחגים. הורים שבאים עם מכוניות לקחת את ילדיהם מהמעון, צופרים בחוץ ויוצרים רעש מטריד. היא מזמינה את הועדה לבוא ולחווכח בדבר.

מר בן-אשר - הודיע כי הוא מצרף את היזמים לחשובת העיריה. למתנגדים השיב כי במקום קיים גן-ילדים. גני ילדים הם חלק מהשימושים המותרים והקיימים באיזורי מגורים. כפי שנשמע רוב הרעשים אינם נובעים מפעילות שנוצרת במקום, אלא ממוסדות אחרים הקיימים בסביבה. החלקה מיועדת כאיזור מגורים 2 וע"פ החוק מותר להקים במגרש בנין מגורים בן 4 קומות, באיזור שרוב אוכלוסייתו דתית ובאופיה היא גם מרובת ילדים וספק אם תנאי הרעש מבנין מגורים כזה היו קלים ממעון יום.

עו"ד רובין - הוסיף כי המעון קיים כבר עשרות שנים, התוספת המבוקשת היא של קומה וחצי וכפי שנאמר ע"י נציג העיריה יכול היה להיבנות במקום בנין בן 4 קומות, כך שהשמש בכל מקרה היתה מוסתרת.

ההפרעה כפי שעולה מההתנגדות בעיקרה מרעש הנגרם ע"י מוסדות אחרים הקיימים בסביבה.

מדובר בתינוקות בני 2 - 3 שנים, שמשכיבים אותם ללינה בין השעות 4 - 2 בצהרים. ישנה הגזמה מעליגה בענין המטרד שנגרם מרעש מהמעון כפי שנאמר מטרד מבנין מגורים היה לא מחות. גב' כץ אמרה בעצמה שהיא מבינה שצריך להיות קיים מעון כזה. מדובר בארגון וולונטארי לצרכי צדקה. המציע עזרת חינם ואת זה צריך לשלול מאחרים. הוא מוכן להתחייב שלא יקום במקום שום אולם שמחות, כדי שלא יתריסו נגד המעון על רעש יוצא דופן.

התוספת תאפשר הכנסת 20 ילדים נוספים בלבד. הקומה התחתונה צפופה ביותר ואינה עומדת בשום קריטריון. גילאי הילדים הם 3 - 0 וילד בן 6 חדשים לא די שאינו רץ לשמע צעצוע מכונית אמו, אלא בקושי נמצא מחוץ לכתלי המעון להרעיש. האמהות שילדיהן מטופלים במעון הן אמהות עובדות לפחות עד שעה 2.30 ואינן מגיעות לפני 3 או 3.15, מה גם שאין באים 60 הורים בבת-אחת ולרוב עד שעה 4.00. לבד ממעטיים עד 3 בשנה שבהם מתקיימות אסיפות הורים אין שום פעילות אחרי שעה 4.00.

גב' דורון טענה כי הפעילות הגבוהה היא בין השעות 4 - 2 בצהרים, בשעות שבהם באים ההורים לאסוף את ילדיהם.

ברגע שיתווספו הקומות והתרחבנה הכיתות, מוקדי הרעש יהיו גם בקומות העליונות. למרות שמוסד בני-עקיבא אינו נשוא הדיון, ציינה כי הם באים לשטח המעון ועוברים את הגדרות כדי לשחק בחצר.

גב' כץ טענה כי מהמקום נגרם רעש ילדים כל היום, כאשר הגדולים ביניהם ישנים, הקטנים בחוץ ולהפך. עדיף מראה עיניים ולכן היא מציעה שהועדה תבקר במקום. יש הבדל בין גן ילדים ומעון. אם מדובר בבית משותף, מבחינת ערך הדירות שלהם עדיף בנין מגורים. נתונים אלה נמסרו להם מפי מתווכים לא היה להם ניסיון קודם בהגשת התנגדויות. במקרה אחר שארע זכו התושבים במשפט ולא אישרו הקמת מעון משום שהשופט הבין שעם כל הנחיצות בגן ילדים יש גם לאזרחים זכויות. הכביש הוא חד-סטרי בגלל עומס התנועה הנובעת מהמעון וההתמצאות בדרכים היא קשה ולא נוחה. הפקקים בבוקר מסרידים ביותר, החצר היא קטנה ועכשיו אומרים להם שיצאו למרפסת בקומה שניה ושלישית.

מר יאנקו טען כי אין זה נכון שהאיזור כולו דתי והילדים שבאים למעון ברובם באים לא מהסביבה הקרובה אלא מרחוק ולכן אינו מבין מדוע לא מוצאים להם מקום בסביבה שלהם ליד ביתם והם אלה שצריכים לסבול ממסרדים.

4/...

מר קופרמן טען כי כאשר באו לגור באיזור השטח היה ריק ולאט לאט החלו להקיף את ביתם כל מיני מוסדות. באשר לצד הצפוני, היה זה הצד היחידי שנותר פנוי מכל מוסד וכל מי שחדרים בדירתו פנו לצד זה יכול היה להנות משלווה מסויימת. כאשר קנו את הבנין טענו שהבנין נועד למעין מעגש או מועדון ובמירוש לא גן ילדים. היינו תמימים ולא ידענו מה לעשות ולאט לאט החלו להשתמש בבנין כגן ילדים וכך הפך גם צד זה של הבנין לבלתי נסבל. יש להתחשב שבבנין גרים בני אדם שמגיעה להם מעט שלוה. כל המוסדות ודאי חשובים, אך גם לתושבים צריכות להיות זכויות מינימליות ולא יתכן שיגיד שהכל חשוב מרט לדיירים. גב' כץ היא מתנכת אך היא גם בן אדם שחי את חייו הפרטיים. הוא מבקש שהועדה תאפשר לדיירים לזכות במעט מנוחה שניתנת.

בשלב זה יצאו הצדדים את אולם הישיבות ולאחר מכן התנהל הדיון הפנימי.

מר שרון ציין כי אלמלא היה קיים במקום מעון היו פני הדברים שונים, אך המעון קיים והתוספת נועדה לרווחת הילדים ולכן הוא תומך באישור התכנית.

מר מלכוב ציין כי ישנה תופעה של נזק מצטבר. יתכן שהמעון לכשעצמו אינו מטריד כל כך, אך עם כל המוסדות בסביבה ישנה משמעות שונה למטרד. גם הוא נוטה לתמוך באישור התכנית, אך ראוי אולי לבקר במקום ולהתרשם.

גב' אשל בקשה שיירשם שתנועת האשה הדתית הצהירה על התחייבות שלא תוסיף מקומות מעבר ל-20 וכי בסופו יהיו במעון 80 ילד.

לשאלת ייעודו של השטח השיב מר מ. כהן כי ע"פ התכנית החלה מיועד השטח כאזור מגורים 2 ובתכנית הנדונה מוצע לשנותו למוסד.

מר לוי ציין כי אין ספק שמטרד הרעש נגרם בעיקרו ממוסדות אחרים בסביבה ואין המוסד הנדון אשם בכך. המוסד קיים והמציאות מחייבת הרחבה ועל כן הוא מציע לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u> (ברוב של 3 - 7 קולות)

לדחות את ההתנגדויות מנימוקי הועדה המקומית ולתת תוקף לתכנית ובתנאים כפי שהמליצה עליהם הועדה המקומית.

2. (2901) תכנית מס' 2901, שנוי מס' 4/80 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי לתכנית מס' 1042 - ישיבת "קול יעקב" - בית וגן.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2839 מיום 30.7.82.

בתקופת ההפקדה הוגשו ההתנגדויות הבאות:

התנגדות עו"ד דובר בשם 6 דיירים מרח' דברי-ירוחם.

התנגדות אוריאל שוימר.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.8.83:

א. לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:

1. הפנימיה קיימת במקום ולא התקבלו כל תלונות בעבר בקשר למטרדי רעש.
2. אין הבדל מהותי בין פנימיה בת 60 תלמידים לפנימיה בת 80 תלמידים מבחינת מטרדי הרעש.
3. תוספת הקומה מבחינת אויר אור אינה פוגעת בדירה בקומה הרביעית של בנין המגורים.
4. שינוי היעוד מאזור מגורים למוסד נועד לאפשר תוספת הקומה למגורי פנימיה בלבד.

ב. לתת תוקף לתכנית ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. התכנית לא תעבור לדיון בועדה המחוזית עד שתירשם הערת אזהרה וינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה, שהבנין ישמש למגורים בלבד, ולא יעשה בו שימוש אחר.

2. כמו כן התכנית לא תעבור לדיון בועדה המחוזית עד למתן כתב התחייבות וערבויות מתאימות ע"י היזם, לתשלום פיצויים לעיריה, אם תחבע הועדה המקומית לתשלום פיצויים בגין תכנית זו, ההתחייבות והערבויות יהיו לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציג מר כהן את התכנית בציינו כי מעיקרי התכנית הוא שנוי היעוד מאזור מגורים 1 למוסד ובמהותה תוספת קומה לפנימית תלמידי ישיבת "קול יעקב". עוד ציין כי בעבר הוגשה התנגדות דיירים להקלה בהיתר הבניה. היא נדחתה בהחלטה מנומקת שתובא בעת הדיון המנימי.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים עו"ד זהבה קוליץ ובני הזוג זלקינד. בשם הועדה המקומית השיב מר א. בן-אשר וכן צורפו להשובת העיריה נציגי היזמים: הרב דניאל עדס, מר אברהם אלברט מצרי, מר אריה הראל ואדר' י. אלון.

עו"ד קוליץ ציינה בפני הועדה כי עו"ד דובר ייצג את המתנגדים מאז שנת 1967 ועבר אתם את ועדות התכנון המקומית והמחוזית, היום נבצר ממנו להגיע בשל דיון בבית משפט השלום, הוא ביקש דחיה אך יו"ר הועדה לא נענה לבקשתו. היא מבקשת למחות על כך משום שנשלל מעו"ד דובר לטעון בנושא שהחל לעסוק בו לפני שנים רבות. כמו-כן ביקשה לתת הזדמנות נוספת לעו"ד דובר לבוא ולטעון בפני הועדה.

לגופו של ענין טענה עו"ד קוליץ כי בתכנית מוצע שנוי יעוד מאיזור מגורים 1 למוסד, תוספת של קומה והגדלת אחוזי הבניה. הגדלת אחוזי הבניה היא הגדלה נוספת מ-81 ל-108 לאחר הגדלה קודמת מ-75 ל-81. הועדה המקומית נמקה את דחיית התנגדות בסברה כי אין הבדל בין מוסד למגורים. יש בסה"כ 3 קומות ונמצאים בבנין 60 בחורים. זה ודאי לא דומה לבית רגיל שבו מתגוררים כ-30 - 20 אנשים. לכן היא דוחה את הנימוק שאין בכך מסרד ובעיה של רעש, יתרה מכך ועדת המשנה המקומית קבעה בהחלטתה "התכנית לא תעבור לדיון בועדה המחוזית עד שתרשם הערת אזהרה וינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה, שהבנין ישמש למגורים בלבד ולא יעשה בו שימוש אחר". מי יהיה ערב לכך אם משנת 67 ועד היום, חרף התנגדויות אין ספור נעשו שינויים ולעיריה אין שליטה על מה שנעשה בתוך הבנין. כך למשל העובדה שחדר הספריה הפך להיות בית תפילה. האולם משמש כבית כנסת גדול שמתחילים להתפלל בו משעה 6 בבוקר. בשעתו נתנו התחייבות לעיריה על סגירת חלונות בזכוכית אטומה ומזגנים, הדבר כמובן לא בוצע והם יושבים במרפסות. בקומה הראשונה נקבעה ספריה בפועל משמש המקום כבית כנסת. היא מבקשת להדגיש זאת, משום שדבר מבין ההבטחות לא קויים ושום התחייבות אינה עומדת ומחר עלול להתפך המקום לבית-מדרש. המקום צריך לשמש למגורים, מדוע צריך לתת אפשרות לשנות את היעוד.

אשר לתוספת הקומה, טענה כי הבניה הנוספת מגביהה את הבנין בקומה שלמה ובתוספת של 1.5 מ' מעקה הגג, השוה לחצי קומה. יש הבדל בין 60 ל-80 תלמידים מבחינת הרעש. כל אחד יבין שתוספת קומה בבית מגורים אינה דומה לתוספת קומה לפנימיה. האור והשמש יוסתרו מהבתים הסמוכים ויורידו מערך הדירות. דירה הסמוכה למוסד של 80 תלמידים, ערכה יורד באופן משמעותי. יש בידה הערכת שמאי שהעריך את ירידת ערך הדירות בכ-15 - 18 אלף דולר לדירה.

המדריכים מעירים את התלמידים בדפיקות על הדלתות ומתיאת כפיים. מסרת הישיבה בעצם היא להשתלט על האיזור כולו בדרך של רכישת דירות בסחיר נמוך. עו"ד קוליץ ציינה כי הישיבה באה למקום אחרי שהדיירים בסביבה כבר גרו בה.

עוד ציינה כי מר אוריאל שויסר ביקש ממנה לייצג גם אותו, בסיוחד כנגד תוספת הקומה שתהיה למעשה בגובה של 1.5 קומות.

מר בן-אשר השיב כי הועדה אינה צריכה להתמקד אלא בתוספת קומה, משום ששאר האלמנטים שנטען נגדם הוכרעו בדיונים קודמים שהיו במסגרת הדיונים בשימוש חורג. היום כאמור נשוא הדיון הוא תוספת קומה שכתוצאה מכך משנה הבקשה את המתאר בענין זכויות הבניה

ותוספת גובה. לשם הסדרת הנושא דרשנו לשנות את היעוד למוסד בהתאם לשימוש הקיים והאלמנט החדש הוא תוספת קומה בלבד.

היעוד נדון בעבר כאשר נדונה הבקשה לשימוש חורג והנימוקים לאישורו עוגנו בהחלטת הועדה. באשר לטענות כנגד תוספת הקומה, של הסתרת שמש ואור ופעילות נוספת כתוצאה מהגדלת המשתמשים מ-60 ל-80 בחורים, השיב כי הועדה המקומית בדקה ומצאה שתוספת הקומה איננה פוגעת ואינה משנה באופן מהותי.

נכון שהנושא חשוף להביעת עיצויים כנגד הועדה המקומית ועל כן דרשה הועדה המקומית התחייבות המוסד לשפוי הועדה המקומית באם תחבע לכך.

אדר' אלון השיב לגבי הטענה של תוספת של קומה וחצי כי הבנין נבנה עם מעקה אבן שנבנה כדת וכדין בגובה של 1.30 מ'. מעל הבנין המאושר מבקשים להוסיף קומה אחת ועליה מעקה אבן. והיה ומשהו סבור שאין צורך במעקה בגובה כזה, נעשה מעקה ברזל. בעבר בלט מעל הבנין אלמנט נוסף ועכשיו הוא איננו.

כל הבתים בסביבה הם בני 4 קומות והבנין הנדון הוא בן 3 קומות. בדיון בועדה המקומית הביא פנורמה המראה כיצד נראה הבנין בין כל הבנינים בסביבה ולצורך הדגמת השתלבות הבנין עם תוספת הקומה הראה פוטומונטז' המראה את הבנין בפרופורציה נכונה בין כל הבנינים. הם הביאו למקום את מהנדס העיר וצוות התכנון שלו והם אישרו את התוספת מבחינה אדריכלית.

גב' זלקינד הודיעה כי מר שוימר לא יכול היה לבוא משום שנקע את רגלו. האמת היא שאין בפנימיה מרפסות. באנו לכאן בלי הרבה ציפיות. אנו אזרחים פשוטים שהזכות היחידה שלנו היא למלא את חובתנו. מי שמעיין בפסקים ימצא שאנשי הישיבה התחייבו שהבנין ישמש לפנימיה למגורים בלבד. בתחילה היה סיעון לגבי שנוי היעוד אחרי שאושרה בקשה תוספת אחוזים ואחרי שכל זה נעשה בניגוד לכל ההבטחות, מבקשים תוספת והגדלה נוספת. השיטה הזו עלולה בסופו לפגוע בכל אחד מאתנו. בית כנסת הוא מקום שבאים אליו אנשים הגונים, אך אם לפי אותה שיטה יהפכו בנינים למועדוני הימורים, אזי יפגע הדבר בכל אחד מאתנו ואם אועיל בזה לציבור אחר יתכן וזה יהיה שכרי.

עו"ד קוליץ טענה כי אין ספק שתוספת של קומה פוגעת באופן משמעותי באור ובאויר. הבנין יפה גם כך והיא לא רואה סיבה להוסיף לו קומה.

לאחר מכן יצאו הצדדים אם אולם הישיבה והתנהל הדיון הפנימי.

גב' רווה בקשה לשמוע מה היו ההליכים שננקטו עד היום.

מר כהן מסר כי בתחילה הוגשה בקשה לפנימיה וחדרי ליפוד בלבד. פורסמה הקלה באחוזי הבניה שבעטיה הוגש ערר לועדת המחוזית. הועדה המחוזית דנה בערר והחליטה כדלקמן:

"לדחות את הערר ולאשר את הבקשה מנימוקי הועדה המקומית והמסעמים הבאים:

בד"כ מקובל על הועדה כי אין לכמות על שכונת מגורים מוסדות אשר דיירי השכונה אינם חפצים בה מחשש מטרדים וטענת צרוף בלתי מתאים של שימושים שונים.

עם זאת כל עוד לא מתנגדים הדיירים למוסדות כגון: ישיבות, בתי-מדרש, מוסדות תורניים והמבנים הכרוכים בהם (דוגמת פנימיות תלמידים), אין מניעה לאשר מוסדות כאלה בהסתמך על השימושים המותרים בתכנית המתאר, ועובדה היא כי בדרך זו התפתחה שכונת בית-וגן אשר מאכלסת בשעור יחסי גבוה מוסדות רבים כאלה בשילוב עם מגורים. בנסיבות המקרה הנדון, נוכחה הועדה כי העוררים בחרו במקום מגוריהם בידיעת אופיה של שכונת בית וגן, מה גם שבית המדרש הוקם ע"פ תכנית מאושרת זה מכבר, אשר לא היו לה מתנגדים.

כמו-כן מקבלת הועדה את טענת המשיבים בדבר השוני שבין פנימיה לבין מקום ליפוד, תפילה ובית מדרש, ומבורה כי במקרה זה מגוריהם של כ-60-70 תלמידים בוגרים במשטר פנימיה מסודר איננו מהווה מטרד גדול יותר מאשר מגורים רגילים.

אשר על כן, ובהתחשב בעובדות הקיימות בשטח ובכך שמדובר בפנימיה של בית-מדרש הקיים זה מכבר וכולל אלף פנימיה שהוכיח כבר כי איננו מטרד למגורי השכנים ובהתחשב בכך כי מבין כל הדיירים השכנים שבסביבה ובסמוך למגרש, רק 7 דיירים ראו לנכון להתנגד לבקשה, השתכנעה הועדה כי בנסיבות מקרה זו הנימוקים המצטברים מכריעים את הכף לאישור הבקשה".

מי שמשתתף בדיונים בשמיעת ההתנגדויות למגרש הכדורגל במנחת שומע לא אחת שאנשי המקום מתגאים במספרם הרב של המוסדות הדתיים וזה אופיה של אוכלוסיית בית וגן שנתברכה במוסדות תורניים רבים. מצד שני יש המאשרים זאת אך מבכרים שלא יהיו על יד ביתם. לדעתי אם יש הצדקה להקמת מוסדות מסוג אלה באיזורי מגורים, הרי זה בשכונת בית וגן. את בעיית הרעש ניתן לפתור בדומה לדרך שהמליץ עליה מנכ"ל משרד הפנים כאשר נדרש לבעיה דומה בשכונת סנהדריה ואשר הטעים כי ראוי שמוסדות כאלה יוקמו באיזור שרוב אוכלוסייתו היא דתית.

לאור זאת הוא ממליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף להכנית בהתאם להחלטה המנומקת של הועדה המקומית.

מר שרון ציין כי הוא תומך בדעתו של מר כהן. הוא מסתמך על סעיף 2 לנימוקי הועדה המקומית בדחותה את ההתנגדות והוא משוכנע שהנמקתה מבוססת על בדיקה נאותה.

גב' אשל ציינה כי היא סבורה שנעשה כאן "חמא קדמון" אך את הנעשה אין להשיב. נכון שבית וגן היא שכונה שרבים מתושביה הם דתיים, אך אינה בעלת אופי אחיד ולא כל היישובות שתקעו בה יתר משרתות את תושבי השכונה, ולא פעם נתקלה בעזות מצח של התנגדות לבי"ס בשכונה. היא אינה סבורה שיש לאשר את הקומה הנוספת מבלי שנעמוד על כך שהתנאים שבהם ניתנה ההקלה הקודמת אכן התממשו. ולכן יש לקבל קודם דוח על קיום התנאים ורק אחר-כך לדון ולהכריע בתוספת הקומה.

מר ברגמן ציין כי הוא מצטער שבחלק מהדברים הוא צריך לתמוך בדברי גב' אשל. הבנין נמצא דוקא בחלק החילוני של בית וגן, הוא היה מעורב בכל שלבי בניית הישיבה ותווך בין המתנגדים לאנשי הישיבה. הרב עדם הבטיח כי יעמוד בכל ההבטחות והוא נדהם היום לשמע הדברים. במגרש שהועד למגורים ביקשו להקים פנימיה וחרף הבטחות הרב שהוא מאוד מכבדו הפכו חלק מהפנימיה לבית-כנסת. הוא אינו מתנגד לתוספת הקומה אך יש להתנותה בכך שכל שימוש שהוכנס שלא כדין יסולק, כדי להפיס את המתנגדים, ויובטח כי המקום ישמש למגורים בלבד.

מר זוננפלד ציין כי הוא מתנגד לפגיעה בזכויות הפרט והאזרח, אך מדהימה בעיניו טענתו של מי שמוטחת לראות מוסד שבבית וגן. רוב המוסדות קיימים ונמצאים ומי שבא לגור בשכונה יודע שזה איזור של מוסדות דת. לדעתו התנאים של הועדה המקומית הם חמורים דיים ואין להחמיר בהם עוד יותר. אין שום הבדל בין 60 ל-80 תלמידי-ישיבה ולדעתו ההתנגדות היא החריגה ולא הבנייה.

מר לוי ציין כי אינו רוצה להתייחס לאופי הסביבה אלא למהות התכנונית. בפנינו ישיבה בת 3 קומות שמבקשים להוסיף לה קומה. אשר לשימושים בבנין ציין כי לרגע אינו רוצה להשלות עצמו שלא יתפללו במקום והוא אינו מוצא בכך פגם. יתכן וישנם הרבה מוסדות בסביבה אך מי שבא לגור בסביבה מכיר את העובדות. הקומה אינה מורידה ואינה מעלה ותוספת של חדרים ל-20 תלמידים נוספים אף היא אינה משנה מהותית, ואולם מניסיונו היה מוסיף תנאי המחייב התקנת חלונות בזכוכית כפולה בבנין כולו בחזית הפונה לבניני המגורים.

גב' רונה הציעה לקבוע שהבנין ישמש אך ורק לפנימיה והאולם בקומה התחתונה ישמש אך ורק את התלמידים הגרים בפנימיה.

לאחר דיון

הוחלט (ברובה של 1 - 7 קולות)

לדחות את ההתנגדויות מנימוקי הועדה המקומית ולתת תוקף להכנית בתנאים הבאים:

1. בפתחים הפונים לבניני המגורים יותקנו זכוכיות כפולות לאטום הרעש.

2. הבנין ישמש אך ורק לפנימיה והאולם בקומה הכניסה ישמש את התלמידים הגרים בפנימיה בלבד.

3. (3533) תכנית מס' 3533), שינוי מס' 4/84 לתכנית מתאר עמ/9 ושינוי מס' 1/84 לתכנית 2639 - שכונת ואדי ג'וז

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמו בילקוט פרסומים מס' 3214 מיום 21.6.85.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מר וינד בשם האוניברסיטה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.11.85:

לקבל חלק מההתנגדויות ולחת תוקף לתכנית מצומצמת ללא חלקות 18, 17, 16, 3, 2, בגוש 30516 (חלקה 14 וח"ח 7, 5, 4, 3, 2, 1 בגוש 2998).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בהעדרו של המתנגד מר דן וינד הוקרא מכתב התנגדותו מיום 18.7.85 כדלקמן:

"עיינתי בתכנית הנ"ל והגעתי למסקנה כי בטעות כנראה היא חוזרת על כל השגיאות שהיו בתכנית 2639 בשטח המצרני לאוניברסיטה.

התכנית שוב מבוססת על רקע מיושן ולא רלבנטי, "נוגסת" בהמשך שד' אשכול ע"י מתן זכויות בניה בקטע חופף (כביש 16 בתכנית 3203), פוגעת בכל הצומת של הכניסה לאוניברסיטה והפנייה לואדי ג'וז ובשולי הפרק הלאומי. באותם הנימוקים אושרה התנגדות האוניברסיטה לתכנית 2639 בזמנו וזו "קוצרה" בהתאם.

מכיון שאלה שני הדברים, הצעתי לגב' גלוריה וגב' רות ביקסון כי תיזמו את ביטולה כבר בשלב זה במתכונת הנוכחית ואני ממתין לתשובתכם.

אם זו שלילית אנא רשום מכתב זה כהתנגדות האוניברסיטה לתכנית זו ע"מ סעיף 110 לחוק ולעת מועד השמעתה, נרחיב את טיעוננו.

אודה עבור השובתך בכל מקרה".

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל חלק מההתנגדות ולחת תוקף לתכנית מצומצמת ללא חלקות 2,3,16,17,18 בגוש 30516 (חלקה 14 וח"ח 1, 2, 3, 4, 5, 7 בגוש 29998).

4. (3497) תכנית מס' 3497, שנוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי מס' 1/84 לתכנית 1042, שנוי מס' 1/84 לתרש"צ 5/08/10 - רחוב זנגוויל, קרית יובל

המשך דיון מיום 25.3.86.

בעת הדיון מסר מר לוי כי בהתאם להחלטת הועדה הובאה רשימת הדיירים המתנגדים לבניה, לעומת אלה התומכים בה בבנין מס' 5 ולפיה יש רוב לתומכים. לעומת זאת בבנין מס' 7 יש רוב למתנגדים. אשר על כן הוא מציע לחת תוקף לתכנית אשר תכלול את בנין מס' 5 בלבד (להוציא מתחומה את בנין מס' 7) בכפוף לתנאים האמורים בה לגבי הוצאת היתר הבניה בשלבים.

מר כהן קרא בפני הועדה את התנאים לבניה בהתאם לסעיף 9(ג) להוראות התכנית כדלקמן:

"הוצאת ההיתר תהיה בשלבים, בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכדו'), יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת חקינה עם מעקה, רצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה. מרט למקרים חריגים שאינם תואמים את התיקונים וההמלצות שהוצעו שיחייבו אישור הועדה המקומית והועדה המחוזית."

לאחר דיון,

הוחלט: 1. לקבל את התנגדות דיירי בנין מס' 7 ולהוציא את בנין מס' 7 מתחום התכנית.

2. לדחות את ההתנגדויות לבנין מס' 5 מנימוקי הועדה המקומית ולחת תוקף לתכנית אשר תכלול את בנין מס' 5 בלבד.

5. (3487) תכנית מס' 3487, שנוי מס' 13/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 2/84 לתכנית 966 ג' - שכ' הר-נוף

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3295 מיום 23.1.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

ה ו ח ל ט: לתת תוקף להכנית.

6. (3655) תכנית מפורטת מס' 3655, שכונת שרפאת.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3295 מיום 23.1.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

ה ו ח ל ט: לתת תוקף להכנית.

7. (879 א') תכנית מס' 879 א', שנוי מס' 23/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 1/84 לתכנית מפורטת 879 - בנין האקדמיה למוסיקה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3295 מיום 23.1.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

ה ו ח ל ט: לתת תוקף להכנית.

ג. ת כ נ י ו ת ל ה פ ק ד ה

8. (3667) תכנית מס' 3667, שנוי מס' 3/85 לתכנית 1358 - רח' דוד, שכונת הבוכרים

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 19.1.86:

להפקיד את התכנית בתנאי שהמרפסות בחזית צפון מערבית ודרום מזרחית יצומצמו לגודל המרפסות שמתחתן ובהתאם לגודל הגגונים הקיימים, דבר זה יצריך שנוי בחלוקה הפנימית של הדירה.

בעת הדיון נמסר כי תוספת הקומה תואמת את הבנין ואינה משנה את אופי הסביבה.

ל א ח ר ד י ו ן,

ה ו ח ל ט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. (3644) תכנית מס' 3644, שנוי מס' 3/85 לתכנית מס' 2263 - שנוי תכנית מתאר מקומית - שכ' רמות רח' הנרי מורגנטאו.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 16.12.85:

להפקיד את התכנית לאחר השינויים הבאים:

1. ביטול סעיף 8 ד' קיים והחלפתו בסעיף הבא:

"תותר הוצאת היתר בניה בעמודות שלמות או בשני שלבים לעמודה. כך שבשלב אחד תיבנה העמודה ללא הרחבת קומת הקרקע ומרפסת הגג שמעליה, ובשלב האחר תיבנה התוספת לקומת הקרקע ומרפסת הגג שמעליה.

2. ביטול סעיף 8 ה' והחלפתו בסעיף הבא:

לא תאושר כל סגירת מרפסת בכל חזית הבניה, כל סגירה תהרס.

3. סעיף 10 יתוקן ובמקום המילה האחרונה ב"שמח" יבואו המילים ב"קומת הקרקע".

4. תתאפשר בניה מעל הכניסה כדוגמת תיק 3649.

5. השינויים המוצעים ייעשו בתיאום עם האדריכל המקורי.

(פרוטוקול מחוזית 8.4.86)

10. (3649) תכנית מס' 3649, שינוי מס' 4/85 לתכנית מס' 2233, שינוי תכנית מתאר מקומית - שכ' רמות רח' דה-האז.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.10.85.

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יש לשנות סעיף ג' בהוראות התכנית, הסעיף יירשם כדלהלן:

"היטל השבחה ישולם כחוק".

הדיון להלן נסב על שתי התכניות הנ"ל מס' 3644 ומס' 3649.

בפתח הדיון מסר מר מ. כהן כי מדובר בנושא עקרוני ביותר שהפך להיות בעיה קשה בעיר. עד לפני כשנתיים נהגו הועדות, בין בתכניות בנין ערים ובין בהיתרים לאשר תוספות בניה באיזורים שבהם היתה קיימת מצוקת דיור.

לפני כ-7 שנים קיבלה הועדה המחוזית החלטה עקרונית להוציא מכלל זה שכונות חדשות בירושלים, בעסיה של בקשה לתוספות בניה בשכונת רמת-אשכול.

חריג מכך היה אישור לתוספות בניה ל-4 בנינים בשכונת רמות, שהיו כולם בנינים לזוגות צעירים, שהוקצו לאוכלוסיה מסויימת ואף בו הלכה הועדה לחומרא והתנתה את הבניה בביצוע בו זמני של כל התוספות וע"י קבלן אחד.

בתכניות הנדונות מוצעת תוספת בניה לשני בניינים שזה לא מכבר אוכלסו (להערכתו כשנתיים בקשות כאלה ומסוגן יוצרים עיוותים, כאשר עוד בטרם "יבש הבטון" מגישים תכניות להרחבה שלעתים יוצאים בהם דיירים ניזוקים ואחרים שמתנגדים. במקרה הנדון מבקשים להרחיב ולהוסיף חדר על חשבון מרפסת ולהוסיף מרפסת כאשר בקומת הקרקע באה ההרחבה על חשבון שטח הגינה.

מר כהן ציין כי בטרם הובאה התכנית לדיון הוגשה התנגדות אחד הדיירים לבניה מעליו. יש לקיים דיון עקרוני אם להתיר תוספות בניה בשכונות חדשות המתוכננות ע"פ מרוגפות עדכניות וסטנדרטים עכשויים במגוון רחב של דירות בגדלים שונים שניתן להחליפן בתוך השכונה, שלא בדומה לשכונות שהוקמו בשנות ה-50 וה-60 על בסיס דירות סטנדרטיות שגודלן היה תיקני באותן שנים.

מר לוי ציין כי מבחינה עקרונית הוא מסכים לאבחנה בין שכונות והוא עומד ומחזיק בהחלטה שנתקבלה לפני כ-7 שנים, שאכן עמדה במבחן ועם זאת הוא סבור שעקרונית אין לקבל החלטה נחרצת ונוקשה שתכבול את ידי הועדה, זאת משום שייתכנו מקרים חריגים ומיוחדים שהחלטות מסוג זה ימנעו שיקול דעת מהועדה. לכן הוא מבכר החלטה שקולה ומאוזנת לבדיקת כל מקרה לגופו. אם במקרה הנדון אין סיבה תכנונית להוסיף בניה, יהא הוא האחרון שיתמוך ב".

גב' אשל ציינה כי דוקא האינטרס הציבורי תובע שנכבול את ידינו לעתיד על מנת למנוע לחצים על הועדה.

מר בן-אשר ציין כי כאשר החליטה העיריה על מדיניותה לגבי תוספות בניה היה זה על בסיס הגישה שכיום ישנה הגירה שלילית של זוגות צעירים ועזיבתם את העיר, משום שאינם מסוגלים לשפר את תנאי הדיור שלהם. הזוגות הצעירים נכנסו לדירות קטנות יחסית ועם השנים הלכה המשפחה והתרחבה והחל להווצר לחץ כאשר האפשרויות לפתרון הצפיפות היו שיפור תנאי הדיור ע"י הרחבה או עזיבת השכונה. עזיבת הזוגות הצעירים היא תופעה שמבחינת העיר היא תופעה שלילית. על בסיס התפיסה הזו החליטה העיריה במישור הקונסטיטוציוני הגישה של מי שמסתכל ובוחן את הנושא מן ההבט האסתטי בלבד היא אולי לגיטימית, אך אינה מציאותית משום החשיבות שיש להיבט החברתי. יש לשקול במערכת השיקולים מהם הצרכים העירוניים העדיפים. לועדה המקומית מתן מתרונות לזוגות צעירים עדיפה על פני הגישה האסתטית, מה גם שהתנאים להרחבות הדיור הם של בניה בתנף אחד.

מר ש. כהן ציין כי הוא שמח על הנכונות לקיים דיון עקרוני בנושא, משום שבפעמים קודמות לא ניתנה לכך תשומת הלב הראויה. למשרד השיכון יש התנגדות עקרונית לשינויים אלה והיה לו בנושא זה עימות חריף עם העיריה כאשר נתבקש להציע שינויים בבניינים.

11/...

לדעתו יש להפריד בין שני סוגי שיקולים. למרות שהועדה צריכה לתת את השומת ליבה לענין עזיבת שכונות ע"י זוגות צעירים, לא בטוח שזה הנתון המדוייק. ישנה תופעה של עזיבה מירושלים, לא בטל העדר דיור מתאים בירושלים, אלא בעיקר בגלל בעיות תעסוקה, אורח חיים, בידור ועוד. ולהווי ידוע קיימות כ-6000 יחידות דירות ריקות, לבד מהצע של כ-500 מגרשים לבניה עצמית ומחירי הדירות באופן ריאלי נמצאים כל הזמן בירידה. לכן הוא סבור שאין מקום לקשור את עזיבת הזוגות הצעירים לבעיה הנדונה.

גם עמדתו של מר בן-אשר והפתרונות שהוא מציע אינם יכולים להצביע על מענה בקנה מידה גדול. מטרד השיכון בנה על יסוד פרוגמה מגוונת, דירות החל מ-1.5 חדר ועד לקוטג'ים ובניה עצמית בשיטת בנה-ביתך. שינויים כאלה המוצעים בתכניות יכולים לשבש את הערוגרמה עליה בנוייה השכונה. הוא יודע את היתרון של תוספות בניה, זול יותר להוסיף ונוח מבחינת ההתקשרות למקום, ובכל זאת, עם כל הקושי לא נפסול על הסף אפשרויות מסויימות בתנאי שיהיה בהם קריטריון אחד, ולא מצוקה,שיהא קריטריון מקצועי תכנוני, שההרחבה תתבצע לכל הדירות ביחד ובהנף אחד.

ל א ח ר ד י ו ן,

ה ו ח ל ט: (ברוב של 2 - 9 קולות)

1. לדחות את הצעת תכנית מס' 3644 ומס' 3649.

2. הועדה תמשיך והקיים דיון עקרוני בנושא הרחבות דיור באתת מישיבותיה הבאות.

מר מלכוב ומר זוננפלד התנגדו להחלטה.

ח' בניסן תשמ"ו
17 באפריל 1986

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

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 385 מיום ג'
כ"א באדר ב' תשמ"ו 1.4.86.

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

השתתפו:

מ. ז. זונגפלד	-	רשות מקומית ירושלים.
מ. כהן	-	מהכנן המחוז.
ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים.
ד. רזניק	-	אדריכל.
י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים.

נכחו:

י. בן-יעקב	-	לשכת ההכנון המחוזית.
ח. עייני	-	נציג יחידת החניה - עירית ירושלים.
י. פלאוט	-	לשכת ההכנון המחוזית.
נ. פלס	-	מזכירת ועדת המשנה המחוזית.

הערה: בהעדרו של מר ר. לוי עד שעה 10.30 לערך ניהל את הישיבה מר מ. כהן.

2/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 1.4.86.)

ברחב הכנון מקומי - ירושלים.

א. עררים.

1. יב-10159 - ערר משפ' [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 20.1.86 בגין בקשתה להוספת בניה - גוש 15 חלקה 69 רח' דרך בית לחם שב' בקעה (תיק בג/85/423).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציינה גב' פלאוס שבבנין קיים ברח' בית לחם מבוקשת הוספת בניה למטבח שקיים בנטיגה מהבנין עצמו והתוספת תשלים את קונטור הבנין. כמו כן מבוקש להרוס את הגגון מאסבסט ולבנות גג אבן במקומו. הבקשה נדונה בעבר בועדה המחוזית בנסגרת ערר והוחזרה לעיריה בטרה שיטופל בה ברוח אוהדת. הועדה המקומית דחתה את הבקשה משום שהיא מהווה סטיה ניכרת.

מר כהן ביקש להעיר כי כבר היום בגוי הבנין בסטיה ניכרת באחוזי הבניה.

בפני הועדה הופיע גב' קרב' מר העוררת / מבקשת.

גב' [redacted] ציינה שכבר 30 שנה קיים המבנה בנטיגה של מטר עד מעקה הבנין, הוא מכוער ביותר והתוספת המבוקשת תיפה את הבנין בצורה ניכרת, היא תהיה בציפוי אבן עם גג שטוח. השכנים נתנו את הסכמתם. הבעיה היא שהם זקוקים להרחבה ואין ביכולתם לעבור דירה. גב' [redacted] הציגה תמונות של הבנין.

בהעדר נציג מטעם הועדה המקומית הוקראה תשובתה כדלהלן: "לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרה באחוזי הבניה. הועדה מנועה מלדון בבקשה שיש בה סטיה ניכרת".

גב' [redacted] חזרה על טענתה שהמבנה הקיים מכוער והתוספת רק תייפה אותו.

לאחר מאתה התנהל הדיון הפנימי.

מר זוננפלד ציין שדוקא מבחינה אסטטית הוא היה מעדיף שהבנין ישאר כפי שהוא קיים.

3/...

(פרוטוקול משגה מחוזית 1.4.86)

מר רזניק הציע לאשר את הבקשה ולהקפיד שהחזית תושלם בהתאם לבנין הקיים.

מר זונגפלד תמך בהצעת מר רזניק.

מר שרון התנגד להצעה לאשר את הבקשה.

מר בן יעקב ביקש להזכיר כי כבר עכשיו לא נותרו אחוזי בניה לתוספות.

לאחר דיון,

החלט: א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.

ב. הועדה תהא מוכנה לאשר את הבקשה באם תופקד ותאושר תכנית להגדלת אחוזי הבניה.

2. יב-3373 - ערר גב' [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 25.11.85 בנין בקשת מר [redacted] ואחרים לתוספת בניה - בוש 7 רח' הפלמ"ח שכ' קטמון. (תיק בנ/84/606).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר בן-יעקב כי לגבי הבנין הנדון ברח' הל"ה פינת רח' הפלמ"ח הופקדה לאחרונה תכנית לתוספות לכל הדירות בבנין פרט לדירות הפינתיות -אחת בכל קומה. התכנית עוד לא אושרה ובינתיים מבקשים שלושת הדיירים שיזמו אותה שתאושר להם התוספת במסגרת הקלה. הועדה המקומית אשרה את הבקשה ותוגש ערר מטעם אחת הדירות. יש לציין שהבקשה לא מתאימה לנמרי לתכנית שהופקדה בנוגע למרפסות.

בפני הועדה הופיע מר [redacted] - המערער.

כמו כן הופיעו המבקשים מר [redacted] והאדריכל מר י. שווצמן.

מר [redacted] טען שמדובר בבית משותף שאחוזי הבניה צריכים להתחלק בין כל הדיירים באופן שווה ולמרות זאת על פי התכנית נשללה מאימו האפשרות לנצל את אחוזי הבניה. לדעתו בתכנון שונה אפשר היה להכנן תוספת גם לדירה הפינתית. אין הוא רואה כל סיבה ששכן אחד או קבוצת שכנים תהנה מ100% של תוספת בניה ולשכן אחר לא תהיה אפשרות לתוספת. באשר לתוספת המתוכננת בצד צפון - דירתה של אימו נמצאת במקום מסויים במרחק של 3 מ' מהתוספת ובמקום אחר במרחק של 7 מ' - תוספת בניה לכל 3 הקומות תהפוך את הדירה הפנתית לכוך ללא אור ואויר וערכה ירד. כך קורא שבעצם הפגיעה היא כפולה מצד אחד אי ניצול זכויות בניה ומצד שני פגיעה באור, אויר וערך הדירה. ברור לו שתעלה הטענה של צפיפות דיור - לטענתו מבין המבקשים יש רק שתי משפחות מרובות ילדים, בשאר המשפחות אין צפיפות בכלל ובדירה אחת כלל לא גרים.

4/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 1.4.85)

אדריכל שוורצמן טען שמבחינה סכנית אין כל אפשרות שגב' [redacted] הנצל אחוזי בניה להוספת כי תוספת שתיבנה לדירתה תגרום לסתימת חלון ומרפסת לדייר שכן. דבר נוסף – אם תחולק התוספת לשני דיירים כבר לא יהיה טעם להוסיף בכלל כי היא תהיה קטנה ביותר. לשכן התוספת חשובה ביותר כי הוא אחד מתוך המשפחות מרובות הילדים בבנין.

באשר לאוורור – הצד של דירת המתנגדת הפונה לתוספת הוא הול ושרותים ובינה לבין התוספת יש מרווחה של 6.80 מ'.

הבנין עצמו נבנה בשנת 1952 – עם דירות של שני חדרים בלבד והיה מיועד לעולים חדשים. כיום הדירות לא מספיקות אפילו לזוג צעיר. המגרש גדול מאד והתוספת לא מפריעה לאף אחד – מה גם שהוכנה כבר תכנית לתוספות שתופקד בקרוב. בבנין גרות 24 משפחות שמתוכן רק 3 דירות פינתיות שלא תהיה להן תוספות. מתוך השלושה האלה רק דייר אחד התנגד והוא יודע גם שאפשר היה להסדיר את הענין באופן כספי.

באשר לטענה מר כהן שהבקשה לא תואמת את התכנית שתופקד בנוגע למרפסות השיב אדריכל שוורצמן כי הבקשה הוגשה לעיריה לפני הכנת התכנית ובקשה לנצל את אחוזי הבניה האפשריים.

מר [redacted] ביקש להדגיש כי לכל הדירות תהיה התוספת בחזית הדרומית והיא לא תפריע למתנגדת כי החזית הדרומית של דירתה אטומה.

מר [redacted] ציין שהמבקשים ניסו להגיע להסדר עם המתנגד אך היא בקשה לקבל סכומי כסף גדולים לביטול ההתנגדות. בסקרה זה עומדת טובת הכלל מול הטענה של מר נרר – איטו מתגוררת לבדה בדירה ואילו בדירותיהם הצפופות איומה עם 10-9 נפשות.

מר [redacted] סתר את הטענה שכל השכנים הסכימו לבניה – לדבריו היו עוד שכנים שהתנגדו והסירו את התנגדותם לאחר שהובהר להם שגם להם מתוכננת תוספת. הוא ציין כי כבר לפני 17 שנה הוגשה בקשה של 3 דיירים לתוספת בניה וכל דיירי הבנין התנגדו ובית דין רבני פסק בזמנו נגד הבניה. אז באמת היו רוב המשפחות מרובות ילדים ועתה אין המצב כך. אין כל סיבה שיגרם נזק למשהוא אחר.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

גב' רווה טענה שאין לדון בבקשה אלא לאחר שיתקיים דיון בתכנית.

מר שרון הצטרף לדעתה.

מר זונגפלד העיר ששאר הדיירים לא מעוניינים כרגע בתוספות.

מר כהן ציין שישנה כאן סחר בעיה משפטית – שאין לדון בבקשה לפני הדיון בתכנית שיש להפקיד, מאידך בעיה תכנונית שלפי הבקשה, ינוצלו אחוזי הבניה של ההקלה רק למבקשים ושאר הדיירים לא יוכלו לממש את זכותם לתוספת בניה.

לאחר דיון,

החלט: לקבל את הערר ולדחות את הבקשה מאחר וההליכים בגין תכנית מס' 3557 עדיין לא הסתיימו.

5/...

(פרוטוקול נשנה מחדש 1.4.86)

3. יב-10248 – ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 6.1.86 בדון בקשתו למרפסת סוכה – גוש 414 חלקה 40 רח' ניטן שכ' קרית יובל. (תיק בנ/83/563).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי הבקשה היא להוספת בנית במרפסת בקומה שניה של עמודים. הועדה המקומית דחתה את הבקשה מהנימוק שהיא מהווה סטיה ניכרת בקוי הבנין, התוספת תגיע למרחק של 2 מ' מגבול המגרש ותהווה [illegible] מבנה ארכיטקטוני.

בפני הועדה הופיעו בני הזוג [redacted] – העוררים / מבקשים.

מר [redacted] ציין שהמרפסת הקיימת היא ברוחב של 85 ס"מ בלבד ואורכה 1.60 מ' – הוא מבקש להרחיבה על מנת שאפשר יהיה להציב שם שולן לתנוקות וכן שאפשר יהיה לבנות שם סוכה כדי שיוכל לארח את הוריו בחג הסוכות. אף אחד מהשכנים לא הביע התנגדות לבקשה.

בהעדר משיב מטעם הועדה המקומית הוקראה תשובת העיריה כדלהלן:
"לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת בקוי הבניה הצדדי. הועדה אינה מוסמכת לדון בבקשה המהווה סטיה ניכרת בקוי הבניה".

מר [redacted] חזר על טענתו שהוא זקוק למקום ללול לתנוקת שלו ולמקום לבנית סוכה.

לאחר צאתם התנהל הדיון הפנימי.

מר זוננפלד ציין שמבחינה הכנונית אין הוא רואה מניעה לאשר את הבקשה כי המרפסת כבר קיימת והבקשה לא מפריעה לשכנים אולם לא ניתן לאשרה אם היא מהווה סטיה ניכרת.

מר שרון סבר שאין מקום לאישור הבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.

4. יב-10228 – ערר מר ס. הרש על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 23.10.85 בדון בקשתו לתוספת בניה רח' מאיר נקר שכ' תלפיות מזרח (תיק בנ/85/734).

הצדדים הוזמנו כחוק.

6/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 1.4.86)

בעת הדיון ציינה גב' פלאוש כי הבקשה היא לתוספת בניה במילוי שמתחת לדירה.
זו הבקשה השלישית מסוגה המגיעה לדיון בועדה - והיא נדחתה בועדה המקומית מכיון שהיא מהווה לדבריה סטיה ניכרת באחוזי הבניה.

בפני הועדה הופיע מר [redacted] - העורר / מבקש.

מר [redacted] ציין שהבקשה היא להרחבת הדירה ע"י ניצול שטח שמתחת לה.
לשטח הזה אין גישה לאף שכן אחר וכל השכנים הביעו הסכמתם. הבניה אינה חורגת מקוי הבנין הקיים וכל החלונות יהיו מקבילות לאילו הקיימים.
דירתם היא הקטנה ביותר בבנין מכיון שחלק ממנה "ננגב" ע"י הכניסה. יש לו 2 ילדים והוא מבקש להגדיל עוד את המשפחה ורוצה להשאר לגור בשכונה.
לדבריו שכן עם דירה כשלו קיבל אישור לבקשה דומה שהגיש.

בהערר נציג מטעם הועדה המקומית הוקראה תשובת העיריה כדלהלן:
"לדחות את הבקשה מהוסר זכויות בניה".

מר [redacted] ביקש להבין אם ישנם אחוזי בניה מדויקים המותרים לבניה באיזור וכן ביקש לדעת איך קיבל שכנו היתר להוספת שביקש.

לאחר צאתו התנהל הדיון הפנימי.

גב' רווה ציינה שאפשר לנקוט בהליך של פרסום הקלה מאחר שהתוספת המבוקש אינה מפריעה לאף דייר שכן.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את הערר ולהורות לועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום הקלה בהתאם להוראות סעיפים 149 ו-151 לחוק.

5. יב-10191 - ערר הרב [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 4.9.85 בגין בקשת גב' [redacted] לתוספת בניה - גוש 82 חלקה 16 רח' צפניה שכ' כרם אברהם (תיק בנ/85/261).

מובא לדיון חוזר מיום 24.12.85 לבקשת מר מ. כהן.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי בדיון הקודם החליטה הועדה לאשר את הבקשה למעט מרפסות הזיז אולם לאחר בדיקה הסתבר שמרפסות כאלה אופייניות לרחוב וגם בנינים חדשים נבנים עם מרפסות כאלו אי לכך הוא מציע לאשר את הבקשה כולל המרפסות.

לאחר דיון,

הוחלט: הועדה חוזרת על החלטת מיום 24.12.85 בדבר דחית הערר ומאשרת את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית - כולל מרפסות הזיז. יש להבטיח שתהיה יציאה סבירה ונאותה לגג.

7/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 1.4.86)

ב. היתרי בניה.

6. יב-10256 - יד עזרה - בנין חדש - רמות 04.

דו"ח הועדה המקומית מס' 67 מיום 17.3.86 תיק בנ/86/177.

בפתח הדיון ציינה גב' פלאוס כי על פי תכנית מאושרת מס' 3136 מיועד המגרש הנדון למגורים ומותרת בו בניה של 4 קומות. הבקשה הנדונה מראה בניה של 4 קומות לכיוון הכביש אולם לכיוון המדרון יש 4 קומות על מסד בגובה של 2 קומות שבו יהיו מחסנים עיליים. הבנין כולל גם מרפסות זיז שאינן מקובלות ברמות. בשני אלמנטים אלה מהווה הבקשה סטיה ניכרת מהתכנית.

מר כהן הוסיף שאין לאשר את הבקשה מאחר שהוא לא אופייני לשכונה לא במרפסות הזיז, לא במספר הקומות שלו. כמו כן הוא לא "יושב" על הקרקע.

לאחר דיון,

הוחלט: לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה. הועדה תהא נכונה לדון בבקשה להיתר בניה התואמת את עקרונות הבניה ברמות כפי שנקבעו בתכנית מס' 3136 המאושרת.

7. יב-6421 - גן החיות התנ"כי - שרותים ופרגולה - גוש 79 חלקה 135 רוממה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 66 מיום 3.3.86 תיק בנ/86/105.

בעת הדיון הציגה גב' פלאוס את הבקשה וציינה שלמרות ששטח גן החיות מוגדר כשפ"ץ אושרו בעבר בקשות דומות לתוספות בניה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

8. יב-10257 - האוניברסיטה העברית - ביתן חדש ליד מגרש הטניס - גבעה רם.

דו"ח הועדה המקומית מס' 66 מיום 3.3.86 תיק בנ/86/91.

בפתח הדיון הסביר מר בן יעקב שהבקשה היא להצבת בנין טרומי לשרותים ליד מגרשי הטניס בגבעת רם. המבקשים מבטיחים להוציאו משם בבוא העת.

מר כהן ציין שלדעתו זו תהיה שגיאה לאשר מבנה טרומי בשטח.

מר רזניק ביקש לקבל יותר פרטים לפני הדיון.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר ביקור במקום.

8/...

(פרוטוקול משנה מתוזית 1.4.86)

9. יב-10028 - האוניברסיטה העברית - שינויים בביתנים לחממות - נבעת רם.

דו"ח הועדה המקומית מס' 66 מיום 3.3.86 תיק בנ/84/706.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

10. יב-10037 - עירית ירושלים - שינויים בבנין - גוש 343 חלקה 27 - בית וגן.

דו"ח הועדה המקומית מס' 66 מיום 3.3.86 תיק בנ/63/635.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. יב-7678 - אטיאס יצחק - תוספת בניה - מלחה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 66 מיום 3.3.86 תיק בנ/77/542.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי הבקשה היא לתוספת לבנין קיים בשטח המוגדר כשפ"צ והועדה מנועה מלאשרה.

לאחר דיון,

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

12. יב-10258 - עירית ירושלים - גן ילדים - ג. 193 ח. 57 רמות שרת.

דו"ח הועדה המקומית מס' 66 מיום 3.3.86 תיק בנ/86/142.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9/...

(פרוטוקול משנה מתוזית 1.4.86)

13. יב-10259 - יעקב מחמוד חדיר אל קואסמה - תוספת שרותים - העיר העתיקה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 66 מיום 3.3.86 תיק בנ/86/46.

14. יב-10262 - ג'מל בוסריס חורי - סגירת מרפסת - העיר העתיקה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 67 מיום 17.3.86 תיק בנ/86/15.

שתי הבקשות הנ"ל נדונו יחד - מר כהן הציג אותן וביקש להזכיר כי לפי תכנית עמ/9 כל תוספת בניה מחייבת הפקדת תכנית מפורטת.

מר לוי ציין שכאשר מדובר על שיפורים סניטריים הועדה נוהגת לקולא.

מר רזניק ציין שהתוספת המבוקש בבקשה הראשונה (יב-10259) משנה את חזית הבנין והוא ממליץ לא לאשרה, לעומתה את הבקשה השניה (יב-10262) אין טגיעה לאשר

לאחר דיון,

הוחלט: א. לא לאשר את הבקשה לתוספת שרותים (תיק בנ/86/46).

ב. לאשר את הבקשה לסגירת מרפסת (בנ/86/15)./בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. יב-10260 - עיריית ירושלים - תוספת בניה לביה"ס - רמות.

דו"ח הועדה המקומית מס' 66 מיום 3.3.86 תיק בנ/86/106.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא להצבת מבנה נייד שישמש ככיתה על מבנה טרנספורמטור והוא מציע לדחותה.

לאחר דיון,

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

16. יב-10261 - ישיבת משכן שלמה - בנין חדש - הר עוף.

דו"ח הועדה המקומית מס' 66 מיום 3.3.86 תיק בנ/86/145.

בפתח הדיון הציג מר בן יעקב את הבקשה וציין שהיא תואמת את נספח הבינוי שהופקד למעט קומה המרתף שצריכה להיות בגובה של 2.20 מ' ואילו לפי הבקשה היא מגיעה לגובה של 3.00 מ' מרתף וחניה.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שגובה קומת המחסנים לא יעלה על 2.20 מ' כפי שנקבע בתכנית מס' 3564 וללא חלל שרות, צנורות ביוב וכו'.

ב. היתר הבניה יוצא רק לאחר אישור תכנית מס' 3564 כחוק.

10/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 1.4.86)

17. יב-7315 - מע"צ עבור משרד התחבורה - מבנה משרדים - ג. 156 ח. 57 - שד' בן צבי.

דו"ח הועדה המקומית מס' 57 מיום 17.3.86 תיק בנ/86/169.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא להוספת צריף על ששת שפ"צ עבור משרד התחבורה. לדעתו אין מדובר במקלט.

מר רזניק הציע לצפות את המבנה המבוקש ואת כל שאר הצריפים שכבר קיימים במקום - באבן בהתאם להוראות הבניה באבן בירושלים.

מר לוי הסביר שהדרישה הנ"ל אינה סבירה וכי כל הששת מלא צריפים. משרד התחבורה מבקש כבר זמן רב לצאת מהששת אך אין כרגע ברירה אלא להשאר במקום ובגלל בעיות צמיחות הגיעה הבקשה הנוכחית.

מר כהן ביקש להזכיר כי כבר בשנת 1976 הודיע מר שמש - במסגרת דיון בבקשה דומה - כי "בשל קשיים תקציביים לא ניתן לבנות היום את הבנין החדש וכי ישנה התחייבות מצידם להריסת כל המבנים הקיימים אם וכאשר יעברו למקום אחר".

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. יב-7695 - פי גלילות - הוספת קירות ביטון מזוין למיכלי הדלק - דרך בת זית (תיק בנ/66/315).

המשך דיון מיום 24.12.85.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי הבקשה היא לבנות קיר תמך סביב למיכלים על מנת למנוע זיהום מי תהום במקרה של נזילה מהמיכלים. הבקשה הגיעה לדיון לפני זמן רב והוכן תסקיר השפעה על הסביבה. בישיבה שנערכה ביחידה לשמירה על איכות הסביבה התקבלה גם התחייבות שהתסקיר יושלם. בינתיים גם התקבלה פניה מטעם נציבות שרות המים לזרז את הטיפול בנושא על מנת למנוע פגיעה במי תהום הוא מציע לאשר את הבקשה בכפוף לסיכומים שהתקבלו בשרות לשמירת איכות הסביבה.

מר רזניק ביקש שהחלק החיצוני של קירות התמך יהיה עם בטון דקורטיבי.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בכפוף לסיכומים שהתקבלו בישיבה עם השרות לשמירת איכות הסביבה במשרד הפנים.

11/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 1.4.86)

19. יב-6263 - הסתדרות ציונית עולמית - מקלט וחדר טרנספורמטור לבנין הארכיון הציוני - שכ' מבואות ירושלים (תיק בנ/81/883).
מובא לדיון חוזר מיום 18.3.86.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי בבדיקה שערך הסתבר שהמקלט המבוקש אינו בולט על פני השטח אלא הוא תת קרקעי בתהום שטח הבניה וכי העיריה פרסמה הקלה ולא הוגשו התנגדויות בנספח התכנית המאושרת מצוין אותו חתך עם דרך הגישה למרתפים של הארכיון הציוני והוא מציע לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: בניגוד להחלטתה מיום 18.3.86 מחליטה הועדה לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. יב-10152 - עיריית ירושלים- מגרש הרוסים - גוש 51 חלקה 69-68 - מגרש הרוסים.
דו"ח הועדה המקומית מס' 68 מיום 24.3.86 תיק בנ/85/300.

מר חן עייני נציג יחידת החניה בעיריית ירושלים) הסביר שבעיר קיימת בעיה קשה של חוסר מקומות חניה ולכן נמסרו מספר מגרשי חניה לקבלנים פרטיים ונפתרה בעית החניה בעיר. במגרש הרוסים הניצולת היתה מזעירה - יש שם מקום לכ-700 כלי רכב ומרבית האנשים חנו בצורה לא מאורגנת לזמן ממושך כך שנוצלו בעוך 1000-1300 מקומות חניה בלבד בעוד שאם תהיה שם חניה מסודרת בתחלום אפשר יהי לנצל אלפי מקומות ושעות הניה שזה פי 4-5 ממה שמנוצל כיום. עם זאת לקחה העיריה בחשבון את כל "השותפים" שיש למגרש ומאפשרת לכל אותם גורמים שהשתמשו עד כה במגרש להמשיך להשתמש בו. גורמים אלה כגון משטרת ישראל, בזק, משרד הרווחה, משרד הדתות, משרד הבריאות, הכנסיה הרוסית ובית המשפט - נמצאו כזכאים לתוספת מקומות חניה, שאר השטח ישמש כמקום חניה צבורי לקהל הרחב ע"י כרטיסים.

מר כהן העיר כי הבקשה הקודמת לשימוש במגרש הרוסים כמגרש חניה צבורי השתרעה על שטח מסויים ואילו העבודות בשטח מהוצעות על שטח גדול יותר.

מר לוי טען שלמרות שהחלטת הועדה בבקשה הקודמת כללה תנאים ופרטים מיוחדים נעשו בשטח דברים "מכוערים" ושונים - כלשונו - ובניגוד להחלטה וזאת בטרם יבשה הדיו על ההחלטה. רק בעקבות מכתבו הופסקו העבודות בשטח. דבר נוסף הוא שאומנם נלקחו בחשבון מספר משרדים בסביבה אך לא כולם. לדעתו המשך הדיון צריך להיות רק לאחר שהועדה המחוזית תראה כיצד מתבצע השלב הראשון של העבודות בשטח.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את המשך הדיון בבקשה עד לאחר בדיקת ביצוע השלב הראשון של העבודות בשטח מגרש החניה.

(פרוטוקול משנה מחוזית 1.4.86)

ג. מלאכות ועסקים.

21. 1/5764 - עזרא טרדכי - יצור תכשיטים - דרך חברון.

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

הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של חמש שנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

22. 7/3848 - מוחמד עבדאללה אלסיון - מאפיה - רח' אלהנארי.

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

הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה.

ד. היתר בניה.

23. יב-1784 - גו'רג' שחמון - בית מגורים - מוצא עילית.

דו"ח הועדה המקומית מס' 326 מיום 5.1.86 תיק ב/85/239.

בעת הדיון הציג מר כהן את הבקשה וציין שהיא תואמת את הוראות תכנית המתאר וניתן לאשרה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

7 במאי 1986
כח' בניטן תשמ"ו

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 9 שהתקיימה ביום שלישי י"ד אדר ב'
תשמ"ו 25.3.86.

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

השתתפו:	ת. אטל	-	רשות מקומית ירושלים וממלא מקומה ח. מרינוב.
	א. ברזקי	-	נציגת שר השכון
	ש.ז. זונגפלד	-	רשות מקומית ירושלים וממלא מקומו ד. ברגמן.
	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	ע. לוקסמבורג	-	נציגת מע"צ
	א. ליטמן	-	רשות מקומית מטה-יהודה
	ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות
	א. מלכוב	-	נציג שר החקלאות
	מ. נחמיה	-	רשות מקומית ירושלים וממלא מקומו ר. דנגור.
	ת. רזוה	-	נציגת שר המשפטים
	ד. רזניק	-	אדריכל
	י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים
נכחו:	פ. בלנק	-	מחלקת מהנדס העיר
	י. בן יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
	א. כחילה	-	סגן ראה"ע
	י. פלאוס	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	-	מזכירת הועדה המחוזית
נעדרו:	ע. דרמן	-	נציג שר הבטחון
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה

א. <u>אישור פרוטוקולים.</u>

1) פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית מס' 352 מיום 24.12.85.
2) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 594 מיום 31.12.85.

בפרוטוקול הועדה המחוזית מיום 31.12.85 נפלה טעות במספר התכנית האמורה בהחלטה הנוגעת לתכנית 3441 (סעיף 3), במקום "בתכנית 2707" צ"ל "בתכנית 2670".

חברי הועדה אישרו את הפרוטוקולים, בתיקון הנ"ל ובחתימת היו"ר.

<u>מרחב תכנון מקומי, ירושלים</u>

2. (בס"ם) תכנית מס' [illegible], מיכנוי מס' [illegible] לתכנית מתאר מקומית ירושלים ומיכנוי מס' [illegible] לתכנית מס' [illegible] - רח' עוזיאל.

הודעה בדבר הפקדת התכנית הודרמה ביילקוט פרסומים מס' [illegible] מיום 12.1.06.

בתקופת התיקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

3. (בס"ם) תכנית מס' [illegible], מיכנוי מס' [illegible] לתכנית מס' [illegible] - מכ' רושמה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית הודרמה ביילקוט פרסומים מס' [illegible] מיום 12.1.06.

בתקופת התיקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

4. (בס"ם) תכנית מס' [illegible], מיכנוי מס' [illegible] לתכנית המתאר המקומית לירושלים ומיכנוי מס' [illegible] לתכנית מס' [illegible].

הודעה בדבר הפקדת התכנית הודרמה ביילקוט פרסומים מס' [illegible] מיום 12.1.06.

בתקופת התיקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

5. (בס"ם) תכנית מס' [illegible], מיכנוי מס' [illegible] לתכנית המתאר המקומית לירושלים - רח' בתולה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית הודרמה ביילקוט פרסומים מס' [illegible] מיום 12.1.06.

בתקופת התיקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

6. (בס"ם ב') תכנית מס' [illegible] ב', מיכנוי מס' [illegible] לתכנית מס' [illegible] ומס' [illegible] א' - דרך הברון.

הודעה בדבר הפקדת התכנית הודרמה ביילקוט פרסומים מס' [illegible] מיום 12.1.06.

בתקופת התיקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

7. (בס"ם) תכנית מס' [illegible], מיכנוי מס' [illegible] לתכנית הפורסמה מס' [illegible] ומיכנוי תכנית מתאר מקומית - הבנים.

הודעה בדבר הפקדת התכנית הודרמה ביילקוט פרסומים מס' [illegible] מיום 12.1.06.

בתקופת התיקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

8. (3507) תכנית מתארית מס' 3507, מלון הוליילנד בית-דגן.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3201 מיום 12.1.96.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלטה: לא נדרש לתכנית.

9. (3564) תכנית מפורטת מס' 3564, - שכונת הר-נוף.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3201 מיום 12.1.96.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלטה: להגיש לתכנית.

10. (3631) תכנית מס' 3631, שינוי מס' 1766 לתכניות מס' 1066 - עכ' מכור קיים.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3201 מיום 12.1.96.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלטה: להגיש לתכנית.

11. (3650) תכנית מס' 3650, שינוי מס' 1766 לתכנית מ' 1311 - עכ' נהתדרית.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3201 מיום 12.1.96.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלטה: להגיש לתכנית.

12. (3600) תכנית מ' 3600, שינוי מס' 2771 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 2766 לתכנית מ' 2771 - הדרים-שבחה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3201 מיום 12.1.96.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלטה: לדון הדרים לתכנית.

ג. הכנירות להפעלה.

14. (סעיף) הכנירות מס' 0000, עיגוי מס' [illegible] להכנירות המתאר [illegible] ועיגוי מס' [illegible] להכנירות [illegible] - גילה.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום [illegible]:

להפקיד את התכנית.

יש לתקן את התכנית מבחינה הכנית.

15. (סעיף ה') הכנירות המוגדרות לתוספי א' בתכנית [illegible] - דרום גילה.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום [illegible]:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יש לקבל [illegible] של אגף הכיוב, הברה המנהל, אגף לתיירות הנוייה.

ב. יש לתקן את התכנית מבחינה הכנית.

בשתוק הדיון מר מר כתן כי בתכנית המתאר לגילה מס' [illegible] מוגשת [illegible] בכנו ע"י מר [illegible] המודגה כ-[illegible] מגשתה באופן [illegible] לגבולות המקבצה [illegible] בתוך [illegible]. כעבר כבר בדרגת הועדה [illegible] חלק [illegible] [illegible] המכוונה.

בפני הוועדה הוצגה עמדת יחידי הכניות בעיריות הדרומיות של גילה לאחרונה בבעיה חדשה, מאחר ורוכה ברמת אמיר ומגיית מבודדת הנמכרה רק חלק מהתכניות הראשונות. עדיין בתרחבה בכול הבינוי בכוון דרום והקביעות המדויקת הרקע הוך הינוי יעודה מאזור מגורים ג ביחיד לאזור מגורים ב המאפשרת הגדלת זכויות הבניה מ-5 ל-7 אחוזי בניה בחלקי קרקעות. כמו כן כוללות התכניות הלקיים המבניות מאוגרות הוצאות עלי מרד הטכון ונגישות בחלקי בניה.

מר בן עייר: הסביר כי מדובר בתכניות דרבלגיה ולא בחוכמת הבעלים. תכניות המאשר לגילה הגדירה את גבולה בצד כחול והעניקה זכויות בניה מעבר לנבול המוסכים של מחוצלת ירושלים, עפ"י תפיסת תכנונית כוללת ליכונות. עלה ראשונה בין המפעלים גבול תכנוני ועל כן ביודעין העניקה זכויות לבעליה מרחיבים. המפיסה התכנונית היתה בעדות יעדים שהבינוי בגבולה התכנוני של תיכונה עדיף להתרחיב בבניה גבוהה מאשר לה דמות על "עיר הדמה".

כאלקן מחיתה הפיסה נוגרכה תכנית המאשר שאר קבעה בתוך הדרגתיה בדלקמן: "כיינוי לאזור בתכנית מתאר לירושלים בקבר לאזור מגורים מס' ה, יקבע אזור מגורים מס' ה מיוחד. ומכונסן בהמרים בצבע צהוב מרווחים, אשר אחוזי הבניה בו יהיו 75 והגובה המרבי 4-קומות". בעלב מאחר יותר אחרת הוועדה המחוזית תכניות על בעל קרקע עדיפות עמה לבניית המגורים עד לקו הבינוי כאזור מגורים ב בשני הומות.

בעל הקרקע הנוכחי בקש איתר לבניה ומעיריה הודיעה לו כי עפ"י תכנית המאשר אי אפשר לתת היתר וכי צריך להמתיד תכנית. העיריה ידעה את הכנת התכנית המוגש היא לה ביקשת ערבים עירוניים (כיל"ר עירוני) ובתכנתה את התכנית המתוגשת "ירדה" את קו הבינוי באופן כללי ונוך הרחקת צורה הבינוי בחלקן הדרומי ושעבר לה איין עוד תכניות. כמו כן מפריסת התכניות עמה לבילים ובינה ביבודיות. היות והאמה היה במקורו אזור המגורים ב ראשתה העיריה צורך לבצוה את היתר על שינוי הינוד למגורים ג ולכן קבעה הלוחה יעדיה ומסה להשלמה.

גב' ברזקי: עיינה כי היא תזכיר המהרגת כפי שהביד מר בן אשר הן נכונות ונכונות ובפרוש מבורות יתנוגרת הבת מתעיפות הכונה גילה, ע"י מפני עשר אינה לכבוד. מוח הכנת מבניה המאשר המונחת מתפיסת של "עיר הדמה" ולאזור הבניה ומהשלכות הרחיבתיות אלה עלה רעיון יצירת המיילה, רחוב עם נוף מרהיב.
היון מרכיבה לבניה ובלבד שיהיה בניה נעוכה אלה תעלה על עתי קומות ושהתכנון יקח בחשבון איתיר מסמחים לנוף.
יש לשקוד על "קעב" מרוויחים על מרוחים ומתחים לנוף, כמו כן הוא יפה שיש בעיה חורמת ליתרים עניפה ואיה מבקשת להתחרב בה.

מר רזניק: עיין כי הזה הזמן בדיקתה של גב' ברזקי ואין הצדקה לתעבדה כבניה נגדית, יש להתחשב במבנן העליון שיהיה מורכב מסחרי ומגורים בנוייניה.

מר מלכוב: הדגיש כי הסביר צריך לחיות מינימלי ולבנות לגיסה לבנייניה.

גב' שטל: בקשה הזכר לגבי הגובה של ג קושרת ומזכרת בעיתה ומה הם המלוכים בגבי הנטכת הגובה ומהם תגמה העיריה למיצוי מרשמה את הבעלים.

מר לוי: עיין כי בעיות אין זכויות מוקנות. מר בן אשר הסביר את הנגיקה המבנונית ומשמעותה מאז הכנת תכנית המאשר ולדעתו כוב מתשמנתה. אשר לבינוי עיין כי הזה בעיה הבנוייה כבי מחי קומות ומגרים יחד.

מר מלכוב: עיין כי הסגת הבעיה ובמן שדדד את הבריוקיה על מארד המכון לא צריכה להיות שונות מאלה כל יתרה צרמיה. הבינוי המוגש נבלע בקנה של המבנים המבנים המאזר.

גב' ברזקי: עיינה כי המלה המחדתית היא אי לחדיף לגו הבינוי ל הדרגה אל יחי שונה.

מר לוי: מעיר לדחות את השאר הדיון לפני בדיקת מצאי הטופוגרפיות של המקום ולצורך בבדוק המליצה הכנסת.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את המשך הדיון בהכנסת מספר י-מספר א' לפני בדיקת המצאי הטופוגרפיות של המקום ולצורך בבדוק המליצה הכנסת.

18. (המשך) הכנסת שלי מספר מירון מס' 3/ב להכנסת המבנה המקומית - ירושלים בנו אחד הלקח עם רח' מרכז בלוי - רכ' הנחדרים.

הוגדלה המקומית המליצה ביטיבנם הידוע מס.18.18.

להעביר את הכנסת בתנאי יהיה הנוסף הבהירה הכנסת בשאלה שם מר בלגה.

בעת הדיון נמצא עליי מר כהן כי בשטלך הבנית הרב תקבלן כן תחיתר ובנה את קומת השרתים בגובה על קומת מגורים רגילה. עכשו מוצע להכניס את הבנית ולהגדיל אבל כך את מחוזי הבנית מ-מרכז ל- מלכה.

לאחר דיון,

הוחלט: להעביר את הכנסת בתנאים להמליצה הוגדלה המקומית.

מרחב הבנון מקומי, מפת-יהודה

ד. הכנסת להמליצה.

סע'. (סיומה) הבנית מס' מיקרים שיבוצי מס' בת/ לתבנית המאמר מיקוד - בדוק שאינה הלקה בד' - אכו-בדה.

הודעה תסקירית מקלינה בישיבתה מיום 88.11.20.

להסקיד את התכנית בתנאים הבאים

1. יש לשנות רוחב הכביש הראשי 16 מ' המרכז המשולב הקיים.

2. לרשום את הכביש הראשי כחלקה נפרדת ע"ש המדינה.

3. קווי בנין למבנים קיימים עפ"י המצב בפועל. יש לאתן קווי בנין לבניה חדשה.

לאחר דיון,

מחליט: 1. להסקיד את התכנית בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

2. יש לקיים תאום עם הגוף המתקדם.

המרכז: _____

_____

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

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה מס' 8 שהתקיימה ביום ג' ז' באדר ב'
תשמ"ו 18.3.86.

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

השתתפו:	ד. ברגמן	- רשות מקומית ירושלים.
	ר. דנגור	- רשות מקומית ירושלים.
	ש.ז. זוננפלד	- רשות מקומית ירושלים.
	ע. לוכסמבורג	- נציגת מע"צ.
	מ. נחמיה	- רשות מקומית ירושלים.
	י. שרון	- רשות מקומית ירושלים.
	ת. רווה	- נציגת שר המשפטים.
	ד. רזניק	- אדריכל.
נכחו:	פ. בלנק	- מח' מהנדס העיר עירית ירושלים.
	י. בן-יעקב	- לשכת התכנון המחוזית.
	מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית.
	א. כחילה	- יו"ר ועדת המשנה המקומית.
	א. ניב	- מהנדס העיר.
	י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית.
	ג. פלס	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית.
	י. צבאג	- לשכת התכנון המחוזית.
	מ. שוורץ	- לשכת התכנון המחוזית.
	מ. שטיין	- מנהל אגף הרישוי - עירית ירושלים.
	א. שפרבר	- סגן מהנדס העיר - עירית ירושלים.
נעדרו:	ע. דרמן	- נציג משרד הבטחון.
	מ. כהן	- מתכנן המחוז.
	ש. כהן	- נציג שר השיכון.
	א. ליסמן	- רשות מקומית מטה יהודה.
	ש. לרמן	- נציג משרד הבריאות.
	א. מלכוב	- נציג משרד החקלאות.
	מ. נקמן	- נציג משרד התחבורה.

2/...

(פרוטוקול מחוזית 18.3.86)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים.

א. תכניות לאישור (מתן תוקף).

1. (3470) תכנית מס' 3470, שינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 2069 - שינוי תכנית מתאר מקומית רח' שבטי ישראל כולל "שומרי החומות".

התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3284 מיום 24.12.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

לאחר דיון,

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

2. (3312) תכנית מפורטת מס' 3312 - שכ' שועפט.

התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3284 מיום 24.12.85.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

לאחר דיון,

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

3. (2597) תכנית מפורטת מס' 2597 - בית חניכה - הכנסיה הקופטית.

מובא לדיון בהתאם לסעיף 134 (ב') לחוק התכנון והבניה.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לשנות את סיווגה של תכנית 2597 מתכנית מפורטת לתכנית שסיווגה שינוי לתכנית מתאר מקומית.

ב. לתקן את הוראות התכנית ולהוסיף סעיף המקובע כי תנאי למתן היתר בניה לבנין הכנסיה הוא אישור תכנית מפורטת, כהגדרתה בחוק, הכוללת נספחי בינוי ופיתוח.

3/...

(פרוטוקול מחוזית 18.3.86)

ב. תכנית להפקדה.

4. (3659) תכנית מס' 3659, שינוי מס' 41/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי מס' 2/85 לתכנית מס' 1358 ושינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 2539 - שכ' הבוכרים - מוסך העיריה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.12.85:

להפקיד את התכנית לאחר שהיא תתוקן מבחינה טכנית כאמור בהערות לתכנית.

בעת הדיון ציין מר בן יעקב כי מדובר בשטח של מוסך העיריה ברחוב שמואל הנביא פינת רח' בר-אילן. היעוד הנוכחי של השטח הוא לבניני ציבור ומבוקש לשנותו למגורים, מסחר, בניני ציבור והרחבת דרך. על פי התכנית מדובר באזור מגורים 3 ובו מותרת בניה של עד 90% אולם ההצעה היא לבניני מגורים המתנשאים לגובה של 9 קומות מעל קומת עמודים שגובהה 5 מ' בשטח כולל של כ-10,000 מ"ר. בשטח המסחרי יבנה סופרמרקט בן קומה אחת בשטח של 1250 מ"ר ומעליו כיכר מורמת עד למדרכה. החניה לבניני המגורים תהיה בקומת העמודים והחניה לסופרמרקט תהיה בשטח המסומן על גבי התכנית כשטח להרחבת דרך.

מר לוי פנה ליזמים בשאלה האם מצויים בסביבה עוד בנינים המשתווים לבנינים המוצעים מבחינת עומס וצפיפות.

מר רזניק ציין שצומת הרחובות האמור עמוס ביותר ושאל איך תהיה הנגישות לפרויקט.

מר שפרבר ציין שהגישה לחניה לשטח המסחרי תהיה מתוך רחוב שמואל הנביא ואילו לחניה למגורים היא תהיה מרח' בר אילן או מתוך השכונה עצמה.

אדריכל גלרטר (המתכנן) הסביר שדוקא הפרויקט הנדון פותח הזדמנו טובה לפתרון הבעיות בצומת. רח' שמואל הנביא יורחב לכל אורך הפרויקט עד רח' יחזקאל ובעתיד יורחב לכל אורכו ע"י אגף הדרכים.
100 מקומות החניה המיועדים למגורים הם בחזית האחורית של בנין הסופרמרקט והכניסה אליהם אינה אפשרית מרח' שמואל הנביא.

גב' פלאוט ביקשה לסכם את המלצות לשכת התכנון כדלהלן:

א. באשר ליעוד המקורי של השטח - שיועד לבית-ספר, האם אכן אין צורך בבית ספר באזור?

ב. באופן עקרוני מברכת הלשכה על התכנית אך מבקשת לבדוק האם יש אפשרות להקטין את הצפיפות. באזור כולו ישנם בנינים בני 5 קומות ואילו בפרויקט האמור ישנם בנינים בני 9 קומות. בניני המגורים מגיעים ל-300% בניה משטח המגורים נטו ומתוך השטח הכללי מגיעים ל-173% בניה שזוהי צפיפות גבוהה ובמיוחד לאור העובדה שהאזור מיועד לאוכלוסיה דתית שהיא בד"כ מרובת ילדים. מדובר ב-96 יחידות דיור והשטח הציבורי מיועד לשני בתי כנסת וגן ילדים. לדעת לשכת התכנון יש להוריד את הצפיפות ולהקטין את מספר יחידות הדיור.

4/...

(פרוטוקול מחוזית 18.3.86)

מר דרומי ביקש להסב את תשומת לב חברי הועדה למרפסות הבולטות שבבניני המגורים והביע חשש שבעתיד תהיינה בקשות לסגור אותן.

מר ניב ציין שבאשר לבית הספר, אכן נבדק הנושא ונמצא שאין צורך בבית ספר באזור זה. באשר לצפיפות - היא דוקא רצויה.
לדבריו העיריה יזמה את התכנית על מנת לסלק את המסרד שקיים שם.
יש לעיריה הזדמנות להעביר את המוסך להר-תמיר ולכן כל הורדה של מטרים לבניה תייקר את העברת המוסך. יש להתיחס לאזור כאל מתחם שמתוכנן מחדש. אפשר היה כמובן לתכנן אחרת את הבינוי כמו למשל לפזר את בניני המגורים על גג הסופרמרקט אך התוצאה היתה הרבה פחות טובה.
גודל השטח המסחרי נקבע לאחר מחקר בנושא.

אדריכל גלרטר הדגיש כי הפרויקט מתרומם לגובה של 9 קומות רק בשתי נקודות קיצוניות ואילו כל השאר מגיע עד 4 קומות בלבד.

מר דנגור ציין שבאזור לא נוספו בתי ספר בשנים האחרונות והביע תמיהה על העובדה שאין צורך לבנות במקום בית ספר. לדבריו הוא מתגורר במקום ומתוך כך יודע שאלפי ילדים נוסעים משם מידי יום לבתי ספר מרוחקים ולכן לא יתכן שאין צורך בביה"ס במקום.

מר לוי הסביר שהגוף המוסמך לקבוע את מידת הצורך בבית-ספר באזור הוא מחלקת החינוך של עיריית ירושלים, מכל מקום לדעתו המתחם הנדון בכל מקרה לא מתאים לבית ספר.

מר זוננפלד הוסיף כי בתכנית מס' 1138 יועדו מספר שטחים לבית ספר אך העיריה ויתרה עליהם כי הילדים נשלחים ללמוד במוסדות מחוץ לסביבה.

מר רזניק חזר על הטענה שגם אם היו מגישים תכנית לבית ספר במגרש הנדון היה על הועדה המחוזית לדחותה.
באשר לבינוי - מכיון שרח' בר אילן עולה מכיון צפון לכיון דרום הבינוי הגבוה המוצע יבלע במבנים הקיימים במעלה הרחוב ולכן הוא ממליץ לא לקצץ בו. גם הפתרון מבחינת הגינון נראה לו טוב.

מר דנגור חזר על דבריו שיש צורך בביה"ס בשטח ואין כל בעיה מבחינה בטיחותית מכיון שאפשר לחצות את השטח ולסלול דרכים פנימיות. ישנו רק ביה"ס אחד שמשרת את כל האזור והשטח שעליו הצביע מר זוננפלד בתכנית 1138, שהיה מיועד לכאורה לביה"ס אינו אלא מרפאת שיניים.

מר זוננפלד הוסיף כי גם מבחינת הנגישות עדיף לבנות ביה"ס במקום כי אפשר להציב שומר בכניסה.

בעד ההצעה להפקיד את התכנית הצביעו 5 חברי ועדה.

נגד ההפקדה לא הצביע אף חבר.

(פרוטוקול מחוזית 18.3.86)

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:

א. יתווסף סעיף לתקנון התכנית לפיו ביצוע הכיכר יתחייב מכוח התכנית.

ב. במידה ויתעורר בעתיד צורך לסגור מרפסות תהיה סגירה אחידה וזהה לכולן.

ג. <u>עררים</u>.

5. יב-10226 - ערר הרב [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 25.11.85 בגין בקשתו לבניה וסגירת מרפסת גוש 341 חלקה 76 רח' בית וגן (חיק בג/80/697).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הסבירה <u>גב' פלאוט</u> שבבנין ברח' הרב עוזיאל סגר המבקש לחצר עתותה בקומה ראשונה. הבקשה נדחתה בועדה המקומית מכיון שהיא מהווה סטיה ניכרת בקוי בנין.

בפני הועדה הופיע הרב [redacted] - העורר/מבקש.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ס. שטיין.

<u>הרב אדלר</u> ציין שהוא סגר שטח פרטי שלו. כל השנה משמש המקום כפינת אוכל ובחג הסוכות מסירים את הגג לסוכה.

<u>מר שטיין</u> הסביר שבגלל רוחב המגר שעולה על רוחב סוחר למרפסת, סגירתו לחצר צריכה להלקח בחשבון אחוזי הבניה וקוי הבנין. ישנה פגיעה במגר וחצי בקוי בנין והדבר מהווה סטיה ניכרת.

לשאלת <u>מר לוי</u> השיב <u>הרב</u> [redacted] כי הוא היחיד שסגר את החצר. עוד הוסיף כי הוא מנהל ישיבת "אור שמח" ובתוקף תפקידו נוסע הרבה לחו"ל וכדי שאשתו תהיה בטוחה בדירה סגר את החצר.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

לאחר דיון,
<u>הוחלט</u>: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.

(פרוטוקול מחוזית 18.3.86)

6. יב-10251 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.10.85 בגין בקשתו לבניית מוסך - גוש 438 חלקה 11 רח' הטיפן עיר גנים (תיק בנ/80/556)

העדרים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הזכירה גב' פלאוט כי בדיון קודם דנה הועדה המחוזית בבקשה דומה לבניית מוסך בחצר, לאחר שהועדה המקומית דחתה אותה, והחלט שמר דרומי יבקר בשטח. בינתיים הגיעה ללשכה עור בקשה לבניית מוסך על גבול המגרש שגם היא נדחתה בעיריה.

המערער הוזמן ולא הופיע לדיון ומכתבו הוקרא בפני הועדה כדלהלן: "אני פונה לועדה המחוזית ומבקש לאשר את בקשתי על סמך הטענות הבאות:

1. לא ברור אם זה באמת סטיה מוכרת לבנות מקום חניה בשטח פרטי לפני הבית וסמוך לכביש.
2. יש לי אישור ממנהל מקרקעי ישראל.
3. יש לי הסכמה וחתימה של השכן.
4. למטפר שכנים ברחוב זה ובאזור עיר גנים בניים מוסכים כאלו באישור הועדה המקומית.
5. מפלס הכביש כ-1.5 מטר יותר נמוך מהבית והמוסך לא בולט בשטח.
6. אני מצרף צלומים מהבנה.
7. אני מצרף צלומים של מוסכים דומים ברחוב הנ"ל.
8. בגלל הפרש המפלסים לא היתה אפשרות לבנות מאחורי קו בנין הקדמי (שש מטר) בתוך אבן קשה או מתחת הבנין הקיים.
9. המוסך בנוי מאבן וגג רעפים.
10. הגובה הנמוך של המוסך, להפוך את המוסך למגורים לא מאפשר זאת.
11. האזור פתוח למכוניות ומוכרחים לשמור על המכונית בתוך מוסך סגור.

בתקוה שתיענו לבקשתי זו בחיוב."

מר שטיין הסביר שעל פי תכנית המתאר מוסך צריך להיות לפחות משלושה כיוונים חת קרקעי וגובהו לא יותר מ-2.20 מ' והמוסכים המבוקשים לא עומדים בקריטריונים אלו. יחד עם זאת המליצה הועדה המקומית בפני היועץ המשפטי לתקן את הכנית המתאר לענין המוסכים. בתגובה לדברי מר דרומי שבמקום קיימים מוסכים רבים השיב מר שטיין כי חלקם אושרו מאחר והם עומדים בקריטריונים הדרושים.

מר לוי סיכם כי בשלב זה אין באפשרות הועדה לאשר את הבקשות הנ"ל והועדה רושמת בפניה כי הועדה המקומית מעונינת בהפקדת תכנית שינוי לנושא זה.

מר רזניק ביקש שבאם תוגש תכ' כאמור יצורף אליה נספח בינוי.

לאחר דיון,
הוחלט: לדחות את העדר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה. הועדה רושמת בפניה שיש בכוונת הועדה המקומית להפקיד תכנית שינוי מתאר לנושא המוסכים.

7/..

(פרוטוקול כחוזית 18.3.86)

7. יב-8177 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 18.9.85 בגין בקשתו לתכנית שינויים - גוש 2 חלקה 53 רח' יהודה שכ' בקעה (תיק בנ/76/666).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הוגשה הבקשה ע"י לשכת התכנון.

בפני הועדה הופיעו מר [redacted] העורר וב"כ עו"ד טאקו.

בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין.
כמו כן הופיע מר [redacted] - המתנגד.

עו"ד טאקו ביקש לחלק את הטיעונים לשני חלקים.

א. מבחינה פרוצדורלית אין מחלוקת שבתאריך 22.5.85 ניתנה החלטה בועדה המקומית לאשר את השינויים המבוקשים. ההחלטה הנ"ל בוטלה בעקבות חוות דעת שניתנה ע"י עו"ד עצמון שלפיה - כך נאמר בפרוטוקול העיריה - ההחלטה אינה ברורה והמלצתה היתה לפתוח את הדיון מחדש. אין הוא מבין מה לא ברור בהחלטה כשהניסוח הוא "לאשר את הבקשה" לדבריו, אפשר היה לברר מהי ההחלטה ולא לפתוח את הדיון מחדש. לא ברור לו גם מהי הסיבה שהתיק הגיע בכלל לידי עו"ד עצמון.

מר [redacted] כתב במכתבו למר מחילה שהוא מבקש להשהות את מתן הרשיון עד לשמיעת ערעורו וכו'. כלומר גם מר [redacted] חושב שצריך להגיש ערעור ואכן זה נכון ולא לפתוח את הדיון מחדש. גם הוא עצמו ביקש ממר מחילה להחזיר את התיק לדיון בועדה המקומית ונאמר לו שזה לא חוקי אז אין הוא מבין למה למרות הכל נפתח הדיון פעם נוספת. הוא עצמו מבקש לדון בבקשה פעם נוספת מכיון שכאשר הוחלט לדון שוב בבקשה של מר [redacted] מין הדין היה לאפשר לו לטעון את טענותיו בפני הועדה - ואילו מכתב ההזמנה אליו הגיע רק לאחר הדיון. כל הפרוצדורה לא ברורה לו - מר שטיין שלח מכתב למר מזרחי ובו כתב שהתיק נדרש ע"י עו"ד עצמון שאמורה לתת חוות דעת על ההחלטה.

ב. מבחינה מהותית - הבקשה היא לבנית מעקה ברזל על הגג. בחזית הבנין ניתן היתר לבנות מעקה ברזל ואם השאר יהיה מאבן יווצר שעטנז מוזר. לבד מזאת, הבנין בנוי מאבן שובזה וכעת יהיה קשה למצוא אותה אבן.

מר קרייתי העלה בהתנגדותו ניכוס של רשיבות שתחדור לדירתו אם יהיה שם מעקה ברזל, אך אין הוא מבין איך זה יתכן בזמן שדירתו נמצא 3 מ' מהחת לגג האמור.

גם מבחינה בטיחותית אין כל הבדל בין מעקה ברזל לאבן.

באזור ניתנו רשיונות למעקות ברזל וגם מר שטיין הודה בכך.

בסוף דבריו הביא עו"ד טאקו ציטטות מפסקי-דין שונים שלפיהם

א. ברגע שהועדה המקומית החליטה החלטה כל שהיא אין היא רשאית לדון בבקשה פעם נוספת והמקום לדיון נוסף הוא בועדה המחוזית בלבד.

ב. אין זה מתפקידה של הועדה המקומית לשמור על זכויות האחרים וכל מי שנפגע רשאי לפנות לערכאות משפטיות.

(פרוטוקול מחוזית 18.3.85)

מר כחילה ציין בתחילת דבריו כי הוא מצרף את מר [redacted] למתן התשובה. לעצם הענין השיב:

א. הועדה המקומית הוסיפה כשאשרה את מעקה הברזל מכיון שלא ידעה שהוצא בעבר היתר למעקה אבן שלא בוצע ושיש על כך דיון משפטי.

ב. הועדה המקומית פועלת במערכת רחבה מאד לבד מהדיון עצמו ולאחר שהנושא הועבר למחלקה המשפטית ניתנה הנחיה לועדה לקיים דיון נוסף.

מר [redacted] טען שלדעתו אין זה המקום להעלות טיעונים משפטיים, ניתנו פסקי דין והם נמצאים בפני חברי הועדה.

א. הוא לא הוזכן שכשמר [redacted] הגיש בקשה לבנית מעקה ברזל במקום מעקה אבן. מכיון שזה בית משותף, כשנודע לו הענין פנה ליו"ר הועדה ואז נקבע מועד לדיון נוסף.
אין זה נכון שמר [redacted] לא הוזמן כי הם גרים באותו בנין וההזמנה אליו הגיעה לפני הדיון.

ב. הוא מפנה את חברי הועדה לדברי השופט קמא שטען שהועדה המקומית מוסמכת לחזור בה מהחלטתה ושעצם מתן ההחלטה אינה מתן היתר. הוא עצמו הוא הנפגע העיקרי ולא יתכן שיתקיים דיון בלעדיו ואכן בדיון השני בועדה המקומית השתכנעו חברי הועדה מדבריו.

מבחינה מהותית - המבקש חייב לבנות לפי הרשיון שניתן לו לפני 7 שנים. עד עתה לא נבנה מעקה לגג וביום חורף אפילו עפו לוחות אבן מהגג. אפשר לחייב אותו לבנות לפי הרשיון. העיריה הגישה נגדו תביעה ואכן לפני כשבועיים התקבלה החלטה של השופט קמא לפיה אין להתחשב בטיעונים שלו והוטל עליו לבנות מעקה. אומנם ניתנה לו אורכה של 6 חודשים לקבלת היתר אחר אך 3 פסקי דין אחרים מחייבים אותו לבנות לפי הרשיון.
טענת המבקש שאין למצוא אותה אבן אינה נכונה והראיה, רק לפני חודשיים הוא עצמו הקים מבנה לשכן אחר מאותה אבן.

באשר לנושא הרטיבות. למר [redacted] ישנם קירות כפולים בדירתו, ברגע שיצטרך לקדוח 50 חורים כדי להתקין את מעקה הברזל יסדק החיבור בין הגג למבנה ואז המים יחדרו דרך הקירות הכפולים של מר [redacted] ויגיעו לחקרתו הוא. בעיה כזאת לא תהיה אם יבנה מעקה מאבן.

בקשתו של מר [redacted] כוללת בין היתר בקשה להחזיר את המרפסת שהיום לא קיימת - לקדמותה. הועדה, שאין לה שום סמכות לאשר בקשה זו אומרת לו כדבריו, "אם תהיה ילד טוב ותעשה מעקה אבן נשקול את הבקשות האחרות". אין הוא מבין כיצד זה יתכן שאדם עובר עבירה ומקבל החלטה כזאת. כבר בעבר אושרו לו מספר הקלות כמו למשל חזית הבנין מאבן נטורה במקום אבן מובזה, חדר המקה שנבנה ללא רשיון ואושר ומחסה מעל רכוש משותף אושר לו בתנאי שתהיה אפשרות עליה לגג.

עו"ד מאקו טען שיש בדברי העיריה והמתנגד משום הטעיה.

א. כל הנושא התחיל כאשר פנה מר [redacted] לעיריה בבקשה להחליף אבן בברזל וכך גם מוזכר במכתב ההתנגדות של מר [redacted] - כלומר העיריה לא יכולה לטעון שהיתה הטעיה ושהיא לא ידעה שמדובר בהחלפת האבן בברזל.

ב. מר [redacted] טוען שלא הוזמן לדיוני הועדה המקומית - זכותה של הועדה המקומית לא להזמינו ורק לקרא את מכתבו.

(פרוטוקול מחוזית 18.3.86)

ג. באשר לטענה של הרשיבות - הדייר הראשון שינזק יהיה מר [redacted] בעצמו.

מר [redacted] ציין שבעקבות החלטה הועדה הרס מרפסת שהיתה קיימת לפני 60 שנה. הגג הוא רכושו הפרטי והוא פונה לועדה לא לחזור על העוול שעשתה בעבר.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי הזכיר שבתיק הנדון קיימת הועדה דיונים רבים וחבריה אף בקרו במקום והוחלט בזמנו מה שהוחלט. הוא מציע לחזור על החלטותיה הקודמות של הועדה בנוגע לסגירת המרפסת והמעקה סביב לגגון. באשר למעקה סביב הגג - זה צריך להיות מאבן - בהתאם לרשיון שניתן בזמנו לעורר.

בעד הצעתו של מר לוי הצביעו 4 חברי ועדה. נגד ההצעה לא הצביע אף חבר.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לדחות את הערר ולחייב את העורר לבנות מעקה לגג בהתאם לרשיון שקיבל בעבר כלומר מעקה אבן ולא מעקה ברזל כבקשתו.

ב. באשר לאלמנטים הנוספים בבקשה כלומר סגירת המרפסת והפיכתה לחדר כביסה ובנית מעקה סביב למשטח הגגון - חוזרת הועדה על החלטותיה הקודמות קרי - דוחה את הבקשות.

8. יב-1487 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית ביטיבתה מיום 14.10.85 בגין בקשתו לבנית מחסן - גוש 133 חלקה 58 רח' יוסי בן יועזר שכ' קסטון (תיק בנ/84/782).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הציג מר בן-יעקב את הבקשה והסביר שמבוקש מחסן מתחת למרפסת שבנייתה אושרה בעבר ע"י הועדה. המרפסת אומנם פוגעת בקו הבנין הקדמי אך קיימות עוד מרפסות כדוגמתה.

בפני העורר הובאה הצעת ההחלטה לפיה יהיה עליו לפרסם הקלה על מנת להתישר עם הבנינים הקיימים בחזית הרחוב.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את הערר ולהורות לועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום הקלה בקו בנין קדמי.

10/...

(פרוטוקול מחוזית 18.3.86)

9. יב-10228 - ערר גב' [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 25.11.85 בגין בקשתה לתוספת בניה בגוש 80 חלקה 189 רח' ישא ברכה שכ' הבוכרים (חיק בנ/85/663).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הסביר מר בן יעקב שמדובר בבנין פינתי בן 3 קומות. בדירה קסנה בקומת הקרקע קיימת מרפסת עם עמודים התוככים בקומה שניה והבקשה היא להגדיל את הדירה ע"י סגירת המרפסת. יש לציין שהעמודים מהווים חריג שאינו קיים בכל שאר הבתים. הבקשה נדחתה ע"י הועדה המקומית בטענה שהיא מהווה סטיה ניכרת. בשלב זה קיימים בבנין 117% אחוזי בניה ועם התוספות יגיעו האחוזים ל-120%.

העורכת הוזמנה ולא הופיעה לדיון, אי לכך הוקרא מכתבה בפני הועדה כדלהלן:

"בשם מרשתי גב' [redacted] מוגש בזה ערעור על החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מיום 4.12.85 הדוחה את בקשתה למתן היתר לסגירת מרפסת.

מרשתי הינה בעלת הזכויות בדירה בת חדר אחד מטבחון ושירותים בשטח כולל של 21.90 מ"ר. לדירה זו צמודה מרפסת המהווה עפ"י הרישום בלשכת רישום המקרקעין חלק מאותה דירה.

במצבה הנוכחי של הדירה אין באפשרות מרשתי, שהינה נשואה, לגור בה לאור שטחה הקטן והיא נאלצת לגור ביחד עם בעלה בדירה שכורה.

בנסיבות הענין ומאחר ומדובר במרפסת בלתי מנוצלת השייכת למרשתי. נראה לי כי ניתן להתייחס לבקשה כאל סגירת מרפסת שאין בה ניצול של אחוזי הבנייה.

יצויין כי עפ"י החלטה הועדה, הבנין נמצא בחריגה ניכרת מאחוזי הבנייה כבר היום והבנייה המבוקשת אין בה כדי לשנות מצב זה.

מרשתי מוכנה כמובן לעמוד בכל תנאי שיקבע לגבי צורת הבנייה ואופן הבנייה".

מר שטיין ציין שיש למצוא את הדרך הנאותה לאשר את הבקשה.

גב' פלאוט העירה שמבחינה תכנונית לגבי הכביש הבקשה רצויה.

לאחר דיון,

החלט: א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.

ב. הועדה תהא נכונה לדון בחיוב בבקשה הנ"ל לאחר הפקדת תכנית שינוי.

10. יב-10230 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 9.12.85 בגין בקשתו להתקנת גגון ופתח בגוש 100 חלקה 13 רח' קרל נטר שכ' מעלות דפנה (חיק בנ/85/746).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הוצגה הבקשה ע"י לשכת התכנון.
בפני הועדה הופיע מר [redacted] המערער/מבקש.

11/...

(פרוטוקול מחוזית 18.3.86)

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

מר [redacted] ציין שפרק את הגגון בעקבות פסק דין שקיבל ועתה הוא מבקש לאשר לו את הגגון על מנת שלא יהיה חשוף לנפילת חפצים מהקומות העליונות. באשר לפתח המבוקש יש המלצה מהעיריה לאשר את הבקשה.

מר שטיין השיב שאין אפשרות לאשר את הגגון מאסבסט ואם תוגש הבקשה מחומר בניה אחר היא תובא לדיון בועדה המקומית.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את הערר בחלקו ולהורות לועדה המקומית לבדוק את סוג הגגון הרצוי על מנת למנוע פגיעה אפשרית מנפילת חפצים מהקומות העליונות.

באשר לפתח המבוקש מקבלת הועדה את המלצת הועדה המקומית.

11. יב-10165 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 31.7.85 בגין בקשתו לתוספת בניה בגוש 585 חלקה 107 רח' מאיר נקר שכ' תלפיות מזרח (חיק בג/85/449).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציינה גב' פלאום כי הבקשה היא לתוספת בניה בשטח מילוי בבנין שיושב על מסד גבוה. הועדה המקומית דחתה את הבקשה מחוסר זכויות בניה. בעבר הוגשה לועדה בקשה דומה באותו רחוב והועדה אשרה למבקש פרסום הקלה מתוך מחשבה שזאת בקשה יחידה מסוגה ברחוב. המערער הוזמן ולא הופיע לדיון בזמן. מכתבו הוקרא בפני הועדה כדלהלן:

1. טעתה הועדה בכך שקבעה באופן סתמי כי לנכס מקרקעין הנמצא בחלקה 107 גוש 30585, והוא הנכס שבו נמצא הבנין בו מבקש המערער לבצע העבודות טעונות ההיתר אין זכויות בניה.

2. לטענת העורר יש גם זכויות בניה בחלקה הנ"ל וכי בכל מקרה הנטל הראייתי להוכיח שאין כך הדבר, מוטל על הוועדה.

3. לטענת העורר אין בידי הוועדה להמציא לו איזה שהם נתונים לגבי אחוזי הבניה בחלקה 107 גוש 30585 ומכיון שזוהי זכותו לדעת נתונים אלו והוא רשאי לדעת מהן זכויותיו ומהן מיגבלותיו הנכסים שיש לו זכויות קנין בהן מן הדין שהוועדה היא זו שתמציא כל הפרטים הצריכים לשם כך לפני הוועדה המחוזית לתכנון ובניה.

4. לטענת העורר אין בבניה המבוקשת על ידו משום ניצול של אחוזי בניה".

מר לוי ציין שלעצם הבקשה מבחינה תכנונית אין הוא רואה סיבה להתנגד אך לא ניתן לאשרה אלא בהליך של הפקדת תכנית.

12/...

(פרוטוקול מחוזית 18.3.86)

גב' רווה טענה שיש לחזור על החלטת הועדה כפי שניתנה לגבי הבקשה הקודמת מכיון שאין כל הבדל בין הבקשות.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את הערר ולהורות לועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום הקלה בהתאם להוראות סעיפים 149 ו-151 לחוק.

לאחר תום הדיון הופיע המערער וההחלטה הובאה לידיעתו.

12. יב-10216 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 9.12.85 בגין בקשתו לשינויים ותוספת - גוש 21 חלקה 34 רח' חובבי ציון שכ' סלביה (תיק בנ/85/645).

המשך דיון מיום 18.2.86.

בעת הדיון הזכירה גב' פלאוס את הדיון הקודם וציינה שלאחר בדיקה הסתבר שהחלק התחתון שימש כדירה גם לפני כן וכי מדובר בשינויים פנימיים בלבד. על פי מסמך שהביא המערער ממודד מוסמך מגיעים ל-82% בניה בלבד ואין מניעה לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

13. יב-10215 - ערר מר י. אבוחצירה על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 11.11.85 בגין בקשתו לבנית מוסך - גוש 438 חלקה 7 רח' הסיפן עיר גנים (תיק בנ/82/471).

המשך דיון מיום 4.2.86.

בפתח הדיון הזכירה גב' פלאוס את הדיון הקודם בבקשה והדיון בה אוחד עם הדיון לגבי בקשתו של מר מנצור חסידים למוסך באותו רחוב (ראה סעיף 6 לעיל).

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה. הועדה רושמת בפניה שיש בכוונת הועדה המקומית להפקיד תכנית שינוי מתאר לנושא המוסכים.

13/...

(פרוטוקול מחוזית 18.3.86)

14. יב-10232 - ערר עו"ד פרנס ומר איינהורן על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 25.11.85 בגין בקשת גב' ש. דורי לרשיון לעסק - דיסקוטק - גוש 35 רח' ינאי בנין גד (תיק עסק 1/5610).

המשך דיון מיום 18.2.86.

בעת הדיון ציין מר לוי שאומנם הוא לא נכח בדיון הקודם אך מעיון בתיק הוא למד כי מר לרמן ומר פורשמיט - נציגי שר הבריאות בועדה - המליצו לאשר את הבקשה, כמו כן גם היחידה לאיכות הסביבה של העיריה לא התנגדה והמליצה לנקוט בהליכי פרסום הבקשה. מאידך - היועץ הסביבתי מר טוקר - שהתבקש להמציא את חוות דעתו מתנגד לאישור הבקשה.

מר זוננפלד ביקש להזכיר שבעקבות ההתנגדות החזקה שחושטעה הוחלט שמר טוקר יבדוק את הנושא, ולדעתו יש להתחשב בדברי המתנגדים.

מר דרומי ציין שערך ביקור במקום, נכנס לתוך הדיסקוטק ומצא שהוא אטום לגמרי והותקנה בו מערכת של מיזוג אויר. באשר לחדר המדרגות מתחייבים המבקשים להשגיח שלא תהיינה פגיעות ונזקים.

לאחר דיון,

החלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לדיסקוטק לתקופת נסיון של 6 חודשים מיום קבלת החלטה זו, בתנאי שהמבקשת תמציא התחייבות, שתהא על דעת היועץ המשפטי לעיריית ירושלים, לפיה היא תהיה אחראית לכל נזק שיגרם למין, כתוצאה מהפעילות של הדיסקוטק במקום.

הועדה מורה לועדה המקומית לדאוג לכך שמפקח מטעמה יערוך מידי פעם ביקרת בשטח.

באם הנסיון האמור יעלה יפה לא תהיה מניעה מצד הועדה לאשר את המשך השימוש החורג לתקופה נוספת.

15. יב-10231 - ערר מר י. עובדיה ואחרים על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 25.11.85 בגין בקשת מר ח. מוחמד לרשיון עסק - מחצבה ומפעל בסון - שכ' נ' בל מוקבר (תיק עסק 7/4234).

המשך דיון מיום 4.2.86.

לאחר דיון,

החלט: הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית להמציא לה חוות דעת מטעם היחידה לאיכות הסביבה. כמו כן מתבקשת העיריה להמציא לועדה המחוזית הבהרות באשר לבנינים בסביבה הקרובה - האם נבנו בהיתר אם לאו.

(פרוטוקול מחוזית 18.3.86)

ד. בקשות להיתרי בניה.

16. יב-7715 - בית כנסת בית אל - הרחבת בית כנסת - שכ' רמות.

דו"ח הועדה המקומית מס' 65 מיום 17.2.86 תיק בג/77/36.

בעת הדיון הציגה גב' פלאום את הבקשה וציינה כי מדובר בבית כנסת שנבנה במקום המיועד לו ועתה מבוקשת תוספת בשתי הקומות באופן מדורג. הבניה אומנם תגיע עד קו בנין 0 אך היא גובלת בשביל להולכי רגל ושפ"צ ואין מניעה לאשרה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. יב-10038 - [redacted] - שינויים בתוספת - שכ' מלחה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 65 מיום 17.2.86 תיק בג/84/844.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. יב-10250 - ציון ברוך ואלכס סלומון - שינויים בפתחים + פיתוח + שנוי יעוד - גוש 150 חלקה 72 שכ' בית הכרם.

דו"ח הועדה המקומית מס' 65 מיום 17.2.86 תיק בג/85/662.

בעת הדיון הציג מר בן-יעקב את הבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. יב-8981 - עירית ירושלים - תוספת קומה לבית ספר תל ארזה (תיק בג/81/639).

המשך דיון מיום 10.12.85.

בפתח הדיון הוצגה הבקשה ע"י גב' פלאום וצוין כי אין אפשרות לבנות את התוספת המבוקשת על גג הבנין הקיים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית

15/...

(פרוטוקול מחוזית 18.3.86)

20. יב-6263 (2) הסתדרות ציונית עולמית - מקלט וחדר טרנספורמטור לבנין הארכיון הציוני - מבואות ירושלים.

דו"ח הועדה המקומית מס' 66 מיום 3.3.86 תיק בנ/81/883.

בעת הדיון ציינה גב' פלאוט כי הבקשה היא למקלט בולט על פני השטח והיא טוחרת את תכנית הביטוי לפיה צריך להיות המקלט מתחת לבנין.

לאחר דיון,

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

21. יב-985 - ש. אנג'ל בע"מ - הגדלת מגדניה למחסן לחם - גוש 261 חלקה 1 בבעת שאול.

דו"ח הועדה המקומית מס' 66 מיום 3.3.86 תיק בנ/62/466.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

22. יב-10173 - [redacted] - הוספת מסבח - רח' אגרון (תיק בנ/85/211).
המשך דיון מיום 26.11.85.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 18.3.86)

ד. מלאכות ועסקים.

23. 1/8444 - חמו רחמים - הכנת תה קפה, משחקי שש בש, דומינו ורמי - מחנה יהודה.

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

הועדה המקומית חטליצה לאשרה ל-5 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

24. 1/6731 - גולן אבריל נעמי - מסעדה - רח' טלומון.
25. 1/8466 - מוניות גבעת שאול - משרד לקבלת הזמנות - רח' כנפי נשרים
26. 1/7897 - יקר יצחק - מסגריה - שבטי ישראל.

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

הועדה המקומית המליצה לאשרן ל-3 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

27. 1/8495 - מזרחי יעקב ושות' - תה קפה, שש בש ורמי - אגריפס.
28. 1/8241 - קרמני אליהו -תה, קפה, שש בש ורמי - הורקנוס.
29. 1/8498 - שריקי סחר יבוא ויצוא בע"מ - מוצרי חשמל ואלקטרוניקה טלויזיות ווידאו - מחנה יהודה.
30. 7/2544 - חרחש השאם - חלקי חילוף - ואדי אל ג'וז.

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

הועדה המקומית המליצה לאשרן ל-3 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 18.3.86)

31. 1/5978 - הלמן מרדכי - מגדניה - רח' כפר השילוה.

המשך דיון מיום 15.10.85.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי -מטה יהודה.

ו. תכנית לאישור (מתן תוקף)

32. (מי/562) תכנית מס' מי/562, שינוי לתכנית מפורטת מס' מי/340 ד' - מעוז ציון.

הודעה ברבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3278 מיום 5.12.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

לאחר דיון,

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

ז. בקשה להיתר בניה.

33. בס-7533 -סעיד מושה סעיד - הוספת מבנה נוסף - גוש 29523 חלקה 15 אבו-גוש.

דו"ח הועדה המקומית מס' 327 מיום 19.1.86 תיק בנ/82/164.

לאחר דיון,

הוחלט: הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית לנקוט בהליך פרסום הקלה לגבי בית שני על מגרש.

15 באפריל 1986
ו' ניסן תשמ"ו

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 7 שהתקיימה ביום שלישי ל' באדר
א' תשמ"ו 11.3.86.

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

השתתפו:

ת. אשל	- רשות מקומית ירושלים.
ש.ז. זוננפלד	- רשות מקומית ירושלים וממלא מקומו ד. ברגמן.
ש. כהן	- נציג שר השיכון.
ע. לוקסמבורג	- נציגת מע"צ.
א. ליטמן	- רשות מקומית מטה יהודה.
ש. לרמן	- נציג שר הבריאות.
מ. נחמיה	- רשות מקומית ירושלים וממלא מקומו ר. דנגור.
מ. נקמן	- נציג שר התחבורה.
ת. רווה	- נציגת שר המשפטים.
ר. רזניק	- אדריכל וממלא מקומו א. רחמימוב.

נכחו:

א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר.
י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית.
מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית.
י. טוקר	- יועץ סביבתי לועדה המחוזית.
י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית.
נ. פלש	- לשכת התכנון המחוזית.
י. נבאג	- לשכת התכנון המחוזית.
מ. שורץ	- מזכירת הועדה המחוזית.

נעדרו:

ע. דרמן	- נציג שר הבטחון.
מ. כהן	- מתכנן המחוזי.
א. מלכוב	- נציג שר החקלאות.
י. שרון	- רשות מקומית ירושלים.

2/...

ז- (פרוטוקול מחוזית מיום 14.3.86)

א. <u>אישור פרוטוקול.</u>

פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית מס' 382 מיום 16.12.85.

הפרוטוקול אושר ע"י חברי הועדה, בהתימת היו"ר.

<u>מרחב תכנון מקומי, ירושלים</u>

ב. <u>תכניות לאישור</u> (מתן תוקף).

1. <u>(3468) תכנית מפורטת מס' 3468 - בית-צפפא.</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3206 מיום 30.5.85.

בתקופת ההפקדה הוגשו 12 התנגדויות.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 16.12.85:

1. לקבל את התנגדות משרד השכון בחלקה ולהוציא מתחום התכנית את שטח "איתרי" הצפוני, ללא הכבישים המובילים אליו, המשולש הכלול במיתחם ישאר בתכנית זו.

עפ"י סעיף 106 לחוק יש לזמן את נציג "איתרי" לישיבת הועדה המחוזית לדיון בהתנגדויות כדי שלא יפגע.

2. לקבל את ההתנגדויות לגבי רוחבו של כביש מס' 10 ולצמצמו מ- 22 ל-16 מ' וליעד את השטח הנותר מהכביש לאזור מגורים 5.

3. לדחות את התנגדות עו"ד וייל ולהעבירה לתכנית מס' 2317 מאחר וכנראה יש טעות במס' גוש וחלקה זו אינה כלולה במסגרת תכנית זו.

4. לדחות את התנגדות חברת החשמל מאחר ואינה רלבנטית לתכנית.

5. לקבל התנגדות מוספא הליל עותמאן (מס' 9) ולהפוך חלק מהחלקה לאזור מגורים, זאת היתרה להשאיר כשטח ירוק בשעור של 60% משטח החלקה.

6. לדחות התנגדות מר מיר (מס' 1) ולהעבירה לתכנית המתאר 2317, מאחר וחלקתו אינה נכללת בתחום תכנית זו.

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

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציג מר דרומי את התכנית בציינו כי תכנית המתאר 2317 המופקדת קבעה מתח מים לתכנון מפורט. מתחם מס' 1 הוא נשוא התכנית הנדונה שבעיקרה נועדה לבנית דירות לזוגות צעירים בני הכפר.

כפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: עו"ד אלסבאוואר, דוד מיר, יאסין הליל עתמאן, מוסטפא חליל עותמן, עליאן מוסא וחלד עליאן.

בשם המשיבה, הועדה המקומית, הופיע א. בן אשר וכן המתכנן אדר' משה מרגלית.

מר דוד מיר בקש לצרף להתנגדותו את הנימוקים שהועלו במכתבו וכן טען כי התכנית המפורטת 3488 מהווה חלק משטח תכנית המתאר 2317 ומן הנכון לעכב את מתן התוקף לתכנית 3488 עד לאישורה הסופי של תכנית 2317.

עפ"י סעיף 66 לחוק,תכנית מפורטת החלה בשטח שאין בו תכנית מתאר סעונה אישור כאילו היא תכנית מתאר מקומית אך לא כך המקרה הנדון משום שהתכנית המפורטת 3488 חלה בשטח של תכנית מאושרות ולכן סוונה צריך להיות שינוי מתאר ועליה לציין את המצב המוצע והשינויים למצב הקיים.
לגופו של ענין טען כי הוא מתנגד לכבישים שבתכנית 2317. הדרכים בשטח פרצלצ ית שנלר בשטח גוש 30267 המובילות למגרש 27 הינן דרכים מאושרות, מאחר שהדרכים בתכנית 2317 ובתכנית הנדונה הם מקשה אחת הוא מתנגד גם לתכנית הנדונה. הדרכים המאושרות בפרצלצית שנלר אינן מוצעות לבטול בתכנית 2317 ובתכנית הנדונה מוצעות דרכים שאינן מתקשרות ומתחברות אליהן. כמו כן טען כי הוא מתנגד לתכנון המוצע בשטח למלונאות מאחר והוא יסתיר את הנוף לכוון ירושלים למגרשים המיועדים לזילות.

עו"ד אלסבאוואר הצטרף לטענת מר מיר לענין סדר הדיון וכי יש לעכב את הדיון בתכנית המפורטת עד לאישור תכנית המתאר, 2317.

בשם הבעלים של חלקות 8, 33-26 בגוש 30282 טען כי התכנית המופקדת פוגעת בזכויותיהם ומורידה את ערך הקרקע שברשותם. מתוך כל החלקות מוצעות להפקעה 6 חלקות. וחלקות אחרות נכללות במתחם לתכנון מחדש ולחלוקה מחדש. לטענתו יש להפריש בתכנית הנדונה שטחים לצרכי ציבור ורק אח"כ לחלק את המגרשים באופן יחסי ובצורה שווה.

באשר להלקות מס' 16-17, 23 הוא מוצא מידה של אפליה.

לענין חלקה מס' 4 בגוש 30282 שבבעלות הפטריארכיה ציין כי אם אכן תתקבל המלצת הועדה המקומית לצמצם את רוחב הכביש אזי הוא מסיר את התנגדותו.

מר חלד אברהים עליאן טען כי הוא מתנגד לכביש מס' 10 המוצע ברוחב של 22 מ' והוא מבקש לצמצמו ככל האפשר משום שהוא זקוק לאדמות.

מר מוסטפה חליל עתמן בעל חלקה 3 בגוש 30282 טען כי חלק מן החלקה שלו מוצעת בתכנית כשטח נוף פתוח. אין הוא מתנגד שיופקעו 40% משטחו אך שישאירו לו שטח לבנות את נחלתו.

מר יאסין הליל עתמן בעל חלקה 2 בגוש 30282 טען כי שטח החלקה שלו 3.6 דונם והדרך המוצעת בתחום החלקה מונעת בעדו לנצל את זכויותיו, תואי הדרך מאבד משטחו חלק שאינו ניתן לנצול ולכן הוא מבקש שיסיטו את הדרך לכוון צפון.

מר דרומי העיר כי אם יצומצם רוחב הדרך מ-22מ' ל-16 מ' בהתאם להמלצת הועדה המקומית אזי תפתר הבעיה שלו.

מר בן אשר ציין כי בתוך שטח התכנית כלולות קרקעות שבעת הכנת התכנית הועברו לבעלי קרקע אחרים, לישיבת "איתרי". משרד השכון מבקש בהתנגדותו להוציא מתחום התכנית את הקרקעות הללו משום שמטרתה של התכנית היא מתן פתרון דיור לזוגות צעירים תושבי הכפר כאשר הקרקעות היו קרקעות המדינה. בנוסף לכך, התושבים במסכת התנגדותם העדיפו שלא לפגוע בתכנית הנדונה אך מבקשים להשאיר לעצמם את הזכות להתנגד לתכנית המתאר 2317.

מר בן אשר הודיע כי הוא מצרף את המתכנן משה מרגלית לתשובת העיריה.

מר מרגלית השיב להתנגדות מר מיר כי הוא מעדיף שלא להתיחס לטענה המקדמית שלו אך לגבי רשת הכבישים בנחלת שנלר ציין כי היא תואמת את התכנית הנדונה.

לטענת עו"ד אלטבאוואר לגבי קרקעות שטיינמן ציין כי התכנית משפרת את מצב החלקות בהשוואה למצב הקודם, השטחים המופקעים אינם עולים על 20% והתכנית רק משנה את הגבולות והופכת את הקרקעות זמינות לבניה. זאת כדרך של הסדר מבלי לפגוע בתכנית כולה. מבחינה תכנונית המגמה היתה שלא ליצור תכנית פרצלציה גדולה של הרבה בעלויות שרובם כבעלות המדינה.
אשר להתנגדות בעל החלקה מס' 2, השיב כי הכביש אכן פוגע בחלקה ולכן המליצה הועדה המקומית להצרו ב-6 מטר והשטח המתפנה יצטרף לחלקה. אשר לחלקה מס' 3 היתה המלצה להגדיל את השטח לבינוי ולאפשר הקמת בית נוסף.

מר בן אשר הוסיף כי מר מיר הגיש התנגדות לגבי שטח שנמצא מחוץ לגבולות התכנית הנדונה וטען שצריך לדון קודם בתכנית המתאר, אך שכח לציין שלגבי השטח הזה קיימת תכנית מאושרת המיעדת את כולו כשטח ירוק.

מר מיר טען כי נימוקיו להתנגדותו לתכנית 2317 הולמים גם לתכנית 3088. מר בן אשר לא ציין מה מספרה של התכנית המאושרת. אשר לכביש בשטח שנלר טען כי הוא התיחס לתכנית מאושרת מתקופת שלטון ה היא זו שחלה בשטח. אם כך תדבר צריכה הועדה לקחת בחשבון תשלום פיצויים עפ"י החוק.

מר נקמן בקש לאמת אם הצרת רוחב כביש מס' 10 מ-22 מ' ל-16 מ' היא לכוון צפון.

מר מרגלית השיב כי הצרת הכביש כולה על חשבון הגדה הדרומית, החלקות הגובלות מדרום לכביש יורחבו על חשבון תואי הכביש.

מר נקמן השיב לשאלת מר רחמימוב כי כביש מס' 10 אינו מתחבר עם כביש מס' 6 אלא עובר מעליו.

לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות והתנהל הדיון הפנימי.

מר לוי ציין כי לבד ממהיבט המשפטי הוא סבור שלא יהא זה בכון להוציא מתחום התכנית את קרקעות איתרי. פרט לכך הוא ממליץ לקבלת את המלצות הועדה המקומית.

גב' רזוה ציינה כי ישנה תכנית מתאר מופקדת ולגבי השטח נשוא התנגדות מר מיר היא מבינה שקיימת תכנית מאושרת קודמת של פארק המסום כלומר שאין זו תכנית ראשונית שדינה כדין מתאר.

גב' פלאוס ציינה כי בלאו הכי צריך להגיש תכנית מפורטת, הועדה המקומית המליצה להעביר את ההתנגדות לתכנית 2317 מאחר שהחלקה שלו אינה נכללת בתחום תכנית זו. התכנית הנדונה היא תכנית מפורטת שלא חלה עליה תכנית מתאר ולכן דינה כדין מתאר לא סביר לדעתה לעכב את התכנית הנדונה עד לאישור תכנית המתאר שהיא מורכבת מאוד.

לגבי התנגדות משרד השכון יש בעיה פרוצדורלית מכיוון שהועדה המקומית המליצה להוציא את קרקעות איתרי ללא הכבישים.

גב' אשל ציינה כי היא מתנגדת שבאיזור זה, חלקה המיועדת למוסד יהודי תוצא מהתכנית, הם מהווים חלק מהאזור הגאוגרפי וצריך לידון בו באותה תכנית.

לגבי מערכת הדרכים הטעימה כי הדרכים בתכנית הנדונה מהוים חלק ממערכת רחבה יותר, היא חוששת ממצב שבעסין של התנגדויות בעלי קרקע תפגע המערכת ככללה. בדר"כ מותר להפקיע 40% ואולם היו שטענו שההפקעה אינה שווה לכל נפש. יתכן ויש כאן תליך בלתי צודק והדבר דורש אולי דיון.

גב' רווה ציינה כי אחרי שקבלה הסברים מגב' פלאוס היא מבינה את המהות הפרוצדורלית שבה התכנית המפורטת מהווה חלק מתכנית המתאר ובאה במקומה.

בדר"כ העיריה משתדלת מאוד שלא להפקיע יותר מ-40% משום שהדבר מחייב תשלום פיצויים.

מר ש. כהן ציין כי התכנית יזומה ע"י עירית ירושלים. אשר לאדמות "איתרי" הרי שמלכתחילה ניתן היה להוציאם מתחום התכנית אך נאלצו להגיש התנגדות משום שהדבר היה נשוא מחלוקת בין המינהל ואיתרי ואם היינו מוציאים את המשטחים היה הדבר מחליש את עמדת המינהל, פרט לעובדה שלעת הכנת התכנית לא היה ידוע להם שאלה הן אדמות איתרי. הוא סבור שהחלת אותה תכנית בשטח של איתרי יצור מוקד של חיכוכים שלעולם לא יתגברו עליהם ואי אפשר לתכנן ללא קשר עם הבעלים.

מר כוקר ציין כי בתכנית מוצע תכנון שפת שנושק לכביש ארצי ללא ציון קוי בנין נאותים. קו בנין של 6 מטר מכביש ארצי איננו סביר. בהתיחס לשאר הוראות התכנית העיר כי בסעיף 29 א' לתקנון בדבר תשתית ישנה טעות כופר במילים "ע"י ואו על חשבון".

באשר לביוב יש להכניס תנאי המתנה את הוצאת היתרי הבניה בפתרון ביוב שיהא להנחת דעת העיריה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: 1. לקבל את המלצות הועדה המקומית בסעיפים 2,3,4,5,6 להחלטתה ולהתנות הוקף לתכנית מתוקנת בהתאם ובכפוף לסעיפים 12-3 להלן.

2. יקבע בתכנית תנאי המתנה את הוצאת היתרי הבניה בפתרון שיהא להנחת דעת העיריה.

3. הועדה שמעה ודנה בהתנגדות משרד השכון ואולם אין היא מכריעה בה אלא לאחר שיוזמנו נציגי "איתרי" וישמיעו את טענותיהם.

2. (3191) תכנית מס' 3191, שינוי מס' 2/02 לתכנית מפורטת מס' 2709 - שכ' רמות.

גב' רווה הודיעה כי באחת הישיבות מונתה כממלאת מקומו של מר כהן בהעדרו מועדת המשנה שמונתה לשמיעת ההתנגדויות לתכנית 3191. אך הואיל וטרם נקבע מועד לדיון ולכשיקבע יהיה זה לאחר שמר כהן ישוב מהמילואים, היא מבקשת לבטל את מינויה כמ"מ.

4. (3312) תכנית מפורטת מס' 3312 - שכ' שועפט.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3204 מיום 24.12.05.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

5. (3470) תכנית מס' 3470, שינוי מס' 1/64 לתכנית 2059, שינוי לתכנית מתאר מקומית - "כולל שומרי החומות" רח' שבטי ישראל.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3204 מיום 24.12.05.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

ג. תכנית להפקדה.

6. (2424 א') תכנית מס' 2424 א', שינוי מס' 1/06 לתכנית מס' 2424, שינוי תכנית מתאר מקומית - רח' בורלא שכונת ניות.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 19.7.06:

להפקיד את התכנית בתנאי שלפני העברתה לועדה המחוזית היא תתוקן מבחינה סכנית.

לאחר דיון,

החלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ד. בקשה לקביעת תנאים.

7. (2666) בקשת לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה - שכ' ראס-אל-עמוד.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 13.11.06:

לאשר פרסום סעיף 77 על הכנת תכנית מתאר מקומית לשכונת ראס אל-עמוד בגבולות המופיעים בתשריט המצורף וכן להמליץ לועדה המחוזית לפי סעיף 78 על איכור הוצאת היתרי בניה בכל השטחים הציבוריים המיועדים בתשריט דהיינו דרכים, שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור.

לאחר דיון,

החלט: 1. לאשר פרסום ההודעה עפ"י סעיף 77 ואת הבקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78.

2. לשכת התכנון מתבקשת לעקוב ולדווח לועדה בתום 6 חודשים על מצב התיק.

ה. בקשות להיתר בניה.

8. יב-10192 - האוניברסיטה העברית - מבנה שרותים למגרשי הפורש - הר-הצופים (תיק בנ/08/099).

מובא לדיון חוזר.

לאחר דיון,

החלט: בתיקון לאמור בהחלטת הועדה המחוזית מיום 10.12.06, בדבר אבן הבניה, יבנו הקירות החיצוניים של המבנה מאבן לקט התואמת את האבן בעבודות הפיתוח.

9. יב-10202 - שו"פ ובנק ירושלים - בנין חדש - גוש 193 חלקה 20 - רמת שרת.

דו"ח הועדה המקומית מס' 69 מיום 3.2.06 תיק בנ/79/666.

בעת הדיון מסרה גב' פלאוס כי עפ"י תכנית 1260 ג' החלה בשטח מותרת בניה של 8 קומות מעל קומת עמודים. לשם ניצול הזכויות המוקנות מבוקש בנין בן 9 קומות מעל קומת מרתף ועל כך פורסמה הקלה, אולם בבדיקת הבקשה נמצא כי המסנים הם עיליים ואינם תואמים את הוראות המתאר. בעקבות מגעים שקיים מר כהן עם היזם הוגש תיקון לחלק זה של הבנין ובכפוף לכך מומלץ לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתיקונים כפי שהוגשו לועדה המחוזית.

ו. <u>קביעת הוראות רישום.</u>

10. <u>(2707 א') תכנית מס' 2707 א' - גוש 30161 - שכ' יפה נוף.</u>

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לתקן את עמודת "הערה" בטבלת איחוד וחלוקה מחדש כדלקמן:
מגרש חדש מס' 1 ירשם ע"ש בעל חלקה מס' 40 בגוש 30161.
מגרש חדש מס' 2 ירשם ע"ש בעלי חלקות 14, 22 בגוש 30161.

תאריך: _____

_____
ר. כוי,
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 8
שהתקיימה ביום שלישי ט"ז באדר
א' תשמ"ו 25.2.86

יו"ר ובציג שר הפנים:ד. לוי - ראש מחוז ירושלים.

השתתפו :	מ. אטל	- רשות מקומית ירושלים ומנהל מקרקעי ישראל מר חיים גרינבוב
	ש.ז. דונבפלד	- רשות מקומית ירושלים ומנהל מקרקעי ד. ברגמן
	מ. כהן	- מתכנן המחוז
	ש. כהן	- נציג שר השכון ומנהלאה מקרקעי א. ברזקי
	א. ליטמן	- רשות מקומית מטה יהודה
	ש. לרמן	- נציג שר הבריאות
	מ. מלכוב	- נציג שר התחבורה
	מ. נוסוקה	- רשות מקומית ירושלים ומנהל מקרקעי ר. דנגור
	מ. נקמן	- נציג שר המשטרה
	מ. רוזה	- נציגת שר המשפטים
	ד. רזניק	- אדריכל המנהל מקרקעי א. הנינגרב
	י. שרון	- רשות מקומית ירושלים
נכחו :	פ. בלנק	- מחלקת מהנדס העיר
	י. בן יעקב	- לשכת המתכנן המחוזית
	מ. דרומי	- לשכת המתכנן המחוזית
	א. כוילה	- מגן ראש העיר
	א. ניב	- מהנדס העיר
	י. סוקר	- יועץ סביבתי לועדה המחוזית
	י. פלאוט	- לשכת המתכנן המחוזית
	נ. פלט	- לשכת המתכנן המחוזית
	י. צבאג	- לשכת המתכנן המחוזית
	מ. עורץ	- מזכירת הועדה המחוזית
	א. שפרבר	- סגן מהנדס העיר
נעדרו :	ע. דרמן	- נציג שר הבטחון
	ע. לוקסנבורג	- נציגת מע"צ

2/...

(פרוטוקול שוודיה 25.2.86)

א. אישור פרוטוקול

בהמשך לאישור הפרוטוקול מיום 16.2.86 נאשרת הועדה את סעיף 5 לפרוטוקול ועדת השכנה מס' 363 מיום 7.1.86 (היק יב-9042 עתד בן טירא)

מרחב תכנון מקומי , ירושלים

ב. תכניות לאישור . (מנין הוקף).

1. (3160) תכנית מס' 3160, שנוי מס' 21/82 לתכנית המאר ע/9 - בית מלון - שכ' אבו טור .

נדבא להמשך דיון בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 11.2.86

המשך הדיון נדחה לישיבה הבאה.

2. (3316) תכנית מס' 3316, שנוי מס' 7/83 לתכנית המאר המקומית לירושלים - נתוקי אוטובוסים בשכונת קטמון.

המשך דיון מיום 3.12.85

בפנות הדיון מסר מר סוקר כי כזכור החליטה הועדה המחוזית להזיב את מגיש התכנית בהכנת המקיר השפעה על הסביבה, המסקיר הוכן ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, בהתאם להנחיות המפורטות של השרות לשמירת איכות הסביבה, והופץ בין חברי הועדה.
ביום 16.2.86 התקיים דיון בשרות ובעקבותיו ועפ"י הממצאים המפורטים בעמודים 49 ו-50 למסקיר מוצע לאמץ את מסקנות ההמלצות המסקיר בהתאם הבאה:
מאחר שנמצא כי נפלטי הרעש ביחס לתקנים הם גבוהים, אם כי אינם חריגים, הצורת שבדק לתומרא בקש כי לעת בצוע התכנית יש לתאם עם היועץ הסביבתי ועם נתמחי השרות פרטים לגבי טוללות.

לאחר הדיון,

החולט : 1. לאור ממצאי המסקיר ההשפעה על הסביבה שהוגש לועדה מחליטה הועדה לדחות את ההתנגדויות ולתת הוקף לתכנית בתנאים המפורטים בפרק ה' למסקיר.

2. בזיהה ויתגלה צורך בהקמת מחסום רעש ו/או טוללה הנושא יתואם בין הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים והיועץ הסביבתי לועדה המחוזית.

ג. תכניות להפקדה.

3. (3568) תכנית מס' 2568, שנוי מס' 10/85 לתכנית המאר המקומית לירושלים - מקלטים ציבוריים - שכ' קריה נשה.

3/...

(פרוטוקול החודש 25.2.85)

הרעדה המקומית המליצה ביום 20.10.85

להפקיד את התכנית בכפוף לבדיקת היועץ לעיריה.

בעת הדיון נטר מר כהן כי בשטח פנוי בין בנינים בנגרש המיועד כאזור מגורים נבנו שני מקלטים ציבוריים, לאחר מעשה ובקשת העיריה לשנות את יעוד שטחם לשפייצ לשם הפקעתם. בנוסף כך הביע מר כהן את חשש מהביעת פצויים.

מר בלנק - העיר כי התכנית הוכנה לבקשת הדיירים ועל דעתם.

לאחר דיון.

ההחלט : להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הרעדה המקומית.

4. (3295) תכנית מס' 3295, שנוי מס' 1/83 לתכנית המתאר המקומית - לירושלים - רח' מחלקי המים שכ' קטמון .

מובא להמשך דיון מיום 14.1.86.

לאחר דיון .

ההחלט : להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הרעדה המקומית.

5. (3576) תכנית מס' 3576 - שנוי מס' 8/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 1365 - גרנן ד' רח' אליעזר הגדול שמינר למורים - עייש ליפשיץ.

הרעדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.9.85.

להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תורחב בהתאם לתכנית ויערכו בה השינויים שלהלן לפני העברתה לועדה המחוזית.

א. בהוראות התכנית ירשם כי על מגישי התכנית להביא לאישור אגף הדרכים תכנון נפורט של כביש הגישה להביה והתכנית ניקוז התביה בשלב היתר הבניה.

ב. בהוראות התכנית ירשם כי בשלב ההיתר יש להביא לאישור היחידה לאיכות הסביבה את הערכות התכנית של הקמפוס וכן תכנית גינון.

ג. סעיף 9, (ד) של הוראות התכנית ישונה וירשם בו כי בשטח יבנו שהייל 11,100 מ"ר בהתאם לנספח הבנוי.

ד. סעיף 9 (ה) של הוראות התכנית ינוסח כדלקמן.

שנוי סעיף 9 (ה) - הרעדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר בשלב היתר הבניה שנויים בתכנוי המרצף אשר יבצעו בשנויים ארגונטיים בחלוקת השטחים, ובלבד ולא ישונו מספר הקומות, שטח הבניה וקוי הבניין.

בהסגרת שנויים אלה ישמר עצובו הכללי של הפרוייקט אולם יתירו שנויים של 1,0 מ' מהגבהים האבסולוטיים המופיעים בנספח הבנוי.

4/...

(פרוטוקול מהדיון 25.2.86)

בפתח הדיון מסר מר כהן המגרש הפנוי בשטוך לבייס דנמרק הוקצה להקמת סמינר ליפשיץ שהלקים ממנו פזורים במרכז העיר וכדי לרכוז בתבנה חדיש ומתאים גובשה עבורו פרוגרמה טופית בת 11,000 מ"ר. הוא בדק את המבנים שלכשעצמה הוא רואה בה חיוב, אך מפאת הביטוי המסיבי הוא ביקש מהיזמים שיצאיאו לו פוטומונטז' כדי לבחון את השתלבותו של הבנין בסביבה. הסביבה המיידית בנויה בתי מגורים בני שתי קומות ובסמוך - בייס דנמרק שבנה בדרום.
רמת המבנה של המוסד מוגשת בקנה מידה מפורט כאשר הביטוי יוצר המרשה של הגישה הבנין כבתוך "מגישה מדרון".

גב' ברזקי שאלה על מנת מה הוכנסה המבנה בגובה של 6 קומות במקום זה.

מר רזניק שאל מדוע לא ראה קודם את המבנים בפורם על ועדה מקצועית.

מר לוי ציין כי הוא שב והדגיש שאין ועדה מקצועית מטרטוריה עם האם רשאי מר רזניק לבקש הגיש הדיון לצורך בדיקת המבנים המוניים של המבנים.

גב' אשל ציינה כי הבאת מוסד כזה לאזור זה היא הרומה נכבדה שיש לברך עליה. הגיא מבורה שאין להפריד בין מוסד כסמינר מאזור מגורים.

גב' ברזקי ציינה כי איננה מכירה את המבנים אך כאשר היא רואה בפעם הראשונה מבנה מסיבי בן 6 קומות בלב אזור מגורים שבמיו בני 2 קומות, הדבר מעורר תמיהה.

לאחר דיון .

ההחלט : להחזיר את המשך הדיון לבקשת מספר חברי ועדה על מנת לתת להם שהות לבדיקת המבנים.

6. (2940 ב') תכנית מס' 2940 ב' , שנוי מס' 1/85 לתכנית מפורטת מס' 2940 ושנוי מס' 1/85 לתכנית 2940 א' - בריכת מקורות בטלון סונטה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.12.85

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

התכנית מתוקן מבחינה טכנית.

השביל המרוצף המופיע בתחריט בגבול הדרומי של המגרש יעמוד כשהוא עם דיקת הבאי לציבור ותתקן על כך הערה מתאימה בטפרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית. ויוייר הועדה המקומית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי במגרש בית הטלון קונסטה שבפנה הדרומית הרצל ורופין מוצע להקים בריכת שחיה מקורה. המצר שקועה מאוד לפני הכביש בעקרון רואה הלשכה את ההצעה בחיוב אולם נראה כי הקירות בגובה של כ - 6 מטר יבלוט ויראה מפלצתי הכביש ולכן מומלץ לבחון אפשרות להקטנת הגובה הפנימי לשם הכמוהו של הקרוי. עוד צריך כי על גג המבנה הקיים מבקשים לצור מקום ישיבה וקפיטריה.

(פרוטוקול הדיון 25.2.86)

לאור דיון.

<u>החלט</u> : להפקיד את התכניות בהתאם להמלצת הועדה המקומית בכפוף לבדיקת מהנדס העיר בתיאום עם המתכנן לציאת פתרון להבטחת שפלת הקירות אל הגבהת הגדר.

7. (3629) תכנית מס' 3629, שנוי מס' 1/05 לתכניות מס' ע/10 א' ו ע/10 ג' - שנוי לתכניות מאגר מקומיות - שכ' ואדי ג'וז.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 20.10.85.

להפקיד את התכניות בכפוף לבצוע ההערות המפורטות להלן והכללתם בתכניות :

1. יש לתאמנה את התכניות עיי מודד מוסמך.

2. יש להכניס את הוראי הכביש הציבורי כולל-הקולחה ש"ק-הגובל וכן ההתחברות למגרש התכנית.

3. יש להגיש תכנון מוקדם לכביש ללא מרוא (קו אדום) הכולל גישה לתכנית, כולל קו אדום לכביש גישה לתכנית.

4. יש להכניס בתקנון התכנון שהיזם יתכנן ויבצע את הכביש הצבורי עיי היטל כביש מדרכה והעול שהקבלן חייב לעירייה בהתאם לחוק. כמו כן הקבלן יתכנן ויבצע על השבונו התכנית הפנימית בתוך המגרש. התכנון יאושר עיי אגף הדרכים והבצוע עם פקוח צמוד של אגף הדרכים. לצורך הבטחת התחייבות הנייל הימון יוציא כתב התחייבות לרבות דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

5. יש לחייב בניית קירות תמך בגבול האתר המתוכנן לפני התחלת עבודות הפיתוח והבניה (על מנת לודא שלא ידורדר שפך בתחום המגרש) אשור לאחר שפיכת פטולת הפיתוח יותאם בהתלקה לשפוך פני העיר. לקראת שלב הוצאת היתר בניה תוגש תכנית לגבון האתר. הימון יתחייב לעקוב את טיבות האתר לפני גמר הבניה כהוצאה בתכנית.

בפתח הדיון נטר מר כהן כי בפתח שלהרגלות מר הצרפתי ברצע בתלקר פרוייקט נטרד השיכון בהתאם לתכניות ע/10 א' ו ע/10 ג'. בתכניות הנדונה מרצע שינוי בפרוייקט שמגדר לטכן בו את מפנני ומרובע הדוטלגי. בין היתר עיי הגדלת הצפיפות מ-70 ל-90 אחוז הגדלת מספר הקומות מ-2 ל-3.
כאשר בהתבים את הבינוי לאור הבניה הקיימת כבר בפתח רואים שאין הבינוי מתחתי מתוח שמבנים הקיימים בנויים על גבי מגד בגובה של קומה . המלצתי המתחתי בתכניות הוא המלצתי הבינוי בטבינה ולכן יש להקפיד שגם הבנין הקצוני בעלה המדרון לא יעלה על גובה הבניה העליון. בתנאים אלה המליץ מר כהן להפקיד את התכניות.

<u>מר רזניק</u> הציע לכלול בהבניה הוראות טיפול בגגות .

לאור דיון.

<u>החלט</u> : להפקיד את התכניות בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף להתאים הבאים.

(פרוטוקול מורחב 25.2.86)

1. יקבעו הוראות בגין עמדות בגגות הן לגבי הצבע קולטי שמש ומתקנים אחרים והן ציי אחור עליה לגגות.
הכנון הגג והמעקות יערבבו עפ"י ההוראות שיהיו חלק בלתי נפרד מאבני המיזור.

2. המלצת הגגות המבניים לא יעלו על מבלט המבנים העליון.

3. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

ט. (3059 א') תכניות מס' 3059 א', שבוי מס/1 לתכניות מס' 3059, שבוי תכניות משרד הקהילה - רח' ג'ורג' שיבה לעבץ

הודעה המקדמית והחלטה ביעילבוא מילוי מ-16.12.85.

להפקיד את התכנית.

בעת הדיון מאר גר כהן כי תכנית 3059 נרעתה להשריר את מבנים בגרש הידוע "בור דלרו", בין היתר קבעה התכנית הוראות בדבר הכיה לציון המבנים שיגבו עבור מקהלות המבנים המקבילים ירקצו לשמון בבניית הבינון הבורה שליד ביה העם. עירית ירושלים מבקשת לעבות את הוראות ביטול לטיקום המבנים ולאפשר העברת הכספים לבניה שלב ב' של הבינון ביה המחבדש. בתוך כך צריך מר כהן כי חלקו הארי של הבינון מבורה אחור לאמצע הכספי בנק דיסקונט וכל ניבוי מכך עלול לסכל את מבוא המבינון. את גם שמרתק בנק דיסקונט מהבינון ביה המחבדש הינו עומד בקריטריונים שנקבעו במקבה שר הפנים.

מר אטל אין ספק שמבוא הבינון מבורה אינו מובל דיהוי משום שמצב המבנים עם הוא בלתי נסבל ולכן אינה רואה טיבה להעברה הכספים מכנו לבינון ביה המחבדש.

מר ניב מעביר כי הבינון מבורה זקוק לכסף רב כדי לשמור והכסף שנגבה מבנק דיסקונט אינו מספיק אף לשלב א' של הבינון מבורה הכולל את מרפאה בלבד. לעומת זאת הבינון ביה המחבדש הולך ונבנה אך אין את האמצעים הכספיים להשלמתו משום כך הכסף לגמרו כל דרך הפעריה לטיקום.

מר כהן העיר כי לגיטב מבנהו כספי הקרן מועברים לעם מגוש הקהילות אך כפי שידוע לו תכניות שטח שרים קבלה הקף מהלי.

גב' רדה ציינה כי עד כמה שהבינה אינו מבעה מהמה הבינון מבורה מאור לקרות לא רק מכספי בנק דיסקונט אלא מכספים שנגבו מפרוייקטים אחרים כמו למשל יחידי כללי ולכן בטעות בתוכו מאשרורות מהון מפרוייקטים גדולים שיתמשו לתכנונים שיש בכוחם לשנות את המצב הבינון בהחר מקום. מאד רוצים לעקוף את ההחלטה ומאידך לא ניתן לתקים הבינון שיתמש את מהר פרוייקט בהחק כה גדול.

מר כהן ציין כי בנק דיסקונט מבר שלא את חלקו במשפחה המצב הבינון מבורה ומבחוץ גם פרוייקט מבטיחים ומדי כלל. לאור זאת הוא מבקש מעיריה תגיש פרוט כל הכספים שנגבו המוי עלות הבניה של הבינון מבורה.

(פרוטוקול אורדיה 25.2.86)

נר לוי: ציין כי הפקיד הועדה היבר בענין גביה כספים אלה לדאוג שלכל פרוייקט והיה הביה. זה אכן רוצים בהביה יש להוה היכן ניתן לטיים פרוייקט ולהוציאו אך הכו אל הפועל. הכל בהשגה והקבה ולכן הוה מציע לקיים דיון ענייני בכך לאור עכל העבודה יהיו בפני הועדה.

לאור דיון.

ההלט: להוה את הדיון עד לאור שתיידיה הכיא לועדה את כל העבודה הכנוכים הדרה הכפיה עכבר לעם הקמה הבינון מכורה ועלה הגביה שלו.

9. (1394 ג') הכביה מס' 1394 ג', עכוי מס' 62/ר להכביה 1394, 1394 ז' 1394 ב' - רח' רבי עקיבא מרכז העיר.

המשך דיון מידה 19.2.86.

בשם הדיון מאר **נר כהן** כי הבאר עכבה ברחוב רבי עקיבא הוא הולה של איטר פני הכבית 1394 ז' ו-1394 ב' שהעבקה הגרש זכויה בביה בשטר של 250 אמרי בביה מאשר הגרש **ברוטו-לאור** עכוכה בהשלכה הכבוכיה הבוצעה מאיצרי זכויה גבוהה אלה ההלט שיש צורך בהפקה הכביה לבדון.
בעת הפקה הכביה המיוחה הוגשה הכבדה בעלי השלקה הכוכה הידועה כייגלריה ארטיי והועדה המקומית והועדה המחוזית הגליטו כי יהוה זכויה הכובה גם בהלקה המהוכה זו וכאשר הוגש על ידה הכביה. מאז ועד הילוש הלפו כ-10 עכיה. עירית ירושלים השלקה מהבלש העיר שפילו בבוש העלו את הטצעה לשיר את גלריה ארטה ובאוך כך יעלבר בפרוייקט שוב את הכויה מבי הילוש. לדעתו ולזעה רביה אחריה אין בבנין גלריה ארטה כל ערך ארכיטקטוני מיוחד והבדיק את שהורה אלא עכין ריגשי הנובע מהשלטונות המקומיים בו.
על מי אחה הטעה יוכבר הכויה ארטה בשטר השטה המוגדר כחרבה הדרך שבוטלה הבנין שיקום בגרש הכדון. המלצת הועדה המקומית מטכה 1988 קובעת כי הבכיה לא הושבר לועדה המחוזית אלא בהכיה מטרידיה. הבאים אלה לא קוריה ובכל הוא הגיעה הבכיה לדיון בועדה המחוזית. בכן לדעת הוא יכבן שני השלטון של הועדה המקומית. ההלטה הבכיה לא הועברה בהתאם פורמלי הוא. **הגיעה בעקבות החלטת** הועדה המחוזית.

נר כיב: העיר כי הטצעה הגביה היקום בדיון בועדה המחוזית המקומית ולא קבלה את הישור המלאה.

נר כהן: בהתייחס להכביה המוצעת הביה בפני הועדה זו הוה דעה כדלקמן:
עניין **נהלי** הינכר זכויה הבכיה הכוכויה מחדש הבכיה מגיעים לכ-500 דיהר. לא הכור לו כמבים המשרבה הוטר בהרכז העיר בכין בעל כפו דרוש שוגש ברשו פרטי כה מכמיה.

3/...

(פרוטוקול שמורלה 25.2.05)

עו"ד [illegible]:

על כן יש לדרוש בטבה ביבורי שמורש המגיע את חזיתות המבנים, המבנים הרוייקים ושאר הקומות והשחרוה הראשונות, המצאי להשקה ומבניה.

יש לבדוק בהתאם ודרייק את בפה המבנים בתוך המיוחדים לבטחון ומעורת הבדרש כנייל, וכן ברות ביבורי של חדרי המבנים שיכללו את כל האמצעים לעצר מקלט וד מכליתי מקבי **והניה**. יש לפרש במבניה שמבינון יהם מבינון ביבורי ובמרה מופקד המבניה יש להגיע להסדר המבורש לגבי המעולה שיעוגן בהוראות המבניה.

בהמשך דלעיל המליץ ר מהן להעביר את המבניה.

גב' ירוחה ציינה כי בדיון הקודם בעמד נטבר הבריה לברר בדיקה המפטר האם המגרשים המבוקשים.

ר' כהן הטיב כי אין עדיין הטבה ברורה ועוד הוסיף כי מאחר שהדבר בהיבון ביבורי בעדרים בהמבניה בפי שהוגשה פורבנה לגבי הסדרי המבניה המיבאים.

ר' הרמלינב נבקש להטיב על המבניה ב - 3 היבטים :

1) בעל בפה המגרל של המבנים,המגרב לבדוק את המלבנה בטביבה בהגדל העירוני.
2) בפרוייקט בזה המרכז העיר עיש לו המיבה ביבורים לגבי כלל המרכלוטים יש לבחון בחיה מיבה יש בו כדי לגרום לרוחה ולאיכות חיים של המשבים במרכז העיר. וכי יש לפרש בחיבור צורה מבוצל ומהרה.
3) מדברים בדריב המיבוים ביבורים בהשגים כמהיים ולא איכותיים. יסבה מאבר המיבוים בעיר שירידה הוצאה מאוביה הם נגשה לכל המבנדרש. לכן יש להעביר על רמה המרה לבחא ולאורה.

ר' רזניק ציין כי לדעתו בהרבה בריקה קבוצה של מערכה הבגישה לעקה. בבמה רח' רבי עקיבא הילה עמה מערכה להבדעה. הוצאה שהיה בהסה כדי דורשה בדיקה בהסה ובעיקר מהם שהכניסה הרבעה דרקא מרחי רבי עקיבא.

גב' אבל ציינה ברוח הדברים שהביע ר' רזניק, כי בעל המעשה הקיימים הינה המחובה הלל, שמאי, ורבי עקיבא יהם זה לברבה מערוייקט אבעדות יחיה את העיר המקבהן המורר בה, מהיבך גיבה מיה שרבה על שמרים טובים ולכן יש לחבוע שלא לערב שרטים של מגרים המאר אלה באלה ולחדרו בהרפן ברור את מיקומו של כל מגרש **אם** לא כן לא יהיה בכך כדי לעיבע לאיכות חיים.

גב' ברזקי ציינה כי הכמה המגרש של מגרים הוא בעד בכון המיבוי לרשה לבדה המבב בהרבה העיר. יש ליתן את הדעה והמיבוים לבניה שמה בהגרשים המבוקים עיי קבוצה המיבה מבבנים בהתאם המבניה המבדרה.

ר' נקמן ציין כי הבב של הי דאה לגבי המגרשים בבנין בעל שמי בניה כאלה, הוא בלתי בטבל ומיבה בעבין הם המשפחה שבויים בשרשים מבלה. כל אשרה לפרון בכון בעבין המבדה. הפרוייקט המבע בהבכבה המבוים הוא בלתי בטבל המיבה המבוקים. לא הבבר המבקה המבנים המרלה את המבוקה בהיבור דרק מיטרה המשר מרון המבוקה לפרוייקט המבדה.
אבר על כן הציע כי יקבע שמירה המבנים הדרבים לא המבר ומה זו עילה המפיקה שלא לאבר את המבנים המבדה.

(פרוטוקול מורחב 23.2.06)

מר לוי: צריך כי יעבור הבריא עבכטיבותו לא ניתן לשחזיר את הגלגל לאחור.
בגרת הבדון מוקבר וכוירה ובדור שמו לא כן, היה ומצב עובה המכליה
ולועדה היה שקול דעת נהוב יותר כמיריה אינן בכולות להעלות קרוהות.
כיום כל פגיעה בזכויות גורמת הביעה מלבדיה.
המכניות המאושרות הקבר זכויות בניה בשעור של 250 מהדיה ולכן יש
לעמוד אם הגירב כיוון על מנת להביא לתכנון הטוב ביותר שניתן בנגבלות
הקיימות.
לפיכך מציע לקבל את המלצות מר כהן, ולהדגיש כי מבחן אפשרות לעמ
קדיות לאישור מכניות הדרכיה ולבדוק את בושא הכניסות המיצירות לבנין.
כמו כן יש לערוך בחינה מחדש את הסעיפים ולקבוע כי בהחלטה קומה לא יהיה
ערוב של עמודים כל מגרים המאר.

מר כהן: הדגיש כי בחינה מחדש יתליש שמגרות בקומות העליונות יהיה למגרים גם
אם לא יוכל להצמיד מקומות חניה המכיון יהיה כולל ציבורי.

מר לוי: מוליצ לתעלה זו על מר כהן וצריך כי לדעתו כיום להעמיד בתכיון,
מקומות חניה לדירות המגרים.

מר בקמן: צריך כי לא המכנון לעלול מחדש בכדיה אלא לקבוע מכניה
מפגיעה זו לא המתר אם לא המתר קודם מכניה הדרכיה.

לאחר דיון.

החלטה: להעביר את המכניה בתנאי להמלצת ועדה המקומית מיום 19.6.03
לגבי סעיף ד' דמכניות המכיון
1) המכניה לא מתבקר אלא לאחר עיבוד ועדה. ויאושר על ידה
בתנאי בכדי בחינת מרחב הבחנה המאר יכלול את המלצניה המבוא ד-
א) מיקומה המכניה המכיון המרחב הקומות המאריה המאושרות.
ב) מיקום מגרדי המכניה מעבר הבנה המאר לעיל המר יכלול
את כל מגרי המכניה לרבות מקלה מר המכליות מקבי המכיה.
ג) מרחב המגרים בבנין.
ד) מרחב המכניות המיצירות לבנין המגרי המבנים המרכזיים בבנין.

2) יפורט המכניה שהבנין יהיה מכון ציבורי המגרים לגבי המעולה
יעוגבן בהוראות המכניה.

3) המבנה המכניה הרחבה המגרה ערוב של עמודים למגרים המאריה
בהתחה קרקע. לדיון
4) המבנה המאריה לאחר שקיבלה ב' אישור המכניה הדרכיה המבוקשה בתנאי
לגבי מתן אישור למכניה המבוקשת.
5) יש לעדכן הוראה עם מגרי המקומיה.

ג. המגרים המלוקה

10.(3369) בקשה לאישור המגרים המלוקה לתרכי ריכוז עפייי המכניה 3369
גוש 30614 חלקה 63 - בית המכיכה

הודעה המקומית המליצה ביעיבוה מיום 5.12.05

לאחר הדנה ומן המכנוניות של המגרי המגרי להמכנון, להמליץ בפני יוייר
הועדה המחוזית על אישור המכניה המלוקה לתרכי ריכוז בגוש 30614 חלקה 63.

החלטה: לאחר את המגרים בתנאי להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מודלים 20.2.06)

11. (3355) בקשה לאישור תכנית מתאר מקומית לערכי ריטוט עפ"י הכנית 3333 - גוש 1 חלקות 40-104,43 - בקשה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.10.05

לאור מהות דעת המבנים של בנין ציבורי, להמליץ בפני הועדה לייעד הועדה המחוזית על איזור הכנית המוגשת לערכי ריטוט בגוש 1 חלקות 40,43,104.

החלטה : לאשר את המגרש כמבנה ציבורי הועדה המקומית

12. (2072 ב') בקשה לאישור תכנית מתאר מקומית לערכי ריטוט עפ"י הכנית 2072 ב' - רמת רביה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.12.05.

לאור מהות דעת המבנים של בנין ציבורי, להמליץ בפני לייעד הועדה המחוזית על איזור הכנית המוגשת לערכי ריטוט בגוש 3010 חלקות 70,77,31-34,36,96-126,140,126 המלצה מ-52,27.

החלטה : לאשר את המגרש כמבנה ציבורי הועדה המקומית.

ז. בקשות הכנות.

13. (3334) הכנית מס' 3334, שנוי מס' 03/1 להכנית מס' 984, שכונת הכנית מגורים - שכ' הגולה רח' כשרון.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.1.06:

א. לבטל המלצת ועדה המשנה מיום 30.5.05
ב. לבטל המלצת הועדה המקומית מיום 19.5.05
ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל המלצתה מיום 7.3.04.
ד. לגנוז את התיק.

החלטה : לבטל את המלצת הועדה המחוזית מיום 7.3.04

14. (1498) הכנית מס' 1498, שנוי הכנית מתאר - מגרש עזריה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.1.06 :

א. לבטל המלצת ועדה המשנה מיום 25.11.74
ב. לבטל המלצת הועדה המקומית מיום 22.12.74
ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל המלצתה מיום 7.10.75.
ד. לגנוז את התיק.

החלטה : לבטל את המלצת הועדה המחוזית מיום 7.10.75

(פרוטוקול מהודיון 25.2.86)

15. (2450) הכנה מפורטת מס' 2450 - קטע כביש מס' 4 - מזרח לטכונה רמת

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 19.1.86

א. לבטל המלצת ועדה המשנה מיום 27.9.76 ו - 19.5.80
ב. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל המלצתה מיום 2.1.74 ולפרסם על כך הודעה ביילקוט הפרסומים.
ג. לגבות את האיקים.

ההחלטה : לבטל את הפקדת ההכנה בשאלה להוראות המבוקשות בחוק.

16. (2136 א') הכנה מפורטת מס' 2136 א' - בית מסמא.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 19.1.86

א. לבטל המלצת ועדה המשנה מיום 9.9.75 ו-12.12.77.
ב. לבטל המלצת הועדה המקומית מיום 12.10.75 ו-6.1.78.
ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל המלצתה מיום 13.1.76 ולפרסם על הודעה ביילקוט הפרסומים.
ד. לגבות את האיקים 2136 ו - 2136 א'.

ההחלטה : להוריד את הנושא מסדר היום.

17. (3476) הכנה מפורטת מס' 3476 - שכ' טבע מ'ורג' דרך שכם

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 19.1.86

א. לבטל המלצת ועדה המשנה מיום 11.4.84
ב. לבטל המלצת הועדה המקומית מיום 20.5.84.
ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל המלצתה מיום 9.10.84.
ד. לגבות את האיקים.

ההחלטה : לבטל את המלצת הועדה המחוזית מיום 9.10.84.

18. (2136) הכנה מפורטת מס' 2136 - בית מסמא , גבעת המטוס .

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 19.1.86.

א. לבטל המלצת ועדה המשנה מיום 9.9.75 ו- 12.12.77.
ב. להמליץ בפני הועדה המקומית מיום 12.10.75 ו-6.1.78.
ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל המלצתה מיום 13.1.76 ולפרסם על כך הודעה ביילקוט הפרסומים.
ד. לגבות את האיקים 2136, 2136 א'.

ההחלטה : לבטל את המלצת הועדה המחוזית בגין הפקדת הכנית

(פרוטוקול מחוזית 25.2.86)

מרחב תכנון מקומי , מטה יהודה

ה. הכניסה להפקדה

יד. (גל/127 א') הכניסה מס' גל/127 א' - גוש 29529 חלקה 1 - אבו גוש

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 24.2.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

לפני העברת התכנית יש לידע את הנבעל כי הועדה מתכוונת שיעור חלקות ישרטה לאזורים ב' באופן שיגרע ד' דונם הבנייה בחלקה.

יש לקיים תדון עם אגף השמירה.

החלטה : להוריד את התכנית מסדר היום.

20. (גל/599) תכנית מס' גל/599, שנוי לתכנית גל/300 ג' - מעון ביון א'

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 24.11.85:

להפקיד את התכנית בתנאי שיש תוספת בנייה בהגרש מס' ד' מיבנה עולה על 41% מתוך הגרש לאזורים ד-20% להרחבה .

יש להגיש תסקיר שמירה.

לאחר הדיון .

החלטה : להפקיד את התכנית בתנאי שאחוזי הבניה יהיה בהתאם לאיזור מגורים 5.

ו. כללי

בעקבות הדיון בתכנית 1994 ג' שעל סדר היום (הקמת בנין ברחוב רבי עקיבא), ציין מר רוניק כי הוא מבקר שהפקידה של הועדה לקיים דיון ענייני בשאלה כיצד על הועדות להתמודד עם בעיית הזכויות הגבוהות המוקנות מכח התכניות . יתנות המחוות עתה בניה כבר בעיר וכובלות את ידי הועדות בנושאים התכנוניים.

מר ניב ציין כי לדיעתו הכרחי הפקידה של הועדה המחוזית הוא לדון ולאשר התכניות ולא להתכנן. מהלך מתכנון הוא מהלך הישגורי ואולם באחור רגע עדיף מאד קבע קביעות התכנוניות עייי העברת זכויות הדרך והיחידה לבעלן היא בורך של משלוש עצוליים.

מר רוניק הביע משאלה לקיים דיון ענייני שיוקדש לנושא חשוב ועקרוני זה.

י' ארר ב' תשמ"ד

21 במרץ 1986

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה בישיבתה מס' 5 שהתקיימה ביום ג'
ט' באדר א' תשמ"ו 18.2.86.

השתתפו:

ד. ברגמן	- רשות מקומית ירושלים.
א. ברזקי	- מ"מ נציג שר השכון.
ר. דנגור	- רשות מקומית ירושלים.
ש.ז. זונגפלד	- רשות מקומית ירושלים.
מ. כהן	- מתכנן המחוז.
מ. נתניה	- רשות מקומית ירושלים.
ת. רווה	- נציגת שר המשפטים.
ד. רזניק	- אדריכל.
א. רחמיטוב	- אדריכל.
י. שרון	- רשות מקומית ירושלים.
ש. כהן	- נציג שר השכון.

נכחו:

פ. בלנק	- מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים.
א. בן-אשר	- מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים.
י. בן-יעקב	- לשכת התכנון המחוזית.
מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית.
י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית.
נ. פלט	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית.
מ. שוורץ	- לשכת התכנון המחוזית.
ש. שומביק	- אגף הרישוי - עירית ירושלים.

נעדרו:

ע. דרמן	- נציג שר הבטחון.
ר. לוי	- יו"ר הועדה ונציג שר הפנים.
ע. לוכסנבורג	- נציגת מע"צ.
א. ליטמן	- רשות מקומית מטה יהודה.
א. לרמן	- נציג שר הבריאות.
א. מלכוב	- נציג שר החקלאות.
מ. נקמן	- נציג שר ה התחבורה.

2/...

(פרוטוקול מתוזית 18.2.86)

כללי.

א. איפור פרוטוקולים.

1. פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 592 מיום 3.12.85 (נשלח ב-30.1.86).
2. פרוטוקול הועדה המחוזית מס, 593 מיום 17.12.85 (נשלח ב- 30.1.86)

הועדה אשרה את הפרוטוקולים הנ"ל.

3. פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית מס' 383 מיום 7.1.86.

גב' רונה ציינה שעל מנת ש"ר הועדה היא תבקשת לא לאשר את סעיף 5 (יב-9042) בפרוטוקול הנ"ל.

הועדה אשרה את הפרוטוקול הנ"ל למעט סעיף 5 (יב-9042 ערר מר בן מירא).

ב. תיקון טעות בפרוטוקול.

4. בפרוטוקול הועדה המחוזית מס' 593 מיום 17.12.85 נפלה טעות בסעיף 9. נכתב "(3594) תכנית מס' 3593..." צריך להיות (3594) תכנית מס' 3594...

מרחב תכנון מקומי - ירושלים.

ג. תכניות לאישור.

5. (1129 א') תכנית מס' 1129 א', שינוי מס' 1/85 לתכנית ממוקדת מס' 1129 - קרית משה מרכז הרב.

התכנית נורמטיבית ביחס הפרסומים מס' 3278 מיום 5.12.85.

בתקופה ההפקדה לא התקבלו התנגדויות.

לאחר דיון:

הוחלט: לתת תוקף להכנית.

3/...

(פרוטוקול מחוזית 18.2.86)

6. (3572) הכנית מס' 3572, שנוי מס' 1/85 להכנית מס' 958 ג' - שכונת בית ישראל - ביה"ס בית יעקב.

התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3278 מיום 5.12.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

לאחר דיון,

הוחלט: לתת תוקף להכנית.

7. (3466) תכנית מס' 3466, שינוי מס' 1/84 להכנית 966 ב' - הר נוף.

התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3278 מיום 5.12.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

לאחר דיון,

הוחלט: לתת תוקף להכנית.

8. (3582) תכנית מס' 3582 שינוי מס' 12/85 להכנית המתאר המקומית לירושלים - קרית משה רח' בן ציון.

מפאת מספרן הרב של ההתנגדויות להכנית מובא הנושא לקבלת החלטה על דרך שמיעת ההתנגדויות.

לאחר דיון,

הוחלט: בתוקף סמכותה עפ"י תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין לדיון בהתנגדויות להכנית) מחליטה הועדה המחוזית **לאחד** את הדיון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית ע"י כל החתומים על המכתב המנוסח - בנוסח אחיד ולדון בהן במשותף, זאת לאחר ששוכנעה, כי כרוכות בהן אותן בעיות תכנוניות או עובדתיות.

הודעה על כך תשלח למתנגדים שחתמו על ההתנגדות בנוסח האחיד ובה יתבקשו לבחור 3 נציגים מבין המתנגדים ולהודיע על כך תוך 14 יום מתאריך קבלת ההודעה.

4/...

(פרוטוקול מחוזית 18.2.86)

9. (3258) תכנית מס' 3258 שינוי מס' 1/82 לתכנית מתאר מס' 1542, שינוי מס 1/82 לתכנית מפורטת 1978, שינוי מס' 1/82 לתכנית 1978 ב' - שכ' נוה יעקב - מגרשי ספורט.

מפאת מספרן הרב של ההתנגדויות לתכנית מובא הנושא לקבלת החלטה על דרך שמיעת ההתנגדויות.

לאחר דיון,

הוחלט: בתוקף סמכותה עפ"י תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין לדיון בהתנגדויות לתכנית) מחליטה הועדה המחוזית לאחד את הדיון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית ע"י כל החתומים על הסמנסיל המשוכפל - בנוסח אחיד ולדון בהן במשותף, זאת לאחר ששוכנעה, כי כרוכות בהן אותן בעיות תכנוניות או עובדתיות.

הודעה על כך תשלח למתנגדים שחתמו על ההתנגדות בנוסח האחיד ולמה יתבקשו לבחור 3 נציגים מבין המתנגדים ולהודיע על כך תוך 14 יום מתאריך קבלת ההודעה.

10. (3191) תכנית מס' 3191, שינוי מס' 1/82 לתכנית מפורטת מס' 2789 - רמות.

מובא לקביעת ועדת משנה לשמיעת ההתנגדויות.

בתחילת הדיון ציין מר כהן כי בישיבת הועדה ביום 21.1.86 הוחלט למנותו ליו"ר ועדת משנה שתשמע התנגדויות לתכנית הנ"ל אולם מאחר והוא נקרא לשירות מילואים והטיפול בתכנית דחוף לאור העובדה שהחלו את עבודות הבניה על פי היתר שניתן בתקופת ההפקדה הוא מבקש שתמונה ועדת משנה אחרת שתפעל כבר בהקדם.

לאחר דיון,

הוחלט: הועדה ממנה את גב' ח. רווה כיו"ר ועדת המשנה לשמיעת ההתנגדויות לתכנית 3191. חברי הועדה הנוספים יהיו מר ש. ז. זוננפלד, מר א. מלכוב, מר מ. נחמיה ומר ד. רזניק.

(פרוטוקול מחוזית 18.2.86)

ד. תכניות להפקדה.

11. (1394 ג') תכנית מס' 1394 ג', שנוי מס' 1/82 לתכניות 1394, 1394 א' 1394 ב' - רח' רבי עקיבא מרכז העיר.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.6.83:

להפקיד את התכנית בתנאים שפורטו בהמלצות המחלקה ובתנאים הבאים:

א. התכנית תכלול בגבולותיה את החלקה בשלמותה.

ב. השטח המיועד לדרך יהיה בו חניון תת קרקעי. החניון כולו יהיה חניון צבורי ויחולו לגביו כל ההוראות והתנאים של חניון צבורי. לגבי כל הפרטים והתנאים הנ"ל תנתן התחייבות של היזם לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.

ג. היזם יבצע על חשבונו בלבד את החניון, אשר בשטח הדרך.

ד. להמליץ בפני הועדה המחוזית על מתן אשור לבצע עבודות בזמן ההפקדה כפוף להתחייבויות הנ"ל וכן בתנאי שלא תהיינה התנגדויות בזמן ההפקדה.

בעת הדיון הסביר מר כהן שמדובר בשטח ברח' רבי עקיבא סמוך לגלריה ארטא. במקום היה בזמנו בנין יפיפה שנהרס מאז הורצו 2 תכניות, שהאחרונה בהן 1394 א' קבלה תוקף בשנה 70 ועל פי סעיף 3 בתקנון שלה נקבע שאחוזי הבניה יהיו 250%. הדיונים לגבי הבניה בשטח נמשכים מאז יוער עכשיו וברגע נמצאת בדיון תכנית שמטרתה להסדיר את מתכונת הבניה בשטח בהתאם לתכנית החלה.

בדיון שנערך בשנת 1983 בהשתתפות גב' רווה, מר אלירז, האגף לתכנון עיר בעיריה והוא עצמו נדונה השאלה באיזה מידה יש צורך בהפקדת תכנית משום שלכאורה קבעה התכנית 250% בניה ותכנית המתאר לירושלים לא קבעה שתנאי לבניה תהיה הפקדת תכנית. חוות הדעת המשפטית שהתקבלה היתה שיש צורך בהפקדה תכנית משום שמדובר בבנין חורג מבחינת גודלו.
הועדה המקומית דנה בתכנית הנ"ל והמליצה להפקידה בשינויים מסוימים ושהתכנית תשלח לועדה המחוזית לאחר שיבדקו מספר אלמנטים:

א. באשר לאופן הבניה:
נספח הבינוי שהוגש הוא ברמת סכמתית ביותר ולדעתו כתנאי להפקדה התכנית יש לקבל נספחי בינוי מפורטים יותר ולפחות חזיתות וחתכים מדויקים יותר כי אין לשכוח שמדובר באתר די מרכזי בעיר שהוא חלק ממרקם מרכז העיר. בענין זה הזכיר מר כהן שלגבי מתחם שמידט דרשה הועדה בזמנו פירוט ברמה גבוהה יותר מאותה סיבה.

ב. בנושא אחוזי הבניה - למגרש אושרו זכויות בניה מפליטות כי מדובר ב-250% משטח המגרש ברוטו. סעיף 9 (י) בתקנון התכנון קובע שאחוזים אלה לא יכללו "מעברים, חדרי מדרגות, מעליות, שטחי שרות עזר, חניונים, מקלטים דו חכליתיים מחסנים" משמעות הדבר היא שנפח הבנין גדול ביותר ועלול להגיע לכ-350-300 אחוזים. לדעתו יש לבדוק את הנושא עם המחלקה לרישוי בעיריה. הנוהל הקבוע בעקבות דו"ח בר-סלע הוא שבאזור מסחרי מכלילים באחוזי הבניה את כל השטחים למעט מקלטים חד-חכליתיים וחניון תת-קרקעי.

ג. דבר נוסף שעליו החליטה העיריה הוא שמדובר בחניון ציבורי וכדי לאפשר את הדבר ניתנה ליזם אפשרות להתרחב לתחום הדרך של העיריה. מהבונה תפעול חניון לא ברורה ולדעתו יש להגיע קודם להסדר משפטי מפורש לגבי אופן הפעלתו.

6/...

(פרוטוקול מחוזית 18.2.86)

ד. הקומה הראשונה של הבנין - בשונה מהקומות הנוספות - היא מסחרית ולדעתו יש לקבל תכנית מדויקת לגביה על מנת להגיע לפתרון נכון לגבי השטחים המסחריים.

מר בן-אשר העיר שההחלטה שהועברה לועדה המחוזית איננה ההחלטה האחרונה של הועדה המקומית וכי בשלב מסויים הועדה המקומית עצמה הכינה תכנית הכוללת בתוספת את בנין ארטא. לדבריו, בנוסף לבעיה הציבורית שתתעורר עם אישור התכנית, נגזר על בנין ארטא לההרס וכל בניה בשטח יוצרת מצב בלתי אפשרי. האזור מיועד למגורים 2 ומה שיבנה לא נכון מבחינת תנאי הסביבה. היה רצוי שהבנין של ארטא ישמר ומכיון שמדובר במגרש שבבעלות העיריה נעשתה החלפת מגרשים בין העיריה ובעל מגרש ארטא כך שהוא קיבל חלק מהשטח שהיה מיועד להרחבת הדרך. מר בן אשר ביקש להזכיר שבזמנו חבע בעל הקרקע של ארטא לקבל אותם זכויות בניה שהובטחו במגרש הסמוך. הועדה המקומית החליטה לאמץ את התכנית החדשה אך היא הושעתה ולועדה המחוזית נשלחה החלטה קודמת.

בתגובה לדברים אלה העירה גב' ברזקי כי יש לראות את שתי האלטרנטיבות על מנת להתמודד איתן.

מר כהן ציין שהוא מודע לבעיה שהעלה מר בן-אשר והוא יודע שהכוונה היתה להציל את בנין גלריה ארטא אך יש לציין כי בשלב מסוים התעוררה בעיה שהיזם של התכנית הנדונה עלול להנזק אם יבנה בנין בחזית הבנין שלו. בעצם - לדברי מר בן-אשר קבלה הועדה המקומית שתי החלטות הסותרות או מבטלות האחת את השניה.

מר שרון הצטרף לדעת גב' ברזקי שיש קודם כל להגיש לועדה את כל החומר.

מר ש. כהן העיר כי למיטב זכרונו התכנית שהוצגה בסדר יום של ישיבה קודמת של הועדה אינה זהה לתכנית הנדונה.

מר מ. כהן ציין שלאור העובדה שהועדה המחוזית טוברנית להחליט - כפי שהעיר מר בן אשר - הוא ממליץ שהועדה המקומית תעביר לועדה המחוזית לישיבתה הקרובה את כל החלטותיה בגין מגרש ארטא כולל הבהרות לגבי השימושים, התכנית המפורטות לגבי הפתרון העתידי במגרש ופתרון תנועה לאור העובדה שמדובר באזור צפוף במרכז העיר. בתגובה לבקשת מר רחמימוב שיש להציג מודל בפני הועדה טען מר כהן כי הדבר עלול להתעכב זמן רב בשל כך.

מר ש. כהן ביקש שהיזם יתיחס לנושא המגורים מכיון שישנו תהליך של התרוקנות בעיר ויש לזכור כי ליד המגרש האמור ישנו בנין של ביה"ס ריק.

מר מ. כהן ציין בתגובה כי היזם רשאי לבנות בנין מסחרי לפי התכנית המאושרת ולפי תכנית המתאר אך אם יחליט לבנות בית מגורים - תבוא עליו הברכה.

7/...

(פרוטוקול מחוזית 18.2.86)

מר בן-אשר הוסיף כי בזמנו רצה היזם לבנות בית מלון והועדה המקומית סרבה. אם הועדה תשתכנע שבנין משרדים יאור עוכס תגועה לעומת בנין מגורים היא יכולה להתערב בקביעת היעוד.

גב' רווה הטליצה להביא לידיעת היזם שהועדה המחוזית תראה בעין יפה את יעוד הבנין למגורים.

מר רזניק ביקש שיובאו לועדה מסמר אלטרנטיבות לדיון.

גב' ברזקי הסבירה שהדרישה הזאת לא סבירה כל עוד לא ידוע למה ייועד הבנין.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את המשך הדיון עד לאחר שיתקבל חומר נוסף מהועדה המקומית.

12. (3523) תכנית מס' 3523, שינוי מס' 2/84 לתכנית מס' 1358 - שינוי תכנית מתאר מקומית - שכ' הבוכרים רח' בר אילן.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.12.84.

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יש לפטור את היזם מפתרון חניה.

ב. יש להוסיף עמודים מאבן בצד הדרום מזרחי של הבנין על מנת לתמוך את התוספת.

ג. יש לעדכן את תכנית המדידה עם חתימת המודד ולתקן את הקואורדינטות השגויות.

ד. יש להביא אישור מהמאבו שהחלקה היתה גדולה יותר בעבר והופרש חלק להרחבת רח' בר אילן.

ה. יש להראות בנספח את המחסן המוצע.

ו. יש לקבל מהג"א פטור מהדרישה למקלט.

ומיום 28.4.85

לבטל סעיף ד' בהחלטה.

מצ"ב צילום א) פטור מחובת חניה. ב) פטור מהתקנת מקלט.

בעת הדיון הציג מר כהן את התכנית והמליץ להפקידה.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מתוזית 18.2.86)

13. (2010 א') תכנית מס' 2010 א' שינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 2010 – שינוי תכנית מתאר – רח' יפו – בית יואל.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 17.3.85.

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. התכנית תותנה בהשתתפות ברכישת מקומות חניה ועל כך ינתן כתב התחייבות וערבות בנקאית לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.

ב. יתוקנו תיקונים טכניים בנספח ובהוראות התכנית בתיאום עם מר בלנק.

ג. יש לציין בהוראות התכנית לכמה מ"ר מסחר מגיעים ומהם אחוזי הבניה.

ד. רכישת מקומות החניה תעשה לפי התקן.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי מדובר במרתף החניה בבית יואל שנבנה בכזה אך בפועל שימש כחנות. על כך התריעו יו"ר הועדה והמפקח המחוזי במשך שנים ובסופו של דבר העבירה העיריה הכנית שמטרתה שינוי השמוש. בסעיף ד' להמלצתה קובעת הועדה המקומית ש"רכישת מקומות החניה תעשה לפי התקן" אך מר כהן ביקש להדגיש כי התכנית מבטלת מרתף שהיה מיועד לחניה ולא רק מוסיפה שימוש לאחסנה בקומה. יש לזכור כי מרתף חניה בגודל כזה יכול להכיל כך וכך מקומות חניה בזמן שתקן החניה לקומה מסחרית הוא סך הכל כ-20 מקומות.

גב' פלאוש ציינה שמכילא המרתף לא יכול היה לשמש לחניה.

גב' ברזקי הציעה שהיזם ישלם כופר חניה ל-150 מקומות חניה.

מר זוננפלד ציין שהמקום בפי שהוא מהווה מטרד ולכן יש לדעתו לקבל את הצעת העיריה לפתרון הבעיה.

לשאלת גב' רווה היכן ימוקמו מקומות החניה האמורים השיב מר בן-אשר שהם ימוקמו בשלב ב' של חניון בית המהנדס.

מר כהן הציע שהועדה תקבע שהכסף ישולם עבור קרן חניה שלב ב' של בית המהנדס והפקדת התכנית הותנה באישורו של מר נקמן לביטול המרתף וקביעת מס' מקומות החניה שעבורם צריך היזם לשלם לקרן החניה.

לאחר דיון,

9/...

(פרוטוקול מחוזית 18.2.86)

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בהתאם לסעיפים א' ב' ו-ג' בהמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:

1. יתקבל אישור מר מ. נקמן - נציג שר התחבורה בועדה המחוזית לענין ביטול מרתף החניה.

2. קביעת מספר מקומות החניה שעבורם נדרש היזם לשלם לקרן החניה - בגין ביטול מרתף החניה - כפי שיקבע ע"י מר נקמן.

3. הכספים שיגבו עבור מקומות החניה כנ"ל יועברו לקרן החניה של שלב ב' בחניון בית המהנדס.

14. <u>(3032) תכנית מס' 3032 שינוי תכנית מתאר עמ/9 - א-מזר.</u>

המשך דיון מיום 1.6.82.

בעת הדיון הסביר <u>מר כהן</u> כי התכנית נדונה בשנת 82 והוחלט לדחות את ההכרעה לגביה עד שהועדה תדון ותכריע בהתנגדויות לתכניה 2733. בינתיים קבלה תכנית 2733 תוקף ומאחר והמגרש בתכנית הנדונה כלול בשטח התכנית 2733 הוא ממליץ לסגור את התיק ולא להפקיד את התכנית.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לא להפקיד את התכנית ולסגור את התיק מאחר והשטח כלול בתכנית מאושרת מס' 2733.

ה. <u>תכנית בינוי.</u>

15. <u>(2022 ב/1) תכנית לאישור בינוי עפ"י תכנית מס' 2022 ב' במוסד בני ברית - בית וגן.</u>

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

לאשר את הבינוי.

מגרש הכדורגל המוצע יבנה רק לאחר אשור תכנית מס' 3608.

בפתח הדיון ציין <u>מר כהן</u> כי תכנית מס' 2022 ב' קבעה את גבולות המגרש של מוסד בני ברית וקבעה שתנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי. עתה הוגשה תכנית הבינוי שקובעת את אופי הבניה ובמסגרתה ישנם מבנים שחלקם כבר אושרו ע"י הועדה וחלקם מיועדים להריסה. הוא ממליץ לאשר את תכנית הבינוי וביקש להבהיר שמעתה תהא הועדה המקומית מוסמכת להתיר בקשות להתרי בניה בשטח התואמים את תכנית הבינוי. באשר למגרש הכדורגל המבוקש בשטח יש לבצע חילופי קרקע בין היזם לעיריה.

(פרוטוקול מחוזית 11.2.86)

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: א. לאשר את תכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. לאור אישור תכנית הבינוי הנ"ל תהא הועדה המקומית מוסמכת לאשר בקשות להיתרי בניה שיוגשו בעתיד וההתאמות את תכנית הבינוי.

ו. <u>ביטול תכנית.</u>

16. <u>(1998) תכניה מס' 1998, שינוי מס' 44/73 לתכנית המתאר לירושלים - מנחת.</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 16.12.85.

א. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 5.8.73.

ב. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל החלטתה מיום 23.4.74 ולפרסם על כך הודעה ברשומות.

ג. לגנוז את התיק.

בעת הדיון ציין <u>מר כהן</u> שמדובר בתכנית ישנה שהוחלט בזמנו להפקידה. היא הופקדה אך לא הגיעה לכלל מתן תוקף והוא ממליץ לפרסם ביטול הפקדה ולגנוז התיק.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לבטל את ההכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ד. <u>בקשות להיתרי בניה.</u>

17. <u>יב-10234 - חב' רובינשטיין - 3 בנינים חדשים - גילה.</u>

דו"ח הועדה המקומית מס' 63 מיום 20.1.86 תיק בנ/790-789-788/85

בעת הדיון הסבירה <u>גב' פלאוט</u> כי תכנית מאושרת מס' 3033 קבעה בניה ב-3 ו-4 קומות בהתאם לטופוגרפיה וכללה חזית מערבית סכמתית. הבקשה הנדונה כוללת פחות יחידות דיור בבנינים עד 2 ו-4 קומות. רעיון הבניה עם הצרות והקונסורים נשמרים בד"כ אך החזית לא תואמת להכנית ועל כן הובאה הבקשה לדיון בועדה המחוזית - זאת על סמך סעיף בתקנון התכנית המאפשר שינויים ארכיטקטוניים. לדברי האדריכל הקונספציה ההכנונית לגבי הדרום - כעיר חומה נשארה אך השבירות היו רבות מדי והיה צורך לשנותם. מומלץ לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

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

11/...

(פרוטוקול מחוזית 18.2.86)

18. יב-5636 - סטוקס אנד בילדינגס - תכנית שינויים - גוש 20 חלקה 107-109 - שכ' אבו-טור.

דו"ח הועדה המקומית מס' 62 מיום 6.1.86 תיק בנ/71/986.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא לתוספת חדרי הסקה ומחסנים תת קרקעיים בשטח של 300 מ"ר. הקנון התכנית מתיר שינויים אך סעיף 8 א' בו קובע שלא תהיה חריגה משטח הרצפות. אומנם התוספת תת קרקעית אך השאלה היא אם הועדה מוסמכת לאשרה להליך של היתר בניה. הועדה המקומית פרסמה הקלה באחוזי בניה.

גב' רווה ציינה שניתן לאשר את הבקשה מאחר והתכנית אינה מגבילה או אוסרת מתן הקלות.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. יב-10237 - מוזיאון ארצות המקרא מיסודו של ד"ר א. בורובסקי - בנין חדש - סוף רח' בורלא פינת רח' גרנות - שכ' גיות.

דו"ח הועדה המקומית מס' 64 מיום 3.2.86 תיק בנ/86/78.

בתחילת הדיון ציין מר כהן כי המוזאון הנדון אמור לקום בשטח מוזיאון ישראל בפינה הצפון מזרחית לאורך כביש בורלא. הבינוי היה בזמנו נושא לבדיקה בלשכת התכנון עם מהנדס העיר והוחלט להקטין את גפח הבינוי בשלושלשנותו כך שלא יהיה גבוה מידי בפינתו המערבית. התכנית אושרה ע"י הועדה ואמורה להחתם עתה ע"י השר.
גפח הבנין בבקשה הנדונה מתאים לתכנית אך מתעוררות שתי שאלות.

א. חזית זכוכית שקועה ומעליה קיר אבן עם קורה.

ב. פתחים והחדרת אור, הכל אטום עם תאורה מלאכותית.

מר כהן הציע לאשר את הבקשה בכפוף לכך שהועדה תקבל בעתיד את הפירוט הסופי לגבי החלונות, קיר האבן עם הקורה ותאורת הגג.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
הפרטים באשר לקיר הזכוכית קיר האבן עם הקורה, הפתחים ותאורת הגג יתואמו להנחת דעתו של מתכנן המחוז.

12/...

(פרוטוקול מחוזית 18.2.86)

20. יב-8496 - האוניברסיטה העברית - בנין חדש - הר הצופים (חיק בנ/61/18)

דיון חוזר מיום 23.10.81 לאור אישור תכנית 3203.

בזמן הדיון הסביר מר כהן כי הועדה המחוזית אשרה בזמנו תכנית לכל הקמפוס ובמסגרתה נקבע שהמבנה הנדון יוכל להתקיים 10 שנים. לאור זאת הוא ממליץ לאשר את הבקשה בהתאם לתנאי התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה מיום 23.10.81 ולאשר את הבקשה לתקופה של 10 שנים בהתאם לסעיף 16 (ד') בתקנון תכנית מס' 3203 - קמפוס הר הצופים.

ח. קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

21. יב-10149 - מוסא רשיד אלוודי - קביעת תנאים - בית חנינא.

המשך דיון מיום 29.10.85.

בעת הדיון ציין מר כהן כי התקבלה חוות דעת ממעמ צוות תכנית אב לתחבורה, בהתאם לבקשת הועדה ואין מניעה לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

22. יב-17170 - עלי חמדאן עליאן - קביעת תנאים - צור באחר.

מובא לדיון חוזר מיום 26.11.85.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא לקביעת תנאים בשטח החורג מתחום תכנית שקבעה תנאים באזור ואושרה בשנת השבעים. לאחר בדיקה עם האגף לתכנון עיר בעיריה התברר שהבקשה היא לבניה בשטח טופוגרפי נמוך מהשטחים שנקבעו בעבר - קרוב יותר לערוץ הואדי. מאחר ואין עדיין בניה שגלשה לערוץ הואדי מציע מר כהן לא לאשר את הבקשה בשלב זה עד שתתקבל תכנית לשטח.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות בשלב זה את הבקשה.

13/...

(פרוטוקול מחוזית 18.2.86)

ס. עררים.

23. יב-10229 - ערר משפ' [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 28.6.85 בגין בקשת משפ' [redacted] להוספת קומה וחצי - גוש 407 חלקה 42 רח' בלומנפלד קרית יובל. (תיק בנ/85/544).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא לתוספת בניה ברח' בלומנפלד, מתחת לרח' שטריהו לוי. הועדה המקומית פרסמה הקלה באחוזי הבניה ובמספר הקומות. השכן מרח' שטריהו לוין התנגד בטענה שהתוספת תסתיר להם את הנוף.

בפני הועדה הופיעו מר [redacted] ואביו - המבקשים.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק.

מר מ. כהן הקריא את מכתב העורר שהודיע שלא יוכל להופיע לדיון.

להלן המכתב:

"ביתנו בנוי בשתי קומות מגורים. הקומה העליונה משמשת לנו כחדר עבודה ואילו הקומה הראשונה היא קומת המגורים. חדר האורחים וכן שלושה חדרי שינה פונים כולם לצד צפון ויוצרים את החזית הצפונית. הקומה תוכננה כך, שתהיה פונה אל השמש הפתוח ואל יער ירושלים והרי יהודה.

עתה בא מר [redacted] ומבקש לבנות תוספת לבית המצוי מלפנינו בצד צפון. התכנית שהגיש מצביעה על שני דברים שאנו מבקשים לערער על אישורם.

א. גג הרעפים מתוכנן בגובה כזה שהוא יסתיר את כל שדה הראיה של כל קומת המגורים שלנו. נכון שגג ביתנו יהיה גבוה יותר גם אם ייבנה בית ברגע לפי התכנית (ראה החלטת הועדה המקומית). אבל הוא יסתיר את כל קומת המגורים ויחסום את חזיתו הצפונית של הבית. כמובן שמראה קבוע של רעפים יגרום לנו נזק רב גם מבחינת איכות החיים היומיומיים, וגם מבחינת ערך הבית.

בהקשר לכך בקשנו את מר [redacted] להנמיך מעט את הגג, כך שקצהו העליון יונמך בכ-70 ס"מ. הורדה זו תפחית מסבלנו ותשאיר לפר ברגע את תכניתו המקורית. זאת אנו מבקשים גם מן הועדה הנכבדה.

ב. מצירו הדרומי של בית ברגע תוכננה ארובה שתפיץ עשן במקביל ובמרחק מטרים ספורים מחלונות ביתנו. אנו מבקשים לשנות את מיקום הארובה כך שלא תהווה מקור לזיהום אויר קבוע בחדרי הבית".

14/...

(פרוטוקול מתוזית 18.2.86)

מר [redacted] ציין שביתה של המתנגדת ברח' שמריהו לוין שהוא גבוה יותר מהרח' שלהם והבית גבוה מביתם ב-3 קומות. גג הבית שלהם הוא בקו הקרקע שלה ומעליו יש לה מקלט, מחסנים וקומות מגורים. לביתו יורדים ב-50 מדרגות כך שגם אם יבנה את גג הרעפים המתוכנן לא יגיע לאמצע הקומה האמצעית שלה. למערערת ישנה מרפסת גדולה בקומה העליונה של דירתה ומשם נראה הגוף ואינו מוסתר כלל. בכל מקרה, לטענת הגוף - ביתה סגור לכל אורכו בטורגים צפופים כך שבכל מקרה לא ניתן לראות את הגוף, מה גם שהבית סגור רוב הזמן ובחזיתו ישנם 3 עצים גדולים המסתירים את הגוף. המערערת הוסיפה קומה לביתה לפני 3 שנים והוא לא התנגד לכך למרות שנחסמה לו השמש. גם בצידו השני בנה השכן תוספת ברשיון כך שעכשיו הוא נמצא נמוך בתוך. הגג המתוכנן אינו חורג ממה שהתירה לו העיריה. המערערים מבקשים שיבנה אותו בשיפוע של 60^0 אך זה בלתי אפשרי. כרגע מתבררות 3 משפחות בדירה ומטרת התוספת היא למגורים.

באשר לארובה הוא רק לדקורציה והוא מוכן להתחייב להשתמש בהסקה.

לשאלת מר כהן אם לא ניתן לבנות עם גג שטוח השיב כי גג הרעפים מהווה חלק בלתי נפרד להכנון הכללי, והוא חלק מחלל הבית.

מר שמביק ציין שסיעוני העיריה מתאימים לטענות המבקש.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

לשאלת מר רחמימוב השיב מר דרומי כי בביקור בשטח נכח לדעת שאין גגות רעפים בסביבה.

מר זוננפלד העיר כי אם אין הפרעה בגו אין לדעתו כל מניעה לאשרו. באשר לארובה הסיעון של המבקש לא נשמע מספיק.

לאחר דיון,

החלט: לקבל אלמנטים בערר ולאשר את הבקשה כפי שהוגשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט מיקום הארובה. מיקומה החדש של הארובה יקבע ע"י הועדה המקומית.

24. יב-10232 - ערר עו"ד פרנס ומר איינהורן על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 25.11.85 בגין בקשת גב' ש. דורי לרשיון לעסק - דיסקוטק - גוש 35 ברח' ינאי בגין גד (תיק עסק 1/5610).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בתחילת הדיון הסביר מר כהן שבאזור המיועד לפי תכנית 1774 למטחרי מבוקש לקיים דיסקוטק לבקר עם מסעדה משקאות ותזמורת במרתף קיים. לבקשה הוגשו התנגדויות לפיהן הדיסקוטק גורם למטרדי רעש ולכלוך. המבקשים קבלו חוות דעת חיובית מטעם משרד הבריאות וגם הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה.

בפני הועדה הופיע עו"ד פרנס - העורר.

בשם הטשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק.

כמו כן הופיעה המבקשת גב' ש. דורי ומר א. לוי.

(פרוטוקול מחוזית 18.2.85)

עו"ד פרנס טען שהוא מייצג את בנין המשרדים ברח' ינאי 6 המכולל 23 חדרי משרד ושטח נוסף של כ-120-100 מ"ר השייך להם. הבנין חדש ונבנה כבנין משרדים. בעבר הצליח מר אשר לוי להפעיל במקום דיסקוטק ולהתנגדים לקח 5 שנים עד שהצליחו לבטל את רשיונו אולם במשך השנים הללו נהרס הבנין. הבנין התכלא לכלוך וזוהמה, דלתות נעקרו וכד'. רק אחרי שהיו פניות למשטרה הואילו לסגור את המקום. לפני כשנתיים נכנסו שוב לדיסקוטק ללא רשיון והצליחו שוב להרוס את הבנין והשרותים.
לועדה המקומית אין לדבריו, סמכות לאשר בקשה כזו. הבנין מיועד למשרדים ולא יתכן שיהיה בו דיסקוטק, זה לא הולך ביחד, מי שבא לדיסקוטק הורס את הבנין ואי אפשר להעמיד להם שומר.

הועדה המקומית החליטה לקבל את ההתנגדות בחלקה ולעשות נסיון נוסף על גב תושבי הבנין עם התחייבות ערטילאית מטרם המבקשים שיתקנו נזקים שיגרמו לבנין. מי ערב לכך? הרי הכל יחזור להיות כמו שהיה. גם מר כחילה אמר במהלך הדיון בועדה המקומית שהמבקשים יתחייבו לתקן נזקים שיהיו אך הוא אינו רוצה הבטחות הוא רוצה שפשוט לא יהרסו.

מר שמביק ציין שהועדה המקומית שמעה את דברי המתנגד, שקלה אותם בכובד ראש והחליטה לקבל את חלקם ולאפשר למבקש תקופת נסיון של שנתיים תוך מתן התחייבות שיתקן את כל הנזקים שיהיו. היזמים הביעו הסכמתם להתחייבות זו.

מר אשר לוי טען שהדברים שנאמרו ע"י העורך הם שקר בזמנו כשקנה את המקום כבר היו תיבות הדואר שבורות, לא היה שער כניסה וכד'. אם דבריו היו נכונים ואכן באי הדיסקוטק היו פורצים למשרדים היתה צריכה להיות על כך תלונה במשטרה אך אין זה כך. הדיסקוטק פועל בשעה שהמשרדים סגורים. הצעירים באים לרקוד ועוזבים את המקום באוטובוס האחרון. כל הרעש הוא במשך 3-2 דקות כשהפעילות נגמרת והמקום מתרוקן. הדסקוטק עצמו אטום לגמרי ולא בוקע ממנו רעש. המקום נקי ומסודר ועל כך יש בחיק אישור גם מטעם משרד הבריאות. מר פורשמידט ביקר במקום ואישר את הפעילות.

בשלב זה הקריא מר כהן את דברי מר פורשמידט. "לאחר ביקורי במקום מיום 23.1.86:

1. בעלת הדיסקוטק עשתה את הסידורים הדרושים בדבר מניעת רעש. לכן כל החלונות נסתמו, סולקו כל הציוד, שולחנות, מקררים מיותרים, כלי מטבח, אין במקום שתיה חריפה והמקום כולל חדר המדרגות, והשירותים היה נקי.

2. אין לנו התנגדות למתן רשיון עסק לדיסקוטק בלבד (ללא מסעדה במקום), ובתנאי שבעלת הדיסקוטק תדאג על שמירת השקט, הניקיון והסדר בזמן הפעלת הדיסקוטק ולאחר שהנוער עוזב את המקום".

גב' שרה דורי הזמינה את חברי הועדה לבקר במקום.

16/...

(פרוטוקול מחוזית 18.2.86)

עו"ד פרנס מעין שהמקום נקי עכשיו לא בזכות המבקשים אלא בזכות דיירי הבנין שהשקיעו מאות אלפי דולרים לשיפוצו וניקיונו של הבנין. לפי דו"ח משרד הבריאות אטמו את החלונות אך עכשיו יצא כל הרעש דרך חדר המדרגות. אין לדיסקוסק כניסה נפרדת. יש משרדים שפועלים במקום עד שעה מאוחרת ולפעמים קורה שהרעש מפריע גם במשך היום כשיש פעילות מסוימת בדיסקוסק.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן ציין שהוגשה לבקשה עתה התנגדות עם אותם סיעונים.

מר זוננפלד סבר שיש בטענותיו של עו"ד פרנס מן הצדק מכיון שלצערו הנוער של היום לא ממושמע ויתכן שאכן נגרמים נזקים כדבריו. אם הבקשה לא היתה מהווה שימוש חריג - מילא אך אין לדעתו לאשר שימוש חריג עם התנגדויות כאלה.

מר כהן הציע שלא תתקבל הכרעה בשלב זה אלא עד שתתקבל חוות דעת מטעם היועץ הסביבתי לועדה.

מר רחמימוב ביקש לבדוק את האפשרות של כניסה נפרדת לדיסקוסק.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לדחות את ההכרעה בנדון עד לאחר שתתקבל חוות דעת מטעם היועץ הסביבתי לועדה.

25. יב-10227 - ערר מר [redacted] ואחרים על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 25.11.85 בגין בקשתם לשינויים - טש 4 חלקה 97 רח' יהושע בן נון - קטמונים (היק בנ/85/87).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הסביר מר בן-יעקב כי תכנית מאושרת מס' 3195 לתוספות בניה בבנין הנדון מאפשרות תוספת ברוחב של 5 מ' אולם המבקשים בנו בנוסף לכך מרפסות עם עמודים מקומה אחת לשניה והדבר מכער את הבנין.

בפני הועדה הופיעו בניה הזוג [redacted] ובני הזוג [redacted] ואיתם אדריכל אנגלהרד.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק.

אדריכל אנגלהרד הסביר שהדיירים הגישו בקשה לתוספת הכוללת מרפסת הבוטלת בכ- 2.5 מ'. אומנם העיריה אשרה מרפסות ברוחב של 1.5 מ' בלבד אולם הדיירים, על דעת עצמם, בנו בטופו של דבר מרפסות ברוחב של 2.5 מ' למטרות משפחתיות. מדובר במשפחות דתיות המעונינות לפקח מקרוב על הילדים והמרפסות הגדולות מספקות בעצם מקום משחקים לילדיהם. כמו כן יש באחת הדירות זוג קשישים הנהנים מאד מהמרפסת.

17/...

(פרוטוקול מחוזית 18.2.86)

צורת המגרש היא כזאת שהגבולות מאד מרוחקים, כשהמרחק המינימלי הוא 3 מ' מהבנין והמקסימלי מגיע אף ל-8-10 מ' כך שהתוספת לא פוגעת במגרש והיא נבנתה בצורה אסטטית יפה.

מר שמביץ ציין שבתחילה הוגשה בקשה לתוספת על פי תכנית 3195 המאושרת ומאוחר יותר בקשה לתוספת מרפסת גדולה. למרות שבנספח הבינוי של התכנית לא מופיעה מרפסת הלכה הועדה המקומית לקראת הדיירים ואשרה מרפסות ברוחב של 1.5 מ'. למרות זאת בנו המבקשים מרפסות ברוחב של 2.40 מ' ואותם אין הועדה המקומית יכולה לאשר.

גב' [redacted] הסבירה שהדיירים בעצם הוטעו ע"י המהנדס.

מר [redacted] טען שהחריגה נעשתה ללא ידיעת הדיירים עצמם אלא לפי תכניות של הקבלן והוא עצמו אף ביקש מהקבלן להפסיק את הבניה.

אדריכל אנגלהרד ציין שלא הוא תכנן את התוספת אלא רק התבקש ע"י הדיירים ליצגם. לאחר צאת הצדדים את אולם המליאה התקיים הדיון הפנימי.

מר כהן הסביר שבמקרה זה העיריה מראש כבר חרגה באישור מרפסות ברוחב של 1.5 מ' שהן בניגוד לתכנית המאושרת, על אחת כמה וכמה מרפסות גדולות ברוחב 2.40 מ' שיש להכלילן בחישוב אחוזי הבניה. לדעתו אין מקום לאישור הבקשה שעלולה להוות תקדים לבנינים רבים דומים, לבד מהעובדה שמר בן-יעקב ביקר במקום וציין שהתוספת מכוערת.

מר רחמימוב תמך בדעתו שאין לעודד תופעה מטוג זה.

לאחר דיון,

החלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.

26. יב-10216 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 9.12.85 בגין בקשתו לשינויים ותוספת - גוש 21 חלקה 34 רח' חובבי ציון שב' שלביה (חיק בנ/85/645).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בתחילת הדיון הסבירה גב' פלאוס שמדובר בבית קיים בן 3 קומות בשלביה שהדיירים בקומה הראשונה מבקשים להפוך מחסנים ומרתף לחדרים, לחבר את המרתף לדירה ולבנות גלריה בדירה עצמה. כמו כן ישנה סגירת מרפסת בזכוכית כפי שנסגרה מרפסת בקומה מעליהם. הועדה המקומית דחתה את הבקשה בטענה שהיא מהווה סטיה ניכרת. לפי החישוב של הועדה המקומית מגיעים האחוזים ל-125% ואילו לפי חישוב שלה מגיעים ל-90% בלבד.

מר כהן הוסיף כי מדובר בשינויים פנימיים בכל הקשור לגלריה - נושא שלא היה צורך להביאו בפני הועדות.

בפני הועדה הופיע המערער/מבקש - מר ש. [redacted]

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביץ.

18/...

(פרוטוקול מחוזית 6.2.86)

מר [redacted] טען שמדובר בשינויים פנימיים [illegible] אנשי הועדה המקומית הקרו במקום וראו שכך הדבר. הוא בעצם מוכן [illegible] היתה גלריה הוא לא בונה כלומר הוא לא מוסיף שטח [illegible] אישור מטעם המוכר וכן אילוצים המעידים על כך [illegible] גלריות [illegible] אך לדעתו יפה יותר יהיה [illegible]

מר שטביס ציין שעל פני הבקשה שהוגשה [illegible] שמדובר בהריסת גלריה קטנה והקמת גלריה גדולה [illegible] שיהפוך למגורים מגיעים ל-125% [illegible] בסמכות הועדה לאשר.

מר [redacted] טען שוב שהוא לא מבקש להגדיל את הגלריות אלא רק [illegible] על עצם [illegible] לדבריו [illegible] של אחד השכנים. [illegible] לכל [illegible] הוא קיבל את הסכמת כל דיירי הבנין להשוואה ברג. הוא הוסיף [illegible]

לאחר צאת המציגים את אולם הישיבות המשך הדיון בנושא.

מר כהן ציין שלפי [illegible] הגלריה [illegible] של המבנים [illegible] דיירים אחרים ללא היתר בניה.

גב' רווה הציעה [illegible] ואם יש צורך להקל [illegible] האפשר לעורר [illegible]

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את [illegible] בהגף על מנת לקבוע [illegible]

27. יב 10220 – [illegible] מיום 25.11.85 בנין בקשתם לשינויים [illegible] (תיק בנ/240/61).

הפרטים הוזכרו כהנ"ל.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא להגדלת [illegible] בסביבה הבנות כך שישנה הריסה [illegible] ניכרת. הבית כבר נבנה לפי היתר בניה שניתן [illegible]

בפני הועדה הופיעו גב' [illegible] המתנגדים/מבקשים [illegible]

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר [illegible]

9/...

(פרוטוקול מחוזית 18.2.86)

מר זמיר הסביר שבשנת 81 קיבל רשיון בניה ופקח מטעם העיריה ביקר במקום באופן קבוע וליווה את הבניה. הוא עצמו פנה לפקח ולקבלן בבקשה שיעזרו לו לא לחרוג מהמותר. בשנת 83 החל לגור בבית לאחר שהפקח העירוני נתן לו אישור שהכל בסדר וכן לאחר שהיו בידו אישורים מטעם חברת החשמל, המים וכד'.

שנתיים לאחר מכן קיבל מכתב מהעיריה שלא מאשרים לו את הגמר. נשלח אליו טופס מסוים שאין הוא יודע מהו ולאדריכל שהיה מכותב גם כן נאמר שעליו להגיש תכנית שינויים. מר ענטבי הסביר לו איך להגיש את הבקשה והוא עצמו ביקר במקום וראה שלחדר העליה עולה בסולם ברזל. נוסף לכך ישנה קביעת של בית המשפט שחלל שגובהו למטה מ-2.5 מ' לא ראוי למגורי אדם, כך שכל הבעיה היא בעצם חדר איכסון - מחסן. מתחת לבית נוצר חלל כתוצאה מהבניה. לארכיטקט נאמר בזמנו שמותר לבנות מחסן בגודל 40 מ"ר ובגלל החלל שנוצר הוא ניצל 29 מ"ר להסקה.

מר שמביק ציין שתוספת שטחים מתחת לחלל גג הרעפים היא תוספת אחוזי בניה. בהיתר המקורי אושר שטח לקומת עמודים שכלל מקלט, מחסן וחדר הסקה ומשום מה חדר ההסקה נבנה בחלל אחר. מדובר בסטיה ניכרת שהועדה לא רשאית לאשר.

גב' זמיר חסהה מדוע נכלל השטח שמתחת לגג באחוזי הבניה. מר ענטבי עצמו ראה שמדובר במחסן קטן שבצדו האחד מגיע לגובה של 1.90 מ' בלבד ומגיעים אליו בסולם ברזל ולא במדרגות ממש.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

גב' רווה ציינה שאין מקום לעמוד ולדקדק על קוצו של יוד כשמדובר בסטיה באחוז אחד בלבד מה גם ששטחי אחסנה מותרים מתחת לגג רעפים והעליה לחלל זה היא בסולם ברזל.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה מאחר שמדובר בשטחי אחסנה המותרים מתחת לגג רעפים.

28. יב-4337 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 18.9.85 בגין בקשתו לסגירת מרפסות - גוש 166 חלקה 85 רח' עוזיאל שכ' בית וגן (תיק בנ/83/860).

המשך דיון מיום 7.1.86.

בעת הדיון ציין מר ברגמן כי סייר במקום יחד עם המפקח המחוזי מר דרומי ולדעתם יש מקום לאשר את הבקשה בתנאי שהמבקש יבנה פס אבן בתחתית המרפסת, זאת לאור העובדה שבבנינים מסביב ישנן תוספות רבות הדומות לזו.

(פרוטוקול מחוזית 18.2.86)

מר דרומי תמך בדבריו.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה בתנאי שבסיס המרפסת יצופה באבן בגובה של שורה אחת.

י. עסק.

29. 1/6739 - אוחנה קסי ושות' /- מסעדה ומשקאות משכרים - ריבלין.

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

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי, מטה יהודה.

יא. היתר בניה.

30. יב-10236 - מוסא דאהוד מחמד - מבנה שני במגרש - גוש 29527 חלקה 21 - אבו גוש.

דו"ח הועדה המקומית מס' 325 מיום 22.12.85 תיק ב/85/231.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי הבקשה מגיעה לדיון בועדה על מנת לאשר בנית בית שני על המגרש. לדעתו ניתן לאשרה בתנאי שיוגדל המרחק בין שני הבנינים במגרש - מעבר למה שנקבע בבקשה - בהתאם להנחיה מהנדס הועדה המקומית מטה יהודה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאי שהמרחק בין שני הבנינים במגרש יוגדל מעבר למה שנקבע בבקשה וזאת בהתאם להנחיית מהנדס הועדה המקומית מטה-יהודה.

7 באפריל 1986
כז' אדר ב' תשמ"ו

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול החלטות הועדה
המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 6 שהתקיימה
ביום שלישי ב' באדר א'
תשמ"ו 11.2.86.

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

השתתפו:

ת. אשל	- רשות מקומית ירושלים וממלא מקומה ה. מרינוב.
ד. ברגמן	- רשות מקומית ירושלים.
מ. כהן	- מתכנן המחוז.
ש. כהן	- נציג שר השכון.
א. ליסמן	- רשות מקומית מטה יהודה.
ש. לרמן	- נציג שר הבריאות.
א. מלכוב	- נציג שר החקלאות.
מ. נחמיה	- רשות מקומית ירושלים וממלא מקומו ר. דנגור.
מ. נקמן	- נציג שר החקלאות.
ת. רויה	- נציגת שר המשפטים.
ד. רזניק	- אדריכל וממלא מקומו מר א. רחמימוב.

נכחו:

פ. בלנק	- מחלקת מהנדס העיר.
י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית.
ג. ברנדס	- מחלקת מהנדס העיר.
מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית.
ד. וויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר.
א. כחילה	- סגן מהנדס העיר.
א. ניב	- מחלקת מהנדס העיר.
י. פלאוס	- לשכת התכנון המחוזית.
נ. פלס	- לשכת התכנון המחוזית.
י. צבאג	- לשכת התכנון המחוזית.
מ. שורץ	- מזכירת הועדה המחוזית.

נעדרו:

ע. דרמן	- נציג שר הבטחון.
ע. לוקסמבורג	- נציגת מע"צ.
י. שרון	- רשות מקומית ירושלים.

2/...

(פרוטוקול מחוזית 11.2.86)

א. תיקון ואישור פרוטוקולים.

1) פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית מס' 692 מיום 3.12.85.

בפרוטוקול הנ"ל הושמטה בטעות החלטת הועדה בטעיף מס' 27 בגין תכנית מס' 2011 - שכ' גילה.

יש להוסיף את נוסח ההחלטה כדלקמן:

"הוחלט: לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 12.2.80".

הפרוטוקול אושר ע"י חברי הועדה בתיקון דלעיל ובחתימת היו"ר.

2) פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית מס' 693 מיום 17.12.85

בפרוטוקול הנ"ל נפלו מספר טעויות בעת ההדפסה:

טעיף מס' 7 - צ"ל תכנית מס' 3632 במקום 3732.

טעיף מס' 9 - צ"ל תכנית מס' 3693 במקום 3690.

טעיף מס' 14 - יש להשלים את ההחלטה כדלקמן:

"לאשר את רישום התצרי"ם שמספרם 9/02, 10/82, 11/02, 12/02 ו-13/02".

הפרוטוקול אושר ע"י חברי הועדה בתיקון דלעיל ובחתימת היו"ר.

ב. תכנית לאישור (מתן תוקף).

1. (3160) תכנית מס' 3160, שנוי מס' 21/02 לתכנית מתאר עפ/9 בית מלון שכ' אבו-טור.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3123 מיום 16.11.84.

בתקופת ההפקדה הוגשו 9 התנגדויות.

3/...

(פרוטוקול מהרזיות 11.2.86)

<u>הועדה המקומית המליצה</u> ביסיבותיה מיום 28.4.85 ומיום 20.10.85:

<u>החלטה מיום 28.4.85:</u>

"לאחר בסיעת ההתבדרויות כולל התכבדות מהבדס העיר בכרבה הרעיה להמליץ בפני הועדה המחוזית לתת תוקף לתוכנית בכפוף למלוי התנאים הבאים:

התוכנית לא תעבור לועדה המחוזית אלא לאחר מלוי כל התנאים המפורטים להלן:

1. מהבדס העיר יוסר בי בטפח הבנוי מעקף הקטה של מלון דירות בלבד ומגישי התוכנית יגישו כתב התחייבות, להבטח דעתו של היועמ"ש לעיריה ולא יבוצע בו דירות מגורים.

2. תרשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין בירושלים ע"י הועדה המקומית וע"י מגישי התוכנית בדבר היעוד והשמוש של הבנין כמלון דירות, ולא לדירות מגורים.

3. אחוד יחידות המלון יהיה בצורה בה מספר היחידות המרובות לא יעלה מעל 65-70.

4. מגישי התוכנית יגישו תוכנית גרוטאת לאישור של רח' עמוס אל מדתה יבצעו על חשבונם בלבד בהתאם להוראות מבוא אגף הדרכים של העיריה ולהבטחת הדבר יגישו מגישי התוכנית כתב התחייבות להבטחת דעתו של היועמ"ש לעיריה.

5. מגישי התוכנית יאחר בתשלום כל פיצוי שתחייב בו הועדה המקומית בגין פגיעה במקרקעין ע"י התוכנית (סעיף 197 לחוק התכנון והבניה) ולהבטחת הדבר יגישו מגישי התוכנית כתב התחייבות וערבויות מתאימות להבטחת דעתו של היועמ"ש לעיריה.

הועדה מבקה השרטת לב הרשויות לאקול אפשרות של הוצר כניסה לאוטובוסים ברחובות הנמים המובילים למלון".

<u>החלטה מיום 20.10.85:</u>

"לשבות סעיף 5 בהחלטת הועדה המקומית מיום 28.4.85 כלהלן:

התוכנית לא תעבור לועדה המחוזית אלא לאחר מלוי התנאי הבא:

1. מגישי התוכנית יאחר בתשלום כל פיצוי שתחייב בו הועדה המקומית בגין פגיעה במקרקעין ע"י התוכנית (סעיף 197 לחוק התכנון והבניה) ולהבטחת הדבר יגישו מגישי התוכנית כתב התחייבות וערבויות מתאימות להבטחת דעתו של היועמ"ש לעיריה.

לא יוצא היתר בניה לפני מלוי התנאים הבאים:

4/...

(פרוטוקול מחוזית 11.2.86)

2. מהנדס העיר יאשר כי בטפח הבנוי מאפשר הקמת של מלון דירות בלבד ומגישי התכנית ימציאו כתב התחייבות, להנחת דעתו של היועמ"ש לעיריה שבו יתחייב, שהבנין בארה התכנית הזו למלון דירות בלבד, ולא יבוצעו בו דירות מגורים.

4. אחוז יחידות המלון יהיה בצורה בה מספר היחידות המוגבלות לא יעלה מעל 65-70.

5. מגיש התכנית יגיש תכנית נוספת לשפוך של רח' שמואל אלתה יבוצע על השבוגים בלבד בהתאם להוראות מנהל אגף הנכסים של העיריה ולהבטחת הדבר ימציאו מגישי התכנית מכתב התחייבות להנחת דעתו של היועמ"ש לעיריה.

הצדדים הוזמנו לשעה 9.30 כפי שהולנו בהודעת הועדה המחוזית מיום 28.1.86.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים:

צ. דון ראדר' ד. מרבי בשם החברה להגנת הטבע.
ד. עמיר - בית המרפאה לא"י יפה.

עו"ד פולמן רמ. מהר בשם תושבי שכונת אבו מור.

ר. הירשבזון - יו"ר ועדת שכונת אבו מור וכן המתנגדים הבאים:

א. ביב - קרנזל ח. קרנזל, ר. מלמד, ל. מגנס ג. אייבנבוים ד"ר י. הברמן, א. גרשון ש. אייבס, ע. אייבס, ש. דולן, ד. נלב, פ. קיידן, ש. אמן ב. סמראל, ר. עוגרון, ש. פילר, י. גרין, ס. טדן, איזקסון ב. רגב ע. גורן.

בשם הועדה המקומית השיב מר א. ביב. כן הופיעו בציבי הזמינה:

עו"ד ב. רייל, ז. קספר, והמתכננים י. גבאי, ד. לבסקי וע. זליגגר.

גב' ערגון מבטה לועדה בצייבה כי המביב לשולחן יושבת כל הועדה המכובדת אך כל המושבים עומדים בלי שיש להם מקום להתרווח, לכן היא מציעה לחחות את הדיון על מנת לקיימו באולם גדול ויוכל להכיל בנוחיות את כל המתנגדים.

היו"ר השיב כי בשטגרת החוק ובהתאם להוראות הקבועות בר הנשר לתכנית 9 התנגדויות ביניהן התנגדות עו"ר פולמן המיצג את תושבי הגבעה הנכבדה לא הגישה התנגדות בארמן איזי ומקום ל 9 מתנגדים אכן יש מקום.

גב' ערגון מייבה כי המשה על עמדתה.

5/...

(פרוטוקול מחוזית 11.2.86)

היו"ר: המעיין השביר כי הביבה בערכה בהתאם למטפר ההתנגדויות שהוגשו לה, 9 כאמור, והילון הוגשו הרבה יותר אולי היה דואג למקרה גדול יותר. מכיוון שכך, יאמיעו את טענותיהם מי שהגיש בארפן הדקי את התנגדותו דעם זאת הדיון הזה פומבי ופתוח לכל הנוכחים.

גב' ביב-קרבדל: הרביעה כי בנאמר מעד"ר בראון להופיע היום והיא מיצגת אותו ומבקשת לקרוא את נימוקי התנגדותו כפי שהעלה אותם בכתב מיום 7.1.86 כדלקמן:

"שני מתגורר ברח' גיהון 12 בשכונת נבו-אור. דרך רחוב זה מתבקש עיקר תנועת כלי הרכב מיפשר דרכם אל המלון המיועד ומעבר.

רחוב גיהון הינו רחוב תלול שפועים (עליה קשה ורחבה מהרון הכפר הערבי עד לבית מס' 10 לערך וירידה חזקה מסבו לכרון רח' ברויה ודרך הבירון). בצד הצפוני של הרחוב בתים ישנים מהוכלטים בצפיפות ומאין בצדם מגרשי חניה ובצדו הדרומי בתי כור ומידות, שמרכיבת דייריהם מחזיקים בד"כ בשתי מכוניות פרטיות. במצב היכנה שבפת החניה ברחוב היבר בבד ורב, וכל מעבר של רכב גדול ברחוב - המהווה שפע הדבריה מגרש חניה עמוס - כרוך בבעיות.

הפניה מרח' ברויה לרח' גיהון (בפיתוח לכיוון מזרח) היא קשה וחדה וצרה. כבר היום, בגפת התנגדות הבוכחי, הדל לכוורה, כל פניה של ויכב בשקום זה כרוכה בטכנת התנגשות הרכב הבא מטול מרח' יוסי (בירידה עלולה - ובלי שדה ראיה - לתוך רח' גיהון!) ורכב הבא (שוב בירידה חדה!) מרח' גיהון עצמו.

גם הצמתות מרח' גיהון-עובר ובמיוחד גיהון-עשהאל הן בעלות פרובלמטיות, בגלי שדה ראיה המיוחס לפס, ובמרחק הנמוך בין המחרוגים ארעי בעקום מטפר תאונות בין כלי רכב.

אין צריך לומר כי הגדלה כה משמעותית בגפת התנועה בעקרה תגיל על המשתמשים בדרך טכנת חיים של מטש.

בשבים האחרונות, עם השבוי אחל בעבי הכנרנה, ובפיב אוכלוסיתה, עברו להתגורר בעקום משפחות בעירות רבות המאכלסות בילדים רכים בגיל (חצי עצמי גב לשתי בנות קטנות) הבאלים -בוכח הבניה המדורגת והצפופה ובעבי הגשה (המדרוני) המכתיב חוסר בולט (כמעט מוחלט) המשרות מהאה - להמצא זמן ביכר ברחוב עצמו.

בנסיבות אלה ברור לי, בכל הכבוד, שבלי הגיאת פתרון רדיקאלי לבעיית דרכי גישה בוחרת, ובעיקר במרחות, למלון המיועד, וזאת מבלי להתמש ברחובות שתוואי הקרקע בהם מהמרים - אובייקטיבית - שמרם בהם, יגרום אובר חמוז של התנגדות שבבדרן לסכון חייהם של המתגוררים הרחובות הבזכרים, כמו גם של ערבדי-אורות מדרכים.

האחריות לצמרם הנכנה של קיפוח חיי אדם, ובעיקר ילדים רכים בגנים, חייבת לעמוד לנגד עיני חברי הועדה בדרגת שדיפות דאשרנה, ואין בנמשבו הדבר!"

גב' ביב קרבדל הוסיפה ובקשה להרחיב מעבר לבעיתו של עו"ד בראון והיא כהדגבת הנכונה מדאבת את כל הבדאה. רחוב ביחדן שלוי תכנית המתאר אמור להיות רחוב שדרגות שהוה גישה למלון דרך רחוב ברויה ובקטע הצפוני לאתר המצבה הולך הרחוב ובהיה צר עד מאוד, הבתים בבדיים בקו 0 וילדי השכונה הערבית מסתובבים ברחוב ובבר בגבה האחרונה ארעי תנועות קטלניות. הגיבה חדה ביותר הרחוב תלול ושדה הראיה הוא אפסי. לכן הכניסה מרחוב זה קשה ביותר. למעשה אין גם מגישה לכניסה מרחוב עמיבדב דרך הסמר הבסמא בתוסה. איך יתמודד עם הרכב - לאלוהים פתרונות.

6/...

(פרוטוקול מהדורית 11.2.86)

רחוב עשהאל עצחר הוא רחוב שהחלקות של רחוב ערכד ועין רוגל פונות אליו בגבן, זכות הדרך בין גדר לגדר היא 9 מטר והרוצה צד יותר בחלקים ממנו, האם יש טעם להרחיב את רחוב עשהאל? הרחוב משמש לטיילים הביבו משרת גישה לאף אחד מלבד לאותו מלון שיוקם שם האם הרחבת דרך צריכה לשרת איפטרס של יזם פרטי? כבר היום בפח התנועה ברחוב עין רוגל הוא בבחינת סכנת נפש מה יקרה כשתתרוטף לו התנועה של בית המלון עם משאיות וכו'.

אדר' חרובי בשם הוועדה להבנת הסבע טען כי התמזל מזלה של ירושלים ועד היום האתר שמור במצבו הנוכחי וזו מתנה יוצאת מן הכלל שהועדה המחוזית צריכה להכריז עליו כאתר לשמור. הוא מתנגד להקמת המלון מפורם שהמקום ראוי להשאירו בידי הציבור ולא לבניה ברשותו של יזם פרטי זה או אחר. האתר חולש על הנוף הדרומי של העיר העתיקה כשלכל אורכו עד לרכס ארמון הנציב אין מקום בירושלים שמנקודה אחת נפרש פנורמה של 180 מעלות כמו במקום זה שהוא שמורה בקודת תצפית יחידה במינה.
האתר קשור למסורות של 3 דתות.

עפ"י המסורת היהודית נמצא במקום קברו של חנניה הגדול הוא אבותור הוא כינורו של לוחם מרטלמי מצבאו של צלח א-דין אשר כבש את ירושלים מידי הצלבנים ועל פי המסורת המוסלמית נמצא במקום קברו של אבו תור, ועל שמו נקראת השכונה.

בפי הנוצרים בעקבות הגבעה "הר העצה הרעה" ולפי מסורתם היה כאן ביתו של הכהן הגדול כייאפה, אשר בו בעדרה התייעצות בדבר מסירתו של ישו לרומאים. לפנים היתה במקום כנסיה קדומה שהרידיה נמצאו באתר.

גורם נוסף הוא היותו של השטח אתר ירוק. אחד הבודדים בעיר שיש בו עצי אורן בני 80 שנה. חורש צפוף למדי ולא יעלה על הדעת לעקור עצים אלה.

גם אגף תכנון העיר הוציא בשנת 1982 הנחיות למתכנניה לפיהן"הא הביבוי במסרת קטנות המוזרות בשטח, תוך מניעת פגיעה במבטים הפנימיים והגבלת הבניה עד לקו גובה מירבי של 782 מ' ורק במקרים מיוחדים 785 מ'. בפועל רואים התקלמות מרחלטת מכל הנחיות אלה. עפ"י הביבוי רואים שמה הדירה בגובה של 9 מפלסים המגיעים לגובה של 792 מ'. זאת בהנחה שגובה כל קומה יהיה 3 מטר. הוא ערב לכך שבעת שיכנסו לתכנון מעורם יחרגו ממגבלה זו ויתרוממו לגובה רב יותר באופן זה או אחר שבו יצטחר על הגג מתקנים שיגביהו את הבנין כולו והעצים הגבוהים יתגמדו לחלוטין.

שטח הבניה ברוטו מגיע לכ 10,700 מ"ר, באזור קיימים בנייבים בני 2 קומות עפ"י אזור מגורים 4 ומדרום לשטחם אזור מגורים 1 דהיינו 3 קומות ב 75 אחוזי בניה. באחוזים מגיעה הבניה לכ 120% משטח ברוטו של המגרש ו164% משטח המגרש נטו. אין בסטת אלה שום בסיון להתמודדות והשתלבות בסביבה. המלון מחייב גישה לרכב הטפקה שהקמת הרחובות בשכונה איבנה יכולה לטפק את התנאים לכך. על הרחובות הצרים נשענים בנייבים בני 2-3 קומות נשחלקים בנויים בקו בנין 0. לא מתקבל על הדעת להרוס את המירקם המסורתי, שיש לו ערך ותשיבות עירונית רבה ביותר, כדי להרחיב את הכניסים ולספק את התנאים להקמת המלון. במקרה הנדון מטתכים על סעיף מתכנון תכנית עמ/9 שכו בקבע שבשטח הנדון יחולו הוראות תכנית המתאר לירושלים בנין שטח פתוח פרטי ובתכנית המתאר כידוע הוסטר לרשיטת המטרשים גם "בתי מלון" אולם בתקון לתכנית המתאר בקבע כי אין זו זכות מוקנית אוטומטית אלא הוועדה המחוזית רשאית לאשר או לסרב אם וכפי שתמצא לנכון בנסיבותיו של כל מקרה ואכן יש כאן בסיבות מרבהקות שצריכות להבחון את הוועדה לא לאשר את הקמת המלון.

יתרה מכך, אין מדובר בבית מלון אלא כמאור בסעיף 9 (ג) לתקנון אלפיו "... ניתן יהיה לבצע צירופים שונים של יחידות המלון בהתאמה שונים ובהתאם לכך לשנות את יחידות הנרותים ומפרך הדירות הפנימיים ... אין לראות בשנויים דלעיל מטרם ביבוי להוראות תכנית זו". סעיף זה נועד להגדיל את הסכנה לטטרש של בית דירות יוקרתי. אם מדובר על כיתת דירות הרי שבסביבה קיימת בניה של 70-75 אחוז. הוא מציע לבטל את התכנית ולחלופין אם מסיבות הנכות תעמוד הדרישה לבניה אין להתיר בניה מעבר ל 70 אחוז.

7/...

(פרוטוקול מחוזית 11.2.86)

עו"ד פרלמן מרפן בשם 250 תושבי שכונת אבו טור. טענותיו בקרים כלליים נגד התכנית והנגשת מגרש שהיא עומדת בסתירה לתכנית גבוהה ממנה בסולם העדיפויות של התכניות.
יש כאן בטיון לעקוף הליכי תכנון ופרוצדורות המחייבות לשם הכנסת השטח למגורים על מנת להכניס דרך פרצה התכנית 62 אולי בותבת אותן.

טענות בוטות הן: פגיעה באתר /כאתר יוצא דופן במרקם האכלוסי יחודי אפילו לירושלים ובעיות התחבורה שאין להן פתרון.
את האספקטים האחרים בקשר שיציג אדם מרמחה מטעמנו הבקר בסוגיה זו.

מר סהר טען כי מורכבותו בתיק זה תדרוכת ימים ועל כן יסקור את הענין מראשיתו.
חברי מוסדות התכנון בירושלים, כאשר המליצו להפקיד את תכנית 3160 למלון דירות בשתוקם זה, בשפ"פ, עמד זאת על סמך קבלת מצג שלפיו יעודד עפ"י תכנית 62 מאפשר להוסיף ולבנות בו בית מלון בכפוף לתכנית מפורטת. בהסתמך על המצג הזה אחרו השרירות התכנון למישור התכנון המורים בלבד, בעשר לאותו מלון דירות ובהקשר לכך, קורה לזה הוראות של תכנית מפורטת הכוללת בשפחי בנוי בהקף בניה ובטרד גודל של דירות. תכנית 3160 כוללת הוראות של תכנית מפורטת בהסתמך על תכנית 1702, אך היא כוללת גם שבוי לתכנית המתאר המקומית, תוך הדגשה שבוי זה הוא לצורך הפקעה לצרכי ציבור. תכנית עמ/9 גם היא מוזכרת בחשרים של תכנית 3160 האמורה "... ביתן יהיה לבצע בירופים שונים של יחידות המלון בשטחים שונים ובהתאם לכך לשנות את יחידות הדירות ומערך הקירות הפנימיים".
כמו כן "אין לראות בשבויים ולעיל משום שינוי להוראות תכנית זו" ושבית "... לא תיבטן הקלה ולא יותר שמש חורג כל עוד לא שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בגל אותם סקרקעין, ו. שבמנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק".
הממצאים מורים שיעוד המתחם הזה, דהייבו חלקה 79 בגוש 30019 על פי תכנית המתאר המקומית ליד ירושלים איבו מאפשר בו שום בניה בוטשת לא לבית מלון ולא לכל תכלית אחרת.
תכנית עמ/9 איבבה תכנית המאשר הבותבת בשטח אלא תכנית 62 ואשר לא הובתה על ידה. בניגוד לאמור בתכנית 3160 במקום שאיבה מקיימת את הוראות 1702 אלא מסכלת אותה.

ההוראות של תכנית 3160 בהליך של שבוי תכנית מתאר מקומית הם מדובר בשטח לבניה מכוחה של תכנית המתאר, סעיף 69 (2) לחוק מגדיר את יעודי הקרקעות לתכנון מפורט, אלא שאי, לענין זה היו בימודקים אחרים, פתאום אין משמעויות בהוראות סעיף 69 לחוק אלא לענין הבניה מטפיקה תכנית 1702.

שמחים שהיבה יחודיים.

במקרה התכנית 3160 חורגת שהבורמרת המקובלות באורח ביכר. עדדר כלל קיימות הוראות מגבילות ואיסור מתן הקלות "למעט מפורים הדמטקוריים". ולתכניות מצורפים בטחוי ביבוי מחייבים, שהם בעיה אמיתית, כאשר מביעים לעתים לקבה שירה של 1:100, לעומת זאת תכנית 3160 פותחת שעריה עד כדי שהפך גמור בלא כל הגבלה או איסור, כי אז יוצאים חובת ההוראות רזות מבלי שנכנסים מגבלה ואין שום בעיה בקשר לקירות פנימיים. הכל נמיש וביתן בהליכים פנימיים של היתר בניה.
לא זו בלבד אלא הבנוסף אין בהוראות תכנית 3160, העוסקת בהתר ייחודי, שום הגבלה על מתן הקלות בניה, אדרבא, מרבמה הפתרות של מתן הקלות ואפילו שמש חורג בתבוי הישולם היטל השבחה. זה הפרדס המעשי של הוראות התכנית.

לבזילות לעיל, עוכר לצרדף המילים "מלון דירות" שאיבו מוגדר תכנוני אלא לקוח מבוהלים אחרים.

8/...

(ערוץ 1 קול מחוזית 11.2.86)

ההוראה בדבר ריטוט אזהרה חמרת כל משמעות, וכל חרדה מאורי בין עדויים איבד ערכו במבחן אכזרי.
קיים מבחן אכזרי אחר. הוא ההשלכות הסביבתיות של המפרץ על סביבתו.
וכאן חייבת להיות הבחנה בין אורחים לשעה או ריירים של הרגעים ויותר.
במלון של אורחים לשעה כל הערותיהם הם במלון עצמו לעומת ריירים לתקופה, הצורכים שרותים שטחריים וביו"ב.

גם בעניין זה התכביה איבבה כוללת בסרוגת ממשיות והיא מעבה במישורת רבה ביותר.

סכאן נובע המסמך 3160 מהוה אלה אחוק תכבית בגיבגרד להוראות תכבית שכוחה יפה ממבה. כל אלה מראים שלמסמך אין קיום של תכבית מהמדמורית כשרה.

כשבודקים את הקריטריונים ומבטים להשלכות לבקודת הזמן של היום, כמו למשל שיבוי מיפרעי של אצטלת הפורטליות, מעורתים בין היתר דברים שמתבקשים לבבי מעמד מצר אחד ומעמד המתבגדים מצר שני.

אחר כזה בעל רגישות כה גבוהה מחייב המיחסות כבדת ראש ומעמיקה ולא יתכן שיטרפל במבותק מדברים שהם כלל עירוגיים והם בכסי מון ברזל בעיר הזאת.

שפ"פ שלקות מתכבית המתאר, בין אם לפי הגירסה המבדמורית ובין אם לפי הגרסה הישראלית הבה, מעשה הירם גם לבבי תכביות בקודמירות הרכות כאשר בקבר במרחב שפ"פ בעקר לשטחים פתוחים שהיעוד שלהם הוטב למרחרות, למשל השטחים שבמורדות בית רגן.

יתכן ומדובר בשפ"פ לפי התכבית המבדמורית המקורית, הבקרא בעיר שפ"פ מקורי, או שמדובר בשפ"פ מגולתר, מאחר שבקבע עפ"י תכבית אד הרק.

הבדל בין שפ"פ מקורי ושפ"פ מגולתר הוא מהותי ובגבע לאורי הבין.
המכבה המערתקי הרא רק מילולי ואין מאוריר ביטוי תכבגבי.

זה המקום להבהיר אלימים, אחרי שהשתמשו במרחב שפ"פ, הסתבר שאיבד עולה בקבה אחד עם ההגדרה המתאירית והרבר בסבר בעטין של 4 מרחרות במורדות בית רגן. הובאו לראשובה כשאת ירוק והוערה המחוזית החליטה להגדירם כשטח ירוחר למרחד מחרם שמה שקבע הוא התוכן ההמחות.

השטח הפתוח המקורי הבובע מתכבית המחבר לירושלים, הכוללת גם את התכבית המבדמורית וגם את הוראות תכבית 62 משבת 1959 קובעת בסעיף הבבי בראש התקבות שלה כי "התשריט המצורף לתכבית זו להלן "התשריט", יהווה חלק בלתי בפרד מהתכבית בכל העבייבים הכלולים בתכבית ובתשריט". מי אחרשב שיכול להדפיס את התקבות מבלי לראות את התשריט שמעה את עצמו.

התשריט של הבבית המקורית ערוך על גבי תשריט של 1:10,000, מפה ברורה הכוללת תרובים ואתרים ברורים. כמבוחבים את הוראותיה של התכבית, עפ"י סולם הצבעים של המקרא מבלים שרבי שהדתי : אזורי המבדורים, המטחר והתעשיה מזוהים במפה באמצעות שחלקים ביבריים שהם בלתי מבוארים לקרוא זאת כמעורבים אתרי אתרי הש"פ : דואים שאלה שהחיה המתאירים אתרים קיימים ורדועים בשטח.
אין אף אתר פבוי לבביה בעתיד, כולם ללא יוצא מהכלל הם אתרים קיימים של מרחדות קיימים.

(פרוטוקול מודזית 11.2.86)

התכנית המקורית אשר כוללת רשימה של שטחים לא יכולה לקבל תוקף, אלא ברשימה אינפורמטיבית מקובצת והשטחים מראה שמדובר על אותם שטחים שעל פיו, כל אתר קיים פיזית וצריך לטפל ביחד עם השטחים. הרשימה כוללת במקור (משנת 1944) : בתי יראה רבתי היבוך ציבוריים ; מגדרים, ייעוד וגנים ; שטחים השטחים ובניי יש הכרוכים בנ"ל אך בשטחים הקיימים.

כאשר החילו את תכנית 62 בשנת 1959, הוציאו השטחים שלה את השטחים משנת 1944 והוא בין היתר הוסיף כמה שטחים של שפ"פ גם בקשר לבתי מלון למשל : מלון המלך דוד, מלון הוליילנד ואז הוסיפו לעי אותה לדגיקה גם בתי מלון מאזור עזה הנחייב מהשדורה התחיה כהוספה בשנת 1959.

השטחים של שפ"פ מקורי החלק ביכר מהם יועד ערד בתכנית של הרליד", הם בעלי תכסית במרכה המאלבים מבנה מרכזי עם שטח פתוח ולא למטרות שטחריות ספקולטיביות.

שטח פתוח פרטי בהקבלה לשטח פתוח ציבורי, בשים לב לצבע הייעוד הירוק. מבחינת הקונספציה המקורית עפ"י מאזן השטחים הפתוחים הפרטיים רואים שחלק ביכר מהם, הם מרטורות בבטייחיים, המתחמים של השטחים הפתוחים הפרטיים, עוד בתכנית משנת 1930, הם בעלי תכסית בניה במרכה ביותר ושטחם הגדול הוא יחד ק וראוי אותם כמאזן השטחים הירוקים. מרבית אתרי השפ"פ בתכנית המתאר לירושלים וביניהם שהם אבן טור, הם אתרים של בטיחות, מלהתחילה גרבשר על ידם למטרה מרטיות עם נטח פתוח ביותר, וזה עלה בקנה אחד עם רכישת השטחים האלה. לא אור לרכוש את השטחים אלא למרסדות הרא שלהם ולכן קבלו אישור כשטח פתוח פרטי בהוויתו והשתבן הישראלי לא קמה ולא שינה את המצב.

הועדה המקומית היתה בדין ודברים קשה עם הכנסיה ובביגיה הבהירו היטב שהשטחים הועדר בחוק, כהוויתם והוצבו בתור מכאלה גם בתכנית הישראלית ואז גם מבני הדבר שהשטח שמוצר בו כל הזכויות ישאר פתוח.

תכנית 1702 היא תכנית המצורפת לתכנית המתאר המקומית לירושלים ומטרותיה, כפי שעולה על פניו ממה שאמור בה, הן:

א. לקבוע שאי אפשר להקים בית מלון ללא תכנית מפורטת.

ב. מקנה לועדה המקומית זכות שלא לאשר, רוצה לאמר, מי שיש לו זכויות מדקבות, יכול ההרשות לא תאשר הקמת בית מלון בבטיבות מיוחדות.

בשנת 1974 בנוסף לשטחים הפתוחים הפרטיים המקוריים, נוספר גם טספר תכניות בקודתיות ביעוד של השטח פתוח פרטי לאקמת בית מלון, ומי שכתב וערך באותה שעה את תכנית 1702 הייב היה לכתוב "בכל מקום שמותר לבנות" המאלה היא באיזה שטח, מאזר שלא בכלשטח מותר לבנות.

בניגוד למה שמפרשים כאן, מדברת התכנית רק במקומות שמותר להקים בהם בתי מלון ולא במקומות שאסור כמו אבן טור.

10/...

(פרוטוקול מחוזית 11.2.86)

ראוי להזכיר שתכנית 1702 עודכנה בתחילת שנות ה-70 שהיו לחצים כבדים בקשר להקמת בתי מלון בירושלים ולכן בקשה לעצמה הגבה מפני הזכויות המוקנות האלה ומכאן בא הכתוב "רשאית לטרב לאשרה" ובמפורש קבעה תכנית מפורטת המאפשרת למתבגדים לפנות בערר למרכזה הגרצית.

סעיף 115 לחוק - לא חל במקרים על הוראות של תכנית מפורטת שמטלבים אותן בתכנית מתאר.

תכנית עמ/9 משתרעת מתחום תכנית 62 ומזרחה פרט לרצועה חפיפה צרה. תכנית עמ/9 איבה כלל תכנית שיבוי ואין לה כל נפקות של תכנית שבוי, היא פורטמה מכדר והיא תכנית מתאר עצמאית ולהרתם מקומות המגלמת לתחום 62 ממילא היא מחזירה את הוראותיה ל-62.

המסקנה היא שטה שמרתר באבו סדר זה מה שהיה בה בינום 14.9.44 זה ולא אחרת.

בקשר לטענה של בתי מלון - בתכנית 1702 מדובר בבתי מלון בשטח פתוח מחולקר. יתכם עוד שבי בימרקים כנגד מי מבה וטען שמרתר לבנות מלון בשטח.

אין עניינה תכניות יכולה להיות תקפה אלא אם בעשר ההליכים הדרושים. בשטר הוערות דנות מרקלות ומחליטות זוהי החלטה סטטוטרית והדבר הודע ברבים וניתן להתנגד לו ברבים. זה בא כדי להעיד שלא היתה התלטה על מתחמים אחרים שהיו אלא התיחסו לבתי מלון שהיו קיימים.

עד מהר יציין כי ההתנגדות היא למעשה בלתי אפשרית מכוח שבתכנית כפי שהופקדה צריך להתנגד לפרטים ובעצם שהרתר הוא שבוי יעוד.
הוא רוצה להתיחס לענין המהותי של שבוי היעוד. יתרה מכך אם באים לדעה המגיעים מצב שלא פרטים, כבר מערגלים לענין שיש שם בית מלון, זו בקודה שאמה את המתבגדים בעמדה בלתי ברורה.

אשר לטוגית הזכויות המוקנות.

חות הדעת של היועץ המשפטי לממשלה לגבי המיהות אינם בחוק, כמו, מה פתחום שר הפנים צריך לחתום על שבוי לתכנית מתאר בטעה שעל תכנית מתאר כללית של עיר הוא לא נדרש לחתום. ההסבר שניתן ע"י היועץ המשפטי לממשלה היה שכל עוד לא ביתבר זכויות אין צורך בחתימת השר אלא מרגע שתכנית מקנה זכויות אז כאשר יש שבוי של תכנית מפורטת גם אז נדרש שר הפנים לחתום.

ברור הזכויות המוקנות שהחוק מדבר בו הוא בושא שהותי של תכנון ובניה. כאשר באים לדון בתכנית שיבוי הנבה על הוערות לבהוג בורך של דיון השוואתי בין התכנית שרוצים לשבות אותה והתכנית המבוקשת ורק במקרה של שפור הכבוני ראוי לשבות אותה. כלומר הנוכחנה הזו היא דיון קדריבאלי. לעומת זאת בתקרה הבדון, מלכתחילה כאשר עמדה סוגיה זו בפני מוסדות התכנון, כלל לא היתה של הוראות המצב של שטח פתוח ללא בניה לעומת התכנית של המלון.

בכרן הוא שעפ"י סעיף 63 לחוק הותר בתכנית מתאר מקומית לקבוע הוראה שיכולה להיות בושא לתכנית מפורטת, אך השאלה האם רשאית הועדה, כלל לא בשאלה וצריך קודם כל לקבוע הוראות לשבוי המתאר ורק לאחר מכן - תכנית מפורטת. ובדרך זו של שבוי מתאר מראש, רק אז, יש לו אפשרות להתנגד לענין העקרוני של השבוי. אך גם "מבשלים" הכל באותה תכנית אז מתבטל מטהו מבחינת סדר התכנון יש צורך בהפרדת התכניות ולכן הוא חוזר להצעה של באת כוח היזמים ש"אפשר לשבות את השם שלה והכל יהיה בסדר". זה לא מתקבל על הדעת, המהות מצטברת מטיב הדברים המיוחסים ולא הכותרת בתחילה מציגים מצג שוא. בענין הבג"צ שהוזכר - המצג הזה איבר המצג כהוויתו. בוודאי מקרה לא דובר כמו כאן על מעבר מתכנית מפורטת לתכנית מתאר אלא מתכנית מתאר לשבוי של תכנית מתאר, כשברקע שער בטרוג ואין הבשגל דומה למחל.

11/...

(פרוטוקול מוזיון 11.2.86)

לבוא לסיכון מהבב"ץ שהוא רואה לשבוח את כל סדרי ההליכים של תכנון ובניה כלאחר יד, זה דבר שהדעת איננה סובלת.

התכנית הנדונה עומדת בתחכמת בגלל הטבעה הזה של סלוב של תכנית מפורטת ושנוי מתאר. יש בה כל מיני אצטלות מזרות וזרות. במילה ומחברים את כל האלמנטים של התכנית הזו מגיעים לסיטואציה שזו איננה תכנית סטטוטורית.

בדיון של שנוי מתאר אליבא דה דידי, במערך הירושלמי צריך להיות המשך לדברין של מדי שבקש להבמיך את הבתים בעין רוגל. לכן אם צריך להיות פה שנוי מתאר צריך להיות עניין ציבורי, לתכנית הזו לא יכולה להיות שום תקנה וכל מה שנותר זה לנגוד אותה.

עו"ד פרלמן ציין לגבי הטענה הראשונה שאין לבנות בשפ"פ ושטח המבקשים לעשות הוא להבנות מגרשי מילים שאין קשר ביניהם ולא בהברח אפשר יהיה לבנות אחד מהשני.

ההוראה משנת 1974 נוספה מהצרכים שלה ובאה לבושא של מה יבנה הרי שבפני הועדה מונחת קופסא שחורה, ערתי מעמע, בראש המטבה. היזמים בקשו מלון דירות. מלון משום שכתוב בתכנית המתאר ויתר עם זאת בקשה להתיר הסדת מזיצות. מי שיעיין בחוזה שבין היזם והמנהל יראה שכתוב, ברחל בתך הקטנה, שמותר להסיר מזיצות. כמו כן מציעים בחוזה שהבית יבוהל כבית מרתף לכל דבר, תרגום בעלות הך הכותרת היא "מלון דירות".

סטנדרט הבניה יהיה לפי סטנדרט הבניה של בנייני המגורים הידועים בקרית וולפסון, כי זה יהיה כמו הבתים של בנייני וולפסון, בשנת 80 לא היו דיי מוחכמים ולא הטעידו את זה. הולכים לבנות "מרבסטר" באחוזי בניה למעלה מאחוזי הבניה המותרים באבו טור, תורר לעצמכם שבשיא הפטנה של מלוה, במעלה הסטטוטורית הצרות יצוחתו מלון. היזמים מבטיחים בשחוצפה, לנהל הם מלון דירות והם מוכנים גם לשחייב בשאבו ע"י הערת אזהרה. אך מה יהיה הם בעוד 5 שנים, הוא מי מתבער, חבורה בוגליכי פריקה?!

הטענה היא שאין שתכוונים לבנות מלון. לצורך בניה בתי מגורים יש לעשות שנוי מתאר. אין יותר קבוע שהזמנויות, קודם כל מלון דירות ושח"כ דירות לכל דבר. סעיף 197 לחוק מאפשר לאנשים שמחוץ למנוע לקבל ציצוריים.
תכנית 62 על סמך הוגי מילים ורמרת שמותר לבנות בתי מלון, הד מדוע צריך לשלם ב 1986 הימל הנבוחה.

המצפור הוא הסם מתוה פרטי, בנגוי למתאר הרפכים הלק לסם פתוח ציבורי, זה בדיוק כמו ה"גיבה" מחורי מלון הרתון, היכן יהיה המפ"ץ בשרון האחורי כמלפניו 12,000 מ"ר בגריים ?!

על הבושא של ההמלכות של בית מלון מעוך שכובת מגורים על שביבתו אין צורך להוסיף, הדבר ברור. הועדה המקומית אמרה שצריך להאשיר כניסה לאוטובוסים, אך הכל בשאר גזיל.

/
12/...

(פרוטוקול מחוזית 11.2.86)

הוא מבקש מהועדה תתיחס גם לבעיות הספציפיות של תושבים בשכונה. אין שום ספק שהבתים הסמוכים יפגעו בגלל המתרת הארד והשמש. יש שכבה את התמרמרות, כבר הרס סובל בגין "גד" מהתמרמרות.

בגרוא התחבורה שאין עו"ד פולמן כי אי אפשר לקבוע באופן מדויק הרחבה של קטע של 800 מ"ר ברחוב עשהאל כשאין חצרות לשחקים ברחוב והילדים משחקים על הכביש. איך יגיעו המשאיות והמטענים למלון. בנוסף כיצד ניתן להסיע שטח פרטי ברחוב עשהאל לצורך הרחבת כניסה לחניון גם קרקעי של חלקה אחרת. האם מהו הוא בעל קרקע של חלקה מס' 6. זה לטעמתו חריג שבחריגים.

עפ"י סעיף 129 לחוק, כוחה של תכנית מתאר יפה מכוחה של תכנית מפורטת. עוד קובע החוק שקביות לגבי חברי מוסד תכנון שהעביעו בעד אישור תכנית בידעם שהיא בניגוד להוראות תכנית הכוחה יפה מסבה. להן הוא מציע שהועדה תבקש לה יערך מסמך מדוע שלדעתו יש כאן בסיון לעבות תכנית מתאר בדרך מעוד מתוחכמת, בין היתר המאירה ארפציות של היטל השבחה הדולם אם יקבע אזור תכנית מעורטת בניגוד ובסתירה לתכנית מתאר אי אפשר יהיה לשערן שהרבר בעשה בתום לב. לסכום, שאין כי יש דברים בתכנון ובניה שרעה זו מובתה לשמור עליהם. בעוד 10 שנים יגידו "מי אשר את המרגטמל הזה ברא גבעת הבניה".

מר ביב הסיב כי הטענות העקריות בנוגעות לזכויות בקרקע ומעמדה של התכנית ולעניין זה הוא מצרף לחטרבתו את ב"כ היזמים.

ההסטוריה התכנונית של האתר הזה לוותה בתכנית שהיתה עמוסה בהרבה לאין שעור והיא גרמה מאריה הרחבה משמעותית ביותר של רחוב עשהאל, באופן בדרש לטפל בפרוייקט שאין מהרחבה הזו לא באה בחשבון אלא יתיר שפורים בלבד. בעותה בכבות בדיקת פנורמות ע"י הצבת תרנים וכו' לשם קביעת הגובה המירבי ופריסת הבנין בשטח. ומבחינה ארכיטקטונית עוצב הבנין בצורה פשוט ומצנע, הולמנס המזרקר בעיה לבקשתו ועל טעמו. הפרוייקט סביר בהחלט לא רק מבחינה מתארית בעיר אלא ביחס לאתר עצמו.

- אכן הוא העלה ראגה שבאמצעות הפרוייקט יהפוך האתר מפרוייקט תידותי לפרוייקט הגורים, מהבחה היא שבאתר הזה יש זכויות של בתי מלון ועל דעת היועצים המקצועיים של העיריה הוצע לעגן הגבלה כזו בתכנית כשהכוונה היא לא לאורח לעשה אלא שתהיה תחלופה של המשמשים. זו בעדר ההגדרה של מלון דירות. הוא בקש שלא להתיחס לחוזים הבחתמים או לא בחתמים שאין להם דירות. בנוסף לעניות התכנון. דאגתו בפרוייקט זה היא שתהה לו הרפעה של פרוייקט תיירותי מלוכאי. כולו סובב שטח פתוח לבופש. בריכה, שכונה תבע את מיקומה בשטח הפנימי שלו ולא בחוץ.

מסבע הדברים כל אחד מחפש לעצמו את הבוף וכל בעל קרקע מבקש לנצל את הקרקע שלו ולהיטיב עם עצמו. העצים בעיקרם בעורף המגרש ולכן לא היה סיכוי לבנות בחלק הנפוף של החורש.

עו"ד וייל בהמינה ציינה כי היא יוצאת מתוך הנקטה של תכנית המתאר המקומית לירושלים המכילה רובד של תכנית קבדל והמוספת מוגבת 59 הידועה כתוכנית מס' 62.

הפרק שבו מלול החלק הרלוונטי הוא פרק 6 - החלוקה לאזורים המסווג את השטחים הנוגעים ליעודים. להם ובהמשך מרגיש מחברי התכנית את הטמונים הנוגעים של כל האזורים. בשטח פתוח פרטי במאזר היו מרוטים דומים לאלה של שטח פתוח ציבורי והחמרש של בתי מלון, ולא כתוב בתי מלון קיימים, הוסף באופן ספציפי בתכנית 62.

13/...

(פרוטוקול מחוזית 11.2.86)

כלומר תכנית זו באה להוסיף קטגוריה חדשה של שמושים. היא בהחלט חולקת על הטיעון שהיא מעוגן מספטי ומי שבה וטוען אותו איבגר בעל הבטה משפטית רעם בסיובה הרב וכל העבודה אין היא מתיחדת לתת הרצאה על ארכיטקטורה בפני עורם מקצועי. אילו היה מחבר התיקון לתכנית המתאר מעוניין להבהיר ההכוונה היא לתת שימושים לבתי מלון קיימים היה כותב זאת במפורש, אך בדבר אלה כתוב, אי אפשר להתיחס למילה בלתי כתובה. זה מתיחס עם תיקון התכנית בשנת 1974 ע"י הוספת סעיף 5 המתיחס לבתי מלון.

תכנית 1702 שקבלה תוקף בשנת 1974 בנתבה על סמך תפיסה מציאותית קיימת ולפיה "הקמת בתי מלון בכל איזור, לרבות באזור מגוריים, באזור מסחרי או באזור שמת פתוח פרטי כפופה לאישור תכנית מפורטת...".

אם הכוונה היתה לאותה בתי מלון שכבר קיימים אין שום משמעות להוראה הזו, שאם לא כן, בשביל מה צריך תכנית מפורטת למלון שכבר קיים. משמעה של הוראה זו שמעתה והילך מותר בכל המקומות האלה להקים בית מלון.

עו"ד וייל שטרה לחברי הועדה רשימה מפורטת של בתי מלון בשטחים פתוחים פרטיים. וכן ציינה כי לצורך קונסטרוקציה מעורתת ולאמר שהכוונה היא להקפיא מצב קיים איבנה מתקבלת על הדעת.
מכון שכך היא קובעת על פי הבנתה המשפטית שתכנית המתאר לירושלים הרחיבה בשנת 1959 את רשימת השמושים והכניסה קטגוריה נוספת וכדי לשמור על אופי בניה מבוקר נוסף דובר חדש בשנת 1974 כדי לבחון את הביבוי. אם כך, השמוש של המלון הזה בחלקה 73 הוא שמוש לגיטימי על סמך מסמכי היסוד.

מסמך נוסף הוא תכנית מתאר עמ/9. כפי שהופקדה קבעה בסעיף שלה מספר סימנים: סעיף 7.24 - "שטח שבבעו אפור המתחום בקו כתום הוא אזור מסחרי מיועד לבית מלון בלבד" וסעיף 7.29: "שטח שבבעו ירוק מותחם בקו ירוק כהה הוא שטח פתוח פרטי שמותר לבנות בו רק בנייני דת וספורט".

הכנסיה היוונית אורתודוכסית הגישה התנגדות לתכנית. ההתנגדות נבעה מכך שתכנית 62 החלה בשטח הוסיפה שמושים על בית מלון ובתכנית עמ/9 המופקדת בטלל מפנה השמוש של שלוואות, כי השמושים האחרים היו קיימים גם מקודם. הועדה שמעה את ההתנגדות והחליטה לקבלה ולשנות את השמוש של מלון לפי תכנית 62.
ובהתאם לכך נקבע בסעיף 8.20.3: "על שטח חלקה מס' 73 בגוש 30049 יחולו כל ההוראות המתיחסות לשטח פתוח פרטי עפ"י תכנית מתאר מס' 62". בסעיף כללי 8.20.1 נקבע: "כמו בסעיף 8.18.1 ובסעיף 8.18.2 "ראיבר גנים ציבוריים, מגרשי שעורים ושעשועים...". אך בנוסף ספציפי בחלקה הנדונה קובעת התכנית, בשונה משאר השטחים הפתוחים הפרטיים, יחולו כל ההוראות של תכנית מתאר 62.

תכנית מתאר 62 הוסיפה בתי מלון והשפקט היחידי אלה לגבי שפ"ע הוא הוספת הקטגוריה של בתי מלון, שאכן הביבוי שלו הפרטים הארכיטקטוניים שלו הם עניין לתכנית מפורטת. לא יתכן שהיום הועדה שהחליטה בהתנגדות להתיר הקמת מלון בשטח לא מתיר, שאם כן איבנה פועלת בחוק. אין שום סתירה בסעיף 5 שהוסיף לקביעת בתי מלון בשטח פתוח פרטי הוראות בדבר הכנת תכנית מפורטת.

ברשימה שהגישה לועדה כלולים בתי מלון רבים שקמו בירושלים לפני ואחרי 1959.

בתקופה שקדמה לתכנית המתאר 62 היו קיימים בתי המלון המלך דוד והוליילנד, לא היתה שום מניעה שתכנית המתאר לירושלים התיחס אליהם כמל בתי מלון, אך בכוונה, מתוך עקביות, בנתה את שמוש בירוק.

תכנית מס' 46 למלון הוליילנד שקבלה תוקף בשנת 52 צבעה את השטח בצבע כתום והשטח הוגדר למלון אבל תכנית המתאר 62 שקבלה תוקף ב-59 הגדירה את השטח כשפ"פ. כל זה מעגר את המעון של מר סהר. היתה שום טיבה לשבוי סוג יעוד הקרקע אלא על מנת להיות עקביים. התפיסה של בית מלון בחשבה כחלק מהתפיסה של גופם ומבני היה מיקבע ביעוד זה.

(פרוטוקול מחוזית 11.2.86)

מאז תכנית המתאר 62 הוקמו בתי מלון בשטח פתוח פרטי:

מלון הילטון - תכנית מס' 1651, הבוי מס' 43 שנת 1970 לשכנית מתאר ירושלים 32. מטרת התכנית: "שנוי יעוד שאר המיועד להקמת בנייני ציבור לשטח פתוח פרטי לשם הקמת בית מלון וזאת ע"י שנוי לתכנית מתאר ירושלים מס' 62".

לא היתה שום טיבה שמלון הילטון יוקם במלון ולתיבור לו שכנית כמלונאות. לא זו בלבד אלא הבסיס 8 לתקנון התכנית בקבע כי "השטח האבוע בתשריט בצבע ירוק מותאם בקו ירוק כהה יהווה שטח פרטי פתוח לשם הקמת בית מלון ותחולבה של שטח זה ההוראות של תכנית מתאר ירושלים מס' 62 לגבי שטח מגורים פרטי..."

מלון לורנס המוחלט עמריה. הקבלה תוקף בשנת 1976 מטרתה: "שנוי תכנית מתאר ירושלים 62 ע"י שנוי יעוד שטח המיועד לבנייני ציבור ואזור מגורים 2 לשטח פתוח פרטי להקמת בית מלון".

תכניות אלה והחרות מראות שהמחוזות נחרים בהפכו לידרוקים כדי להקים בהם בתי מלון.

עו"ד דניאל אידיבה בפני הועדה כי היא מרגישה במחדות אלה הדרך כלל כמי שדואג ומבטה לדאוג לטמירת אופיה של ירושלים בפרוייקט הזה הוריעה ליזמים כי תוכל לתת את אישורה המשפטיים רק לאחר שתבדוק ותמצא שהשטח הבדון מיועד לבניה, ואכן עפ"י הבטחה המשפטית ואליטה לטפל בתיק זה.

אם הועדה סבורה שהשטח הזה מייב להשמר כשטח פתוח לציבור אזי תפקיע מידי בעלי הזכויות במלון הפצויים. גם היא המחדים השטח לבוא לפנוק. אם הועדה אינה מוגלת לעשות זאת לא יכולים לקחת שיזם ולהביד לו לאחר את קיום שכבמי עתק משנת 80 את כל המבוגים ושבר מטפר פעמים את התבנון ולטעון בטופר שאין זכויות. השמרם למלונאות בשטח הבדון הוא לביזוים ותוקי ומבוטס על תכניות מאוחרות.

ברשימת המלונות בשטחים פונדתיו מרוחים מטרה לועיה בתכנים גם המלונות: מלון ארי"ל, 4 בתי המלון בשדרות הרצל, מלון האיים, מלון "דבורה" (גיבות) ומלון הטפבים קולוני (סגם גר'הן).

חזונב של מר סהר, לבוא היום ולהביד שכל מה שעבר בטעות בעיה משולל כל הבינון משפטי.

אבשים יגדים במקרה היה המחוזית את השטח היה ייחד ללא בניה אך זה עדיין איבר שולל זכות מוקבית חוקית למטרם, אלה גם כן תקנה הועדה את היזמים במלון הפצויים.

במעמד שעבות בתי קולר: כאילו בוצר הון יצור שמשלב את תבי הדבחים מלון דירות. זהו סוג מוכר של מלונאות שמתאים במדפיר למקום. הגורם ר' ...לל בחות הנועה ממלון רגיל שהתבועה זורמת אליו לעתים מזומבות יותר, עו"ד דניאל קראה בפני הועדה מכתב מאת ב"כ הנבטיה ליו"ט לפ...לה מילים 16.1.84, בעקבות ביטיובם של המתבגדים למבדע את הקמת התכנית.

15/...

(פרוטוקול מחוזית 11.2.86)

פעולה זו של המתנגדים היתה בסיון לעצור את הליכי התכנון, לפי שבעצה קודם לסבוע את הדיון הפומבי.

למרות כל טיעני דברים הכתובים בהסכם, ברגע שהתכנית הופקדה הודיע הפאטריארך לועדה שהוא מכבד את החלטותיה, זאת בהתיחס לטענות שהושמעו בעם ליחידות במלון הדירות. ואין עדם בסיס לטענה שיש כאן כוונה לרמות ולהונות.

מר סהר בפרסומו המשפטית לתקנון מנז שהסכיר את שרותיו ליזמים פרטיים לא עיין כנראה בנוסח המסודרסי של סעיף היסל הנבחה. זהר סעיף סטנדרטי המופיע בכל תכנית ולחפש בזה שרתנויות, זה רק מעיד על זדון.

מר סהר מודע שתכנית המתאר לירושלים הקובעת שבתי מלון יהיו רוקא בתכניות מפורטות זה ההליך הסבי לתכנון המפורט, לעניין זה היא מבקשת להפנות את הועדה לחוק שירונוברת על תכנית המתאר: סעיף 63: "הועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית מתאר מקומית, תוך שמירה על היעוד החקלאי של קרקעות המתאימות לכך, הוראה בכל ענין שיכול להיות בוסא לתכנית מפורטת". כלומר כל מה שיכול להיות בוסא לתכנית מתארית.

אפשר ויש סיטואציות שבהן לא רצוי או אי אפשר אך במקרה לעניינו רצו היזמים להגיש תכנית מפורטת אך במצא שיש צורך להפוך שטח פתוח כפרטי לשטח פתוח ציבורי ולכן התכנית הזו במצאת בסטטוס של תכנית מתאר מקומית והיא כולל הוראות של תכנית מפורטת. הסרום שבה הוא פרום עובדתי, מה החריגה כאן, בפלא מבינתה.

לגבי זכויות הבניה בשטח הוטיפה כי אי אפשר לתת אפר למלון ולרוקן אדתו מכל תוכן. היא מתבגדת ללקיחת זכויות אלא בדרך חוקית. הפעלה היא דרך חוקית. מנז דו"ח ברטלב מפרידים בין שטחי עזר לבין שטחים שמוסיפים פרופר למלון. התכנית כוללת סבלת שטחים ברורה. שאת לדיירי 9992 מ"ר מאשר המברא בטר המהווים 134.75%.

אם השטח היה מחורבת לפי 75% היו מתקבלו כ-60 דירות שהם פרופרציוניים לשטחי המלון אלא שיש תוספת של מעברים וחדרי מדרגות ומעליות, שטחים ציבוריים ושרותים שהם במיגון השטחים לדיירי, כל אלה נכללים ב 9992 מ"ר.

החביה מחתוגה והיבה בולטת מעל עבי הקרקע, מקלם ומעבר מקורה בין הבנייבים ועם הכל מגיעים ל134%.

באותה סביבה אישרה הועדה, כאמר מהר היה מתכנן המחוז, המשתו של מלון אריאל בתכנית 1641 שהועד בשטח פתוח פרטי בהקף בניה של 134% משטח המגרש ברוטו. במלון שבט גו'ן השמוך אושרו ללא בית הרופא 11,055 מ"ר לבניה לגרוע ממה שמוצע לבניה ובקבע עכשיו, אי אפשר ולא ביתן יהיה להפעילו מעדם אדה המיבימום לתפקוד של מלון.

16/...

(פרוטוקול שחזיה 11.2.86)

אשר לטענה הקלפית כאילו היתה היא זו שהמליצה להפוך את היעוד בדרך זו
הביבה עו"ד וייל כי עו"ד רווה רצה למבוא את הפקדת התכנית כתב בכתבו ליועץ
המשפטי לממשלה מיום 19.12.83 כי: "התכנית הנדונה היתה תכנית שיבוי
למתאר ירושלים, למרות שלא כך הוצגה, ולא זו בלבד, אלא שבראשה הוא בינוי
בשטח פתוח פרטי".

בהערותה לכתב הנ"ל הפנתי את היו"ר לפסק דין מהפכני: "לא למותר להזכיר
את פסק הדין בבג"צ 497/81 רוביבוביץ נגד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז ....בו נקבע, בין היתר, כי פרסום הפקדתה של תכנית כתכנית מפורטת
ומתן תוקף לה לאחר שיגרע ההתנגדויות - כתקון לתכנית שאינו מיבנו בחזקת פגם המצדיק
ביטול הליכי התכנון. מבחינת ההלכה הפסוקה אין בטיעוניו
של עו"ד ג. רווה ביחס למעמדה ר

נראה, איפוא, כי גם מבחינת ההלכה הפסוקה אין בטיעוניו של עו"ד ג. רווה ביחס
למעמדה וטווגה של התכנית דנן כדי להצדיק התערבות יוצאת דופן של היוה"מ לממשלה בהליכי
התכנון הקבועים בחוק".
בכל מקרה הסיטואציה הזו לא עומדת בפנינו משום שהתכנית הופקדה כשנוי מתאר.

נטען כי מכורן שבדרשה תכנית לאורך המלונאות, סעיף 5 לתכנית המתאר מאפשר
לרחות תכנית כזו.

הבוסח הזה מוגדר אופייני בפי אדון בא לידי ביטוי גם בסעיפים 112,
113 לחוק "המרשמך לאשר תכנית מתאר ראשי, לפי דעת עיבוי..." אף
אחד לא חולק על סמכות הועדה, והוראות תכנית 1702 רק חוזרות על כך.
לא שמעה שום טענה תכנונית מדוע התכנית איננה טובה, אילו השטח היה מוגדר כשפ"ץ, היא
לא היתה יושבת כאן אך מכוון שהשטח מוגדר כשפ"מ

ומיעוד להקמת בית מלון היא מבקשת להגן על הכבירות. ברמה שבשמעות טענות
בשני קרלות, מצד אחד מרעבת החברה לנצבת הסבע הבגד עקירת עצים ומאידך גיסא מרעבים
בבגד זה שהכביה בחלק הבמרך, הבכך הרסו את הבוף, כאשר אשר החורשה במצא בחלקו
העילי של המגרש. רוב רובם של העצים ישארו לא פגיעים, יבגם כ 120 עצים
שמתוכם יישארו 80 עצים גבוהים המתבשאים מעל המלון. בוטף לשטח זה מוקמת לרשות,
כל שטח הפעיקות באתר מלציבור תהא גישה אליו. כיום השטח הזה מוזנח ומלוכלך
ושגם בו אלמבטים בבוריים בלתי חוקיים. התכנית מפרשת את המצב הקיים בכך שהיא מיעדת
אותו לרשות הציבור.

מר י. זליגבר הסיב לענין הדרך והתבועה, כי עצם העובדה שכ"כ מעט תקפו את
ענין התחבורה רק מעיד שאין כאן בעיה מחבורתית ובדרך כלל זה מסרד שבוח לתקיפה.
ישבה בעיה של קיבולת רגשית ובמיהותית.
בקשר לבמיהות, מתוכבן מלון של כ 240 חדר שעפ"י תקן ההגיה מצריך הביון של
60 מקומות חניה. מבחינת סדר הגדול של תבועה הוא קטן למרות שסענו על בפחי
תבועה גדולים. הבוקר שהה במקום מעשה 7) ומצא שבפחי התבועה הקיימים הם אפטיים
וגם כתוצאה שמנדטפת בפחי התבועה של המלון הם לא מומעוהיים. שעות הפיא של יציאות
מבחי מלון הם עובים מאלה של כלל האוכלוסיה. לגבי הגיבה למלון דרך רחוב
עשהאל, מהגדם הציר כבר הזכיר שהוכתב לסתכבים לשפר את הדרך מבלי להרחיבה למעט
במקומות מיוחדים במידה והדבר ניתן.

הדרך ברחוב עשהאל מתוכבנת כרחוב הולנדי (מעולב) ללא מדרכות
שהרחב הוא 9 מטר, ועפ"י המסמך המוצג הדרך מטוגלת להעביר את כלי
הרכב בין הם אלה מבוביות פרטיות אך אוטובוס הגותר רכב הספקה יוכל
לעבור ברצועת הדרך המתפתלת כדי למבוע מהירויות גבוהות.

17/...

(פרוטוקול מחוזית 11.2.86)

גב' ניב-קרנדל טענה כי נאמר ע"י המשיבים שלא הושגו השגות הכנוניות. בסופו של דבר הענין נופל על ההגדרה של בית מלון. עפ"י הגדרת מלון דירות במשרד התיירות הקריטריונים נגזרים ממלון רגיל אך מכסות השטחים הן שונות. 240 חדרים ואלה אינם נוקקים להספקה כי זה מלון דירות אך גם בית מלון דירות זקוק לחדר אוכל, מטבח וכו' אך כאשר מסתכלים בהכנית ואף בבינוי רואים שאגף אחד מנותק מהשני. כלומר יש נתק מהמגורים וחדרי המלון. אמנון ניב שאמור היה לדאוג לחזות הגבעה ספר שבמשך הקופה ארוכה שנו רגלונים והחליטו שגובה המלון לא יעלה על 781. בפועל ישנן חריגות והיא מבקשת שהדברים יבדקו.

מר חרובי טען לענין התשתית, כי מנסיונו האישי הוא למד שגם ליד מלון רייך שהוא קטן בהרבה מ 240 חדר המסרד הוא מסרד אמיתי. הבעיה של ירושלים היא שמתכנני התנועה מתכננים אותה. בעיקרו של דבר אין ספק ש 240 חדר הוא הרבה יותר כלכלי מ 100 חדר.

לגבי העדיפויות של צפיה לפנורמה שהוא ערך שאין לו תחליף, אם אנחנו צריכים לשמור על עדיפויות יש לתת עדיפות עליונה לפנורמות,על נושא העצים אפשר להתפשר.

עו"ד וייל העירה לענין נפחי התנועה ברחוב עמינדב ואביגיל כי באזור נבנה פרוייקט של בית מדרש.

עו"ד פולמן טען כי הבעיה שהועדה עומדת בפניה היא בעית פרשנות. מר סהר אינו מנתח חוק אלא מסמך תכנוני והוא בהחלט חושב שאף שמר סהר איננו משפטן הוא מוסמך לפרש כל מסמך תכנוני.
עו"ד וייל טוענת כי מי שכתב את הכנית המתאר יכול היה לכתוב "בתי מלון קיימים" באותה מידה הוא יכול לאמר שמי שכתב את הכנית עמ/9 יכול היה לכתוב שבשטח החלקה הנדונה מותר להקים בית מלון ולא לכתוב "כמו בתכנית 62".
בכל אזור, כתוב, לרבות שטח פתוח פרטי, השאלה היא באיזה הקשר נאמרו הדברים בהכנית 1702.
מתוך הטעונים של עו"ד וייל ניתן להבין מדוע חשוב שיקרא מלון דירות, כי אחרת אי אפשר להכנס דרך כל הפרצות. הכל מתבטל, מתמוסס ולא קיים כאשר באותה הכנית בסעיף 9ג' ניתן יהיה לבצע צרופים שונים.
אין זה מלון אלא מלון דירות, ככל שיהפכו בכל מיני דרכים מוזרות אין זה מלון.

מר סהר טען ביחס לפרשנות לגבי הנושא של בתי מלון שהוספו בשנת 59 כי אה הכנית המתאר לא ניתן לקרוא אלא בצמוד לתשריט שלה וזאת מפני הדברים שהיא קובעת בתחילתה, עפ"י התשריט ניכר בברור כי מדובר במתחמים קיימים בעין, בנושא זה לא קבל תשובה. הוא הצביע על כך שבהכנית 1702 היו בהלך הכנוני או בבניה, באותה הקופה, מספר בתי מלון בשטחים שהשם שלהם היה שפ"פ ושלא השתמע שהם פתוחים אלא לאחר מכן בדרך של הכניות חדשות.

(פרוטוקול מחוזית 11.2.86)

גב' ערגון טענה כי היא מבקשת להעלות את טענותיה כאזרח תושב אבו סור. החלטות אפשר לשנות, דובר כאן על החלטות משנת 62, 67 ואנחנו נמצאים היום ב 1986. אפשר לערוך שקול מחדש. ירושלים של היום איננה ירושלים של 1962 אפשר לעשות שינויים.

עו"ד וייל העירה כי יש לכן מחיר.

גב' ערגון הציעה להקים קרן אבו טור דוגמת קרן ירושלים כדי לפתח את השטח לטובת תושבי כל ירושלים והיא מבקשת מהועדה לשקול גם אפשרות זו.

בשלב זה יצאו הצדדים את אולם הישיבות לשם קיום הדיון הפנימי.

מר לוי ציין כי בישיבה הבאה תקיים הועדה דיון פנימי ועד לאותו מועד רשאים החברים לעיין בטסמכי ההכנית ולבקר במקום.

גב' רווה ציינה כי מכוון שהבעיה העקרית היא בעיה משפטית עקרונית מאוד, שכבר בעבר נדרש לה המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, היא מבקשת עד לבשבוע הבא מנדט מהועדה הזו כדי להעביר אליו את הנושא.

המשנה ליועץ המשפטי לממשלה החליט שהוא יתן את חות דעתו אחרי שמיעת ההתנגדויות, לא ניתן לנתק את חות הדעת המשפטית - מהתכנונית. יש לה ספק לגבי הזכויות וזו שאלה משפטית סבוכה האם ואיזה זכויות, דבר שיש לו השלכה על כל החלטה תכנונית ולכן היא מציעה שהועדה לא תכבול את ידיה להחלטה התכנונית.

אין בכונתה להגיש טענה חו"ד משפטית משום שלא היתה מעורבת בנושא מתחילתו בשל מעורבות משרדו של גיסה שייצג בתחילה את המתנגדים ולכן תהא זו חות דעת של משרד המשפטים לצורך כך היא מבקשת לדחות את הדיון הפנימי בשבועיים או שלושה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הדיון הפנימי לישיבה שתתקיים בעוד שבועיים, לבקשת גב' רווה לבדיקת ההבטים המשפטיים.

(פרוטוקול מחוזית 11.2.86)

ג. תכניות להפקדה.

2. (2513 א') תכנית מס' 2513 א', שנוי מס' 1/84 לתכנית מס' 2513 - המדרחוב - רח' בן יהודה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.7.85:

לאשר את התקון של סעיף מס' 9 (1) בתוספת סעיף קטן (2) בהחלטה ועדת המשנה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי המדרחוב בוצע בהתאם לתכנית 2513 הלכה למעשה, בתכנית הנדונה מבקשת עירית ירושלים להגביל את אופי השמושים המותרים ולהגביל את מספרם של שמושים מסויימים בכל אחר מהקטעים במדרחוב המסומנים בנספח המצורף. בין היתר מטילה התכנית אסור על שמושים נוספים של בנקים ומשרדים במפלס הקרקע ללא חלון ראוה ומניעת פתיחת עסקי בזארים למינהם, ובעיקר בתי אוכל מחולליעשן וריחות.

כבר כיום מונחות בעיריה בקשות לעסקים שמתן אישורם מתעכב בהסתמך על התכנית הנדונה. הוא מצדד בהגבלת סוג השמושים ואופים אך מסתייג מהגבלת מספר השמושים.

מר לוי הציע שלא לקבוע מראש את מספרם של השמושים והגבלתם אלא להעניק לועדה המקומית את הסמכות להגביל להתיר או לאסור עפ"י ראות עינה.

גב' אשל ציינה כי יש הגיון רב בהגבלת השמושים במדרחוב על מנת למנוע את הפיכתו למזללה אחת גדולה, ראיי שהוא ישמש מוקד לפעילות מגונה ולכן מציעה לשמוע את העיריה בענין זה. בהתיחס להצעת מר לוי, ציינה יש בכך העברת אחריות למשהו בלתי מוגדר ומאוד שרירותי.

גב' רווה ציינה כי יש להבחין בין שמושים מותרים ושמושים אסורים לבין הגבלת מספרם של שמושים מותרים. היא סבורה שיש להשאיר לשקול דעת הרשות העירונית את ההכרעה לגבי הגבלת השמושים, ללא הגבלת מספרם של השמושים המותרים.

גב' אשל העירה כי החלטה כזו היא בבחינת בריחה מהמציאות.

מר ניב בקש להסביר כי לכל בית קפה במדרחוב נקבע בהיתר מספר הכסאות שהוא רשאי להוציא מחוץ לחנות. צרופם של כל בתי הקפה נותנת תמונה של הפרישה שלהם בשטח המדרחוב, כיום המצב פחות או יותר נסבל. המדרחוב מיועד בעיקרו להולכי רגל ולכן העיריה מבקשת ליישם את הפרישה המכסימלית של בתי קפה ומסעדות הזהה פחות או יותר למצב הקיים. לפיכך הוא מציע לאמץ את המלצת הועדה המקומית ושולל את ההצעה להשאיר את הנושא לשקול מחלקת הסקר הנתונה ללחצים הרבה יותר גדולים מועדות התכנון.

לאחר דיון,

הוחלט: (ברוב של 8 קולות)

להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 11.2.86)

4. (2058 ב') תכנית מס' 2058 ב', שנוי מס' 1/85 לתכניות מס' 2058, 2058 א', ושנוי לתכנית המתאר המקומית - רח' פנים מאירות ק. מטרסדורף.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 6.12.85:

להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית ויתווסף לסעיף בהוראות התכנית לגבי בנוע החניה והמדרכה בתאום עם אגף הדרכים לפני הוצאת היתר הבניה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית 2058 א' אשר אושרה בשנת 78 הועידה את השטח לבנין מסחרי בן קומה אחת כאשר גג המבנה אמור לשמש כשטח ציבורי בהמשך לשטח הפתוח מסביב. מי שרכש את הקרקע מבקש לשנות את התכנית בשני אלמנטים: שנוי השמוש בבנין מבנק ומעבדה ובית מרקחת ל 3 חנויות והוספת קומה שניה למגוריו.
עד למתן אישור התכנית הקודמת לא נמצא מי שיממשה משום שהשקעה מבחינה כלכלית היתה גדולה ובלתי כדאית אלא אם תותר הקמת קומה נוספת. לאור זאת מוטלץ להפקיד את התכנית.

מר לוי ציין כי מגיש התכנית הביא בפניו הסכם מיוחד שיש לו עם המנהל ולפיו עליו להתחיל בחפירות בתקופה הקרובה ולכן בקש להתיר לו עבודות בתקופה ההפקדה.

לאחר דיון,

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

2. לאשר עבודות בניה בתקופת ההפקדה בתחום השטח המאושר שבתכנית 2058 א' ועפ"י ההוראות המתאמות את התכנית הנדונה והתכנית המאושרת.

4. (3517) תכנית מס' 3517, שנוי מס' 34/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - הרחבות דיור - רח' ברגר קסמון ח'.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.11.84:

להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית בתאום עם מר בלנק ונספח הבינוי יתוקן בהתאם למפורט:

1. יש להגיש הצעה לשיפור השרוחים הקיימים בדירות.
2. יבוטלו החלונות בקירות הגמלון הפונות זה לזה כמסומן בנספחים.
3. יש למחוק מסעיף 9 ב' את המשפט "פרט למקרים חריגים".

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 11.2.86)

5. (3518) תכנית מס' 3518, שנוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 1/84 לתרש"צ 5/06/4 - רח' טן מרטין ורח' בר יוחאי שכ' קטמון ח'.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.11.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הקירות המשותפים יבטלו עד למסתור הכביסה.
2. התכנית, הנספח והוראות התכנית יתוקנו בתאום עם מר בלנק.
3. ימחק מסעיף 9 ב' בהוראות התכנית המשפט: "פרט למקרים חריגים".

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

6. (3516) תכנית מס' 3516, שנוי מס' 33/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - רח' ברנר ורח' יצחק שדה - קטמון ח'.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.11.84:

להפקיד את התכנית בתנאי שהתשריט והוראות התכנית יתוקנו בתאום עם מר בלנק והנספח יתוקן בהתאם למפורט:

1) תוגש הצעה לשפור השרותים.
2) יבוטלו החלונות בקירות הגמלון הפונים זה אל זה כמסומן בנספחים.
3) יש למחוק מסעיף 9 ב' את המשפט "פרט למקרים חריגים".

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

1 באפריל 1986
כא' אדר ב' תשמ"ו

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