

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד

מס. 111

לחוז ירושלים

פרוטוקול

אפריאל 9 - מאי 91

מחלקה

תיק מס'

8/s3



מחוז ירושלים - פרוטוקול

גל - 8 / 42590

715939
07/08/2013

מס פריט:

56.5/104 - 1007
02-109-02-07-04

מזהה פטוי
מזהה לוגי
כתובת

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה לבניה למגורים ולתעשייה
מס' 13/91 התאריך י"ז בכסלו תשנ"א 30.5.91
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:

א. כהן	-	נציג שר הבינוי והשיכון
א. פינצי	-	נציג מנהל מקרקעי ישראל
ד. דוד	-	יו"ר המועצה האזורית מטה יהודה
מ. ויזל	-	נציג הועדה המקומית מטה יהודה
ר. י. גולן	-	מהנדסת הועדה המקומית מטה יהודה
מ. כהן	-	מתכנן המחוז

נכחו:

ב. יוסקוביץ	-	אדריכל התכנית
נ. יוסקוביץ	-	אדריכלית התכנית
א. בר	-	לשכת התכנון המחוזית
ש. דותן	-	לשכת התכנון המחוזית
א. אבידר	-	בשם מושב בית זית
עו"ד מ. ברעם	-	מושב בית זית
ר. חובלס	-	מושב בית זית
י. שם טוב	-	מושב בית זית
מ. גולדברג	-	מושב בית זית
עו"ד ח. כהן	-	מושב בית זית
משפחת עפ"י	-	מושב בית זית
חפצדי	-	מושב בית זית
עו"ד חורש	-	מושב בית זית
משפ' נעימי	-	מושב בית זית
משפ' גמליאלי	-	מושב בית זית

נעדרו:

ח. רוז	-	היועצת המשפטית
ע. דולב	-	נציגת הועדה לשמירה על קרקע חקלאית
ז. הרמן	-	נציג שר הבטחון
מ. בקמן	-	נציג שר התחבורה
ע. בן-דוד	-	נציגת שר החינוך והתרבות

מי/710 - בית זית - שמיעת התנגדויות

מר מ. כהן תכנית מס' מי/710 היא תכנית מתאר לבית זית הכוללת גם תכנים של תכנית מפורסת. בית זית עוברת תהליכים האופייניים לשובים הקטנים שמסביב לירושלים. התכנית כוללת הסדרת 113 נחלות קיימות וכן 113 יחידות לבנים ממשיכים שעליהן חלות הנאות תכנית המתאר המקומית מי/200 וכן תוספת של 120 מגורים חדשים לבניה עצמית. לתכנית הוגשו 13 התנגדויות. אני מציע שנשמע את ההתנגדויות. נעבד אותן, נפרסם ונביא המלצות מסודרות לשיבה הבאה.

מר שם סובך רוצה לדעת אם התקבל מכתב בנושא ישיבת אספת הישוב מאתמול?

מר סויסה התקבל. אני נתייחס אליו בדיון הפנימי שלנו.

רחל חוברס (משק 125): בשנת 1989 קבלתי אישור ממשרד החקלאות וממינהל מקרקעי ישראל שהמשק שלי הוא נחלה חקלאית. בתכנית המופקדת הפכו אותו לתקלוי ב' מיוחד. אני מתנגדת ונתמכת ע"י האיגודים כפי שאמרתי. כפי שהבנתי ממזכירות בית זית זו היתה טענת תכנית - מבקשת לתקן.

מר א. סויסה ישנו מכתב ממנהל מקרקעי ישראל שמתנגד לתכנית בנקודה זו ותומר בהחזרת המשק לנחלה חקלאית.

עו"ד מ. ברעם (משק 162): בשם משפחת גור אריה מכתב ההתנגדות שלנו נוגע לתשרים החלוקה. התשרים של הרה-תכנון שנעשה בשנות ה-60 הוא בעצם מפה גרפית לא מסודרת ולא באמצעות מיפוי רציני. היום המצב בשטח הוא אחר לגמרי. יש הסכמות שנעשו בין דיירים לגבי גבולות במשך 30-40 שנה. התכנית של הרה-תכנון מעולם לא קיבלה הסכמה של בעלי הזכויות בחלקות. יש לכאורה הסכמה של ועד המושב או מזכירות המושב ואני בספק לגבי סמכותם לקבוע עבור החברים את הזכויות הקנייניות שלהם בחלקות.

בתכנות של רשם האגודות השיתופיות זה לא מוגדר כסמכות של הדברים שנוסקת בהם מזכירות הישוב. התשרים של התכנית גם הוא עומד בניגוד מלא לחלוקה לא רק כפי שהיתה במשך עשרות שנים עם צינורות ותשתית. אלא גם בניגוד להסכמות שהתקבלו מהתושבים. נסעו שבמידה והשכנים מסכימים ביניהם יהיה לכך חוקף. אז יש לי הסכמה שצירפתי. לאחר מכן - נסעו שהשכן חזר בו מהסכמתו. אני לא יודע מה העמדה של מזכירות המושב ועד כמה היא ערכאה שיפוטית לקבוע ולהחליט מה חוקף ההסכמה.

מטרי לכך אני רוצה לאמר שצריך להדגיש שהאזור לא עבר פרצלציה ראשונית. ולבוא להסתמך על הרה-תכנון שנערך באופן גרפי בעקבות צילום אוויר משנות ה-70 ולקבוע דיירים שהם בניגוד גמור לפקודת הסדר הקרקעית שקובעת פרוצדורה מסודרת לדרו במענות הצדדים ובשענות של מי שמתיימר להיות בעל זכויות. אולי זה לא בתוקף סמכויות הועדה.

לא סביר לקבוע תכנית מתאר במקום שלא היתה בו פרצלציה מבלי לשמוע את בעלי הזכויות ולתת להם להתגונן. החלוקה שנעשתה על פי התכנית אמורה להרשם במאבו.

נכון שהתכנית אומרת בסעיף 25 שסטיה של עד 10% זה בסדר. אך טענתנו היא שהסטיה היא מעבר ל-10%. ואם תאפשר התכנית לא נוכל לעשות דבר. מעבר לעובדה שהתכנית לא קיבלה את הסכמת מרשי, אני מערער על סמכות ועד המושב לקבוע בנושא של הגבולות של מרשי ומבקשים לקבל את התנגדותנו.

מר א. סויסה במה זה למעשה פוגע בכם?

משה ברעם הקו עובר כמעט באמצע החלקה אני מזמין את חברי הועדה להסתובב במקום. הקו נכנס 2-3 מ' לתוך החלקה, במקומות מסויימים עד 4 מ'. ישנם צינורות של מים ועצים שננטשו. מעולט לא ביקר מודד במקום, לא שומע את טענות הצדדים. כל נושא החלוקה צריך להיות בצורה מסודרת ולא בהליך מהיר שכזה.

רונן הטענות של משק 62 הם בשני מישורים:

א. בנושא הרחבת הדרכים משני צידי החלקה - זה טענה שתחזור גם אצל אחרים. הכוונה היא להטיב עם התושבים וכן אי אפשר להתעלם מהאפשרות הבסיסית לרשות להפסיק לסובת הכלל.

ב. בענין גבולות בין המורשים - אני מבקשת ממזכיר בית זית להסביר.

אביר הערה הסבר כללית: התכנון של מי 710 לא התחיל בחלל ריק, התכנית שקדמה לה היא מפת הרה-תכנון משנות ה-70 שנערכה ע"י הסוכנות היהודית לקראת יציאת הישוב לביסוס. היא לא הוכרה אף פעם כסטטוסורית אבל הוכרה דה-פקטו ובמשך כ-18 שנים לכל השימושים שבהם יש צורך במפה היא שמשה את הישוב. מפה בקנה מידה של 1:1000 הוכרה ע"י מ"י והועדה המקומית לתכנון ומשק גם ע"י הועדה המחוזית וכמוכן ע"י הסוכנות היהודית. לצערנו כשהיו סכסוכים בין שכנים - שהוברעו ע"י בתי משפט, גם שם הוכרה התכנית כקובעת. ועד המושב החל בתכנון תכנית חדשה לפני כ-3 שנים וקבעו מי ומדיניות והודיע זאת לחברים בחוזרים רבים. בכל מקרה שתהיה הסכמה בין שכנים מקובל על ועד המושב ולכן גם ע"י המתכננים האדריכלים שלנו. במקרה שמכל סיבה שהיא אין הסכמה - הקו קובע הוא הקו הכולל ממפת הרה-תכנון.

לגבי כל משק מבין 113 המשקים בבית זית נפתח תיק כחול, בו תצויים כל המסמכים שנגעו לתכנון. החל ממפת 1:500 שהאדריכלים עשו והעתיקו עליה את קווי מפת הרה-תכנון, תגובות החברים למפות, ביקורים של צוות מיוחד שנקבע ע"י ועדה פנימית של הכפר, כל החומר נמצא בתיקים הללו.

לגבי ההתנגדות של משפחת גור אריה מגרש 62 - קווי הגבול של המגרש הותוו בהתבסס על מפת הרה-תכנון של הסוכנות משנות ה-70, בהעדף הסכמה עם השכנים. למעט הסכמה שלא התממשה ולכן חזר למפה הראשונית. מה שחשוב הוא, שלאחר הגשת ההתנגדות נעשה מאמץ נוסף להגיע לגבול מוסכם אך המשק הגובל עובר עתה בעלות למשפחת הבן, מניחים שאפשר יהיה להגיע להסכמה בעתיד אם יוסכם, אין בעיה למושב ולמתכננים לתקן.

ברוך יוספוביץ רוצה להדגיש כי המיפוי שעליו הסתמכו אינו המיפוי משנות ה-70, אלא מיפוי פוטוגרמטרי שנעשה לפני כ-3 שנים, אנו מדברים פה על גוש לא מוסדר. אנו מדברים על סימוני מדידה למיניהם שלא קיימים אך זהו מיפוי הכי מדויק שאפשר היה לעשות במצב העכשיו.

המיפוי של הסוכנות הוא מיפוי מאד לא מדויק ומאד מיושן ובאמת קשה להסתמך על החלוקה שלו בחלוקה סטטוסורית מה גששלא עבר שום הליך סטטוטורי. נושא נוסף שיעלה שוב ושוב בהתנגדויות בית זית בגלל המבנה הטופוגרפי שלה ש זה כבישים קשים ומצוקת חניה. זהו ישוב צפוף, בכל מגרש 3 יח"ד, יחידות קיום ומצב קסטרופלי בנושא הכשרה בפועל של הדרכים. התכנית מייצגת לקחת אפשרות אופטימלית ולא מינימלית של הרחבת הדרכים.

המיפוי לגבי רוחב הדרכים יפת הרבה זמן, מי שכבר בנה לא ירחיב ולכן אנו מטיילים על כל מרחיב להרחיב את הכביש בתחום חקקו. בנושא המיפוזן והשימוש בול"ל לתכנית: אין כאן שום מיפוזן. התהליך נמשך כבר כ-3 שנים, תהליך מאוד מסודר שבמסגרתו כל תושב היכל מפה לגבי גבולותיו, היה צוות מי המושב שעבר בית בית, היה דיון במסגרת אספות כלליות שבו הוצגו עקרונות התכנית. היה דיון היחיד בול"ל מבחינת קיצור הזמן הבודקרמי, אך בודאי שלא על חשבון איכות תכנונית וחיפוזן בעריכת החומר.

עו"ד משה ברעם אין כאן שום סימן לגבי הפקעה בתכנית.

ברוך יוסטוביץ האם אפשר לשאול את הטר"ד. הוא טען לבעלות מרשיו על הקרקע. לאיזה סוג בעלות? לחכירה, לאיזה סוג זכות קביינות? על איזו זכות הוא מדבר?

משה ברעם זכות השימוש בחזקה, זה מעוגן מהצד המשפטי, לא מענתי על בעלות. איך אני טוען נגד לגבי הקביעה של תכנית הרה-פרוצציה כקובעת, או לסמכות ועד המושב לקבוע.

גולדברג משה (ומשק 63) כאשר עמדתי לעבור לבית זית היו 3 משקים למכירה, ניהלתי משא ומתן ארוך. הראו לי מה אני מקבל בתמורה לכסף ששילמתי. מכרתי את כל רכושי במקום אחר בבדי לזכות את המשק שבחרתי בבית זית. הגבולות של המשק שלי כפי שקניתי היו - דרך, דרך שירות, צינור מים, חיזוק לאותם גבולות משק היה מסע ספן וכרס שהגיעו עד לקצה המשק ומבנה משק. סככה לגידול הפיסוס הודים.

עתה אני מוצא בתכנית שבה מוצע לחתוך את מבנה המשק שלי לחרוץ לתוך הגבול שלי לתת לשכני בדרום וכפיצוי - להכנס לתוך המרפסת של השכן משמאל. חתכו גם בצורה גסה את חלקוני להרחבת הדרך שאני מבין ומקבל את הדין. אני חולק על כך ששכשעושים את הכביש למטה כדי להרחיב לחכירה, זה יהרוס את מבנה הקיים שלי, אם זה יתבצע אקבל את הדין בתנאי שאפוצה בביתן קיים אחר.

נגה יש לתקן טעות שרונחת במושב זה הרבה זמן. אין אישור למבני קיים בכלל בבית זית. זאת טעות. כרגע אין. התכנית הזו באה לשנות את הדבר. במשך השנתיים האחרונות הגיעו אלי תכניות מבית זית. כאשר אפשר היה על פי תכנית מי/200 איפשרו יחידה שניה או הרחבת הראשונה. אך מעולם לא אישרנו יחידה שלישית.

חשוב לציין שהתכנית של הרה-תכנון כאמת איננה סטטוטורית, התכנית היחידה שלפיה אפשר היה לתת עד היום אישורים היא מי/200. לגבי גבולות המגרש, אמן לנו אבידד לענות.

אבידד אני קורא את תשובת בית זית: "כו הגבול בין המגרשים 63 ו-64 בהעדר הסכמה בין השכנים התורה בהתבסס על מפת הרי-תכנון לאור מדיניות ועד המושב. לגבי קו הגבול בין מגרשים 63 ו-62 ישנה הסכמה בלתי מותנית של החבר משה גולדברג והקו הגבול בינו ובין משק 62 הוא כפי שהוזכר". זראה חוות הדעת לגבי התנגדות גור אריה.

לגבי הרחבת הכבישים, הכביש הקרוי דרך עין כרם מתוכננת כבר במפת הרה-תכנון של הסוכנות.

גולדברג אותה מפת הרה-תכנון שמר אבידד העלה היו לה התנגדויות רבות גם שלי הוגשה גם בכתב וגם בע"פ. אז השיטה המקובלת היתה קביעת עובדות בשטח - למשל - שדות הברושים אשר דחפה את הדרך המוצעת. אז הייתי מוכן להסכים לאותה הגדלה בתנאי שגם השכנה תיתן את חלקה אבל איכשהו זה לא יצא.

טר"ד חנוסיה כהן בשם שם טוב (ומשק 40). בפני הועדה מונחים כל המסמכים שלנו. לגבי חלקה זו דברו בזמנו. הפכו לשטח צבורי וכמוצאה מהתנגדות חזר לשטח נחלה חקלאית. עכשו להפתעתנו שוב מחזירים את הגלגל אחורה ומנסים להפוך את חלקתו של מרשי לצבורי.

באותו משק 39 היה משק מצפוני - במשא ומתן נמכר למושב והוא הפך אותו לבית כנסת ושפ"צ אם מסמכים כ"כ על חכנית הרה-תכנון - הרי ברה-תכנון זה משק חקלאי, ישנה אי הסכמה של הבעלים להפיכתו לאחר, ועל כן ישאר כזה.

מר א. סויסה מר שם טוב, אנחנו רוצים לדעת במה זה פוגע בדך

שם טוב במידה והשטח יהיה צבורי לא נוכל למכור אותו. לא ניתן להגדיר אותו לא ניתן לבנות עליו. אחרי 40 שנה שסבלנו במושב.

הגנה הנושא הובא לידיעתנו, בבדיקת התיק אמנם סטטוסורית אין כלום, אך ישנם מסמכים המדברים על כך שהסוכנות מחזירה היעוד למגורים.

אגידה כבר במהלך הרה-תכנון בשנות ה-70 נועד הסדרש ע"י המתכנן רבינא להצטרף למושב כשטח צבורי. עם כל הכבוד ליושבים כאן סובת הציבור עדיפה על סובת הפרט. הסוכנות אישרה את ספת הרה-תכנון היא שהזמינה אותה והיא שהגישא אותה.

התנהל משא ומתן ממושך למען יבנה סד שם טוב לול מודרני יותר באזור אחר במושב וגם ניתן לו מקום ברה-תכנון אם היה עושה זאת שם טוב כפי שעשו בזמנו משקים 11, 85,81 ו-39 הכל היה פשוט וגם היה לנו מרכז נודמלי. אין סנוס למצוא שטחים לפעילות צבורית גם אם זה אומר הפסעות. לצערנו לא עמדה הסוכנות בלחץ שהופעל עליה וביסלה בסה שנים מאוחר יותר את צרפו של מגרש 40 למרכז הכפר.

כ-15 שנים מאוחר יותר הגיעו המתכננים הנוכחיים של מי/710 מבלי שהם ידעו לאיזה מחשבה תכנונית הפעם המצב הוא אקוסי עוד יותר עם תוספת של 120 מגרשי בניה חדשים. כך גם לגבי מגרש מס' 80. לא מדובר בהפקעה חד צדדית, בתשרים מס' 2 יועדו מגרשים תכופיים ל-40 ול-80 ואין ספק שאפשר לבוא לידי הסכם ע"י בוררות מוסכמת לסובת כל הצדדים. מותר לציין בשם 100 חברי בית זית שלא הגישו התנגדויות כי סובת הציבור עדיפה על סובת הפרט וזה תפקידו של תכנון לחזות מראש את הצרכים וההתפתחות ולתת להם פתרונות נאותים.

מצב

- א. אני מבקש שמגרש ד' (שהיה נחלה 40) יחזור לנחלה, עד הקו המסומן החלק הדרומי אם מתקשים ישאר לבנייני צבור.
- ב. מגרש ג' שגם הוא מיועד לבנייני ציבור - אותו נושא והיה נחלה 80). מבחינתנו נחלה חקלאית ומבקשים לא לשנות את יעדו לבנייני ציבור.
- ג. לגבי אחר הדינוזאורים - מבקש לסמן כאתר ארכיאולוגי. מציע לסמן בנקודות שמורות מסביב.
- ד. מגרש 25 - של חוברים - באמת סעות לא מגרש מקצועי, אלא נחלה.
- ה. באזור בנייני הציבור - יש צרכניה מקובל שצרכניה היא אלמנט מסחרי לכך דבר רוצה שיועד למסחר ולא לבנייני ציבור עם הגדרות נכונות בתכנון.
- ו. מגרשים 17 ו-64 שביל ציבורי. מי שמסתכל לא יודע למה הכוונה. אך יש שם מקלטים ציבוריים ומציע לרשום אותם ככאלה שכן אנו הולכים לסאבו, חשוב שהתכנית תבטא את מסרת השבילים.
- ז. בתכנית ישנם מגרשים המורכבים משני חלקים מגרשים אשר בזמנו היו קטנים וקבלו השלמות כדי לבנות את הבית השני. מבקש שיטמנו את שני החלקים שיאמרו שהם מגרשים עם השלמה ולא כפי שסימו רק מגרש ההשלמה עצמו.
- ח. מכיוון שמגרשים 40 ו-30 הוזרים למקומם מבקש לחלק את המגרשים המלופפים שנחננו להם בסדר גודל של 700-800 מ"ר למגרש.
- ט. בתכנית חסר טעיף הפקעה - טעיף סטגורטי פשוט נשמט.

אגידה בחשובה להערוותיו של פינצי. אנו מסכימים לרוב ההערות, אך לא מסכימים בנושא משק 40 - שם טוב וכן בנושא הצרכניה - מבקשים שתשאר שטח לבנייני ציבור.

ענבר (משק 94) קודם הייתי מבקש שאם בקשת אספת בית זית תתקבל מאתמול - רוב הבעיות יפתרו אצלנו אך מאחר ואינני בטוח שתתקבל הבקשה אני רוצה לטעון:

- א. מבקש שיחזירו את דרך השירות לתצבה הקודם בחלק התחתון של המגרש שכי מבלי לישר אותה. כפי שהוסכם מלכתחילה לפני שהמקסור עשה סעות וישר אותה על השבון חלקתי.
- ב. מבקש להשאיר את רוחב השביל בין מגרש 94 ל-95 ל-11 מ"ר ולא 3 מ"ר.
- ג. רוצה שבמסגרת המגרשים המשלימים לקבל מגרש משלים ל-3 דונם למגרש שלי כיום הוא 2.4 דונם.

כננה היא ביכולתי להתייחס לבקשה של 5 דונם כי על פי מי/200 מינימום של מגרש הוא 2 דונם, אתם מדברים על הסכמה פנימית שלכם - אז שאבירד ישיב, לגבי השביל נמ' - אינו סביר, שוב איננו יודעים מה ההסכמים ביניכם, לשביל נמ' לא נראה סביר.

ברית יוסטוביץ בהתנגדות כתוב שטח יש כמ' וזכר גם בתכנית הרה-חבנון.

כננה לגבי נושא שלא עלה בדברך, אבל עלה במכתב ההתנגדות - לגבי הגישה לאזור המלאכה, אזור המלאכה הוא ממש מינימלי, לא משרת מיוחד מבחוס אלא רק את הישוב עצמו ומכאן לא מוצאת הצדקה ליצור לו דרך מיוחדת, במיוחד במבנה הסופרגיפי הקיים בשטח.

אבירד

א. מובחש ובלתי רלוונטי, האמור בסעיפים ו-8 להתנגדות.
ב. השביל הציבורי בין מגרשים 94-95 סמוכנו וקיים בפועל לרווחתו של הציבור מזה עשרות בשנים.
ג. נתוני עזר לשיכול הועדה - כשהורחב המושב בשנת 1957 כל המגרשים היו כ-1,500 מ"ר, למגרשים הקטנים ברה-תכנון ניתן פתרון ע"י מגרשים משלימים כיום שטח המגרשהראשי במגרשים המשלימים בתכנון שהוגשה בתשרים 2 במדידה גרפית הוא 2,420 מ"ר.

גב' טאוב (משק 95) אני גובלת במשפחת עופר, כל הטענות לגבי השביל שבנינו כבר נטענו, מהצד השני - הגבול מאוד מוגדל, יש לו זווית והגבול עובר בתוך בית האימוץ של השכנים שלי, כמו כן אני נפגעת מן החלוקה, כי לי יש רק 2,200 מ"ר, בעוד שלא קיימת חלוקה שווה בין כולם.

שר מ. כהן הרי התכנית הזו מסיבה איתך במקום 1450 מ"ר יש לכך בתכנית עתה 2,200 מ"ר.

גב' טאוב זה לא כך, קניתי חלקה עם חלקת השלמה, כך מופיע בזכויות שלי, הנסו עוד יהיה יותר קטן, מה גם שיש לי בית אמרן של השכנים תקוע כמגרשי, כך גם בנושא השביל, עתה יגבילו על חשבונני גם את השביל.

כננה הערותי לגבי הגבולות כמו לעופר ושהמתכננים יענו על הציות בית האימוץ.

אבירד ביישוב שקיים 41 שנה והסוכנות הזאת אחראית עליו 21 שנים נוצר דינמיות כולל עובדות שהתברר יצרן בשטח, משפחת טאוב רכשה את המשק לא לפני זמן רב ממשפחת ורדי והם ידעו מה הם רוכשים.

סובי וילנר (בשם מוסקט משק 150).

א. מדובר על קו הגבול הצפון מערבי שהוא משותף, צרפנו מפות של התכניות הקודמות משנת 1949 ועד 1979 שבו קו הגבול המזרחי של חלקה 50 הוא המשך ישר של חלקה 49, ישנה תזוזה של הקו כ-4.5 מ' מבקש לתקן הטעות ולישר את הקו, המדרגה שנוצרה בינינו הוא שינוי של השנה האחרונה.

ב. בזמנו הוקצה למשק 50 כ-3 דונם, עם השנים ועם הדרכים גזלו מאתנו כ-300 מ"ר עד 450 מ"ר, מבקשים להחזיר את הגודל הראשוני.

ג. לגבי זכויות הבניה - קבעו שאנו איזור חקלאי ב' מיוחד, למרות שיש לנו מעבר ל-2000 מ"ר, ההגדל בין המשקים הרגילים ו-13 משקים כמונו נולדו מהגדרות הסטוריות אנכרוניסטיות, כל התושבים המכובדים של בית זית לא חיים על חקלאות, מבקש זכויות בניה כמו במשקים האחרים, להקמת 3 יח"ד, בהרבה מאוד משקים המכונים משקי עזר בבר כיום יש יותר ממבנה אחד של 200 מ"ר, הטענה של הבדלים בין נחלה חקלאית ולא חקלאית הינה מלאכותית, מבקש שהקריטריון יהיה גודל הנחלה ולא סוג הנחלה.

רבנה לגבי הגבול המזרחי - שונה הרחבה בכו הגבול של משק 49 לכיוון השטח היורק ולא הקטנה בגבול של 50.

נורית יוסטוביץ קו הגבול המזרחי של משק 99 - עמ"י הרה-חכנון. לא הקטנו, אי אפשר להגדיל שכן יש שט ירידה חזקה, יש בניה למשק 50 מהעביל הצבורי.

דו דיכשטיין (משק 90) בשנת 1972 נעשתה חבנית דה תכנון למושב שכללה פריצת דרכי שירות לצורך הספקה שוטפת לכלים החקלאיים השונים. החבנית נעשתה במשולב עם המושב, הסוכנות וק"ל. לקראת גמר ביצוע העבודה נוצר מצב של איזון כספי וסכני של סכ"ל, פנו אלינו נציגי המושב וביקשו מאיתנו ומעוד כמה משקים לידנו שאין ברירה אלא להעביר את דרך השירות על חשבון חלק מהחלקה שלנו, אך יתנו לנו פיצוי בחלקה משלימה מתחת לדרך השירות. החלטתי לא לעכב הפיתוח והאמנתי לישור שיתנו כי מה שמגיע לי, יצאתי מנקודת הנחה כי החלקה שמתחת לדרך אמנם שלי ועיבודתי אותה, כעת בתשרים מס' 2 היא אינה מופיעה בחלק מהחלקה שלי, אנו מבקש לקבל את החלקה המשלימה כפי שהובטח כי או לקבל חזרה מה שהיה שייך לי.

אבידר כתב ההתנגדות אינו ברור, על פי פרצלציה משנת 1941 המשק היה בן 1,600 מ"ר, הורחב והוגדל במפת הרה-חכנון ע"י דילול משק 89, המגרש המוצע היום הוא בן 2,520 מ"ר.

דו דיכשטיין אולי חלקתי גדלה אך עדיו נלקח ממנה חלק שהובטח לי ע"י הועד, חלקה משלימה כפי שהבטיחו לי, מה שניתן סתור 89 הוא הסטוריה ולא שייך לעניין.

עו"ד ארנברג ובשם בן חקין - משק 176, שונה קו הגבול בין חלקה 76 ל-77 ונלקחו מחלקה 76 מספר מטרים מבלי שניתנה לנו כל תמורה, אנו מבקשים להחזיר חזרה, או לחילופין, אם אי אפשר להחזיר, אז את אותם המטרים שגלסנו לחלקה 77, שניתנו לחלקה 76 מכד השני, או להחזיר למצב של המפה שנתנה לנו ב-12.8.90 ואושרה על ידנו.

אבידר זוהי התנגדות מס' 3, קו הגבול בין המגרשים 76 ו-77 הותווה על בסיס הרה-תכנון והשטח של המגרש הוגדל 3720 מ"ר לעומת 3,200 מ"ר בפרצלציה של 1949, לגבי סעיף 2 בהתנגדות - בנושא השטח המיועד לבית אבות, שטח המוסד אינו גובל ובמגרש מגישת ההתנגדות וכו לא במגרשי המגורים של 7 בעלי מגרשים נוספים שמסביב לשטח המיועד לבית אבות או דיור מוגן, בין המגרשים קיימים בפועל וסתובכנים כבישים ודרכים, שטח הבניה במגרש לא יעלה על 25% נפו משטח המגרש, אני נוטה להניח שאם יוקם שט מוסד כזה, הוא יהיה לתפארת יושביו ומקימיו.

עו"ד ארנברג התשובה לא התייחסה לשינוי שחל מהגבולות של החלקה כפי שחתמנו עליהם באוגוסט 1990 לבין המפה המוצגת בפני הועדה וכן חתומים ע"י המושב והמתכנן.

אבידר הסבר הצד, היות שלחברי בית זית לא היה ברור מה השטח הקרוי חלקה א' מגרש המגורים וזה היה אחד הדברים שרצינו לעשות ואני מקווה שנגיע לכך ולאחר שהתכנית תאושר והמגרשים ירשמו בספרי האחזקה, אז הוצאנו לכל החברים 113 במספר תשרים, לא כתוב שזה אושר, אלא - כתוב שאנו מאשרים כי מפת התכנון הינה העתק מוסמך מתכנית המתאר של בית זית, זה לא אושר אותו זמן אפילו בוועדה המקומית, לתושבים אותו זמן היתה אפשרות להגיש התנגדות לפני החומר הזה, לא היו יודעים אפילו על מה להגיש התנגדות.

עו"ד ארנברג אכן השאלה - למה במסדה בסופו של דבר תכנית אחת ולא כפי שהעביר לנו.

ליו' יצחק (משק 77) אני לא הגשתי התנגדות, הרי הגבול על פי המצב בשטח הפ מינימום פגיעה אכן אפשר לסדר כך שיהיה פחות פגיעה מהמסומן ע"י יושב הכו. נלקח שטח של 3-200מ"מ ממני לחלקה 78. לגבי הגבול שלי עם משק 76 - אפשר לתקן את הקו שאני לא אכנס אליה ותיא לא תכנס אלי וזה מה שביקשתי מן המושב וזה מה שעשו.

ארגורג יש לי פה מפה שמצויינים בה שני מקומות, קו הגבול הקודם וקו הגבול העכשיו. אז כמו שנכנסו פה טיפה ונתנו לה חצי מ", אז למה לקחו מצד שני מ".

חפצדי ומשק 110). התנגדותי שונה משל כולם. אין לי סכסוכי גבולות. טענתי היא שלקחו חלקה ב' שלי שמועדת לחקלאות והפכו אותה למלונאות ובית אבות ללא הסכמה. אני מתנגד להפקעה.

כנגד לאור המצב בחלקתו של מר חפצדי אני יכולה להבין מהיכן באה ההתנגדות יש לו 10 יחידות קיים אצלו בחלקה א'. יש תחרותיות בין קיים הפרטי של כל אחד לעומת הקיים המשותף.

עו"ד תורש (בשם קניאס, נעמי וגמליאל). יש לי שתי טענות מקדמיות שדי בכל אחת מהן כדי שהדיון היום לא יתקיים או לא צריך להתקיים. התכנית שמוגשת היא תכנית יזומה עמ"י חוק הליכי תכנון ובניה התש"ן. סעיף 1 בחוק קובע כי אפשר ללכת בהליך זה לתכניות בניה לפתרון צרכי דיור ותעסוקה במדינה, לכלימה עליה, זוגות צעירים ומחוסרי דיור ותעסוקה. התכנית הזו בהחלט לא באה להת פתרון לאי אחת מן המטרות הללו.

זאת ועוד, סעיף 4 לחוק קובע שהועדה מוסמכת לדון בדבר רישום תכנית שעניינה הכנת 200 יח"ד למגורים ומעלה. תכנית זו לא מדברת על 200 יח"ד. התכנית משנה באופן מהותי את אופיו של הישוב בית יצחק, לא שזה רע ולא שיש לכך התנגדות התושבים. אך לשם כך יש הליך חוקי בחוק התכנון והבניה ולא הליך מקוצר וחפז כמו זה. תכנית זו לא עמדה לעיונם של חברי הישוב. לא היה מצב שבו חלו תשריט, תכנון במשרד וועד הישוב. הביאו לאספה ואמרו - זוהי התכנית וזהו. מדובר כאן בישוב כפרי חקלאי הדברים נאמרים על רקע החלטת אספה מאתמול שלאורה מזכיר המושב לא היה לו זכות לשבת כאן, הוא היה צריך לבוא ליו"ר הועדה המחוזית ולאמר כי ברוב של 68 נגד 1 אתמול התקבלה החלטה שאני מבין שלא הועברה לוועדה המחוזית ואני רוצה להכריז אותה:

"האספה מחליטה לפנות לוועדה לבניה למגורים ותעסוקה ולבקש דחיה מקסימלית לפי החוק ובתנאי שלא תעלה על חודש ימים. לבחון מחדש את שמיעת ההתנגדויות בתוך המושב ולחזור לוועדה עם הסכמה. במידה ולא ניתן לדחות את שמיעת ההתנגדויות תושהה התכנית מהועדה. להסמיר את ועד ההנהלה לנהל מו"מ עם מינהל מקרקעי ישראל בעזרת יועצים מקצועיים ומשפטים לבניה נוספת מחוץ לקו הכחול על אדמת הישוב כעסקה להוזלת מחיר מגרשי ההרחבה".

התכנית וההתנגדויות נשמעות היום בניגוד מפורש להחלטת האספה הכללית זאת טיבה נוספת לחברי הועדה המחוזית שתקבלו החלטה להחזיר את התכנית לוועד וישוב לאתר שפשוט ימשכו את התכנית. אם טענות מקדמיות אלה לא יתקבלו ולדעתי יש לקבל כאן חוות דעת של יועץ משפטי לוועדה אני מבקש לטעון עוד מספר טענות לנוצם התכנית:

- א. שניים מבגלי המגרשים מגיש 88,87 קניאס ונעמי מתנגדים לתכנית מכיוון שאינה נותנת ביטוי להבטחת המושב להגדלת מגרשים מ-2 דונם ל-3 דונם. ובדומה להתנגדות של דיקשטיין. הם גרים בישוב חקלאי, אם יממשו את כל זכויות הבניה שלהם 440מ"ר בשטח החלקה לא יוכלו לממש את הזכויות החקלאיות שלהם וחלקם במכסות הייצור באם ירצו בהן.
- ב. בשם גמליאל וכן קניאס ונעמי - התכנית משנה את אופיו של הישוב במובן שמקימים אזור תעשייה ומלאכה כאשר הגישה אליהם היא מתוך הישוב.

- כולנו מכירים את בית זית גם כך ישנו עומס תחבורה על הדברים הללו. כ"כ לא ראיתי פתרונות מבחינת תחבורה ונגישות בתוך הישוב עם הגדלתו.
- ג. בתכנון ישנה הפניה בסעיף 12 לסעיף 10. כנראה טעות סופר - צ"ל לסעיף 11.
- ד. עלול להוצר מצב שלאחר שהקים את כתי המגורים תבוא סענה לסלק את הכולים - מדובר בכולים גדולים ומשקים אחדים זו פרנסתם היחידה.

דרך השירות לאזור המלאכה עוברת ליד הכול של גמליאלי המשאיות העוברות בסמוך לכולים תפרענה את המסילות.

בג"ד חנני רוצה להציג את הגישה של הועדה המקומית לעניין הגשת תכנית לפי החוק החדש, אנו מדברים על 120 מגורים חדשים פלוס הגדלה של יחידה נוספת בכל מגורש של נחלה חקלאית. כ"כ אזור מלאכה - שנדעמנו אינו משנה את אופי הישוב בשל גודלו.

ברוך יוסקוביץ התכנית הזו למעשה כוללת 470 יח"ד בקיבוצית המלאכה שלה. אף פעם לא היתה תכנית לבית זית ועל כן - למעשה מתחילים מאפס. זו גם פעם ראשונה שתאוצר תכנית עם משמד סטטוטורי בקרקע ואני מעטס מתוך בג"צ שקבע שממשל במושג שאין לו תכנית, הוא במעמד כזה יותר מאשר של פולש, היום אין לכם שום זכות בקרקע ואתם הרי יודעים שאחרי שתאוצר התכנית תועבר למרכז לרישום משבצות חקלאיות והשטח השלישי יהיה רישום בטאבו.

לנושא שני של התהליך התכנוני, כבר דברנו על כך קודם לכן, אני מעורב במאות תכניות ורוצה לאמר לכם שבאופן יוצא מן הכלל התכנית הזו הגיעה לכל אדם לביתו. נכון שהגיעה בורסיה מוקדמת - מביאים משהו ולאחר מכן ישנם שינויים. התכנית הופקדה בחוק. היתה לכל אחד הזדמנות לראות ולהתנגד והראיה שישנם מתנגדים שהגיעו לכאן. אני לא בקי במה שקרה אתמול באספה, אך אני הופעתי באספה כולם הוזמנו אך הרוב לא הגיעו. הוצגו עקרונות התכנית, הוצגה התכנית הוסברו עקרונות הטיפול בשטחים מסביב ובפינוי המלאכה אל אזור המלאכה, לגבי הפניה לסעיף 10 במקום 11 זוהי טעות סופר.

השינויים הגדולים שהורח עליהם כולם נמצאים במי/200, יש כאן שתי טענות סותרות לגבי הפניות המוסר לאזור העשייה. מצד אחד אתם סוענים כאילו הוא מפריע וצריך להרחיק אותו. ומצד שני אתם סוענים שאי אפשר שיופיע בתוך הישוב אם יהיה מחוץ לו.

עו"ד חנני אם אין תכנית יעוד איך נתנו אישורי בניה ליחידה שלישית ל-10 יחידות קיים כפי שעמענו כאן היום.

בג"ד לא נתנו אישורים לדברים שחרגו מהתכנית מי/200.

עו"ד חנני ישנה ועדה של רישום משבצות חקלאיות שהיא המטפלת בישורים החקלאיים. עד היום אף אחד לא הגיע לול"ל. הול"ל לא נועד לאגן תכניות מסוג זה ובעקבותיהם זכויות קנייניות.

מר מ. כהן הועדה לרישום משבצות חקלאיות לא רשמת אם אין לה תכנית כלשהי מאושרת להתבסס עליה. בנוסף על כך, אני מבין שיש כאן סתירה. אם אני מקבלים את הטענות המקדמיות שלך כי אין גם ההחלטה של האספה הכללית מאתמול אין לה בסיס.

עו"ד חנני הואיל ואני חושב שהטענה הראשונה שלי נכונה אז ההחלטה שיוזמה האספה הכללית והועד שיוזם את התכנית היא שגויה. הם פשוט לא קבלו יעוד משפטי שהיו צריכים לדעת לקבל.

אני רוצה בנוסף על כך לתכן אי הבנה עם ברוך יוסקוביץ. המקום שבו נמצא גמליאלי הוא כביש צר ביותר, יש שם בעיה של גישה. כשאמס כותבים בהוראות לגבי הפקעות והריסות חשוב שהוא ידע על מה מדברים - מה הורסים ומה נשאירים.

שלימה אתמול בערב היתה אספה כללית זו היתה אחת האספות הסדירות שידעה בית זית. הועלו שם טענות ע"י הרבה תושבים שמצאו עצמם נפגעים ולבטח 15 ההתנגדויות שלפניהם. בהחלטה אתמול הוחלט בצורה חד משמעית לדרוש או לדחות את הדיונים כדי לאפשר לחברים שיצאו נפגעים להתנגד באם רצונם בכך. ואם לחילופין הועדה לא תסכים - לבקש למשוך את התכנית. 13 תושבים

הגישו התנגדויות ע"י עו"ד. לא כל אלו שנפגעו מהתכנית ידם מסת לשכור עו"ד והראיה 68 הצביעו נגד התכנית 1 בעד ומזכיר המושב - נמנע. ולכן לא יכול הוא ליצג את המושב כאן לגבי ההתנגדויות.

אברהם כיצד יתכן שעו"ד יצטט פרופקורל הישיבה שעדיין לא הודפס ולא נחתם כדין ע"י יו"ר הישיבה.

מר מ. כהן ישנו לפנינו תי אפשרויות - האחת להתייחס להתנגדויות בצורה חכמנית ולקבל החלטות חכמניות ולדעתו זה מחייב לימוד יסודי של תוכן ההתנגדויות וזה נה שחשבנו שנעשה. אבל לאור החלטה האספה הכללית שאומרת שאם לא יקבלו דחיה, יבכשו החזרת התכנית ושכונתם כפי הנראה לנהל משא ומתן עם ממ"י כדי להוציל את המזדקקים הנוספים לקניה פנימית. לכן להערכתו לאור ההתנגדויות ואני הקשבתי טוב לדברים שעו"ד הורש אומר ואמרתי מתנגדים אחרים ובהתייחס ש-68 חברים באספה הם 2/3 מבצלי הנחיות בבית זית לא רוצים את התכנית. כי אז - מושב שחבל להשחית זמן יש לקבל את ההתנגדות ולדחות את התכנית.

רבקה אי אפשר להשאיר את הישוב ללא תכנית 80% מן ההתנגדויות אפשר לפתור.

דוד דוד אני מציע שהיום לא נחליט אם לקבל או לדחות אלא לאחר קבלת המסמך כמסמך מאושר של האספה הכללית של בית זית אם זהו תוכן מדויק - אז אני מציע לקבל ההתנגדות ולדחות את התכנית.

מר א. סויסה יו"ר ועד המושב כתב מכתב בו הוא מבקש לדחות את ההחלטה, לא כתב את החלטה האספה. הוא ביצע לדחות את ההכרעה כדי להגיע לסידורים פנימיים.

"האספה הכללית של חברי המושב שהתקיימה אמע החליטה לפנות אליכם ולבקש דחיה בשמות ההתנגדויות שנועדה להיום. או להשהות קבלת החלטות הועדה לאחר שתשמע את ההתנגדויות לכמה שבועות ולא יותר מחודש ימים. הגישו התנגדויות שונות ע"י 12 חברים וברצוננו לנסות ולהגיע להסכמות פנימיות עם בולטאו מרביחם. אודה לכם אם תוכלו להעזר לבקשתנו זו..."

מר א. סויסה מציע לבדוק את האפשרות ונפגש בישיבה הבאה.

כ"ח תשרי תשמ"ב
6.10.91

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
למכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה לבניה למגורים ולתעשיה מס' 10/91
מתאריך ט"ו תמוז תשנ"א (27.6.91)
יו"ר הועדה מר א. סויסה

השתתפו:

נציג מ.מ.י	-	מ. אדרי
חבר מועצה מקומית מטה יהודה	-	מ. ויזל
מהנדס הועדה המקומית מטה יהודה	-	ר. ירדני-גולן
מ"מ נציגת משרד השיכון	-	מ. כהן
מ"מ נציג שר התחבורה	-	נ. פלג

נכחו:

משקיפה מטעם משרד החינוך	-	ע. בן דור
איגוד האדריכלים	-	פ. ברויד
משרד דובר משרד הפנים	-	מ. דויס
מ.מ.י.	-	ע. המרמן
מחלקת מהנדס העיר	-	ד. ויסקינד
מחלקת מהנדס העיר	-	ל. ידון
יועץ סביבתי	-	ג. יניב
לשכת התכנון המחוזית	-	א. אלון
לשכת התכנון המחוזית	-	י. בן יעקב
לשכת התכנון המחוזית	-	ש. דוטן
לשכת התכנון המחוזית	-	י. צרפתי

נעדרו:

נציג ולק"ח	-	י. גולני
יו"ר הועדה המקומית מטה יהודה	-	ד. דוד
נציג שר הביטחון	-	ע. הרמן
נציגת שר השיכון	-	ר. זמיר
מהנדס מועצה מקומית בית-שמש	-	ס. לרמן
נציג שר התחבורה	-	מ. נקמן
ראש מועצה מקומית בית שמש	-	ש. פדידה

מרחב תכנון מקומי בית שמש ומרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכניות להפקדה

1. תמא/1/6 - שינוי גבולות ושינוי תפרוסת האוכלוסיה - בית שמש

מר כהן עפ"י תפרוסת האוכלוסיה ל-7 מליון יעד האוכלוסיה של בית שמש הוא כ-40,000 תושבים. עפ"י תכנית חדשה שהולכת ומתגבשת בין הגורמים התכנוניים יעד האוכלוסיה של בית שמש הוא 120,000 תושבים. כלומר, מדובר בהשלשת אוכלוסית בית שמש.

כדי להימנע ממכשלות פרוצדורליות נעשה ניסיון לתאם את הנושא עם המשרד הראשי של משרד הפנים - במישור של תיאום עם הממונה על תכניות ארציות במשרד הפנים, גב' דינה רצ'בסקי, שהנושא סוכם להנחת דעתה. כמו כן במישור של בדיקה עם היועץ המשפטי של משרד הפנים לגבי הנושא של שינוי תכנית מתאר ארצית במסגרת הועדה לבניה למגורים, וגם הוא גורס שאין מניעה שהועדה תעביר לאישור המועצה הארצית תכנית לשינוי יעד האוכלוסיה של בית שמש.

אין כאן קביעת גבולות, ולאחר שיקול דעת נוסף והתייעצות עם מר גיל יניב וגב' ציפי רון נראה שזה משרת גם את האינטרסים של המועצה האזורית מטה יהודה. אין בתכנית הזו תשריט ואין גם סימון היכן מוסיפים את 80,000 התושבים. בשלב הזה למעשה משנים רק את יעד האוכלוסיה, בלי לאמר מהו הגבול הגיאוגרפי של תוספת האוכלוסיה. הנושא יעלה לדיון כאשר תוגש לוועדה תכנית מתארית בקנ"מ 1:10,000 או 1:5000.

הוחלט: להמליץ בפני המועצה הארצית לתכנון ולבניה לשנות את יעד האוכלוסיה של העיר בית שמש בתמא/1/6 ל-120 אלף תושבים.

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכניות להפקדה

2. תכנית מס' 90/בש א' - נחלת אבות

מר כהן תכנית 90/בש א' מתייחסת לחלק משטח הכלול בתכנית 90/בש, שהופקדה ואושרה בשנת 82, והיום מבקשים לערוך שינויים. השינויים מתייחסים ראשית לחלוקה שונה של מגרשי בניה ולמתכונת בינוי שונה, בהתאם לצרכי העמותה שרכשה את המגרשים ובהתאם לרוח הזמן הדורשת דירות קטנות יותר. התכנית הנוכחית מציע מתכונה בינוי שונה מזו שהוצעה בתכנית המקורית, ומתאימה לכך גם את צורת המגרשים וחלוקת המגרשים לבניינים שבמקסימום מגיעים ל-3 קומות עם תוספות עתידיות של חדר על הגג, התכנית שונה מתכניות אחרות בכך שהיא כבר מתכננת תוספת בניה עתידית בצורה מסודרת. מאחר, והתכנית מיועדת לאוכלוסיה דתית, היא כבר פותרת את בעיית מרפסות הסוכה.

יש כאן שתי בעיות:

1. באיזו מידה התכנית החדשה אכן לוקחת בחשבון שינויים אפשריים בשאר המתחם?
2. בענין תוספות הבניה אין כאן שום מגבלות מתי בונים ואיך בונים. מר כהן ציין שלדעתו, מכיון שמדובר בסה"כ ב-3 קומות, נכון לחייב שבנית התוספת בעתיד תעשה בעת ובעונה אחת כעמודות שלמות. כמו כן, הבהיר שבמעבר מבש/90 לבש/90 א' יש הגדלה מ-39,580 מ"ר ל-42,864 מ"ר. יש פה הגדלה של כ-2,000 מ"ר זכויות בניה. חומרי הבניה הם חומרי בניה גמישים התכנית בסך הכל היא בהחלט תכנית סבירה.

מר סויסה שאל כמה בסך הכל יחידות דיור?

מר כהן השיב שמדובר בשלוש מאות שמונים בערך.

מר סויסה העלה חשש שהם יבנו כ-300 יחידות דיור, והאחרים לא יבנו בכלל.

מר כהן שאל באיזו מידה השינויים בבינוי נלקחו בחשבון גם בשאר המתחם, והאם ניסו לעשות איזושהי התאמה.

מר א. כהן ענה שבינתיים העמותה היחידה שהחלה בתכנון זו העמותה הזו. העמותה השניה קרוב לוודאי תתכנן ע"י אותו מתכנן וע"י אותו יזם. כך שלפחות לגבי שני שליש יהיה פיתרון זהה. כמו כן ציין שבסמוך לכביש נתגלו שרידי עצמות של יהודים קרוב לוודאי, וסביר שיערך שינוי כלשהו ביוזמת משרד השיכון שיבוא לתקן את הדברים. משרד השיכון היום חוזר ובודק האם חסרים מוסדות.

מר כהן המליץ להפקיד את התכנית בתנאים:

א. שהעריכה תהיה בתיאום עם לשכת התכנון.

ב. שיתוקן הסעיף לגבי תוספות בניה בעתיד.

ג. אם יהיה צורך בתיקונים נוספים הם יעשו בתאום עם משרד השיכון ולשכת התכנון.

הוחלט:

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

1. לפרש בהוראות התכנית כי תוספות הבניה יבנו בעמודות שלמות ללא דילוג היתר הבניה ינתן על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התמיכות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת ככל עמודה כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה אשר תקבע ע"י המועצה המקומית.

2. עריכת התכנית תעשה בתאום עם מתכנן המתוז.

3. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי בניה למגורים (הוראות שעה) התש"ן-1990 תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן:
כתחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך כל מבני המגורים שעפ"י התכנית.

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה. מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה לבניה למגורים ולתעסוקה
מס' 9/91 מיום ט"ו תמוז תשנ"א (27.6.91)
יו"ר הועדה - מ. א. סויסה

השתתפו:

מ. אדרי	-	נציג מ.מ.י.
א. כהן	-	מ"מ נציגת שר השיכון
מ. כהן	-	מתכנן המחוז
א. כחילה	-	יו"ר הועדה המקומית ירושלים
נ. פלג	-	מ"מ נציג שר התחבורה

יכנסו:

ע. בו-דור	-	משקיפה מטעם משרד החינוך
פ. ברויד	-	איוגוד האדריכלים
מ. דויט	-	משרד דובר משרד הפנים
ע. המרמן	-	מ.מ.י.
ג. יניב	-	יועץ סביבתי
א. שטרנברג	-	מ"מ יועצת משפטית
א. אלון	-	לשכת התכנון המחוזית
י. בן יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
ש. דוסן	-	לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית

געדרו:

י. גולני	-	נציג ולס"ח
ע. הרמן	-	נציג שר הבטחון
ר. זמיר	-	נציגת שר השיכון
ד. יונגמן	-	משקיף מטעם משרד רוה"מ
ד"ר לבנסל	-	יועץ מטעם משרד הבריאות
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
ט. קולק	-	ראש עיריית י-ם
ר. שפריר	-	נציגת מינהל התעופה האזרחית
א. תויר	-	מהנדס העיר

א. פרומוקולים לאישור

הוחלט לאשר את הפרומוקולים הבאים:

1. פרומוקול הועדה לבניה למגורים מס' 1/91 מתאריך 14.2.91.
2. פרומוקול הועדה לבניה למגורים מס' 3/91 מתאריך 7.3.91.

ב. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3450 א'-הוראות חלוקה ובינוי במתחום נציפון לרח' גבעת שאול הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בעתונות בתאריך 24.5.91 במהלך תקופת ההפקדה הוגשו לתכנית 3 התנגדויות. זומנו לשעה 16:00.

מ"ר בהן תכנית 3450 א' מתייחסת לשטח שיועד למגורים בתכנית 1726, והתכנית נועדה בעצם לקבוע הנחיות בינוי וחלוקה חדשה. התכנית עברה הרבה מאוד גלגולים, הופקדה בהתאם להוראת השעה והוגשו לה 3 התנגדויות של בעלי קרקע ובעלי ענין בתחום התכנית. שלוש ההתנגדויות הוגשו במועד הקבוע בחוק והתנגדות נוספת הוגשה באיחור של 8 ימים. נוצר כאן מצב שמאחר וההתנגדות שהוגשה באיחור מתייחסת לאותו מגרש חדש שהבעלויות בו משותפות, כי אז עלול להיווצר הצורך לשמוע את הצד השני, עפ"י סעיף 106 לחוק.

מ"ר סניסה ציין שהיו ויכוחים עכרוניים על הנושא הזה והיום בבוקר התברר שאותה התנגדות שהוגשה באיחור כשורה לחלקה 8, שלגביה הוגשו התנגדויות אחרות. יכול להיות ונצטרך להזמין את המתנגדים, את נעמי וייל שהגישה התנגדות באיחור, על פי סעיף 106, אז היא נמצאת פה היום ואני מציט שכבר נחלים לשמוע אותה על פי סעיף 106 ולא להתייחס בכלל לנושא העקרוני, שהיא הגישה את ההתנגדות באיחור וביקשה להאריך את מועד ההפקדה.

הוחלט: לשמוע את עו"ד נעמי וייל, עפ"י סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

לדיון הגיעו: עו"ד שגיא - בשם אברהם ברמן, יורם ברמן ואברהם בראור.
עו"ד משה שילוני - בשם אריה וחיים גולובביץ.
עו"ד נעמי וייל - בשם מורשת יהודה ויהודית בע"מ.
אדריכל גדעון יגר.

עו"ד שגיא העלה סענה פרטית לפיה הועדה לא יכולה לדון בתכנית בדרך הקצרה לפי חוק התכנון והבניה הוראת השעה. שכן סעיף 1 לחוק אומר שחוק זה בא לקבוע כהוראת שעה הסדרים מיוחדים לאישור תכניות בניה לשם הערכות דחופה למתן פתרון לצרכי הדיוור והתעסוקה במדינה, לקליטת עליה, זוגות צעירים ומחוסרי דיור ותעסוקה.

התכניות האלו רצות מכוח אינפרסיס של כל מיני בעלי קרקע במשך שנים, ללא כל קשר לפרטים המופיעים בחוק הוראת השעה. הוראת השעה קבעה שיוכלו להביא בפניה, במסגרת שנקבעה בסעיף 1 להוראה, תכניות שענינן 200 יחידות דיור ומעלה, ואין ספק שהכוונה לפרוייקט אחד שבהיקפו הוא 200 יח"ד ומעלה. המסגרת

שבה נכנסת התכנית הנדונה לתור החוק היא מסגרת מאולצת לחלוטין, כשיחידות הדיור נקבעות באופן שרירותי, ללא קריטריונים. מי שהכין את התכנית קבע שהיא בת 237 יח"ד. התכנית גם אינה בנויה ל-237 יחידות דיור, שכן לפיה יש לבנות 8 קומות וכדי לנצלן יש צורך להשאיר בקומות 5-6 חלל ריק, לכן פוען שמלכתחילה לא הייתה צריכה התכנית להכנס למסגרת הוראת השעה, שכן היא תכנית רגילה והכנסתה למסגרת זו באה רק לנצל הזדמנות לזירוז הליכי התכנון.

עו"ד שגיא ההליך פוגע בו בכך שלא מאפשר להם להתגונן או להגיב בזמן ולא מאפשר להם להגיש תכניות אלטרנטיביות מפאת קוצר הזמן. לא יתכן שגוף אחד יכין תכניות במשך שנים והמתנגדים יכנסו למלכודת של 20 יום. גם הזכויות המוקנות למתנגדים לפי חוק התכנון והבניה הרגיל נשללות מהם, שכן אינם יכולים לערער על החלטות הועדה. באופן ספציפי יותר, לגבי חלקה 16 הקיימת או 8 המוצעות עפ"י התכנית המופקדת טען שלפי הוראות התכנית מותר להפריש לצרכי צבור 40% ואילו בחלקה 16 היום נסלו יותר. כדי לשמור על העקרון של הפרשת 40-45% צריך להיות שטח חלקה 16 כמעט 2800 מ"ר, בפועל ניתנו לה עפ"י התכנית החדשה רק 2,400 מ"ר.

מר סניסה שאל כמה אחוזים נסלו מהם מעבר ל-240%?

עו"ד שגיא 6.5% יותר.

דבר נוסף שפוגע בחלקה 16 זה שבמקור היתה חלקה המשמשת לרוחב החזית הצפונית כשאין דבר המפריע לה מבחינת חזית הנורף צפונית, שזהו הכיוון האטרקטיבי באזור, הפונה לנבי-סמואל. חלקה 8 החדשה נעשתה כחלקה צרה וארוכה שהכיוון שלה מצפון לדרום ובנוסף היא כלואה מצד מזרח ע"י בית אבות ומצד מערב ע"י ב"ס, כנראה, למרות שאין עדיין תכנית לגבי החלקה ומס' 11 החדשה. כלילת החלקה בין בית אבות מצד אחד ובין ב"ס מצד שני פוגעת מיידית ובאורח משמעותי בערך של כל מה שיבנה על החלקה. לפענחו אפשר לשחרר את החלקה לפחות מאחד הגורמים הללו והדבר אפשרי גם מבחינת ביצוע וגם מבחינת היות מרבית החלקה על החלקה הישנה. אין מניעה שבי"ס ובית אבות יהיו שכנים, יש מניעה רצינית שביית מגורים יהיה שכן מצד אחד לבית ומצד שני לבית אבות. הפגיעה הזו נכונה למעשה רק לגבי חלקה 16.

למעשה, מבין כל החלקות שנפגעות ע"י התכנית, אם יש בכלל כאלה, חלקה 16 נפגעת באורח קיצוני וחסר פרופורציה ביחס לחלקות האחרות. דבר שיוכל לפסול את הוראות התכנית לגבי חלקה 16.

התכנית קובעת אפשרות של בנית 2 בתים, כל אחד בגובה של עד 8 קומות. עד 8 קומות, זה כמו סוכריה שאי אפשר למצוץ אותה. שני הבניינים הללו לא מאפשרים שימוש שווה, או ערך שווה לשני הבתים שיבנו. גם מתכנן התכנית עצמו מודה שלבנין שפונה לנורף, שנמצא בצד הכיצוני של החלקה החדשה, יש ערך טוב יותר מאשר למבנה שיהיה בחלק הדרומי של החלקה שפונה לעורף התכנית.

על פי התכנית נתנו את אותן זכויות הבניה במ"ר לשני המבנים, אבל השטח שמוקצה לבית הצפוני על חלקה 8 החדשה הוא גדול יותר בכ-200 מ'. השוני הזה הוא משמעותי במיוחד לגבי אופי הבעלות על החלקה הזאת.

התוצאה של הדבר הזה היא שהתכנית הזאת הפילה כושי נוסף על היכולת לחלק את השיתוף בין הבעלים על הקרקעות הללו והתוצאה יכולה להיות החמרת סכסוך שבלאו הכי הוא על הפרק וגם זאת פגיעה שנוכחה והוראתה בתכנית הזאת.

דבר נוסף, בסעיף 26 של הוראות התכנית יש הוראה שהיא בלתי הגיונית לחלוטין, העוקפת ומסדסת את רוח הוראת השעה. סעיף 26 אומר "תחילת ביצועה של התכנית תחשבונה עבודות הפיתוח לדבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך כל ימות הדיור שעפ"י הוראת התכנית". זהו מס שפתיים, שכן הכנות עבור 20% זה אומר שטרם נבנה שטח עבודה של יום אחד מכניס את התכנית לתוקף וזאת לא הכוונה המשמעותית של הוראת השעה.

הוראת השעה באה להגדיר זמן לביצוע התכנית וצריך לבצע אותה בצורה שאין ממנה חזרה. 20% מעבודות עפר זה דבר זניח ואחרי כשנתיים שיהנה מהן יזם התכנית, אפשר להשאיר את התכנית בחוסר מעש כמזכרת גצה ולא זו הכוונה ניסוח זה של התכנית מצביע שהיא נוסחה לסובת אולי אינסטרסנטים אחדים מבין בעלי הקרקעות, אך בוודאי לא לסובת כל בעלי הקרקע, שהנזק שעלול להגרט להם צריך לעמוד בפני הועדה. מכל הנימוקים הללו, מבקש בשם חלק מבעלי חלקה 16 לדחות את התכנית.

מר סניטק שאל מעבר לסענה שענין ה-20% לא תואם במה זה פוגע במתנגדים?

עו"ד שגיא טען שה-20% מאפשרים ע"י עבודה של יום או יומיים להפוך את התכנית עם כל המגרעות שלה ועם כל הלחץ בו היא נתונה לעובדה קיימת. לא רק שהוא מתנגד לתכנית, אלא שזה גם לא לפי רוח החוק. כדי להבטיח את רצינות הפעולה לפי התכנית צריך להתחייב לבצע פעולות שאין מהן חזרה. בענין חלקה 16, החלוקה החדשה שמוצעת ע"י מתכנן התכנית - מעצם היותה כיום חלקה דותבית וגם לפי תנאי השטח הטופוגרפיים של המקום, אין שום מניעה שגם החלקה החדשה תהיה חלקה דותבית והמבנים יועמדו לכיוון צפון תוך אפשרות לניצול הדירוג הטופוגרפי בשניים או בשלושה מבנים. כשזוהי יש אפשרות, מעטה אמנם, להקטין את הנזקים שנגרמים למבנים שנבנים עפ"י התכנית הזאת.

עו"ד נ. וייל טענה לפי סעיף 106 (ב) בשם מורשת יהודה ויהודית, בעלי חלק ממגרש שחדש מס' 8. לדבריה לגבי הסענה העקרונית - האם התכנית אמורה להיות נדונה בהליך המקוצר או לא - אין בעצם הנחיות ברורות. לדעתה, אם אופי הדירות הוא עממי הרי שזה כן עונה על הסענה של פתרון מצוקת הדיור במדינה, למיגור הדתי הסובל ממצוקת דיור. לכן במקרה הזה היא חושבת שההליך הוא הליך נכון. יחד עם זאת היא מצטרפת אל עו"ד שגיא בשתי הפעולות המרכזיות. אחת מהן היא פגיעה בשטח גבוה יותר של הפקעה לצרכי צבור. אם החלקה היתה נהנית מתנאי שטח מעולים והיו נשמרות זכויות הבניה, כלומר היו מפצים את בעלי החלקה באותם 6% הפקעה מעבר ל-40% באופן שזכויות הבניה שלהם לא היו נפגעות, אז ניחא, אבל זאת רק בתנאי שאם לוקחים מהשטח נותנים את השטח הסובב ביותר שכן ברגע שמורידים מהקרקע, תוספת אחוזי בניה והגדלת הצפיפות הם לא תמיד טובות. הדבר נסבל כאשר תנאי הקרקע והשטח הם טובים. במקרה זה יש גם הגדלה של הצפיפות וגם מיקום שהוא לא טוב - בין 2 מוסדות, הכליאה של חלקה מס' 8 באופן כזה הוא באמת פוגעת. יכול מאוד להיות שאפשר לשנות את פריסת השימושים בשטח.

לענין הסענה נגד סעיף 26 בהוראות התכנית בענין ה-20%, הרי שאם התכנית ראויה לידון בהליך מקוצר אזי ההוראה הזו היא הוראה די סטנדרטית, המופיעה ברוב התכניות היום במקומות שונים בארץ. סעיף זה לא מפריע לה, מה שמפריע לה, כיוון שהיא אכן חושבת שהתכנית ראויה לידון בהליך מזורז יש לה בעיה עם דיכוי הבעלויות במגרש מס' 8. אם רוצים לזרז את הליכי הבניה יש לדאוג שזה לא יהיה מס שפתיים. הבעלות במגרש מתחלקת 50% למורשת יהודה ויהודית ו-50% הנותנים מתחלקים בין כמה בעלים. מכיוון שלא הגיעו להסכמה לגבי החלוקה, הגישה מורשת יהודה ויהודית בקשה לביטול השלום להליך לפרוק שינוף במקרקעין. הועדה המקומית ומתכנן התכנית מודעים לכך וצריך לחלק את החלקה באופן שלפחות 50% יהיו במגרש אחד. בית המשפט יפסוק איזו חלקה מגיעה למי, ואין זה מעניינה של הועדה או מפכחתה. על הועדה לקבוע חלוקה תכנונית של המגרש בלבד.

מר כהן שאל האם ההצעה שלה היא שבהוראות הדיווח יכתב שהזכויות בכל אחת משתי החלקות תהינה רשומות על שם כל הבעלים.

עו"ד וייל הסכימה והוסיפה שביה"מש יחלק את זה אח"כ יתכן והחלוקה לשני מגרשים תפתור את בעיות המיקום ותאפשר שיפור התנאים של החלקות. אם לא תחולק החלקה - שהיא בעלת פוטנציאל בניה גבוה, היא תשאר במשך שנים בלתי מתואמת עד שיגמרו כל המריבות בביה"מש. הציעה שהועדה תנחה את המתכנן לבצע את החלוקה ל-2 מגרשים או ל-3, כשלפחות מגרש אחד ישקף 50% מהזכויות, כדי שיוכלו באמת לגשת לבניה מהירה לממש את הזכויות.

מר א. גולובנצ'יק ביקש להבהיר שאדריכל גדעון יגור אינו מייצג אותה. התנגדותו מתייחסת למגרש חדש מס' 9.

מר סניטק הבהיר שמדובר במגרש המיועד למוסד - לבית אבות.

מר גולובנצ'יץ הסביר שהשטח נקנה לפני כ-10 שנים ע"י קבוצת יזמים ובעידוד העירייה ביקשו להפוך את השטח, שהיה מיועד לתעשייה ואח"כ למגורים, לבית אבות, בהתאם לדרישה של שירותי כהילה בירושלים ולפי המלצת התושבים הדתיים והחרדים בעיר. הפונקציה של תכנון בית אבות דרושה גם מבחינה כלכלית וגם מבחינה תכנונית. הגיעו למסכנה שהמינימום הנדרש לתפעול בית אבות שיהיה רווחי הוא מינימום של 8,500 מ"ר בינה, מלבד חדרי שירותים, אולמות, מחסנים, מקלמים, חניה וכיו"ב. הועדה המקומית אישרה את זה ובוועדה המחוזית זה עבר גלגולים שונים, בערך כ-7 תכניות. בין כל תכנית ותכנית היתה דרישה של הועדה המחוזית להקים צוות אדריכלים שיהווה גרעין של הועדה המקצועית. שינחה את הבינוי. כל הדברים שנדרשו היו על חשבון היזמים ועלה להם עשרות אלפי דולרים. כאחד היזמים וכנציג היזמים לא שמע את הדיווחים ממר גדעון יגור. מר יגור ביצע את הנחיות הבינוי שקיבל מהועדה המקצועית. ב-24.4.90 ישבו אורי בן אשר, אריה דחמנינוב, קלוד רזנקוביץ, יובל הימן ומאני פינקלמן וטוכס לאשר את הצעת הבינוי שהוצגה ואכן זה הובא בפני הועדה המחוזית שאישרה את זה כמיקשה אחת בתכנית הקודמת, שהיו בה 8,500 מ"ר ואושר נספח הבינוי מס' 1.

לאחר מכן, בעקבות כל מיני התרחשויות היתה החלטה של הועדה שבניין בית האבות יקבל מקסימום 200% והורד נספח הבינוי שאושר לפני כן. היזמים נמצאים היום במצב שלא יכולים להמשיך עם התכנית שכן מבחינה רגסטילית זה לא משתלם. השאירו להם את אותם קווי הבנין נאמר להם לצמצם את שטח הבינוי מ-8,500 ל-5,000 מ"ר עם חללים.

בכשתו היא להשאיר את התכנית הקודמת שקיבלה תוקף, לאשר את נספח הבינוי ואת צורת התכנון לפי שנקבעה בתכנית הקודמת וכמובן לאשר את המסרד" המונימלי לכדאיות בית האבות, שהוא 8,500 מ"ר.

מר סויסה שאל בכמה אחוזי בניה מדובר?

מר גולובנצ'יץ 300%, ציין שהם כיזמי בית אבות במיגור הדתי מקופחים ביחס לכל בית אבות אחר שנבנה בירושלים, שכן לדבריו הועדה אישרה לבתי אבות אחרים 600%-1,500%, 400%.

מר סויסה שאל האם הבקשה היא להוסיף 100% בניה?

מר גולובנצ'יץ מבקש להשאיר מה שאישרו בוועדה המקומית - 300%.

מר כחילה שאל האם הוא רוצה את תכנית הבינוי שאושרה ע"י הצורת המקצועי בוועדה המחוזית?

מר גולובנצ'יץ השיב בחיוב. טען שהם לא ראו את הפרוטוקולים של הועדות, רק נאמר להם שבוועדה נאמר שלא קיים בירושלים בית אבות עם למעלה מ-200%, בעוד שידוע לו שיש תב"ע מס' 3818 מאושרת של בית אבות עם 590% ב-18 קומות. טען שלא ניתן להתעלם היוסמהחלטה הועדה המקצועית. ההרגשה שלהם היא שהם משלמים מחיר על מלחמות של אנשים אחרים.

מר א. כהן שאל לאיזה תכניות אחרות של בתי אבות עם יותר מ-200% בניה הוא מתכוון?

מר גולובנצ'יץ תב"ע 3228 - שטח מגרש 2,676 מ"ר ברוטו ושטח בניה 7,760 לא כולל מרתפים, חניות ומחסנים. השאר הם פחות מזה. ביקש להדגיש שוב שלא ניתן למחוק החלטה של הועדה המקצועית, המורכבת מאנשים מטעם הועדה המחוזית.

עו"ד שילוני הצטרף לבקשה של מר גולובנצ'יץ.

עו"ד ג. וייל מענה לפי סעיף 161(a) לחוק התכנון והבניה-תשכ"ה-1965.
לדבריה - כיוון שמדובר בנפח אדיר של בינוי בבית האבות במידה ומאשרים 300%,
הרי שהם בתור שכנים, זכאים לדעת איך תהינה הכניסות והיציאות לחוסד הזה.

מר גולובנצ'יק ציון שמגרש מס' 9 היה אמור להיות בכלל למסע והועדה המחוזית
החליטה בצורה מפורשת להעלות אותו.

עו"ד וייל אין לה התנגדות שמשפח' גולובנצ'יק תהבל האחוזים שמגיעים לה, לה
חשוב עניין המיקום. יכול להיות שפיצול המגרש לשניים, יפתור את הבעיה.

עו"ד שגיא טען שענים אינה צרה בבית אבות, אולם לא יתכן שהשידוך הזה
ביניהם ישאר והם יוקפו בשני מבנים רבי-נפח - בית אבות של 8,500 מ"ר ומצד
שני מוסד, שמשערים שהוא ב"ס ולא ידוע מה הקפיו. אין שום סיבה שהיחידה
שלהם תתגמד בין שני המוסדות באמצע. אותה פרופורציה צריכה להיות גם במרכז.
מבקש להגדיל את אחוזי הבניה שלהם ולהקטין את הפגיעה היחסית של החלקה.

גב' ל. ידיון השובה למתנגדים בשם הועדה המקומית. בקשר למענה של מיקום מגרש
8 היום בין ב"ס למוסד - ביקשה להזכיר שגם קודם המגרש היה שכן של מגרש
לבניני צבור. כמו כן המוסד של בית האבות הוא למעשה מוסד למגורים, שכן בית
אבות זה מגורים.

לגבי הבקשה לחלק את המגרש לשניים - לא ברור אם זה נכון גם על הבעלים
האחרים במגרש. אולם אם ניתן לחלק את המגרש לשניים והבעלים מסכימים - אין
לועדה המקומית התנגדות.

לגבי הטענה בדבר הפרשה של 6% מעבר ל-40% - אמנם יש פגיעה בשטח אך אין
פגיעה באחוזי הבניה, שהם העיקר.

אדריכל ג. יגל הסביר לגבי בניה מחזית קדמית/אחורית במגרש הישן והחדש כי
המגרש הישן לא פנה כולו לחזית הקדמית ולא כל הבתים שהיו גבנים בו היו
צופים לבוץ. 50% מהבנינים שאפשר היה לבנות היו בניינים אחוריים מבחינת
הנוף. בנוסף לכך, מה שהוא ניסה ונדרש לעשות עפ"י חוק התכנון והבניה הוא
לתת לבעלים את המקום כמה שאפשר בחפיפה מגרש על מגרש ואכן כך נעשה. מרבית
המגרש החדש נמצא על המגרש הישן.

בהתיחס לאחוזי הבניה ולהפקעה הגבוהה - התכנית הקודמת לא הפקיעה יותר
מ-40%, אולם הסתבר שלמרות שאושרה היתה בה תקלה טכנית מבחינת קו בנין
והתכנית לא קבלה אישור של הועדה לקוי בנין שלטבישים ארציים. קו הבנין של
הכביש הארצי לפי התכנית הוא 150 מ', וזה כמעט ולא מתיר בכלל אחוזי בניה
למגרש 11. הוא עצמו פנה למועצה הארצית ועשה עבודה ענקית כדי להתיר צמצום
השטח של קו הבנין של הכביש הארצי. מכיוון שלא היה אפשר להקטין חלק
מהשטחים מבלי סוף, הגיעו ל-46% במקום ל-40%, אולם דאגו שכולם יקבלו את
זכויות הבניה כאילו הופקעו רק 40%.

ציון שלקחו בחשבון הפרשות קודמות שנעשו ל-3 מגרשים לטובת עיריית ירושלים
בגלל מערכות הכבישים ואת ההפרשות האלה לא הכניס בתור החישוב.

מר כהן העיר כי דווקא אותן חלקות בהן הוא מפריש פחות אינן נסמכות לכביש
שהפרש ע"י העיריה. הטענה לכן אינה נכונה לגבי כל החלקות.

אדריכל יגל התייחס לשטח למוסד והבהיר שבחקנון צריך להיות כתובשהשטח מיועד
לבי"ס. בי"ס בונים לפי תקן מסויים כך שלפי חישוב שערך הבניה במגרש יהיה
לא יותר מ-50% עם הרבה שטח פתוח, כך שגם מבחינת בינוי וגם מבחינת מסה זה
לא קרוב למתנגדים.

ציון שלדעתו אין מקום היום לטסיגמה שבית אבות זה בית מצורעים, שאין לגור
לידו. התכנית הקודמת בנתה בית אבות במדרון ואושרה ע"י הועדה המקומית אחרי
שדרשו ממני להגיש מודל גדול המראה כיצד מתייחס המבנה לכל המערכת, כשדובר
על 8,500 מ"ר בניה, הועדה התייחסה למיקום של הבנין והוחלט להעביר את הבית

למקום הזה. התכנית נדונה ואושרה בוועדה המחוזית. הצוות המקצועי דרש ממנו התאמות ושינויים בפרופילציה של הבנין. הם היו מוכנים לתת לו 9 קומות כדי שהבית יהיה צר יותר ואף פעם לא אמרו ש-8,500 מ"ר בניה זה מיותר. נספח הבינוי שהוכן הציג חתכים של כל בנייני המגורים, בעיקר לגבי הפגורמה והמשמעות הנופית שיש למקום. בנוסף לתכנית בית האבות על כל קומותיו כולל חתכים וחזיתות, כשהועדה המקצועית קיבלה מנדט מהוועדה המחוזית ואישרה אותו. כשהתכנית היתה אמורה להיות מופקדת גילו שהתכנית אינה חוקית. כפי שהטביר קודם בשל בעיה של בו רוחב כביש ארצי. התכנית תוקנה ע"י הרחבת השטח הירוק, צמצום שטח והעברת אחוזי הבניה ל-46% ואז מסיבות לא ברורות שונו אחוזי בניה במסגרת ועדה מצומצמת שאין בה נציגים של אותה ועדה מורחבת המורכבת מצבור ארכיטקטים רב. הודיעו לו שלהפקדה יש לתקן את התכנית עפ"י החלטות הועדה. כך שבמקום 8500 מ"ר יש לכתוב 2000 מ"ר כי זה כתוב בהוראות. אבל יש לחתוך בנספח.

ביקש במאמר מוסגר שיחננו לאדריכלים לקרוא את החלטות הועדה וליישם את תיקוני התכניות מבלי להכתיב להם הוראות ולהנחות אותם למחוק ולהוסיף עורות ולשנות סגנונות שאינם מעוגגים בהחלטות הועדה.

מר כהן העיר שבמקרה זה מר יגר צובע שטח בכתום וכותב שהיעוד למגורים ונותן 300% בניה בזמן שלכולם הוא נותן 120%.

מר יגר ציין שאותו כארכיטקט מעניין איך ישבו הבתים ואיך יהיו האנשים בבית. הוא אינו מתכנן עפ"י תקנונים. בית מגורים אצלו זה בית אבות ולהיפך. בנוסף בתקנון הראשון של התכנית כתוב שלחלופין יותר להפוך את המבנה הזה למגורים. כך שלא עשה דבר במירמה.

מר כהן טען שהביא את זה לוועדה והועדה מחקה את הסעיף הזה.

מר כחילה הסביר שמדיניות הועדה המקומית היא להבדיל בין בית אבות לבין בנין מגורים ומבחינתה זה לא היינו-אך. במגורים הם לא עברו אחוז מסוים ובבית אבות היו לרג"ם.

מר יגר הסביר שלא על זה הויכוח והוא מקבל את עמדתו של מר כחילה. מבקש לכבד את התכנית ולהחזיר את נספח הבינוי כפי שאושר ע"י הועדה המקצועית כחלק מהתכנית ואז השלב של רישיון הבניה יהיה הרבה יותר פשוט.

עו"ד שגיא טען שאם אומרים שבית אבות זה מוסד שנחשב מגורים - ולכן לא צריך להפריע לו, אז שגם יתנו לו את אותו הזכויות שנותנים לבית אבות. אם באמת יש הבדל וזה בכל זאת בית אבות - אזי אינו רוצה להיות תקוע בין בית אבות מצד אחד לבין מוסד אחר מצד שני.

חלק על הטענה של מר יגר כי בתקנון כתוב שהמגרש מיועד לבי"ס סעיף 11 המתייחס לחלקה 11 אומר שהשטח מיועד לבניין צבורי וכן כתוב שתועד הקמת בי"ס בשטח. אולם מחר יכולים להמליץ להקים שם שוק סיסטמאי או בית אבות נוסף. בתור שכן של חלקה 11 הוא לא יודע איפה הוא עומד היום מכיוון שלא סגרו את השימוש בחלקה.

דברי הטענה של מר יגר לגבי ההעמדה של חלקה חדשה מס' 8 - להם לא היה זמן לבחון מבחינה מקצועית אם כל האפשרויות - בשל המסגרת של הוראת השעה, אולם אין זה נכון ש-50% מהמבנים בחלקה המקורית היו מבנים אחוריים. כל מבנה לכשעצמו תמיד יש לו חלק קדמי וחלק אחורי ואז אפשר לאמר שכל מבנה הוא 50% אחורי. אם בודקים את חלקה 16 הנוכחית - הרי שהיא הולכת מצפון-מערב לדרום-מזרח היא חלקה רוחבית צרה וארוכה. כשמרבית החזיתות הקדמיות של הבתים הם לנוף.

עו"ד ג. וייל טענה כי אם היחה צריכה לבחור בין בית אבות לבין בי"ס כשכנים - היתה בוחרת בבית אבות שכן המסרד של בי"ס הוא גדול מאוד.

כמו כן, מאוד מפריע הנוסח הכללי של התכנית, למגרש הזה יש יעודים כלליים - ואין נספח בינוי של ביה"ס. לדעתה יש הבדל בין בית אבות לבית מגורים ומסכימה שלבית אבות מגיעות יותר זכויות מבית מגורים, אולם, לא יתכן להבות אותם פעמים ומספיק מוסד אחד לידם, נכון שלפני כן היה לידם מוסד, אך עכשיו הוסיפו להם עוד מוסד אחד, לקחו להם יותר שטח קרקע ונתנו להם צפיפות גבוהה יותר, לסענתה - התשובה של הועדה המקומית אינה תשובה שכן אם מאשרים גם שימוש של מגורים - המגורים יהיו מגומדים בין שני מוסדות וגם נפחי הבניה יהיו מגומדים ואת הבעיה הזו יש לפתור.

עו"ד שילוני הוסיף שבדבר אחד כולם מאוחדים - שהקיצוץ של 100% בניה מבית האבות יה קיצוץ שרירותי ולא ברור כמה הוא נעשה.

מר גולובנצ'יק הדגיש שהמוסד לא יהיה למגורים.

עו"ד וייל ציינה שלא שמעה שום התנגדות לבקשתם לקדם את הבניה, לפתור את בעית השותפות בחלקה ולתת לבימ"ש להחליט מי מקבל מה ולתת ל-50% מבעלי הזכויות אפשרות לרוץ כדימה עם הבניה.

גב' ידון השיבה שאין לוועדה המקומית התנגדות לחלוקת המגרש לשניים לגבי המגרש המיועד לבי"ס - גם לפני כן היה מיועד לבניין צבורי הציעה אולי לקבל את ההתנגדות ולקבוע קו בנין מחייבים שיראו איפה יהיה הבינוי. לגבי סענתה של עו"ד שגיא - כוונתה הייתה שמבחינת השימוש בבנין המוסד וגורו שם אנשים, כך שאין בזה הפרעה או פגיעה בערך, מבחינת נפח הבניה - ברור שבית אבות לא צריך לקבל נפח בניה של בית מגורים, שכן בית אבות זה גם עסק כלכלי וצריך איזשהו מינימום על מנת שיהיה כלכלי, כמו כן יש לו שירותי נילונים, ולכן אי אפשר לגזור גזרה שורה מהמגורים למוסד.

מר כחילה ולאחר זאת הצדדים מהאולם ציינו כי לגבי חלקה 8 החלוקה לשניים מקובלת עליהם, בתנאי שהזכויות ירשמו על שם כל בעלי הקרקע, כדי לא להכריע מי יקבל מה. לגבי ההפרשות מעל 40% - זכויות הבניה ניתנו כאילו הופרשו 40%, המועצה הארצית לתכנון ובניה דרשה מהם לסגת מכו הבינוי ולהשאיר מרחב הרבה יותר גדול לכביש ירושלים-ת"א וזה היה אילוצ תכנוני שחייב אותם לסגת וליצור מצב אחר מהבינוי המאושר במכנית מס' 1728.

לגבי בית האבות - לדעתו היה נכון יותר אם היו מפקידים גם את נספח הבינוי על כל חלקיו, כולל בנייני המגורים ובית האבות, ההחלטה מה-20.4.90 של הועדה המקצועית הייתה על דעת אזרחים ואנשי מקצוע ולא על דעת פוליטיקאים ואנשי צבור, לדעתו יש בהחלט הבדל בין מגורים לבית אבות, גם מבחינת מדיניות העירייה, כפי שהבהיר, העירייה גם דואגת שבית אבות יהיה רנסבילי ועל כן נתן אהוד תייר הרצאה בישיבה לפני שהפקידו את התכנית. הציע לקבל את ההתנגדות לעניין בית האבות ולחזור לאותו נספח בינוי שאושר ע"י הצוות המקצועי של הועדה המחוזית.

מר פ. ברויד סעו שלהעמיד בנין של בית אבות בתוך מירקם של מגורים זה די חיובי. כבר חיים ככה ורואים שזה טוב גם לזקנים ולא מפריע למגורים. לגבי המיקום של מגרש 16 הישן מבחינת הסתרת הנוף - נראה שאין הפרעה לפי הסתרון התכנוני, אם קובעים את הגובה המקסימלי של המבנים המיועדים למוסדות ציבור.

מבחינה המידקם האורבני - נכון שלבית אבות יש צורך ביותר אחוזי בניה, אחרת הוא לא יכול להיות כלכלי, אם קודם קבעו את ה-300% או את ה-8,500 מ"ר ובדקרו זאת לעומק אזי כדאי להכין את נספח הבינוי כחלק מהתכנית עצמה, אם הבינוי הזה אושר ע"י ועדה מקצועית כדאי לאמץ אותו, בתנאי שהוא יוצג בפני הועדה עכשיו.

גב' שטרנברג העירה לעניין הפרשות כי מאוד מפריעה לה השונויות בין הפרשות שכן נוצר מרווח גדול. היא היתה רוצה לבדוק את העניין ולא לחרוץ דין כבר עכשיו, משום שנאמר כאן שהיו הפרשות היסטוריות ומכאן הסיבה לשונויות.

גב' בן-דור העירה ששטח הסגור לבי"ס הוא קטן מהתקן, צריך להיות 8 דונם.

מר כחילת השיב שבענין ביה"ס ביקשו מהעירייה להודיע על גודל המגרש המתאים להם וזה היה יותר קטן ממה שמופיע כאן. חרות הדעת אמרה שיש להגדיל את השטח בעוד כ-2-3 דונם אולם זה לא היה ניתן והגדילו רק בעוד חצי דונם או דונם וחצי. חלק מהנושא של הפרשות קשור לכך שהעירייה רצתה ליצור מגרש לבי"ס שהוא עפ"י תקן.

לגבי גודל ההפרשה - הרי שבכל מקרה לא פגעו בזכויות המוקנות שעפ"י תכנית 1726.

נושא ההפרשה הוא אילוצי משני טעמים: הדרושה של המועצה הארצית לסגת מכו הבינוי מרחק גדול יותר מהתכנית המקורית בכביש י-ס-א"א כך שבוסלו איזורים שהיו בתכנית המקורית למגורים. אילוצי שני זה עניין ביה"ס. אילו היתה הפרשה יותר לצרכי צבור על חשבון אחוזי בניה או זכויות מוקנות - הוא היה בהחלט מקבל את ההתנגדות.

מר אדרי העיר שבדבריו של מר כחילה יש סכנה, כי מי שישא בפיצויים כאן זו הועדה המקומית כך שהעירייה גם תמך זכויות בניה מלאות וגם תדרוש לשלם פיצויים על כל ההפרשות שמעבר ל-40% חייבים לוודא שההפרשות כאן הן מאוזנות מצד אחד ומצד שני לא עולות על 40%.

מר כהן גם מר ברויד לא מכיר את כל העובדות לאשורם ולכן אמר דברים שעלול להשתמע מהם, בעקבות דבריו מר יגור, מר כחילה ובעלי הקרקע, כאילו היתה איזושהי ועדה מקצועית שבדקה את הנושא ביסודיות ובאיזושהו שלב היה איזה רשע, שבעקבות נימוקים לא עניינים החלים להוריד את זכויות הבניה מ-300% ל-200%, או שמן דהוא החלים על דעת עצמו ללא שיקול דעת מספק לזרז את נספחי הבינוי יש להעמיד דברים על דיוקם.

ראשית, הנושא נשכל במסך 3 שנים, כאשר בשתי הישיבות הראשונות של הועדה המחוזית בהן השתתף כחבר, התכנית נדחתה ולא אושרה להפקדה, משום שמדובר באזור מאוד רגיש של הכניסה לעיר ונראה לנו שהבינוי שהוצע הוא לא נכון למקום שהוא נמצא בו. קרה מה שקרה ובעקבות דיונים נוספים החליטו לאשר תכנית מסריומת להפקדה והיא נשלחה לוועדה המשנה לקוי בנין שליד המועצה הארצית שלא היתה מוכנה להקטין את קו הבנין ולהישפך עם בנינים כל כך גבוהים לכביש ירושלים תל-אביב.

כתוצאה מהחלטת המועצה הארצית הוקמן השטח בצורה די משמעותית כאשר השטח הנהוב בוטל לבניה למגורים והבניה עלתה כלפי מעלה. כתוצאה מכך נספח הבינוי שהיה נכון לתכנית הראשונה שבדונה, כבר לא היה רלוונטי להחלטה של המועצה הארצית לתכנון ובניה.

גדעון יגור, המתכנן, טען שכתוצאה מאישור התכנית על ידי המועצה הארצית בחתימתו של יונתן גולני מאושר הבינוי כפי שהיה.

עבדכם הנאמן פנה ליונתן גולני שאמר, שהמועצה הארצית התייחסה אך ורק לאלמנט אחד, האלמנט של קו הבנין. נושא הבינוי לא היה נושא הדיון במועצה הארצית, ולכן תשקלו את הנושא לבד. כאשר התכנית הגיעה לדיון כאן נוצרו מספר עיוותים שעל חלק מהם עלינו ועל חלק מהם לא עלינו.

אם תשימו לב מגרש מס' 9 על פי התכנית המאושרת יוצא ממגרשים מס' 22,21, 26,27, מגרשים 27,22,21 כולם נמצאים באזור מגורים 5. שזכויות הבניה בו על פי 1726 היו 50%. התכנית כפי שהיא הוגשה לנו הציעה להעלות אותן כלפי מעלה ולתת לו פי 6 זכויות בניה מהתכנית המקורית. האם זאת לא אפליה זאת טענה מס' 1.

טענה מס' 2 תכנית הבינוי שכולם מנסים להאחז בה, לא היתה תכנית בינוי במושגים שאנחנו מכירים, זה היה מסמך שדובר על קוי בנין ועל חתכים עקרוניים, חתכים בלבד. דבר שלא מספיק כדי לבחון כניסה לעיר במקום הזה.

סענה שלישית, למיטב הבנתי המשפטיות, לא ניתן במעמד מחן תוקף בהיגוף קולמרוס להחליף את זכויות הבניה מ-200% ל-300%, וגם לא ניתן להאחז בטענות שהיו עלולות להשתמע מהדברים שלישית אמרה, מוסד זה כמו מגורים, התכנית הופקדה על סמך החלטות מפורשות שקיבלה הועדה, כאשר היינו זהירים וכל פעיף שעלינו עליו הובא בפני הועדה.

מר יגד אמר שהפרש בהפרשות לצרכי צבור נובע מן העובדה שהיו הפרשות היסטוריות ברחוב גבעת שאול. אז נניח שבמגרש מס' 10 שההפרשות בו מגיעות ל-31% בלבד לעומת 46% בשאר המגרשים, יש לסענה אולי איזשהו בסיס עובדתי שצריך לבדוק. אבל איזה בסיס עובדתי יש למגרשים 21, 22, 27 ו-28 שלא נסמכים על רחוב גבעת שאול? אני עונה לסענה שפה היו הפרשות היסטוריות, מתוך קריאת מפה ולא בדיקה עובדתית, אנחנו נוציא את ניסחי הדישום ונבדוק אותם. לכן לדעתי יש גם סענה לשאר בעלי החלכות שהם לא עלו עליה, כי הם לא בדקו את העניין שמהם הפריש 46% בעוד שלבעל החלכות האלה נותנים 200% או 300% ומפרישים ממנו רק 30%. דבר שיגרוור מביעות פיצויים מהעירייה. מר כהן הציע לקבל את עמדתה של גב' שטרנברג ולבדוק את הטענות המשפטיות ולהביא אותן שוב בפני הועדה.

מר אדרי ציין שישנה סענה מרומזת שהועלתה, שעשויה להיות סענה כלפי הועדה המקומית וזה הנושא של כליאת החלקה בין מוסדות, שמורידה ערך פוטנציאלי.

מר בתילה ציין שיעביד את הדברים גם לבדיקה של מר עמידם.

הנחלס: לדחות את המשך הדיון וההכרעה בהתנגדויות עד לבדיקת הטענות המשפטיות והאחרות שהועלו.

2. תכנית מס' 2935 ב' - גבעת משואה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בעיתונות בתאריך 17.5.91. במהלך תקופת ההפקדה לא הוגשו לתכנית התנגדויות.

מר כהן תכנית מס' 2935 ב' היא התכנית המפורטת של גבעת משואה. התכנית הופקדה ולא הוגשו לה התנגדויות וזה רק מוכיח שהעמדה שהציג בדיונים המוקדמים יחד עם מר א, כהן, שזאת השיטה הנכונה הוכיחה את עצמה. ישנו נושא אחד שעולה היום מסעם המתבונן ומוסכם על משרד השיכון. כאשר ערכו את התכנית בזמנו עלתה השאלה מדוע יש לחייב אנסנה מרכזית לסלביזיה? הגיעו למסקנה שאפשר לעשות זאת והם מבקשים שהועדה תעגן בתכנית סעיף לפיו במגרש מס' 60 או במגרש מס' 90 ניתן להקים אנסנה מרכזית לסלביזיה לשכונה. המלצתו לקבל את הבקשה ולתקן את הוראות התכנית.

מר סניסה שאל מה מחייבת האנסנה הזאת?

מר כהן השיב שהאנסנה מחייבת בסיס עם מבנה קטן, כמו כן, במגרש מס' 43 יש לשנות את הצבע לכתום, שכן לפי התקנון זה שטח המיועד למרפאה וטיפת חלב.

הנחלס:

א. לעגן בתכנית הוראה לפיה במגרש 60 או 90 ניתן יהיה להתקין אנסנה מרכזית לסלביזיה לכל השכונה ולתקן בהתאם את סעיף 13 בהוראות התכנית.

ב. לתקן את הסעות הסכנית ולצבוע הסכנית ולצבוע את מגרש חדש מס' 43 בכתום שבו יעודו הוא למוסד ולא לבנייני צבור בהתאם להוראות התכנית.

ג. לאשר את התכנית בשינויים כאמור לעיל.

3. תכנית להפקדה

מ"ר כהן תכנית מס' 3601 א' נועדה לעשות שינויים בתכנית 3601 כתוצאה ממימצאים ארכיאולוגיים בשטח, המחייבים את שימור המתקן כשטח פתוח ולא כשטח לבניה. השינויים המבוקשים ברורים בפריסה שונה של שטחי בניה בשכונה, ע"י חוספת בכל שאר המגרשים שרואים בתשרים המוצג.

יש שתי הערות לגבי התכנית. כתוצאה מההגדלה חלים שינויים בתכנית הבינוי ולא ידוע מה המשמעות שלהם. והיה ויסתבר שזה מחייב רמת פרוט גדולה יותר, אזי ההנחה שלא תהיה בעיה. כמו כן, מגרש מס' 1038 מיועד לדיוור מוגן ולגביו מתעוררת בעיה בשל הצפיפות המוצעת בו. שטח המגרש הוא 1997 מ"ר ומוצעת בו זכויות בניה של 5700 מ"ר. בפסגת זאב כולה קיימת צפיפות יחסית נמוכה כשאר במזרח המרכז המסחרי של השכונה, נוצרת צפיפות דומה לזו המוצעת.

מאחר ומדובר בשטח כלל עירוני בתוך אזור מגורים ומדובר בשטח קטן מאוד, הרי שהצפיפות שמתקבלת היא גבוהה מאוד ויש להקטין אותה.

מ"ר א. כהן הסביר שהיה קיים מגרש מס' 18 עם זכויות ל-50 יחידות דיוור וכ-8000 מ"ר פחות או יותר. בעת העבודות בשטח התגלה מתקן ארכיאולוגי יוצא דופן, עם מימצאים מעניינים במיוחד. השטח הוקצה לחברת שופ, שלא היתה מסוגלית בשימור המתקן. בסיכומו של דבר שוכנעו כל הנוגעים בדבר שיש לשמר את המתקן בשכונה, ונותר שטח למגורים שהוחלט לייעד לדיוור מוגן. מספר היחידות שמתבקש לעשות במקום עומד על סף של 100, דבר שלא ניתן להכניס לשטח. מדובר בבנין בן 6 קומות כשהקומה הששית היא בנסיגה. הבנין יושב על רחוב 13, כשהצפיפות על רחוב זה היא אדירה. למרות שרשמו 90 יחידות דיוור מדובר למעשה היום בכ-85 יחידות כדי לעמוד בתקן החניה חבנה חלק מהחניה במפלס תת-קרקעי עם פחות מ-80 יחידות דיוור לא יוכלו להקים את הפרויקט. מבחינה אדריכלית, בנין יושב היום על רחוב ראשי, 5 קומות וקומה ששית נסוגה, לא חושב להצפיפות שמבוטאת באחוזי בניה יש בוסני הבינוי.

מ"ר כחילה ציון שלדעתו אפשר לאשר 84 יחידות דיוור.

מ"ר סוויסה שאל מה מתכננים לבנות בשטח הכלל עירוני?

מ"ר כחילה הסביר שהשטח מוקף משלושה כיוונים - ע"י כביש מצד אחד, מתקן ארכיאולוגי מצד שני ומוסדות כלל עירוניים מצד שלישי, כשאין מגורים מסביב. אומנם יש בתכנית שטחים המיועדים למבני צבור בחיק השטח הכלל עירוני. הרי שעדיין לא ניתן לדעת איזה צרכים יעלו שלא נתנו מראש, עם התפתחות השכונה, שהיא שכונה חדשה.

ציון שהוא נגד קיצוץ במוסדות הכלל עירוניים.

מ"ר כהן טען שלתכנון בית אבות בלי הצגת נספחי בינוי, הפמדת הבנינים - לא יתכן. רוצה שנספח הבינוי יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, כמו כן, אם מדובר בדיוור מוגן לקשישים, יש צורך בחסיבת קרקע מנימלית כדי שיוכלו לרדת למטה ולשבת שם.

ג. פלג ציון שלדעתו המיקום הזה לא מוצלח.

מ"ר כהן הסביר שהגישו התכנונית גורסת שבית דיוור מוגן לגיל מסויים עדיף שיהיה במרכז השכונה. יש שט גם בית אבות. קשישים אינם מוקצים וחשוב שיהיו במרכז השכונה.

לגבי אזור המגורים - טובס לבחון יחד מהם הפרטים הנוספים שיש לבצע.

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

1. להגדיל את המגרש המיועד למוסד ב-2 דונם על חשבון השטח המיועד לשטח כלל עירוני, ולצרף נספחי בינוי ופיתוח בהתאם להנחיות לשכת התכנון המחוזית.

2. לפרט ולהשלים את הוראות התכנית ונספחי הבינוי לאזורי המגורים במתכונת התכניות המפורטות בפסגת זאב.
3. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי בניה - למגורים (הוראות שעה) התש"ן-1979 מתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר מוסף התכנית כדלהלן:
 כתחילת ביצוע של התכנית מחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הפמת 20% מסר כל מבני המגורים שעפ"י התכנית.

כב' אלול תשנ"א
 1.9.91

אליהו סריסה
 יו"ר הועדה המחוזית
 לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה לבניה למגורים מס' 9/91
מתאריך ט"ו תמוז תשנ"א (27.6.91)
יו"ר הועדה מ. א. סויסה

השתתפו:

מ. אדרי	-	נציג מ.מ.י
א. כהן	-	מ"מ נציגת שר השיכון
מ. כהן	-	מתכנן המחוז
א. כחילה	-	יו"ר הועדה המקומית ירושלים
נ. פלג	-	מ"מ נציג שר התחבורה

נכחו:

ע. בן-דור	-	משקיפה מטעם משרד החינוך
פ. ברויד	-	איגוד האדריכלים
מ. דויס	-	משרד דובר משרד הפנים
ע. המרמן	-	מ.מ.י
ג. יניב	-	יועץ סביבתי
א. שטרנברג	-	מ"מ יועצת משפטית
א. אלון	-	לשכת התכנון המחוזית
י. בן יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
ש. דוטן	-	לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית

נעדרו:

י. גולני	-	נציג ולק"ח
ע. הרמן	-	נציג שר הביטחון
ר. זמיר	-	נציגת שר השיכון
ד. יונגמן	-	משקיף מטעם משרד ראה"מ
ד"ר לבנטל	-	יועץ מטעם משרד הבריאות
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
ט. קולק	-	ראש עיריית י-ם
ר. שפיר	-	הגבלות על הבניה
א. תייר	-	מהנדס העיר

מרחב תכנון מקומי ירושלים

א. פרוטוקולים לאישור

הוחלט לאשר את הפרוטוקולים הבאים:

1. פרוטוקול הועדה לבניה למגורים מס' 1/91 מתאריך 14.2.91
1. פרוטוקול הועדה לבניה למגורים מס' 1/91 מתאריך 7.3.91

ב. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3450 א' - הוראות חלוקה ובינוי במתחם לרח' גבעת שאול

הוחלט: לדחות את המשך הדיון וההכרעה בהתנגדויות עד לבדיקת הטענות המשפטיות לאחרות שעלו.

2. תכנית מס' 2935 ב' - גבעת משואה

הוחלט:

- א. לעגן בתכנית הוראה לפיה נמגרש 60 או 90 ניתן יהיה להתקין אנטנה מרכזית לטלויזיה לכל השכונה ולתקן בהתאם את סעיף 13 בהוראות התכנית.
- ב. לתקן את הטעות הטכנית ולצבוע את מגרש חדש מס' 43 בכתום שכן יעודו הוא למוסד ולא לבנייני ציבור בהתאם להוראות התכנית.
- ג. לאשר את התכנית בשינויים כאמור לעיל.

ג. תכניות להפקדה

3. תכנית מס' 3601 - פסגת זאב - שינויים באתר ארכיאולוגי

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

1. להגדיל את המגרש המיועד למוסד ב-1 דונם על חשבון השטח המיועד לשטח כלל עירוני, ולצרף נספחי בינוי ופיתוח בהתאם להנחיות לשכת התכנון המחוזית.
2. לפרט ולהשלים את הוראות התכנית ונספחי הבינוי לאיזורי המגורים במתכונת התכניות המפורטות בפסגת זאב.
3. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי בניה - למגורים (הוראות שעה) התש"ן-1990 תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן: כתחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עבור עבור הקמת 20% מסך כל מבני המגורים שעפ"י התכנית.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה לבניה למגורים מס' 10/91
מתאריך ט"ו תמוז תשנ"א (27.6.91)
יו"ר הועדה מ. א. סויסה

השתתפו:

מ. אדרי	-	נציג מ.מ.י
מ. ויזל	-	חבר מועצה מקומית מטה יהודה
ר. ירדני גולן	-	מהנדס הועדה המקומית מטה יהודה
מ. כהן	-	מתכנן המחוז
א. כהן	-	מ"מ נציגת שר השיכון
נ. פלג	-	מ"מ נציג שר התחבורה

נכחו:

ע. בן-דור	-	משקיפה מטעם משרד החינוך
פ. ברויד	-	איגוד האדריכלים
מ. דויס	-	משרד דובר משרד הפנים
ע. המרמן	-	מ.מ.י
ג. יניב	-	יועץ סביבתי
א. שטרנברג	-	מ"מ יועצת משפטית
א. אלון	-	לשכת התכנון המחוזית
י. בן יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
ש. דוטן	-	לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית

נכחו:

י. גולני	-	נציג ולק"ח
ע. הרמן	-	נציג שר הביטחון
ר. זמיר	-	נציגת שר השיכון
ד. יונגמן	-	משקיף מטעם משרד ראה"מ
ד"ר לבנטל	-	יועץ מטעם משרד הבריאות
ס. לרמן	-	מהנדס המועצה המקומית בית שמש
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
ש. פדידה	-	ראש המועצה המקומית בית-שמש
ר. שפיר	-	הגבלות על הבניה

מרחב תכנון מקומי בית שמש ומרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכניות להפקדה

1. תמא 1/6 - שינוי גבולות תפרוסת האוכלוסיה - בית שמש

הוחלט: להמליץ בפני המועצה הארצית לתכנון ולבניה לשנות את יעוד האוכלוסיה של העיר בית שמש בתמא 1/6 ל-120 אלף תושבים.

מרחב תכנון מקומי בית שמש

2. תכנית מס' 90/א' - נחלת אבות

הוחלט:

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

1. לפרש בהוראות התכנית כי תוספות הבניה יבנו בעמודות שלמות ללא דילוג היתר הבניה ינתן על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחיבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה אשר תקבע ע"י המועצה המקומית.
2. עריכת התכנית תעשה בתאום עם מתכנן המחוז.

3. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי בניה - למגורים (הוראות שעה) התש"ן-1990 תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן:
כתחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עבור עבור הקמת 20% מסך כל מבני המגורים שעפ"י התכנית.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה לבניה למגורים ולתעשייה מס' 10/91
מתאריך ט"ו תמוז תשנ"א (27.6.91)

יו"ר הועדה מר א. סויסה

השתתפו:

נציג מ.מ.י	-	מ. אדרי
חבר מועצה מקומית מטה יהודה	-	מ. ויזל
מהנדס הועדה המקומית מטה יהודה	-	ר. ירדני-גולן
מ"מ נציגת משרד השיכון	-	מ. כהן
מ"מ נציג שר התחבורה	-	נ. פלג

נכחו:

משקיפה מטעם משרד החינוך	-	ע. בן דור
איגוד האדריכלים	-	פ. ברויד
משרד דובר משרד הפנים	-	מ. דויס
מ.מ.י.	-	ע. המרמן
מחלקת מהנדס העיר	-	ד. ויסקינד
מחלקת מהנדס העיר	-	ל. ידון
יועץ סביבתי	-	ג. יניב
לשכת התכנון המחוזית	-	א. אלון
לשכת התכנון המחוזית	-	י. בן יעקב
לשכת התכנון המחוזית	-	ש. דוטן
לשכת התכנון המחוזית	-	י. צרפתי

נעדרו:

נציג ולק"ח	-	י. גולני
יו"ר הועדה המקומית מטה יהודה	-	ד. דוד
נציג שר הביטחון	-	ע. הרמן
נציגת שר השיכון	-	ר. זמיר
מהנדס מועצה מקומית בית-שמש	-	ס. לרמן
נציג שר התחבורה	-	מ. נקמן
ראש מועצה מקומית בית שמש	-	ש. פדידה

מרחב תכנון מקומי בית שמש ומרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכניות להפקדה

1. תמא/6-1 - שינוי גבולות ושינוי תפרוסת האוכלוסיה - בית שמש

מר כהן עפ"י תפרוסת האוכלוסיה ל-7 מליון יעד האוכלוסיה של בית שמש הוא כ-40,000 תושבים. עפ"י תכנית חדשה שהולכת ומתגבשת בין הגורמים התכנוניים יעד האוכלוסיה של בית שמש הוא 120,000 תושבים. כלומר, מדובר בהשלשת אוכלוסית בית שמש.

כדי להימנע ממכשלות פרוצדורליות נעשה ניסיון לתאם את הנושא עם המשרד הראשי של משרד הפנים - במישור של תיאום עם הממונה על תכניות ארציות במשרד הפנים, גב' דינה רצ'בסקי, שהנושא סוכם להנחת דעתה. כמו כן במישור של בדיקה עם היועץ המשפטי של משרד הפנים לגבי הנושא של שינוי תכנית מתאר ארצית במסגרת הועדה לבניה למגורים, וגם הוא גורס שאין מניעה שהועדה תעביר לאישור המועצה הארצית תכנית לשינוי יעד האוכלוסיה של בית שמש.

אין כאן קביעת גבולות, ולאחר שיקול דעת נוסף והתייעצות עם מר גיל יניב וגב' ציפי רון נראה שזה משרת גם את האינטרסים של המועצה האזורית מטה יהודה. אין בתכנית הזו תשריט ואין גם סימון היכן מוסיפים את 80,000 התושבים. בשלב הזה למעשה משנים רק את יעד האוכלוסיה, בלי לאמר מהו הגבול הגיאוגרפי של תוספת האוכלוסיה. הנושא יעלה לדיון כאשר תוגש לוועדה תכנית מתארית בקנ"מ 1:10,000 או 1:5000.

הוחלט: להמליץ בפני המועצה הארצית לתכנון ולבניה לשנות את יעד האוכלוסיה של העיר בית שמש בתמא/6-1 ל-120 אלף תושבים.

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכניות להפקדה

2. תכנית מס' בש/90 א' - נחלת אבות

מר כהן תכנית בש/90 א' מתיחסת לחלק משטח הכלול בתכנית בש/90, שהופקדה ואושרה בשנת 82, והיום מבקשים לערוך שינויים. השינויים מתיחסים ראשית לחלוקה שונה של מגרשי בניה ולמתכונת בינוי שונה, בהתאם לצרכי העמותה שרכשה את המגרשים ובהתאם לרוח הזמן הדורשת דירות קטנות יותר. התכנית הנוכחית מציע מתכונה בינוי שונה מזו שהוצעה בתכנית המקורית, ומתאימה לכך גם את צורת המגרשים וחלוקת המגרשים לבנינים שבמקסימום מגיעים ל-3 קומות עם תוספות עתידיות של חדר על הגג, התכנית שונה מתכניות אחרות בכך שהיא כבר מתכננת תוספת בניה עתידית בצורה מסודרת. מאחר, והתכנית מיועדת לאוכלוסיה דתית, היא כבר פותרת את בעיית מרפסות הסוכה.

יש כאן שתי בעיות:

1. באיזו מידה התכנית החדשה אכן לוקחת בחשבון שינויים אפשריים בשאר המתחם?
2. בענין תוספות הבניה אין כאן שום מגבלות מתי בונים ואיך בונים. מר כהן ציין שלדעתו, מכיון שמדובר בסה"כ ב-3 קומות, נכון לחייב שבנית התוספת בעתיד תעשה בעת ובעונה אחת בעמודות שלמות. כמו כן, הבהיר שבמעבר מבש/90 לבש/90 א' יש הגדלה מ-39,580 מ"ר ל-42,864 מ"ר. יש פה הגדלה של כ-2,000 מ"ר זכויות בניה. חומרי הבניה הם חומרי בניה גמישים התכנית בסך הכל היא בהחלט תכנית סבירה.

• מר סויסה שאל כמה בסך הכל יחידות דיור?

מר כהן השיב שמדובר בשלוש מאות שמונים בערך.

מר סויסה העלה חשש שהם יבנו כ-300 יחידות דיור, והאחרים לא יבנו בכלל.

מר כהן שאל באיזו מידה השינויים בבינוי נלקחו בחשבון גם בשאר המתחם, והאם ניסו לעשות איזושהי התאמה.

מר א. כהן ענה שבינתיים העמותה היחידה שהחלה בתכנון זו העמותה הזו. העמותה השניה קרוב לוודאי תתכנן ע"י אותו מתכנן וע"י אותו יזם. כך שלפחות לגבי שני שליש יהיה פיתרון זהה. כמו כן ציין שבסמוך לכביש נתגלו שרידי עצמות של יהודים קרוב לוודאי, וסביר שיערך שינוי כלשהו ביוזמת משרד השיכון שיבוא לתקן את הדברים. משרד השיכון היום חוזר ובודק האם חסרים מוסדות.

מר כהן המליץ להפקיד את התכנית בתנאים:

א. שהעריכה תהיה בתיאום עם לשכת התכנון.

ב. שיתוקן הסעיף לגבי תוספות בניה כעתיד.

ג. אם יהיה צורך בתיקונים נוספים הם יעשו בתאום עם משרד השיכון ולשכת התכנון.

הוחלט:

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

1. לפרש בהוראות התכנית כי תוספות הבניה יבנו בעמודות שלמות ללא דילוג היתר הבניה ינתן על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה אשר תקבע ע"י המועצה המקומית.

2. עריכת התכנית תעשה בתאום עם מתכנן המחוז.

3. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי בניה למגורים (הוראות שעה) התש"ן-1990 תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן:
כתחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך כל מבני המגורים שעפ"י התכנית.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה הנקודתית לתכנון ולבניה
מס' 6/91 שהתקיימה ביום ג' כב' בסיון תשנ"א 4.6.91
יו"ר הועדה - א. סויסה

השתתפו:

מ. כהן - מתכנן המחוז
א. כהן - נציג שר השכון (מ"מ)
א. פורשמידט - נציג שר הבריאות (מ"מ)
י. שרון - נציג ציבור

נכחו:

ע. המרמן - נציג מ.מ.י. (מ"מ)
פ. בלנק - מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
א. ברזקי - מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
ד. ויסקינד - מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
ל. ידון - מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
א. אתר - אגף הפיקוח
ע. עוז - אגף הפיקוח
א. בר - סגנית מתכנן המחוז
ר. י. גולן - מהנדסת הועדה המקומית מטה יהודה
ג. בן-ישראל - לשכת התכנון המחוזית
י. בן-יעקב - לשכת התכנון המחוזית
ש. דוטן - לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי - לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט - מזכירת הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. תכניות לאשור

1. תכנית מס' 1917 א' - הגדלת שטח קפה רוונדו - רח' המלך ג'ורג'
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3858 מיום 21.3.91
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

2. תכנית מס' 2841 א' - מוסדות ציבור - גבעת קומונה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3858 מ-21.3.91
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ב. תכניות להפקדה

3. תכנית מס' 4035 - יעוד שטח וקביעת בינוי - קלנדיה
מובא לתיקון החלטה.

גב' צרפתי מזכירה במה מדובר ואת החלטה שהתקבלה. מאוחר יותר התברר שההפרשות לצרכי ציבור הכוללים הפרשות לצורך ומגרש מס' 4 - שיועד לתכנון בעתיד והוא יועבר לרשות שדות התעופה-עולים על 40%.

מר סויסה מציע לאשר בנית 50% אך חישוב אחוזי הבניה יהא משטח מגרש מס' 1 ומגרש מס' 4. יש לעגן בהוראות התכנית הוראה בדבר העברת שטח מגרש מס' 4 לרשות שדות התעופה ללא תמורה.

הוחלט: א. לבטל את החלטת הועדה מיום 21.5.91

- ב. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית וכתנאים הבאים:
1. חישוב אחוזי הבניה ייעשה משטח מגרשים חדשים מס' 1 ומס' 4.
2. תכלל בהוראות התכנית הוראה בדבר העברת שטח מגרש חדש מס' 4 לרשות שדות התעופה ללא תמורה.

4. תכנית 3837 - קביעת יעודי קרקע והוראות בינוי - זכרון יוסף
וזכרון יעקב

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.9.90
להפקיד את התכנית בתנאי שיתוקנו התיקונים הטכניים הדרושים וישולבו ההערות מתיק המתכנן.

התכנית לא נדונה.

5. תכנית מס' 3254 א - שינוי תואי דרך וחלוקה חדשה - גבעת שאול
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.9.90

- להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. סעיף 8 ג' בהוראות התכנית יבוטל.
2. בסעיף 8 ד' תתווסף הערה שביצוע הקירות התומכים יהיה בתאום עם אגף הדרכים.
3. בסעיף 8 ה' תתווסף הערה שאישור תכנית הפיתוח שתערך בתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר הוא תנאי להתחלת העבודות הכרוכות בסלילת הדרכים.

4. יערכו בתכנית תיקונים טכניים.

נב' צרפתי מדובר בתכנית לשינוי תואי כביש שעל פי תכנית 3254 יעוד השטחים נשאר כשהיה.

מר מ. כהן בזמנו, כשדנה הועדה באישור תכנית 3254 נדונו התנגדויות של בעלי חזקות בשטח הסמוך ועתה יש לוודא שחלוקת השטח, כפי שהיא באה לידי ביטוי בתכנית זו אינה פוגעת בחלוקת השטח בתכנית 3254.

מר המרמן זו תכנית של המינהל והיא הוכנה במטרה לתת מענה לבעיות אלה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית

6. תכנית מס' 3010 ב - חלוקה למגרשים וקביעת שטח למסחר - שכ' קטמון

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.9.89

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. קווי הבנין והבינוי בבנין מס' 5 בדירות הפינתיות המזרחיות בקומות ראשונה ושניה (מעל הקרקע) ישונו בהתאם לתנחת הדירות.
- ב. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

נב' בר תכנית מאושרת מס' 3010 א' קבעה הרחבות דיור ל-5 בנינים בקטמון וחזית מסחרית לבנין קיים בדרום השטח. עתה הוגשה תכנית לחלוקת השטח למגרשים כך שכל בנין יהיה על מגרש בודד. המגרש הדרומי יועד כולו לשטח מסחרי וללא אפשרות תוספת בניה מעבר לקיים. במסגרת התכנית מבוקש שינוי קל בתוספת המתוכננת לבנין מס' 5 - בפיתו הדרום מזרחית. אין מניעה להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

7. תכנית מס' 2343 ב - שינוי נספח בינוי והגדלת מס' יחידות דיור רח' רמבן

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.2.91

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. הקו הכחול של התכנית יורחב באופן שיכלול את הרחבת הדרך רח' רמב"ן ורשב"א כמו בתכנית 2343 א', ויקבע בהוראות התכנית כי מגישי התכנית יהרסו ויבנו מחדש על חשבונם את הגדר.
- ב. ההערות מתיק למתכנן ישולבו בהוראות התכנית.
- ג. התכנית תאושר ע"י אגף הרישוי.
- ד. הקומה השלישית תונמך ל-2.80 מ' ברוטו כדוגמת הקומות האחרות.
- ה. נספח הבינוי יפרט את חומרי הבניה בחזיתות הבנין בתאום עם אגף התכנון.
- ו. התכנית תיערך מחדש ותתוקן מבחינה טכנית.
- ז. תנאי למתן היתר בניה הוא חדר שנאים.
- ח. מגיש התכנית יתן התחייבות לשביעות רצון עו"ד העיריה בדבר שפוי הועדה המקומית במקרה של תביעת פיצויים.

מר בן יעקב תכנית מאושרת מס' 2343 א' כוללת שנספח בינוי. על פיה נקבע יעוד השטח כאזור מגורים 2. התכנית קבעה בניה בנין של 4 קומות - לשני קוטז'ים ומדרגות חיצוניות לקומה השניה. עתה מוגשת תכנית חדשה לשינוי מספר יחידות הדיור - 4 דירות ו-2 קוטז'ים ושינוי קו הבנין של המדרגות החיצוניות כך שיגיעו עד גבול המגרש. כמו כן מבוקשת פרגולה על הגג. התכנון הקודם של חדר המדרגות היה טוב יותר - כי היה נסתר יותר והתרחק מגבול המגרש. עתה הוא גלוי עד הקומה השלישית. יש למצא פתרון טוב יותר לחדר המדרגות.

מר מ. כהן אין לאשר את הפרגולה על הגג. זהו גרעין לתוספת בניה בעתיד.

גב' ברזקי הפרגולה על הגג מהווה אלמנט עיצובי ובאופן עקרוני טוב שיש שימוש בגגות.

מר א. כהן לא מדובר בשכונת מצוקה אלא בשכונת יוקרה ולכן אין לחשוש מתוספת בניה בעתיד.

מר מ. כהן אין לי ספק שהשטח על הגג עם הפרגולה המוצעת יסגר בשלב כל שהוא. אני מציע לאפשר פרגולה מעץ - אם בכלל - ולא מבטון.

גב' ידון בתגובה להערת מר בן יעקב בנוגע לחדר המדרגות - בתכנית הנדונה מדובר על אלמנט קל ממתכת במקום הקיר המסיבי שתוכנן קודם.

מר סויסה מדובר ברחוב צר מאד והמדרגות המגיעות עד קו בנין אפס אינן ניראות לי.

גב' ברזקי הארכיטקטורה של הבניין מנסה להיות קוהרנטית מהמסד ועד הטפחות.

מר סויסה מעלה להצבעה את ההצעות הבאות:

א. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית כולל הפרגולה המוצעת.
ב. להפקיד את התכנית ובתנאי שהפרגולה על הגג תהיה מעץ.

בעד הצעה א' הצביעו 2 חברי ועדה.

בעד הצעה ב' הצביעו 3 חברי ועדה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהפרגולה על הגג תהא מעץ.

8. תכנית מס' 4129 - הרחבות דיור - רח' אנילביץ - קרית יובל

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.2.91

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יערכו תיקונים טכניים כולל המעבר הציבורי שנקבע בתכנית 1018.
ב. יוגשו אישורי יח' מיפוי ומדידות ואגף הרישוי לחישוב שטחי בניה

מר בן ישראל מדובר בבנין קיים באזור מגורים 5 על פי תכנית המתאר 62. עתה מבוקשת הרחבת דיור והיא בעצם הכשרה לבניה שכבר בוצעה.

מר סויסה מדובר במרתף בנוי שעתה מבוקש לנצלו למגורים ולהגביה מעט את הגג כדי לנצל את החלל שבו. בישיבת הצוות בלשכה טען מר מ. כהן שעל העיריה לתת דעתה לכל האזור.

מר שרון אשור התכנית הזאת יהווה תקדים לכל שאר הבניינים. אני תומך בתכנית.

גב' ידון העיריה נתנה דעתה לנושא זה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. תכנית מס' 3969 - קביעת שטח למתקן הנדסי - אבו טור

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.1.91

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. הערות אגף הדרכים יעוגנו בתכנית.
ב. יסמונו העצים המיועדים לעקירה.

ג. יבוטלו סעיפים היטל השבחה ותשתית.

ד. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

ה. תנאי להפעלת הבריכה יהיה סיום הטיפול הנופי בהתאם לתאום ולדרישות המחלקה לשיפור פני העיר.

גב' בר מדובר בקביעת שטח למתקן הנדסי מדרום לרח' נעמי. התכנית כוללת חתכים דרך הבריכה המבוקשת אך יש להוסיף גם חתכים נוספים לגבי השטח לטיפול נופי הסמוך לבריכה.

מר מ. כהן בזמנו התעכבה תכנית אבו-טור 1864 א' - זמן ממושך עקב התנגדות החברה להגנת הטבע ובסופו של דבר הושגו סיכומים בנושא מעבר הכביש באזור יער השלום. יש לעגן סיכומים אלה בתכנית זו.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. יצורפו לתכנית חתכים דרך השטח לטיפול נופי שיהיו להנחת דעתו של מתכנן המחוז.

ב. יעוגנו בהוראות התכנית הסיכומים שהושגו עם הקרן הקיימת לישראל בנושא מעבר הכביש באזור יער השלום. (סעיף 8 א' ו-ב' בהוראות תכנית 1864 ב').

10 תכנית מס' 4210 - קביעת שטח למתקן הנדסי - דרום מזרח לתלפיות

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.1.91
להפקיד את התכנית ובתנאי שתערך מחדש מבחינה טכנית ויקבע בהוראות התכנית כי גם הגדר מסביב לביתן תבנה מאבן.

גב' צרפתי מדובר במתקן הנדסי מקטין לחץ לרשת המים העירונית - סמוך לצור באחר. הכביש יהיה במפלס גבוה יותר מהמתקן.

מר המרמן השטח בבעלות המנהל ועל פי התכנית מועברים שטחים לרשות העיריה. יש צורך בסיכום מוקדם איתנו.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהתכנית תחתם ע"י מינהל מקרקעי ישראל.

11 תכנית מס' 4205 - סגירת קומת עמודים לחדרי תפילה - שכ' עזרת תורה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.1.91
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. הקיר החדש יסוג פנימה מן הקומה העליונה מעליו, בהתאם למסומן בנספח הבנוי, שהוצג בעת הדיון.
ב. הפיר החדש יבנה כפרטי הבנין והזכויות, דוגמת הפיר הקיים.
ג. התכנית תתוקן מבחינה טכנית וישולבו בה הערות היחידות השונות בתיק למתכנן.

מר בן ישראל מדובר בבנין קיים ובו בית כנסת. לבנין קומת עמודים ועתה מבוקש לסגור אותה באלמנטים של זכוכית ומתכת. שטח הקומה כ-600מ"ר. במבנה הצדדי של חדר המדרגות מבוקש להוסיף שרותים.
כועדה המקומית דובר על נסיגה של קומת העמודים.

מר המרמן השאלה היא אם הקומה הזאת לא שימשה את באי הבנין כקומת עמודים והאם נכון יהיה לסגור אותה.

מר פורשמידט מבקש שיצוין שקומה זו לא תשמש כאולם שמחות.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיפורש בהוראות התכנית שלא יותר שימוש בקומה זאת כבאולם שמחות.

12. תכנית מס' 4235 - שינוי יעוד לאזור מסחרי - לקיוסק - שכונת גילה המשך דיון מיום 21.5.91

גב' צרפתי בישיבה קודמת הוחלט לבקר בשטח, ואכן בביקור בשטח נמצא כי בסמוך למגרש הנדון ישנו בית ערבי גדול בשטח המיועד לשפ"ץ ובנייני מגורים. השטח שעליו מבוקש לבנות את הקיוסק מיועד לשטח לבנין ציבור ועתה הוא מוזנח ומלוכלך. הקיוסק יכול לשמש את אנשי מרכז הקליטה, גני ילדים שבסמוך וכד'. בבנין הסמוך ישנה חנות מכלת. תומרי הבניה המוצעים אינם מתאימים לבניה באזור ויש לדרוש שהבניה תהא באבן.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהבנין יצופה באבן.

13. תכנית מס' 2700 - הוסטל לצליינים - הר הזיתים המשך דיון מיום 14.5.91

מר סויסה הזכיר במה מדובר והקריא את החלטת הועדה מישיבתה הקודמת. במכתבו מיום 3.6.91 כתב מר נקמן את הדברים הבאים:
"בהתייחס לחוות הדעת המבוקשת לגבי תנאי התחבורה המתוכננים שבתכנית מס' 2700 ביקרתי היום במקום לאחר בדיקה התכנון - ומצאתי כי פשוט אין דרך גישה ראויה לשמה אל אתר הפרוייקט.
הדרך שמדובר עליה היא שביל שרוחבו מגיע ל-4 מטר במקומות מסויימים עם שיפועים שאינם מקובלים לתנועת כלי רכב.
אינני יכול להמליץ בשום אופן לבנות פרוייקט כלשהוא מבלי שיהיה למקום כביש מקובל.
אבקש לציין כי לאורך השביל הקיים שמדובר עליו, המחבר בין דרך יריחו לבין דרך א-טור, אכן לא קיימים היום שום בניינים".

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה מיום 14.5.91 ולאור חוות דעתו של נציג שר התחבורה בועדה המחוזית חוזרת הועדה על החלטתה לדחות את הצעת התכנית.

ג. תשריט פיצול

14. תשריט פיצול על פי תכנית 2045 - רח' כפר עציון - שכ' ארנונה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.4.91
לאשר את תשריט הפיצול בתנאי שיתקבל אשור אגף הרישוי לשטחי הבניינים המוצעים ואשורי האגף להסדרי תנועה לגבי החניה.

מר מ. כהן במסגרת תכנית 2045 נעשה איחוד וחלוקה מחדש ונקבעו מגרשים בבעלות משותפת של מספר בעלים. כדי לאפשר בניה ללא תלות אחד בשני נקבעו תנאים לפיצול החלקות ונקבע כי על מגיש בקשה לבניה להוראות מהי אפשרות הבניה בחלק האחר של החלקה.
עתה הוגש תשריט חלוקה ובבדיקה נמצא שישנה סטיה של מספר מטרים מועט לטובת מגרשו של המבקש. יש להקפיד שהחלק היחסי של כל בעל ישמר.

גב' ויסקינד שלחנו הודעות לבעלים האחרים של החלקה ולא התקבלה כל התנגדות או תגובה.

מר מ. כהן בנוגע להעמדת הבניינים במגרש - הבנין המבוקש - במגרש א' מתרומם בכ- 1.75 מ' עד 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הטבעיים. הדבר כרוך בבניית קיר תמך בגובה לא סביר. ההגבהה נעשתה כדי שמהבית ישתקף נוף אך בגלל הצורך

בהקפי מילוי גדולים יש להוריד את מפלס ה-00 של הבנין.
הערה נוספת נוגעת לגג - על פי הבקשה שהוגשה ישנם לבני זכויות על הגג ולא רעפים - הדבר גם מתקשר לבעיה נוספת והיא חללים פתוחים לאורך שתי הקומות ועד לחלל הגג. תכנון כזה גורם לניפוח הבנין. יש לתכנן את הבית ללא החללים הפתוחים הנ"ל ושהגג יהיה גג רעפים ולא ינוצל כקומה נוספת.

מר א. כהן האם לא כדאי לתכנן בניה עם קו בנין אפס על מנת לנצל טוב יותר את השטח שהוא צפוף ממילא?

מר מ. כהן התכנית מאפשרת את פיצול החלקה. המרווח בין שני הבנינים יכול להגיע ל-6 מ' ובהנחה שלא יהיו מרפסות הפונות למרווח - זהו מרחק סביר. לדעתי יש לעבד את החתך בצורה יותר מדויקת ולתקן מספר פרטים בבקשה להיתר בניה - כמו למשל לבטל מדרגות - כפי שהחליטה הועדה המקומית והדבר לא נעשה. מוצע להגיש את הבקשה להיתר בניה לדיון בפני הועדה המקומית בטרם יוצא ההיתר.

גב' ויסקינד מציעה שתשריט החלוקה - ולא הבקשה להיתר - יובא שנית בפני הועדה.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שימולאו בתנאים הבאים:

- א. החלוקה בין שני הבעלים תעשה כך שישמר החלק היחסי של כל אחד מהם - כפי שנקבע בתכנית 2045.
- ב. מפלס ה-00 של הבנין יהיה במפלס פני הקרקע הטבעיים.
- ג. הבנין יתוכנן כך שלא יהיו בו חללים פתוחים, הגג יהיה גג רעפים ללא לבני זכויות ולא ינוצל כקומה נוספת.
- ד. תשריט פיצול מתוקן העונה על דרישות הועדה בסעיפים א, ב, ג לעיל - יובא לדיון בפני הועדה.

ד. תכניות בינוי

15. תכנית בינוי ופיתוח - מבנן מס' 7 - על פי תכנית 3822 ב' - נוה יעקב מזרח.

התכנית לא נדונה בועדה המקומית, אי לכך היא הועברה לועדה המקומית לדיון.

16. תכנית בינוי למבנן מס' 9 על פי תכנית 3602 - פסגת זאב מזרח

מר בן יעקב בבדיקת תכנית הבינוי התברר כי הארכדה המתוכננת אינה מתאימה לסגנון הבניה, לכן יש להרחיק את שני הבנינים האחד מהשני ואם אפשר יש לותר על מקום חניה אחד.

גב' בר המבנן בנוי מבניה מתועשת ויש לה מגבלות. הנפילות יכולות להיות בגובה קומה שלמה, הרחוב עולה בהדרגה אך הארכדה עולה בקומה שלמה. מוצע לבנות את הקטע של הארכדה בבניה קונבנציונלית ולהתאים את עיצובה לארכדות הקיימות בשטח.

מר א. כהן מציע שהאדריכל יסכם את הדברים עם אנדה.

הוחלט: לאשר את תכנית הבינוי ובתנאי שהארכדה תתוקן להנחת דעתה של סגנית מתכנן המחוז.

17. תכנית בינוי למבנן מס' 16 על פי תכנית 3602 - פסגת זאב מזרח

מר בן יעקב מדובר על שני בנינים עם חזית מסחרית. לגבי בנין מס' 1073 אין הערות, החזית המסחרית נראית טוב, לגבי בנין מס' 1072 - יש לתקן את הארכדה.

הוחלט: לאשר את תכנית הבינוי ובתנאי שהארכדה תתוקן להנחת דעתה של סגנית מתכנן המחוז.

ה. בקשה לקביעת תנאים

18. יב - 11243 - קביעת תנאים לפי סעיף 78 קלנדייה - (7014)
המשך דיון מיום 9.4.91

מר סויסה מזכיר במה מדובר ומה הוחלט בישיבה קודמת. בבדיקה התברר שחצי מהבנין נמצא בתחום רשות שדות התעופה, אי לכך מוצע לדחות את הבקשה.

מר קפמן האם נעשתה מדידה מדויקת בשטח?

מר אתר הבדיקה נעשתה על סמך התכנית של רשות שדות התעופה.

הוחלט: לדחות את הבקשה מכיוון שחלק מהבנין נמצא בתחום השטח השייך לרשות שדות התעופה.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ו. תכניות להפקדה

19. תכנית מס' מי/704 - איחוד וחלוקה מחדש - מעוז ציון ב'

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 1.4.90 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. לתקן בתקנונים - "שינוי ל-מי/360 א'".
ב. לשפר צביעה של "אזור מגורים 5" לצבע מעט שונה - מבנה להריסה לא ברור!

ג. בתקנון - סעיף 6: בצבע כחול (?) אזור מגורים 5, בתשריט צבוע בצהוב...

ד. במגרש חדש 2 - גם את הצריף לסמן להריסה!
ה. יש לתאם בין טבלת האיחוד החלוקה לבין התשריט את הגדרות המגרשים החדשים - הסימון אינו ברור!

ו. יש להתאים את בעל הקרקע, ולהוסיף פרטים + חתימה של המגיש וחתימות כל בעלי הזכויות בקרקע.

ז. סימון השטח לחלוקה מחדש בתרשים הסביבה.

ח. התנית העברת התכנית להפקדה באישור המועצה המקומית.

גב' דוטן מטרת התכנית היא איחוד וחלוקה שונים מזה שנקבע בתכנית מי/360א' לחלקות מס' 46 ו-47. על מגרש חדש מס' וא' קיים בנין עם קיר משותף עם בנין במגרש חדש מס' 2. בעל מגרש חדש מס' 2 בנה בנין חדש במגרשו ועתה עליו להרוס את חלקו בבנין הקיים.

מר מ. כהן מה גודלו של מגרש חדש מס' וא' ו-1ג' ביחס למגרש שהיה בבעלותו קודם לכן? לשם מה תוכנן כביש גישה למגרש אחד בלבד?

נב' י. גולן גודל השטח נבדק ונמצא בסדר. זכויות הבניה בהתאם למותר בתכנית מי/250 ובתוספת הקלה של 6%. הועדה המקומית אינה מתנגדת לחלוקה חדשה.

מר סויסה מציע להפקיד את התכנית בכפוף לכך שאחוזי הבניה לא יעלו על המותר בתכנית מי/250.

מר מ. כהן יש להחתים את כל בעלי החלקות על התכנית ולקבוע שהבנין המיועד להריסה יהרס כתנאי למתן תוקף לתכנית או כתנאי להפקדה.

מר סויסה מציע שהריסת הבנין תהא תנאי למתן תוקף לתכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. אחוזי הבניה לא יעלו על המותר בתכנית מי/250.
ב. תנאי למתן תוקף לתכנית הוא הריסת הבנין המסומן להריסה.

20. תכנית מס' מי/711 - פיצול חלקה לשני מגרשים - מבשרת ציון

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.1.91 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. תקון סעיף 9 א' - 3 מ' קו בנין אחורי
- ב. הוספת סעיף אי מתן הקלות, לפי הנוסח המצוי בועדה המקומית.
- ג. יש להגיש תכנית מדידה מפורטת של המבנה במגרש 45 א' לבדיקת אחוזי הבניה הקיימים - דרישה מהישיבה הקודמת שעדין לא מולאה.
- ד. להוסיף סעיף בתקנון: תנאי להיתר בניה - פינוי השטח הציבורי.
- ה. יש להוסיף בתקנון סעיף שיפוי לועדה המקומית.
- ו. הריסת המחסן כתנאי לטופס 4, ולא כתנאי להיתר בניה, כמוקדם.

נב' דוטן מדובר במגרש מס' 45 שבעבר היה לו מטע אך חלק מהשטח הופקע לצורך סלילת כביש. בשלב זה קיים כביש צר. בעל השטח טוען שהובטח לו לחלק את החלקה לשני חלקים כך שבכל חלק אפשר יהיה לבנות שתי יחידות דיור וכי תואי הכביש ישתנה. עתה הוגשה תכנית לחלוקת השטח בהתחשב בבנין הקיים בשטח ויצירת מגרש חדש לבנין נוסף. אין אפשרות לבדוק כמה אחוזי בניה נוצלו כבר.

נב' י. גולן לכשיסלל הכביש יעקר המטע.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

בשלכ זה החל דיון בהתרי בניה, מר רוזנקוביץ הצטרף לדיון.

התרי בניה

1. יב - 10859 - כהן בלס - השלמת קומה ב' ושינויים - גוש 13 חלקה 32 - רח' דרך חברון - בקעה (תיק בנ/88/625.1)

החלטת הועדה המקומית מיום 4/2/91:
להתלות חלק מן ההיתר המתייחס לחנויות. בשטח זה לא יותר להמשיך בכל עבודת בניה.
להמליץ בפני הועדה המחוזית לקבוע תנאים מיוחדים על פי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה לפיהם לא תחול ההוראה שבסעיף 11.6 לתכנית 3770 המתייחסת למספר ושטח החניות המותרות בבנין מגורים לגבי הבנין נשוא הבקשה. ותותר הקמת חנויות במספר ובשטח כמופיע בבקשה.

מר בן-יעקב מציג את הבקשה. מציין כי בשנת 89 הגיעה לוועדה המחוזית בקשה לבנין חדש מעל קומת קרקע וקומת מרתף. היו מס' התנגדויות והועדה החליטה בתאריך 26.9.89 לקבל את הערר ולדחות את הבקשה מאחר והבקשה מהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה ויש להתאים את הבקשה לתוכנית מס' 3770 החלה בשטח. כעת הוגשה בקשה לשינויים, מבקשים להשלים קומה ב' וחלוקה מחדש של הקומה. הועדה המקומית דחתה את הבקשה בקומה העליונה וקבעה שבשטח זה לא יותר להמשיך בכל עבודות בניה.

מר כהן מציין כי מתעוררת בעיה האם לוועדה המקומית היתה סמכות לתת היתר לבנין שיוצר חזית מסחרית חדשה ובעיה נוספת היא שההיתר הוצא בניגוד להחלטת הועדה המחוזית ובניגוד לסעיף 78 לחוק התכנון והבניה. בידי המבקשים ישנו היתר והשאלה האם ההיתר תקף מבחינה חוקית מאחר והוא הוצא בטעות. במידה ומבטלים את ההיתר יש צורך להזמין את הצדדים לדיון בוועדה. לא ניתן לקבוע תנאים מיוחדים עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה מאחר ותוכנית מס' 3770 עדין לא הופקדה. החלטת הועדה המחוזית היתה שלא יוצאו התרי בניה עד להפקדת תוכנית מס' 3770.
מר כהן מוסיף כי התייעץ עם עו"ד שטרנברג אביטל בנושא זה וחוות דעתה היתה שיש צורך לזמן את בעל ההיתר.

מר רוזנקוביץ מציין כי הבקשה אינה תואמת לתוכנית החלה בשטח מאחר ומבוקשות מס' חנויות מעל למותר.

מר כהן הבעיה האם מותר לאשר חזית מסחרית כאשר זה לא מעוגן בתכנית החלה בשטח.

מר קפמן טוען כי לדעתו לא ניתן לאשר את הבקשה מאחר וכיום כבר קיימת בעיה תחבורתית קשה ובמידה והתווספו חנויות המצב רק יחמיר.

מר סויסה מציע כי ראשית יש לזמן את מבקש ההיתר כדי להודיע לו על ביטול ההיתר, כמו כן יש לברר האם יש צורך לזמן גם את המתנגדים.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לקיום דיון בנוכחות המבקש.

2. יב - 10539 - משכן הכנסת - תוספת, מדרגות חירום, ביתן שומר קרית בן-גוריון (תיק בנ/83/545.3)

החלטת הועדה המקומית מיום 91/5/91:
להמליץ למחוזית לאשר:

תנאים למתן היתר בניה:

1. תשלום למכון התקנים עבור בדיקת בטונים.
2. חיושב סטטי והצהרת מהנדס.

מר בן-ישראל מציג את הבקשה. מציין כי במשכן הכנסת מבקשים להקים מדרגות חירום, להרחיב ביתן שומר כך שתהיה מצד אחד כניסה למבקרים ובצד שניה תהיה היציאה.

מר כהן טוען כי בנית מדרגות החרום כפי שמוצעת מהווה פגיעה אדריכלית בבנין ולדעתו הרחבת ביתן השומר אינה תואמת לבניה ולשערים הקיימים. מציע שתואם עם לשכת התכנון המחוזית בקשה חדשה שתתחשב בחשיבות הארכטקטונית והיצוגית של בנין הכנסת.

מר רוזנקוביץ מציין כי כיום ישנו גג שמקרה את השער והבניה המבוקשת תבלוט מחוצה לו לכן מצטרף לדעתו של מר כהן.

מר סויסה מציין כי הבקשה היא לשפר את התנאים מאחר וכיום הכניסה לכנסת ומקום הבדיקה אינם טובים.

הוחלט: לדחות את הבקשה במתכונתה המוצעת. הועדה תהא מוכנה לשקול בקשה שתואם עם לשכת התכנון המחוזית בהתחשב בעובדה שמדובר במשכן הכנסת. הועדה אינה מאשרת את הבקשה לבנית מדרגות חירום מאחר והבקשה מהווה פגיעה אדריכלית בבנין.

3. יב - 11173 - עיריית בית לחם - בנית 2 מבנים זמניים - רח' דרך בית לחם (90/1077)
המשך דיון

מר סויסה מציין כי הבקשה היא להצבת מבנה קבע, הועדה המחוזית דנה בבקשה והחליטה שיוצב מבנה יביל כדי להבטיח שהמבנה יפונה בסיום העבודות. לאחר ההחלטה זו התקבל מכתב מאת ראש עיריית בית לחם שטוען שמבנה יביל מאוד יקר ולכן מבקש להקים מבנה קבע והוא מתחייב אופן אישי שבתום העבודות יפנה את המבנה.

מר אתר טוען כי בשטח החלו לבנות גדרות מבטון.

מר סויסה בענין הגדרות יש לפעול ע"י צו הריסה.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להתחייבות של ראש עיריית בית לחם בדבר סילוק המבנה בגמר העבודות.

4. יב - 11241 - עיריית ירושלים - מבנה בן שתי קומות - גוש 197 - חלקה 47 - גן הפעמון (תיק בנ/91/65)
המשך דיון מתאריך 9.4.91

מר סויסה מציין כי הוגשה בקשה להתקנת מתקן ספורט בגן הפעמון. הועדה החליטה שהבקשה תתואם עם אדריכל לוטנר אשר מכין תוכנית כללית לגן הפעמון.

גב' בר מציינת כי הבקשה נבדקה עם אדריכל לוטנר וניתן לאשר אותה.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

5. יב - 11187 - מימון - תוספת בניה - גוש 234 - חלקה 53 - רח' המ"ג - רוממה (תיק בנ/86/531.3)
המשך דיון מתאריך 12.3.91

גב' בר מציגה את הבקשה. מציינת כי מדובר בבקשה לתוספת בניה בשכונת רוממה. עפ"י התוכנית החלה בשטח הבניה צריכה להעשות מלמטה למעלה ללא דילוג. בבנין קיימת דיירת המתגוררת בקומה התחתונה ואינה מעוניינת להרחיב את דיירתה. הועדה המקומית המליצה לפרסם הקלה מהוראות התכנית. בתאריך 12.3.91 דנה הועדה המחוזית והחליטה לצאת לשטח לבדיקה. גב' בר מציינת כי ביקרה בשטח ומבחינה תכנונית אין מניעה לאשר את הבקשה אך הבעיה היא מבחינה חוקית, מאחר וסעיף ג' בהוראות התכנית החלה בשטח לא מאפשר דילוג.

מר סויסה טוען כי לא ניתן לפרסם הקלה להוראות התכנית.

גב' בר מציינת כי משיחות עם דיירי הבנין התברר כי אינם מודעים לאפשרות לבנית השלד של הדירה בקומה התחתונה בתנאי שהדיירת לא מתנגדת.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להחלטת הועדה המקומית ובכפוף לבניית מעטפת הקומה התחתונה.

6. יב - 11269 - [REDACTED] - תוספת בניה - עין כרם (תיק בנ/1070/90)
המשך דיון מתאריך 21.5.91

מר סויסה מציין כי הבקשה לתוספת בניה בעין כרם נדונה בעבר בוועדה המחוזית והתעוררה בעיה לגבי יעוד השטח מאחר והיה מסומן עיגול על התשריט המסמל שהשטח מיועד לבית קברות. אך לאחר בירור עם מנהל מקרקעי ישראל השטח מיועד לתניה והיתה חכירה לכן הבעיה עם המינהל נפתרה.

גב' בר מציינת כי יש מס' אלמנטים שאינם תואמים את הוראות התכנית החלה בשטח לכן יש להתנות את האישור בתיקון הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף למילוי הוראות תוכנית מס' 2926. תיקון הבקשה להיתר יעשה באישור לשכת התכנון המחוזית.

7. יב - 11126 - ויברטו הולדינגס - שינויים בבנין גבעת קנדה (תיק בנ/835.1/834.1/89)
המשך דיון מתאריך 21.5.91

גב' צרפתי מציגה את הבקשה. מציינת כי בעבר הבקשה נדונה והוחלט לדחות את ההכרעה עד להצגת חישוב השטחים. הוגש החישוב ובנין אחד במגרש 5 מבוטל.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לכך שתרשם הערה כי בנין מס' 5 עפ"י תוכנית מס' 2570 א' מבוטל.

8. יב - 10987 - קרן גבריאל שרובר בית הבד - גושים 152, 112, 18 חלקות 9, 10, 59, 57, 89, 80, 81, 90 - טיילת שרובר (תיק בנ/133.2/88)
מובא לדיון נוסף

מר סויסה מציג את הבקשה. מציין כי היו פניות רבות עקב אי אישור הבקשה לבית הבד והוגשה התחיבות מאת מנכ"ל קרן שרובר שהבניה תעשה רק בהיתר. לכן מבקשים שהועדה תדון שוב בבקשה.

מר קפמן מציין כי מבנה בית הבד בנוי בזכויות ואלומיניום לכן יש לבדוק זאת בשטח.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לביקור בשטח.

9. יב - 11003 - החברה הכלכלית - בנין תעשיתי - גוש 261 - חלקה 97 כנפי נשרים - גבעת שאול (תיק בנ/165/90)
המשך דיון

מר סויסה מציין כי בעבר הוגשה בקשה ע"י החברה הכלכלית לבנין תעשיתי והוחלט שהוצאת ההיתר תהיה בשני שלבים. בשלב הראשון עד מפלס כביש כנפי נשרים והשלב השני מותנה בפינוי הדיירים והשלמת סלילת כביש נשרים עפ"י תכנית מס' 3028.

העיריה החלה בפינוי הדיירים והוגשו תביעות משפטיות נגד חלק מהדיירים לכן הבקשה היא לאפשר מתן טופס 4 לאחר שיושלם פינוי הדיירים וסלילת כביש כנפי נשרים.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להחלטת הועדה המקומית ובתנאי שמתן טופס 4 ינתן רק לאחר שיושלם פינוי הדיירים וסלילת כביש כנפי נשרים עפ"י תוכנית מס' 3028.

- מרחב תכנון מקומי מטה יהודה -

10. יב - 11274 - עמותת נפגעי קו 405 - הקמת אנדרטה חדשה - גוש 29538 - אבו גוש (תיק בנ/84/91)

החלטת הועדה המקומית מטה יהודה מיום 10.3.91:
להמליץ בפני המחוזית לאשר את הבקשה ללא הכניסה הישירה מהכביש הראשי
ובתנאים הבאים:
- חוות דעת משרד התחבורה - נקמן
- חישובים סטטיים + התאמה לתקן הישראלי 413 והצהרת מהנדס.

גב' דוטן מציגה את הבקשה. מציינת כי מבקשים להקים אנדרטה לנפגעי קו
405. השביל לאנדרטה הוא מאזור שואבה ויש מכתב התנגדות ממושב שואבה
שמתנגדים לפריצת הדרך דרכם. מבוקשת כניסה דרך הכביש הראשי אך זה יהיה
מאוד מסוכן. בעיה נוספת שהקרקע היא חקלאית ולא ניתן לאשר את הבקשה
בהליך של היתר בניה יש צורך באישור הולק"ח העבודות החלו בשטח.

מר סויסה מציע שתקיים פגישה עם נציגי עמותת נפגעי קו 405 כדי לתאם
את הנושא ולמצא דרך לאשר זאת.

מר נקמן מסכים עם הצעתו של מר סויסה. מוסיף כי בהתחלה הוצעה הצעה
שהגישה תעשה דרך קיבוץ שורש אך זוהי דרך ארוכה מאוד וצריך ללכת ברגל
כ-250 מ'. לפרוץ שביל דרך הכביש הראשי לא יתכן מאחר וכביש זה מסוכן
מאוד וכבר היום ישנן תאונות רבות במקום.

מר כהן טוען כי ניתן לאשר את הצבת האנדרטה ללא פיתוח, ולמצא פתרון
לגישה לאנדרטה.

מר סויסה מציע לזמן את הנציגים הנוגעים בדבר ולברר את הנושא.

הוחלט: לדחות את קבלת ההחלטה עד לאחר זימון נציגי עמותת נפגעי קו 405
כדי לבדוק אלטרנטיבה נוספת.

תאריך: יב' תמוז תשנ"א
25 יוני 1991

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה הנקודתית לתכנון ולבניה
מס' 5/91 שהתקיימה ביום ג' ח' בסיון תשנ"א 21.5.91
יו"ר - א. סויסה

השתתפו:

י. היימן - נציג ציבור (מ"מ)
א. כהן' - נציג שר השכון (מ"מ)
מ. כהן - מתכנן המחוז

נכחו:

ש. דרעי - נציג ציבור
ע. המרמן - נציג מ.מ.י (מ"מ)
ש.ז. זוננפלד - נציג ציבור (מ"מ)
פ. בלנק - מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
א. ברזקי - מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
ד. ויסקינד - מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
ל. ידון - מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
א. אלוך - לשכת התכנון המחוזית
ג. בן-ישראל - לשכת התכנון המחוזית
י. בן-יעקב - לשכת התכנון המחוזית
א. בר - סגנית ממתכנן המחוז
ט. חפץ - לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי - לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט - מזכירת הועדה המחוזית

נעדר:

א. לבנטל - נציג שר הבריאות

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 4160 - תוספת אגף ושתי קומות לבנין קיים - מאה שערים
הועדה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3857 מיום 14.3.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ב. תכניות להפקדה

2. תכנית מס' 3421 - קביעת יעוד שטח והוראות בניה - שועפט
דיון חוזר מיום 18.4.90
3. תכנית מס' 3613 - קביעת יעודי שטח ובינוי - שועפט
המשך דיון מיום 15.12.87
4. תכנית מס' 4095 - יעוד שטח לאזור מגורים 5 והתווית דרכים - בית חנינא
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.1.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
- א. יש להרחיב את הדרך ל-15 מ' בצד המזרחי של החלקה, בהתאם לתוואי הדרך בהמשך.
ב. קווי הבנין הקדמים יהיו 4.5 מ'.
ג. למלא את הדרישות מתיק המתכנן.
ד. לתקן את התכנית מבחינה טכנית.
5. תכנית מס' 3455-אחוד וחלוקה מחדש קביעת אזור מסחרי ובינוי בשטח-שועפט

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.9.87
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
ב. על מגישי התכנית להמציא כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה להבטחת ביצוע דרכי הגישה בהתאם לסעיף 9 (י) בהוראות התכנית ולהבטחת הסדר החניה עפ"י סעיף 10 (ד) בהוראות התכנית.

(התכניות הנ"ל נדונו יחד)

מר סויסה מדובר בתכניות נקודתיות בצפון העיר שהדיון בהם התעכב לאור הוראות השר שלא לדון בהן כל עוד אין תכנית מתאר לאזור. עתה אושרה תכנית 3000 ב' במסגרת הועדה המיוחדת לבניה למגורים אולם עתה נמצאות התכניות המפורטות לאזור בשלבי הכנה והתכניות הנקודתיות מעלות בעיות רבות של התאמה בינן לבין התכניות המפורטות. לדעתי אין טעם לדון בהן עתה, כל עוד לא נדונו התכניות המפורטות.

גב' ברזקי מודיעה כי התכניות המפורטות נמצאות כבר בשלבי עריכה.

הוחלט: לדחות את הדיון בתכניות עד שתקבל חוות דעת לגבי מידת התאמתן לתכניות המפורטות לשטח תכנית 3000 ב'.

6. תכנית מס' 4035 - יעוד שטח וקביעת כינוי - קלנדיה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.2.90 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. יצורף לנספח הכינוי חתך אורך וכן יסומן מיקומם של המחסנים.
- ב. הבנין הפולש לתחום החלקה ונמצא בשטח המיועד לדרך יסומן להריסה ותקבענה לגביו הוראות בתאום עם היועץ המשפטי.
- ג. התכנית תערך מבחינה טכנית.
- ד. תנתן התחייבות משפטית לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה על ביצוע דרך מס' 3 והחניה והמדרכה שלאורך דרך רמאללה.
- ה. הערות האגף לאיכות הסביבה ישולבו בהוראות התכנית.
- ו. יש לבדוק התאמה של התכנית להגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה כנדרש במכתב מנהל התעופה האזרחית.

גב' צרפתי מדובר' במגרש על גבול כביש רמאללה ומחנה הפליטים. התכנית מבקשת ליעד את השטח לאזור מגורים 5 מיוחד, היא כוללת הרחבות דרכים ושטח קטן לתכנון בעתיד. מתוכנן בנין של שתי קומות: קומת עמודים למיסחר וקומה שניה למגורים. יש סידורים לחניה. הכעיה המתעוררת היא קוי בנין אפס והשטח שנשאר לתכנון בעתיד.

מר סויסה פונה לעיריה שתקבע איזה שהיא מסגרת לבניה בקלנדיה.

גב' ויסקינד השטח לתכנון בעתיד נבע כנראה מבעלויות שונות.

מר סויסה מציע להפקיד את התכנית בתנאי שיתוקנו קוי הבנין בחזית הצפונית ושהבניה תעמוד במגבלות אזור מגורים 5.

גב' ברזקי בחזית הצפונית המגרש גובל בכביש שרות בלבד. גם בעיר המערבית ישנם בנינים על קו בנין אפס. מדובר בבנין קטן באזור מגורים. היה צורך להרחיק אותו באופן משמעותי מדרך רמאללה וכדי שישאר בנין היה צורך בקו בנין אפס. הדבר אינו יוצר תקדים.

מר סויסה יש לקבוע מסגרת תכנונית לאזור ואם מתכננים שהשטח יהיה למגורים 5 אין לחרוג מכך.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהבניה בשטח תעמוד במגבלות הבניה באזור מגורים 5 בכל הקשור לקו הבנין ואחוזי הבניה.

7. תכנית מס' 3848 - מבנה עזר למתקן לרחיצת מכוניות - שועפט מובא לתיקון החלטה מיום 23.1.90

גב' בר מזכירה במה מדובר וכי הוחלט להפקיד את התכנית. התכנית תואמת את תכנית 3000 ב'. יש להוסיף לתקנון התכנית הוראה שיעוד השטח בתום 5 השנים יהיה בהתאם לתכנית שתהא תקפה באותה עת.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה מיום 23.1.90 בדבר הפקדת התכנית מחליטה הועדה להוסיף לסעיף 10 ב' בהוראות התכנית את המילים: "יעוד השטח בתום 5 השנים יהיה בהתאם ליעוד השטח על פי תכנית שתהא תקפה באותה עת".

8. תכנית מס' 4172 סגירת מרפסת - רח' צונדק רמות

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.9.90 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. התכנית תעבר לועדה המחוזית לאחר דו"ח אגף הפקוח המאשר כי הבניה לא נעשתה בפועל.
ב. תכנית הבינוי ונספח הבינוי יתוקנו בהתאם להנחיות האגף.

גב' בר מדובר בבנין בשכונת רמות 02 - מבוקש לסגור כמחצית משטח מרפסת פתוחה עם קירות ותקרת ביטון. למעשה זוהי תוספת חדר.
בעבר אישרה הועדה המקומית בקשה דומה בהליך של היתר בניה. כשבקשה זו הובאה בפניה הסתבר שלא ניתן לאשרה בהליך של היתר בניה, נעשו מספר הליכים והמסקנה היתה שיש להכין תכנית. אי לכך התכנית הוכנה ע"י העיריה. התכנית נוגדת את המדיניות שלא לאשר תוספות בניה ברמות 02.

גב' ברזקי התכנית הוכנה לפני שגובשה מדיניות זו.

גב' בר ממולץ לדחות את הצעת התכנית.

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית לאור המדיניות שגובשה בנושא תוספות בניה בעיר ולפיה אין לאשר תוספות בניה ברמות 02.

9. תכנית מס' 4204 - הרחבות דיור - דרך חברון - תלפיות
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.12.90-

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכניות תחתמנה כחוק ויערכו תיקונים כנדרש.
2. התכניות יוגשו לאישור אגף הרשוי לחישוב שטח הבניה.
3. בתכנית יעוגנו כל דרישות תיק למתכנן בנושא ביוב וחשמל.
דרישות אגף הדרכים והסדרי תנועה לביצוע חניה זמנית לאורך דרך בית לחם לא יכללו בתכנית.
4. יתווסף סעיף בהוראות התכנית כי היתר הבניה יכלול תכנית פיתוח שתכלול את כל השינויים בשטח ותהא חלק בלתי נפרד מכל היתר בניה.
5. בכפוף לדרישת אגף הביוב, תכנית הביוב להעברת קוי ביוב קיימים, אל מחוץ לשטח הבניה המוצע, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

מר בן יעקב מדובר בתוספת בניה לשני בנינים קיימים בין דרך חברון לדרך בית לחם. הדירות קטנות והתוספות כוללת 2 חדרים לכל דירה. בקות הקרקע ההרחבה גדולה יותר כי סוגרים את קומת העמודים אין מניעה להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

10. תכנית מס' 4206 - תוספות בניה סטנדרטיות - רח' רבי צדוק - קטמון ט'

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 4.12.90 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יערכו תיקונים טכניים כנדרש.
2. שטח תוספות הבניה יאושר ע"י אגף הרישוי.

גב' חפץ מדובר בתוספות בניה סטנדרטיות לבניני מגורים בני 4 קומות. יעוד השטח על פי תכנית המתאר - שפ"ץ ועל פי תרש"צ - אזור מגורים מיוחד. יוזם התכנית - חברת פרזות התכנית כוללת סעיף מיצוי הקלות והוראה לבניה בעמודות. אין מניעה להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. תכנית מס' 3817 א - הגדלת מספר יחידות הדיור - תלפיות מזרח

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 4.12.90 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. יצורפו אישורי האגף להסדרי תנועה ומחלקת החנוך לתוספת יחידות דיור.
ב. כל השטח המאושר לכניה יחשב ככניה למגורים.
ג. נספח הבנוי המצורף יהיה חלק ממסמכי התכנית.
ד. יערכו בתכנית תקונים טכניים.
ה. מספר מקומות החנייה יהיה על פי התקן הנדרש בהתחשב בתוספת יחידות הדיור.

מר בן-יעקב תכנית מאושרת מס' 3817 אפשרה בגית 30 יחידות דיור בהיקף בניה של 5000 מ"ר. עתה מבוקשים 36 יחידות דיור בהיקף בניה של 5500 מ"ר. יש שינוי בהרכב הדירות. הכל בנוי כבר.

גב' בר לאחר שאושרה תכנית 3817 שקבעה את מספר יחידות הדיור והיקף הבניה נעשה פרסום ובמסגרתו הוגדלו שטחי המחסנים. מאוחר יותר היה פרסום נוסף ובמסגרתו הומרו חלק משטחי המחסנים למגורים. עתה באה תכנית זו. למרות שהכל בנוי כבר המצב הפוך כי מה שמבדיל בין שטח המחסנים לשטח המגורים הוא גובה התקרה בלבד.

מר מ. כהן התרי הכניה הוצאו ע"י העיריה והנושא התעורר בעקבות ביקורתו של מבקר העירה.

גב' בר לא מתעוררת בעיה תכנונית. מציעה ששטחי המחסנים יכללו בשטח התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצה של הועדה המקומית.

12. תכנית מס' 3891 א - תוספת שטחי בניה - הר נוף

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 27.2.90 להפקיד את התכנית בתנאי הבא:
יש להכניס לתכנית את הקטע עם זיקת הנאה לצבור כפי שנובע מקבלת ההתנגדות בתכנית מס' 3891.

מר בן יעקב מדובר בבנין בן 4 קומות ברח' אגסי שבוא נסגרה הנישה לכל אורך הבנין ע"י מרפסת שרות.

מר סויסה הקבלן בנה ומכר כך את הדירות. הבנין מאוכלס אך עד היום לא ניתן לו טופס 4. מציע להפקיד את התכנית אך תנאי להפקדה יהיה ביצוע השכיל שעל פי תכנית 3891 וכן הצגת פתרון איורור לשרותים ולמטבח בדירות.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. כטרם תופקד התכנית יבוצע בפועל שביל שעל פי תכנית מס' 3891.
ב. יוצג פתרון איורור לשרותים ולמטבח בדירות - שיהיא להנחת דעתו של מתכנן המחוז.

13. תכנית מס' 4147 - הרחבות דיור - גילה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.10.90 להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תתוקן מבחינה טכנית ובתנאי שיתווסף סעיף בהוראות התכנית שתנאי למתן היתר בניה יהיה תוספת פרט לסגירה אחידה של המרפסת.

מר בניעקב מדובר בבנין בגילה ג' שבו מבקשים להוסיף לכל נישה סגירת מרפסת בצורה אחידה ובקומת הקרקע תוספת חדר. הבעיה תתעורר כשדיירי הבנינים מסביב יבקשו גם הם תוספות.

גב' בר התכנית נולדה לאחר שניתן היתר בניה לתוספת חדר לאחת מעמודות הבנין.

גב' ברזקי אחד הדיירים קיבל היתר בניה - שהוצא בטעות אך שאר הדיירים בנו תוספת ללא היתר.

מר היימן תוספת הבניה פונה לתצר הפנימית וזה לא יפגע במרקם השכונתי לעומת זה המרפסות גדולות מאוד וקרוב לודאי שהן יסגרו בצורות שונות.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. תכנית מס' 3959 א - קביעת בינוי לישיבה - דרכי נועם - הר נוף

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.1.91 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
- ב. יש לתקן את נספח הבינוי כך שיראה אפשרות מעבר צבורי מרח' כצנלכובן ליער ירושלים.
- ג. הנספח יראה את קיר התמך שיבנה לכוון היער.
- ד. יש לכלול בהוראות התכנית סעיף בדבר חדר עבור שנאים לאספקת חשמל. בנספח הבינוי ובהיתר הבנייה יסומן החדר.

גב' בר תכנית מס' 3028 יעדה את מגרש 501 למוסדות. תכנית 3959 חלקה את המגרש לשניים וקבעה את מתכונת הבניה למחציתו הדרומית. עתה מוגשת תכנית בינוי לחלקו הצפוני. באופן עקרוני הבינוי המוצע עומד בעקרונות קוי הבנין ומספר הקומות שאושרו בעבר, יש לנו הסתייגויות באשר לדירת הבנין - הוא לא מספיק מדורג וישנו הרבה מילוי. גם גובהו של הבנין עולה בשני מטר ביחס לגובה הבנין שאושר בעבר. יש לבדוק את האפשרות להוריד את מפלס ה-00 של הבנין ושהדרוג בו יהיה של 3 מ' לפחות.

מר היימן זו צריכה להיות החלטה ולא רק בדיקת אפשרות.

מר סויסה יש להנחות את המתכנן ברוח זו.

מר א. כהן יש לדחות את הצעת התכנית. הבנין מכוער, לא יושב טוב על הקרקע ומאוד מגושם.

מר סויסה מציע לדחות את ההכרעה עד לאחר שינתנו למתכנן הנחיות לתכנון טוב יותר.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שתוגש ללשכת התכנון תכנית מתוקנת שתראה בנין שיושב על הקרקע, מדורג ושגובהו אינו עולה על גובה הבנין שאושר במגרש המצרני.

15. תכנית מס' 4209 - הרחבת קטע מרחוב אגריפס

הועדה המקומית המליצה כישיבתה מיום 4.12.90 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. התכנית תחתם ע"י אגף המדידות ואגף הנכסים.
2. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
3. יבוטל סעיף 12 בהוראות התכנית.

גב' בר מדובר בהרחבת קטע מרחוב אגריפס, בגדה הצפונית שלו מול רח' מסילת ישרים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. תכנית מס' 4238 - שינוי יעוד והשלמת קומת קרקע - בקעה

הועדה המקומית המליצה כישיבתה מיום 24.2.91 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. לעגל את הפינה של הרחובות ברדיוס 6,00 מטר.
ב. נספח הבינוי יתוקן כך שהחלונות של התוספת המבוקשת יותאמו לפתחים שבמבנה הקיים.
ג. יודגש כנספח הבינוי כי אחוזי הבניה הם על פי המותר בתכנית המתאר.
ד. תיקונים טכניים.

גב' בר מדובר בבנין הקיים בחלקו על תחום הדרך בפינת הרחובות יששכר ודן כבקעה. התכנית מציעה ביטול הרחבת הדרך ותוספת של חדר ומרתף להשלמת קונטור הבנין. התכנית תואמת להוראות תכנית 3770.

גב' ויסקינד סעיף ב' בהמלצת הועדה המקומית מתיחס לחלונות של התוספת ואין לנו התנגדות עקרונית לבטל את הסעיף הזה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית, למעט סעיף ב' בהמלצתה.

17. תכנית מס' 4235 - שינוי יעוד לאזור מסחרי קיוסק שכונת גילה

הועדה המקומית המליצה כישיבתה מיום 24.2.91 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. התכנית תתוקן כך שהשטח המיועד להקמת הקיוסק לא יעלה על 40 מ"ר.
ב. יש להראות את המיקום המדויק של המבנה במגרש מס' 2 וקוי הבנין יהיו בהתאם למסגרת החיצונית של מבנה הקיוסק (4.25 מ' / 4.25 מ').
ג. ימולאו דרישות אגף הדרכים לתיקון הקו הכחול ביחס לרוחב המדרכה.
ד. יש לקבל את חוות דעת מינהל החינוך לתכנית.
ה. תיקונים טכניים.

גב' חפץ מדובר בתכנית המבקשת לשנות יעוד שטח משטח לכנין ציבורי לשטח מסחרי כדי לבנות קיוסק בהיקף של 15 מ"ר. שטח החלקה כולה 40 מ"ר.

מר זוננפלד מציע לבקר בשטח על מנת לבדוק את מידת הצורך בקיוסק ואם הגישה אליו לא תסכן את ילדי בית הספר בסביבה.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיתקיים סיור בשטח.

18. תכנית מס' 3477 א' - הרחבות דיוור - רח' עזרת תורה - תל-ארזה
מובא לתיקון החלטה

גב' בר מזכירה כמה מדובר ומה היתה ההחלטה הקודמת. המתכנן פנה אלינו וטען שביטול התוספת כמערכ ובמזרח יצור מצב שהתפר בין החלק החדש והישן של הבניין ישאר גלוי וזה לא יפה. הבלטת מרפסות הסוכה בחזיתות המזרחית והמערבית תפתור את הבעיה ותסתיר את התפר בין שני חלקי הבניין.
מדובר בבניינים גבוהים שהמרחק ביניהם קטן. מוצע לאפשר תוספת בחזית הצפונית והדרומית ובתנאי שרוחבה לא יעלה על 1.5 מ'.

מר המרמן המירווח בין הבניינים קטן ביותר והתוספות תיצורנה מצב של "קניון צר ועמוק ביניהם. אני מתנגד להרחבה ואפילו למה שאושר בעבר.

מר היימן מתנגד להרחבה.

הוחלט: הועדה חוזרת על החלטתה מיום 16.10.90 כלשונה.

19. תכנית מס' 4155 - תוספת קומה לבנין קיים - בתי הורדנא - מקור ברוך
המשך דיון מיום 9.4.91

גב' בר מזכירה את מהלך הדיונים הקודמים ואת החלטת הועדה. בסיור בשטח הסתבר שמדובר בשני בניינים ארוכים וביניהם חצר פנימית. במשך הזמן נבנו תוספות בניה מכוערות וללא היתר בניה. ההצעה היא או להפקיד תכנית לכל המתחם שתסדיר את התוספות שנבנו במשך הזמן או לחילופין לאפשר תוספת בניה על קונטור הבנין הקיים ולאפשר מדרגות חיצוניות. יש לבטל את הריסת בור המים. מכיון שהיקף התוספת צומצם ויהיו רק שתי יחידות דיוור נוספות ולא 3 אפשר לוותר בכלל על הדרישה למקומות חניה כי יש לשמור על החצר. התכנית מציעה 7 מקומות חניה עבור 3 יחידות דיוור נוספות.

הוחלט: א. הועדה חוזרת על החלטתה מיום 6.11.90 בדבר הפקדת התכנית.
ב. התכנית תכלול מדרגות חיצוניות בחצר בהתאם לקיים בשטח.
ג. יש לבטל את סימון החניה בתכנית.

20. תכנית מס' 4058 - שינוי קוי בנין, הרחבת דרך וחלוקה חדשה - אזור
התעשייה תלפיות
המשך דיון מיום 9.4.91

מר מ. כהן בדיון קודם הוחלט להשהות את ההחלטה עד לאחר שתידון תכנית 3950 - לאזור התעשייה תלפיות. מדובר בשטח שבתזקת חברת בזק שלדבריה היא מתכוונת לבנות את מרכז הפעילות שלה בירושלים. בעבר אישרה הועדה הצבת מספר מבנים ארעיים והתכנית שהוגשה עתה באה להסדיר את נושא קוי הבנין התת-קרקעיים והעיליים והרחבת דרכים בשטח. התכנית לא משנה את תכנית המתאר. מוצע להפקידה ובתנאי שההנחיות הכלולות בתכנית 3950 לגבי מגרש זה יכללו בהוראות תכנית זו.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שבהוראות התכנית יכללו ההנחיות שמתיחסות למגרש זה בתכנית 3950.

21. תכנית מס' 4240 - איחוד חלקות וקביעת כינוי - רח' אגרון

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.2.91
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. נספח הכינוי יתוקן באופן שממפלס 0.00 + ברחוב אגרון יהיו 6 קומות בלבד: הקומה השישית תקוצץ ותותר רק מעל לאגף הדרומי של הבנין. הקו המדויק יקבע בתאום עם האגף לתכנון עיר.

ב. התכנית תתוקן מבחינה טכנית ויכללו דרישות אגף איכות הסביבה.
ג. יוכן מודל לגבי הבנין וישתל במודל העיר כתנאי להפקדת התכנית.

מר מ. כהן מדובר על מספר מגרשים בשוליים הצפון מזרחיים בשכונת המוגרבים (ברח' אגרון מול בנין הסופרסל). על פי תכניות 1323 ו-882 מיועד השטח לאזור מגורים 2 ואחוזי הבניה המותרים הם 120% אם גודל החלקה עולה על 600 מ"ר. העיריה הוציאה היתר בניה לחלק הראשון של הבנין, בחלקה מס' 60 ששטחה 700 מ"ר. יש עוד שתי חלקות קטנות ששטחן נע בין 200-300 מ"ר. העיריה יזמה תכנית לאיחוד החלקות והיקף הבניה מגיע ל-220%. היקף בניה כזה לבנין מגורים הינו גבוה מאוד. בעבר אישרה הועדה בניה בהיקף כזה רק לבנינים בעלי אופי משרדי או מסחרי. המגרשים מהווים חלק משכונת המוגרבים והיקף בניה כזה לא מתאים למרקם הקיים בשכונה. קוי הבניה המוצעים קטנים מהמותר בשלושת עברי המגרש, ומשאירים רצועה צרה בלבד בין הבנין לגבולות המגרש. אומנם נכון שממול קיים בנין גדול ישל בנק דיסקונט אך יש לזכור כי הוא נסמך לרח' קרן היסוד שהוא רחוב ראשי. ההעמסה המבוקשת עתה בלתי סבירה גם לאור הנטיה הקיימת לאחרונה לבנות כהקפים גדולים, היא תיצור תקדים מסוכן. ברח' יפו למשל זכויות הבניה נעות בין 150%-200% ורק בבנינים של משרדים ומסחר אחוזי הבניה גבוהים יותר. לבד מקוי הבנין הקטנים מוצעות מרפסות שמגיעות למרחק של 2.5 מ' מגבול המגרש. בבנין מתוכננות 26 יחידות דיור. לדעתי, נכון היה לבנות שני בנינים נפרדים עם חצר ביניהם.

מר זוננפלד הויכוח בנושא זכויות הבניה החל כשדובר על תכנון כיכר ציון ואז נאמר שיש לאפשר בניה בהקפים גדולים כדי לשקם את מרכז העיר.

מר מ. כהן ישנו הבדל מהותי בין שני המקרים. בכיכר ציון היה צורך לאפשר בניה בהיקף גדול כדי לאפשר את פינוי הבנין שהיה קיים שם. בנית מלון אין צורך בחצר, הדיריים בו לא נמצאים שם כל ימות השנה - להבדיל מהצרכים של בית מגורים.

מר סויסה מציע לדחות את הצעת התכנית ולהנחות את היזמים להגיש תכנית מתוקנת שתעמוד במגבלות אחוזי הבניה וקוי הבנין המותרים באזור.

מר היימן לא נכון להתייחס לבנין זה כחלק ממרקם שכונת המוגרבים בינו לבין השכונה מפרידים מספר בנינים גדולים - של המנזר ושל שגרירות ארה"ב.

מר מ. כהן לא יתכן להסמיק את הבנין החדש לחצר המנזר רק בגלל שלמנזר ישנה חצר גדולה.

מר היימן המטא של הבנין אינה מטרידה אותי כי מסביב לו ישנם בנינים גדולים מאוד. מה שצריך לשנות זה העמדת הבנין במגרש. יש לדרוש הצעה תכנונית חדשה שתעמוד במגבלות קוי הבנין המותרים.

מר א. כהן רח' אגרון הינו מיוחד מאד. צידו האחד פתוח ובצידו השני מספר בנינים מיוחדים שבנויים מאבן מתקופה אחרת שאינה באותה איכות של אבן הכניה היום. לבנין המוצע ישנו גמלון גדול מאוד שפונה לרח' אגרון והדבר מוטעה. הבנין צריך להיות שותף למרקם של הרחוב בצורה אחרת ולא בצורה ברוטלית כזאת.

גב' ברזקי ברחוב אגרון רואים גם חזיתות קדמיות וגם חזיתות צדדיות של בנינים.

מר מ. כהן כשמדובר על בנין מגורים במרכז העיר יש להקפיד על איכות מגורים.

מר א. כהן גן העצמאות ממול למגרש עונה כבר על הצורך בשמירה על איכות המגורים. הבעיה היא כיצד הבנין תורם, או לא, לרחוב אגרון. מבלי להתייחס לאחוזי בניה לא תהיה אפשרות להקטין את ממדי הבנין.

מר מ. כהן יש לקבוע מסגרת מקסימלית לתכנון הבנין עם הנחיות מפורשות שאחוזי הבניה לא יעלו על 150%, קוי הבנין יהיו כמותר בתכנית המתאר ושהמרפסות לא תחרוגנה מקוי הבנין.

מר המרמן מעדיף שהבנין יהיה רחב יותר ולא גבוה יותר.

מר מ. כהן יש לקבוע שיבנו שני בנינים נפרדים וכך תפתר בעית קוי הבנין.

מר א. כהן מבקש שמודל הבנין יוצג בבית המודל.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שתוגש תכנית מתוקנת שתראה בינוי בשני בנינים נפרדים ושתעמוד במגבלות של אחוזי בניה שלא יעלו על 150% ובקוי בנין כמותר על פי תכנית המתאר.

תכנית מס' 2483 ב'- שינוי יעוד ממגורים 6 למגורים 5 מיוחד עיר גנים א' ב

הוחלט: א. לבטל את החלטת הועדה מיום 6.11.90
ב. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
ג. תנאי לאישור התכנית הוא הגשת מפה פוטוגרמטרית מעודכנת.

ג. קביעת הוראות רישום

22. תכנית מס' 2833 - אזור התעשייה רוממה

הוחלט: להרות לרשם המקרקעין לבצע ולרשום בפנקסי המקרקעין את תכניות 2833 ו-916 בשתי חטיבות נפרדות אך מקבילות: זו המורכבת מהגושים 30075 ו-30077 המוסדרים וזו המורכבת מגוש 30078 - הלא מוסדרים. כל זאת בהמשך להחלטות הועדה המחוזית מתאריך 27.3.88 ו-6.11.90.

ד. תשריטי חלוקה לצרכי רישום

23. תצ"ר 4123 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות - רמות - על פי תכניות - 3136, 3525, 3590, 3647, 3637

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.2.91

לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30727 ארעי. לפי תצ"ר 4123.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לכך שימחק מכותרת התצ"ר מס' תכנית 3590.

24. תצ"ר 4125 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות - רמות - על פי תכניות 2789 ו-3191

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.2.91

לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30730 ארעי. לפי תצ"ר 4125.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

25. תצ"ר 4130 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות - מחניים
על פי תכנית 3379

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.3.91
לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30104. לפי תצ"ר 4130.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

26. תצ"ר 4124 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות - רמות -
על פי תכנית 2167 ב'
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.2.91

לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30728 ארעי. לפי תצ"ר 4124.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לכך שיעשה תיקון טכני בתצ"ר ע"י ציון של מספר מגרשי הבניה וגבולות המגרשים בהתאם לגבולותיהם בתכנית 2167 ב'.

ד. תביעת פיצויים

27. תביעת פיצויים בגין אישור תכנית 2225 - הרחבת שדרות הרצל, דגניה, תרצה, סמדר ומגדים

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.2.91

לדחות את תביעת הפיצויים משום שהתכנית בגינה הוגשה תביעת פיצויים לא שינתה את המצב הסטטוטורי של הכביש.

מר סויסה מדובר בתביעת פיצויים בסך 42,000 דולר שהוגשה בגין אישור תכנית להרחבת שדרות הרצל. שמאי מטעם העיריה כתב את הדברים הבאים:
א. הוגשה ע"י עו"ד נ. וויל בשם ד"ר משה ורוניקה פראוסניץ תביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
התביעה היא בגין נזקים שלכאורה, נגרמו לרובעים ע"י אישור תכנית 2225.

ב. התביעה היא ע"ס \$42,000 ליום 26.11.89. עילת התביעה היא טענה לירידת ערך דירת התובעים עקב הרחבת שדרות הרצל.

ג. לאחר שביקרתי במקום ועיינתי בתכניות ובמסמכים אחרים הגעתי לכלל מסקנה שיש לדחות את התביעה הנ"ל מהסיבות הבאות:

1. הרחבת שדרות הרצל בקטע הנידון אושרה בתכנית מס' 1178. תכנית 1178 אושרה ע"י הועדה 67 המחוזית ב-15.6.65 ופורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1196 מיום 1.7.65.
בתכנית זו רוחב שדרות הרצל בקטע הנידון 30 מ'. ברקע התשריט מסומן הבניין הקיים בחלקה 57.
2. תכנית 1178 אושרה כאשר פקודת בנין ערים היתה בתקוף. לפי הפקודה ניתן היה להגיש תביעת פיצויים תוך חצי שנה מיום אישור התכנית

וללא אפשרות להארכת המועד.
3. בתכנית מס' 2225 שהיא נשוא תביעת הפיצויים הקטע הנידון של שדרות הרצל, הגובל בחלקה 57, מסומן כ"דרך קיימת או מאושרת" ברוחב 30 מ'.

לאור האמור לעיל ובעקבות העובדה שתכנית 2225 לא שינתה את מצב התובעים מומלץ לדחות את תביעת הפיצויים הנדונה.

היו"א ממליץ לקבל את המלצת הועדה המקומית ולדחות את התביעה.

הוחלט: לדחות את תביעת הפיצויים בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקה.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ה. תכניות לאישור

28. תכנית מס' מי/703 - כביש הר אדר - מעלה החמישה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3857 מיום 14.3.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

29. תכנית מס' מי/124 א' - שינוי רוחב דרך - אבן העזר
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 387 מיום 14.3 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ה. תכנית להפקדה

30. תכנית מס' מי/145 א - שמורת טבע - מערת הנטיפים
מובא לתיקון החלטה

מר סויסה מדובר בתכנית שמיעדת שטח לשמורת טבע באזור מערת הנטיפים.
ב-22.11.83 הוחלט להפקידה בכפוף לאישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.
בישיבה ביום 11.4.88 הוחלט בולק"ח לאשרה בתנאי שיותר שיקום המחצבה המצויה בתחום התכנית.
ב-24.7.90 עלתה התכנית לדיון חוזר והוחלט להעיברה למועצה הארצית בגין שינוי יעוד השטח ממחצבות לשמורת טבע. כתגובה לכך התקבל מכתב מהמועצה הארצית לפיו על פי שינוי מס' 8 לתכנית המחוזית אין צורך לשנות את התכנית המחוזית לענין תכנית זו. סעיף מס' 25 ג' בשינוי מס' 8 לתכנית המחוזית קובע: "סטיות הנובעות מכונות תכניות מתאר מקומיות או תכניות מפורטות למנוע פגיעה בנכסי נוף, בשטחי עתיקות ... תהיינה מותרות ואין להיות בהן שינוי לתכנית זו".

הוחלט: להפקיד את התכנית.

1. יב/11262 - משה"ב - בנין חדש - גוש 195 - חלקה 4 - רח' דובדבני
ברוך - שכונת בית וגן (תיק בנ/1131-90/1128)

החלטת הועדה המקומית מיום 21.3.91:
להמליץ למחוזית לאשר בתנאים הבאים:

תיקון התכנית ע"י התאמת גודל הקפידות בין חלקי בנין ל-1.5 מ' מינימום ולא פחות.

סימון קרקע טבעית לחתכים ובחזיתות, והעברת חתכי אורך כמסומן בתכנית.

תכנית הבינוי והפתוח במגרש תותאם לתכנון הסופי של כביש הטבעת בתיאום עם אנף הדרכים.

רישום זיקת הנאה לציבור כשטח המיועד לחניה פרטית.

תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור חברת התשמל
2. כאישור המקלט ע"י הג"א
3. אישור החניה ע"י אנף התנועה
4. אישור אנף הדרכים
5. חישוב סטטי והצהרת מהנדס
6. תשלום למכון התקנים עבור בדיקת בטונים
7. תשלום היטל השבחה
8. תשלום אגרת מים
9. תשלום היטל ביוב
10. תשלום אגרת פינוי פסולת חפירה
11. אישור בזק

תנאים מיוחדים שירשמו בהיתר הכניה:

כל הבניינים וכל חלקי הבנין החיצוניים ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת עם משקים אפקיים. (אסורה הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות).
לא תותר בניה בה יודגשו המשקים האנכיים עובי האבן בפינות ובמזוזות לא יקטן מ-15 ס"מ. עובי האבן בפינות ובמזוזות לא יקטן מ-15 ס"מ. המידה האפקית של כל אבן לא תקטן מ-1.5 פעמים גבהה ולא תעלה על 2.5 פעמים גבהה.

כל המעקות ייבנו עד גובה של לפחות 90 ס"מ מעל לריצוף הנוגע ויכוסו בגדבך (קיפינג) מאבן בגוון וסוג אבן הכניה בבנין, כשהעובי הנראה בחזית יהיה לא פחות מ-8 ס"מ ועובי זה יסותת ולא יבלוט מהקיר כלפי חוץ. מעקות סורג (חלקיים) יותרו רק באותם מקומות שבהם גג הקומה התחתונה משמש מרפסת לקומה שמעליה. שאר המעקות יהיו מעקות אבן אטומים כמפורט לעיל.

צנורות מי הגשם האנכיים לא יהיו גלויים.
זרכוביות מי גשם אופקיות יסותתו מאבן בגוון מסוג אבן הכניה בבנין. לא יהיו שום צינורות בחזיתות הבניינים.
המשקים יעובדו בצבע האבן וללא פסים כהים.
על הגגות כשטח התכנית ירוצפו בריצוף בגוון בהיר.
מרפסות הגג ירשמו ע"ש בעלי הדירות הצמודות.

מר בן-יעקב מציג את הבקשה. מציין כי בשכונת בית וגן מבקשים בנין חדש בן 2 קומות. בהוראות תוכנית מס' 2673 נאמר כי נספחי הבינוי והפיתוחים הם נספחים מנחים בלבד. התכנית מחייבת בניה של 2 קומות לפי קווי הבנין. הבקשה המוצעת היא בנין בן 2 קומות אך בבינוי אחר. לפי הוראות התכנית שינויים מנספחי הבינוי מחייבים את אישור הועדה המחוזית ולכן הבקשה הגיע לועדה.

גב' בר מציינת כי ישנם חללים המחייבים מילוי, ויש צורך להבטיח שמילוי זה יתבצע.

מר כהן מציע אם כן לפצל את ההיתר לשני שלבים, בשלב הראשון תבוצע החפירה ויציקת יסודות ומילוי ובשלב השני ינתן ההיתר הכולל.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בשני שלבים, בשלב הראשון ינתן היתר לחפירה ויציקת יסודות ומילוי ובשלב השני ינתן היתר לבנין כולו, כדי להבטיח את ביצוע המילוי כפי שסומן במפרט באות "A".

2. יב/11001 - עיריית ירושלים - בנין חדש - גוש 186 חלקות: 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 10, 31, 42. גוש 227 - חלקות: 51, 98, 97 - גבעת שאול (תיק בנ/75/776.5)

החלטת הועדה המקומית מיום 14.3.91:

להמליץ למחוזית לאשר את הבקשה בתנאים:
תנאים למתן היתר בניה

1. אישור המקלט ע"י הג"א.
2. חישוב סטטי והצהרת מהנדס.
3. תשלום למכון התקנים עבור בדיקת בטונים.
4. אישור הועדה המחוזית.

גב' חפץ מציגה את הבקשה. מציינת כי באזור התעשייה גבעת שאול מבקשים מקלט דו תכליתי. הבקשה תואמת את הוראות תכני מס' 1913.

מר כהן ממליץ לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

3. יב/11269 - [REDACTED] - תוספת בניה - עין כרם (תיק בנ/90/1070)

החלטת הועדה המקומית מיום 22.4.91:

להמליץ למחוזית לאשר את הבקשה בתנאים:
הצגת פתרון קיר מסתור לקולטי השמש.
תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור המקלט ע"י הג"א
2. אישור אנף הדרכים
3. רישום סטטי והצהרת מהנדס
4. תשלום למכון התקנים עבור בדיקה בטונים
5. תשלום היטל השבחה
6. תשלום אגרת מים
7. תשלום היטל כיוו
8. תשלום אגרת פינוי פסולת חפירה
9. אישור בזק
10. רישום הערת אזהרה בספרי האחוזה

11. תכנית פיתוח 1:100
12. אישור הועדה המחוזית

תנאים מיוחדים שירשמו בהיתר הבניה:

מילוי כל הוראות תקנון 2610 בדבר חומרי הבניה סעיף 7 ב' גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.0 מ' ובנוסף מעקה על 40 ס"מ.

גב' צרפתי מציגה את הבקשה. מציינת כי מדובר בבקשה לתוספת בניה בעין כרם. מבקשים להרוס חלק ממבנה ולבנות שלושה חדרי + חדרי שירות, מרתף ובנית פרגולה בחצר. לפי תוכנית מס' 2926 אשר עדין לא מופקדת יש מס' אלמנטים בבקשה שלא תואמים את הוראות התכנית: 1. בצד הדרום מזרחי של הבנין תוספת הבנין יוצאת מהחלקה ופולשת לשטח בית הקברות. 2. הבקשה היא לסגור מרפסות בתזית הצפונית שמיועדים לשימור לפי תוכנית 2926. 3. לפי תוכנית מס' 2926 מותר לבנות 2 יחידות דיור כמגרש אך לפי השרטוט הפנימי נראה שמתוכננים 3 יחידות דיור.

מר כהן הבקשה המוצעת אינה תואמת את הוראות תכנית מס' 2926, לכן מציע לדחות את ההכרעה עד לבדיקה בין אדריכל הבקשה לבין העיריה, וכן בדיקה עם מינהל מקרקעי ישראל.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לבדיקה עם המינהל ובדיקה בין אדריכל הבקשה ובין העיריה לגבי תיאום הבקשה להוראות התכנית 2926.

4. יב' 10859 - כהן בלס - השלמת קומה ב' ושינויים - גוש 13 חלקה 32 דרך חברון - שכונת בקעה (תיק בנ/ 88/625.1)

החלטת הועדה המקומית מיום 4.2.91

- א. להתנות חלק מן ההיתר המתייחס לחנויות. בשטח זה לא יותר להמשיך בכל עבודות בניה.
- ב. להמליץ בפני הועדה המחוזית לקבוע תנאים מיוחדים על פי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה לפיהם לא תחול ההוראה שבסעיף 11.8 לתכנית 3770 המתייחסת למספר ושטח החנויות המותרות בבנין מגורים לגבי הבנין נשוא הבקשה, ותותר הקמת חנויות במספר ובשטח כמופיע בבקשה.

הורד מסדר היום

5. יב' 11268 - מוסאי טובה - הפיכת דירה קיימת לחנות והכללת חלון ראווה - גוש 103 - חלקה 18, 19 - שכו' הבוכרים (תיק בנ/ 83/656.1)

החלטת הועדה המקומית מיום 22.4.91.

להמליץ למחוזית לאשר שימוש חורג מדירת מגורים לחנות. לבטל חלון ראווה הבולט 1 מ' מעבר לקו הבנין (מותר להבליט חלון רואה 30 ס"מ בלבד) יש לתקן התכנית בהתאם.

מר בן-ישראל מציג את הבקשה. מציין כי ברח' בר אילן מבקשים להפוך דירה לחנות בקומת קרקע, והקמת החלון ראווה.

מר כהן מציין כי הוספת חנות בבר אילן תגרום לעומס נוסף ברח' בר-אילן מבחינה תחבורתית, רעש וכו'.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג, מאחר והועדה השתכנעה שאישור הבקשה ברח' בר אילן תהווה בעיה תחבורתית קשה.

6. יב/11261 - מימרון רוני - הקמת אורווה - גוש 237 - מי נפתוח
(תיק בנ/91/256)

החלטת הועדה המקומית מיום 22.4.91

א. לפרסם חלק מהבקשה בדבר הקמת חוות סוסים בשטח המיועד לשמורת טבע.
ב. להמליץ למחוזית לאשר הקמת אורווה ומתבן.

גב' בר מציגה את הבקשה. מציינת כי באזור מי נפתוח מבקשים שימוש חורג להקמת אורווה בשטח שמיועד לשמורת טבע.

מר כהן טוען כי לא ניתן לאשר את הבקשה בהליך של היתר בניה, מאחר והשטח מיועד לשמורת טבע. בהליך של הפקדת תכנית יהיה ניתן לאשר את הבקשה. יש להראות את מכלול האזור, להציע פתרון חניה וכו'. הבקשה כפי שהוגשה היום לא ניתנת לאשרה.

מר המרמן מציין כי לדעתו זה נראה כמו מתקן נופש, ואפשר לאשר את הבקשה.

מר היימן מציין כי השטח מיועד לשמורת טבע ולדעתו הבקשה להקמת אורווה מתאימה לשטח.

מר כהן טוען כי לא ניתן לאשר את הבקשה ללא ראייה של מכלול האזור ומציאת פתרון לחניה.

מר המרמן מציין כי אכן יש בעית חניה וכמו כן יש לכרר האם השטח שבין שייך למרחב תכנון מקומי מטה יהודה.

הוחלט: להוריד מסדר היום לבדיקה נוספת

7. יב/11126 - ויברטו הולדינגרס ע"י עו"ד רווח - שינויים בבנין - גבעת קנדה (תיק בנ/89/834.1/835.1)

החלטת הועדה המקומית מיום 10.4.91:

להמליץ למחוזית אשר את הבקשה המתוקנת התואמת הוראות תכנית מס' 2570 א'.

גב' צרפתי מציגה את הבקשה. מציינת כי מבקשים תכנית שינויים לבנין חדש בגבעת קנדה. מבקשים לבטל את דירות הפנטהוז ובמקומן לבנות 2 דירות בקומה זו. במקום 18 דירות בבנין יהיו 20 דירות. הבעיה שאין חישוב של סה"כ השטחים ולא ידוע באילו דירות מורידים מהשטח.

מר כהן מציע לדחות את ההכרעה עד לקבלת הבהרות נוספות מהמתכנן.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לקבלת הבהרות נוספות ממתכנן הבקשה.

8. יב/6590 - זוהר חי - שימוש חורג מבנין למשרדים לבנין מגורים - גוש 141 חלקה 113 - מקור חיים (תיק בנ/73/818.3)

החלטת הועדה המקומית מיום 30.4.91

להמליץ למחוזית לאשר.

גב' בר מציינת בשכונת מקור חיים מבקשים להפוך בנין למשרדים לדירות לעולים. לפי התשריט לא ברור מה קיים ומה חדש.

גב' חפץ מוסיפה כי מבקשים לשנות יעוד מאזור תעשייה מסווג לבנין למגורי עולים, כאשר השינויים פנימיים. הועדה המקומית מציינת כי לאחר השינויים מגיעים לתוספת של כ-260 מ"ר וזה לא תואם לקב"ע.

מר כהן מצוין כי החדרים המוצעים קטנים, והשירותים, והמקלחת והמטבחון נמצאים מחוץ לחדר.

מר ארי כהן מצוין כי ניתן לשפר את התנאים ולהשיג יחידות דיור הראויות למגורים. יש לעודד את היזם ולכן ניתן להגדיר את התנאים כמו ששטח יחידה לא יהיה פחות מ-40 מ"ר.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה במתכונתה המוצעת. הועדה תהא מוכנה לדחון בחיוב בבקשה מתוקנת בתנאים הבאים:

1. שטח יחידת דיור לא יפחת מ-40 מ"ר.
2. כל יחידת דיור תכלול מקלחת שירותים ומטבחון.
3. יש להקצות בבנין שטחים ציבוריים לרווחת הדיירים בבנין דירותיהם אשר ישרתו את דיירי הבנין כגון מועדון, חדרי הרצאות וכיו"ב.

תאריך: ה' תמוז תשנ"א
17 יוני 1991

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מישיבתה מס' 5/91 מיום ג' א' בסיון תשנ"א 14.5.91
יו"ר - א. סויסה

השתתפו:

נציג מע"ץ	-	א. איינשטיין
נציג ציבור	-	ש. דרעי
נציג ציבור (מ"מ)	-	י. הוימן
נציג מ.מ.י (מ"מ)	-	ע. המרמן
נציג שר הבטחון (מ"מ)	-	ע. הרמן
נציג ציבור	-	מ. ויזל
נציג שר השיכון (מ"מ)	-	א. כהן
מתכנן המחוז	-	מ. כהן
נציג שר הבריאות	-	א. לכנטל
נציג שר התחבורה	-	מ. נקמן
נציג איגוד האדריכלים	-	ד. קאסוטו
נציג ציבור	-	ד. קפמן
נציגת שר המשפטים	-	ת. רווה
נציג ציבור	-	ק. רוזנקוביץ

נכחו:

נציג ציבור (מ"מ)	-	י. בן-פורת
נציג ציבור (מ"מ)	-	ד. ברגמן
נציג ציבור (מ"מ)	-	ש.ז. זוננפלד
נציג איגוד האדריכלים (מ"מ)	-	ג. קרטס
מח' תכנון עיר - עיריית ירושלים	-	פ. בלנק
מח' תכנון עיר - עיריית ירושלים	-	א. ברזקי
מח' תכנון עיר - עיריית ירושלים	-	ד. ויסקינד
מח' תכנון עיר - עיריית ירושלים	-	ל. ידין
מתכנן מחוז תל-אביב	-	ד. רדושר
לשכת תכנון המחוזית	-	ט. חפץ
לשכת תכנון המחוזית	-	א. מועלם
לשכת התכנון המחוזית	-	י. צרפתי
מזכירת הועדה המחוזית	-	נ. פלט

א. כללי

אישור פרוטוקולים

פרוטוקול רשות רישוי מחוזית מיום 12.3.91
פרוטוקול ועדת משנה להיתרי בניה מיום 12.3.91
פרוטוקול ועדת משנה לעררים מיום 12.3.91
פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 19.3.91
פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מיום 24.3.91
פרוטוקול ועדת משנה להיתרי בניה מיום 26.3.91
פרוטוקול רשות רישוי מחוזית מיום 26.3.91
פרוטוקול ועדת משנה לעררים מיום 26.3.91
פרוטוקול החלטות ועדת המשנה הנקודתית מיום 9.4.91
פרוטוקול החלטות ועדת משנה לעררים מיום 16.4.91
פרוטוקול החלטות רשות רישוי מחוזית מיום 16.4.91
פרוטוקול החלטות + פרוטוקול שלם של הועדה המחוזית מיום 23.4.91

מר היימן מבקש להעיר לגבי פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 23.4.91 בנושא תכנית 4097 - בית הספר בשייך ג' ארת: בזמנו, בעת שניצב אלבלדס סקר את המצב שאלתי אם עוברת תחבורה ציבורית ליד בית הספר. התשובה היתה שכן עוברת תחבורה ציבורית אך הוא לא זוכר את מספר האוטובוסים. גב' שטרנברג אמרה אז ששם עובר קו אוטובוס מס' 23 והדבר אושר ע"י אלבלדס. נקודה זאת עלתה פעם נוספת במהלך הדיון אך זה לא נכתב בפרוטוקול.

מר נקמן ניצב אלבלדס לא אמר שקו אוטובוס מס' 23 עובד ליד בית הספר אלא שהוא עובד בואדי ג'וז. בזמנו הוא טען שאומנם יש ירידה ברמת הארועים בעיר אך ב-4 שכונות יש החמרה ואחת מהשכונות האלה הוא ואדי ג'וז.

מר סויסה מבקש להזכיר כי בזמנו הדברים לא נכתבו לאור בקשתו של ניצב אלבלדס.

מר היימן השאלה שלי היתה ספציפית - האם בכביש ליד בית הספר עובר קו אוטובוס ונאמר לי שכן - קו מס' 23.

הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר ובתוספת הערתו של מר היימן.

ב. תכניות להפקדה

1. תכנית מס' 3907 - הרחבות דיור - שכונת נוה יעקב
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3847 מיום 4.2.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

2. תכנית מס' 3704 - הגדלת אחוזי בניה ומס' קומות - גבעת המכתר
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3847 מיום 4.2.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

3. תכנית מס' 1784 ד' - שינוי בינוי למרכז לקשיש - קטמון
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3847 מיום 4.2.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

4. תכנית מס' 3989 - שינוי יעוד ממגורים למוסד - ישיבת חברון
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3848 מיום 11.2.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

5. תכנית מס' 4139 - ישיבת קרלין - בית ישראל
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3848 מיום 11.2.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

6. תכנית מס' 4151 - ישיבת כף החיים - שכ' מחניים
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3848 מיום 11.2.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ג. תכניות להפקדה

7. תכנית מס' 4198 - שינוי תואי דרך מאושרת והתוויית דרך חדשה - שכונת א-טור
מובא לדיון נוסף עקב הצבעה שקולה.

מר מ. כהן מזכיר כמה מדובר ואת מהלך הדיון הקודם.

מר קאסוטו אני עדין בדיעה שהכוונה לשנות את יעוד השטח סמוך לכביש נכונה, אך כיוון שיש חוסר בשטחי ציבור בכפר - יש ליעד את השטח למוסדות.

מר מ. כהן בכפר זה אין חוסר בשטחי ציבור.

גב' ברזקי מבקשת שמר קאסוטו לא ישתתף בדיון זה כיון שהוא מעורב באופן אישי בפרויקט אחר של מבני ציבור בכפר.

מר קאסוטו מוכן לא להשתתף בדיון יחד עם זאת אני סבור שהעיתי לא נובעת מאינטרס פרטי אלא מתוך טובת הישוב ומתוך ידיעה שאכן קיים שם חוסר בשטח לבית ספר.

מר מ. כהן מתצ"א של השטח אנו למדים שהשטח שאותו רוצים ליעד למגורים נטוע כולו.

גב' ברזקי הסתת הכביש נובעת מתוך הגיאומטריה שלו. מאחר שהוא הוסט ומכיון שישנם בשלוחה הדרומית שלו מספר מגרשים למגורים חשבנו שכדי

שהמערכת תהיה שיויונית יותר יש לאפשר עוד מספר מגרשי מגורים לבניה חד משפחתית בשטח. במידה והועדה רואה פסול בכך אין מניעה מצידו שיעוד השטח בתוך הטבעת הפנימית לא ישתנה.

מר רוזנקוביץ עצם העובדה שמוצע להקים במקום מבני ציבור מוכיחה שאין בעיה נופית. באשר למבני ציבור - ברור לכל שיש חוסר במבני ציבור. לדעתי יש להפקיד את התכנית כפי שהוגשה.

מר היימן סיום שטח פתוח בבנוי דליל עדיף על סיומו בכביש. הבניה הערבית נמוכה וללא הרבה שפכי עפר לכן יש לדעתי להפקיד את התכנית כמוצע.

מר קרטס הסטת הדרך טובה ולדעתי הדרך הופכת בכך לדרך נופית. ערך השטח בשמורת טבע לא ישמר ללא הצפיה בו מהדרך הנופית. אין זו שמורת טבע רגילה לחניוניים וכד' אלא מטע זיתים שמאפיין את הנוף ואם הוא יחסם זה לא טוב.

על בניה במקום זה לא תהיה כל שליטה ותהיה גלישה כלפי הוואדי. אם יש מבנה בשטח - יש ליצור לו מגרש בניה אך לא לשנות את יעוד כל השטח.

מר סויסה מעלה להצבעה שתי הצעות: 1. להפקיד את התכנית הכוללת הסטת הכביש ויעוד השטח שמצפון לו למגורים. השטח שמדרום לכביש ישאר ביעודו הקודם.

2. להפקיד את התכנית כפי שהוצעה.
בעד הצעה ראשונה הצביעו 7 חברי ועדה.
בעד הצעה שניה הצביעו 4 חברי ועדה.

הוחלט: להפקיד את התכנית לבד משינוי היעוד בטבעת הפנימית מדרום לכביש.

8. תכנית 3167 א' - דיור מוגן לקשיש - רח' אונטרמן - שכ' גילה המשך דיון מיום 23.10.90.

מר מ. כהן מזכיר כי בזמנו דנה הועדה בתכנית והבעיה העיקרית שהתעוררה היא הקרבה לא המשאבות של תחנת הדלק הקיימת בשטח. על פי תמ"א 18 - לתחנות תדלוק המרחק בין תחנת דלק למוסד צריך להיות לפחות 80 מ'. בדיון שקיימנו עם גב' ד. רצ'בסקי סוכם שנקבל חוות דעת משרד הבריאות לנושא. מ.מ.י פנה למר לרמן - במשרד הבריאות והלה כתב במכתבו מיום 20.2.91: "בהמשך לסיוור שערכנו יחד עם נציגי היזמים באתר המיועד, אין התנגדות למיקום בית האבות בשטח המיועד. מומלץ שהחלונות של חדרי המגורים בבית האבות לא יהיו בכיוון תחנת התדלוק". לאור הסיכום עם גב' ד. רצ'בסקי ולאור חוות הדעת של משרד הבריאות מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לאישור המועצה הארצית להקטנת ק הבנין מ-80 ל-40 מ' מאי המשאבות.

מר לבנטל יש לדאוג להכנת תשתית למחלקה סיעודית.

מר היימן הדבר כבר נעשה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית בותנאים הבאים: א. יתקבל אישור המועצה הארצית להקטנת קו הבנין מאי המשאבות בהתאם למוצע בתכנית. ב. יתווסף סעיף להוראות התכנית בדבר הצורך בהכנת תשתית למחלקה סיעודית במוסד.

9. תכנית מס' 4096 - תוספת אגף לספרית "שוקן" עבור מכון ליברמן למחקר - שכונת טלביה
מובא לדיון חוזר.
(מר קאסוטו לא נכח בעת הדיון).

מר מ. כהן מזכיר במה מדובר ואת מהלך הדיון הקודם שבסופו הוחלט לדחות את הצעת התכנית. בעקבות החלטה זו פנה המתכנן ליו"ר הועדה והתקיימה ישיבת צוות מקצועי בה נשקל הנושא משני אספקטים: א. הנושא הארכיטקטוני. ב. מה תהיינה ההשלכות במקרה שהועדה תעמוד בסרובה להפקיד את התכנית.

השטח היה מיועד לאזור מגורים על פי תכנית 62 ויעודו שונה למוסד בתכנית 3137 ועדין נותרו כ-1900 מ"ר לא מנוצלים. אי הפקדת התכנית עלולה לגרור אחריה תביעת פיצויים. בזמנו - אגב דיון במשרד המשפטים בתכניות לשימור מבנים נקבעו עקרונות שימור יפגעו שלא בזכויות בניה מוקנות מכח תכניות מאושרות וזאת על מנת להמנע מעמידה בפני תביעות פיצויים. סעיפים ברוח זו נכללו בתכניות לשימור.

בפגישה שתהקיימה במשרדי ב-22.1.91 סוכם מספר עקרונות שנועדו לפתור בעית מימוש יתרת זכויות הבניה ולהגיע לפתרון ארכיטקטוני כזה שלא יפגע בבנין הקיים. סוכם לבטל את מרתף החניה המוצע - כדי להמנע מהצורך ליצור דרך גישה מוטורית לבנין החדש דבר שגורם להגדלת נפח הבנין. הועדה מוסמכת לבטל את החניה מכח סעיף 20 בתכנית 3137 - שם נקבע כי: "הועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם כן תשוכנע כי קיים פתרון חניה פרטית הדרוש לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין או לבנינים שיוקמו בשטח, אולם במקרים בהם שוכנעה הועדה כי אין אפשרות לספק את מלוא תקן הבניה ואופי שימור הבנין וסביבתו מחייב קיצוץ במספר מקומות החניה רשאית הועדה להוציא היתר בניה עם חניה חלקית או ללא חניה" האלטרנטיבה החדשה מתאימה לקוי הבנין הקיימים באזור מסביב והיקף הבניה הינו פועל יוצא של זכויות הבניה שנתרו ובתוספת כ-40-50 מ"ר בלבד. אחת השאלות שנשאלה בדיון היתה מה יהיה הקשר הנכון בין הבנין הקיים לבנין החדש והרעיון היה ליצור אלמנט קל שיקשר בין שני הבנינים. חלק מהמשתתפים סברו שחיבור הבנינים מצריך שינוי בחללים הפנימיים של הבנין הקיים וזה עלול לפגוע בבנין עצמו.

באשר לשאלת עיצוב החזית המזרחית של הבנין החדש סברו חלק מהמשתתפים שאין להתחרות בבנין הקיים מבחינה ארכיטקטונית ואין לעצב את חזיתו המזרחית של הבנין החדש בדומה לבנין הקיים.

מר קפמן בדיון קודם שמעה הועדה נאומים "חוצבי להבות" על חשיבות הבנין הקיים ושאלו לפגוע בו לכן לא ברורה הכוונה ליצור קשר בין הבנין הקיים לבנין החדש. לדעתי יש לפסול את הגישה שמחברת את שני הבנינים.

מר נקמן זכויות הבניה שנתרו הם למגורים. עתה מדובר על מוסד. האם נעשתה הערכה בין זכויות בניה למגורים לבין זכויות בניה למוסד? אין להתייחס ליתרת זכויות הבניה כאילו הן נותרו לבניה למוסד. בדיון קודם טענו כל אנשי המקצוע - האדריכלים - נגד התכנית ושוכנעתי שאין להפקידה עתה טוענים כולם שניתן להפקידה בתנאי שלא תהיה שם חניה. זה לא מקובל עלי.

מר קרטס אין שום דרך לשמר בנין הסטורי מבלי שניתן יהיה להפית בו תכנים חדשים, וללא תוספת בניה מבוקרת - הדבר בלתי אפשרי. בנושא החניה - לא ברור לי כיצד קורה שללא חניה מתקבל בנין בין 5 קומות בעוד שכשהפריקט כלל קומת חניה הוא התנשא לגובה 4 קומות בלבד. יש צורך בחניה במקום.

הפתרון הארכיטקטוני המוצע עתה מקובל עלי. הקשר בין הבנינים מתבצע

בחזית האחורית ולא מפריע.

מר מ. כהן בתשובה לטענת מר קרטס מסביר כי באלטרנטיבה החדשה ההתחברות קטנה יותר והמחסנים הועברו למפלס אחר. קוי הבניין הצטמצמו ואין עתה נגיעה בגדה הדרומית של הבניין הקיים והגינות הקיימות נשמרות.

מר רוזנקוביץ ביטול החניה מוצדק מכיון שעל פי האלטרנטיבה הקודמת - הפריצה של השער לחניה מהווה פגיעה חזקה יותר באופי הבניין.

מר היימן חשוב לשמור על הבניין הקיים בכל מה שקשור למעטפת החיצונית שלו ובאיכויות הפנימיות שבו. בקומת הקרקע ישנו חלל גדול חשוב ובקומה השניה והשלישית ישנו חלל קטן וזנוח. לכן, ההתחברות המוצעת בחזית המערבית לקומה השניה אינה מפריעה כי היא לא פוגעת בחלל הגדול בקומה הראשונה. יש לציין כי ההתחברות לבניין הקיים הינה נקודתית בלבד. החזית של הבניין החדש לא מהווה תחרות לבניין הקיים ולכן אין מניעה להפקיד את התכנית.

מר מ. כהן ב-18.10.88 קיימה הועדה המחוזית דיון בנושא התנגדויות שהוגשו לתכנית 3137 - שימור שכונת טלביה ובאותה ישיבה צויין כי "לאחר שמיעת ההתנגדויות באיחור רב ממועד הפקדת התכנית הוגש מכתב התנגדות מטעם מכון שוקן, תוך ציון העובדה שלא היה מוצע להפקדת התכנית. לטענתו חלקה 56 מיועדת כשטח למוסד וכי נותרו במגרש זכויות בניה שטרם מוצו עוד מהיות המגרש מיועד כאזור מגורים 2. בתכנית הנדונה נקבע בסעיף 13 (ג) כי לא תותר תוספת בניה בחלקה 56 בגוש 30026. השאלה אם ניתן להיחס למכתב ואם ניתן לפתור את הבעיה במסגרת התכנית שממליצים לאשרה".

באותה ישיבה התקבלה החלטה ובסעיף 5 להחלטה נקבע: "הועדה לא ראתה לנכון לדון בהתנגדות מכון שוקן שלא הוגשה כדין והועדה המקומית לא חוותה עליה את דעתה ואולם, אם יגיש המתנגד תכנית נפרדת לועדה המקומית היא תשקל לגופה". זה היה הבסיס להגשת התכנית. כמוכן שניתן לדחותה אך הועדה תהיה צפויה לתביעת פיצויים שלא תוכל לעמוד בה. באשר לחניה - סעיף 20 בהוראות תכנית מאושרת 3137 קובע: "אולם במקרים בהם שוכנעה הועדה כי אין אפשרות לספק את מלוא תקן הבניה ואופי שימור הבניין וסביבתו מחייב קיצוץ במספר מקומות החניה רשאית הועדה להוציא היתר בניה עם חניה חלקית או ללא חניה".

לאור סעיף זה ראיתי לנכון לוותר על החניה כי ע"י כך כל השטח מחוץ לבניין נשאר נקי ומגונן. באשר לפתרון התכנוני, באלטרנטיבה החדשה מדובר על שטחי בניה בסך 1140 מ"ר שכוללים הכל, לעומת 1457 מ"ר בהצעה הקודמת. אין מניעה לקבוע שהמפלס הראשון יהיה בגובה 4.70 - מ' וכך הוא יונמך בשני מטר מההצעה הקודמת.

תוספת 1140 מ"ר מצריכה כ-25-30 מקומות חניה, על פי התקן. ההצעה הראשונה כללה רק 14 מקומות חניה כך שממילא זה הספיק. אם הועדה רוצה, אפשר לחייב את היזמים לשלם עבור קרן חניה.

גב' ברזקי העיריה מנסה למצא פתרונות לבעיות החניה ברחביה. ניתן לחייב את היזם לשלם עבור קרן חניה - בשטח תכנית 942 ד'.

מר קפמן טוען שהבעיה העיקרית היא נושא החניה.

מר סויסה מציע להפקיד את התכנית החדשה שהוגשה בתנאי שמפלס קומת הקרקע יהיה בגובה 4.70 - מ' וישולם תשלום עבור קרן חניה לחנון שעל פי תכנית 942 ד'.

מר נקמן מתנגד להצעה החדשה ולפתרון שהוצע בנושא החניה.

נעד הצעתו של מר סויסה הצביעו 8 חברי ועדה
נגד ההצעה הצביעו 3 חברי ועדה.
נמנע - חבר ועדה אחד.

הוחלט: להפקיד את התכנית - שהוצגה בעת הדיון - בהתאם לסעיפים א' ב'
ג' ו' בהמלצת הועדה המקומית מיום 14.1.90 ובתנאים הבאים:
א. מפלס קומת הקרקע יהיה בגובה 4.70 - מ' ממלפס פני הקרקע הטבעיים.
ב. יתווסף סעיף להוראות התכנית ולפיו ישלם היזם עבור קרן חניה
לחניון שעל פי תכנית מס' 942 ד'.

10. תכנית מס' 3931 - תכנית מתאר למרכז הרפואי הדסה עין כרם
המשך דיון מיום 23.4.91

מר מ. כהן מזכיר במה מדובר ומציין כי בסעיף 5 בהחלטת הועדה מיום
23.4.91 נקבע כי: "בטרם תופקד התכנית הועדה תשוב ותדון בהיקף
ובמיקום החניה הדרושה לבית החולים וכן בבדיקת מיקום אלטרנטיבי לבית
החולים לילדים".

לאור זאת התקיימה ישיבה בשיתוף הצוות המקצועי והמתכנן וסוכמו
הנושאים הבאים:

א. נושא החניה - על פי התכנית מוצע מבנה לכ-1000 מקומות חניה.
לדברי מר נקמן הסיכוי שהמבנה יבנה בקרוב - קטן ביותר. ההצעה
שעלתה ע"י המתכנן הוא שתהיה חניה - עילית - זמנית - בתחום
השטח המיועד לבניה במתחם א לכ-900 עד 1000 מקומות חניה. אין
מניעה לאשר זאת.

ב. לנושא בית החולים לילדים - שלמעשה זהו אגף לילדים,
האלטרנטיבות האחרות הן למיקום אגף לילדים מחוץ לטבעת המבנים
הקיימים. הדבר כרוך בפיתוח תשתית בהיקף כזה שבית החולים לא
יוכל לעמוד בו מבחינה תקציבית. התכנית מציעה אגף לילדים מעל
בנין קיים ממילא - כך שהתוספת לא תתפוס שטח פנוי במגרש. רוב
חברי הצוות תמכו בהצעה לבד ממר קאסוטו.

ג. התקבלה פניה מטעם מנכ"ל האוניברסיטה לאפשר חפירה בתקופת
ההפקדה לאולם הרצאות בשטח שיועד לבניה על פי התכנית הקודמת.
תרומה לכך כבר התקבלה. אין מניעה לאשר את הבקשה.

בתשובה לשאלת מר איינשטיין בנושא החניה הזמנית ציין שמדובר במגרש
חניה לכל דבר.

מר קאסוטו בדיון במסגרת הצוות המקצועי לפני כשנתיים התרשמנו לרעה
מאגף הילדים המוצע וביקשנו מהיזם להגיש אלטרנטיבות לבינוי אחר.
הדבר לא נעשה והיום טען המתכנן בהתמרמרות שהועדה מושכת אותו.
לטענתו הוא בדק אלטרנטיבות אחרות אך הן כל כך יקרות שלא תהיה להדסה
אפשרות לממשן. לדעתי יש לועדה מספיק כלים לבדוק את האלטרנטיבות -
ויש להציגן בפניה.

כיום - בית החולים ליולדות - בן קומה אחת והחלל לידו נשאר פתוח.
תוספת 5 קומות עליו, תוך כדי הגדלת קונטור הבנין תסגור לגמרי את
החלל הפתוח הן לגבי המבנים מסביב והן לגבי המראה מבפנים.
לא נבדקה האפשרות לבנות אגף לילדים בפריפריה.

מר קפמן דבריו של מר קאסוטו משכנעים אך השאלה היא אם בית חולים
צריך להיות מבנה פסטורלי ופתוח או שמטבעו עליו להיות צפוף עם גישה
נוחה בין בנין לבנין.

מר סויסה הועדה הסמיכה את הצוות המקצועי לבדוק את הנושא ובמסגרתו
ישנה הסכמה לגבי אגף הילדים כמוצע - למעט מר קאסוטו. אין לפתוח שוב

את הדיון.

מר לבנטל תומך במר קאסוטו מבחינה תכנונית אך כדי שתפקוד בית החולים יהיה טוב יש צורך בקשר נוח בין המעבדות, חדרי הניתוח וכד' ולכן אי אפשר להרחיק את אגף הילדים. יחד עם זאת על פי מספר המיטות הדרוש, אפשר להסתפק בתוספת של שתי קומות בלבד. אם הכוונה היא שיהיו שם חדרי ניתוח וכד' אין חובה להצמיד זאת לבנין הקיים.

מר קאסוטו חוזר וטוען שהחלטת הועדה לא בוצעה.

מר מ. כהן לו היה מדובר על בית החולים חדש, גישתו של מר קאסוטו היתה נכונה אך במקרה הנדון רוב הבנינים כבר קיימים. לגבי הולך הרגל אין כל הבדל משמעותי בין הבנין הקיים ובין הבנין עם תוספת מספר קומות.

התכנית תאפשר העסקת כ-80 רופאים נוספים ולדעתי עובדה זו מספיק חשובה גם כדי לוותר על אי-אילו עקרונות תכנוניים.

מר סויסה העלה להצבעה את ההצעה להפקיד את התכנית כמוצע בכל הקשור לאגף הילדים.

בעד הצעה זו הצביעו 10 חברי ועדה.
נגד הצעה זו הצביעו 2 חברי ועדה.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה מיום 23.4.91 בדבר הפקדת התכנית קובעת הועדה את התנאים הבאים:

- א. אגף הילדים יהא כהתאם למוצע בתכנית.
- ב. יתווספו להוראות התכנית סעיפים בדבר חניה זמנית בשטח המיועד לבניה במתחם המסומן באות א'.
- ג. הועדה מאשרת את הבקשה לעבודות הפירה בתקופת ההפקדה לאולם הרצאות - כפי שהוצגה נעת הדיון ובתנאי שיוגשו למתכנן המחוז מסמכים מפורטים - הכוללים חתכים - לנושא החפירה ויאושרו על ידו.

11. תכנית מס' 4143 - הרחבת שטח בית הקברות - הר המנוחות
המשך דיון מיום 23.10.90.

מ. כהן הועדה דנה בתכנית ביום 23.10.90 והחליטה: "לדחות את המשך הדיון עד לאחר שיוגשו המסמכים הבאים: א. תכנית מדידה מדויקת. ב. תכנית נופית שתראה כיצד משתלבת ההרחבה המבוקשת בנוף. ג. תצ"א ובה סימון העצים שיהיה צורך לעקור. ד. סקיצה של קבורה בקומות". מדובר בשטח בית הקברות בגבעת שאול שבמשך שנים נוצעה בו קבורה ללא תכנית ועתה מבוקש להכשיר את הנעשה. הטיפול הנופי אמור להיות על שפכי העפר הקיימים בשטח. החומר שהגיע ללשכת התכנון, לאור ההחלטה, אינו מספק והסקיצה בדבר קבורה בקומות אינה מחייבת. המתכנן ביקש במכתבו לאפשר המשך עבודות קבורה בתקופת ההפקדה. מומלץ להפקיד תכנית שתכלול רק שטחים שבהם כבר ישנם קברים.

גב' ידין את השטח בדרום מזרח התכנית יש להוציא מתחום התכנית כי הסתבר שהוא בבעלות "עזרת נשים".

מר ברגמן מצב הקרובה בעיר חמור ביותר והגענו כמעט לסוף הדרך. כרגע אנו עובדים על הרחבת שטח הקבורה בכ-20-30 דונם נוספים בהר תמיר. לגבי תכנית הקבורה במעלה אדומים הוגש בשלב זה בג"ץ וקרוב לודאי שגם לגבי אפשרות הקבורה באורה-עמינדב תהיינה התנגדויות. התכנית הנדונה עתה - מתיחסת לשטח הקרוי "שטח גבירצמן" - והקברים קיימים שם בפועל. ישנו חלק משטח התכנית שבו - פסק בית המשפט -

(פרוטוקול מחוזית מיום 14.5.1991)

שאסור לקבור. יש לאשר את התכנית משום שאין יותר שטחים לקבורה. באשר לטיפול הנופי - יש לבוא בדברים עם "קהילת ירושלים שטטפל בנושא".

במסגרת התכנית ישנם כ-2000 מקומות קבורה וזה יפתור את הבעיה בקושי לשנה. באשר לקבורה בקומות - כנראה שלא תהיה ברירה בסוף אך בשלב זה אנשים מתגדים לכך.

מר מ. כהן בבית הקברות בהר המנוחות נעשו עבודות שהרסו את הנוף בצורה קשה ביותר, כדי לאפשר את הקבורה במקום.

מר ברגמן אני בעצמי הגשתי תביעה נגד "קהילת ירושלים" בגין הפגיעה בנוף. מוצע להפקיד את התכנית ולהסמיך את הצוות המקצועי להנחות את קהילת ירושלים כיצד לטפל בנוף.

מר מ. כהן באתר הצפוני אין עדין קברים ואין לאפשר שם קבורה מכיון שיש שם שפך עפר גדול מאוד שנצפה מכביש ירושלים תל-אביב ויש לטפל בו. קבורה בקומות מאפשרת להגיע לפי 10 מקומות קבורה מאשר קבורה רגילה וזה יכול היה לפתור את המצוקה הקיימת.

מר רוזנקוביץ מציע לחייב את היזמים לקבורה בקומות.

מר סויסה אנו מנסים לאתר שטחים נוספים לקבורה בעיר. טענותיו של מר כהן מוצדקות ויש לחייב את היזמים להגיש לועדה תכנית לטיפול נופ וכן פתרונות לקבורה בקומות. יש לקיים פגישה נוספת עם המתכנן בטרם יובא הנושא שנית לועדה.

מר ברגמן מבקש להיות שותף לישיבות העבודה בנושא.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון עד לאחר שתתקיים פגישה בנדון בין יו"ר הועדה, מתכנן המחוז, מר ברגמן והמתכנן בכל הנוגע לטיפול הנופי הדרוש ולהצעות לקבורה בקומות.

12. תכנית מס' 4112 - מגרש כדור רגל ומגרש חניה - שכונת רמות אלון
המשך דיון מיום 22.5.90.

מר מ. כהן מזכיר כמה מדובר. החלטת הועדה מיום 22.5.90 היתה: "לדחות את המשך הדיון וההכרעה עד לאחר שהנושא יבדק ע"י נציג שר התחבורה בועדה". כמהלך הדיון התעוררו שתי בעיות: א. בעית חיבור לכביש הכניסה לכביש מס' 9 ופתרון החניה. ב. שפכי עפר שיהיו בשטח. בפגישה שהתקיימה במשרדו של מר נקמן ב-28.1.91 סוכמו הדברים הבאים: "בהמשך לפגישה הקודמת מתאריך 5.11.90 בדק מר נקמן את נושא היציאה לכביש מס' 9 והחליט שאין מקום לחיבור מגרש הכדורגל לכביש זה. כבי החניה יגמר בצורה של "קיל דה סאק".

- מר נקמן הציע להשאיר את מגרש החניה במפלס המאפשר גישה נוחה אליו כשמגרש הכדורגל עצמו יונמך. לצורך זה התבקש מר יוסי קמחי להכין 3 חתכים. חתך אחד לאורך מגרש הכדורגל ושני חתכים אופקיים הכוללים את כביש רמות החניה ומגרש הכדורגל בשני קצוות המגרש. בחתכים אלו יסומנו הגבהים. החתכים יהיו נספח לתכנית.

- עם סיום העבודה אפשר יהיה להחזיר את התכנית לדיון בועדה המחוזית לצורך קבלת החלטה". מומלץ להפקיד את התכנית בהתאם לחוות דעתו של נציג שר התחבורה בועדה.

הוחלט: להפקיד את התכנית המתוקנת שהוצגה בעת הדיון.

13. תכנית מס' 2700 - הוסטל לצליינים - הר הזיתים
המשך דיון מיום 19.9.89

מר א. סויסה מדובר בהוסטל לצליינים בהר הזיתים. ב-10.11.81 החליטה הועדה "לדחות את הדיון בתכנית ולהעבירה לבדיקות אגף העתיקות וקבלת חוות דעתו בנדון". ב-19.1.82 הוחלט להפקיד את התכנית בתנאים מסוימים אולם התכנית לא הופקדה. ב-12.1.88 עלתה התכנית לדיון נוסף ואז התעוררה בעיה לגבי דרך הגישה לאתר. האגף להסדרי תנועה בעירייה טען כי אין גישה מוטורית למגרש. כאותו דיון הוחלט: "לדחות את המשך הדיון עד לקבלת חוות דעת בנושאים הבאים: א. בית הקברות - ע"י משרד הדתות. ב. הגישה והחניה - ע"י מר נקמן, נציג שר התחבורה". עד כה לא התקבלו תשובות מאף גורם.

ב-18.4.88 התקבלה חוות דעת של מועצת בית העלמין - כתוצאה מפנית הועדה למשרד הדתות - ולפיה: "נמצאו בעומקים שונים 514 קברים, מהן מערכות קבורה של משפחות יהודיות... באזור זה נמצאות מערכות הכוכים של קברי הנביאים ונמצאה הכתובת "לכאן הובאו עצמות עוזיהו המלך..."

מר קפמן גם משרד הדתות וגם נציג שר התחבורה מתנגדים להפקדת התכנית.

מר דרעי מציע לדחות את הצעת התכנית.

מר מ. כהן הטיפול בתכנית נמשך כבר קרוב ל-10 שנים. כל עוד לא נקבל חוות דעת חד משמעיות לא נוכל להכריע.

מר המרמן לחוות הדעת שהתקבלה לא צורפה מפה עם ציון המיקום המדויק של הקברים.

מר סויסה ד"ר קימלמן - ממועצת בתי העלמין כתב חוות דעת בנדון וצירף לה תשריטים.

הוחלט: לאור הנימוקים שהושמעו בעת הדיון מחליטה הועדה לדחות את הצעת התכנית אולם על מנת להשלים את ההליך, מסמיכה הועדה את ועדת המשנה הנקודתית לקבל את חוות דעתו של נציג שר התחבורה בועדה בכל הנוגע לבעיית הגישה והחניה למגרש. במקרה שנציג שר התחבורה יטען שיש אפשרות לפתור את בעיית הגישה והחניה במגרש, תובא התכנית לדיון חוזר במליאת הועדה.

14. תכנית מס' 1910 א' - תוספת שימוש למרכז חנוך ודת לקהילת סקווירא - שכונת מקור ברוך

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.1.91
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. המרווח לכוון חלקה 59 יוגדל מ-3.0 מ' ל-4.0 מ'.
- ב. יוגש אשור אגף הרישוי. כל דרישות תיק למתכנן ישולבו בתכנית.
- ג. תכנית הפתוח לגן הצבורי תתואם עם אגף מבני צבור לגבי המקלט הצבורי.
- ד. תכנית הפתוח לגן הצבורי תראה עצים לשמור בתאום עם מחלקה שפ"ע.
- ה. יקבע בתקנון כי תנאי למתן טופס 4 הוא סיום פיתוח הגן הצבורי והדרך המשולבת על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. הדרך המשולבת תרוצף בתאום עם אגף הדרכים.
- ו. התכנית תתיחס לשלוב סוגי האבן בין המבנה הישן והחדש.
- ז. המעלית בפינה הדרום מזרחית תורחק מחלון בית מרים.
- ח. החנייה בתכנית תצוין כצבורית ולא פרטית.
- ט. יקבע בהוראות התכנית סעיף בדבר איסור מתן הקלות..

י. תיקונים טכניים.

מר מ. כהן תכנית מס' 1910 יעדה שטח לבניני ציבור כהיקף בניה של 34% מהשטח. במקום קיים בנין בן קומה אחת. עתה הוגשה תכנית שמדברת על הגדלת אחוזי הבניה עד ל-190% ובנין בן ארבע קומות לבית כנסת, מקוה ותלמוד תורה. במסגרת התכנית מבוקש גם לבטל קטע מרח' יהודה המכבי והחניה מוצעת בשפ"ץ תוך כדי עקירת מספר עצים. יש לזכור כי בשכונת מקור ברוך ישנם מעט מאוד שטחים המיועדים לבניני ציבור ולשפצ"ים. אם אכן יש הכרח בתוספת השימושים כמבוקש יש להקפיד: א. שקוי הבנין לא יחרגו מקוי הבנין המקובלים באזור המגורים הסמוך. קוי הבנין המוצעים בתכנית הם בין 0 ל-80 סמ' וזה לא סביר.

ב. יש למצא פתרון אחר לחניה - אולי חניה תת-קרקעית ובלבד שלא יפגע השטח הפתוח הציבורי לאור העובדה שמעט מאוד שטחים נותרו פתוחים בשכונה.

גב' ברזקי אומנם נכון שעדיף שיהיו בנינים קטנים אך יש צרכים שונים שצריכים לבוא על פתרונם. הושקעה מחשבה רבה כדי להגיע לפתרון שיפגע בסביבה כמה שפחות. כדי להגדיל את השטח הירוק - בוטל הכביש בסמוך לבנין. כיום הגן לא מטופל והתכנית תשפר את המצב כי היזמים יחוייבו לפתח את הגן ולטפל בו.

צמצום קוי הבנין יגרום להגבהת הבנין בקומה נוספת ואז הוא יהיה חריג מאוד בסביבה. באשר לחניה - לדעתי ניתן לוותר על מספר מקומות חניה.

מר מ. כהן בנוגע לקוי הבנין - הכלל הנקוט בידי הועדה הוא שבניני ציבור באזור מגורים ישמרו על מגבלות קוי הבנין של אזור המגורים בהם הם מוקמים.

מר סויסה מציע להפקיד את התכנית בתנאי שימצא פתרון אחר לחניה ובתנאי שנושא קוי הבנין יבדק שוב.

מר קרטס מברך על העובדה שהוכנה תכנית משותפת למוסד ולשפ"צ.

מר מ. כהן חושש מהאפשרות שהשטח הפתוח יסופח בסופו של דבר למוסד ולא תהיה לאזרחים אפשרות להנות ממנו באופן חופשי.

מר קרטס הצעת העיריה נראית לי חיובית. יש צורך בטיפול ארכיטקטוני בחזיתות הבנין.

מה הימן התזית המזרחית המתוכננת טובה למרות שבה ישנה חריגה המקסימלית מקוי הבנין. יש בתכנית הזדמנות ליצור תזית יפה עם חריגה מינמלית מקוי הבנין.

מר מ. כהן חוזר על טענתו שאין הצדקה להעמסה כזאת על המגרש.

מר סויסה מציע להפקיד את התכנית בתנאי שקוי הבנין יתואמו עם מתכנן המחוז, העיצוב הארכיטקטוני יסופר והחניה לא תהיה בשפ"ץ.

גב' ברזקי מציעה לאפשר חניה בכבישים הקיימים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית - למעט סעיף ח' בהמלצתה ובתנאים הבאים:

א. לא תתאפשר חניה בשטח המיועד לשפ"ץ וימצא לה פתרון אחר - להנחת דעתו של מתכנן המחוז.

ב. נושא קוי הבנין ועיצובו הארכיטקטוני של הבנין יגובשו בתאום עם מתכנן המחוז.

15. תכנית מס' 4229 - כביש מס' 1 - הקטע בין שדרות אשכול לצומת מעלה אדומים

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.1.91 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. יתקבל תסקיר השפעה על הסביבה וההנחיות הנובעות ממנו ישולבו בתכנית, כתנאי להפקדתה. הערות האגפים ישולבו בתכנית.
- ב. יתווספו חתכים שיראו את תואי הדרך ביחס לבנינים הקיימים חתך נוסף בין חתכים 3 ו-4 חתך נוסף דרומית מחתך 1 וחתך נוסף צפוני לחתך 4.
- ג. יש להוסיף מפלסים של קירות תומכים וגשרים בחתכים.
- ד. יבוטל סעיף 15 - תשתית.
- ה. תיקונים טכניים.

התכנית ירדה מסדר היום לבדיקה נוספת.

16. תכנית מס' 4152 - שינוי יעוד ממגורים לבניני צבור והגדלת שטחי בניה מתנ"ס בקעה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.9.90 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. יש לשמר את העצים הנמצאים בתחום החניה ברח' זבולון ולא תותר עקירתם.
- ב. יש להכניס סעיף בתקנון לגבי חומר הבניה. אכן הבניה יהיה מאותו סוג אכן הבנין הקיים.
- ג. יש לשלב את הערות אגף הדרכים בהוראות התכנית.
- ד. יש לבצע תיקונים טכניים.

גב' צרפתי מדובר בשטח שמיועד לאזור מגורים 1. בשטח קיימים שני בנינים המשמשים בפועל כמתנ"ס. התכנית הנדונה משנה את יעוד השטח לבניני ציבור - בהתאם לתכנית 3770 ומבקשת הגדלת שני הבנינים הקיימים ועוד תוספת בניה חדשה. אין מניעה להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. תכנית מס' 3555 ה' - הבלטת מרפסת ומדרגות מעל לשפ"צ - כיכר העיר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.3.91 להפקיד את התכנית בתנאי שהיא תתוקן מבחינה טכנית והוראותיה ינוסחו בתאום עם המחלקה.

(גב' רווה לא נכחה בעת הדיון)

מר מ. כהן בזמנו, בעת הדיון בתכנית כיכר העיר במסגרת הצוות המקצועי שבה נכח גם אדריכל יונתן גולני - סוכס על מרפסת לאולם המועצה - בקומה העליונה של הבנין וכן מרפסת קטנה בחזית המערבית של הבנין - אך לא בהליך של היתר בניה אלא במסגרת תכנית. הנושאים הארכיטקטוניים נשקלו כבר אז ועתה מומלץ להפקיד את התכנית למעט אלמנט אחד והוא - שהשטח בין מגרש הרוסים, היכל הגבורה לבין הבנין צריך להשאר שטח ירוק ולא שטח פתוח צבורי מיוחד (ירוק מפוספס).

גב' ברזקי המרפסת מוגשת במסגרת תוכנית נפרדת כי היא מרפסת זיזית מעל שטח פתוח.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובהתאם לסקיצה שהוצגה בעת הדיון.

18. תכנית מס' 3555 ג' - הגדלת שטחי הבניה התת-קרקעיים - כיכר העיריה
המשך דיון מיום 19.3.91
(גב' רווה לא נכחה בעת הדיון)

מר מ. כהן מזכיר במה מדובר. בזמנו הוחלט "לדחות את המשך הדיון עד לאחר שיוגשו לועדה נספחי בינוי ובהם פירוט השימושים המבוקשים ומה משמעותם לגבי תקן החניה". הועדה המקומית העבירה ללשכה מפרט בקנה מידה 1:100 ומסתבר שמדובר בתוספות שוליות בקומות החניה התת קרקעיות. אלו חללים שמהווים המשך לשטחים שאושרו בעבר והצורך בהם נובע מההתאמות שנעשו תוך כדי ביצוע הבניה בפועל. התוספת אינה משמעותית לגבי היקף החניה הדרוש.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ד. ערר

19. תיק יב/7027 - ערר משפחת זיבנברג על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 25.11.87 בגין בקשתה לניהול מוזיאון לעתיקות - גוש 32 - רח' הגיתית העיר העתיקה (תיק עסק 7/4385)
מובא להחלטה אם לקיים דיון חוזר עפ"י בקשת שני חברי ועדה.

מר רוזנקוביץ מבקש לדחות את הדיון כי טרם הספיק לבדוק את התיק.

מר קאסוטו מסכים לדחות את הדיון.

מר נקמן דחית הדיון תשאיר את התיק ללא הכרעה.

מר רוזנקוביץ התחלתי לבדוק את התיק והשתכנעתי שעדיין אין לי מספיק נתונים לכן אני מבקש לדחות את הדיון או לחילופין לבטל את בקשתי לדיון חוזר.

מר דרעי זה לא סוד שישנם לחצים ופניות מגורמים רבים בנושא הנדון. לטובת הועדה, יש להביא את התיק לסיום כבר היום. במכתבו של מר רוזנקוביץ מפורטים הנימוקים ומר קאסוטו יכול להסביר את בקשתו לדיון חוזר.

גב' רווה מציעה שמר קאסוטו ינמק את בקשתו ואז יתקיים דיון אם לקיים דיון חוזר או לא.

מר דרעי מבקש שאם יוחלט לקיים דיון חוזר - הוא יתקיים היום.

מר קאסוטו כעקרון, תמכתי כל הזמן בעד השארת המוזיאון במקומו וגם עתה זו דעתי. פנו אלי שכנים וטענו שהאינפורמציה שנמסרה לועדה בכל הקשור לרמת ההפרעה שם אינה נכונה וכי הרעש מהמוזיקה ומהקטרינג גורמים להטרדה מתמדת. בביקורי במקום השתכנעתי שההפרעה היא מעבר למה שנאמר לועדה. יש להגביל את פעילות הלואי של המוזיאון. אין כל צורך במוזיקה וקטרינג כדי להפעיל מוזיאון.

מר קפמן דוקא מהנימוקים שמעלה מר קאסוטו יש להוריד את הבקשה מסדר

היום. הועדה החליטה על קיום קייטריג ומוסיקה קלה במקום. אם הרעש מעבר למותר - הכתובת לתלונות היא המשטרה. יש חוקי עזר עירוניים שמגבילים את הרעש והמטרד.

גב' רווה טענות לגבי הקייטריג והרעש הושמעו בוועדת המשנה לערים. בחוות הדעת של רכז הרעש בעיריה דוד אפשטיין נאמר שאין רעש מעבר למותר בשעות המותרות. מכיון שכדי לקיים דיון חוזר יש צורך להציג בפני הועדה נתונים חדשים ונתונים כאלה לא מוצגים עתה- אין מקום לקיים דיון חוזר.

מר נקמן אני לא חבר בוועדת המשנה לערים והחלטותיה מקובלות עלי. לאחר שהתקבלה החלטה פנה אלי המערער ומדבריו התרשמתי שהמצב קשה. בבקורי במקום הגעתי למסקנה שזו היתה סערה בכוס מים. המערער לא יכול לראות מביתו אלא את החצר והמטבח הבלתי חוקיים של ישיבת פורת יוסף. המוזיאון האמור לא יכול להפריע לו.

מר רוזנקוביץ תומך בדעתו של מר נקמן ומבקש לבטל את בקשתו לדיון חוזר.

מר הרמן אומנם לא בקרתי במקום אך אין זה מתפקידה של הועדה לטפל בנושא רעש אלא מתפקיד העיריה.

מר מ. כהן מבקש להזכיר שני אלמנטים שגב' רווה התייחסה אליהם בחוות דעתה:

טענתו הראשונה של בא כח המערער היתה שצריכה להיות הצדקה עניינית לאשר שימוש חורג, אי לכך עלתה השאלה באיזה מידה המוזיאון הוא אכן מוזיאון. התקבלו חוות דעת מאת ד"ר קלוזר וכן מאת רות פלד מאגף העתיקות והמוזיאונים במשרד התינוך ומאת פרופ' אביגד.

ד"ר קלוזר כתב בחוות דעתו כי: "השרידים שנגלו מתחת לבית נבדקו ונרשמו ע"י המשלחת והתפצו שנמצאו בעפר נבדקו כולם ע"י אנשי אגף העתיקות. התפצו המעטים שהיה בהם איזה ערך ארכיאולוגי נרשמו באוצר המדינה. אני מרשה לעצמי להניח בבטחון מלא שהרושם שניתן במאמר על האתר השולי הזה הוא מחוץ לכל פרופורציה לשרידים ולמצאים האמיתיים". גב' רות פלד כותבת: "בבית זיבנברג נמצאו 117 פריטים, אשר נרשמו ע"י מחלקת אוצרות המדינה באגף העתיקות בשנת 1986. הפרטים הנמצאים שם, הושאלו על ידינו לתקופה של חמש שנים. כידוע, מקום זה אינו מוזיאון מוכר כהגדרתו בחוק המוזיאונים התשמ"ג (1983). אכן, קשה לאמר שיש באתר זה ענין מדעי רב". גם לדברי פרופ' אביגד לכל האוסף הזה אין שום ערך מוזיאלי או מדעי".

לאור חוות דעת אלו אני רואה כל הצדקה עניינית לאשר את הבקשה לשימוש חורג.

שאלה אחרת שנשאלה היא באיזה מידה ניתן לאשר שימוש חורג שחלל שבא לעולם שלא כדין. לדברי גב' רווה - ניתן לאשר בקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים ולאחריה תופקד תכנית.

בסעיף 8 ד' בהוראות תכנית 2185 - תכנית הרובע היהודי נאמר: "הרובע יהיה מיועד למגורים, מוסדות ציבורי ושירותים הדרושים למבקרים, באזור המגורים יוקמו מוסדות הציבור הדרושים לתושבי הרובע. מוסדות הציבור יכללו מוסדות חינוך, תרבות ודת ובלבד שיהיו הולמים את אופיו של הרובע בהתאם לעקרונות התכנית. יותרו שרותי תיירות כגון שימושי מסחר ושרותים אחרים הדרושים למבקרים מהחוץ ובלבד שלא יהיו אלה שימושים (כגון אולמי שמחה, מועדוני בידור וכד') הנוגדים את אופיו ואורח חייו של הרובע.

בשטח התכנית יחול איסור על הקמת בתי מלון; איסור זה לא יחול על מוסדות המקיימים שרותי הארחה מצומצמים אשר אינם מהווים בית מלון מסחריים מכחינה היקפם וצביונם, כפוף לאישור מיוחד בדרך של הפקדה

ופרטום של תכנית נפרדת בכל מקרה ומקרה"
אני מניח שהנושא יוכרע בסופו של דבר בבג"ץ.

גב' רווה אני מתפלאה על כך שמר כהן מצא לנכון לתקוף את חוות דעתי בנושא. בטרם הגשתי את חוות דעתי בדקתי את הנושא לפני ולפנים וחוות דעתי מוסכמת גם על דעתו של היועץ המשפטי של העיריה למרות שהעיריה התנגדה לכך. בין משפטנים יתכנו חילוקי דעות ויתכן שאכן הנושא יגיע להכרעה לבג"ץ אך בחוות דעתי נתתי פתרון לכל הבעיות שהועלו. בקשר לערך האוטנטי של המוצגים, אמרתי בדיון קודם כי אנחנו לא גוף שנכנס לבדוק את הערך האוטנטי של המוצגים, זה לא רלוונטי לנו. מה שכן רלוונטי הוא שאגף העתיקות מודיע שיש שם ממצאים. מנהלת היחידה למוזיאונים במשרד החינוך ציינה שהם רואים בחיוב את המשך קיומו של מוזיאון זיבנברג וגם בחוזר המנכ"ל ממליצים לבתי הספר לקיים שם ביקורים וכי היא רואה ערך חינוכי רב לעודד ביקורים של הציבור בכלל ושל נוער בפרט.

באשר לטענה כי ההליכים הקודמים הצריכו הפקדת תכנית אמרתי את הדברים הבאים: "מדובר על שני הליכים הליך ראשון נתקיים בשנת 75 אז כנראה זה היה בתחילת העניין כאשר הם התחילו בעבודות ונתגלו ממצאים והם ביקשו לנצל את החלל הקיים ולהופכו לגלריה. מר כנבנישתי אומר בדיון בועדה המקומית שמדובר בגלריה לאומנות שתועבר בעתיד כעזבון ע"ש העיריה ולדעתו אין מניעה לאשר את הבקשה. בשנת 81 היתה בקשה נוספת לשימוש חורג. היו מתנגדים לבקשה שנשמעו בועדה המקומית. עוד לפני הפרטום. לאחר מכן היה הפרטום לא היו מתנגדים והועדה המחוזית אישרה את השימוש החורג כשימוש "ציבורי". זאת אומרת שבצעם אנחנו לא דנים כאן בפעם הראשונה בבקשה לשימוש חורג, אלא זה שימוש חורג שכבר אושר בעבר והוא לא נעשה. יש לזכור כי בית זיבנברג נבנה שלא על פי תכנית מפורטת, אלא עפ"י היתר בניה. אני התייעצתי בעניין הטענה של אי תקינות ההליכים עם עו"ד אליהו היועץ המשפטי של הועדה המקומית ואנחנו סיכמנו על דעת שנינו שכיום בשנת 91 אין מקום להתייחס לטענות בדבר פגמים התכנוניים שנתקיימו לפני 16 שנים ו-10 שנים אלא יש לדון בבקשה שלפנינו שענינה היתר לשימוש חורג. עד כאן בעניין חוות הדעת המשפטית אני רק יכולה להוסיף שהיו מספר הליכים משפטיים שנתקיימו בעניין זה גם הליכים אזרחיים בין השכנים והם הגיעו להסכם לגבי זמני הפעלת המקום, וגם הליך פלילי בו תבעה עיריית ירושלים את זיבנברג בגין קיום עסק ללא רשיון בו הורשע בעבירה של ניהול מזנון וזוכה מעבירה של ניהול מקום להשמעת מוזיקה".
עלי לציין עוד כי בחומר שהגיע אלי עכשיו, ישנו צילום מכתבו של עו"ד קרמר אל הועדה המקומית מיום 30.11.80 ובוא נאמר: "כשם מרשי אניבה ושלמה שטרנברג הריני להודיעכם על הסרת התנגדותי לנו למתן ו/או חידוש היתר בניה לנ"ל ומבטלים כל התנגדות שהגשנו בעבר בעניין הנדון".
אין מקום לפתוח דיון חדש.

מר דרעי בזמן הקרוב אמור להכנס לתוקפו חוק עזר עירוני חדש ולפיו מוזיאונים יתווספו לרשימת בתי העינוג. הרובע היהודי מאוכלס באוכלוסיה דתית. הגיעו אלי תצהירים של אנשים הטוענים שיש במקום חילול שבת. אני תומך בהפעלת המוזיאון אך מבקש לקבוע שהוא לא יפתח בשבת.

מר בן פורת זה לא בסמכות הועדה.

גב' רווה הדבר יפתר במסגרת חוק העזר העירוני.

מר זוננפלד בזמנו העלתי בועדת המשנה את הטיעונים שהעלה עתה מר קאסוטו וחברי הועדה תמכו בי. אני שמח שהדיון לא גולש למלחמת תרבות. אחד הערכים המקודשים הוא אי פגיעה בזכויות הפרט. מי שבא לגור ברובע

היהודי מחפש איכות חיים מסוימת. אין סתירה יותר גדולה בין אלה שבאו לגור שם לבין המוזיאון, המוסיקה והקייטרינג. לשם מה צריך מוסיקה וקייטרינג במוזיאון? אם יש מושג שנקרא שימוש חורג והשכנים טוענים שזה גורם להפרעה - אין לאשר אותו.

מר סויסה העלה להצבעה את השאלה האם לקיים דיון חוזר.
בעד קיום דיון חוזר הצביעו 4 חברי ועדה
נגד קיום דיון חוזר הצביעו 9 חברי ועדה
נמנעו - 2 חברי ועדה.

הוחלט: לא לקיים דיון חוזר.

13. תיק יב/10846 - ערר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 26.6.89 לדחות התנגדותם לבקשת [REDACTED] להקלה בתוספת בניה - חלקה 4/א שכ' עין כרם (תיק בנ/88/838) מובא להחלטה אם לקיים דיון חוזר עפ"י בקשת שני חברי ועדה.

מר רוזנקוביץ מדובר בבקשה להיתר בניה שעברה תהליך ארוך מאוד אולם בסופו של דבר התקבלה תוצאה מאוד מוזרה ולא מתאימה למקום.

מר סויסה מזכיר כי מדובר בבקשה לתוספת בניה על בור מים. השכנים התנגדו בטענה שתהיינה בעיות קונסטרוקציה שיגרמו בסופו של דבר לכעיות ניקוז. הועדה קבלה חלק מהטענות וחייבה את המבקש למלא אחר תנאים מסוימים.

מר רוזנקוביץ בעיות היציבות של הבניה חייבות להיות מטופלות. המבקשים הכינו תכנית חדשה בהתאם להנחיות הועדה והתוצאה היא גוש מוזר לגובה במקום רגיש מאוד. לצד הרחוב הראשי לעין כרם מתקבלת חזית ישרה במקום החזית השכורה שתוכננה קודם ושהיתה גם יותר נמוכה. קרוב לוודאי שאם השכנים היו יודעים שזאת תהיה התוצאה היו מעדיפים את התכנית הקודמת.

מר מ. כהן בינתיים התקבל בלשכת התכנון מכתב ובו בקשה להתלות את ההיתר.

מר רוזנקוביץ יש למצא את הדרך החוקית לאפשר את הבניה כפי שהוצעה בעבר.

מר סויסה מציע שהבקשה תבדק שוב ע"י מר רוזנקוביץ וגב' רווה ויובא שוב לדיון.

הוחלט: א. לקיים דיון חוזר.
ב. הדיון יתקיים לאחר קבלת חוות דעת מטעם נציגת שר המשפטים בועדה ומר רוזנקוביץ.

תאריך: כז' סיון תשנ"א
9 יוני 1991

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה לבניה למגורים מס' 7/91
מיום כ"ה אייר תשנ"א (4.5.91)
יו"ר הועדה - נר א. סויסה

השתתפו:

ע. המרמן	-	מ"מ נציג מ.מ.י.
א. כהן	-	מ"מ נציג שר השיכון
מ. כהן	-	מחבנו המחוז
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה

נכחו:

ט. בן דוד	-	משקיפה מטעם משרד החינוך וההרבות
ד. בן ישי	-	משרד הבינוי והשיכון
א. בר	-	בשבת התכנון המחוזית
מ. ברויד	-	נציג איגוד האדריכלים
ר.י. גולן	-	מהנדסת הועדה המקומית מטה יהודה
מ. ויזל	-	נציג הועדה המקומית לתו"ב מטת יהודה
מ. טילקין	-	מ.מ.י.
א. פינצי	-	מ.מ.י.
א. קוטיק	-	מהנדס המועצה המקומית מבשרת ירושלים
א. שטרנברג	-	מ"מ יועצת משפטית

מרחב מכנור מסומי ירושלים

תכנית לאישור

1. תכנית מס' 3603 א' - מכנור ירושלים מדרום מזרח לפסגת זאב

התכנית פורסמה בעיתונות בתאריך 14.4.91.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו לתכנית התנגדויות.

הוחלט לאשר את התכנית

מדינת ישראל

הועדה המחוזית למגורים
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה לבניה למגורים מס' 6/91
מיום כה' אייר תשנ"א (9.5.91)
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:

מ"מ נציג מ.מ.י	-	ע. המרמן
נציג המועצה איזורית מטה יהודה	-	מ. ויזל
מהנדס הועדה המקומית מטה יהודה	-	ר. ירדני גולן
מ"מ נציג שר השיכון	-	א. כהן
מתכנן המחוז	-	מ. כהן
נציג שר התחבורה	-	מ. נקמן
מהנדס המועצה המקומית מבשרת ציון	-	א. קוטיק

נכחו:

משקיפה מטעם משרד החינוך והתרבות	-	ע. בן דור
משרד השיכון	-	ד. בן ישי
לשכת התכנון המחוזית	-	א. בר
נציג איגוד האדריכלים	-	פ. ברויד
מ.מ.י	-	מ. טילקין
יועץ סביבתי	-	ג. יניב
מ.מ.י	-	א. פינצי
מ"מ יועצת משפטית	-	א. שטרנברג

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

א. אישור פרוטוקולים

פרוטוקול ועדה לבניה למגורים מס' 2/91 מתאריך 14/2/91
פרוטוקול ועדה לבניה למגורים מס' 4/91 מתאריך 7/3/91

פרוטוקולים אלה אושרו ע"י חברי הועדה בחתימת יו"ר הועדה

ב. תכניות להפקדה

1. תכנית מס' מי/534 א' - חלוקה חדשה וקביעת הוראות בינוי - שכונת ה' ו' - מבשרת ציון

ארי כהן נמנע מלהשתתף בדיון בתכנית זו. אהוד קוטיק הצטרף לדיון.

מר כהן מציין כי הועדה לבניה למגורים החליטה להפקיד לפני מספר חודשים, את תכנית מס' מי/534 א'. בגלל בעיות שהתעוררו התכנית לא הופקדה. בישיבה הראשונה הועדה החליטה לדחות את הדיון.

בישיבה שניה שדנה הועדה לבניה למגורים הוחלט להפקיד את התכנית בכפוף למספר תנאים, כאשר אחד התנאים לענין מספר יחידות הדיור היה שמאפשרים תוספת של עד 80 יח"ד עבור זוגות צעירים.

בין לבין הוגשו היתרי בניה על ידי מי שזכה בקרקע במכרז. התעוררו מספר בעיות. ראשית המתכננים פרשו בצורה קיצונית הן מבחינת אפשרויות חישוב שטח הבניה והן לעניין הגדלת מספר יחידות הדיור על פי סעיף 10/א. "מספר יחידות הדיור למגרש ושטח הבניה המירבי למגרש, יהיו כמפורט בטבלת המגרשים למבני מגורים שבתשריט.

עם זאת, יותר מספר שונה של יחידות דיור למגרש מן המצוין בטבלה, וזאת באישור הועדה המקומית בלבד".

סעיף מאוד תמוהה. אני רוצה להעיר שכאשר דנו בתכנית מי/534 המקורית, העלנו את השגותינו לתכנית. חברת ערים, טענה שהיא מבקשת קודם כל לאשר את התכנית אבל הם מבטיחים שיביאו תכנית אחרת שתשביע את רצוננו.

לצערי הרב כל הגורמים שהיו מעורבים לסכום זה בזמנו, בחברת ערים כבר לא קיימים, ובינתיים מינהל מקרקעי ישראל הוציא מכרז לקרקעות על סמך תכנית מי/534.

על פי התכנית בכל מגרש מפורט שטח הבניה המירבי ומספר יחידות דיור, ונספח בינוי עם סעיף גמישות שנקבע בו. סעיף 10/ב -

"טפוזי המבנים, טפוזי הדירות, שטחי השירותים, מרווחים מינימליים, חנויות וגובה המבנים יהיו כמצוין בנספח מס' 1 גליונות מס' 2, 2, ו-4. עם זאת במסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים לאמור בנספח מס' 1 גליונות 2, 3, ו-4 בתנאי שלא יפגעו באופי הבינוי ובתנאי שיישמרו המרווחים המינימליים ותכנית קומת העמודים ביחס לרחוב, וכן בתנאי שהשינויים האמורים יבוצעו לחטיבת מבנים שלמה לאורך הרחוב".

סעיף זה יחד עם סעיף 10/א הביאו לפרסום של מכרז על ידי המינהל, שבצעם אפשר גמישות מנספחי הבינוי. אבל כאשר הפירוש שניתן חורג מתחום הסביר. כאשר היתרי הבניה הגיעו אלינו נתקלנו בשתי בעיות: ראשית הגדלה משמעותית במספר יחידות הדיור. שנית, שינויים די משמעותיים מתכנית הבינוי המצורפת לתכנית.

לעניין מספר יחידות הדיור התעוררה מיד הבעיה, האם שכונה שתוכננה ל-580 יחידות דיור יכולה לצמוח בשלב זה לשכונה שיש בה 700 יח"ד.

בין לבין הוגשו היתרי בניה ע"י הזוכים במגרשים והתעוררו מספר בעיות. ראשית המתכננים פרשו בצורה קיצונית הן את סעיף הגמישות בתכנית והן לענין הגדלת מספר יחידות הדיור עפ"י סעיף 10 א'.

כדי לבדוק את נושא הבינוי זומנה ישיבה עם מספר חברים שיש להם ניסיון בבניה מסוג כזה, כולל את אלינוער ברזקי שהיא בעצם כבר לא במשרד השיכון אלא במהנדס העיר, וניסינו לבחון את השינויים בבינוי שנמצאים במגרש מס' 30. כאשר הצפיפות שהוצעה על ידי המתכנן כתכנית החדשה היתה שונה בצורה משמעותית מהצפיפות שהוא מציע היום.

אנחנו קודם כל שינינו וקבענו חד משמעית שלמדורן הדרומי של המגרש הזה, שהוא בעצם המדורן הנצפה ממבשרת ירושלים, אנחנו רוצים שהוא לא ישנה בצורה משמעותית את הדירוג ואת שאר האלמנטים החשובים בתכנית הבינוי, כאשר המדרונות הצפוניים והצפוניים מזרחיים שגם מבחינה טופוגרפית הרבה יותר קשים מהמדורן הדרומי או הדרומי מזרחי, אנחנו מאפשרים גמישות גדולה יותר. לענין להגדלת מספר יחידות הדירוג. נתקלנו בבעיה כיצד לפרש את סעיף הגמישות בתכנית בהיקף של עד 40% במספר יחידות הדירוג, השיעורים שהחוק מדבר עליהם בסטיה בלתי ניכרת 6% בשטחי בניה, 10% במרווחים, 5% מעלית. בודאי לא בהיקף שבין 20% ל-40% שמשתמע מהבקשות להיתרי בניה שהוגשו על ידי הזוכים במגרשי הבניה.

עכשיו, מאחר ואנחנו נמצאים בהתדיינות עם הצדדים, ביקשנו לדעת אם אנחנו לא טועים בהגדלת מספר יחידות הדירוג, וביקשנו מספר בדיקות. ראשית ביקשנו את הבדיקה אם הגדלת מספר יחידות הדירוג לא גוררת אחריה הגדלה משמעותית של היקף ההפרשות לצרכי ציבור. ביקשנו שהבדיקה תעשה על ידי גב' עליזה קוית' שהיא מנהלת מחלקה במשרד השיכון לפורום מרחב ירושלים, והמסקנה שלה היתה, שלא חסרים הקצאות לצרכי ציבור.

על פי הבדיקה שלה ל-800 יחידות דירוג, יש 4 גני ילדים, בית ספר, יש מגרש אחד עם 18 כיתות בשטח של 10 דונם, כולל שתי כיתות גן ילדים. שלושה בתי כנסת קיימים. יש צורך כנראה ב-4 מגרשים של חצי דונם כל אחד. מרפאה צריך אחת בשטח של 2 דונם. תחנה לאם ולילד אחת שניתן לכלול בשטח המרפאה, ויש עדיין שני מגרשים רוזריים. אחד בשטח של כ-2 דונם, ואחד בשטח של דונם וחצי, שלא נקבע להם היעוד המפורש למה הם משמשים, ולכן גם אם יש צורך לעצור בשלב זה מגרשים נוספים לצרכי ציבור, כי אז אפשר לקחת את אותם שני מגרשים ששטחם הכולל הוא 3.5 דונם.

בדיקה שניה נעשתה ע"י חברת מכני תעשייה שהתיעצה עם מתכנן הכבישים במקום, כאשר חוות הדעת שלהם היא שתשתית הכבישים על פי תכנית מי/534 עונה על דרישות הגדלת היקף המגורים... אין אנו רואים בעיה תכנונית מיוחדת בכבישים...?"

מר נקמן שואל מה התקן מחייב?

מר כהן התקן המחייב הוא בהתאם לתקנות שר הפנים, שדירה עד 120 מ' מקום חניה אחד. דירות מעל ל-120 מ' תהיה חניה 1.4 מקומות לדירה. נתבקשה גם חות דעת בנושא מערכת המים והביוב וקיבלנו את חוות דעתו של אינג'נר אברהם שורץ והוא כותב למשרד גדיש: "...הגדלת מספר יחידות הדירוג לכ-800 יחידות דירוג בהתאם לפירוט שהעברת לי, יחייב הכנסת שינויים מסוימים בקוטרי מאספי הביוב והגדלתם במספר קטעים. אודה לך באם תואילי בכתב לבצע את השינויים בתכניות כתוצאה משינוי הכבישים שבוצע על ידי משרד רוזנבאום, וכתוצאה מהגדלה במספר יחידות הדירוג כמוסבר לעיל". זאת אומרת שבחוות הדעת לעניין תשתית הביוב אומרת, שהגידול יחייב להכניס מס' שינויים. נקודה נוספת שרוצה לציין שבשלב התאומים התכנוניים המתכננים לא עדכנו שמדובר בשטחי בניה ברוטו. השטח ברוטו כולל מקלט בהתאם לתקנון התכנית. זאת אומרת, על פי הפירוש של המינהל כפי שהם שווקו את הקרקע, לא רק שמחסנים ומדרגות והדברים האחרים חלים, אלא אפילו המקלט כלול באותו שטח ברוטו.

לצורך העניין אני מקבל את חוות הדעת של המינהל, או לפחות את הדרישה של המינהל שאומרת, שאם מגדילים את מספר יחידות הדירוג, אז לא נגדיל את שטח הבניה המירבי שמותר על פי התכנית, ואז ההמלצה שלנו היא להפקיד תכנית להגדלת מספר יחידות הדירוג במגרשים השונים בין 20% ל-40%, בשטח הכחול בהתאם לענין ובכפוף למספר תנאים:

התנאי הראשון, ששטח הבניה שעל פי תכנית מי/534 ועל פי המכרז של מינהל מקרקעי ישראל הוא שטח שכולל את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין, למעט חניה תת קרקעית.

תנאי נוסף הוא שכל מגרש שמגדילים את מספר יחידות הדירוג, תקן החניה בהתאם לתקנות שר הפנים יהיה 1.3 לכל דירה.

תנאי נוסף, שכל המשתמע מהגדלת מספר יחידות הדירוג בגין הרחבת התשתית, כלומר ביוב, מים וכבישים יבוצעו, ויחולו על החברה המפתחת. ואני מבקש מגב' שטרנברג שתיתן את חוות דעתה המשפטית לעניין מספר יחידות הדירוג.

גב' שטרנברג מצינת כי שמגיעים לתוספת שבין 20% ל-40% ברור שמדובר בתכנית שהיא שונה באופיה. אם אנחנו הולכים בדרך של אנלוגיה לתקנות הסטיה

הניכרת, ברור שדבר כזה הוא לא אפשרי ולא סביר, ולכן נדרשת הפקדה של תכנית שינוי, ואי אפשר לראות את זה במסגרת סעיפי ההגמשה.

משה כהן ההערה האחרונה היא שבישיבת הצוות הועלתה בעית שפיכת העפר, ולכן מבקשים שנושא שפיכת העפר יהיה נאחר מוסכם להנחת דעתם של המועצה המקומית מבשרת ציון. ההמלצה שלנו היא, להסמך את הועדה המקומית להוציא היתרי בניה בהתאם לסעיף 97 לחוק, שהיתרי בניה יוצאו לאותה כמות של יחידות שהיא לא סותרת את התכנית המאושרת ותואמת את התכנית המופקדת.

מר טילקין מציין כי המינהל חתם על התכניות לאחר פירסום המרכז מתוך מגמה שיהיה צורך לקבל את אישור הועדה המקומית בלבד. הועדה המקומית סוברת שזה לא בתחום סמכותה והמנהל סבור שזה כן בתחום סמכותה ותכנית אחרת סותרת את תנאי המרכז. והמנהל לא יכול לחזור בו מהמרכז. לכן המנהל לא יכול לתמוך בתכנית חדשה. הכנסת סעיף מפורש של הגדלת מס' יחידות הדיור ב-20% עד 40% משנה את התכנית ושונה מהתכנית שפורסמה במרכז.

מתנגד להגמשה במס' יחידות הדיור במסגרת תכנית אחרת, המטרה היתה להגיע להגמשה במסגרת סעיף 10 א' ולא בתחום תכנית אחרת. יש להתייחס למרכז כפי שהוא ולא ניתן לשנות אותו.

גב' ירדני מסכימה עם המנהל בנושא חישוב שטחי העזר. לעומת זאת בנושא של יחידות דיור רוצה לציין שבניגוד לסעיף 10 א' שמדבר על גמישות ללא פירוש של הגמישות לדעתה הבעיה של התקנון מצריך יעוץ משפטי שהדברים יהיו ברורים במרכז של המנהל צוין מספר של גמישות אשר לא תוכנן ולא תואם, לא עם הועדה המקומית ולא עם הועדה המחוזית. אין התנגדות לנושא זה אך פירוש כחייבים לתאם על פי סעיף 10 א' ועם אותם גורמים שאמורים לאשר זאת. לדעתה בשלב זה של הפיתוח, שיש הסכמים שמגדירים את זמן הפיתוח המרבי זו תהיה טעות לתקוע את התכניות המוגשות ולקבוע כללים לגבי כל היתר שיגישו.

מר טילקין מצטט סעיף בו כתוב: "המועצה המקומית הצהירה כי תתמוך בועדה המקומית בשינוי מספר יחידות הדיור מ-168 ל-198 בכל פעם מצויינת הועדה המקומית ולא שום ועדה אחרת. לכן אינו מבין על סמך מה אומרת גב' ירדני את דבריה. האחוזים חייבים לעמוד בתנאי המרכז.

אהוד קוטיק: זה נכון שהמועצה המקומית ביקשה על סמך הסעיף המסויים הזה, שהוא סעיף מאוד פרובלמטי, תוספת מסויימת של יחידות דיור לצרכים מקומיים של זוגות צעירים, של אנשים חסרי דיור. אבל, כשזה הגיע לועדה המקומית, והגיעו מס' רב בקשות להיתרי בניה, אמרנו זה לא יעלה על הדעת שבהליך של היתר בניה יוסיפו מאות יחידות דיור. ויכול להיות שזה טעות בניסוח של התקנון. אבל לגופו של עניין זה פשוט לא יכול לעלות על הדעת, שהליך של היתר בניה יוסיפו מאות יחידות דיור ולכן אמרו שזה דורש תיקון תכנית. לדעתו זה לא סותר. גם מבחינת המינהל בהליך של תיקון בתכנית מפורטת זה כהחלט הגיוני.

לכן גם ביקשנו את חוות דעת אם שטחי הציבור וכל השירותים האחרים, שירותים הנדסיים, עונים על כמות יחידות הדיור המוגדלת. שוב עד גבול מסויים קבענו, נגיד עד 40%, כי זה בעצם מה שהוגש, וזה גם התבסס על דירות בסדר גודל של בין 100 ל-120. אם היו הולכים לקיצוניות אחרת של דירות של שני חדרים, הכפלת כמות יחידות הדיור אז היינו מתנגדים. בסדר גודל הזה זה סביר, זה עונה על הצרכים, זה מתקבל על הדעת במציאות של ימינו.

בשם המועצה המקומית, אומר שהיום היא תומכת בתכנית המתוקנת הזאת, אבל כמובן בהליך של הפקדה שהגדלה כמו שהמינהל טוען, הגדלה של יחידות הדיור על ידי ועדה מקומית גם לא היה עומד במבחן ציבורי, היתה קמה צעקה גדולה, שנותנים מאות יחידות דיור בהליך של היתר בניה. נוצר איזה פלונטר מסויים. שמצריך למצא פתרון.

חושב שבצורה הזאת של הגשה של תכנית מפורטת מתוקנת זה לא חריגה באחוזי בניה, בזכויות הבניה, כל זמן שזה עונה גם על צרכי ציבור. אפשר לאשר את התכנית הזאת, להפקיד אותה ולאשר אותה.

מיכה טילקין: רק משפט אחד לסיום. אני מבקש שכל אחד מאיתנו יחשוב מה סביר למוסד שהוא מייצג. אם אתה חושב שזה לא סביר שהועדה המקומית תיתן אישור לעוד 40% תוספת, אני מכבד אותך. אבל אני מבקש החלטה אם זה סביר שאנחנו נסטה מתנאי המרכז ונעשה פה משהו. אנחנו לא רוצים לשנות. יש לנו מכרז

שפורסם לציבור. וסוטים ממכרז. פרוספקט שיוצא לציבור צריכים לכבד אותו כלשונו.

רננה ירדני גולן לסכם נקודה אחת, הנושא של הגדלת מספר יח"ד 168 ל-198 הנמצא במרכז לא סוכם עם הועדה המקומית. דבר שני הוא, שחייבים לקחת בחשבון את הנושא שאין כאן כל כוונה של הגדלת אחוזי הכניה. ההיפך, אני מקבלת את ההערה לגבי שטחי העזר, ואני חושבת שחייבים לקחת בחשבון את שינוי האופי של גודל הדירות הנחוץ באיזור.

אלי סויסה לאור החוות דעת האלה ממליץ להפקיד את התכנית הזאת.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאי שעריכתה תתואם עם מתכנן המחוז ובכפוף לתנאים הבאים:

- א. לפרש בהוראות התכנית כי מכוח התכנית לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה למעט היתרים לעבודות פריצת הדרכים במערכת הדרכים העורקית שע"פ התשריט.
- ב. לפרש בהוראות התכנית כי כתנאי לדיון בהפקדת התכנית המפורטת בועדה לבניה למגורים יש לצרף את פיתרון מערכת הביוב.
- ג. יש לענן בהוראות התכנית סעיפים אשר יבהירו את בעיית הטיפול בשפכי עפר (ובעודפי עפר) ולצרף נספח פיתוח לשטח שיועד לשפיכת עודפי עפר בתכנית. אתר השפיכה צריך להספיק למלוא היקף עודפי העפר שעל פי התכנית.
- ד. יש לבדוק אפשרות השארתן להעתקת עצי אלון תולע המצויים במקום בנסיון שלא לפגוע בהם; כמו כן לאפשר העתקה של חלמוניות המצויות באיזור לפני התחלת ביצוע עבודות העפר, הכל בתיאום עם החברה להגנת הטבע.
- ה. יש לפרש בהוראות התכנית כי משרד הבינוי והשיכון ימנה מטעמו מפקחים אשר יפקחו על ביצוע הכניה להבטחת מימוש התכנית כלשונה.
- ו. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום חתכי האורך, חתכי הרוחב ורוחב הכבישים העורקיים (וקביעתם) עם נציג שר התחבורה בועדה המחוזית.
- ז. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי בניה למגורים (הוראות שעה) התש"ן-1990 תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן:
כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעפ"י התכנית ו-20% מסך-כל בנייני הציבור שעפ"י התכנית.

2. תכנית מס' מי/520 ג' - צור הדסה התכנית הוגשה ע"י משרד הבינוי והשכון.

מר כהן תכנית המיתאר המקומית מ.י/200 קבעה יעוד של שטח די ניכר להקמה של ישוב פרברי בצור הדסה. התכנית הקצתה שטח להקמה של כ-2,500 יחידות דיור בקנה מידה 1:10,000 כאשר השלב הראשון של הקמתם של 2,500 יחידות הדיור באה לעולם במסגרת שתי תכניות: מי/520, ו-מי/520 שאפשרו הקמה של כ-200 יחידות דיור נוספות שחלקן הוקמו על ידי בניה עצמית, חלקם נמצאים בכניה על ידי עמותה שחברת הפיתוח של המועצה האיזורית מטה יהודה מקימה.

משרד השיכון במסגרת המאמצים ליצור רזרבות קרקע לפיתוח בהיקף ניכר לאור גלי העליה, החליט לקדם את התכנון של צור הדסה כישוב פרברי. התכנית הוכנה ברמת פירוט מאוד גדולה, כאשר התכניות הוכנו על ידי האדריכל בהנחיה של משרד השיכון ובתיאום עם המועצה האיזורית מטה יהודה. התכנית שהוכנה היתה ברמת פירוט מאוד גדולה, עם נספחי בינוי מאוד מפורטים, כשהעבודה לא הסתיימה במועד לקיום דיון מהיר בול"ל עמדו שתי אפשרויות. אפשרות אחת, להביא תכנית מפורטת שהחומר לא נלמד באופן סופי והדברים לא בדוקים עד פרטי פרטיהם, ואז להגיע לשלב הביצוע ולראות שהתכניות, שהופקדו וניתן להם מעמד חוקי מחייב, לא עומדות במבחן המציאות. או אלטרנטיבה שניה, לנסות לפצל את ההליך לשני שלבים, דוגמת ההליך שביצענו בגבעת משואה, שהפקדנו תכנית מיתארית שקובעת את המסגרת הכוללת, לרבות מערכת הדרכים

העורקית בשכונה, עם הוראות מפורשות מתי נתנו היתרי בניה בתחום התכנית, ובשלב השני להגיש תכנית מפורטת, כאשר התכנית המפורטת כוללת תכנית בינוי בקנה מידה 1:500 ועם חתכים 1:250 לכל השטח. אנחנו העדפנו את האלטרנטיבה השניה לאור התקדים שהיה לנו בגבעת משואה, כאשר התכנית המיתארת קיבלה תוקף, התכנית המפורטת הגיעה לדיון. כאשר תכנית הבינוי היא בעצם תכנית בינוי סופית ומגיעה עד לפרטי פרטים על ידי המתכננים ועל ידי רשויות התכנון.

היום מונחת בפנינו תכנית כאשר התשריט שלה ערוך בקנה מידה 1:2,500 והיא כוללת נספחים מדויקים למערכת הדרכים העורקית שעדיין יש צורך להשלים במספר פרטים, והדבר היחידי שניתן לבצע מכח התכנית הזאת, היא מערכת הדרכים העורקית, וכאן מדובר בעצם בקידום עבודות תשתית עד לאותו שלב שבו תגיענה התכניות המפורטות, או התכנית המפורטת שכוללת נספחי בינוי.

התכנית כוללת תשריט שמסמן את גבול השטח שמיועד לפיתוח, כאשר המסמך כפי שהוא מוצג כאן מראה את החריגות מתחום תכנית מי/200, כאשר הסימון בנקודות הוא גבול השטח שיועד לבניה בתחום מי/200, והקו העבה מסמן את הגבול המדויק שיועד לבניה על פי התכנית שמונחת בפנינו.

ההבדלים בין הקביעות של מי/200 לבין תכנית מי/520 שנמצאת על סדר היום, היא תוצאה של לימוד טוב יותר של פני השטח, והיא קובעת בעצם 3 יעודים עיקריים. 1. תחום השטח שמיועד לבניה, 2. מערכת הדרכים העורקית, 3. והשטחים הירוקים (שמורת טבע, שטח יער ושטח ציבורי פתוח).

כאשר כאן בתכנית נעשים מספר שינויים לא מהותיים שתואמו עם מע"צ ומשרד התחבורה לעניין דרך ההתחברות של השכונה עם הדרך הראשית שעוברת, דרך איזורית מס' 39 שעוברת במקום. התכנית כוללת את החתכים של הכבישים העורקיים, כדי שנהיה בטוחים שאנחנו לא עושים טעויות מבחינת היקף עבודות העפר ושינוי פני השטח.

הדברים נבדקו הן על ידי מהנדסת הועדה המקומית מטה יהודה והן על יד לשכת התכנון המחוזית, וביקשנו שתהיה ביקורת נוספת של אותו פורום ירוק שהוקם וולונטרית וחברים בו המשרד לאיכות הסביבה, החברה להגנת הטבע, רשות שמורות הטבע, רשות העתיקות והקרן הקיימת לישראל.

התכנית נבדקה גם על ידם בפגישה שהתקיימה בין המתכננים לבין הפורום הזה, ואנחנו ממליצים להפקיד את התכנית במספר תנאים: התנאי הראשון שלמעשה בעצם מעוגן בתכנית אבל צריך לפרש אותו ולתקן אותו, שמכח התכנית הזאת לא ניתן להוציא היתרי בניה לשום דבר, למעט עבודות פריצת דרכים במערכת הדרכים העורקית שעל פי התשריט, כאשר צריך לסמן עדיין את מספרי הדרכים ואת רוחבם.

דבר נוסף שהועלה דוקא על ידי הפורום הירוק שבדק את הנושא, ואנחנו מציעים כתנאי להפקדת התכנית המפורטת, יצרפו לתכנית המפורטת את פתרון בעית הביוב, כאשר היום עדיין אין תשובה כיצד פותרים את בעית הביוב. יש מקום לתת את הדעת, כי לא מדובר יותר ב-200 או 300 יחידות דיור שאפשר לעשות פתרון מאולתר לבעית הביוב, אלא מדובר בעירה של 2,500 יחידות דיור שיכולים לגור בה כ-10,000 תושבים.

מר בן ישי יש לנו בהכנה תכנית אב לביוב, כאשר יש שתי חלופות לסילוק, ובדקים אותן בכל ההיבטים. החלופות שנראות לנו כיום זה, אחד חיבור ישיר למאגר ה"ה", אבל להיכנס לפרטים, הדרך ארוכה מאוד ועוברת דרך שמורת טבע. המאסף עצמו מאוד יקר.

החלופה השניה, לעשות סניקה באותה נקודה סביב למכוא בית"ר, ולרדת לכיוון ירושלים, עם טיהור במערכת של ירושלים, של נחל שורק.

מר ויזל אני מציע שבכל מקרה יאפשרו את הביוב עם בית"ר, עם הסנקה לירושלים. צריך להבין שהסנקה לנחל שורק, זה אומר גם ברמת טיהור כמו ירושלים, או שמסניקים את זה לרפאים.

הערה נוספת צריך לקחת בחשבון שאם מורידים את זה לעמק האלה, יש לקשור את זה עם הרחבת בית שמש.

מר כהן: נושא שני שאנחנו מבקשים כבר בשלב הזה לתת את הדעת ולעגן אותו בתכנית, אם בסעיף שכלול בהוראות התכנית, אם בנספחי בינוי שיצורפו לתכנית, זה הנושא של בעית עודפי העפר של פריצת הדרכים העורקית. האתר שסומן באתר מועדף לסילוק עודפי העפר מסומן במקום הזה כאחד הנספחים. רק לא ברור כיצד ואיך עושים את הדבר הזה, ואנחנו מבקשים שהדבר הזה יעוגן בתכנית בצורה מסודרת, כדי שלא יהיו לנו בעיות של שפכי עפר במקום שאנחנו רוצים. הערות נוספות של הפורום הירוק, במקום יש מספר עצים, עצי אלון שמבקשים שלא יפגעו בהם ושתהיה אפשרות להעתיק אותם. יש כאן איזור שבו צומחים חלמוניות, ולכן הם מבקשים. לאפשר את העתקתם בטרם יתחילו עבודות העפר. הערה אחרונה היא הערה שדנו בה בישיבת עבודה משותפת גם עם מטה יהודה וגם עם משרד השיכון, והיא בעצם נוגעת לשלב הביצוע. מבקשים שיהיה כאן פיקוח צמוד בשלבי הבניה השונים, כדי שכל הכוונות התכנוניות הטובות לא ירדו לטמיון בגלל פיקוח לא טוב.

מר בן ישי היתה ישיבה של מנהל הפרויקט עם פורום הירוקים, נמנו כל ההערות האלו, הגיעו גם להסכמות. הסכמנו שלא בגלל המכנה הטופוגרפי שהוא קשה, להוויז כבישים שהתואי הוא קבוע. אז אם איזה עץ מאוד חשוב נופל בתואי הכבישים, אי אפשר להזיז, את הכביש. יש סיכום שכל המקומות איפה שניתן לשמור על העצים ישמרו. בקשר לחלמוניות ודברים אחרים, איננו מומחה לגבי זמן הפריחה שלהם, יכול להיות שעוד מעט יהיה קשה לאתר אותם. כן אני מבקש שיתארגנו בהקדם, ומאחר ומקוים שתוך חודש נתחיל יכול להיות את עבודות העפר.

רננה ירדני גולן עקרונית אין לנו בעיה עם התכנית עצמה, כמובן שאנחנו אפילו יזמנו את תחילת הפיתוח של המתכונת הקודמת לפני משרד השיכון. לגבי הכביש הצפוני שבתוך השכונה, שמהוה מעין טבעת סביב הישוב הקיים. הישוב הקיים נוסד, וגם המשיך להיבנות בעיקר ביוזמת החברה לפיתוח, במסגרת של ישוב צור הדסה בגודל הקיים, או בגודל ששוער. הרצועה הדרומית ביותר של הישוב הקיים הוא רצועה של עמותה שעכשיו הולכת ונבנית, ואותה עמותה קנתה את הזכויות על המקרקעין ובונה מתוך מחשבה, שהם הולכים לגור מול הנוף. עכשיו, נכון שדברים משתנים והמדינה מתפתחת, אבל מה שביקשנו בזמנו להשאיר רצועה ירוקה סביבה כלשהי בין אותו פיתוח שמתקבל על הדעת פתחו את המקום כלפי דרום, לבין אותו קטע שכבר נבנה, בהלך הרוח שבו

מר פנצי יש מספר הערות לגבי התכנית. עיקר התכנית דנה במערכת הכבישים. בדרום אפשר לראות מערכת כבישים טבעית. ישנו כביש לסנסן שלא ניתן לסגור מאחר ואחרת תהיה שכונת מגורים בלי גישה להמשך. במערכת הכבישים שהתכנית מראה זהו בהחלט כביש ראשי ולא בתוך המגורים לכן אפשר להראות את החיבור ואת ההמשך לדרך סנסן.

מר כהן אפשר להוסיף זאת בהוראות המילוליות של התכנית.

מר נקמן טוען כי בנספחים לא מצויינים רוחבי הכבישים.

מר כהן מציע שהנושא של רוחב הכבישים יהיה בכפוף לאישורו של מר נקמן.

כאשר התכנית הגיע ללשכת התכנון לא משרד השיכון ולא המתכנן היו ערוכים לתת תשובות לגבי פתרונות הבינוי באזורי השוליים ובאזורים אחרים, ואמרו שזה יעכב אותם 3 חודשים לכן צריך לתת להם שהות להכין את הדברים.

מר ארי כהן שואל האם בתכנית כלולה התייחסות או תיאום עם מע"צ או מר נקמן בנושא כביש מס' 39 שאליו יהיו סמוכים מספר ישובים.

גב' ירדני רוצה להעלות את הנוקדה לגבי הכניסה המזרחית. בהנחה שצור הדסה תסתמך הרבה על כביש מס' 60 לכיוון ירושלים ובהנחה שכניסה זו תהווה כניסה ראשית, חושבת שלא נכון להגידר את השטחים הקרובים לכניסה כשטח מגורים, לדעתה זה צריך להיות שטח ציבורי פתוח או לפחות שטח לתכנון בעתיד. בתכנית הקודמת השטח היה מיועד לתכנון בעתיד.

מר ויזל טוען כי ביקש שהשטח לתכנון בעתיד יתוכנן למגורים. אדריכל חמי גורלי עמד על כך שיהיו שם בתים אך לא בואתו מספר והרחיק אותם מהכביש.

שיפרו את הכביש הארצי ועשו אותו דו מסלולי. כל ה-2,600 יחידות מתרחקות מהכביש ולא מפריעות לכביש.

מר יניב לגבי אתר לפסולת עפר מבקשים שהמתכנן יכין לשלב זה אתר שפיכה שישמש את כל הבינוי, וכן תכנית שיקום של הואדי. מבקש שיהיה אתר שפיכה מהשלב הראשון וישאר יחיד לכל התכנית. נקודה שניה היא לגבי הכבישים. ישנו נספח כבישים שפונים לשטח שמורות טבע, מבקש שתנאי להוצאת היתרי בניה יהיה נושא קירות התמך ושמורת הטבע.

הוחלט: להפקיד תכנית להגדלת מספר יחידות הדיור במגרשים השונים בין כ-20% לכ-40% בשטח שיועד לאיזור מגורים 3 בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

א. לפרש בהוראות התכנית כי שטחי הבניה שע"פ תכנית מס' מי/534 והמכרז של מינהל מקרקעי ישראל כולל את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין לרבות חדרי מדרגות, מחסנים, מקלט, מרפסות מקורות וכיו"ב למעט חניה תת-קרקעית.

ב. בכל מגרש שבו יוגדלו מספר יחידות הדיור - תקן החניה יהא 1.3 לכל יחידת דיור. פתרון החניה צריך להינתן בתחום מגרש הבניה.

ג. הועדה מדגישה כי כל ההוצאות ככל המשתמע מהגדלת מספר יחידות הדיור בגין הרחבת התשתית (ביוב, מים, כבישים) חלות על בעלי הזכויות במקרקעין ויתאמו להנחת דעת הרשות המקומית.

ד. הועדה מסמיכה את הועדה המקומית לאשר היתרי בניה לפי סעיף 97 לחוק ל-168 יחידות דיור במגרש מס' 30. מודגש כי היתרי בניה אלה צריכים להיות תואמים את הוראות תכנית מי/534 ולא סותרים את הוראות תכנית מי/534 א' זו.

ה. יש לעגן בהוראות התכנית סעיפים אשר יבהירו את בעית הטיפול בשפכי עפר (ובעודפי עפר) כתנאי להתחלת ביצוע הבניה יש לקבוע אתר שפיכה לעודפי עפר ותכנית פיתוח לשיקום השטח להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה המקומית מבשרת ירושלים.

ו. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי בניה למגורים (הוראות שעה) התש"ן 1990 תתוסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן:

כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עפר עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעפ"י התכנית ו-20% מסך כל בנייני הציבור שעפ"י התכנית.

ז. עריכת התכנית להפקדה תהא בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

תאריך: א' חשון תשנ"א
9 אוקטובר 1991

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

תאריך: כח' באייר תשנ"א
13 מאי 1991

פרוטוקול החלטות הועדה לבניה למגורים מס' 6/91
מיום כה' אייר תשנ"א (9.5.91)
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:

מ"מ נציג מ.מ.י	-	ע. המרמן
נציג המועצה איזורית מטה יהודה	-	מ. ויזל
מהנדס הועדה המקומית מטה יהודה	-	ר. ירדני גולן
מ"מ נציג שר השיכון	-	א. כהן
מתכנן המחוז	-	מ. כהן
נציג שר התחבורה	-	מ. נקמן
מהנדס המועצה המקומית מבשרת ציון	-	א. קוסיק

נכחו:

משקיפה מטעם משרד החינוך והתרבות	-	ע. בן דור
משרד השיכון	-	ד. בן ישי
לשכת התכנון המחוזית	-	א. בר
נציג איגוד האדריכלים	-	פ. ברויד
מ.מ.י	-	מ. טילקין
יועץ טביבתי	-	ג. יניב
מ.מ.י	-	א. פינצו
מ"מ יועצת משפטית	-	א. שטרנברג

מרחב תכנון מקומי מסה יהודה

אישור פרוטוקולים

פרוטוקול ועדה לבניה למגורים מס' 2/91 מתאריך 14/2/91
פרוטוקול ועדה לבניה למגורים מס' 4/91 מתאריך 7/3/91

פרוטוקולים אלה אושרו ע"י חברי הועדה בחתימת יו"ר הועדה

תכניות להפקדה

1. תכנית מס' מי/520 ג' - צור הדסה

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאי שעריכתה תתואם עם מתכנן המחוז ובכפוף לתנאים הבאים:

- א. לפרש בהוראות התכנית כי מכוח התכנית לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה למעט היתרים לעבודות פריצת הדרכים במערכת הדרכים העורקית שע"פ התשריט.
- ב. לפרש בהוראות התכנית כי כתנאי לדיון בהפקדת התכנית המפורטת בועדה לבניה למגורים יש לצרף את פיתרון מערכת הביוב.
- ג. יש לעגן בהוראות התכנית סעיפים אשר יבהירו את בעיית הטיפול בשפכי עפר (ובעודפי עפר) ולצורך נספח פיתוח לשטח שיועד לשפיכת עודפי עפר בתכנית. אתר השפיכה צריך להספיק למלוא היקף עודפי העפר שעל התכנית.
- ד. יש לבדוק אפשרות השארתן להעתקת עצי אלון תולע המצויים במקום בנסיון שלא לפגוע בהם; כמו כן לאפשר העתקה של חלמוניות המצויות באיזור לפני החלת ביצוע עבודות העפר, הכל בתיאום עם החברה להגנת הטבע.
- ה. יש לפרש בהוראות התכנית כי משרד הבינוי והשיכון ימנה מטעמו מפקחים אשר יפקחו על ביצוע הבניה להבטחת מימוש התכנית כלשונה.
- ו. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום חתכי האורך, חתכי הרוחב ורוחב הכבישים העורקיים (וקביעתם) עם נציג שר התחבורה בועדה המחוזית.
- ז. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי בניה למגורים (הוראות שעה) התש"ן-1990 תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן:
כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעפ"י התכנית ו-20% מסך-כל בנייני הציבור שעפ"י התכנית.

2. תכנית מס' מי/534 א' - חלוקה חדשה וקביעת הוראות בינוי שכונה ה' מבשרת ציון

הוחלט: להפקיד תכנית להגדלת מספר יחידות הדיור במגרשים השונים בין כ-20% לכ-40% בשטח שיועד לאיזור מגורים 3 בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

- א. לפרש בהוראות התכנית כי שטחי הבניה שע"פ תכנית מס' מי/534 והמכרז של מינהל מקרקעי ישראל כולל את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין לרבות חדרי מדרגות, מחסנים, מקלט, מרפסות מקורות וכיו"ב למעט חניה תת-קרקעית.
- ב. בכל מגרש שבו יוגדלו מספר יחידות הדיור - תכנן החניה יהא 1.3 לכל יחידת דיור. פתרון החניה צריך להינתן בתחום מגרש הבניה.
- ג. הועדה מדגישה כי כל ההוצאות ככל המשתמע מהגדלת מספר יחידות הדיור

- בגין הרחבת התשתית (ביו.ב. מים, כבישים) חלות על בעלי הזכויות במקרקעין ויתאמו להנחת דעת הרשות המקומית.
- ד. הועדה מסמיכה את הועדה המקומית לאשר היתרי בניה לפי סעיף 97 לחוק ל-168 יחידות דיור במגרש מס' 30. מודגש כי היתרי בניה אלה צריכים להיות תואמים את הוראות תכנית מי/534 ולא סותרים את הוראות תכנית מי/534 א' זו.
- ה. יש לעגן בהוראות התכנית סעיפים אשר יבהירו את בעית הטיפול בשפכי עפר (ובעודפי עפר) כתנאי להתחלת ביצוע הבניה יש לקבוע אתר שפיכה לעודפי עפר ותכנית פיתוח לשיקום השטח להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה המקומית מבשרת ירושלים.
- ו. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי בניה למגורים (הוראות שעה) התש"ן 1990 תווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן:
 כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עפר עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעפ"י התכנית ו-20% מסך כל בנייני הציבור שעפ"י התכנית.
- ז. עריכת התכנית להפקדה תהא בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל מחוז תל-אביב
הועדה המחוזית לתכנון ובניה

תאריך: 26.8.91

מספר

לכבוד

המנהל
מחוז תל-אביב

א.ג.ג.

הנדון: פרוטוקול מישיבת הועדה המחוזית המליאה
מס' 518 מיום 29.4.91

בפרוטוקול שנשלח אליכם נפלה טעות דפוס בתאריך הישיבה.
במקום 29.4.91 נרשם בטעות 29.4.90.
לידיעתכם.

בכבוד רב,
רחל דוד
מזכירת מחוז

מגדל שלום רח' אחד העם 9, ת.ד. 29091, תל-אביב 61290
טל-03-651941 קבלת קהל: בימים א', ב', ה' מ-11.00 - 14.00

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מס' 7/91
מתאריך יד' אייר תשנ"א (28.4.91)
יו"ר הועדה מר א. סויסה

השתתפו:

מ. כהן - מתכנן המחוז
מ. נקמן - נציג שר התחבורה
ד. קפמן - נציג ציבור

נכחו:

י. כן-פורת - מ"מ נציג ציבור
ד. ויסקינד - מחלקת מהנדס העיר
א. כהן - משרד השיכון
ו. קוקיה - מחלקת מהנדס העיר
ע. קפלן - מ.מ.י
א. אלון - מזכירת הועדה
א. בר - לשכת התכנון המחוזית
א. מועלם - לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט - לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי - לשכת התכנון המחוזית

נעדרה:

ת. רווה - נציגת שר המשפטים

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

א. תכניות לאישור

1. שינוי מס' 16 לתכנית מיתאר מחוזית מחוז ירושלים - תחנת מיתוג אבן ספיר וקוי חשמל עיליים ראשיים אבן ספיר-צפית

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3817 מיום 22/11/90.
בתקופת ההפקדה הוגשה לתכנית התנגדות אחת.

לדיון הגיעו:

אדריכל בר ועו"ד הולצר - מטעם המתנגדים בעלי הקרקע
עודד הרמן וצביקה בר-זיו - נציגי משרד הביטחון.
זוהר לביא, שמואל פיינגולד, מר אללו ומר ספרו - מטעם חברת החשמל
רננה ירדני גולן - מהנדסת הועדה המקומית מטה יהודה.
ארי כהן - משרד הבינוי והשיכון.
עמירם קפלן - מ.מ.י.

מר סויסה הבהיר שמדובר בהליך של שמיעת התנגדויות לצורך גיבוש המלצה לוועדה הארצית, מאחר והתכנית מהווה שינוי תכנית מתאר מחוזית.

מר הרמן הודיע שנעקבות הסכמה שהגיעו אליה עם חברת החשמל - משרד הביטחון מסיר את התנגדותו לתכנית, מחכים רק לקבלת אישור סופי לכך מהגורמים הנוגעים בדבר.

עו"ד הולצר הסביר שמדובר ב-3 קווי מתח גבוה מתוכננים בעלי דרישות טכניות בטיחותיות שעשויים להרוס לחלוטין את החלקה של שולחיו באיזור בית שמש. לפני כשנה הגישה חברת החשמל לעו"ד שכטר (שבשמו הוא מופיע) תכנית לקו חשמל, לפיה היתה אמורה להיפגע בליטה קטנה מהחלקה, בגודל של כ-3 דונם. ב-3 לפברואר 91, חודש אחרי הליכי ההפקדה, הוגשה תכנית חדשה שלפיה בעלי החלקה מפסידים כ-350 דונם ולמעשה נהרסת כל החלקה התכנית החדשה מזיזה את קו המתח הגבוה ויוצרת רצועה של 150 מ' עבור 3 קווים באמצע החלקה. הדבר הורס כל אפשרויות תכנון של ניצול השטח. בקשתם היא להשיב את המצב לקדמותו ואולי קצת מעבר לכך כ-60 מ', באופן שלמרות שכעת מדובר ב-3 קווי מתח לא יגזל מהם יותר שטח ממה שהיה אמור להיגזל לפי התכנית הקודמת, כשלמצב הקודם היו מוכנים בליט ברירה. בקשתם שהקו יעבור בצורה ישרה, ללא שבירה.

עו"ד הולצר ציין שבפעם הקודמת שנעשה הפרסום לצורך התכנית, לא הופיעו החלקות הנוגעות להם בפרסומים, כך שמבחינה פורמלית התכנית אינה נוגעת להם, למרות שהיא כן נוגעת להם מבחינה עניינית.

אדריכל בר הוסיף שעדיין לא הוגשה תכנית לוועדה המחוזית בעניין הקרקע הפרטית מכיון שהתכנית עברה רק את שלבי התכנון הראשוניים. במידה והקו יחצה את השטח - הדבר יקשה מאוד מבחינה תכנונית. ציין שבעקבות שיחות שהיו לו עם חברת החשמל הבין שהם לא רואים הפרעה בהורדת הקו המקורי בכמה עשרות מטרים דרומה, לשטח, שהוא שטח לא טוב מבחינה תכנונית, ובעל שיפועים חזקים. כך שאין סיבה שקו המתח יעלה צפונה ויכנס לשטח יחסית נוח לבניה כאשר הוא יכול לרדת דרומה לכיוון נחל ירמות ולהיכנס לשטח עם שיפועים לא נוחים.

מר לביא הסביר שהתוואי המקורי לפרוזדור היה בקטע שעבר מזרוע לכפר זכריה. מסיבות של המועצה המקומית וגורמי תכנון שונים של פרויקט שניתיים כנראה ירד מהפרק, הם נתבקשו להסיט את התוואי באופן שלא יפגע בפרויקט. מחינה הנדסית פני השטח הם יחסית דומים ולכן לחברת החשמל לא מפריע תוואי כזה או אחר כל עוד אינו מאריך את הקו באופן מהותי ולא יוצר פיצולים. מהתשובה שנתנו למועצה האיזורית שהם מוכנים לזוז צפונה גולד התוואי המופקד, שקיבל תוקף חלקי במועצה הארצית לתכנון ולבניה. בתקופת ההקפדה פנה משרד השיכון לחברת החשמל וביקש, עקב התהוות העיר בית שמש דרום, להסיט מעט את התוואי לנחל ירמות, חברת החשמל שקלה והודיעה שאינה מתנגדת עקרונית לבדוק את העניין. מאוחר יותר פנה שוב משרד השיכון לחברת החשמל, בטענה שנחל ירמות הוא ערך נוף שהם מעוניינים לשמר אותו, ולכן מבקשים שההסטה תהיה צפונה. חברת החשמל השיבה שעקרונית אין לה התנגדות לבדוק, אולם מכיוון שמשרד השיכון פנה אחרי שהתכנית הופקדה הסכימו שהתכנית תקבל תוקף כפי שהופקדה, ואח"כ ינסו לפתור את העניין. אם במשך שנה חברת החשמל תסדיר את הבעיות הקרקעיות הסטוטוריות הנובעות מהתוואי, בין אם ע"י הפקדה חדשה ובין אם בדרך אחרת, אזי לא תתנגד להקים את הקו החלופי. כלומר, ההסכמה הותנתה בתמיכת משרד השיכון לתוואי המופקד למתן תוקף, ואחרי מתן התוקף - בבדיקות נושאים שונים. חברת החשמל החלה לבדוק את הקטע שכעת נמצא במחלוקת ואז עלתה בעיה - ההתנגדות של בעלי הקרקע - שאם היו ערים לה בעת ההסכם עם משרד השיכון היו מודיעים מראש שאין בכוונתם לבדוק תוואי אחר. מהבחינה הפורמלית התנגדות בעלי הקרקע אינה מהווה התנגדות שכן היא מתיחסת לתוואי שלא קיים סטוטורית. מבחינה משפטית - חברת החשמל מעדיפה לראות בזאת התנגדות ושיתקיים דיון תכנוני ודיון בהתנגדויות. מר לביא חזר והדגיש שהתוואי אליו מתייחסים המתנגדים לא קיים והוא נוצר בהכנות בין חברת החשמל למשרד השיכון בכפוף לשני תנאים: 1. שהתכנית מקבלת תוקף. 2. שבדקים אם יש בעיות. במידה ויש בעיות - יקויים התוואי המופקד. מר לביא הציג לוועדה סקיצה של רעיון תכנוני אלטרנטיבי, לפי התוואי עובר בחלקו על קרקעות פרטיות ובחלקן על גבול הבינוי של משרד השיכון, כשגם חברת החשמל נפגעת ממנו שכן היא משנה תוואי ויש לה יותר פיתולים. לדבריו, לא ניתן יהיה לתת תוקף לתוואי נשוא ההתנגדות ללא הפקדה חדשה וכדי להימנע מעיכוב עקב הפקדת תכנית מחדש הוא מציע את התוואי. בשינוי בקטעים מסוימים כפי שהוא הציג, שלפיו כל צד סופג פגיעה חלקית.

מר ארי כהן הסביר שבחודש מאי 90 מחוז ירושלים במשרד השכון התבקש לערוך בדיקות לאיתור עיר חדשה בתחום שבין צור הדסה, בית שמש, קרית גת, קרית מלאכי וירושלים. אחד האתרים המועדפים שאותר ע"י הצוות שבדק, בראשות נחום דונסקי, היה אתר בית שמש, כשבמקרה הזה מדובר בהרחבת תחומי שיפוט של עיר קיימת. בסוף השנה שעברה הוחל בהכנת תכנון מפורט לאיזור, ועם תחילת העבודה נודע להם על התכנית של חברת החשמל להעביר את התוואי בקטע כפי שהופקד. במסגרת הממן הקצרה שהיתה נערכה בדיקה ועלה רעיון, בהתאם לתפיסה התכנונית באותו שלב, לבקש מחברת החשמל להעביר את קו המתח הגבוה בתוך ואדי רמות. בהמשך העבודה השתנתה תפיסת האיזור, כשואדי רמות יועד להיות איזור מרכזי בתוך העיר בית שמש בבדיקת זמינות הקרקע עם המינהל נאמר להם שהקרקע היא קרקע חקלאית, בחלקה קרקע חקלאית כבעלות המדינה ובחלקה קרקע חקלאית כבעלות גורמים אחרים. בתיאום עם מתכנן המחוז ירושלים הבינו שההסטה הנדרשת כלולה בתוך האפשרויות שתכנית קו המתח מאפשרת, משום שזו הסטה בתוך מסדרון כסדר גודל מסוים שאינו דורש הפקדה מחדש משרד השיכון פנה אל מר אללו וביקש את השינוי הזה כלומר ביקשו להסיט את קו החשמל בתוך מסדרון שנקבע בתקנון התכנית, מבלי להפקיד מחדש. כרגע לחזור אל

הקו הקודם או לחילופין לחזור לתכנית אחרות זה לפגוע בתכלית ולפגוע בלוח הזמנים ובהכנת התכנית בשלבים כפי שמשרד השיכון מבין אותה היום.

מר קפמן שאל מה גודל השטח המתוכנן שעליו מדובר?

מר א. כהן ענה שמדובר בשני קטעים שבהם כ-3,000 יחידות מגורים. למיטב ידיעתם, התכנית שהופקדה איפשרה הסטות של הקו בתוך מסדרון נתון.

גב' ר. ירדני-גולן ציינה שהתכנון של גמליאל כן עלה לדיון בוועדה המקומית פעם אחת. אישרה שאכן מדובר בשטח המיועד כרגע לשטח חקלאי, והיעוד הזה נכון גם לשטח עליו מתוכנן הישוב החדש בית שמש וגם לשטח שעליו רוצים להקים שכונה. התכנית של גמליאל נמצאת עדיין בהכנה, אך היא כבר מוכרת. גם תכנית בית שמש לא עלתה לדיון בול"ל, בדיוק כמו התכנית של גמליאל, ולכן אין הבדל בין שתיהן מהבחינה הרשמית של העניין. מבחינת פגיעה בשטח מגורים, הרי שאין כל הבדל מבחינת יעוד השטח למגורים מדרום לקו או מצפון לקו. מבחינת הקירבה לשטח של בית-שמש היום - גמליאל העתידית קרובה יותר לשטח של בית-שמש הקיימת מאשר לשטח המתוכנן, וכך שאם הכוונה ללכוד בניה סביב אותו כור קיים, צפונה ככל האפשר, אז השטח זה קרוב יותר מבחינה גיאוגרפית למרות שהשטח לא בבעלות המדינה. הכוונה הכללית של התקופה היא בניה עד כמה שניתן כדי לספק את הצרכים. מכיון שהועדה המקומית המליצה לקדם את התכנית הזו עד להבאתה בפני הגורמים בוועדה המחוזית, הרי שתהיה כאן מעין סטיה מהכוונה הכללית רק משום שמדובר בגורם ממלכתי.

מר ז. לביא ציין שהוא מקבל את דברי הגב' ירדני-גולן, שיש לדון על העקרון והוא מבקש לחזור לפרה-דיון ולדון בדברים יותר מהותיים. הקריא מתוך סעיף 11 בתקנון, העוסק בסטיות המותרות: "מותרת סטיה של בין 100 ל-500 מ' באישור מתכנן המחוז בתנאי שהסטיה נועדה לאחת המטרות הבאות: שמירה על ערכי טבע, קרקע, נוף ואילוצים הנדסיים". לדבריו, אף אחד מהשיקולים האלה אינו נופל בטווח של גמישות בין 100 ל-500 מ'. כמו כן, הוסיף שסטיה משיקולים אחרים מותרת רק אם מפקידים תכנית. לכן, עמדת משרד השיכון בענין תחום מרחק גמישות לא עומדת ברוח התקנון ובניסוח התקנון המופקד. מבחינת חברת החשמל ישנם שני שיקולים עיקריים - שיקול ראשי שקשור ללוח זמנים ושיקול שני שקשור לתוואי עצמו - מבחינת פיתולים.

בישיבה שהיתה סוכם שמשרד השיכון מסכים עם התוואי שבתכנית המופקדת, והתכנית תקבל תוקף בתוואי זה. חברת חשמל מצידה הסכימה לאחר מתן תוקף להקפיא את התוואי בקטע מוגבל כדי לאפשר למשרד השיכון לנהל מגעים עם הגורמים המעורבים.

אדריכל בר ציון שהם לא ידעו בדיוק מה הופקד ועכשיו הוא מבין בצורה ברורה יותר. בקשתם הראשונה התייחסה לתוואי שלא הופקד, ועכשיו בקשתם היא בכל מקרה להסיט את התוואי המופקד דרומה, כדי שלא יחצה אותם.

מר א. כהן ציין שלקח הרבה זמן לשכנע את פרנסי משרד השיכון שבמקום ללכת ולהקים עיר חדשה ברמת בית-שמש תוך השארת תאומה מסכנה מצפון, כדאי וליצור קשר מאסיבי בין שתי הערים ולהתרכז בקשר הזה כבר מעכשיו משום שהיה הרבה יותר אטרקטיבי וקל לעזוב את קו המתח ולהתחיל לבנות את העיר בפאתים המערביים שלו. יש כאן כניסה לבעיות גיאולוגיה חמורות ולבעיות נוספות. הואדי

שהציע אדריכל בר היא ואדי שבלתי ניתן לבנות בו בשל הבעיה של תזוזות קרקע בואדיות בשטח, ולכן צריך לתפוס דווקא איזורים בהם הקרקע יחסית מתונה, והצבת הכתם הצהוב בתשריט קולעת למטרה הזו. אחרי בדיקה ועבודה אינטנסיבית של חודשים, משרד השיכון בא ומציע הצעה רצינית, הניתנת ללא שום חישובי רווח ועלות כרגע, ללא כל הסתמכות על הבטחות לגבי שינוי יעודי קרקע שונים בעתיד, אלא מדברת על יעודי קרקע נוכחיים, שאותם לא צריך לחזור ולהוכיח ההסתמכות על סעיף 11 היא מתוך סיבה עניינית שמשרתת מטרה טובה.

גב' ר. ירדני-גולן טענה שאינה רואה שום סתירה בין יוזמה פרטית ובין הכוונה של להגדיל את בית שמש הקיימת ציינה שלא הסכימה לקדם את התכנית מעבר לאותה פגישה עם המתכנן עד שלא תהיה פגישת תאום עם פרנסי בית שמש החדשה.

מר א. כהן טען שמאחר ומשרד השיכון לא ידע על התחייבויות קרקע שונות, התכנית נעשתה לפי אמות מידה תכנוניות מקצועיות טהורות. אהרנוסון, המתכנן, יעד להשאיר את כל הקרקע של בית ג'מאל כקרקע חקלאית מטעמי שימור ערכי נוף, כשבתכנית משרד השיכון מדובר בקרקע לשימור בשל ערכי הנוף שבה ולא בקרקע שאמורה לשמש למגורים. בכל מקום אחר, משרד השיכון מערב קרקע פרטית בפרוגרמה שלו.

מר מ. כהן (לאחר צאת המתנגדים מהאולם) הסביר שכל השטח נשוא הדיון הוא קרקע חקלאית, למעט שטח המוסד. כאשר הוכנה תכנית המתאר המחוזית התוואי נבחר עפ"י כל מיני שיקולים, שיקולי טבע, נוף, קרקע חקלאית ועלות ביצוע. הדבר נעשה בתאום הדוק עם חברת החשמל. לפני מספר חודשים החלו לדבר על הרחבת בית שמש, כשמדובר בהרחבה של כ-30 אלף דונם. משרד השיכון בדק את ההתוויה שמוצעת לפי התכנית והגיע למסקנה שהתוואי כפי שהוא מוצע היום עלול לפגוע בפוטנציאל של ניצול שטח רציף. בעקבות זאת זומנה חברת החשמל יחד עם המתכננים של בית שמש לבדוק אפשרות של הסטת הקו. חברת החשמל אמרה שהיא מוכנה לכל דבר ובלבד שלא יהיה עיכוב בהליכים לאישור התכנית. בין לבין הסתבר שמדובר בהסטה של 200-500 מ' מקסימום, ולא 1300 מ' כפי שסבר תחילה משרד השיכון.

ההסטה נבעה מצורך תכנוני שנבדק בקנ"מ הרבה יותר מפורט מהקנ"מ של תשריט התכנית.

בשלב הזה אין פגיעה בזכויות של אף אחד, שכן לא מדובר בחטיבת קרקע תכנונית שאפשר לבוא ולאמר שהקו עובר באמצעה והורס אותה. מדובר בחטיבת קרקע מקרית שעברה מבעלות אחת לבעלות אחרת, והיא אינה חטיבת קרקע שניתן לבסס עליה תכנית שלמה ל-1,000 יחידות דיור.

הדברים הסתמכו על כך שסעיף 11 לתכנית מדבר על רמת הסטיות המותרות, כלומר, פרטי התכנית נכונים עד כדי רמת הדיוק הניתנת עפ"י קנ"מ של 1:50,000 והגבלות בדבר הקווים שבו ניתנו באישור מתכנן מחוז ירושלים בשינוי של עד 100 מ', אם הם מתחילים ממדידה ומהתאמה לקנ"מ גדול יותר. כלומר, מתכנן המחוז יכול להסיט את הקו 100 מ' ימינה או שמאלה בלי שום קריטריון. סעיף 11 (ב) אומר ששינוי בתוואי הקווים ובגבולות תכנית זו בין 100 מ' ל-500 מ' ניתן לאשר במסגרת תכנית מתאר ארצית, מחוזית, מקומית או מפורטת. אם השינוי הוא באיזור בנוי ודרוש למניעת סתירות ביעודי הקרקע שבמקום ובין אם השינוי מבוקש ע"י החברה או מוסד תכנון.

סעיף 11 (ג) אומר "לצורך שמירה על ערכי טבע, קרקע ונוף וכגון אילוצים הנדסיים, תותר באישור הועדה המחוזית סטיה בתוואי קווי החשמל, בין 100 מ' ל-500 מ' בשטח פתוח". אח"כ נאמר בסעיף ד': "שינוי או סטיה בתוואי הקווים מעל 500 מ' ועד 1000 מ' מחייב אישור המועצה הארצית לתכנון ולבניה". פה לא נאמר מהן המיגבלות במדויק. סעיף ה' אומר: "שינוי או סטיה בגבולות תחנת המיתוג ודרך

הגישה כפופים להוראות חוק התכנון והבניה בלבד, בהתחשב שגיליון מס' 2 ערוך בתכנית מפורטת". כלומר, בקטע הזה של תחנת המיתוג באבן ספיר יש צורך בתכנית מפורטת אם רוצים לשנות קביעות כלשהן. מאחר ומדובר כאן בהסטה לא משמעותית, שרמת הגמישות של התכנית מאפשרת לבצע, מוצע להמליץ בפני המועצה הארצית להכניס גמישות נוספת של הסטה כדי לאפשר פיתוח של עיר חדשה או הרחבת העיר הקיימת. כל טענות המתנגדים דיברו על כך שהם קנו חטיבת קרקע והם מתכוונים להקים שכונה, אולם אף אחד עוד לא אישר להם שכונה. יש כאן בניה ממלכתית חשובה וחברת החשמל נתנה את הסכמתה לעניין הזה, כשמשדד השיכון אמר שאם יהיה צורך בתשלום פיצויים או בשיפוי חברת החשמל בגין העניין הזה הוא לוקח על עצמו את הדבר. לכן לא ברורים הדברים שנשא מר לביא בפני הועדה, שכן הדברים סוכמו אחרת. מר כהן הסביר שההמלצה היא לדחות את ההתנגדות ולהמליץ בפני המועצה הארצית לאשר את התכנית ובלבד שתאפשר הסטת הקו בתאום עם חברת החשמל בהיקף כזה שלא יגרום לפגיעה ברזרבות הקרקעיות המיועדות לפיתוח בית שמש. מר כהן ציין שהמתנגדים בעלי הקרקע הגישו את התנגדותם לאחר המועד הקבוע בחוק, והמועצה הארצית יכולה למעשה לקבל החלטה בנושא.

מר סויסה ציין שההתנגדות מתיחסת להסטת הקו צפונה, כשבתכנית אין הסטה כזו המועצה הארצית קיבלה כבר החלטה למעט לגבי הקטע שאליו מתיחסת ההתנגדות.

הוחלט: לדחות את ההתנגדות ולהמליץ בפני המועצה הארצית לאשר את התכנית. הועדה סבורה שסעיף 11 (ג) בהוראות התכנית נועד לאפשר גמישות על מנת שלא להפריע לפיתוח רצוף של רזרבות הקרקע המיועדות לפיתוח בבית שמש, ולמצוא את התוואי האופטימלי לקו החשמל.

מרחב תכנון מקומי ירושלים

ב. תכניות לאישור

2. תכנית מס' 4029 תיחום מחדש של הגבול המערבי של מוזיאון ישראל ושינוי מערך שימושי הקרקע, ותכנית מס' 4031 - איזור הכניסה של מוזיאון ישראל

שמיעת ההתנגדויות לשתי התכניות נערכה בתאריך 24/2/91. הדיון נערך בשתי התכניות במשולב.

מר מ. כהן שתי התכניות 4029 ו-4031 באות להסדיר את מיתחם מוזיאון ישראל והשוליים של מוזיאון ישראל, כאשר הן משתלבות בפרויקט הרבה יותר גדול, שמתחיל בשדרות זלמן שזר וכולל את חזית הכניסה לבנייני האומה, קרית הלאום וקרית המוזיאון, כשכל השטח פוצל למס' תכניות הבאות לקבוע קביעות תכנוניות כוללת לאיזור. תכנית אחת - מס' 4031 - עוסקת בקרית המוזיאון - עיצוב הכניסה של מוזיאון ישראל והשלמת הבינוי ואפשרויות הבניה בתחום מוזיאון ישראל.

תכנית מס' 4029 - נאה לערוך שינויים במערך יעודי הקרקע בשוליים הדרום - מערביים של מוזיאון ישראל. לתכניות הוגשו התנגדויות בהיקף די ניכר, כאשר עיקר המתנגדים יוצגו ע"י עו"ד יורם בר סלע, ובנוסף היו עוד מס' קבוצות של מתנגדים שייצגו את עצמם. עיקר הטענות שהעלה עו"ד בר-סלע, שייצג כ-200 מתנגדים, התייחסו למערכת הדרכים המעוגנת בתכנית המופקדת, כשהטענה העיקרית היתה

שמערכת הדרכים המוצעת תכניס תנועה עוברת שתטריד את התושבים שהתרגלו לחיות בשלווה ובנחת. טענות נוספות של המתנגדים היו נגד יעוד מגרש מס' 24 לבית כנסת ויעוד מגרש מס' 15 לגן ילדים. עו"ד בר-סלע ישב עם המתכננים והועדה המקומית והועלתה האלטרנטיבה המוצגת כעת. האלטרנטיבה הזאת פותרת ראשית את הבעיה התחבורתית של התנועה העוברת ע"י כביש ללא מוצא ומערכת מגרשי חניה שנועדה לשרת את הבתים החדשים בתחום התכנית.

ההמלצה לענין ההתנגדות של עו"ד בר סלע אומרת: לקבל אלמנטים בהתנגדויות התשובים שיוצגו ע"י עו"ד בר-סלע ותושבים אחרים, המתייחסים לענין מערכת הדרכים והתנועה העוברת ולענין בית הכנסת וגן הילדים ולשנות את מערכת הדרכים והבינוי בהתאם לתכנית שהוצגה בעת הדיון וכמפורט להלן: רח' שמי ינותק במקום בו הוא מסתיים היום באופן שלא יהווה כביש לתנועה עוברת; הכביש החדש המוצע, מגרש מס' 29, יוסט ויבוטל בחלקו ויסתיים באין מוצא; שורת הבנינים מעליו תוסט מערכה 'ובין שורות הבנינים יהיו רחובות ללא תנועה עוברת. יבוטל היעוד לבנין ציבורי גן ילדים במגרש מס' 15 ויעוד המגרש יהיה ש.פ.צ. יבוטל היעוד לבנין ציבורי - בית כנסת במגרש מס' 24 ויעוד המגרש יהיה ש.פ.צ. כשהמקלט הקיים ישאר בתחום המגרש. בית הכנסת שהוצע ימוקם על חלק ממגרש מס' 27, במגרש ששטחו לא יעלה על חצי דונם. הצעה זו, שבחלקה הגדול הומלצה גם ע"י הועדה המקומית, נותנת פתרון לבעיות שהועלו ע"י המתנגדים.

כתוצאה משינוי מערכת הדרכים מומלץ לפרש מס' סעיפים בהוראות התכנית כדי שהבניה למגורים תהיה כרוכה בכיצוע חלק מהתשתית שמוצעת עפ"י התכנית. לכן יש לפרט בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתרי בניה יהיה:

במגרש מס' 3 - פיתוח ש.פ.צ. מס' 9, כולל דרך גישה ושביל להולכי רגל מס' 16 על חשבון בעלי הזכויות במקרקעין; כלומר על חשבון מי שיקבל את זכויות הבניה בקרקע.

במגרשים 1 ו-2 ביצוע רח' אברהם גרנות החדש על שני מסעיפיו וש.פ.צ. מס' 7 וש.פ.צ. קטן מס' 27 - כדי שהניתוק אכן יתקיים, וקיר תומך, על חשבון בעלי הזכויות במקרקעין.

היתה התנגדות של התושבים למיקום תחנת הדלק. תחנת הדלק קיימת היום במגרש מס' 12, בחזית הכניסה למוזיאון, כשרוצים לעצב את חזית הכניסה ע"י העתקתה למיקום הסמוך לרח' בורלא. ההמלצה היא לדחות את התנגדות התשובים לענין העתקת תחנת דלק מאחר והמיקום החדש מרוחק בכ-150 מ' מאיזור המגורים באופן שלא יהווה כל מיטרד. היתה התנגדות לעצם שינוי היעוד מבניני ציבור למגורים, וההמלצה היא לדחות את ההתנגדות מאחר ובמערכת ההקצאות הכוללת לשטחים לבניני ציבור כלל עירוניים בירושלים נמצא שטח אלטרנטיבי למוסד שייעודו בעבר להקים בשטח זה, ולכן רואה הועדה את הרחבת שטח המגורים הקיים כפיתרון התכנוני המועדף.

היתה התנגדות של עו"ד נעמי וייל שייצגה את תחנת הדלק כשהתנגדות כלל ממס' אלמנטים: ביקשו שתהיה תפיפה בין התחנה החדשה לתחנה הקיימת; טענו שגודל התחנה המוצעת קטן מדי, והיו להם השגות לענין הדרוג של התחנה, כשהם מבקשים לאפשר במקום מסעדה ושירותי רחיצה. ההמלצה היא לדחות את ההתנגדות לענין ה"הקמה" ולפרט בהוראות התכנית כי התחנה החדשה לא תופעל כטרם תושבת בפועל התחנה הישנה ותובטח בפעול הריסת התחנה הישנה תוך 30 יום. כלומר, ההמלצה אומרת לא להסכים להפעלת 2 תחנות בעת ובעונה אחת. התחנה החדש תקום, התחנה הישנה תפסיק לפעול והתחנה החדשה תתחיל לפעול.

כמו כן יש לפרש בהוראות התכנית כי ההריסה וההעתקה יבוצעו ע"י מגישי התכנית; זאת מאחר והועדה לא השתכנעה כי העתקת התחנה למיקומה החדש תפגע בפוטנציאל קהל הלקוחות, לאור היותה סמוכה לדרך עורקית חשובה - רח' בורלא.

מר קפמן ציין שהמיקום הנוכחי של התחנה הוא הרבה יותר טוב, שכן הוא על כביש ראשי. מי שנוסע על הכביש הראשי של קרית הממשלה רואה את התחנה, ואין צורך לנסוע במיוחד לרח' בורלא.

מר כהן ענה שהמיקום הנוכחי הוא פנימי, כשיש להכנס למגרש החניה של המוזיאון. רח' בורלא היום הוא דרך עורקית חשובה בעיר, וכל מי שנוסע בה יוכל להיכנס לתחנה.

כמו כן מומלץ לדחות את התנגדות עו"ד נעמי וייל בשם חברת פז לענין גודל התחנה ולענין תוספת השימוש לרחיצה, מאחר ולדעת הועדה מיקומה המיוחד של התחנה בסמוך למוזיאון ישראל ולאזור המגורים אינו מצדיק את השימוש של רחיצת מכוניות. וכן, לענין הגודל - מאחר שהשטח שהוקצה לתחנה החדשה הוא בן 1.5 דונם, וזה גדול יותר משטח התחנה היום.

מר קפמן שאל מה מפריע לתת שירותי רחצה ומזנון בתחנה?

מר כהן ענה שמדובר בלב איזור מגורים יוקרתי שיש לשמור עליו ולא ללכלך אותו ע"י הכנסת שירותי רחיצה. התחנה מקבלת משרד, חנות לאביזרי כלי רכב, מגרש נאה ומיקום טוב, לעומת המצב הקודם.

מר קפמן שאל מה עם שירותי רחיצה?

מר כהן ענה שרחיצה זה מים, לכלוך, רעש וחניה, כשמבחינת המיקום לא נכון לאפשר שירות כזה.

מר כהן הוסיף להמלצה בענין ההתנגדות שמגיש הבקשה להיתר שזה בעצם מויזאון ישראל, יכלול בהיתר בהתחייבות לביצוע לבצע את מיסעוף הדרכים של רח' אברהם גרנות עד למוזיאון ארץ התנ"ך ואת הש.פ.צ. סביב התחנה.

ההמלצה גם אומרת לקבל את התנגדות משפ' טאוב, משפ' פסטינגר ודן וינד ולנטל את הדרך עד לגבול קיר התמך ולכלול את השטח בתחום השטח לחלוקה חדשה. כאן הסתבר שגבול הדרך חדר לתחום המגרשים מעבר לקירות התמך, כשאין כוונה למעשה לבצע זאת.

מר נקמן ביקש לדחות את ההתנגדות מאחר והשטח הוא דרך מאושרת, ומאחר והתכנית לא משנה כהוא זה לעומת התכניות החלות בשטח.

מר כהן המשיך עם ההמלצה: לדחות את התנגדות מר יהודה קנובלר מאחר והשטח יועד בעבר עפ"י תכנית מאושרת לדרך.

לקבל אלמנטים בהתנגדות שלמה פולק ואחרים ולשנות את מערכת הדרכים בהתאם לתכנית שהוצגה בעת הדיון וכמפורט. כך גם לגבי התנגדותו של רפי זלדין.

הוחלט:

א. לקבל אלמנטים בהתנגדויות של תושבים שיוצגו ע"י עו"ד יורם בר טלע ושל תושבים אחרים המתיחסות לענין מערכת הדרכים והתנועה העוברת בשכונה ולענין בית הכנסת וגן הילדים, ולשנות את מערכת הדרכים והבינוי בהתאם לתכנית שהוצגה בעת הדיון וכמפורט להלן:

1. רחוב שמי ינותק במקום בו הוא מסתיים היום באופן שלא יהווה כביש לתנועה עוברת.
2. הכביש החדש המוצע (מגרש מס' 29) יוסט ויבוטל בחלקו ויסתיים באין מוצא עם ש.פ.צ. שורת הבנינים מעליו תוסט מערבה. בין שורות הבנינים יהיו רחובות ללא תנועה עוברת.
3. יבוטל היעוד לבנין ציבורי (גן ילדים) במגרש מס' 15, ויעוד המגרש יהיה ש.פ.צ. (מגרש מס' 9).
4. יבוטל היעוד לבנין ציבורי (בית כנסת) במגרש מס' 24,

- ויעוד המגרש יהיה ש.פ.צ, כשהמקלט הקיים יסאר בתחום המגרש (מגרש מס' 11).
5. בית הכנסת ימוקם על חלק ממגרש מס' 27, במגרש ששטחו לא יעלה על 0.5 דונם (מגרש מס' 32).
- ב. לפרש בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה:
1. במגרש מס' 3 פיתוח ש.פ.צ (מגרש מס' 9) כולל דרך גישה ושביל להולכי רגל (מס' 16) על חשבון בעלי הזכויות במקרקעין.
2. במגרשים 1 ו-2 - ביצוע רח' אברהם גרנות החדש על שני מסעפיו (מגרשים 18, 19 ו-20) וכן ש.פ.צ 7 וש.פ.צ קטן מס' 27 על חשבון בעלי הזכויות במקרקעין.
- ג. לדחות את התנגדות התושבים לענין העתקת תחנת הדלק מאחר והמיקום החדש מרוחק בכ-150 מ' מאיזור המגורים באופן שלא יהווה מטרד.
- ד. לדחות את התנגדות התושבים לענין עצם שינוי היעוד מבנייני ציבור למגורים, מאחר ובמערכת ההקצאות הכוללת לשטחים לבנייני ציבור כלל עירוניים בירושלים נמצא שטח אלטרנטיבי למוסד שיעדו בעבר להקים בשטח זה, ולכן רואה הועדה את הרחבת שטח המגורים הקיים כפיתרון התכנוני המועדף.
- ה. לדחות את התנגדות עו"ד נעמי וייל בשם חברת "פז" לענין ה"הקמה" ולפרש בהוראות התכנית כי התחנה החדשה לא תופעל בטרם תושבת בפועל התחנה הישנה ותובטח בפועל הריסת התחנה הישנה תוך 30 יום. כמו כן יש לפרש בהוראות התכנית כי ההריסה וההעתקה יבוצעו ע"י מגישי התכנית, זאת מאחר והועדה לא השתכנעה כי העתקת התחנה למיקומה החדש תפגע בפוטנציאל קהל הלקוחות, לאור היותה סמוכה לדרך עורקית עירונית חשובה.
- כמו כן לדחות את התנגדות עו"ד נעמי וייל בשם חברת "פז" לענין גודל התחנה ולענין תוספת השימוש של רחיצת מכוניות מאחר שהשטח שהוקצה לתחנה החדשה הוא כן 1.5 דונם וגדול יותר משטח התחנה כיום, וכן מאחר ולדעת הועדה מיקומה המיוחד של התחנה בטמוד למוזיאון מתד ולאזור המגורים מאידך אינו מצדיק את השימוש של רחיצת מכוניות.
- יש לפרש בהוראות התכנית כי מגיש הבקשה להיתר בניה יכלול בהיתר התחיבות לבצע את מסעף הדרך של רח' אברהם גרנות עד למוזיאון ארץ התנ"ך ואת הש.פ.צ סביב התחנה.
- ו. לדחות את התנגדויות משפ' טאוב, משפ' פסטינגר ודן וינד וכן את התנגדות מר יהודה קנובלר מאחר והשטח הוא דרך מאושרת על פי תכניות החלות במקום.
- ז. לקבל אלמנטים בהתנגדות מר שלמה פולק ואחרים ובהתנגדות מר רפי זלדין ולשנות את מערכת הדרכים בהתאם לתכנית שהוצגה בעת הדיון, כמפורט בסעיף א' לעיל.
- ח. לקבל בחלקה את התנגדות מר עמנואל וייל ולפרש בהוראות התכנית כי חלק בלתי נפרד מביצוע העבודות הכרוכות בהעתקת רחוב גרנות יהיה ביצוע מהלך מדרגות אשר יקשר את הגדה המזרחית של רח' אברהם גרנות עם מערכת השבילים להולכי רגל למוזיאון.
- ט. לאור כל האמור לעיל לתת תוקף לתכנית.

3. תכנית מס' 3653 - קביעת מכון הרטמן לאומניות - טלביה

להמשך הדיון בשמיעת ההתנגדויות הגיעו המתנגדים: ברקוף יואל, עו"ד עדי סודאי - בשם משפ' סודאי, דסברג אלכס, גרומבך דניאל, הרציג ליאורה.

טנן יואל - הגיע לדיון בהתאם להזמנה, אולם טען כי לא הוא ולא אשתו חתמו על התנגדות כלשהיא לתכנית.

גב' הרציג הסבירה שהיא מתנגדת להרחבת כביש גדליהו אלון ל-16 מ' שכן כביש כל כך רחב עם מקומות חניה יזמין תחבורה אליו. אינה מתנגדת להוספת מדרכות ולהרחבת הכביש, שהוא צר מאוד היום, לכביש דו-נתיבי, אך לא לכביש עם 4 נתיבים. לדבריה אינה מתנגדת להקמת מכון הרטמן. היא מתנגדת לבניה הפרטית המוצעת בשל הנגיסה מהמגרש הקיים ובעית פסולת הבניה וכן בשל נתיבי הגישה אליה ונושא החניה שינגסו גם הם מגבעת הכלניות.

יש לשמור על ריאה ירוקה בין גן הפעמון לגן הורדים, כשגבעת הכלניות היא שמורת הטבע היחידה בעיר שיש בה כלנויות בפברואר, ויש בה ציפורים, חיות וכל מיני פרחים. זהו מקום שאנשים באים אליו לקמפינג ומורות לטבע וגננות באות עם תלמידים. אין עוד מקום כזה בירושלים.

מתנגדת למבני הציבור פרט למכון לאומניות וכן מתנגדת לבנית מוסד ציבורי על השטח הירוק.

מר ברקוף טען שהוא מתנגד להרחבה כל כך גדולה של רח' גדליהו אלון מאותם נימוקים שהעלתה גב' הרציג. הדבר יצור עומס גדול של תחבורה על הרחובות הסמוכים. מצטרף לדבריה של גב' הרציג.

עו"ד סודאי טען שבמקום צריך להישאר הפארק, שבו יש ירק אפשר לשמוע ציפורים ולראות בעלי חיים. מתנגד להקמת כל מוסד למעט מכון הרטמן; אינו מתנגד להפיכת בית המצורעים למכון לאומניות. לגבי בניה איכותית ויוקרתית באיזור מצומצם - טען שזו תהיה טעות בשל הפגיעה בטבע.

מר דסברג ביקש שהשטח ישאר כמות שהוא, שכן זוהי הפינה היחידה בירושלים שמשמרת מאפייני טבע מיוחדים.

מר גרומבך טען שהוא מתנגד לפגיעה בצמחיה ובנוף ומתנגד לביצוע שיפורים על חשבון הכתים והצמחיה.

לדיון הצטרפו מתנגדים נוספים:
רות מנדספלור, ארנון נורית, גב' דרוקר.

גב' דרוקר טענה שהיא מתנגדת להרחבת כביש גדליהו ואלון. הרחבתו לכביש עם 4 מסלולים יגרמו להם מטרדים של רעש וצפירות בכוכר. התנועה כבר עמוסה בשעות הלחץ, והרחבת הכביש הצר הזה תיצור בעיה של עומס תנועה ובעיה של חניה בשל מוסדות החינוך שבסביבה. אינה מתנגדת להקמת מכון לאומניות. מתנגדת לפגיעה בעצים מיוחדים ובגבעת הכלניות, 3 וילות נוספות לא יוסיפו לנוף ולא יעזרו לבעית המחסור בדירות בעיר.

גב' ארנון טענה שהיא מאוד מתנגדת להרחבת כביש גדליהו אלון. מדובר בשכונה ותיקה, שקטנה וקטנה עם רחובות צרים ולא הרבה אוכלוסיה, הרחבת כביש באמצע השכונה תגרום לעומס תנועה ולהרס שכונת מגורים שהיא מהנעימות ביותר בעיר. באופן עקרוני אינה מתנגדת למכון הרטמן ולא להפיכת ב"ח הנסן למוזיאון. יש להדריך את באי המוסדות שלא לחנות ברח' גדליהו אלון, כשנתיאטרון יש מספיק מקומות חניה ואז כביש גדליהו אלון יספיק לתנועה שתהיה.

גב' מנדספלור טענה שגבעת הכלניות מהווה שטח ירוק ושמורת טבע עבור תושבי השכונה ועבור העיר כולה. היא מספקת לשכונה הרגשת אויר נקי. בנית המוסד המיועד תפגע בשטח הירוק ובאיכויות של תצפית ונוף פתוח. בניה בשטח החורשה תגרום נזק לעיר כולה. אינה מתנגדת

למרכז אומניות שכן לא יגרום לפגיעה כמו המוסד המיועד להיבנות על השטח של שמורת הטבע הרחבת הכביש תהפוך את רח' מהוליבר למעבר ציבורי גדול.

גב' ויסקינד השיבה למתנגדים בשם הועדה המקומית. לדבריה הועדה קיבלה אלמנטים די נרחבים בהתנגדויות התושבים. הועדה המליצה לבטל את יעוד השטח למוסד ולהפוך אותו לשטח ציבורי פתוח וכך בעצם להשאיר את מה שקיים שם - גבעת הכלניות, העצים וכיו"ב. לגבי רח' גדליהו אלון - העיריה המליצה בתכנית המופקדת להוריד את רוחבו מ-22 מ' ל-18 מ' בעקבות ההתנגדויות - ממליצה הועדה לצמצמו עוד יותר - ל-16 מ' וכן להסיטו מעט צפונה כדי לצמצם את הפגיעה בכנייה הקיימת.

לשאלות המתנגדים השיבה גב' ויסקינד שהכביש יהיה בן 4 מסלולים.

עו"ד סודאי טען שהרחבה גדולה כזו של הכביש עומדת בניגוד לכל היגיון של תכנית שימור שהיתה. הדבר ינקז כמויות אדירות של תנועה, עם חניה, באיזור שמשמש מעין שמורת טבע ושילדים מסתובבים בו באופן חופשי.

גב' ארנון טענה שבמקום ליצור כבישים רחבים בשכונה אפשר לווסת את התנועה לרח' דובנוב, שהוא רחב.

לדיון הגיעו מתנגדים נוספים: נעמי בריקמן, פסח סלבוטסקי, הלן וסטנלי גולדפוט, מרים פופר, פנינה מילגרם.

גב' בריקמן טענה שאינה מתנגדת לשימוש בבית המצורעים, בתנאי שהבניין ישמר. מתנגדת להרחבת הכביש שכן לא כל-כך ברור כמה מדובר. אם הכביש לא יהיה רחב והתנועה תהיה בלא יותר משני מסלולים - לא תתנגד גם לזה. צריכה להיות גדר שתפריד בין הכביש לחורשה, ויש לבטל את איזור הוילות.

גב' גולדפוט הסכימה עם הנאמר לגבי הרחבת הכביש ואיזור הוילות, יש לשמור על השקט ועל איכות הסביבה.

גב' פופר מתנגדת להקמת המוסד בחלק העליון של רח' גדליהו אלון, מקום שבו יש להשאיר חורשה וירק. מתנגדת להרחבת הכביש של גדליהו אלון, שהוא דרך פנימית ושקטה, כשלא ברור לאן הכביש המורחב יתחבר.

גב' מילגרם מתנגדת לפגיעה בגבעה עם חורשת העצים וכן להרחבת הכביש, חשוב להשאיר את השטח הפתוח שכן זהו המקום היחידי בו ניתן לראות צמחי בר ולהסביר עליהם. הרחבת הכביש תהרוס את האופי הכפרי של המושבה.

גב' ד. ויסקינד השיבה למתנגדים שהועדה המקומית באה לקראת המתנגדים והמליצה בפני הועדה המחוזית לבטל את השטח למוסד שבחורשה ולהפוך את השטח לשטח ציבורי פתוח, תוך השארת העצים והפרחים. כמו כן המליצה להצר את רח' גדליהו אלון מ-18 מ' ל-16 מ' וזאת כאשר התכנית התקפה היום מאפשרת רוחב של 22 מ'. לגבי איזור הוילות - עיקר השטח לא היה ירוק מעולם והוא היה מיועד לבנין ציבורי שהוא פונקציה עירונית. השטח הופשר ויהיה השלמה לשכנות המגורים הסמוכה. לגבי מכון הרטמן השטח היה לפני כן פונקציה מוסדית כלשהיא, רק שעתה הוא מוסד פרטי ולא ציבורי.

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדה משנה להמנהלות מס' 2291

מתאריך יד' א'ייר תשנ"א (29.4.91)

יו"ר הועדה מר א. סויסה

השתתפו:

מ. כהן - מתכנן המחוז
מ: נהמן - נציג שר התחבורה
ד. קפמן - נציג ציבור

נכחו:

י. בן-פורת - מ"מ נציג ציבור
ד. ויסקינד - מחלקת מהנדס העיר
א. כהן - משרד השיכון
ו. כוקיה - מחלקת מהנדס העיר
ע. קפלן - מ.מ.י
א. אלון - מזכירת הועדה
א. בר - לשכת התכנון המחוזית
א. מועלם - לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט - לשכת התכנון המחוזית
י. רצפתי - לשכת התכנון המחוזית

בעדרה:

ת. רוה - נציגת שר המשפטים

מרחב תכנון מקומי מסה יהודה

א. תכניות לאישור

1. שינוי מס' 16 לתכנית מיתאר מחוזית מחוז ירושלים - תחנת מיתוג אבן ספיר וקווי חשמל עיליים ראשיים אבן ספיר-צפית

הוחלט: לדחות את ההתנגדות ולהמליץ בפני המועצה הארצית לאשר את התכנית. הועדה סבורה שסעיף 11 (ג) בהוראות התכנית נועד לאפשר גמישות על מנת שלא להפריע לפיתוח רצוף של רזרבות הקרקע המיועדות לפיתוח בבית שמש, ולמצוא את התוואי האופטימלי לקו החשמל.

מרחב תכנון מקומי ירושלים

ב. תכניות לאישור

2. תכנית מס' 4029 תיחום מחדש של הגבול המערבי של מוזיאון ישראל ושינוי מערך שימושי הקרקע, ותכנית מס' 4031 - איזור הכניסה של מוזיאון ישראל

הוחלט:

א. לקבל אלמנטים בהתנגדויות של תושבים שיוצגו ע"י עו"ד יורם בר סלע ושל תושבים אחרים המתייחסות לענין מערכת הדרכים והתנועה העוברת בשכונה ולענין בית הכנסת וגן הילדים, ולשנות את מערכת הדרכים והבינוי בהתאם לתכנית שהוצגה בעת הדיון וכמפורט להלן:

1. רחוב שמי ינותק במקום בו הוא מסתיים היום באופן שלא יהווה כביש לתנועה עוברת.
2. הכביש החדש המוצע (מגרש מס' 29) יוסט ויבוטל בחלקו ויסתיים באין מוצא עם ש.פ.צ. שורת הבנינים מעליו תוסט מערבה. בין שורות הבנינים יהיו רחובות ללא תנועה עוברת.
3. יבוטל היעוד לבנין ציבורי (גן ילדים) במגרש מס' 15, ויעוד המגרש יהיה ש.פ.צ. (מגרש מס' 9).
4. יבוטל היעוד לבנין ציבורי (בית כנסת) במגרש מס' 24, ויעוד המגרש יהיה ש.פ.צ. כשהמקלט הקיים ישאר בתחום המגרש (מגרש מס' 11).
5. בית הכנסת ימוקם על חלק ממגרש מס' 27, במגרש ששטחו לא יעלה על 0.5 דונם (מגרש מס' 32).

ב. לפרש בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה:

1. במגרש מס' 3 פיתוח ש.פ.צ. (מגרש מס' 9) כולל דרך גישה ושביל להולכי רגל (מס' 16) על חשבון בעלי הזכויות במקרקעין.
2. במגרשים 1 ו-2 - ביצוע רח' אברהם גרנות החדש על שני מסעפיו (מגרשים 18, 19 ו-20) וכן ש.פ.צ. 7 וש.פ.צ. קטן מס' 27 על חשבון בעלי הזכויות במקרקעין.

ג. לדחות את התנגדות התושבים לענין העתקת תחנת הדלק מאחר והמיקום החדש מרוחק בכ-150 מ' מאיזור המגורים באופן שלא יהווה מסרד.

- ד. לדחות את התנגדות החושבים לענין עצם שינוי היעוד מבניני ציבור למגורים, מאחר ובמערכת ההקצאות הכוללת לשטחים לבניני ציבור כלל עירוניים בירושלים נמצא שטח אלטרנטיבי למוסד שיעוד בעבר להקים בשטח זה, ולכן רואה הועדה את הרחבת שטח המגורים הקיים כפיתרון התכנוני המועדף.
- ה. לדחות את התנגדות עו"ד נעמי וייל בשם חברת "פז" לענין ה"הקמה" ולפרש בהוראות התכנית כי התחנה החדשה לא תופעל בטרם תושבת בפועל התחנה הישנה ותובטח במועל הריסת התחנה הישנה תוך 30 יום, כמו כן יש לפרש בהוראות התכנית כי ההריסה וההעתקה יבוצעו ע"י מגישי התכנית, זאת מאחר והועדה לא השתכנעה כי העתקת התחנה למיקומה החדש תפגע בפוטנציאל קהל הלקוחות, לאור היותה סמוכה לדרך עורקית עירונית חשובה.
- כמו כן לדחות את התנגדות עו"ד נעמי וייל בשם חברת "פז" לענין גודל התחנה ולענין תוספת השימוש של רחיצת מכוניות מאחר שהשטח שהוקצה לתחנה החדשה הוא כ- 1.5 דונם וגדול יותר משטח התחנה כיום, וכן מאחר ולדעת הועדה מיקומה המיוחל של התחנה בסמוך למוזיאון מחד ולאזור המגורים מאידך אינו מצדיק את השימוש של רחיצת מכוניות.
- יש לפרש בהוראות התכנית כי מגיש הבקשה להיתר בניה יכלול בהיתר התחיבות לבצע את מסעף הדרך של רח' אברהם גרנות עד למוזיאון ארץ התנ"ך ואח"כ הש.פ.צ סביב התחנה.
- ו. לדחות את התנגדויות משפ סאוב, משפ פסטינגר ודן וינד וכן את התנגדות מר יהודה קנובלר מאחר והשטח הוא דרך מאושרת על פי תכנית החלות במקום.
- ז. לקבל אלמנטים בהתנגדות מר שלמה פולק ואחרים ובהתנגדות מר רפי זכדון ולשנות את מערכת הדרכים בהתאם לתכנית שהוצגה בעת הדיון, כמפורט בסעיף א' לעיל.
- ח. לקבל בחלקה את התנגדות מר עמנואל וייל וכפרש בהוראות התכנית כי חלק בלתי נפרד מביצוע העבודות הכרוכות בהעתקת רחוב גרנות יהיה ביצוע מהלך מדרגות אשר יקשר את הגדה המזרחית של הר' אברהם גרנות עם מערכת השבילים להולכי רגל למוזיאון.
- ט. לאור כל האמור לעיל לתת תוקף לתכנית.

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה לבניה למגורים מס' 5/91
שהתקיימה ביום ה' יא' אייר תשנ"א 25/4/91
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

נציג מ.מ.י	-	השתתפו: מ. אדרי
נציגת ולכ"ח	-	א. דולב
נציגת שר השיכון	-	ר. זמיר
מהנדסת הועדה המקומית מסה יהודה	-	ד. ירדני גוכן
מתכנן המחוז	-	מ. כהן
סגן ראש עיריית ירושלים	-	א. בחינה
נציג שר המסחר והתעשייה	-	ש. מרדכי
נציג שר התחבורה	-	מ. נכמן
מהנדס הועדה המקומית	-	א. תייר
נציג איגוד האדריכלים	-	נכחו: פ. ברוינד
כשכת התכנון המחוזית	-	א. בר
כשכת מהנדס העיר	-	א. ברזקי
מ"מ נציג מ.מ.י	-	ע. המדמו
כשכת מהנדס העיר	-	ד. ויסקינד
כשכת מהנדס העיר	-	י. קוסיה

מרחב תכנון מקומי ירושלים ומרחב תכנון מקומי מסה יהודה

4. תכניות להפקדה

1. תכנית מס' 3760 - תעשיות עתירות מדע - הר חוצבים

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. עריכת תכניות הפיתוח תעשה בתאום בין המתכנן, לשכת התכנון המחוזית ומחלקת מהנדס העיר. בין השאר יש להשלים נתונים בכל הקשור לגובה המסלעות, סימון קו קרקע טבעית וכיו"ב.

ב. לפרש בהוראות התכנית כי הפיתוח, לרבות שתי הסרסות התחתונות והגיגון בשוליים הצפוניים של התכנית (בתחום השטח המיועד לשטח פתוח ציבורי מיוחד) יבוצע ע"י מגישי התכנית בהינף אחד ויהא תנאי למתן היתר בניה במגרשים המצרניים, כמו כן תחול על מגישי התכנית חובת אחזקת גיגון זה למשך שנתיים, לרבות התקנת מערכת השקיה.

ג. לפרש בהוראות התכנית כי תנאי לביטול הדרך הקיימת בסמוך למפעל אינטל יהא ביצוע דרך מס' 28 האלטרנטיבית.

ד. לפרש בסעיף 9 א' בהוראות התכנית כי אחוזי הבניה המירביים יהיו 150% משטח מגרש חדש נטו. והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין למעט שטח חניה תת-קרקעית בהתאם לתכנון ומיכלת תכנון חד-תכליתי.

ה. יבוסלו סעיפים מס' 23 ו-24 בהוראות התכנית.

ו. יש לצרף 3 חתכים אלטרנטיביים לחתכים 1,2,3 למקרה שחברת אינטל לא תצטרף את המגרשים החדשים לשטחה. אחד עם זאת על המתכננים להשלים את חתכים 1,2,3 למציאת פתרון הולם להיקף המילדוי המבוסס.

ז. התכנית לא תופקד בפועל בטרם ותקבלו הערות המועצה האזורית מסה יהודה.

ח. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי בניה למגורים (הוראות שעה) התש"ן 1990 תמוספ בהוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית בדלהלן:

בתחילה ביצוע של התכנית תחשבונה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הכמת 20% מסר כל מבני התעשייה שעפ"י התכנית.

2. תכנית מס' 3990 - תכנון איזור התעשייה גבעה שאול

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

א. עריכת התכנית להפקדה תעשה בתאום בין לשכת התכנון המחוזית, המתכנן ומחלקת מהנדס העיר.

ב. היקף התזות המסחרית לאורך רחוב כנפי נשרים והיקף השימושים המסחריים בכל מגרש שיוותרו יקבעו בתאום בין מחלקת מהנדס העיר ולשכת התכנון המחוזית.

ג. שטח תכנית 3990 א' לא יכלול בתחום תכנית זו.

ד. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי בניה למגורים (בהוראות שעה) התש"ן 1990 תמוספ בהוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית בדלהלן:

בתחילה ביצוע של התכנית תחשבונה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הכמת 20% מסר כל מבני התעשייה שעפ"י התכנית.

3. תכנית מס' 3990 מ' איזור תעשייה גבעת שאול

- הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים להלן:
- א. עליכת התכנית להפקדה תעשה בחיאות בין לשכת התכנון המחוזית, המתכנן ומחלקת מהנדס העיר.
 - ב. גבול שטח בו הדיקור של דרך מס' 20 לא יחרוג מגבול היער.
 - ג. יש להקצות מגרש נפרד להקמת תחנת טרנספורמציה בגדה הדרומית של דרך מס' 20, ויש לבטל את מגרש מס' 30 שיועד לכך בגדה הצפונית.
 - ד. יש לפרש בהוראות התכנית כי אחוזי הבניה המירביים לא יעלו על 154% והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין למעט מיכלת תכני חד-תכליתי וחניה תת-קרקעית בהתאם לתכנון.
 - ה. יש להשלים את החתכים לכיוון דרך מס' 20 ולהבטיח כי ביצוע המסלעות לא יפגע בחורשה. כמו כן יש לפרש בהוראות התכנית כי על מגרש התכנית לבצע את דרך מס' 20 לרבות המסלעות בגדה הצפונית של דרך מס' 20, בהנאי להתחלת הבניה במגרשי הבניה.
 - ו. יש לפרש כי מגרשים הדשים מס' 8, 9, 10, כוללים בתכנית רק לנושא החקירה החדשה, וכי שאר הוראות התכנית לא חלות על מגרשים אלה.
 - ז. בהתאם לסעיף 6 מ' לחוק הרכיבי בניה למגורים (הוראת שעה) התש"נ 1990 תווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוסף התכנית כדלהלן:
בתחילת ביצוע של התכנית תחשבונה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הממת 20% מסל כל מבני התעשייה שעפ"י התכנית.

4. תכנית מס' 3991 - תכנון איזור תעשייה הדפוסית

- הוחלט: לדחות את המשל הדיון עד כבדימה נוספת של עבודות התכנית בהשתתפות עיריית ירושלים והמתכנן.

5. תכנית לאישור

6. תכנית מס' 3992 ב' צפון ירושלים

הוחלט:

1. לדחות את התנגדותם של: חסי וסטיד בדיון מחוזי יוסף ארמאני; חנוכה עומר מוילנס; רובנה עיסא אבו דהייג; טאליט פיסה שמאדה; ופאזיה סאנס דעיס מאחר והשנה ממוכס בערוץ האדון שלט פי עבודות הבניה בירושלים וועד כשמה בו אסורה הבניה.
2. לדחות את התנגדותם של: עבס נועמאן ועבס אדוקים; עלי יוסף שמאדה; ואכחוסוני אמורה, מאחר והשנה נמצא מחול לגבולות התכנית, אפשרויות הבניה בו ישלכו בעתיד במסגרת תכנון המתחם.
3. לסבב אלמנטים בתנגדותיהם של: אברהים אבו-זיביה; רפיס נבולסי; פתחיה ז'אני; ריפיה אסמאעל עלי; רביה מסמני באיפו שטענותיהם יבדלו וישמלו לעת הבנת התכנית המפורטת אשר תבטלה בא"י מדויק את יעודו הכרקט.
4. לתת תוסף לתכנית.

7. תכנית מס' 3993 מ' דיון חסי מסגרת 24

- הוחלט: לדחות את התכנית מאחר הודעת עיריית ירושלים ומשרד השיכון שאין בכיוונתם לבצע את התכנית.

8. תכנית מס' 4192 - רמות 96

- הוחלט: לדחות את המסמך שהוטבר בעיון הועדה, הועדה מסמיכה את יוסף הועדה מ' מ' סויסה להמליץ בפני שר הפנים לשכות שנית את אישור תכנית מס' 4192 והיא תואמת את התפיסה התכנונית שנקבעה בתכנית מס' 1961 ו-2662 לאור הנימוקים שהועלו בעת הדיון.

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושליםהועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושליםפרוטוקול הועדה לבניה למגורים משיבתה
למגורים מס' 5/91 שהתכיימה ביום ה' יא' אייר תשנ"א 25/4/91
יו"ר הועדה - מר א. סויסההשתתפו:

מ. אדרי	-	נציג מ.מ.י
א. דולב	-	נציגת ולק"ח
ר. זמיר	-	נציגת שר השיכון
ר. ירדני גולן	-	מהנדסת הועדה המקומית מסה יהודה
מ. כהן	-	מתכנן המחוז
א. כחילה	-	סגן ראש עיריית ירושלים
ש. מרדכי	-	נציג שר המסחר והתעשייה
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
א. תייר	-	מהנדס הועדה המקומית

נכחו:

פ. ברוייד	-	נציג איגוד האדריכלים
א. בר	-	לשכת התכנון המחוזית
א. ברזקי	-	לשכת מהנדס העיר
ע. המרמן	-	מ"מ נציג מ.מ.י
ד. ויסקינד	-	לשכת מהנדס העיר
ו. קוקיה	-	לשכת מהנדס העיר

מִרְכֵּי סוּסָה מְקֻדָּשׁ בְּבִרְכָּה אֶת הַגִּב׳ רִיבֵּה זְמוּרָה, הַמְחַלִּיפָה אֶת שְׁמִדְהוּ כְּהֵן וְכֵן אֶת מִרְכֵּי מִרְדְּכִי נְצִיג שֶׁר הַמְסַחֵר וְהַתַּעֲשִׂיָּה, וְלִכֵּן הַיּוֹדֵר מוֹצֵעַ כִּי סְמֻכּוּת הוֹעֵדָה הוֹרַחְבוּ וְהָיָא מוֹסַמְכַת לְדוֹן אִף בְּתַכְנִיּוֹת הַעוֹסְקוֹת בְּהִרְחַבַת אֲזוּרֵי תַעֲשִׂיָּה קִיָּיִמִים בְּתַכְנִיּוֹת הַמְפּוֹרְטוֹת שֶׁל אֲזוּרֵי תַעֲשִׂיָּה.

נְצִיג שֶׁר הַמְסַחֵר וְהַתַּעֲשִׂיָּה יִשְׁתַּמְּךְ בִּישׁוּבָתָּ בְּהֵן דְּנִיָּס בְּתַכְנִיּוֹת שְׁעִינֵכֵן אֲזוּרֵי תַעֲשִׂיָּה כְּאִמּוֹר לַעֲיֵל.

מִרְחַב תַּכְנִיּוֹת מְקוֹמֵי יְרוּשָׁלַיִם

א. תַּכְנִיּוֹת לַהֲפָקָה

1. תַּכְנִיַּת מִס׳ 3760 - תַּעֲשִׂיּוֹת עֲתִידוֹת יָדַע - הֵן חוֹצְבִים

מִרְכֵּי מִרְכֵּי מְצִיג אֶת עֵינֵי הַתַּכְנִיַּת, שְׁנֵי שְׁלִישׁ מִשְׁטַח הַתַּכְנִיַּת נִמְצָא בְּתַחֲנוֹם הַמְוַעֲצָה הָאֲזוּר מִסָּה יְהוּדָה, מְדוּבָר בְּנוֹשָׂא שְׁנֵי בְּמַחְלֻקַת שְׁהִידוּנִים הַתַּכְנִיּוֹת בּוֹ נִמְשָׁכִים 3-4 שְׁנִים כְּשֶׁהוֹיכּוֹת הַעֵינֵי מְתִיחִם לַהֲרַחֲבַת אֲזוּר תַּעֲשִׂיָּה לְכִיּוֹרֵן צִפּוֹן וְצִפּוֹן מִזְרָח שֶׁהוּא שִׁטָּח נִסְוֵעַ.

שִׁטָּח אֲזוּרֵי תַעֲשִׂיָּה בְּהֵן חוֹצְבִים הוּא הַיְחִידִי בִּירוּשָׁלַיִם הַמְּהוּוֹה אֲזוּר תַעֲשִׂיָּה אֲמִיתִי, הַתַּכְנִיּוֹת הַמְקוֹרִיּוֹת בְּהֵן הַחֲלוּ לְדוֹן הַתִּיחֲסוּ לַשִּׁטָּח צִפּוֹנִי הִרְבֵּה יוֹתֵר שֶׁהִגִּיעַ עַד לַעֲרוֹץ הַוּאֲדִי שֶׁל כְּבִישׁ מִס׳ 9.

בְּדִיּוּנִים תַּכְנִיּוֹתִים שְׁנַעֲרָכוּ נִסִּינוּ לַהֲגִיעַ לַפְתָּרוֹן שִׁיעֻשָּׁה שְׁנֵי דְבָרִים:

1. הִרְחַבָה שֶׁל אֲזוּר הַתַּעֲשִׂיָּה הַנִּלֵּל שִׁישׁ לוֹ בִּיקוּשׁ ע"י מַפְעָלִי תַעֲשִׂיָּה, וְכֵן שְׁמִס׳ הַמְּגֻרָשִׁים יִהְיֶה סְבִיר.

2. מְנִיעַת פְּגִיעָה בְּעֵרְכֵי סָבַע - הַחֲוָרָשָׁה שֶׁהַתַּפְתָּחָה בְּאֲזוּר.

הַכּוֹנֵנָה הִיא לַהֲגִיעַ לַתַּכְנִיַּת שְׁתַּבְּסִיחַ פִּיתוּחַ תוֹךְ בְּקָרָה מְקַסִּימִלִּית

וּמְנִיעַת בְּעִיּוֹת שְׁנוֹצְרוּ בְּאֲזוּרֵי תַעֲשִׂיָּה אַחֲרִים כְּגוֹן שְׁכֵי עֶפֶר.

הַתַּכְנִיַּת כּוֹלֵל 25 מְגֻרָשִׁי תַעֲשִׂיָּה חֲדָשִׁים, הַתַּכְנִיַּת כּוֹלֵלִת נִסְפָּח שְׁמַגְדִּיר

אֶת גְּבוּלוֹת הַמְּגֻרָשִׁים וְאֶת אוֹפִי הַפִּיתוּחַ שְׁלֵהֶם, הַקּוּשִׁי הַמְּתַעֲוֵרֵר הוּא

בְּמְגֻרָשִׁים 1,2,3 הַנִּמְצָאִים בְּפִינָה הַצִּפּוֹן מִזְרָחִית שֶׁל הַשִּׁטָּח מְשׁוּם שְׁאוֹתָם

מִבְּקָשִׁים לְהַשְׁאִיר כְּאוֹפְצִיָּה לַהֲרַחֲבַת "אֵינְטֵל". בְּחֻתְכִים נִיתֵן לְרֹאוֹת

שִׁישְׁנוּ מִלּוּי שֶׁל 15-17 מִסֵּר שְׁמַסְרָתוֹ לַהֲגִיעַ לַמְּפִלֵּס אוֹלָמוֹת הַיִּצּוֹר

הַקִּיָּמִים, הַשְׁיָקוֹל לַהֲרַחֲבָה הִיא תּוֹסַפֶּת שֶׁל 400 מְקוֹמוֹת עֲבוּדָה וְאִם לֹא

נִוְתָּנִים אֶת הָאִפְשָׁרוֹת לִכְךָ, הַמְּפַעֵל לֹא יִתְרַחֵב.

בְּשׂוֹר הַמְּגֻרָשִׁים שְׁעַל פִּי הַתַּכְנִיַּת, שֶׁהוֹכְנָה בְּתֹאֵם עֲמָנוּ, נִכְלָלוֹת הוֹרָאוֹת

מְפּוֹרָשׁוֹת לַפִּיתוּחַ הַשִּׁטָּח, הַחֲבֵדָה מְחַוִּיבָת לַבְּעַע אֶת שְׁתֵּי הַטְרָסוֹת

הָרֵאשׁוֹנוֹת וְאֶת פְּעוּלוֹת הַגִּיבּוֹן, כְּאִשֶּׁר יֵשׁ צוֹרֵךְ לְהַשְׁלִים אֶת הַמְּסַמֵּךְ

בְּשְׁנֵי אֲלֻמֶּנְסִים - בֵּין שְׁתֵּי הַנִּקְוָדוֹת בְּהֵן יֵשׁ מִידוֹת מְדוּיָקוֹת עִם גְּבֵהִים

בְּהֵם נִיתֵן לַעֲשׂוֹת אֶת הַפִּיתוּחַ, אֲךָ חֲסִרִים נִתְּנוּ בִּיחַס לְגִזְבָּה הַמְּרִסָּה

וְהַקִּפִּי הַמִּילּוּי בִּיחַס לְקִרְקַע סָבְעִית וְכו'... כָּל הַנִּלֵּל צְרִיכִים לִהְיוֹת

מְתוֹקְנִים כְּתִנְאֵי לַהֲפָקָה הַתַּכְנִיַּת.

כְּמוֹ כֵּן, יֵשׁ לַפְּרֵשׁ בְּהוֹרָאוֹת הַתַּכְנִיַּת כִּי הַרְשׁוֹת לַפִּיתוּחַ יְרוּשָׁלַיִם תִּהְיֶה

אֲחֵרָאִית לְבִיצּוֹעַ הַפִּיתוּחַ בְּשׁוּלִיָּים הַצִּפּוֹנִיָּים שֶׁל הַתַּכְנִיַּת כְּתִנְאֵי לַמְתֵּן

הֵיטֵר בְּנִיָּה לַמְּגֻרָשִׁים, כְּשֶׁבְּתַחֲנוֹם מְגֻרָשׁ הַבְּנִיָּה יִהְיֶה בַּעַל הַזְכוּיּוֹת

אֲחֵרָאִי לַעֲבוּדוֹת הַפִּיתוּחַ בְּתַחֲנוֹם הַמְּגֻרָשׁ בְּהַתָּאם לְהוֹרָאוֹת הַתַּכְנִיַּת.

בְּנוֹסֶף, יֵשׁ לְהַדְגִּישׁ כִּי הַתַּכְנִיַּת עְרוּכָה כֵּךְ שְׁזַכּוּיּוֹת הַבְּנִיָּה מְגִיעוֹת רַק

ל-150% בְּנִיגוּד לְזַכּוּיּוֹת מוֹפְלָגוֹת בְּאֲזוּרֵי תַעֲשִׂיָּה אַחֲרִים בִּירוּשָׁלַיִם.

הַגְּבוּלָה הַמְּקַסִּימִלִּי יִהְיֶה 15 מִסֵּר בְּהַתָּאם לְהוֹרָאוֹת תַּכְנִיַּת הַמְּתֹאֵר.

עֲרִיכַת הַתַּכְנִיַּת - יִשְׁנֵם מִסְפֵּר סְעִיפִים בְּהוֹרָאוֹת הַתַּכְנִיַּת הַנִּרְאִים

מִיּוֹתֵרִים בְּעִינָנוּ, הֵם דְּנִים בַּחֲבֵרוֹת אַחְזָקָה וַחֲבֵרוֹת נִיהוּל, נוֹשָׂא

שְׁנִיתֵן לְהַסְדֵּרָה בֵּין בַּעַל הַקְּרַקַּע לְבֵין מִי שִׁיְהִיָּה בַּעַל רִשׁוֹת מִטַּעַם בַּעַל

הַקְּרַקַּע לַעֲשׂוֹת הַדְּבָרִים.

בְּתִנְאִים אֵלּוּ אֲנוּ מְמַלִּיצִים לַהֲפָקִיד אֶת הַתַּכְנִיַּת. בְּנוֹגַע לַאֲינְטֵל מִבְּקָשִׁים

לְהוֹרִיד מַעַם אֶת הַיִּקְפִּי הַמִּילּוּי בַּחֲזִית מְגֻרָשִׁים 3,2,1.

מִרְכֵּי תִיִּיר הַפִּיתוּחַ יִהְיֶה בְּאִישׁוֹר מִהַנְדָּס הָעִיר וּמִתַּכְנֵן הַמְּחוּז.

הַכּוֹנֵנָה הִיא שְׁכַל הַפִּיתוּחַ בְּשׁוּלִיָּים הַצִּפּוֹנִיָּים יַעֲשֶׂה בְּהִינָף אֶחָד. מַפְעֵל שִׁירָצָה לְהַתְמַקֵּם.

גב' זמיר המילוי מכפיל למעשה את שטח המפעל.

מר כהן בענין זה נוהל מו"מ ארוך עם "אינסל" והאינסטרס שלנו כמדינה ש"אינסל" תמשיך להשקיע.

גב' זמיר 18 מטר מילוי זה אבסורד.

מר תייר יש לפתור את בעית הקיר מול הכביש מפני שבצד השני, מבחינה נופית ויזואלית ממרחק גדול יותר, הקיר מוסתר ע"י מפלסים שנמצאים בצד השני. יש לפתור את הבעיה כי סה"כ מעוניינים שמפעל זה ימשיך להתפתח.

מר נקמן מציין כי מדובר בביטול כביש בקטע שבאזור מפעל אינסל וזו הסיבה גם למילוי וליצירת המפלס הזהה. ע"מ להמשיך את אולם הייצור יש לבטל את הכביש וזה אפשרי. בתקנון כתוב כי לא יבוסל בפועל הקטע שעומד לביטול עד לאחר סלילת כביש אלטרנטיבי ויש כאן הליכה לקראת אינסל בצורה מרחיקת לכת.

הגב' ירדני-גולן יש אי תקינות בהליך משום 2/3 מהשטח שיכים למרחב תכנון מטה יהודה. אני מבקשת שהנושא יובא לדיון אצלם לפני שתופקד התכנית. מדובר בשמורת טבע מע"פ שאיני יודעת אם היא מוכרזת. בנוגע לנספח הנופי - יש במקום לנספחים מפורטים יותר.

מר שפיק משרדו תומך בתכנית וגם שותף תקציבית לפיתוח השטח שנעשה בתאום עם הרשות לפיתוח ירושלים.

מר כהן הויכוח בנוגע לדבריה של רננה ידוע זמן רב והועדה המקומית מטה יהודה דנה לא אחת בנושא ולא התקבלה החלטה. הדיון התקיים בתנאים שונים מאלו של היום ואין צורך לעכב את הפקדת התכנית אולם יש להעביר עותק להערותיה של רננה ולקבלן טרם ההפקדה בפועל. אין הליך המחייב את הו"ל להעביר תכניות לדיון בוועדה המקומית.

מר סויסה יועבר עותק לרננה ויתכן ונכניס את הערותיה. אם אין לחברים הערות נוספת נפקיד את התכנית בהתאם לתנאים ולהערות שהעלה משה. לפני ההפקדה בפועל, אני מציע, יועבר עותק לרננה וזו תגיש את הערותיה תוך עשרה ימים. אם תהינה הערות שנוכל להכליל לפני ההפקדה בפועל נעשה זאת ואם יהיה צורך בכינוס נוסף של הועדה אז נכנסה שוב.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים:

- א. עריכת תכניות הפיתוח תעשה בתאום בין המתכנן, לשכת התכנון המחוזית ומחלקת מהנדס העיר. בין השאר יש להשלים נתונים בכל הקשור לגובה המסלעות, סימון קו קרקע טבעית וכיו"ב.
- ב. לפרש בהוראות התכנית כי הפיתוח, לרבות שתי הטרוסות התחתונות והגיגון בשוליים הצפוניים של התכנית (בתחום השטח המיועד לשטח פתוח ציבורי מיוחד) יבוצע ע"י מגישי התכנית בהינף אחד ויהא תנאי למתן היתר בניה במגרשים המצרניים. כמו כן תחול על מגישי התכנית חובת אחזקת גיגון זה למשך שנתיים, לרבות התקנת מערכת השקיה.
- ג. לפרש בהוראות התכנית כי תנאי לביטול הדרך הקיימת בסמוך למפעל אינסל היא ביצוע דרך מס' 28 האלטרנטיבית.
- ד. לפרש בסעיף 9 א' בהוראות התכנית כי אחוזי הבניה המירביים יהיו 150% משטח מגרש חדש נטו, והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין למעט שטח חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן ומיקלם תקני חד-תכליתי.
- ה. יבוטלו סעיפים מס' 23 ו-24 בהוראות התכנית.
- ו. יש לצרף 3 חתכים אלטרנטיביים לחתכים 1, 2, 3 למקרה שחברת אינסל לא תצרף את המגרשים חדשים לשטחה יחד עם זאת על המתכננים להשלים את חתכים 1, 2, 3 למציאת פתרון הולם להיקף המילוי המבוקש.
- ז. התכנית לא תופקד בפועל בטרם יתקבלו הערות המועצה האיזורית מטה יהודה.
- ח. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי בניה למגורים (הוראות שעה) התש"ן 1990 תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כולהלן:

כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך כל מבני התעשייה שעפ"י התכנית.

2. תכנית מס' 3990 אזור תעשייה גבעת שאול
תכנית מס' 4286 שוליים צפוניים אזור התעשייה גבעת שאול
שתי התכניות נדונו ביחד

מטרת תכנית 3990 לעשות סדר במערך השימושים המותרים באזור התעשייה בגבעת שאול משני עברי רחוב כנפי נשרים.
תכנית 4286 מיעדת שטח בשוליים הצפוניים ל-5 מגרשי תעשייה חדשים וכן מגרש נוסף לתחנת תידלוק.
אנו ממליצים להפקיד את תכנית 4286 באופן ששטחו לא יהא כלול בתחום תכנית 3990. בתכנית 4286 יש לכלול את מגרשים 8-10 רק לענין הוראות החלוקה החדשה. כמו כן אנו ממליצים כי גבול אזור התעשייה לא יחדור לתחום היער. ובנוסף לכך יש לאתר שטח מדרום לדרך במגרש נפרד. וכן בנספח הבינוי יש להבטיח כי פתרון הבינוי (חתכים) יתחשב במידה מירבית בתנאים הטופוגרפיים של השטח. אחוזי הבניה יוגבלו ל-154%. יש ולפרש שהוראות תכנית המתאר של ירושלים בגין אזורי תעשייה לא חלות בתחום תכנית 4286 וזאת על מנת לא לאפשר חדירת משרדים ומסחר.

הוחלט: להפקיד את תכנית 4286 בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

- א. עריכת התכנית להפקדה תעשה בתיאום בין לשכת התכנון המחוזית, המתכנן ומחלקת מהנדס העיר.
- ב. גבול שטח קו הדיקור של דרך מס' 20 לא יחרוג מגבול היער.
- ג. יש להקצות מגרש נפרד להקמת תחנת טרנספורמציה בגדה הדרומית של דרך מס' 20 ויש לבטל את מגרש מס' 30 שיועד לכך בגדה הצפונית.
- ד. יש לפרש בהוראות התכנית כי אחוזי הבניה המירביים לא יעלו על 154% והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין למעט מיקלט תקני חד-תכליתי וחניה תת-קרקעית בהתאם לתקן.
- ה. יש להשלים את החתכים לכיוון דרך מס' 20 ולהבטיח כי ביצוע המסלעות לא יפגע בחורשה. כמו כן יש לפרש בהוראות התכנית כי על מגיש התכנית לבצע את דרך מס' 20 לרבות המסלעות בגדה הצפונית של דרך מס' 20 כתנאי להתחלת הבניה במגרשי הבניה.
- ו. יש לפרש כי מגרשים חדשים מס' 9, 8, 10 כלולים בתכנית רק לנושא החלוקה החדשה, וכי שאר הוראות התכנית לא חלות על מגרשים אלה.
- ז. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי בניה למגורים (הוראת שעה) התש"ן 1990 תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית בדלהלן:
כתחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך כל מבני התעשייה שעפ"י התכנית.

תכנית מס' 3990 מתיחסת לאזור בו מצויים מפעלי תעשייה קימים, במגרשים פנויים נתנו התרי בניה לבנינים חדשים שרובם נמצאים בהקמה. את היקף הבניה לאורך כנפי נשרים יש לשקול כך שלא יוצר מצב דומה לקיים באזורי תעשייה תלפיות בתכנית מגדירים את הקף המסחר והמשרדים ל-10%-15% + אולמי שמחות בקומה 2-3 כך שבעצם לא השארנו שטחים לתעשייה.

בנושא רח' כנפי נשרים מבקשים לבדוק שוב עם המתכנן עיריית ירושלים כאשר ההוראות בנוגע לרח' כנפי נשרים יהיו שונות מההוראות למגרשים אחרים.

גב' זמיר מדגישה שההוראות שהם נתנו לפני נשרים אכן שונות מאותן הוראות.

מר כחילה מברך על התכנית שבאה לעשות סדר. מציין כי את רחוב כנפי נשרים רואים כבניסה לעיר מהבניסה החדשה ולכן עיצוב המסחר ברחוב הוא דבר מתבקש. בשונה בתלפיות.

הגב' זמיר האם יש לזה השלכות על הסדרי התחבורה מפני שכיום יש בעיה שהסדרי התחבורה אינם תואמים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

- א. עריכת התכנית להפקדה תעשה בתאום בין לשכת התכנון המחוזית, המתכנן ומחלקת מהנדס העיר.
- ב. היקף החזית המסחרית לאורך רחוב כנפו נשרים והיקף השימושים המסחריים בכל מגרש יקבעו בתאום בין מחלקת מהנדס העיר ולשכת התכנון המחוזית.
- ג. שטח תכנית 4286 לא יכלול בתחום תכנית זו.
- ד. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי בניה למגורים (בהוראות שעה התש"ן) 1990 תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן:
תחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך כל מבני התעשייה שעפ"י התכנית.

4. תכנית מס' 3950 - תכנון איזור התעשייה תלפיות

מר קמחי מדובר באזור התעשייה תלפיות הסובל מבעיות חניה, מכניסת שימושים מעורבים ומחסור יכולת לפתח חלקים מסוימים בו. התכנית מגיעה במערב עד דרך בית לחם ובדרום לכביש הרכבת שהמשכו מתחבר להמשך כביש עמק רפאים. בצפון הגבול הוא פחות או יותר רחוב רבקה. התכנית מסדירה את מערכת השימושים שכולם ביסודם בתחום אזור התעשייה אולם גם מחלקת את האזור ל-4 חלקים בנסיון להתאים את יעודי הקרקע או שמושי הקרקע לתעשייה כדי למנוע הפרעה של סוג תעשייה אחד לאחר. אזור ד' - האזור הדרומי - מציע להמשיך בכיוון הקיים של התמחות רכב עם נסיון ליצור הרחבות ולהוסיף שטח מדרום שלא יועד לתעשייה בתוספת חניה. תותר גם פעילות מסחרית מסוימת בתחום הרכב. אזור ב' - באזור זה מותר הקף מסחרי של לא יותר מ-15% כאשר השימוש מעורב. ישנם יוצאי דופן כגון האחים ישראל שקיבלו שינוי יעוד סוטאלי ויהפכו למסחר. לאזור ב' יש רשימה מפורטת של עסקים מותרים במפלס הקרקע ב-25% מהשטח המבונה יותר מסחר. הכוונה לאפשר כניסה של חנויות גדולות כגון רהיטים. כמו כן יותרו מסעדות.

אזור א' - איזור תעשייה עם מסחר מסוים וזאת ע"מ למנוע תביעות פיצויים צפויות. אזור זה יוגדר כאזור תעשייה שבו אחוז המסחר יותר קטן במפלס הקרקע.

אזור ג' - אזור המיועד לתעשיות עתירות ידע או תעשיות נקיות בסמוך לאזורי מגורים. גם כאן ישנה רשימה מפורטת של המותר באזור. במגרשים גדולים הוצעו שטחים למוסדות בשל החוסר בהם באזורים אלו. במקרה זה חלק מהשטחים על חשבון שטחים ירוקים אך כאלו שהיו לא אפקטיביים. בנוסף נסונו לתת מענה לבעיות החניה וזאת חלקות 137 (גוש 89) ו-138 ומסביבן. אם המתחם יפוחח מציעים לחייב אותם בחניה ציבורית תת קרקעית משום שההפקעה להרחבה לא הגיעה הל-40 אחד.

התכנית מציעה שני אזורים לרה פרצלציה האזור הדרומי אותו רוצים להפוך לאזור תעשייה שם יש בעלים פרטים ומעט קרקע של מ"מ, קרן קיימת ורשות הפיתוח. הנספח הדן בכך מציע גודל מגרשים כשהמינימלי, ע"מ לענו תעל אחוזי בניה מותרים. הוא 1600 מ"ר.

באזורים אלו גם ניתן לתת פינות ירוקות. התכנית מציעה פריסה של קיוסקים ושל שטחים כלל עירוניים.

מר כחילה אני רואה בתכנית זו תכנית שנכפתה עלי בגלל מיתוס שרבים תומכים בו שבתכנית נפתור את בעית התעשייה בירושלים. בשל כך, נתלו כל בעלי העניין בתעשייה בתכנית ולכן באוגוסט 88 קבענו סעיף 78. אח"כ הקפואו את המצב ונתנו התרים רק לתעשייה. התוצאה המידית היא שישנם עשרות אלפי מטרים רבועים בנויים בתלפיות שהם כאבן שאין לה הופכין ולכן, אין כאן ענין של מחסור בשטחים לתעשייה. השאלה היא אם יש תעשינים שרוצים להשקיע. היות ויש תכניות להפקדה הפסיקו עם ההגבלה לשימוש חורג ונתנו לנו לעבוד עפ"י צרכנו המידיים. אילו ניתן היה להגמיש את התכנית זה היה טוב, הגמשה ראלית.

לדעתי כל האיסורים שהועלו לגבי האזורים השונים - אינם ראלים. אנו ממליצים להפקיד את התכנית שנכפתה עלינו כדי שנוכל להוציא שמושים חורגים ולהפסיק את ההקפאה.

כיום כ-10% מהשטח אינו בנויים ותשעים אחוז הם בנויים או כבויים מוסדות וציבור. זאת אומרת שישנם מתוך 900 דונם כ-80-70 דונם ריקים.

גב' זמיר התכנית מעניינת יחסית להר חוצבים. אולם האשמה, בסענותיו של כחילה, אינה במצב הראלי אלא במצב התכנון. התכנית מראה אתר מצויין ולא מנוצל נכון, לא אטרקטיבי לתעשיות. ע"מ להפכו לשכזה יש להשקיע בבינוי ונספח פיתוח וכו'. זו תכנית מאוד שטחית, כפי שהתכנית כיום אני מתנגדת להפקדתה.

מר כחילה כרגע בשל החלטת הועדה המקומית מאוגוסט 88 (סעיף 78) יש בנינים ריקים. אם היו נכנסים משרדים, כגון משרד המשפטים שמעוניין לעבוד פה, הייתי מחייב אותם בכל מה שהועלה. כרגע הבניה פוחתת ודלעתי לא תבוא לכאן תעשייה.

מר תייר התכנון לאזור התעשייה נעשה משום שהאזור אינו מתוכנן כראוי ואע"פ שרובו בנוי יש לתקנו. ישנה תופעה של משיכת משרדים ומסחר לאזור וזאת בניגוד למה שאנו חושבים שצריך להיות. לדעתי לא ניתן לאשר תכנית כזו גמישה ובמקביל להכין תכנית לקרית הלאום. הקניון היה ראשיתה של התוצאה הבתית אפשרית באזור. אנו רוצים שהמסחר יהיה במקומות אחרים. אבל אפשר לפחות לצמצם עד כמה שניתן את מימדי התופעה. תעשייה לא באה לאזור גם בגלל מחירי הקרקע. מחירי הקרקע הם תוצאה לצפיות לכך שיהיה שם מסחר או משרדים וכד'.

אם נאפשר באזור מסחר ומשרדים הרי שאנו מכשילים עצמנו במקומות אחרים בעיר. אני ממליץ לקבל את התכנית מאחר ויש בה שמישות למסחר שלא ניתן להכפילו בפי-3. אם נכפילו באופן כזה תאבד התכנית את משמעותה. המשיכה לאזור תלויה לדעתי בשלושה דברים: א. שהציבור ידע מה אנו רוצים באזור. ב. שנהפוך את המקום לנגיש. ג. לתת לאזור צורה במסגרת. אם נענה על פונקציות אלה יש סיכוי שהאזור ימשיך לתפקד כאזור תעשייה ותעסוקה ולא יביא למסחר ולתופעות אחרות שאינן רצויות מבחינת שמושי הקרקע.

גב' ברזקי בעיות נוספות שקיימות באזורי תעשייה בירושלים - טופוגרפיה כאשר דוקא במקרה זה הטופוגרפיה נוחה ומאפשרת תעשייה. כמו כן, בעית הקו הירוק המונעת ממפעלים לבוא לירושלים. גם כאן, אין לאזור התעשייה תלפיות בעיה.

מר כחילה הועדה אישרה את אזור התעשייה מנחת, כך אני חושב, כך שיש אלטרנטיבה לפארק תעשייתי יפה. אני העלתי את מה שהאמנתי בו. כשנגיע להצבעה אני אצביע בעד מסיבות אחרות.

מר נקמן ישנו הבט נוסף זהו האזור היחיד בירושלים שאפשר להכניס בו מלאכה וזה האזור העיקרי למוסכים בירושלים. משרד התחבורה לא יסכים להוצאתו של משרד הרישוי מהאזור. לקחו את כל העתודות. משרד הרישוי קשור למפעלי כלי הרכב והוא המקום היחיד בירושלים שהתכנית הזו לקחת את כל השטחים שהם עתודות להרחבת משרד הרישוי ומיועדות לכך. יש להחזיר את העתודות ליעודן המקורי. כמו כן, יש לבצע תיקונים בכביש באזור ד' בצומת.

מר כהן לפני מספר שנים, בישיבה הראשונה בנושא, קבלנו החלטה של ינתנו התרי בניה לבנינים מסחריים כדי למנוע המשך המגמה הקימת. לדעתי התכנית לא ניתנת להפקדה במתכונת הנ"ל משום שהיא מתיחסת לכל השטח כמקשה אחת. יש שם עתודה של כ-150 דונם. יש להציל את העתודה הזו, עם הוראות שאכן יבטיחו מה שמהנדס העיר ויו"ר הועדה המקומית רוצים. לא יתכן לכלול יחד את השטחים התפוסים והפנויים.

בנוסף יש את בעית השימושים החורגים. מה יקרה עם השימושים הקיימים באזור מבחינת הוראות התכנית לאחר שיוגבלו השימושים השונים. לא ניתן להגדיר אזור א' או ב' עם מערך שימושים והנחיות ולתת גושפנקא חוקית לאזור, כשבפועל ביום בואה של התכנית לעולם, יש מצב שונה לחלוטין בשטח.

בנוסף, יש בעיה כאשר לאזור א' ו-ב' הגדירו בן 10 ל-25 אחוז מסחר ובסעיף אחר מתירים בקומות 3 ו-4 אולמי שמחות והמשמעות היא שלוקחים

בנין שלם ומתירים בו שימושים מסחריים. נכון שגודל חנות מוגבל ל-150 מ"ר אולם לא ניתן להקפיד על כך אם אתה אומר 25% מסחר ובקומה העליונה אולם שמחות לא נשאר לתעשייה כלל שטח.

הנקודה השלישית: הנסיון לעשות ההבחנה בין אזורי התמחות. אזור זה אכן מוסכים אבל ההבחנות בין אזורים א' ב' ו-ג' רק תגביל את אפשרות התפתחות התעשייה באזור. קיימת גם בעית ההגבלה של האחוז היחסי של המסחר והמשרדים בכל בנין. אני מתנצל מראש בפני הועדה המקומית אולם אינכם יכולים לעשות זאת. ועדת המשנה המחוזית קבעה 3 בנינים רק לתעשייה וההתיר יצא על ידכם. הבנין עדין לא שלם והפך למסחרי. אסור היה לכם לתת רשיון עסק מתוקף החלטת הועדה המחוזית. לדעתי יש לעשות שיקול נוסף כדי להתגבר על הבעיות שמתעוררות.

גב' זמיר יש לפתור מארנונה את כל הנכסים לאזור לתעשייה למשך 3 שנים בתמריץ.

מר נקמן אני מציע להביא את התכנית לדיון פעם נוספת לאחר שמר כהן יביא הצעות קונקרטיות ולא להחליט היום.

מר כמחי בתקנון יש הוראות לעיצוב כל מגרש ולעיצוב בכלל. ישנו גם אדריכל נוף שעבד על כל המתחם.

מר סויסה אני מציע שלא נחליט היום ונדאג לעשות כינוס עם החברים, לפחות אלו המתעניינים בנושא. נקיים דיון מפורט ונחזיר את הנושא לדיון מהר כמה שניתן.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון עד לבדיקה נוספת של עקרונות התכנית בהשתתפות עיריית ירושלים והמתכנן.

ב. תכניות לאישור

5. תכנית מס' 3000 ב' צפון ירושלים

התכנית פורסמה ברשומות והוגשו לה מספר התנגדויות. לדיון הופיעו: עו"ד בטאט המייצג את מר רפיק נבולסי, אסמעיל עבוד (נכחו) ואת מר גולאני, מר עומר סוילן, הגב' גומפה עומר, עאישא אומר ופאזיה (לא נכחו) נכח עו"ד קופסי המציג את המתנגדים סולימן, אבו רביע וקורי.

עו"ד קופסי מדובר בהתנגדות בחלקה 45 גוש 30555. הכביש האמור לעבור בחלקה יחסל אותה. בחלקה יש רק דונם אחד וזה מחסל את כל החלקה כשלדעתנו קיימת אפשרות שמתחילה מהצד המזרחי של הכביש הראשי ירושלים - רמאללה שהכביש יהיה יותר ישר ויתחבר ללא העיקוף. לפני מס' שנים היה הנושא בדיון, בנוגע לפרצלציה בחלקות 45, 19 ו-20. המטרה היתה שכל הבעלים יהנו מחלקותיהם ולכן אנו מבקשים שלושה דברים חלופיים:

א. הזזת הכביש (כביש 12) צפונה ב-8-7 מטר. כך יעבור הכביש בחלקו בין חלקה 19, שהיא חלקה של 1/2 דונם וניתן לנגדוס ממנה 300-400 מטר מרובע ולהותיר את שאר החלקה לשימושים רבים. ל-2 החלקות האחרות אפשר לעשות פרצלציה חדשה וכל אחד יצא בסופו של דבר עם 750 מ"ר.

ב. לקבל חלקה מחלקות 1,2,7,9 המופקעות לטובת העיריה בתמורה לחלקה שלנו. חלקה במימדים אפשריים לפחות לבניה של מגורים. למעשה אם לא היה עובר כאן כביש היה ניתן לבנות בחלקה גם מסחר וגם מגורים 3 קומות (כמו ממול).

גב' ברזקי התכנית אינה מתיחסת להענקת זכויות בכל חלקה וחלקה. התכנית היא ברמה מתארית ואנו היום בשלב מאוד מתקדם של תכניות מפורטות שבהן תהיה התייחסות מפורטת לכל חלקה. לכן, בשלב זה איננו מקבלים את ההתנגדויות משום שאיננו יכולים לבדוקן לגופו של ענין. נדון בכך בשלב של התכניות המפורטות. יתכן שהן תראנה שהחלקות כלל לא תפגענה או תפגענה באופן שונה.

עו"ד קופטי אם זו עמדת העיריה, התנגדויות אלו תהינה לתכניות מפורטות כשתהינה.

מר סויסה אני ממליץ בכ"ז שתציג את ההתנגדות כי יתכן שכאשר יבינו את התכניות ישמעו את את ההערות.

גב' ברזקי ההתנגדות שלך לא יכולה לבוא במקום התנגדות לתכניות מפורטות.

מר סויסה נעבור להתנגדויות אחרות שאתה מייצג.

עו"ד קופטי אני מייצג חברה לבנין וקבלנות אשר לה שתי חלקות בגבול הסגול כהה בגוש 30549. שתי חלקות שנחתמות בכביש וזה נראה מוזר שלכל אורך הכביש נותנים אפשרות בניה למסחר ומגורים ובחלקות אלו, באותו גוש, קטעו את האפשרויות של המסחר והותירו רק מגורים. מטרת התכנית היא לאפשר מסחר בכביש ומאללה ולפיכך ההתנגדות מוצדקת ואנו מבקשים להרחיב את הסגול עד סוף גוש 30549.

גב' ברזקי הטענה נשמעת הגיונית והיא תשקל בתכנית מפורטת שתקבע הרצף המסחרי. במידה והמתנגד לא יבוא על סיפוקו בתכנית המפורטת, הוא זכאי להתנגד שנית.

עו"ד קופטי בהתנגדות האחרונה אנחנו מתיחסים להמצאנו מחוץ לתכנית. הגיוני מאוד שהתכנית תתחיל דרומה יותר כמאה, מאה חמישים מטר מה גם שהאזור נכלל בהצעה הקודמת.

מר סויסה מה שטח החלקה בהתנגדות 3?

עו"ד קופטי דונם אחד.

גב' ברזקי אתם כלולים בתכנית אחרת ששמה שער מזרח שנמצאת בהכנה, התייחסותך תוכל להיות לתכנית זו.

עו"ד בטאט אני מייצג את חלק מבעלי חלקה 34 (נבולסי, גילאני, רוחיה, עלי סוואלס עומר, אבו חדיר, שחאדה ומדעיס) את התנגדותי תתקבל יהנו מכך גם שאר בעלי החלקה. אני מתנגד שהשטח של החלקה יהיה ירוק. כשהאנשים קנו את הקרקע היא הייתה לבנין. על המסמכים שהצגתי כתוב שזו קרקע לבנין. זה נקנה עוד לפני 1967. כתוב שזו קרקע לבנין. זה צילום מלוח תביעות עוד מתקופת ירדן.

מר סויסה עפ"י איזו תכנית? לא כתוב כאן.

עו"ד בטאט אפשר לברר זאת גם בלשכת ההסדר. היום זו קרקע שהיו לה 24 בעלים ועכשיו גם ירושלים ויורשי ירושים. נעשתה חלוקה פנימית ביניהם, כמובן שאינה מחיבת. הקרקע חולקה ל-24 חלקות משנה שטיקרון 21 או 22 הבעלים שחתמו עליה.

שלשת הראשונים אותם אני מציג בנו על חלקות 5 (רוחיה) 7,8 (נבולסי וג'אולני) זהו בנין קיים ואני מודה שללא רשיון אולם הם הגישו תכנית לפני 15 זה לא אושר בוועדה המקומית. אח"כ נתנו אפילו קווי בנין. גם דוחיה בנתה ונקנסה. ב-26.9 קבלה מכתב שאומר למה מיועדת התכנית ושאפשר לבנות על זה בשתי קומות.

כל שלשת הבנינים נמצאים מעבר לכביש. הנזק שנגרם לשלושה הוא נזק שהעיריה תצטרך לשלם עליו פיצויים וזה גם שיקול לגיטימי לבדיקת הנושא. נראה לי שאם החלקה לא תהפוך לשטח ירוק לא יגרם נזק גודל מפני שמהי התועלת כשרק חלקה זו ירוקה והשאר בנין.

מכל שלושת הבנינים בחלקה יוצא שמפקיעים את כל החלקה עד הס"מ האחרון. יש לעשות צדק עם הבעלים ולהפקיע חלק זה שמצד הכביש. לחלופי חלופין גם אם טענה זו לא תתקבל, אני מבקש שהחלק שמצפון לכביש, היכן שקימים הבנינים ישאר כשטח בנוי. גם כך יש בעיה כשיש כ"ב הרבה בעלים ויורשים.

גב' ברזקי ישנו עקרון תכנוני בכל ירושלים זה להותיר את הוואדיות ירוקים. וכשיש ואדי ירוק להשאיר רצף ופיתוח גוף. אם נביט מזרחה ומערבה נראה שאותו פתח ירוק שאתה רואה הוא בדיוק נושא ההתנגדות. למרות זאת, טענותיך נשמעו סבירות והמלצתינו שתלקח בחשבון בעת הכנת התכנית המפורטת היא שמה שנמצא מצפון לכביש 12 יש לבדוק ולהותירו בנוי. הפרוט והתשובה לטענותיו, ינתנו בתכניות המפורטות.

עו"ד בטאט אני רוצה להיות בסוף שכשהתכנית הזו תקבל תוקף, השטח שמצפון יצבע בצבע של בניה.

מר סויסה תרשם הערה בתקנון או במקום אחר כי הגבולות האלה לא יהיו מחייבים.

עו"ד בטאט לפחות שיצבע בצבע בניה. בנוסף, אם התנגדות זו לא תתקבל יש לי אפשרות לבקש רשות לערער במועצה הארצית אם הגב אומרת לי לחכות, אז זכויותיו תפגענה.

גב' ברזקי לא תפגע משום שתכנית מפורטת תהיה ברורה ותמיד תוכל להתנגד.

עו"ד בטאט אז איזה ערך יש לדיון זה? האם יש לי זכות ללכת הלאה?

גב' ברזקי יש לך, אך אני חוזרת כי תוכל להתנגד לתכניות המפורטות.

מר כחילה היום נושא הדיון זה תכנית אב שעדיין לא הגיעה למגרשים של מרשן. החלק מצפון לתכנית כשיקבל תוקף, יצבע כ"בניה" ואז למעשה מקבלים חלק מההתנגדות.

מר אלחוסייני (מתרגם) יש מגרש אדמה על דרך רמאללה שמתוכננת בו גם הרחבה. המגרש יהיה מוקף בשלוש דרכים וכל גודלו קרוב לשני דונם. לא ישאר בעצם מגרש. נלקח חלק גדול ולכך הוא מתנגד.

גב' ברזקי גם כאן איני מתיחסת לגופו של ענין מאחר והשטח מחוץ לתכנית בשטח תכנית שער מזרח.

עלי יוסף שחאדה רב האדמות מיועדות או להפקעה שנמצא מחוץ לגבול התכנית או שנמצא בחלקה משותפת ולא יכול להנות ממנה. היום לטענתו המגרש האחרון עולה על הדרך. הוא זוכר את התכניות הקודמות.

גב' ברזקי התכניות הקודמות אינן רלווטיות. גם בתכנית זו הוא נמצא מחוץ לתכנית אז התכניות שתבואנה תשנה את התכניות שזכורות לו. כשתהיה תכנית שהמגרש יהיה כלול בה נוכל לענות לו. בנוסף, (שלא בהתייחסות למתנגד הנ"ל) אנו מבקשים להוסיף סעיף בתקנון שיקבע שכל בניה שתאושר במסגרת תכנית זו, תקבל אספקת מים מהעיריה ותהיה חיבת באגרת פיתוח מערכות מים והטלי ביוב כחוק. גם לאנשי הועדה ברצוני לציון כי תכנית זו היא בקנ"מ מתארי כלומר אין לגזור מתכנית זו גבולות מגרשים וזכויות בניה אלא לאחר שתוגשנה ותאושרנה תכניות מפורטות.

הוחלט:

1. לדחות את התנגדותם של: חסן וסעיד בדוי; מחמוד יוסף אלמשני; חלומה עומר סווילס; רופעה עומר אבו חדיר; עאישיה עומר שחאדה; ופאויזה קאסם דעים מאחר והשטח ממקום בערוץ הוואדי שעל פי עקרונות הבניה בירושלים יועד כשטח בו אסורה הבניה.
2. לדחות את התנגדותם של: עבס נועמאן ועבס אדקידק; עלי יוסף שחאדה; ואלחוסייני אמירה, מאחר והשטח נמצא מחוץ לגבולות התכנית. אפשרויות הבניה בו ישקלו בעתיד במסגרת תכנון המתחם.
3. לקבל אלמנטים בהתנגדויותיהם של: אברהים אבו-גרביה; פיק נבולסי; פתחיה ג'לאני; רוקיה אסמאעיל עלי; חברת מסלמני באופן שטענותיהם יבדקו וישקלו לעת הכנת התכניות המפורטות אשר תקבענה באופן

מדויק את יעודי הקרקע.
4. לכת תוקף לתכנית.

6. תכנית מס' 3345 א' - דיור זמני פסגת זאב

מר סניסה מדובר בתכנית הקוואנים, וודאי ידוע לכם כי העיריה חזה בה מהתכנית. היינו בהליך מתקדם בתכנית והזמנו כבר את כל המתנגדים, ולצערנו נאלצנו לבטל את השמיעה ואת ההזמנות. אני מציע להחזיר את התכנית לוועדה המקומית ולבטל את ההחלטה הקודמת.

מר כהן בעצם אנו אומרים כי לאור הודעת עיריית ירושלים ומשרד השיכון שהם חוזרים בהם, לדחות את התכנית.

הוחלט: לדחות את התכנית לאור הודעת עיריית ירושלים ומשרד השיכון שאין בכוונתם לבצע את התכנית.

7. תכנית מס' 4192 - רמות 06

מר סניסה תכנית זו התגלגלה פה זמן רב והחלטנו להפקיד אותה. הוגשו לה התנגדויות שאותן שמענו ודחינו והוחלט לאשר את התכנית. השר החליט לא לאשר את התכנית. תוך כדי בדיקת העניין פנו התושבים בהצעה משלהם לתכנית חדשה. אנחנו ומשרד השיכון חושבים שהצעת המתנגדים לא באה בחשבון. אם הועדה תקבל את המלצתנו היום יש לבקש מהשר לשקול את עמדתו שנית.

מר כהן על השטח הנ"ל חלות שתי תכניות. האחת תכנית המתאר של רמות 1861 שאושרה ב-1976 ובעקבותיה תכנית 2667 שנחתמה ע"י השר במאי 1980. ע"פ תכנית המתאר של רמות יעודי הקרקע שע"פ התכנית אינם מקריים כאשר השוליים הדרומיים והדרום מערביים של השכונה יועדו לבניה בצפיפות נמוכה יחסית, כאשר חלק ניכר של השטח שיועד לבניה בצפיפות הנמוכה נבנה בפועל במסגרת תכניות שקבעו את הבניה לבנה ביתך ולבניה צמודת קרקע. חשיבותו של השטח בכך שכל העולה לירושלים צופה על המדרון הזה ורואה את הבניה ולכן גם כאשר הכנו את התכניות של בנה ביתך רמות (2644) ותכניות אחרות, יחסנו משקל לא מבוטל למה שנראה מבחוץ פנימה. מבחינת הבניה כל מתחם 02 בנוי 03 בנוי ברובו ומה שלא נבנה בפועל הוא רק מתחם 06, איתו תכנית 4192 ניסתה להתמודד. התכנית מנסה לחזור על אותן קביעות תכנוניות שהיו בתכניות מקבילות שאושרו ובוצעו בעבר. מדובר על בניה עצמית או בניה צמודת קרקע בצפיפות נמוכה כאשר בכיפה, בה יש ממצאים ארכיאולוגיים, והשטח הנמסך לשדרות גולדה מאיר יועדו כשטחים פתוחים ציבוריים. התכנית עליה המליצה הועדה המחוזית קבעה שבמקום תהיינה כ-200 יח"ד באיכות גבוהה.

בינתיים הוגשה תכנית ע"י גורם שאינו מוסמך לכך המציע צפיפות גבוהה יותר ובעצם חורגת מעקרונות שנקבעו בתכנית 1861 ו-2667 בבדיקה שערכנו למסמך נמצא כי חסרים 20 דונם למבני ציבור. גם השטחים הירוקים שהוצעו בתכנית המקורית נעלמו ושטח ביה"ס ממוקם לא נכון מבחינה טופוגרפית. אחת המגמות שאנו מנסים היום למנוע בירושלים זה הבריחה או ההגירה של התושבים עם מאפיינים חב' כלכליים ברמה גבוהה שמחפשים מוצא לסוג זה של דירות מחוץ לירושלים. תכנית 4192 היא האלטרנטיבה האחרונה שקיימת. אין בירושלים עוד אתר לבניה עצמית בהיקף של 200 יח"ד. אם התכנית לא תאושר, משמעות הדבר שאנו מאלצים 200 משפחות המבקשות סוג זה של דיור לצאת מתחומי העיר. הנימוק האחרון הוא כלכלי, מחירי הדירות ברמות הם יחסית גבוהים מאיזורים אחרים שיועדו לבניה רוויה לעולים וזוגות צעירים. לאור הנימוקים שהעלתי המלצתנו היא לדחות את המסמך שהוגש לנו ולהמליץ בפני השר לשקול שנית ולאשר את תכנית 4192.

מר סניסה אני ממליץ כי הועדה תרשום בפניה את הודעת משרד השיכון בקשר לאפשרות להוסיף יח"ד בשוליים הצפון מז' ללא התחייבות. בנוסף יש לשים לב לשטח הירוק בו יש ממצאים ארכיאולוגיים כיצד היקף האתר ברבי קומות של בניה רוויה, כנראה לבתים שהרי יבואו לשטח מטילים בשבת.

מר ברויד, אני חושב שכדאי לחזק את נושא השטח הירוק שהוא היחיד שנותר בצפון ירושלים. לדעתי לא יהיה נכון לנצלו למגורים או ליעוד אחר.

מר כהן אוסיף נימוק אחד ע"מ שהתמונה תהיה שלמה. הקו הכחול המופיע בתמונה הנו הגבול המוניציפלי של ירושלים ולא במקרה יש רצועת הפרדה ירוקה בין הגבול המוניציפלי לשטח בו אפשר להתחיל לבנות. המסמך שהוצג בפנינו מביא את הבניה עד הגבול המוניציפלי וגם זה חורג מעקרונות הבניה בירושלים.

מר נקמן השאלה היא אם רוצים להסתכל על המסמך כתכנון או כהצעה פרוגרמטית.

מר כהן אני קראתי לכך מסמך ולא תכנית.

מר נקמן אני דוחה להצביע על כך שישנם הרבה ליקויים בתכנית מבחינת התפיסה התחבורתית.

מר סויסה לסיכום, הועדה דוחה את ההצעה ומסמיכה אותי לפנות לשר הפנים ולבקשו לשקול שוב את עמדתו בנוגע ל-4192 לאור הנימוקים שהועלו.

מר אדרי ישנה רק שאלה נוספת המתיחסת למחירי הקרקע - תשקלו אם אתם רוצים להכניס את הנושא, אם זה ראוי לשיקול דעת נוסף.

הוחלט: לדחות את המסמך שהועבר לעיון הועדה. הועדה מסמיכה את יו"ר הועדה מר א. סויסה להמליץ בפני שר הפנים לשקול שנית את אישור תכנית מס' 4192 היות והיא תואמת את התפיסה התכנונית שנקבעה בתוכניות מס' 1861 ו-2662 לאור הנימוקים שהועלו בעת הדיון.

אליהו סויסה

תאריך: ח' חשוון תשנ"ב
16 אוקטובר 1991

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה לבניה למגורים מס' 5/91
שהתקיימה ביום ה' יא' אייר תשנ"א 25/4/91
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

נציג מ.מ.י - נציגת ולק"ח - נציגת שר השיכון - מהנדסת הועדה המקומית מטה יהודה - מתכנן המחוז - סגן ראש עיריית ירושלים - נציג שר המסחר והתעשייה - נציג שר התחבורה - מהנדס הועדה המקומית -	- - - - - - - - -	<u>השתתפו:</u> מ. אדרי - א. דולב - ר. זמיר - ר. ירדני גולן - מ. כהן - א. כחיכה - ש. מרדכי - מ. נקמן - א. תייר -
נציג איגוד האדריכלים - לשכת התכנון המחוזית - לשכת מהנדס העיר - מ"מ נציג מ.מ.י - לשכת מהנדס העיר - לשכת מהנדס העיר -	- - - - - -	<u>נכחו:</u> פ. ברוייד - א. בר - א. ברזסי - ע. המרמן - ד. ויסקינד - ו. כוסיה -

תכניות להפקדה

1. תכנית מס' 3760 - תעשיות עתירות מדע - הר חוצבים

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. עריכת תכניות הפיתוח תעשה בתיאום בין המתכנן, לשכת התכנון המחוזית ומחלקת מהנדס העיר. בין השאר יש להשלים נתונים בכל הקשור לגובה המסלעות, סימון קו קרקע טבעית וכיו"ב.

ב. לפרש בהוראות התכנית כי הפיתוח, לרבות שתי הטריטוריות התחתונות והגינות בשוליים הצפוניים של התכנית ובתחום השטח המיועד לשטח פתוח ציבורי מיוחד יבוצע ע"י מגישי התכנית בהיגוי אחד ויהא תנאי למתן היתר בניה במגרשים המצויים, כמו כן תחול על מגישי התכנית חובה אחזקת גינות זה למשך שנתיים, לרבות התקנת מערכת השקיה.

ג. לפרש בהוראות התכנית כי תנאי לביטול הדרך הקיימת בסמוך למפעל אינטל יהא ביצוע דרך מס' 28 האלטרנטיבית.

ד. לפרש בסעיף 9 א' בהוראות התכנית כי אחוזי הבניה המירבית יהיו 150% משטח מגרש חדש נטו, והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין למעט שטח חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן ומילוט תכני הד-תכליתי.

ה. יבוטלו סעיפים מס' 23 ו-24 בהוראות התכנית.

ו. יש לצרף 3 חתכים אלטרנטיביים לחתכים 1,2,3, למקרה שחברת אינטל לא הצרף את המגרשים החדשים לשטחה, יחד עם זאת על המתכננים להשלים את חתכים 1,2,3 למציאת פתרון הולם להיקף המזלון המבוקש.

ז. התכנית לא תופקד בפועל בטרם יתמכו העדות המועצה האזורית מטה יהודה.

ח. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי בניה למגורים (הוראות שעה) התש"ן 1990 תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוסף התכנית כדלהלן:

בתחילה ביצעה של התכנית תחשבה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הכמת 20% מסר כל מבני התעשייה שעפ"י התכנית.

2. תכנית מס' 3990 - תכנון איזוף התעשייה בצעת שאוב

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

א. עריכת התכנית להפקדה תעשה בתיאום בין לשכת התכנון המחוזית, המתכנן ומחלקת מהנדס העיר.

ב. היקף החזית המסחרית לאורך רחוב כנסי נשרים והיקף השימוש המסחריים בכל מגרש שיוותרו יכבדו בתיאום בין מחלקת מהנדס העיר ולשכת התכנון המחוזית.

ג. שטח תכנית 3990 א' לא יכלול בתחום תכנית זו.

ד. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי בניה למגורים (הוראות שעה) התש"ן 1990 תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוסף התכנית כדלהלן:

בתחילה ביצעה של התכנית תחשבה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הכמת 20% מסר כל מבני התעשייה שעפ"י התכנית.

3. תכנית מס' 3990 א' איזור תעשייה ובעת שאיז

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

- א. עריכת התכנית להפקדה תעשה בתואום בין לשכת התכנון המחוזית, המתכנן ומחלקת מהנדס העיר.
- ב. גבול שטח קו הדיקור של דרך מס' 20 לא יחרוג מגבול היער.
- ג. יש להקצות מגרש נפרד להקמת תחנת טרנספורמציה בגדה הדרומית של דרך מס' 20, ופשי לבטל את מגרש מס' 30 שיועד לכך בגדה הצפונית.
- ד. יש לפרש בהוראות התכנית כי אחוזי הבניה המירביים לא יעלו על 154% והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין למעט מיכלת תכנון חד-תכנית וחד-תת-תכנית בהתאם לתקן.
- ה. יש להשלים את החתכים לכיוון דרך מס' 20 ולהבטיח כי ביצוע המסלעות לא יפגע בחורשה. כמו כן יש לפרש בהוראות התכנית כי על מגיש התכנית לבצע את דרך מס' 20 לרבות המסלעות בגדה הצפונית של דרך מס' 20, כתנאי להתחלת הבניה במגרשי הבניה.
- ו. יש לפרש כי מגרשים חדשים מס' 8, 9, 10, כוללים בתכנית הם בנושא החלוקה החדשה, ובי שאר הוראות התכנית לא חלות על מגרשים אלה.
- ז. בהתאם לסעיף 6 א לחוק הליכי בניה למגורים (הוראת שעה) התש"ן 1990 תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוכף התכנית כדלהלן:
- בתחילת ביצוע של התכנית תחשבוה עבודות הפיתוח לרבות עבודות נפרד עבור הממת 20% מסר כל מבני התעשייה שעפ"י התכנית.

7-10-80 19:00 11:15 - 1980 25 11:15 .4

2. 2011年11月

0.9876 0.9876 0.9876 0.9876 0.9876

1251

- [illegible]

DOI: 10.1002/for

$$Q_{\text{в}} \cdot 0,002 = 4182 \cdot 20 \cdot 0,002 \cdot 0,7$$

המסמך נכתב על ידי הממונה על המחקר והתכנון, והוא נועד להוות חלק מהתוכנית הכללית להקמת המכללה. המסמך נכתב על ידי הממונה על המחקר והתכנון, והוא נועד להוות חלק מהתוכנית הכללית להקמת המכללה.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה מס' 4/91 מיום ג' ט' באייר תשנ"א 23.4.91
יו"ר - א. סויסה

הששתפו:

מ. אדרי	-	נציג שר החקלאות
א. איונשטיין	-	נציג מע"ץ
י. בן פורת	-	נציג ציבור (מ"מ)
ר. זמיר	-	נציגת שר השיכון
מ. כהן	-	מתכנן המחוז
א. לבנטל	-	נציג שר הבריאות
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
ד. קאסוטו	-	נציג איגוד האדריכלים
ד. קפמן	-	נציג ציבור
ק. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור
א. שטרנברג	-	נציגת שר המשפטים (מ"מ)
י. שרון	-	נציג ציבור

נכחו:

ד. ברגמן	-	נציג ציבור (מ"מ)
י. היימן	-	נציג ציבור (מ"מ)
ש. ז. זוננפלד	-	נציג ציבור (מ"מ)
א. כהן	-	נציג שר השיכון (מ"מ)
פ. בלנק	-	מח' תכנון עיר - עיריית ירושלים
א. ברזקי	-	מח' תכנון עיר - עיריית ירושלים
ד. ויסיקנד	-	מח' תכנון עיר - עיריית ירושלים
ל. ידון	-	מח' תכנון עיר - עיריית ירושלים
א. אלון	-	לשכת התכנון המחוזית
ג. בן ישראל	-	לשכת התכנון המחוזית
י. בן-יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
א. בר	-	סגנית מתכנן המחוז
ש. דוטן	-	לשכת התכנון המחוזית
ט. חפץ	-	לשכת התכנון המחוזית
א. מועלם	-	לשכת התכנון המחוזית
ח. נעמן	-	לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
נ. פלס	-	מזכירת הועדה המחוזית

נעדרו:

מ. ויזל	-	נציג ציבור
ד. תומר	-	נציג שר הבטחון

א. כללי - פרוטוקולים לאישור

פרוטוקול ועדת משנה לעררים מיום 8.1.91
פרוטוקול ועדת משנה להיתרי בניה מיום 8.1.91
פרוטוקול רשות הרישוי המחוזית מיום 8.1.91
פרוטוקול ועדת משנה לעררים מיום 22.1.91
פרוטוקול ועדת משנה להיתרי בניה מיום 22.1.91
פרוטוקול ועדת רישוי מחוזית מיום 22.1.91
פרוטוקול ועדת המשנה לעררים מיום 12.2.91
פרוטוקול ועדת המשנה להיתרי בניה מיום 12.2.91
פרוטוקול ועדת רשות הרישוי המחוזית מיום 12.2.91
פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מיום 17.2.91
פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 19.2.91
פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מיום 24.2.91
פרוטוקול ועדת המשנה לעררים מיום 26.2.91
פרוטוקול ועדת המשנה להיתרי בניה מיום 26.2.91
פרוטוקול רשות הרישוי המחוזית מיום 26.2.91
פרוטוקול ועדת המשנה הנקודתית מיום 5.3.91
פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מיום 10.3.91
=====

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

ב. תכנית מתאר ארצית

1. תכנית מתאר ארצית לדיור מידי וזמני - מס' תמא/33
מובא להערות הועדה בהתאם לסעיף 52 לחוק התכנון והבניה.

מר מ. כהן מנכ"ל משרד הפנים יזם תכנית מתאר ארצית לדיור זמני לבניה מהירה. בישיבה שהתקיימה איתו ביחד עם נציגי עיריית ירושלים ניסינו למצא אתרים מתאימים לדיור זמני ל-5 שנים. בירושלים אותר שטח של כ-100 דונם "בגבעת המסוס" - בשטח מדרום לאיזור התעשייה תלפיות ממערב לדרך חברון. במרחב תכנון מסה יהודה אותר השטח שהיה מיועד לנופש במושב בית זית. זאת לאחר שנבדקו אלטרנטיבות שונות להצבת קרוונים בתחומי הישוב - על פי הוראות שעה. מוצע לאמץ את שתי ההצעות.

הוחלט: הועדה שקלה את האתרים המוצעים בירושלים ובבית זית והחליטה להענות בחיוב לאתרים המוצעים.

2. שינוי מס' 1 לתכנית מתאר ארצית לחופים מס' תמא/13 - מרחב הכנרת וחופיה - תוספת חוף צפון מזרח הכינרת
מובא להערות הועדה בהתאם לסעיף 52 לחוק התכנון והבניה.

מר אדרי חופי הכנרת סוגרים לחלוטין ואין גישה חופשית לחוף על הועדה לדאוג שהחופים יהיו פתוחים.

הוחלט: הועדה סבורה שיש להשאיר את חופי הכנרת פתוחים לרשות הציבור ללא גידור, למעט חופי רחצה מוסדרים בבעלות פרטית.

ג. תכניות לאישור

3. תכנית מס' 1882 ב'-הפיכת מחסנים למגורים - רח' רחל אמנו - קסטמן
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3844 מיום 14.2.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

4. תכנית מס' 4097 - בית ספר שיור ג' ארנ
המשך דיון מיום 19.3.91

(נציגי העיריה לא נכחו בעת הדיון)

בפני הועדה הופיעו מפקד מחוז ירושלי סבמשטרת ישראל - סגן ניצב חיים אלבלדס והיועצת המשפטית של משרד המשטרה - עו"ד חרותה הראל.

מר סויסה מזכירת לחברי הועדה את ההחלטה שהתקבלה בדיון קודם.

סג"צ אלבלדס ואדי גוז" מהווה ציר תנועה ראשי בשימוש האוכלוסיה היהודית וכוחות הבטחון. בציר זה משתמשים כדי להגיע ליריחו, לבית לחם, לעיר העתיקה ועוד. מחודש ינואר השנה עד אתמול נרשמו בקטע זה של הכביש למעלה ממאה ארועים, עד כדי דקירת אדם. לפני כשלושה שבועות הוטל עוצר על המקום עקב שריפת צמיגים ותקיפת כוחות בטחון. מידי לפני כשלושה שבועות הוטל עוצר על המקום עקב שריפת צמיגים ותקיפת כוחות בטחון. מידי שבוע מוצתים במקום 3-4 כלי רכב. יש לחלק את התקופה הזאת לימים שלפני מלחמת המפרץ ולימים שלאחריה. 85% מהארועים קרו בין ה-16.2 ל-22.4, כלומר אחרי מלחמת המפרץ חלה התגברות והחרפה של התנהגות האוכלוסיה במקום.

על ציר זה חייבים לשמור נקי ולדאוג שהתנועה תעבור ללא בעיות. מכאן, לאור סקירה זאת שהצגתי בפני המפקח הכללי ומאחר שאני מייצג לא רק את בטחון ירושלים אלא גם את המפק"ל, שבימים שלפני המלחמה חווה דעתו שניתן לבנות את בית הספר, אני מודיע כי המשטרה מתנגדת בתוקף להקמת בית הספר בצומת מרכזית על ציר ואדי גוז". ללא שום פשרות, לא לחינוך מיוחד, לא להשתלמות מורים וכד'. ככל שנשמור על הציר - נקי נחסוך לעצמנו הרבה מאוד מהבחינה הבטחונית. המנכ"ל ביקש להקפיד את הצעתו במכתבו הקודם מ-14.1.91 ולראות בסקירה או במצב הבטחוני העכשווי סירוב מוחלט להמקת בית הספר במקום.

עו"ד הראל אנו תומכים בחוות דעת זאת.

מר בן-פורת מציע שתצא מהועדה קריאה לשר הפנים לשנות את החוק בדבר נציגי שרים בוועדה המחוזית ובמקום נציג שר הבטחון שנציג שר המשטרה יהא חבר בוועדה.
דבר נוסף - חשוב לדע את חברי הועדה ע"י סקירות קצרות בתחומים שונים.

מר רוזנקוביץ האם ההערכה מתיחסת באופן סוחף לכל 4 השכונות שהזכרת או שהיא מתיחסת ספציפית למקום זה?

סנ"צ אלבלדס מתייחס למקום זה.

מר בן פורת מאיזו בחינה אתה רואה את בית הספר קשור לארועים אלה.

סנ"צ אלבלדס בית ספר זה מקום שמנקז אליו ילדים ובני נוער החל מהשעה 7.00 בבוקר. זהו ציר אטרקטיבי ויהיו שם פוגרומים לאו דוקא בשעות הלימוד אלא בשעות ההגעה והחזרה משם. חומה לא תעזור.

מר ברגמן לאיזה יעוד צריך לייעד את הבנין הקיים, לדעתך?

סנ"צ אלבלדס לתחנת משטרה.

מר שרון אנין מבין שהאיסור נובע בגלל מצב נתון לתקופה לא ידוע

סנ"צ אלבלדס חוות הדעת נכונה לרגע זה.

מר קפמן ההתנגדויות לתכניות היו בעיקר, ממלון היאט. מדברך אני מבין שמלון היאט שולי כי אתה ציינת את הבעיות שיהיו לכל האזרחים.

עו"ד הראל משטרת ישראל הגישה חוות דעת מודיענית בטחונית וכן הגישה התנגדות כבר באוקטובר 1990.

מר רוזנקוביץ שמעתי מדברך שבאופן כללי ירדה כמות ורמת הארועים, אם כי באופן מקומי - בציר זה - רמות הארועים גדלה. איך יתכן שיהיה הבדל קיצוני כזה בין עמדת המפכ"ל אז ועמדתך היום.

סנ"צ אלבלדס הסכמת המפכ"ל ניתנה בינואר השנה. עם סיום מלחמת המפרץ גברה האלימות. באופן סטטיסטי מצבינו מצוין אך אני לא מתמודד סטטיסטית עם הארועים אלא מספל בכל ארוע וארוע. לגבי כל אחד הוא ארוע חמור.

מר רוזנקוביץ האם הנחיות התכנון של העיר או של הארץ צריכות להקבע גם ע"י המשטרה?

סנ"צ אלבלדס אני מקדם את הצעת מר בן-פורת שנציג שר המשטרה ישב בוועדה.

מר רוזנקוביץ אני מבין מדברך שלאורך ציר שבוא עוברים כוחתינו אסור לבנות בית ספר.

סנ"צ אלבלדס מדובר בבית ספר אזורי ולא שכונתי. חוות הדעת שלנו נכונה להיום.

מר כהן נציג המשטרה מופיע היום בפני הועדה לאור החלטת הועדה עצמה.

מר רוזנקוביץ אם כך ההבדל בחוות הדעת נובע עקב מלחמת המפרץ.

סנ"צ אלבלדס לבנות שם בית ספר היום זו תהיה שגיאה חמורה.

מר אדרי האם יש הערכות של גורמים נוספים?

סנ"צ אלבלדס אני ממונה על בסחון ירושלים.

מר אדרי האם יש ארועים בדרך לבית הספר וממנו?

סנ"צ אלבלדס זה כתוב בעתונים.

מר אדרי האם ההתכנסות בתוך בית הספר "מסייעת" לארועים?

סנ"צ אלבלדס ישנם ארועים בתוך בית הספר וחומה מסביב - כפי שהציעו קודם, יכולה לחסוך בעיות כאלה, אך לא ארועים שמתרחשים מחוץ לכותלי בית הספר.

מר זוננפלד מכיון שבראשונה דחו את התכנית והציעו "מסווה" של בית ספר למפגרים ברצוני לשאול האם יש הבדל בין אבן שנזרקת ע"י מפגור לאבן שנזרקת ע"י ילד רגיל.

מר היימן על הציר המרכזי מכיוון רוקפלר להר הבית קיים בית הספר הגדול ביותר בירושלים - בית ספר "אברהמיה" מהי רמות הפרות הסדר הקשורות לבית ספר זה בשנתיים האחרונות?

סנ"צ אלבלדס אבדוק ואתן לכם נתונים.

מר היימן ביה"ס אברהמיה הוא בית ספר מחוזי גדול ביותר. היו בו התפרעויות בשנה הראשונה של האינתיפדה אך עקב פעילות הנהלת בית הספר הופסקו הפרות הסדר.

סנ"צ אלבלדס יש הבדל רציני בין ציר זה לציר ואדי גוז'. זה אינו ציר אטרקטיבי. אני לא זוכר כמה פעמים נסגר בית הספר אך על כל פנים אין זה ציר אטרקטיבי.

מר היימן ציר ואדי גוז' מתבר את צפון העיר לעיר העתיקה, עתה מוקם ציר מרכזי חשוב יותר והוא כביש מס' 1. האם אין ציר ואדי גוז' משני ביחס לכביש מס' 1?

סנ"צ אלבלדס כממונה על בסחון העיר עלי לדאוג שכל הצירים יהיו פתוחים.

מר היימן ברור לחלוטין שיש צורך בבית ספר לאוכלוסיה הערבית וברור שזה צריך להיות סמוך לדרך. למשטרה יש בעיה לגבי סיווג הכבישים שלידים ניתן להקים בית ספר. לדעתי כביש מס' 1 יהפוך את ציר ואדי גוז' לכביש משני ולכן האם לדעתך חוות דעתך תהיה תקפה גם בעוד 3 חודשים?

סנ"צ אלבלדס ציר ואדי גוז' יהיה עדין ציר ראשי.

מר היימן האם תסכים לשקול מחדש את הנושא לאחר פתיחת כביש מס' 1?

סנ"צ אלבלדס אני מוכן להופיע בפני הועדה כל חודש.

מר איינשטיין האם התנועה להר הצופים ולאוניברסיטה עוברת סמור לבית הספר?

סנ"צ אלבלדס כן.

גב' שטרנברג האם יש נסיון כלשהוא לגבי בית ספר לחינוך מיוחד.

סנ"צ אלבלדס יש להבדיל בין בנית בית הספר שיכול להיות מוגן לבין התנועה ממנו ואילו, נכון שמנהלי בית הספר מתחייבים לשמור על שקט וכד' אך הבעיה היא של הבאים וההולכים. אין לנו נסיון עם החינוך המיוחד באופן ספציפי אך האם זריקת אבן מילד מיוחד שונה מזריקת אבן של ילד רגיל.

בשלב זה עזבו סנ"ת אלבלדס ועו"ד הראל את אולם הישיבות והתנהל דיון פנימי.

מר סויסה פנו אלי גורמים שונים - שר התיירות, סגן השר לענייני ירושלים, שר הפנים - הביעו דעתם נגד התכנית. ראש אגם של המשטרה הביע התנגדות חריפה לבית הספר במקום וגם נציגי השב"כ באותה דיעה. הם לא הופיעו בפני הועדה כי לא היו להם נתונים. בשיחה שהיתה לי עם שר השיכון התחייב השר לחפש מקום אלטרנטיבי לבית הספר.

מר היימן הצעת שר השיכון טובה, יחד עם זאת יש לקשור את שני הדברים ולהחליט כי הועדה מבינה את הסיבה שלא למקם פה את בית הספר ותוגש לוועדה הצעה למקום אלטרנטיבי, בו זמנית יש לשנות את יעוד הבנין ולקבוע איזה מוסד יהיה בו.

מר מ. כהן הועדה יכולה לקבוע רק אם לאשר את התכנית או לדחותה, אין לה בשלב זה סמכות לקבוע למה ייועד הבנין.

מס קורסה מעלה להעבירה את ההצעות הבאות:

1. לחזור על החלטת הועדה בדבר דחית התכנית.
2. לדחות את ההכרעה עד לאחר שיוגשו לוועדה אלטרנטיבות למיקום בית הספר.

בעד ההצעה הראשונה הצביעו 10 חברי ועדה

נגד ההצעה הראשונה הצביעו 2 חברי ועדה

נמנע - חברי ועדה אחד.

הוחלט: נעמי תשלימי

הוחלט: לאור הנימוקים שהושמעו בעת הדיון, חוזרת הועדה על החלטת

ועדת המשנה להתנגדויות מיום 16.12.90 ודוחה את התכנית.

ד. תכניות להפקדה

5. תכנית מס' 3296 א:- שינוי בינוי לבית אבות-רח' גולומב -קרית יובל

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 4.12.90

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. הערות מח' התברואה והאגף להסדרי תנועה יעוגנו בתכנית.

ב. יצורפו הערות אגף הרישוי (על חשוב השטחים) ויח' המודדים.

ג. יערכו בתכנית תקונים טכניים.

- ד. מקומות התניה יהיו על פי התקן הנדרש ל-160 יחידות דיור ויתרת השטח תגונן.
ה. מגיש התכנית יכין תכנית פתוח השטח בה יראה את הגנון לפני הפקדת התכנית.
ו. התכנית תתואם עם אגף הקישור מהמחלקה לשרותי משפחה וקהילה.

מר מ. כהן מדובר בבית האבות הנמצא בשלבי בניה במרכז קרית יובל. תכנית מס' 3296, שאושרה בשנת 1984 כלל נספח בינוי בקנה מידה 1:200 ונקבע בה בסעיף 18 בהוראות התכנית שתוקפה של נספח הבינוי הוא 5 שנים בלבד מיום אישורו. לפני כשנה וחצי הוגשה בקשה להיתר בניה שנדונה בוועדה המקומית ובוועדה המחוזית - והוחלט לאשר את הבקשה מתוקף סעיף 18 בהוראות התכנית, אך לדעתי גם הועדה המקומית וגם הועדה המחוזית נתפסו לטעות. הבנין שאושר אינו תואם את הוראות התכנית ועתה מבקשים להכשיר את הבניה הקיימת ולהוסיף 2 קומות. במסגרת הבקשה להיתר בניה אשר הועדה המחוזית שינויים משמעותיים מהתכנית, והמשמעותי בהם הוא הוצאת קומת המרתפים והבניה ומיקום החניה מחוץ לבנין כחניה עילית.

עתה, ממוקמת החניה לאורך רח' גולמוב ונבנה שם קיר תמך גבוה. בשלב מסוים הוציאה עיריית ירושלים צו הספקת עבודה על חריגות בניה שבוצעו והוגשה תביעה משפטית. לטענת הקבלן - אין חריגה. על פי התכנית שהוגשה עתה אין חריגה ממעטפת הבנין המאושר ולא מהגובה אך יש הגדלה של שטחי הבניה בכ-1700 מ"ר ע"י ניצול המירווח שנוצר ממפלס ה-00 לגובה המאושר והגדלת מספר יחידות הדיור מ-150 ל-160.

שטחי הבניה שאושרו במסגרת תכנית 3296 הו 15,025 מ"ר כולל חניה ומקלט ועתה מבוקשים 15,788 מ"ר - ללא חניה שהיא בהיקף של 1083 מ"ר.

גב' ברזקי הועדה המקומית המליצה להפקיד את התכנית המוגשת לאחר מיצוי ההליכים המשפטיים נגד היזם.

מר היימן בד"כ אין הועדה דוחה תכנית על הסף אלא מחפשת מנוף לאשר תכניות שמוגשות לה. במקרה הנדון אין סיבה לדחות את התכנית. בניגוד לפרויקט שברח' הטורים - שאותו המליצה הועדה המקצועית לדחות מנימוקים ארכיטקטוניים - מדובר באחד הפרויקטים היותר חיוביים בעיר. מדובר בבניה מתועשת ברמה גבוהה באופן כללי ולאור העובדה שהבנין אינו פוגע בשכונה ובמרקם הקיים בה - יש לאשר את התכנית.

מר נקמן לדברי מר היימן ישנן סיבות טובות לאישור התכנית אך יש לזכור כי אחת התוצאות החמורות של פרוייקט זה הוא הוצאת החניה מחוץ לקונטור הבנין. כל השטח מחוץ לבנין מכוסה אספלט. יש להחזיר את החניה לקומות התת קרקעיות של הבנין ושהשטח בחוץ יגונן.

מר רוזנקוביץ יש לבדוק את היחס בין החניה הקיימת לבקשה לתוספת שעל פי התכנית. אין שטח פתוח לגינון אם הועדה מאשרת תוספת שטחי בניה בסך 17000 מ"ר היא רשאית לבקש משהוא בתמורה, כמו למשל להעמיד את 10 יחידות הדיור החדשות לרשות העיריה לצרכיה השונים.

מר סויסה הוצאת החניה מחוץ לקונטור הבנין אושרה בזמנו ע"י הועדה.

מר מ. כהן החללים שהיו אמורים לשמש לחניה משמשים עכשיו לפונקציות אחרות. בתגובה להצעת מר קאסוטו לעשות חניה תת קרקעית מתחת לשטח החניה

הקיים ציון כי יש לבדוק אם הפרשי הגובה מאפשרים זאת.

מר קפמן במקרה שלא תאושרנה שתי הקומות הפרופורציה של הבנין מבחינת גובה ומעטפת בנין תשתנה. יש כיום דרישה לבתי זקנים ואין מניעה לאשר את התוספת.

גב' שטרנברג אם במסגרת הבקשה להיתר בניה אושרה הוצאת החניה החוצה, אי אפשר לחייב את היזם להכניס את החניה שוב לקומות התת-קרקעיות של הבנין.

מר מ. כהן הסיבה היחידה, לדעתי, שעשויה לגרום להחלטה להפקיד את התכנית היא בדיקת האפשרות לשנות את מיקום החניה כך שישאר שטח ירוק מסביב לבנין. יש להתנות את הפקדת התכנית בכך שהחניה העילית בחזית רח' גולומב תהיה חניה תת-קרקעית והשטח העילי יגונן.

מר קאסוטן גם את החניה בחזית הדרומית של הבנין יש להפוך לחניה תת-קרקעית.

מר בן-פורת תומר בהצעה.

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

2. התכנית לא תופקד אלא לאחר הצגת פתרון תת קרקעי לחני

העילית שעל פי התכנית. שטח החניה יפותח כגינה לרווח

דיירי הבנין הכל להנחת דעתו של מתכנן המחוז.

6. תכנית מס' 3188 א' - שינוי יעוד, שינויים בקוי בניה והגדלת זכויות בניה - שכונת מורשה

הועדה המקומית המליצה בשיבתה ביום 23.7.90

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יערכו תיקונים טכניים.
2. יקבע במפורש בהוראות כי התכנית מבקשת להגדיל את אחוזי הבניה במתחם מ-90% המותרים ל-99% ללא אפשרות מתן הקלות כלשהן.
3. התכנית תאושר בתנאי שמח' החינוך מתן חוות דעת חיובית והסכמתה לביטול השטח המיועד למכון יום והפיכתו לאזור מגורים.
4. ימולאו דרישות היח' למיפוי ומדידות.

מר מ. כהן בשנת 1984 אושרה תכנית מס' 3188 לשיקומה הפיזי של השכונה. נקבעה בה מתכונת מסוימת לתוספות בניה והיא כללה נספח מפורט והנחיות מילוליות. זכויות הבניה הוגבלו ל-90% והתכנית דברה על 6 בנינים בלבד שבהם תותר תוספת קומה. בתכנית שהוגשה עתה מדובר על בנינים נוספים שבהם תותר תוספת קומה ע"י הגבהת גג הרעפים וזכויות הבניה מגיעים ל-99% ללא מרתפים שימשו למגורים. יש למנוע את האפשרות שבנינים בני 2 קומות יהפכו לבנינים בני 4 קומות ע"י השימוש במרתפים למגורים והוספת קומה עליונה. יש לשמור שאופי הבניה בשכונה לא ישתנה. כדי למנוע זאת על היזם להגיש חתך של אחד מהבנינים שיש בהם קומת מרתף ולאחר בחינת החתך אפשר יהיה לנסח הוראות מפורשות לתכנית.

גב' ברזקי מדובר בבנינים קיימים עם מרתפים. לבנין שאין בו מרתף לא יתווסף מרתף בעתיד. מה שיתווסף זה רק קומה על הגג.

מר מ. כהן מרתף המשמש למגורים צריך להלקח בחשבון בחישוב זכויות הבניה אם אין הוא נכלל במנין אחוזי הבניה נוצר מצב של בנין בין 3 קומות שבו 99% בניה. הדבר עלול לגרום לשינוי המרקם הקיים

בשכונה. דרוש חתך של בנין אופייני כזה כדי לגזור ממנו את זכויות הבניה.

גב' ברזקי ניתן לכתוב בהודאות התכנית כי אחוזי הבניה לא יעלו על 99% ובכל מקרה תחול ההוראה המגבילה יותר.

מר מ. כהן חוזר על דרישתו לקבל חתך של בנין אופייני עם מרתף. בתגובה לשאלת גב' זמיר אם הבעיה היא מספר הדיירים בשכונה ציין שוב שעל פי הודאות תכנית המתאר יש לחשב את שטח קומת המרתף במנין אחוזי הבניה.

גב' זמיר מציעה לקבוע שיותר להוסיף גובה של מסר וחצי ובתנאי שהבנין ישאר במעטפת הקיימת שלו.

מר שרון תומך בהצעת גב' ברזקי

מר מ. כהן אי אפשר לאשר תכנית לתוספות בניה ולקבוע בה סעיף שמעשה לא מאפשר את התוספת.

גב' ברזקי יש לקבוע בתקנון שתוספת היחידה על הגג תעשה במסגרת המעטפת הנוכחית של הבנין.

מר היימן מדובר בבעיה עקרונית. ההתייחסות לאחוזי בניה יוצרת מערכת אילוצים שקשה מאוד לעמוד בהם ולפכה עליהם. יש לקבוע הוראות בינוי ברורות ולא אחוזי בניה. תומך בהצעת גב' ברזקי וגב' זמיר.

מר אדרי מדוע השטח שהיה מיועד למעון יום הופך למגורים ולא לגינה ציבורית?

מר מ. כהן הבנין כבר נמכר לדיירים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

1. יוצגו בפני מתכנן המחוז ונציגי מח' התכנון בעיריה חתכים של בנינים בהם קומת מרתף - והם יהיו חלק מנספחי התכנית.
2. תבדק מידת התאמת התכנית לתכנית החדשה להרחבת רח' הנביאים.

7. תכנית מס' 3931 - תכנית מתאר למרכז הרפואי הדסה - עין כרם

החלטת ועדת המשנה מיום 20.11.89
לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- א. יתקבל אישור מחלקת התברואה לתכנית.
- ב. ההערות שבסעיף 8 לעיל יעוגנו בתכנית.
- ג. התכנית תערך בתאום עם מח' תכנון העיר.
- ד. תיקונים טכניים

החלטת ועדת המשנה מיום 28.5.90
בהמשך להחלטת הועדה המקומית מיום 10.12.89 לאשר את התכנית המתוקנת להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:
א. ישולבו בתכנית כל הערות האגפים במסגרת תיק למתכנן.
ב. יתקבל אישור מחלקת התברואה לתכנית.
ג. התכנית תתואם מחדש עם האגף לאיכות הסביבה ומכבי האש עקב

הוספת הגשר והשימוש לתדלוק בבנין החניה המרכזי וההערות יושלבו בתכנית.

ד. גודל השטחים המסחריים יקבע סופית רק לאחר הגשת פרוגרמה בתאום עם אגף המדיניות.

ה. התכנית תערך בתאום עם מח' תכנון העיר.

ו. יערכו בתכנית תיקונים טכניים.

מר מ. כהן בקריית הדסה הבניה החלה לפני שנים רבות, חלקה על פי תכנית ישנה 2234 שאושרה בשנת 1979 וחלקה על סמך בקשות לתוספת בניה שאושרו ע"י ועדות התכנון מכיון שהתכנית הקודמת לא נתנה מענה לכל הבעיות ולתחזיות ההתפתחות של המרכז הרפואי. מדובר בשטח של כ-700 דונם שהוא בעצם מרכז בריאות גדול. הועדה המחוזית דרשה שתוכן תכנית כוללת למרכז הבריאות והכנת התכנית נמשכה מספר שנים. לפני מסגרת הוצגה התכנית בפני הצוות המקצועי של הוועדה ונבחנו פרוגרמת הפיתוח של הדסה ותכניות הבינוי. בזמנו התבקשו היוזמים להגיש לצוות פרספקטיבות מכיוונים שונים - זה נעשה אך לצערי אבד. באופן כללי מדובר בתוספת בניה על בנינים קיימים ושיפור הקשר ביניהם. השאלה העיקרית שנשאלה היתה לגבי מספר הקומות שמבקשים להוסיף על הקיים ובמיוחד לגבי בית החולים לילדים ואם הוא צריך להיות במקום זה. היוזמים מבקשים למקם אותו על מחלקת היולדיות שכיום הוא בנין בן קומה אחת מעל פני הקרקע.

הסיכום שהתקבל בישיבת הצוות המקצועי ביום 27.6.89 הוא כדלקמן: "ברוב דעות ובהתחשב במגבלות הקיימות נמליץ בחיוב על אלטרנטיבה א' בכפוף לבדיקה של שלבי הביצוע של נושא החניה והתנועה על ידי מיכאל נקמן כן תבדק אפשרות למיקום אלטרנטיבי של בית החולים לילדים לעת הדיון בועדה המחוזית".

בזמנו לא הוצגו בפנינו מספר אלמנטים הכלולים כיום בתכנית:

א. חניון בהיקף של 2,800 מ"ר מתחת לכביש הטבעתי - המספק כ-1000 מקומות חניה ומעליו אלמנט מסחרי בהיקף של 2,500 מ"ר. החניון אמור לפתור את הבעיה הקשה של החניה במקום.

ב. בית מלון מסחרי לשרות באי המקום - במגרש מס' ה'.

ג. הגדלה של בית הספר לאחיות.

מר קאסוטו גם הגבהת בנין מס' 4 לא הוצגה בפנינו.

מר מ. כהן ממליץ להפקיד את התכנית בתנאים:

א. שיפורט הבינוי בחלקות א' מסביב לסבעת בחלק הצפון מערבי של השטח.

ב. היתר הבניה לבית המלון יוצא רק לאחר שתאושר תכ' מפורטת. במסגרת תכנית זו יקבעו זכויות הבניה של המלון.

על פי הערת מר בלנק - יש צורך לאתר שטח לתחנת טרנספורמציה בתאום עם חברת החשמל.

מר קאסוטו במסגרת הדיון בצוות המקצועי הבענו הסתייגות באשר לבית היולדות וסוכם שלעת הדיון בועדה המחוזית תבדק אפשרות למיקום אלטרנטיבי.

בית הכנסת הממוקם בסמוך לו, נמור והשטח מסביב פתוח, הגבהת בנין בית היולדיות תסגור את השטח. גם לבנין מס' 4 מבקשים להוסיף עוד קומות. מכיון שמאז הדיון המקצועי נוספו מספר אלמנטים לתכנית יש להביאה לדיון מקצועי במסגרת הצוות המקצועי.

מר לבנטל מדובר בקומפלקס שאינו יחודי רק לעיר אלא יחודי בעולם כולו. זוהי אחת הדוגמאות לתעשית בריאות - זה בעצם מפעל גדול שמדי יום מגיעים אליו 10,000 איש ולמעלה מ-2,000 מכוניות. אחרי שהעיר נותקה מבית החולים בהר הצופים קבע בן-גוריון שבית החולים

צריך לקום כאן ושבתמקום יאוחדו בתי ספר שונים לרפואה ולמדעי החיים. המזל הגדול הוא שהקומפלקס הגדול הזה לא נמצא בתוך העיר אלא במקום פתוח שאפשר להגדילו כל הזמן. זה מפעל שעובד 24 שעות ביממה ולמעשה מי שנמצא שם לא נזקק לשירותים בחוץ.

מזה 15 שנה לא עלה מספר המיטות בבית החולים ומה שנוסף זה משרדים וחדרי ניתוח משוכללים ביותר. מספר המשרדים גדל בצורה מפתיעה למרות שלדעתו של האדריכל שתכנן בזמנו את השטח אין צורך המספר כה רב של משרדים.

נושא החניה הוא בעיה כאובה וטוב שיש תכנית שמנסה לפתור בעיה זו. בית המלון נחוצ ביותר. כיום בניגוד לעבר - שעות הביקור אינן מוגבלות ואפילו מקדמים בברכה קרובי משפחה שנשארים ליד החולים. מחיר המיטה ללילה בבית המלון נמוך בהרבה מזה של בית החולים. בסיכומי של דבר אני מברך על התכנית. הפרויקט מספק תעסוקה להרבה תושבים בעיר.

גב' זמיר האם לא התקבלה החלטה - ברמה ארצית - שבית החולים לילדים לא ימוקם שם, אלא בהר-הצופים.

מר לבנטל בית החולים לילדים זה אופנה ולדעתי צריך לאתר במקום הקיים שטח לילדים. זה לא מהותי שבית חולים לילדים יהיה בבנין נפרד. לגבי הר הצופים יש עדין ויכוח בשלב זה בית היוולדות הוא בנין קטן ומתחתיו קומפלקס שלם של מעברים תת-קרקעיים. אין מניעה להגביה אותו בקומה או שניים אך לא ב-6 קומות.

מר קפמן מברך על התכנית ובעיקר על הרצון לפתור את בעיות החניה. לדעתי יש מקום שכבר בשלב זה יאוותרו שטחים נוספים לחניה בעתיד.

מר בן-פורת במבט ראשון התכנית נראית כמו כוורת דבורים צפופה מאוד ונותנת תחושת מחנק לחולים ולמבקרים. יש מספיק שטח מסביב וניתן להוסיף בניה בשטחים אלה. החניון ממוקם בקצה השני של בית החולים והשאלה היא אם אי אפשר למקמו קרוב יותר.

מר מ. כהן הדבר לא ניתן, אין מקום פנוי לחניה, אלא במקום שאוחר.

מר בן פורת מציע לאשר בשלב זה את החניון בלבד ולדחות את ההכרעה לגבי שאר האלמנטים של התכנית.

מר איינשטיין כבר בשלב זה ישנם כ-10,000 מבקרים ליום וזה אומר כ-5,000 כלי רכב כש-1000 מהן חונות על הכבישים מחוץ לשטח בית החולים. איך תפתר הבעיה אם נלקח שטח לבית מלון.

מר היימן התכנית גרועה מכיוון שהיא מדחיקה את הרצונות המינמליים של החולים לשוליים. אין אף שטח פתוח. בנין בית החולים לילדים היא כתקיעת עצם בגרון.

מר לבנטל מה היימן צודק - בקומפלקס של הדסה, החולה שולי. בתכנית גם הכיכר הפתוחה - "כיכר בין גוריון" נסגרת.

מר רוזנקוביץ יש לבדוק את מידת הצורך בבית החולים לילדים. הקומפלקס יהיה טוב יותר ללא בית החולים לילדים. בתגובה לדבר מר היימן טען שבית החולים, אינו משמש מקום נופש, שוהים בו כמה שפחות ובזמן השהות בו אין ממילא הרבה אפשרויות להנות מהנוף.

מר קאסוטו ישנם חולים השוהים בבית החולים במשך חודשים שלמים.

מר מ. כהן החשיבות הגדולה של התכנית היא בעובדה שזו פעם ראשונה שישנה חשיבה כוללת למוסד שהוא בעצם תעשייה. הנושאים התכנוניים נשקלו כבר בעבר ואם תעוכב ההחלטה לגבי התכנית ימשיכו לבנות במקום תוספות בניה בטלאים. לא מדובר במקום חדש אלא בקומפלקס קיים שעתה מנסים לשפר את הקשר התפקודי בין האגפים השונים בו ולענות על צרכים שונים שלא נמצא להם פתרון עד כה. יש לקבוע ששלבי ביצוע התוספות יתואמו לשלבי ביצוע החניה המוצעת.

מר קאסוטו חלקים גדולים משטח התכנית עדין לא בנויים. יש לחשוב בצורה כוללת יותר לגבי כל המתחם ולהשאיר מרחבים פתוחים. מברר על החניה המוצעת אך היא לא תפתור לגמרי את הבעיה.

מר מ. כהן תקן החניה נגזר ממספר המיטות בבית החולים. התוספת המבוקשת לא מגדילה את מספר המיטות הקיימות אלא רק את מכוני המחקר וכד'. ולכן יש לקשור את שלבי ביצוע התוספות לשלבי ביצוע החניה.

מר קאסוטו חוזר על הצעתו לדון בתכנית קודם כל במסגרת הצוות המקצועי.

מר שרון אנו אומנם ועדת תכנון אך מטבע הדברים אנו דנים גם בעיות כלכליות חברתיות וכד'. במקום ישנן בעיות חניה קשות ביותר ואומנם הפתרון המוצע לא יספק את כל המקומות הדרושים אך הוא יעזור באופן חלקי ויחד עם זאת יש לפנות ליזמים בשאר השאלות שהועלו בנוספים בעתיד. בהחלט יש מקום לדבר על ריווחת החולה ועל משפחתו. יש לאשר בשלב זה את החניה ולפנות ליזמים בשאר השאלות שהועלו בדיון.

גב' ברזקי כל השאלות שהועלו עתה נשאלו כבר קודם, אומנם היו ויכוחים ולא כל חברי הצוות השתכנעו אך נתנו חשבות לכל השאלות - בנושא הגובה, בית החולים לילדים, הפוטנציאל העתידי של בית החולים וכד'.

בשלב זה לבית החולים לא ידוע מה הצרכים והפיתוח העתידי הנחוץ וזה לא מציאותי לדרוש מהמתכנן לתכנן את השטחים החיצוניים. יש להתיחס להצעה שהוגשה עתה. החניון יספק את הדרושה בשלב ראשון וגם למתכננים ולזימים ברור שיהיה צורך להוסיף חניה בעתיד.

מר מ. כהן בזמנו סוכם להסמיך את מר נקמן לקבוע את שלבי הביצוע של החניה והתוספות.

מר נקמן לבית החולים אין כסף לביצוע החניה.

מר היימן להפקיד את התכנית ללא בית החולים לילדים ושנושא החניה יבדק שוב ותבדק האפשרות להוסיף כבר עכשיו יותר חניה.

מר קאסוטו לדחות את ההכרעה עד שנקבל הבהרות נוספות.

גב' זמיר יש לאמץ את המלצת הצוות המקצועי ולבדוק את הנושאים הטעונים בדיקה.

מר מ. כהן זה בדיוק מה שעשתה הועדה בדיונה היום.

מר סויסה מציע להפקיד את התכנית ובחנאי שיבדק שוב נושא בית

החולים לילדים ושביצוע החניה יהא בשלבים בתאום עם מר נקמן.

החניה הנוספת הדרושה לבית החולים ובית החולים לילדים - יובאו לדיון נוסף של הועדה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

1. יש להשלים את נספחי הבינוי לחלקות המסומנות באות א' מסביב לכביש הטבעתי (כפי שסומן על גבי התשריט בעת הדיון). הנספחים יבדקו ויואשרו ע"י מחכנו המחוז.
2. תנאי למתן היתר בניה לבית המכון הוא אישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי. כמו כן יש לקבוע במסגרת תכנית זו 3931 - את היקף הבניה והנחיות הבינוי.
3. שלבי ביצוע תוספות הבניה יתואמו לשלבי ביצוע החניה ויקבלו את אישורו של נציג התחבורה בועדה המחוזית.
4. יש לאתר שטח לתחנת טרנספורמציה - בתאום עם חברת החשמל.
5. בטרם תופקד התכנית הועדה תשוב ותדון בהיקף ובמיקום החניה הדרושה לבית החולים וכן בבדיקת מיקום אלטרנטיבי לבית החולים לילדים.

8. תכנית מס' 2932 ב' הגבהת חלק מהאגף הדרומי של מרכז הקונגרסים מתחם בניני האומה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.1.91 להפקיד את התכנית בתנאי שלתכנית יצורף גם נספח מס' 12 מתוקן, המראה את השינוי בחדר ס-ט.

גב' צרפתי מדובר בתכנית של מרכז הקונגרסים ליד בניני האומה. מטרת התכנית - הגבהת האגף הדרומי של הבנין - במטר וחצי. זו אינה הגבהה משמעותית. ישנם סתירה בין התשריט לחדר.

גב' ברזקי נספחי הבינוי של התכנית החלה על השטח מאוד סגורים בעת הכנת התכניות לעבודה התברר שיש צורך במטר וחצי נוספים בגלל גובה הקומות.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. תכנית מס' 3555 ו' - "בנין הביוגלה" - הריסת חלקו הדרומי ועיצובו מחדש - כיכר העיר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.1.91 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. התכנית תבדק מבחינה עיצובית לגבי אפשרות העברת חדרי המכוניות שעל הגג לקומות נמוכות ולהמנע מהמבנה הנוסף.
- ב. יש לבטל את המבנה הנוסף (בצורת פרמידה) הנמצא על מגדל הכניסה מעל השער, הפונה לככר צה"ל.
- ג. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף המפרט את חומרי הבניה המותרים בבנין.
- ד. התכנית תואשר ע"י אגף הדרכים ואגף המדידות.
- ה. יש לציין בהוראות התכנית גובה הבנין ומספר הקומות. את שטחי הבניה המבוקשים ולתקן את טבלת השטחים באופן שתפרט את הקיום, המאושר והמבוקש.
- ו. בסעיף 12 בהוראות התכנית תבוטל הפסקה המתייחסת למתקני עזר לדרך.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיעוד הבנין הקיים בחי'אום עם המועצה לשימור אתרים.

גב' ברזקי בזמנו כשדנו בקומפלקס של כיכר העיר הוחלט לשמר את בנין הביילגה אך עתה ההצעה היא להוריד את החלק הקדמי של הבנין והסיבה העיקרית היא כדי לחשוף את החלק העגול של בנין ראש העיר בשלמותו.

מר מ. כהן בוורסיה ראשונה נקבע בנין הביילגה להריסה, בשלב שני חזר הבנין "לחיים" וחזיתו הדרומית מערבית נקבעה לשימור. עתה בעצם מבוקש לשלב בין שתי העומדות - לקבוע את החזית הדרומית מערבית לשימור - בקומה הראשונה של הבנין ואת חזיתו הדרומית להרוס. התקיימו מספר דיונים בנושא זה ועתה מומלץ להפקיד את התכנית כמוצע. במסגרת התכנית מוצע גם תוספת קומה שלישית עם שימוש נרחב במתכת ובזכוכית. באלטרנטיבה הקודמת היחס בין השימוש באבן לחומרים אחרים היה שונה.

גב' ברזקי הקומה הנוספת נמצאת בנסיגה מהחזית הדרומית של הבנין - החזית הפונה לחומה. בשאר החזיתות החילון עצמו - בנסיגה קלה של כ-20 סמ' שזהו בעצם עובי האבן בקטע הקיר מתחת לחלונות.

מר מ. כהן גובה בנין הביילגה ותוספת הקומה השלישית היו פ. יוצא מגובה הבנין הקיים בחזית השניה של הרחוב ולכן גם הקומה השלישית השתרעה רק על חלק מהבנין לדעתי יש להשאיר האלטרנטיבה הזאת ולא להגדיל את הקומה.

בתשובה לשאלת מר ברגמן צוין כי למעשה, למעט החזית המערבית, כל הבנין נהרס.

מר קאסוטו תומך בהצעה להרוס את חלקו הקדמי של הבנין וכך החזית של בנין ראש העיר תראה יותר טוב. באשר לקומה השלישית - התכנית המוגשת טובה יותר. הבנין גבוה יותר מהבחינה הסופגורפית מהבנין שאחריו ואם הוא יהיה גבוה יותר לכל אורכו בשני מטרים - אין בכך כל בעיה. באשר לכניסה לבנין - זו כניסה משמעותית מאוד ובסמוך לה ישנה עוד כניסה משמעותית - לרחוב. אין צורך בשתי כניסות והכניסה לבנין צריכה להצמד לכניסה לקומפלקס הקיים. במישור העקרוני - התנהל ויכוח חריף בזמנו בנושא שימור הבנין ועתה נראה "שכלאחר יד" מוותרים על השימור, אם כי מבחינה תכנונית אין מניעה לעשות זאת.

בתשובה לשאלת מר מ. כהן ציון מר רוזנקוביץ כי ההצעה בתכנית הנדונה באשר לקומה השלישית - עדיפה.

מר קפמן התוספת על הגג נראית כ"תוספת בלתי חוקית" בגלל חומרי הבניה המוצעים.

מר היימן תומך בדעת מר כהן בנושא הקומה תוספת והגגון על הכניסה לבנין.

מר מ. כהן מציע שתתקיים הצבעה לגבי ההצעות השונות:
א. להפקיד את התכנית כמוצע.
ב. לקבוע שתוספת הקומה השלישית תהיה כפי שהוצע בעבר.
כמו כן יש לקבוע את חומרי הבניה לגבי הקומה השלישית.

גב' ברזקי מועצת העיר ביקשה להשאיר את הכניסה לבנין ללא תוספת הגגון מעליה.

מר בן-פורת מברך על היוזמה לקצץ מעט את בנין הביילגה וע"י כך לגלות את בנין ראש העיר ולהגדיל את הכיכר. כאשר לחומרי הבניה לקומה הנוספת - תומך בדעתו של מר קפמן.

מר סויסה העלה להצבעה את ההצעות הבאות:

- א. להפקיד את התכנית כפי שהוצעה בתוספת הגגון על הכניסה.
- ב. להפקיד את התכנית עם קומה שלישית חלקית בלבד ובחומרי בניה בהתאם לבנין הקיים.

בעד ההצעה הראשונה הצביעו 9 חברי ועדה.
בעד הצעה שניה הצביעו 3 חברי ועדה.
נמנע - חבר ועדה אחד.

מר מ. כהן על פי הצעת העיריה - תוספת הבניה היא בהיקף של 1,000 מ"ר שמשעותה תוספת מקומות חניה שצריך להוריד ממאגר מקומות החניה הקיימים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט סעיף ב' בהמלצתה. התכנית תכלול את המבנה הנוסף ("הכובעו") הנמצא על מגדל הכניסה מעל לשער הפונה לכיכר צה"ל - בהתאם לאלטרנטיבה שהוצגה בעת הדיון. כמו כן תבדק ההשלכה של תוספת שטח הבניה על נושא תקן החניה.

10. תכנית מס' 4198 - שינוי תואי דרך מאושרת והתווית דרך חדשה - שכ' א-טור
מובא לדיון נוסף עקב הצבעה שקולה.
התכנית לא נדונה.

11. תכנית מס' 3167 א' - דיוור מוגן לקשיש - רח' אונטרמן - שכ' גילה
המשך דיון מיום 23.10.90

- התכנית לא נדונה
12. תכנית מס' 4096 - תוספת אגף לספרית "שוקן" - עבור מכון ליברמן למחקר - שכונת טלביה
מובא לדיון חוזר.
התכנית לא נדונה.

ג. ערר

13. תיק יב - 7027 - ערר משפחת זיבנברג על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 25.11.87 בגין בקשתה לניהול מוזיאון לעתיקות - גוש 32 - רח' הגיחית העיר העתיקה (תיק עסק 7/4385)
מובא להחלטה אם לקיים דיון חוזר עפ"י בקשת שני חברי ועדה הבקשה לא נדונה.

14. תיק יב - 10846 - ערר משפחת פיק, שנהב ובר לאק על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 26.6.89 לדחות התנגדותם לבקשת ישראל חובב להקלה בתוספת בניה - חלקה 4/א שכ' עין כרם (תיק בנ/88/838)

מובא להחלטה אם לקיים דיון חוזר עפ"י בקשת שני חברי ועדה.
הבקשה לא נדונה.

תאריך: כג' אייר תשנ"א
7 מאי 1991

אליהו סויסה

יו"ר הועדה לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

ת"ר

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מס' 4/91 מיום ג' ט' באייר תשנ"א 23.4.91
יו"ר - א. סויסה

הששתפו:

- | | | |
|--------------|---|------------------------|
| מ.אדרי | - | נציג שר החקלאות |
| א. איונשטיין | - | נציג מע"ע |
| י. בו פורת | - | נציג ציבור (מ"מ) |
| ר. זמיר | - | נציגת שר השיכון |
| מ. כהן | - | מתכנן המחוז |
| א. לבנטל | - | נציג שר הבריאות |
| מ. נקמן | - | נציג שר התחבורה |
| ד. קאסוטו | - | נציג איגוד האדריכלים |
| ד. קפמן | - | נציג ציבור |
| ס. רוזנקוביץ | - | נציג ציבור |
| א. שטרנברג | - | נציגת שר המשפטים (מ"מ) |
| י. שרון | - | נציג ציבור |

נכחו:

- | | | |
|--------------|---|--------------------------------|
| ד. בדגמן | - | נציג ציבור (מ"מ) |
| י. הוימן | - | נציג ציבור (מ"מ) |
| ש.ז. זוננפלד | - | נציג ציבור (מ"מ) |
| א. כהן | - | נציג שר השיכון (מ"מ) |
| ס. בלנק | - | מח' תכנון עיר - עיריית ירושלים |
| א. ברזקי | - | מח' תכנון עיר - עיריית ירושלים |
| ד. ויסינג | - | מח' תכנון עיר - עיריית ירושלים |
| ד. ידין | - | מח' תכנון עיר - עיריית ירושלים |
| א. אלון | - | לשכת התכנון המחוזית |
| ג. בו ישראל | - | לשכת התכנון המחוזית |
| י. בו-יעקב | - | לשכת התכנון המחוזית |
| א. בר | - | סגנית מתכנן המחוז |
| ש. דוטן | - | לשכת התכנון המחוזית |
| ט. חפץ | - | לשכת התכנון המחוזית |
| א. מועלם | - | לשכת התכנון המחוזית |
| ה. נעמן | - | לשכת התכנון המחוזית |
| י. צרפתי | - | לשכת התכנון המחוזית |
| ג. פלס | - | מזכירת הועדה המחוזית |

נעדרו:

- | | | |
|---------|---|----------------|
| מ. ויזל | - | נציג ציבור |
| ד. תומר | - | נציג שר הבטחון |

א. כללי - פרוטוקולים כאישור

פרוטוקול ועדת משנה לעררים מיום 8.1.91
פרוטוקול ועדת משנה להיתרי בניה מיום 8.1.91
פרוטוקול רשות הרישוי המחוזית מיום מיום 8.1.91
פרוטוקול ועדת משנה לעררים מיום 22.1.91
פרוטוקול ועדת משנה להיתרי בניה מיום 22.1.91
פרוטוקול ועדת רישוי מחוזית מיום 22.1.91
פרוטוקול ועדת המשנה לעררים מיום 12.2.91
פרוטוקול ועדת המשנה להיתרי בניה מיום 12.2.91
פרוטוקול ועדת רשות הרישוי המחוזית מיום 12.2.91
פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מיום 17.2.91
פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 19.2.91
פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מיום 24.2.91
פרוטוקול ועדת המשנה לעררים מיום 26.2.91
פרוטוקול ועדת המשנה להיתרי בניה מיום 26.2.91
פרוטוקול רשות הרישוי המחוזית מיום 26.2.91
פרוטוקול ועדת המשנה הנכודתית מיום 5.3.91
פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מיום 10.3.91
=====

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

ב. תכנית מתאר ארצית

1. תכנית מתאר ארצית לדיוור מיידיו וזמני - מס' תמא/33
מובא להעלות הועדה בהתאם לסעיף 52 לחוק התכנון והבניה.
הוחלט: הועדה שסכה את האחרים המוצעים בירושלים ובבית זית
והחליטה להעלות בחיוב לאחרים המוצעים.
2. שינוי מס' 1 לתכנית מתאר ארצית לחופים מס' תמא/13 - מרחב הכנרת
וחופיה - תוספת חוף צפוני מזרח הכנרת
מובא להעלות הועדה בהתאם לסעיף 52 לחוק התכנון והבניה.
הוחלט: הועדה סבורה שיש להשאיר את חופי הכנרת פתוחים לרשות
הציבור ולא גידור. למעט חופי רחצה מוסדרים בבעלות פרטית.

ג. תכניות לאישור

3. תכנית מס' 1882 ב' - הפיכת מחסנים למגורים - רח' דחל אמנו - קטמון
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3844 מיום 14.2.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

4. תכנית מס' 4097 - בית ספר שויר ג' ארם
המשך דיון מיום 19.3.91

הוחלט: לאור הנימוקים שהושמעו בעת הדיון, חוזרת הועדה על החלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 16.12.90 ודוחה את התכנית.

ד. תכניות להפקדה

5. תכנית מס' 3296 א' - שינוי בינוי לבית אבות-רח' גולומב -קרית יובל

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 4.12.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. הערות מה' התברואה והאגף להסדרי תנועה יעוגנו בתכנית.
ב. יצורפו הערות אגף הרישוי (על חשוב השטחים) ויה' המודדים.
ג. יערכו בתכנית תכונים טכניים.
ד. מקומות החנייה יהיו על פי התכו הנדרש ל-160 יחידות דיוור ויתרת השטח תוגנו.
ה. מגיש התכנית יכין תכנית פתוח השטח בה יראה את הגנון לפני הפקדת התכנית.
ו. התכנית תתואם עם אגף הקשיש מהמחלקה לשרותי משפחה וקהילה.

הוחלט: 1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
2. התכנית לא תופקד אלא לאחר הצגת פתרון תת כרסעי לתניה העילית שעל פי התכנית. שטח החניה יפותח כגינה לרווחת דיורי הבנין הכל להנחת דעתו של מתכנן המחוז.

6. תכנית מס' 3188 א' - שינוי יעוד, שינויים בקוי בניה והגדלת זכויות בניה - שכונת מורשה

הועדה המקומית המליצה בשיבתה ביום 23.7.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. יערכו תימונים טכניים.
2. יקבע במפורש בהוראות כי התכנית מבקשת להגדיל את אחוזי הבניה במתחם מ-90% המותרים ל-99% ללא אפשרות מתן הקלות כלשהן.
3. התכנית תאושר בתנאי שמה' החינוך תתן חוות דעת חיובית והסכמתה לביטול השטח המיועד למכון יום והפיכתו לאזור מגורים.
4. ימוכאו דרישות היה' למיפוי ומדידות.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

1. יוצגו בפני מתכנן המחוז ונציגי מה' התכנון בעירייה חתבים שח' בנינים בהם קומה מרתף - והם יהוו חלק מנספחי התכנית.
2. תבדק מידת התאמת התכנית לתכנית החדשה להרחבת רח' הנביאים.

7. תכנית מס' 3931 - תכנית מתאר למרכז הרפואי הדסה - עין כרם

החלטת ועדת המשנה מיום 20.11.89

לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- א. יתכבד אישור מחלקת התברואה לתכנית.
- ב. ההערות שבסעיף 8 לעיל יעוגנו בתכנית.
- ג. התכנית תערך בתאום עם מח' תכנון העיר.
- ד. תיקונים טכניים

החלטת ועדת המשנה מיום 28.5.90

בהמשך להחלטת הועדה המקומית מיום 10.12.89 לאשר את התכנית המתוכננת להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- א. ישולבו בתכנית כל הערות האגפים במסגרת תיק למתכנן.
- ב. יתכבד אישור מחלקת התברואה לתכנית.
- ג. התכנית תתואם מחדש עם האגף לאיכות הסביבה ומכבי האש עקב הוספת הגשר והשימוש לתדלוק בבניו החניה המרכזי וההערות ישולבו בתכנית.
- ד. גודל השטחים המסחריים יקבע סופית רק לאחר הגשת פרוגרמה בתאום עם אגף המדיניות.
- ה. התכנית תערך בתאום עם מח' תכנון העיר.
- ו. יערכו בתכנית תיקונים טכניים.

הוחלט: להפסיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

1. יש להשלים את נספחי הבינוי לתכנות המסומנות באות א מסביב לכביש הטבעתי וכפי שסומנו על גבי התשריט בעת הדיון. הנספחים יבדקו ויאשרו ע"י מתכנן המחוז.
2. תנאי למתן היתר בניה לבית המכוון הוא אישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי. כמו כן יש לבצע במסגרת תכנית זו 3931 - את היקף הבניה והנחיות הבינוי.
3. שלבי ביצוע הוספות הבניה יתואמו לשלבי ביצוע החניה ויתכבדו את אישורו של נציג התחבורה בועדה המחוזית.
4. יש לאתר שטח לתחנת טרונספורמציה - בתאום עם חברת החשמל.
5. במסגרת הוספת התכנית הועדה תשוב ותדון בהיקף ובמיקום החניה הדרושה לבית החולים וכן בבדיקת מיקום אלטרנטיבי לבית החולים כילדים.

8. תכנית מס' 2932 ב הגבעה חלק מהאגף הדרומי של מרכז הקונגרסים מתחם בינוי האומה

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 27.1.91

להפסיד את התכנית בתנאי שתכנית יצורף גם נספח מס' 12 מתוקן. המראה את השוני בהתקן-ס.

הוחלט: להפסיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. תכנית מס' 3555 ו' - "בנין הביוגלדה" - הריסת חלק הדרומי ועיצובו מחדש - ביבר העיר

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 27.1.91

להפסיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. התכנית תבדק מבחינה עיצובית לגבי אפשרות העברת חדרי המכוניות שעל הגג לכומות נמוכות ולהמנע מהמבנה הנוסף.
- ב. יש לבטל את המבנה הנוסף (בצורת פרמידה) הנמצא על מגדל הבניסה מעל השער, הפונה לכבי צה"ל.

ג. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף המפרט את חומרי הבניה המותרים בבניה.

ד. התכנית תואשר ע"י אגף הדרכים ואגף המדידות.

ה. יש לציין בהוראות התכנית גובה הבנין ומספר הקומות. את שטחי הבניה המבוקשים ולתקן את טבלת השטחים באופן שתפרט את הקיים, המאושר והמבוקש.

ו. בסעיף 12 בהוראות התכנית תבוטל הפסקה המתייחסת למתקני עזר לדרך.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיעוד הבנין הקיים בתיאום עם המועצה לשימור אתרים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט סעיף ב' בהמלצתה. התכנית תכלול את המבנה הנוסף ("הכובעון") הנמצא על מגדל הבניסה מעל לשער הפונה לכיכר צה"ל - בהתאם לאלטרנטיבה שהוצגה בעת הדיון. כמו כן תבדק ההשלכה של תוספת שטח הבניה על נושא תכו החניה.

10. תכנית מס' 4198 - שינוי תנאי דרך מאושרת והתוויית דרך חדשה - שכ' א-סור

מובא לדיון נוסף עקב הצבעה שכולה התכנית לא נדונה.

11. תכנית מס' 3167 א' - דיור מוגן לקשיש - רח' אינספרמו - שכ' גילה המשך דיון מיום 23.10.90

התכנית לא נדונה

12. תכנית מס' 4096 - תוספת אגף לספריות "שוקן" - עבור מכון ליברמן למחקר - שכונת טלביה

מובא לדיון חוזר. התכנית לא נדונה.

2. ערה

13. תיק יב - 7027 - ערר משפחת זיבנברג על החלטת הועדה המקומית בשיבתה מיום 25.11.87 בגין בקשתה לזיהול מוזיאון לעתיקות - ג"ש 32 - רח' הגיטות העיר העתיקה (תיק מס' 17/4385)

מובא להחלטה אם לקיים דיון חוזר עפ"י בקשת שני חברי ועדה הבקשה לא נדונה.

14. תיק יב - 10846 - ערר משפחת פיק, שנהב ובר לאס על החלטת ועדה המשנה המקומית בשיבתה מיום 26.8.89 לדחות התנגדותם לבקשת ישראל חובב להקלה בתוספת בניה - חלקה 4/א שכ' עין כרם (תיק ב"ב 88/838)

מובא להחלטה אם לקיים דיון חוזר עפ"י בקשת שני חברי ועדה. הבקשה לא נדונה.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה להתנגדויות מס' 6/91
מיום ל' ניסן תשנ"א 14.4.91
בהעדר מר'א. סויסה שימש מתכנן המחוז מר מ. כהן כיו"ר הועדה

השתתפו:	מ. נקמן	-	נציג משרד התחבורה
	ד. קפמן	-	נציג ציבור
	ת. רווה	-	נציגת משרד המשפטים

נכחו:	ל. ידין	-	מחלקת מהנדס העיר
	ו. קוקיה	-	מחלקת מהנדס העיר
	א. אלון	-	מזכירת הועדה
	ג. בן-ישראל	-	לשכת התכנון המחוזית
	א. בר	-	לשכת התכנון המחוזית
	ח. נעמן	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית

נעדר:	יו"ר הועדה	-	א. סויסה
-------	------------	---	----------

תכניות לאישור

1. תכנית מס' 4083 - שינוי משפ"צ לשטח למתקן הנדסי - קרית משה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3810 בתאריך
1.11.90.
במהלך תקופת ההפקדה הוגשה לתכנית התנגדות אחת.

מר כהן הציג את התכנית. מדובר בשבעה בניינים של שיכון החיילים המשוחררים
ברחוב פרבשטיין בקרית משה. השטח בו אמור להבנות לפי התכנית חדר מיתוג
עבור טרנספורמטור הינו בתחום קרקע שנתרמה בזמנו ע"י תושבי השיכון לעיריית
ירושלים לשם הקמת גן ציבורי ונטיעת חורשה.
לדיון הגיע עו"ד חגי סיטון, בא כוחם של המתנגדים דיירי שיכון החיילים
המשוחררים.
חבר הועדה מר ד. קפמן נמנע מלהשתתף בדיון בתכנית זו מסיבות אישיות.

עו"ד ח. סיטון העלה טענה מקדמית כי אין בכלל לדון בנושא כיום, מכיוון
שחדרי המיתוג כבר עומדים וקיימים. דבר שנעשה בעברה, רשות ממשלתית לא
צריכה לתת ידה לדון בו עד שיחזור המצב לקדמותו ורק אז יהיה אפשר באמת
לדון בנושא ללא משוא פנים. לדבריו, הוא הגיש תלונה למחלקת הפיקוח
העירונית אולם הם לא עשו דבר בנושא עד עכשיו.

מר כהן ענה שהועדה תבדוק את הטענה מבחינה משפטית ותתייחס אליה.

עו"ד סיטון הסביר שהוא מתנגד לתכנית מכמה סיבות: 1. מסיבה פרקטית, חדרי
המיתוג גורמים לרעשים והפרעות בקליטת שידורי טלביזיה ורדיו אצל כל תושבי
השיכון אותם הוא מייצג. ההפרעות לא היו קיימות לפני הקמת 3 חדרי המיתוג,
וכך בעצם גילו שחדרי המיתוג כבר קיימים עוד לפני שהתכנית הגיעה לדיון
בועדה. 2. מסיבה משפטית, בעקבות הרחבת רח' פרבשטיין דרשה העירייה מבעלי
הדירות בשכעת הבניינים הללו השתתפות בסלילת הכביש. דיירי הבתים טענו אז
בבימ"ש שמאחר והם אינם נכס גובל לפי חוק העזר העירוני, הואיל וישנה גינה
ציבורית בינם לבין הכביש שהקרקע שלה נתרמה בעבר ע"י בעלי הבתים לעירייה
לצורך הקמת גינה ציבורית, הרי שאין לחייבם בתשלום דמי הסלילה. ביהמ"ש פסק
שהם כן נכס גובל מכיוון שמדובר בחלקה אחת. לפיכך, אם השטח מהווה חלקה
אחת, אז בוודאי שחדרי המיתוג נמצא בתוך השטח שנוגע לבניינים אלה ולא ניתן
לבנות בו מבלי לקבל את הסכמת הדיירים. לשאלתו של מר כהן ענה עו"ד סיטון
שהשטח רשום היום על שם עיריית ירושלים, אולם נתרם ע"י דיירי השיכון,
ביזמתם. עו"ד סיטון ציין כי דעתו שלו שונה מפסיקת ביהמ"ש וכי לדעתו
השיכונים כבר לא מהווים נכס גובל נשל הגינה הציבורית החוצצת ביניהם לבין
הכביש. עו"ד סיטון חזר והדגיש שרשות ציבורית כמו ועדה מחוזית אינה צריכה
להיכנס כלל לדיון באישור תכנית כאשר העבודה בוצעה כבר ללא היתר. ציין
שקיבל תשובה מהעירייה שהעברין הוא חברת מוריה שביצעה את העבודה.

גב' ל. ידין השיבה בשם הועדה המקומית שהועדה עדיין לא שמעה את התנגדות
עו"ד סיטון, ולכן מבקשת שהועדה המחוזית לא תקבל החלטה לפני שתקבל את
המלצת הועדה המקומית. המלצת המחלקה מתבססת על חות דעת של מומחה בנושא
ההפרעות האומרת שתחנות הטרנספורמציה באות להחליף תחנות על עמודים, ובכך
מהוות פתרון עדיף מבחינה סביבתית ויש בהן פחות, אם בכלל, הפרעות לרשתות
תקשורתיות ולכן ממליצה המחלקה לדחות את ההתנגדות.

מר כהן הציע לקבל החלטת ביניים, לפיה יש לבקש מהועדה המקומית התייחסות
להיבט הסביבתי, מעבר לתשובה שתחנת טרנספורמציה בתוך מבנה עדיפה על תחנה
על עמודים וכן לתת הסברים מדוע בוצעה התחנה עוד לפני שהתקבל היתר. כמו כן
יש לבדוק את הטענה המשפטית שהעלה עו"ד סיטון יחד עם גב' תמר רווה.

הוחלט:

- א. הועדה המקומית מתבקשת להגיש חוות דעת סביבתית המתייחסת לטענות התושבים. הועדה אינה מסתפקת בתשובה שניתנה בעת הדיון לפיה תחנת טרנספורמציה בתוך מבנה עדיפה על תחנת טרנספורמציה על עמודים. כן מתבקשת הועדה המקומית לתת הסבר לבניה ללא היתר שבוצעה מטעמה.
- ב. להעביר את התיק לגב' תמר רווה לקבלת חוות דעת משפטית לטענות המשפטיות שהועלו ע"י עו"ד חגי סיטון בעת הדיון.

2. תכנית מס' 3507 ב' - התוית דרך חדשה כהשלמה לדרך מאושרת מצפון למלון הולילנד

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3814 בתאריך 13.11.90.

במהלך תקופת ההפקדה הוגשה לתכנית התנגדות אחת.

ג. בן ישראל הציג את התכנית מדובר בשטח מצפון למלון הולילנד, בחיבור בין בית וגן לרמת שרת. תכנית 3507 באה למעשה לתקן טעות שנעשתה בתכנית 3507 המאושרת בנושא כיוון הכביש. מלון הולילנד מגיש התנגדות לתכנית. לדיון הגיעו: עו"ד יואב הירש, עו"ד צבי אגמון ואדריכל שי מנדל - מטעם מלון הולילנד.

עו"ד אגמון הסביר שהבקשה הראשית שלהם היא לא להגיע להחלטה אלא להקפיא את התכנית לתקופה קצרה של עד 3 חודשים, מכיוון שהם מתכוונים להגיש תב"ע שלמה לכל גוש 30194, חלקות 34 ו-36 וזאת לאחר ישיבות תאום רבות עם אנשי התכנון בעיריה. הכוונה היא שלכל המתחם יהיה תכנון אחד.

כשהופקדה תכנית מס' 1269 של שכונת רמת שרת, לא צויין בפרסום נרשומות גוש 30194, כי לא היתה לו נגיעה ישירה לתכנית. אולם ברגע האחרון צורפה לתכנית החלטה של הועדה המקומית מיום 5 בדצמבר 71 שבה נאמר שהתכנית תכלול את תוואי דרך מס' 3 עד רח' הרב עוזיאל וזאת מאחר והדרך כבר בוצעה בשטח והיה צורך לתת אישור תקני למצב הקיים. נשואי התכנית מסרו לעיריה התחיבות להפקעת חלקות 3, 2 ו-6 בגוש 30194 הנפגעות ע"י הדרך הציבורית הנ"ל. בהפקדה שכתו לציין שחלקה 34 בגוש 194 נפגעת בעקבות העברת הדרך ולא כללו את המלון ברשימת הזכאים לפיצויים או לקרקע חליפית, והכביש עלה על שטחי המלון ללא אישור מראש.

התכנית הנוכחית מעבירה כביש ומפקיעה קרקע, כאשר סך שטחי ההפקעה בחלקה 34 בגוש 194 הם מעבר ל-40%.

מר כהן שאל מה שטח חלקה 34?

עו"ד אגמון השיב ששטחה 180 דונם. ההפקעות שנעשו משטח החלקה בעבר, יחד עם ההפקעה שעושה התכנית הנוכחית הם מעל 40%. שינוי תוואי הכביש המוצע לוקח מהמלון גם שטח שמוגדר בתכנית כ"שטח לשיפור פני נוף" בנוסף מגדיל גם שטח השלמה של 500 מ"ר, עו"ד אגמון ציין שאנשי העיריה ישבו עם אנשי המלון והמתכנן מר שי מנדל ודנו בתכנון של כל החלקה, כולל שינוי יעוד, רפרצלציה וכדומה. בסיכום דיון שיצא מטעם העיריה ביום 23 בינואר 91 סוכם באופן עקרוני על שינוי יעוד וכן סוכם שמלון הולילנד יגיש תכנית תוך מדידה ומיפוי עצים, חישוב הפרשות לציבור ועוד. המלון עובד במרץ על התכנית הזו, והם מוכנים להתחייב שתוך 3 חודשים תוגש תב"ע שלמה עם כל המבוקש ע"י העיריה. תכנית זו תכלול תכנון מתואם בין כל הרשויות לגבי המובלעת הצפונית ואז יהיה אפשר להגיע להסדרים גם בעניין הפרשות ומתן שטחים בלא תשלומי פיצויים מבלי לעבור את האחוזים המותרים בחוק.

ביקש להפנות את חברי הועדה לכך שישנו פסק דין האומר שאם הוכרז שטח כשטח ירוק - דינו כהפקעה.

אם הבקשה לדחיית הדיון עד להגשת התב"ע תידחה - מבקש לחילופין להעלות את ההתנגדות לעצם התכנית. הכביש החדש המוצע הוא קשה לבניה מבחינה טופוגרפית,

שכן ידרש מילוי עפר גדול מאוד בשל מצוק באורך של כ-20-15 מ'. הטעם לשינוי הכביש קשור כנראה לאיזושהי תכנית שנעשתה לגבי המגרשים ואין זה מוצדק לבוא ולחתוך מהמלון עוד שטח די גדול, כולל שטח השלמה של 500 מ"ר, בשל כך. אין שום הצדק, הנדסי או תכנוני, ללקיחת שטח השלמה כה גדול, כשלמעשה לא ברור מהו בכלל, הדבר דומה גם לגבי לקיחת השטח לשיפור פני הנוף, שגודלו 289 מ"ר. לא נראית כל נחיצות הנדסית או תכנונית גם לשטח הזה. מבקש שהשטחים הללו ישארו לפיכך בידי המלון, כשגם בלי לקיחתם הם מעריכים שההפקעה שנעשתה משטח המלון עולה על 40%.

גב' ל. ידין השיבה למתנגדים שהועדה המקומית עדיין לא דנה בתכנית ולכן לא ניתן להציג את המלצתה. ציינה שמהחלקה המדוברת עדיין לא הופרשו 40% ולכן אינם רואים בעיה עם התיקון הכביש. לגבי התכנון הכולל אכן הגיעה העיריה לסיכומים עקרוניים עם נציגי המלון, אבל עדיין לא הוגשה התכנית. אגף הדרכים מעוניין לסלול את הכביש וזהו התוואי הנכון. החלק הצפוני הוא לא ממהות התכנית שהמלון רוצה להגיש ולכן המלצת המחלקה הוא לדחות את ההתנגדות.

עו"ד אגמון טען שאם תאושר התכנית המופקדת - המלון יגיש תביעת פיצויים, שכן נלקחו ממנו למעלה מ-40%. "האצבע" הצפונית הזו היא חלק מהשטח, למרות שאינה החלק העיקרי. הסדר כולל, כולל הפרשות לשטחים ציבוריים יביא בחשבון גם את ההפרשות עבור הכביש, במידה ותושג הבנה והמלון יגיש תכנית מתואמת. ההפרשות יעשו כך שסך כל ההפקעות לא יעברו את ה-40%. ביקש שוב להמתין, תוך התחייבותם לעמוד בלוח זמנים, עד שתוגש תב"ע.

מר כהן שאל מתוקף מה הקרקע בבעלות המלון?

עו"ד אגמון ענה שהם בעלי הקרקע ורשומים בטאבו כך.

מר כהן שאל ממי רכשו את הקרקע?

עו"ד אגמון השיב שהוא חושב שהקרקע נרכשה ממינהל מקרקעי ישראל. ציין שאינו בטוח אם הם בעלי הקרקע או חוכרים לדורות, אך יוכל לענות מאוחר יותר בודאות.

מר כהן (לאחר יציאת המתנגדים) הציע לבדוק את הטענות שהועלו וכן לבדוק עם אגף הדרכים מה מידת חיוניות הכביש.

הוחלט:

- א. הועדה אינה כורכת את הדיון בתכנית המופקדת עם התכנית הנדונה ע"י הגורמים המקצועיים בעיריה ומתכננים מטעם מלון הולילנד.
- ב. לדחות את הדיון עד לאחר בירור מספר שאלות שעלו במהלך הדיון.

3. תכנית מס' 3335 - הקצאת שטח לסופר מרקט - פסגת זאב הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3819 בתאריך 26.11.90 במהלך תקופת ההפקדה הוגשו לתכנית 30 התנגדויות.

גב' טלי חפץ הציגה את התכנית. מדובר בשינוי יעוד שטח מאזור מגורים לאזור מסחרי. זהו שטח בן 733 מ"ר, כשמאחוריו 36 מקומות חניה ועל הגג שלו עוד 16 מקומות חניה המיועדים ל-4 קומות משרדים או מגורים. רוב ההתנגדויות הן של המינהלת ושל השכנים בבנינים ברחוב משה דיין וברחוב משטרת הישובים. ההתנגדויות מתייחסות לחניה ולבעיות שתגרום. לדיון הגיעו המתנגדים: חנן קליינברג - מהנדס המינהל הקהילתי פסגת זאב. יעקב צבאח

מר קליינברג הציג מכתב שהתקבל מהקואופ, בו נאמר שהקואופ עומדים לעדכן את התכנית שלהם ולהכין תכנית חדשה תוך קבלת עמדת המתנגדים בנושא חניון תת-קרקעי באופן עקרוני. טען שביקש דחייה מהועדה אך נאמר לו שעל המתנגדים להופיע לדיון.

מר כהן שאל מדוע לא פנה הקואופ לוועדה?

מר קליינברג השיב שאינו יודע, בכל אופן הקואופ קיבל את עמדת המתנגדים ועומד לערוך שינויים בתכנית.

מר כהן ביקש להבהיר לגבי הקואופ שלא בהכרח כל תכנית שתוגש תאושר באופן אוטומטי, ייתכן שיצטרכו להפקיד מחדש לעיון הציבור את התכנית המתוקנת שיגישו ולכן כל ההליך נראה מוזר. מר כהן שאל האם המינהל הקהילתי מתנגד לתכנית כפי שהופקדה משום שפתרון הבינוי המוצע יגרום למטרדים בהקשר של מגרשי החניה אך לא מתנגד שיהיה במקום סופר מרקט או פעילות מסחרית אחרת.

מר קליינברג השיב בחיוב.

מר צנאח ביקש להביא בחשבון את הנושא של מפגעים תחבורתיים, דבר שלא עלה במכתב ההתנגדות שהגיש.

מר קליינברג ציין שהוא הציע שהסופר יתקין גדר הפרדה כדי למנוע כל קשר בין הסופר לבין גן משחקים סמוך.

מר כהן שאל האם המינהל נמצא במגע עם הקואופ בעניין?

מר קליינברג השיב בחיוב.

הוחלט: לאור הודעת הקו-אופ לדחות את ההכרעה עד לבירור עמדת משרד השיכון ועמדת הקו-אופ.

4. תכנית מס' 3653 - קביעת מכון הרטמן לתרבות - טלביה
המשך שמיעת התנגדויות

בתחילת הדיון הוחלט לאחד את המשך ההתנגדויות באופן הבא:

מהתנגדות מס' 16 עד התנגדות מס' 41.
מהתנגדות מס' 42 עד התנגדות מס' 439.

לדיון הגיעו המתנגדים ברגיל ישראל, שרם מיכאל, ישראלי צבי, צמרת ראובן וקמחי ישראל.

מר צמרת הסביר שהוא מייצג תושבים מרח' הגדוד העברי. לדבריו אין כל היגיון תחבורתי ליצור בתוך האזור הזה קטע כביש ברוחב 25-30 מטר, כאשר הוא בא מהאין והולך אל האין. הדבר יכול לפגוע ברקמת החיים השכונתית, בהזנה ההדדית שבין התושבים לחורשה שמולם ובניה"ס שהחורשה משמשת לתלמידיו כסדנת לימוד לכל מיני צמחיה. נהר תחבורה שיקום באמצע יקשה גם על אוכלוסית הילדים שמשתמשת בחורשה וגם על האוכלוסיה הבוגרת שמגיעה לחורשה, למעשה זוהי הריאה הירוקה היחידה בתוך כל האזור. אין שום מקום להרחיב את הכביש במימדים שמציעה התכנית.

המצב הקיים הוא מצב מצויין עבור האוכלוסיה הגרה במקום ועבור התלמידים שלומדים בביה"ס באזור.

מר קמחי הוסיף שתכנית הרחבת הכביש היא תכנית ישנה, מס' 2378, ההרחבה אמנם כבר אושרה בתכנית זו בעבר, אולם מכיוון שנכללה מחדש בתוך התכנית הנוכחית המופקדת התושבים ראו לעצמם את הזכות להתנגד לאותה הרחבה שלא מומשה. כמו כן, המשך הרחוב - רח' גדליהו אלון הומלץ להצרה, כך שאין כל היגיון בקטע של כביש ברוחב 25 מ'. יכול להיות שזה היה פעם שריד ממערכת ותיקה, אולם למיטב ידיעתו המערכת הוחלפה ברחובות שופן ודובנוב. ההרחבה נגררה זמן רב ולא בוצעה, ומן הדין שגם באופן סטטוטורי תבוטל.

גב' ל. ידין ענתה למתנגדים שהטענה לגבי רח' הגדוד העברי כלל לא עלתה בדיוני הועדה המקומית שכן הקטע נכלל בתכנית מאושרת וההתנגדויות לגבי אינן רלבנטיות. באשר לקטע של הרחבת רח' גדליהו אלון, הועדה קיבלה את ההתנגדויות והמליצה להסיט את תוואי הכביש צפונה ולהצר אותו ל-16 מ'.

מר שרם טען שמדובר בקטיעה מהחורשה שכבר קצצו אותה מצד התאטרון וכעת אם יקטעו מהצד השני ילא יישאר דבר לתושבי דרום העיר ולאנשים מסורתיים שבאים מכל הסביבה לעשות פקניקים בחורשה.

מר ישראלי הסביר שהוא מיצג קבוצה של כ-500 איש שחתמו על עצומה כשילדים רבים הם שהחתימו על העצומה והפגינו למען האזור, שכן ילדים הם הנהנים העיקריים מהשטח. השטח מלא במיגוון עצום של פרחים, מהווה אקוסיסטמה מיוחדת במינה ואחרונה מסוגה בי-ם, שאסור לפגוע בה. מבקש לבטל את המוסד הציבורי שהתכנית מציעה בשטח הירוק של החורשה. אם באמת רוצים לדאוג לטובת האזור הזה של דרום ירושלים - יש לראות את החורשה כרצף טבעי של גן הפעמון ולשמור עליו. הכנסת בתים פרטיים וכביש מחבר בין גדליהו אלון לדובנוב - לוחצים על האקוסיסטמה הזו בצורה בלתי נסבלת. אם רוצים באמת לעשות משהו שיתאים לאופי המקום - יש להרחיב את רח' גדליהו אלון מעט, כדי לאפשר חניית כלי רכב ומדרכה להולכי רגל, אולם אין לכנות כביש ברוחב 16 מ' במקום כביש של 4 מ' קיים. הרחבה ל-16 מ' תהרוג את השטח הירוק. כמו כן מבקש לבנות לאורך הכביש חומה נמוכה וקטנה, המתאימה לחומה הקיימת. כל דבר אחר יהווה פגיעה בסביבה.

גב' ל. ידין השיבה שהועדה המקומית למעשה קיבלה אתכל ההתנגדויות בנושא של גבעת הכלניות וממליצה לבטל את יעוד המוסד ולהפוך את השטח משטח פרטי פתוח לשטח ציבורי פתוח. לגבי ההרחבה של רח' גדליהו אלון ממליצה הועדה להצר את רוחב הכביש מ-18 מ' ל-16 מ', כולל המדרכות.

מר ישראלי חזר ואמר שההרחבה המוצעת של הכביש היא מעל ומעבר לצרכים. בקבוצה שניה של מוזמנים הגיעו המתנגדים:

ברוורמן מיכאל
ד"ר ליפסקי רחל
גב' ברוידא

גב' ליפסקי טענה שקיימת צפיפות תנועה ברחובות כאזור שהם כיום דו-סטרניים. כל תוספת של מוסדות, המושכים אליהם קהל, תגרום להגברת התנועה באזור ולהגברת בעיות הצפיפות. ציינה שבאזור תיאטרון י-ם קיימת כיום בעיית צפיפות חמורה ביוחד.

גב' ל. ידין השיבה שהועדה המקומית המליצה לבטל את יעוד המוסד בשטח הירוק כך שהדבר יפתור במידה מסויימת את בעיית צפיפות התנועה. בי"ח הנסן כבר ממילא קיים ואילו מכון הרטמן נמצא בשטח שמיועד למוסדות ציבור, כך שבכל מקרה יקום בשטח זה מוסד שהוא מחולל תנועה, אך זה כבר מכח תכניות מאושרות. התכנית גם מטפלת בנושא הכבישים ומציעה הרחבה של כבישים במקומות שצריך. במסגרת התכנון הכולל יש פתרון גם לבעיות תנועה.

גב' ברוידא טענה שאינה רואה במה תורמת הרחבה של קטע כביש קטן של רח' גדליהו אלון לרוחב עצום של 16 מ' כשמשני צידיו ישנם כבישים צרים אליהם הוא מתנקז. אינה מבינה מה נותנת ההרחבה חוץ מאשר הזמנה למקום חניה לכל הסביבה וחוץ מאשר קיצוץ בשטח הירוק וסילוק אלמנטים שאין להם חזרה.

גב' ליפסקי שאלה כמה מוסדות מציעה התכנית?

גב' בר ענתה שהתכנית מציעה 3 מוסדות, בית המצורעים הקיים, מכון הרטמן ומוסד שלישי שיעודו עדיין לא נקבע. קביעת היעוד תהיה חלק מתכנית מפורטת שתוגש במידה והתכנית הנוכחית תאושר כפי שהיא.

גב' ל. ידין הוסיפה שהועדה המקומית המליצה לבטל את המוסד השלישי.

גב' ברוידא שאלה מה המלצת הועדה המקומית לגבי בתי המגורים שבתכנית.

גב' ל. ידין ענתה שהועדה המליצה להשאיר את היעוד כפי שהוא. מדובר בשטח מיועד לבניה ולא לשפ"צ והועדה המליצה ליעד אותו לאיזור מגורים 1, שהוא בעל צפיפות נמוכה התואם את אופי המושבה הגרמנית.

המשך שמיעת ההתנגדויות לתכנית נקבע לישיבתה הבאה של ועדת המשנה להתנגדויות.

תאריך: כח אייר תשנ"א
12.5.91

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה