מדינת ישראל

משרדי הממשלה

שם: ירושלים

מחלקה:

קטעים של פרוטוקולים

מחוז ירושלים

מאי 85 - נובמבר 85

תיק מס': 8/34

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 590
משהתקיימה ביום שלישי כ"א חשון תשמ"ו
5.11.85.

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

השתתפו:

א. ברזקי	-	נציגת שר השכון.
ר. רנגור	-	מ"מ נציג הרשות המקומית ירושלים.
ש. ז. זוננפלד	-	רשות מקומי ירושלים.
י. זיו	-	נציג שר החקלאות.
מ. כהן	-	מתכנן המחוז.
ע. לוקסמבורג	-	נציגת מע"צ.
א. ליסמן	-	רשות מקומית מטה יהורה.
א. מלכוב	-	מ"מ נציג שר החקלאות.
ח. מרינוב	-	רשות מקומית ירושלים.
מ. נחמיה	-	רשות מקומית ירושלים.
מ. נקמן	-	נציג שה התחבורה.
ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים.
ר. רזניק	-	אדריכל.
א. רחמימוב	-	אדריכל.
י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים.

נכחו:

פ. בלנק	-	מחלקת מהנדס העיר.
א. בן אשר	-	מחלקת מהנדס העיר.
י. בן יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית.
מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית.
י. סוקר	-	יועץ סביבתי לועדה המחוזית.
י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית.
נ. פלט	-	לשכת התכנון המחוזית.
י. צבאג	-	לשכת התכנון המחוזית.
מ. שורץ	-	מזכירת הועדה המחוזית.
א. שפרבר	-	סגן מהנדס העיר.

נעדרו:

ע. דרמן	-	נציג שר הבטחון.
ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות.

2/...

(פרוטוקול מחוזית 5.11.85)

א. אישור פרוטוקולים.

1) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 585 מיום 3.9.85.

2) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 587 מיום 23.9.85.

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

מרחב תכנון מקומי, ירושלים.

ב. תכנית לאישור (מתן תוקף)

1. (3144) תכנית מס' 3144 - פסגת עומר - צפון ירושלים.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3196 מיום 16.5.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

2. (945 ח') תכנית מפורטת מס' 945 ח' - רמת מוצא.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3236 מיום 2.8.85.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מר י. גורן והיא הוסרה במכתבו מיום 24.10.85.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

3. (3321) תכנית מתוקנת מס' ימסד - שב' בר עם.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3240 מיום 22.8.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

3/...

(פרוטוקול מחוזית 5.1.85)

ג. תכניות להפקדה.

4. (3404) תכנית מס' 3404 - גוש 610 חלקה 143 - בית חנינא.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.9.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. קוי הבנין האחוריים יהיו 5 מטר ולא 4 מ'.

ב. הבנין הקיים בפינת המגרש הדרום מזרחית יהרס ע"י ועל חשבון היזמים קרום הוצאת היתר בניה.

ג. יתווסף לתקנון סעיף של תשתית.

ד. רוחב הדרך הגובלת בתכנית ממערב יהיה 16.00 מ' ולא 15 מ'.

ה. אחוזי הבניה יהיו 50%.

ו. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

לאחר דיון,

הוחלט:

1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

א. התכנית תכלול פתרון הביוב שיהא על דעת המחלקה לשפור פני העיר.

ב. התכנית תתואם עם צורת תכנית אב להתחבורה.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

5. (3302 א') תכנית מס' 3302, שינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 3302 - רח' פייר קניג, הסרנא, האסן - אזור התעשיה חלפיות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 9.6.85:

להפקיד את התכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית 3302 א' שאושרה לא מכבר קבעה באיזור לתעשיה קו בנין של 10 מ' מהדרך.
העיריה מבקשת בתכנית המוצעת להקטין את קו הבנין בחזית הדרך ל 1.5 מ' על מנת לאפשר ניצול יעיל יותר של החלקות.
עפ"י תכנית המתאר המרווח ' החזיתי באזור תעשיה הוא 3 מ' ולענייות דעתו עומק המגרש מאפשר ניצול עפ"י מגבלות תכנית המתאר. רוקא בעורף חלק מהמגרשים מוצע להגדיל את המרווח ל 6 מ'.

4/...

(פרוטוקול מחוזית 5.11.85)

מר בלנק הסביר כי מוצע להקטין את המרווח ל 1.5 מ' מאחר שמספר מגרשים אינם ניתנים לניצול במגבלות קו הבנין שנקבע בתכנית 3302. בתחום המרווח של 1.5 מ' מוצע לטעת עצים שיהוו חיץ בין המבנינים לכביש.

מר נקמן העיר כי המרווח שנקבע בתכנית המאושרת פוגע במגרש אחד בלבד.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר תאום עם עירית ירושלים ובתנאים הבאים:

1. ההבטים הסביבתיים יבדקו בתאום עם היועץ הסביבתי לועדה המחוזית.

2. תתוקן טעות סופר שנפלה בתכנית 3302 לגבי שטחם של מגרשים 6 ו 5+7.

6. (3520) תכנית מס' 3520, שנוי מס' 10/84 לתכנית מתאר עמ/9 - גוש 19 חלקה 7 - אבו שור.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.12.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. להרחיב דרך מס' 6 עד ל 2.5 מ' כפי שסומן בתשריט.

ב. להגביל גובה הבנין שלא יבלוט ממפלס הדרך העליונה.

ג. להוסיף להוראות התכנית סעיף של תשתית.

ד. לקבוע קו בנין קדמי של 3 מ' במגרשים חדשים : 3,2 - בחזיתם הדרום מזרחית.

בעת הדיון מסר מר דרומי כי עפ"י תכנית עמ/9 נקבע יעוד המגרש כאזור מגורים 4 כשרצועת ירק חוצה אותו. התכנית הנדונה באה להסדיר את מערך הדרכים ולחלק את המגרש ל-4 חלקות בניה חדשות.

לאחר דיון,

הוחלט:

1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

(פרוטוקול מחוזית 5.11.85)

7. (3506) תכנית מס' 3506, שנוי מס' 1/84 לתכנית מס' 1824 ב' תלפיות מזרח.

ועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.4.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תקבע בהוראות התכנית שגישה למגרש חדש מס' 1 תהיה דרך השטח המיועד לחניה פרטית (מגרש 4 א') ולא תותר גישות דרך הבניין העוקף.

2. תסומן בנספח הבנוי גובה הקירות תומכים.

3. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

4. התכנית תכלול חלוקת המגרש לשני מגרשים בהתאם לתכנית הבנוי כאשר מגרש אחד יהיה לגן ילדים, והמגרש השני לבית כנסת.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית מאושרת חלקה את השטח באופן שחלק נכר ממנו הועד לשפ"צ, חלקו לשטח לבנין ציבור ומקצתו לאזור מגורים 1. בתכנית הנדונה מוצע לבטל כליל את השפ"צ ותחת זאת להגדיל את השטח לבניני ציבור והרחבת אזור המגורים לצורך יעודו כחניה פרטית לדיירי הבנין הסמוך גודלו של שטח החניה תמנה בעיניו ויש להתאימו לצרכים המתבקשים מתקן החניה והמציאות בשטח.

6/..

(פרוטוקול) מחוזית 5.11.85

גב' ברזקי ציינה כי החניה כפי שמסומנת בתשריט היא לחניה פרטית המשרתת את דיירי הבתים במתחם ושטח זה נמסר להם ע"י משרד השכון.
באשר להפיכת השטח הירוק לבנין ציבורי, ציינה כי השכונה תוכננה בשלביה המוקדמים עפ"י פרוגרמה מאושרת ע"י כל הגורמים הנוגעים בדבר ואולם במשך הזמן ובנסיבות שהזמן גרמן הודיעו למשרד השכון שיש צורך בשטחים נוספים מוסדות מסוג מסויים. במגרש מתוכננים להקמה שני בתי כנסת ובאשר לגינון אין זה משנה אם הוא יתבצע במגרש לבנין ציבורי שמימלא הוא בבעלות העיריה ולדידה ניתן להתנות את אישור הבניה בתכנית פיתוח.

להערה מר רזניק שבתכנית המאושרת נקבע שטח ירוק נרחב, השיבה כי העדפת התושבים במקרה זה היא של בניני ציבור ומקום תפילה על פני שטח ירוק ומגונן.

מר רזניק לא השתכנע מכך וציין כי לא היה מוותר על שטח ירוק במתחם.

מר סוקר הצטרף לעמדתו של מר רזניק וציין כי הבתים המאוכלסים בצפיפות זקוקים לפינות ירק בשכונה.

מר לוי ציין כי ברור שאין לבטל במחי יד שטח ירוק ולכן הציע ששתי השל חות, מצפון ומדרום לשטח החניה יקבעו כשפ"צ וכי בו זמנית עם בצוע הבניה בשטח לבנין ציבורי יבוצעו פע לות של נטיעה וגינון בשטחים הירוקים.

לאחר דיון,

7/...

(פרוטוקול מחוזית 5.11.85).

<u>הוחלט</u>: (ברוב של 1-10 קולות).

להפקיד את התכנית בשנויים ובתנאים הבאים:

1. שתי השלוחות מצפון ומדרום לחניה הפרטית יקבעו כשטח ירוק לגינון ונטיעות.

2. תנאי למתן היתר הבניה במגרש לבנין ציבורי יהא בצוע בו זמני של פעולות הפתוח והגינון בשלוחות הירוקות כאמור בסעיף 1 לעיל.

3. בהתאם לתנאים בהמלצת הועדה המקומית.

4. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

8. (3511) תכנית מס' 3511, שנוי מס' 26/84 לתכנית המתאר המקומית <u>לירושלים - תוספת בניה וקומת עמודים - רח' גורדון קרית יובל.</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 17.3.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יעשו את התיקונים הטכניים הנדרשים לפני העברת התכנית לועדה המחוזית.

2. יש לתקן את החזית הדרומית שבנספח הבינוי, ולעשות התאמה של האלמנטים הארכיטקטונים לפי המצב הקיים כיום.

3. יש לצרף לנספח הבנוי חזיתות המראות את המצב הקיים כולל כל התוספת (סגירת מרפסות).

לאחר דיון,

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

9. <u>(3427) תכנית מפורטת מס' 3427 - תלפיות מזרח.</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 16.12.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יש להגיש את התכנית על תכנית מדידה מעודכנת חתומה ע"י מודד מוסמך.

ב. יש להחתים את יזדם התכנית על התשריט ועל הוראות התכנית.

ג. המגרש יחובה לדרך עירונית קיימת ובמידה והחבור הנ"ל יעשה דרך מגרש אחר תוגש התחייבות משפטית למימון הוצאת ההפקעה.

(פרוטוקול מחוזית 5.11.85)

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בשטח שלא הופקע ואשר נרכש ע"י אגודת "קוהלת" מוצע להקים בנייני מגורים עפ"י נספח בינוי מצורף עפ"י תכנית המתאר לשכונה, שלא הגיעה לכלל מתן תוקף, הוצע השטח כאזור מגורים 1. האזור הסמוך הידוע כשלב א' בנוי במתכונת של 3-4 קומות. בתכנית הנדונה מוצע למצות הבניה בהתאם למה שהותר בסביבה הקרובה.

גב' ברזקי ציינה כי התכנית לא תואמה עם משרד השכון ולכן היא מבקשת שלא להפקיד את התכנית.

מר כהן ציין כי לא שקל את הנושא הכספי אלא את הנושא הפרוגרמתי בלבד.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שמגישי התכנית יבואו בדברים עם משרד השכון לשם הסדרת ענין התשתית והפיתוח, קודם הפקדתה של התכנית.

10. (2081 ב') תכנית מס' 2081 ב, שנוי מס' 1/85 לתכנית מפורטת מס' 2081 - בית המשפט העליון - גבעת הנשיא ליד קרית הממשלה והכנסת.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.9.85:

להפקיד את התכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי עפ"י תכנית מאושרת הועד שטח בהר הצופים להקמת בית המשפט העליון, לימים באה משפחת רוטשילד בהצעה לממן את הוצאות הקמת בית המשפט העליון וזאת בשני תנאים: אתור השטח יקבע על ידה והיא שתהא מעורבת בהליכי התכנון ובצורת הבינוי.

נציגי המשפחה בקרו בירושלים ובחרו את אחד האתרים היפים בעיר, בשטח הקריה. לאחר שהממשלה אישרה את ההצעה שמשפחת רוטשילד תממן ותבצע את הקמת בית המשפט העליון, הוגשה תכנית והיא הובאה קודם לאישור והסכמת ועדת הקריה, על מנת לברוק את יחסה והשפעתה על התכנון המאושר במתחם הקריה. כאשר נבחנה התכנית המאושרת למתחם הסתבר כי לעת מתן תוקף לה הוצא מתחומה הבינוי שהיה בדמות בנין בן 30 קומות. התכנית הנדונה קובעת את האיתור להקמת בית המשפט העליון והיא קובעת בהוראותיה שהיתר הבניה ינתן רק לאחר שתאושר תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי.
מע"צ נתן הנחיה לתכנון הכניסה לאתר מצפון ולא מהכביש המוביל לכנסת, כמו כן בקש לאתר מקום חדש למנחת ההליקופטרים ואתור שטח להקמת ביתן אירוח לאחמי"ם.

הוא ממליץ להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

9/...

(פרוטוקול מחוזית 5.11.85)

א. הסדרי התנועה יהיו מעוגנים בתכנית.

ב. יקבעו הוראות בדבר טיפול נופי לדרך בתחום התכנית.

ג. כל בניה בשטח התכנית, למעט מנחת ההליקופטרים יהיה נשוא הפקדה ואישור של התכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית תכלול את הסדרי התנועה.

2. יקבעו בתכנית הוראות בדבר טיפול נופי לדרך הנמצאת בתחום התכנית.

3. כל בניה בשטח, למעט מנחת ההליקופטרים, תהא נשוא הפקדה ואישור של תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי.

11. (1864 א') תכנית מס' 1864 א', שנוי מס' 11/84 לתכנית מתאר <u>עמ/4 ושנוי מס' 1/84 לתכנית 1891, 1891 א' - שכ' דיר אבו טור.</u>

מובא להמשך דיון.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>:

1. בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 16.4.85 תופקד התכנית בלא התווית הכבישים החדשים שבצפון התכנית, בהתאם לסכום בין עיריית ירושלים ולשכת התכנון המחוזית.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

12. (3186) תכנית מס' 3186, שנוי מס' 51/82 לתכנית מתאר עמ/9 ושנוי מס' 9/82 <u>לתכנית 2219 א' - רחובות יפו ושלמה המלך (מלון פאסט).</u>

מובא להמשך דיון.

בפתח הדיון מסר <u>מר לוי</u> כי בשנת 1973 אשרה הועדה המחוזית היתר להקמת מלון, בשטח התחום בין הרחובות יפו, כורש ושלמה המלך. מעת לעת חודש ההיתר ואולם **משלא** חודש ההיתר האחרון לאחר פרק זמן ארוך, עג למעשה תוקפו. לפני כשנה הוגשה ע"י היזם תכנית להקמת מלון שמימדיו עפ"י נספח הבינוי גדולים ממה שהותר בעבר. לעת הדיון בועדה המחוזית בקש שלא לאשר את התכנית להפקדה מנימוקים תכנוניים ומתן עדיפות להשארת השטח הפתוח, נקי מכל בניה.
לשם כך בקש להשהות את הדיונים על מנת לבוא בדברים עם ראש העיר ולהבטיח סיוע בהגשמת המשאלה, זאת ביודיעה שליזם ישנן זכויות בשטח ולא ניתן להתעלם מכך.

10/...

(פרוטוקול מחוזית 5.11.85)

לית מאן דפליג שלאחר חשיבות מיוחדת בשל המצאותו במקום רגיש ביותר ואחד היפים שבעיר, מה גם שהשארת השטח פתוח מאפשרת ניצול יעיל יותר של מערך התנועה באזור.
בשל כך נעשו מאמצים אך לראבונו לא הצליח להביא את הנושא לכלל ממוש, הוא בא בדברים עם לשכת התכנון והיזמים כדי למצוא פתרון שמחד גיסא יוכלו לבנות ועם זאת להותיר מבטים פתוחים כמה שניתן ולהגיע לתוצאה שתהא בבחינת הרע במעוטו.

מר לוי הטעים כי אין עובדה זו משנה את דעתו הבסיסית שראוי היה להשאיר את השטח פתוח אך בשל האילוצים השונים יש לעשות מאמץ על מנת שהפגיעה תהא מינימלית.

מר כהן ציין כי לאחר שבא בדברים עם מר לוי סוכם בעצה אחת עמו שיש לבדוק את הנושא בצורה מלומדת ומקצועית ובעקבות זאת זומנה פגישה עם נציגי הועדה המקצועיים, עיריית ירושלים וכן הוזמן גם מר ברוצקוס מי שהיה חבר הועדה ותכנן את העיר העתיקה וסביבותיה.
מן ההכרח היה לקחת בחשבון את העובדות הבאות:

במשך כ 14 שנה היה בידי היזם היתר בניה, דבר שיש לו לבד מן ההיבט המשפטי גם השלכה ציבורית.
הועדה המחוזית בדיוניה בתכנית ממילא 2229קבעה באופן נחרץ אגב קבלת התנגדות ב"כ היזם, כי במגרש הנדון מוקנות ותקפות זכויות בניה מכח היתר שהוצא. מתוך אילוצים אלה נסה הצוות לגבש את הרקע להכנת תכנית שפגיעתה תהא חמורה כמה שפחות ולהלן פרוט המלצותיה:

א. קוי בנין: קו הבנין לאורך רח' יפו יהא אפס ובתנאי שלאורכו תהא ארכדה ברוחב של 3 מטר לפעילות מסחרית ואשר תורחב בפינה הצפונית כדי ליצור מבוא לארכדה.

ב. גובה הבנין: גובה הבנין לאורך חזית רחוב יפו יהא נמוך במטר אחד מגובה החומה בפינה הקרובה של החומה לבנין. קו הרקיע של גג הבנין יהא רציף ואופקי ללא קפיצות ובליטות.

ג. גג הבנין: תכנון פרטי הגג יהיו חלק בלתי נפרד מפספת הבינוי שיופקד וכל מבני השרותים לרבות מגדל מעלית, מתקני מזור אויר מגדלי מים וכו' יהיו תת קרקעיים ולא על גג הבנין.

ד. פרטי עצוב הבנין: בפינה הצפונית (במפגש הרחובות יפו ושלמה המלך) תבדק אפשרות ליצירת פיאצטה בקומה הראשונה או לכל גובה הבנין.

הבנין יבנה מאבן בשטת הבניה המסורתית תוך הדגשת האלמנטים ההוריזנטליים והורטיקליים, ללא שמוש בחמרים ואלמנטים זרים.

הבנין שהיה קודם, היה בנקדדה מסוימת בן 3 קומות ושתי קומות בחזית רחוב יפו ואולם אלה היו קומות גבוהות מאוד בהשואה לגובה הקומות הנבנות כיום. לרעתו חשוב לקבוע את מגבלת הגובה ביחס לחומה ולא מגבלת מספר הקומות.

ה. קומות תת קרקעיות: ניתן להוסיף (באם היזם ירצה בכך) קומות תת קרקעיות במלוא קומתן שיוכלו לשמש גם לפעילות מסחרית בתנאי שמסופק חניה מלאה בהתאם לתקן.

11/...

(פרוטוקול מחוזית 5.11.85)

ו. מסמכי התכנית: התכנית שתוגש תכלול נספחי בינוי מפורטים לרבות פנורמות מכוונים שונים שיראו את חזיתות הבנין במרקם הרגיש שבו הוא נמצא וכן יש להציג את מערך הולכי הרגל באיזור. כאשר גובה מפלסי הכבישים יוכתבו ע"י עיריית ירושלים כתנאי להגשת התכנית.

מר לוי ציין כי לדעתו יש לתת חשיבות לא רק לגובה הבנין ביחס לחומה אלא גם למסה של הבנין, עמדתו העקרונית היא שאין לחרוג מסדר הגודל וממידות הבנין שהיה קיים בעבר, כלומר על הבנין להיות בגובה שלא יעלה על גובה של מסר פחות מהחומה ושמספר הקומות לא יעלה על 2-3, מתחת לפני הקרקע אין משמעות להגבלת השטחים לבניה.

מר זוננפלד ציין כי אין איש מבין חברי הועדה שמכה על חטא ההחלטה דאז לאשר את הבניה.
כאשר חולף זמן פג תוקף היתר הבניה ואם יש מקרה מובהק שבו משתנות הנסיבות ואשר בעסין יש לשנות החלטות זהו המקרה הנדון, אילו ניתן היה שלא להתיר כל בניה ודאי היה המקום ראוי לכך אולם בנסיבות הקיימות הוא מציע להתיר בניה צנועה ככל שניתן.

גב' רווה ציינה כי לדעתה אין ועדה זו פועלת מתוך מושגים של הכרח אלא עליה לדון לגופו ולשקול האם יש מקום לבניה. השקפתה צריכה להיות בהתאם למיקום ורגישותו. אין מדובר בשדרות הרצל אלא במקום הרגיש ביותר. היזמים נתבקשו לבנות במשך כמשר שנים והבור נשאר כאבן שאין לה הופכין. היא מצטרפת לעמדתו של מר לוי שהמסה חשובה ולא רק גובה הבנין ולכן יש להגדיר את מספר הקומות.

מר מרינוב ציין כי לאור הנסיבות המיוחדות כאשר אי אפשר לבטל את הזכויות הקיימות חזקה על הועדה המקצועית שעשתה עבודתה נאמנה. אם בעבר היו בבנין קומות גבוהות כהרבה מאלה הנבנות כיום אין משמעות למספר הקומות אלא לגובה המוחלט של הבנין וביחס לקומה.

מר שרון העיר כי יתכן והבניה כמסגרת המגבלות שהמליצה עליהם הועדה המקצועית לא תהא כלכלית ליזם ואולי היה צורך להוציא בו קודם שמחליטים ולשאול אותו מהו סף הכדאיות הכלכלית שלו.

מר רזניק שבח את עמדתו הראשונית של יו"ר הועדה שאין מקום לבניה בשטח ומאז חברותו בועדה לא ראה אחדות דעים כזו. הוא מעדיף לדון באפשרות שלא לבנות כלל. לדידו זהו מקרה מיוחד שראוי יהיה להציגו למשאל דעת הציבור עוד לפני ההליך הרגיל של הפקדה ושמיעת התנגדויות.

מר נחמיה ציין כי כזכור לפני חודשים מעטים קבל היו"ר מנוש מהועדה לבוא בדברים עם גורמים שונים על אפשרות ממוש המשאלה שלא לבנות במגרש, היום הודיע היו"ר כי לא עלה הדבר בידו, הוא מצר על כך אך לאור זאת אינו רואה מקום עוד לדיון באותה שאלה שאיננה רלוונטית יותר, אלא במציאת פתרון של איזה בנין יקום במקום.

הוא סומך על הועדה המקצועית שעשתה ופעלה בצורה רגישה ויש לברך על כך ולקבל את המלצותיה.

מר מלכוב ציין כי היה שותף לועדה המקצועית שהשכילה להנחות בניה שתהא בבחינת הרע במעוטו. המגבלות שהביא מר כהן הן החשובות והן הקרדינליות ואין צורך להכנס לענין מספר הקומות, משום שגובהו הסופי הוא המהותי.

מר רזניק העיר כי במקום כזה חשוב לשאול מה הכי טוב ולא מהו הרע במעוטו.

(פרוטוקול מחוזית 5.11.85)

מר נקמן ציין כי אולי הוא בעמדת יחיד אך לדעתו כן צריך לבנות במקום. רחוב יפו המתחיל משער יפו הוא רחוב מסחרי עם חזיתות מסחריות, בהמשך למגרש לכוון שער יפו קיימים שני בניינים המיועדים לשקום ויש בהם חזית מסחרית, לכן הוא רואה בבנין שיוקם המשך טבעי לרחוב המסחרי, והוא מברך על המלצת הועדה המקצועית להקים בחזית זו ארכדה מסחרית. באשר לחניה ציין כי בתוריך התכנוני יש להעתיק את הפתרון שהוצע בתכנית הקודמת שהוגשה לדעה ע"י היזם משום שאין פתרון אחר.

מר בן אשר ציין כי כמי שהשתתף בועדה המקצועית הוא שותף לדעתו של מר נקמן והסכמה לפתרון המוצע איננו בתינת הרע במעוטו. הועדה המקצועית סכמה את המלצותיה מתוך התיחסות למקום וליתר ההבטים התכנוניים. השטח כפי שהוא יוצר חלל חסר משמעות במקום הזה, רוב החברים שותפים לדעה שזה הפתרון הנכון במקום הנכון.

מר זיו ציין כי מקובלת עליו הדעה שיש מקום לבניה בשטח. צריך לצמצם את שטחי המסחר וליחד אותם רק לחזית רחוב יפו. אין הוא ממליץ למצות את האופציה של בניה מסחרית מתחת לפני הקרקע משום שרעיון זה זר לאופי האיזור.

גב' לוקסמבורג ציינה כי היא תומכת בדעתו של מר לוי והשיגה על כך שאולי אין מקום להכנס לתכנון מפורט על מנת שלא להכניס את היזם להוצאות בשלב זה.

מר רחמימוב ציין כי הוא מצטער שמר רזניק לא היה נוכח בישיבות הועדה המקצועית שבוודאי יכול היה לתרום ולהפרות את הדיונים.
הבניה של העיר מתקרבת לחומה באזור זה, בעוד שבחלקים הדרומיים והמזרחיים היא מתרחקת ממנה. בנין "פאסט" שעמד עד שנות ה-70 היה חלק מהפתוח העירוני, כוון שנהרס נשאלת השאלה מה עושים במקומו. באשר לבניהאפשרית הוא היה שותף לדעה שרצוי וצריך לבנות וזאת לעשות בקפדנות מירבית ובדרמה התכנונית והבצועית הגבוה ביותר. אין הוא מתכוון אך ורק למסה, למספר הקומות הארכדה, וחמרי הבניה אלא אף לעצוב של החזיתות והשלמת הככר. ככר צה"ל היא ללא ספק אחת החשובות בעיר בהיותה מפגש חשוב בין העיר העתיקה והעיר החדשה. מחלקת מהנדס העיר צריכה לעסוק בעצוב הככר כלק מהתכנון. לגבי רחוב יפו והמשכו רצוי להכלילו בתוך הצומת. הארכדה צריכה להיות ארכדה אורבנית בגובה של 4-5 מ' והחנויות צריכות להיות ברמה איכותית גבוהה ביותר, תוך שימת לב מירבית לעצוב הארכיטקטוני.

מר כהן ציין כי התרשם שיש בין חברי הועדה כאלה המתעלמים מהמציאות הקיימת והשאלה היא באיזו מידה ניתן לעמוד מאחורי החלטות יש להם בנוסף לאספקט המשפטי גם השלכות ציבוריות.
הועדה הזו אשרה לפני כחמש שנים את תכנית ממילא קבעה בארופן נחרץ כי הזכויות הקבועות בשטח הנדון תמשכנה להיות בתוקף, שום יזם לא יכנס להרפתקה של שנתיים כשאין הוא מובטח לגבי עתיד השטח.
להערכתו ההצעה המובאת היום קטנה ב20% מהקף שטחי הבניה שאושרו בהיתר הבניה.

מר לוי ציין כי מי שחפץ להתנגד יעשה זאת עפ"י הוראות החוק בתקופת ההפקדה, אי אפשר לבוא ולאמר לו שמפקידים רק הנחיות תכנון, הועדה המקצועית שקדה בארופן ענייני על פתרון בינוי ועפ"י הנחיותיה יהא על היזם להגיש תכנית בידיעה שרק בתנאים כאלה יוכל להפקיד את התכנית.

(פרוטוקול מחוזית 5.11.85)

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: (ברוב של 3-5 קולות ובהמנעות של (2) היו"ר וחבר נוסף).

הועדה המחוזית מאמצת את הנחיות התכנון שגובשו ע"י הועדה המקצועית מיום 28.7.85 ותהא נכונה להפקיד תכנית שתערך בהתאם, כאשר תוגש לועדה לשם קבלת החלטת הפקדה.

ואלה הן ההנחיות:

א. <u>קוי בנין</u>: קו הבנין לאורך רחוב יפו יהא אפס ואולם יש לתכנן ארקדה ברוחב שלושה מטר לאורך הרחוב, הגישה לשטחים המסחריים תהא מהארקדה לאורך רחוב יפו. יש להרחיב את הארקדה בפינה הצפונית כדי ליצור מבוא לארקדה.

- קוי הבנין בשאר חזיתות הבנין אף הם יהיו אפס.

ב. <u>גובה הבנין</u>: גובה הבנין לאורך חזית רחוב יפו יהא נמוך במטר אחד מגובה התומה בפינה הקרובה של החומה לבנין (אשר סומן בתשריט תכנית 2229 באות). קו הרקיע של גג הבנין יהא רציף ואופקי ללא קפיצות ובליטות.

ג. <u>גג הבנין</u>: תכנון פרטי הגג יהיו חלק בלתי נפרד מנספח הבינוי שיופקד וכל מבני השרותים לרבות מגדל-מעלית, מתקני מזוג-אויר, מגדלי-מים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים <u>ולא</u> על גג הבנין.

ד. <u>פרטי עיצוב הבנין</u>. בפינה הצפונית (מפגע הרחובות יפו ושלמה המלך) תבוטל האפשרות ליצירת מגרעת (פיאצטה) אם רק בקומה הראשונה או לכל גובה הבנין.

-לאור קנה המידה של הבנין יש לתכנן את הבנין כבנין שיבנה מאבן בשיטת הבנית המסורתית תוך הדגשה של האלמנטים ההיררוזונטליים והורטיקליים.

ה. <u>קומות תת קרקעיות</u>: ניתן להוסיף (באם היזם רוצה בכך) קומות תת קרקעיות במלוא קומתן (מתחת למפלס הרחובות יפו ושלמה המלך) בתנאי שתסופק חניה מלאה בהתאם לתקן.

ו. <u>מסמכי התכנית</u>: התכנית שתוגש לדיון בועדה צריכה לכלול נספחי בינוי מפורטים לרבות פנורמות שיראו את חזיתותהבנין במרקם הרגיש שבו הוא נמצא. כן יש להציג את מערך הולכי הרגל באזור.

13. <u>יב-10152 - מינהל מקרקעי ישראל - מגרש חניה זמני - מגרש הרוסים (חיק בנ/85/300).</u>

המשך דיון מיום 15.10.85.

בפתח הדיון מסר <u>מר כהן</u> כי הבקשה לשמוש חורג הועלתה בועדת המשנה ונסבה לענין הפרוצדורלי וההליכים שנוקטו בגין פרסום הבקשה, כמו כן הושג על כך שהבקשה כפי שהוגשה אינה מספקת מבחינת הנתונים המובאים בה.

העיריה נתבקשה להמציא נתונים לגבי הפרסום ואגב כך נתבקשו הבהרות.

14/...

(פרוטוקול מחוזית 5.11.85)

גב' רווה הזכירה כי מר שטיין נשאל אם אכן קויימו כל הוראות החוק לגבי הפרסום לרבות תלית מודעה בשטח בגין הבקשה ואולם לא היו לו תשובות מספקות.

מר מלכוב ציין כי הוא מוח בתוקף על החלטת ועדת המשנה ודרישותיה. כל בקשה לשמוש חורג המובאת בפני הועדה אינה נדרשת ל בי הנוחלים שהם מעניינה של העיריה ולכן הוא רואה בכך משום פגיעה.

בתוקף ה
בתוך העיריה נמצאת רשימה של כ-40 כתובות הוא מניח שהנושא נפסל בגלל הענין הפרוצדורלי, לגופו של ענין, קיים מצב בלתי מוסדר במגרש הרוסים, שאין לקשור אותו עם בל מגרש חניה אחר, וכוונת המינהל היא להסדיר את השטח לחניה מסודרת באמצעות גוף פרטי, כאשר כל הדרישות הטכניות יבוצעו כחוק.
בצוע החניה כרוך בכבישה של השטח או חלק ממנו וקביעה של אבני שפה.

מר שפרבר ציין כי עיריית ירושלים פועלת לבצוע הליכי החוק עפ"י הוראותיו. הנושא מהווה חלק מנושא כללי להסדרת חניה במרכז העיר.

לפני כשנתיים ערכה העיריה תכנית לנהול חניה ותנועה במרכז העיר ומסקנות הסקרים הצביעו על כך שבתוך מרכז העיר אין אפשרות לפתוח חניה גישה ותנועה אלא לטובת הרכב הציבורי.
משרת הסקר היתה למנות את מספר מקומות החניה הזמינים בעיר ולארגנם בצורה מוסדרת. אין מנוס אלא ליצור תחלופה יעילה יותר וזאת באמצעות גביית תשלום עבור חניה.
הועדה הזו צריכה לתת את ידה לכך ולהגביר את היכולת לבצע את התכנית. בתכנון השטח יש להתיחס לכל העצים, ליצור שבילים סבירים כשהכוונה היא להגביר את התחלופה ולמנוע חניה של אותם כלי רכב במשך רוב שעות היום. החניה המוסדרת לא תתפרס על כל שטח המגרש.

מר זיו בשטח מוצעים 3 סוגי חניות. חניה במגרש סגור, חניה למשרדים וחניה בתווי חניה. כל הדיון בשמוש חורג הוא מוזר בעיניו משום שהמגרש משמש בפועל כחניה והציבור זקוק לחניה.

מר לוי ציין כי אם אמנם יוחלט בחיוב יש להבטיח שמירה על העצים ולקבוע פרטים טכניים כגון ביתן השומר, איזו גדר, לדיור עדיף לקבוע אבני שפה במקום גדר שיכולה להוות מפגע חזותי.

מר מרינוב ציין כי למיטב ידיעתו אין המגרש מיועד באופן סטטוטורי למגרש חניה, הוא מבין את הצורך בחניה אך תהיה בכך השקעה ותקורים לגבי מגרשים אחרים.

גב' רווה ציינה כי היא מבינה את הצורך בהסדרת נושא החניה בעיר אך מסתייגת שההתבטאויות והאשמות של התממות משום שמי שמתמם הוא זה שסולל כביש בשפ"צ וחניה בשפ"צ.

מר שרון הסכים להערה הראשונה של מלכוב, היום המצב פרוע ביותר ואם תוסדר החניה בצורת תשלום אזי התחלופה תהיה הרבה יותר גדולה.

15/...

(פרוטוקול מחוזית 5.11.85)

גב' ברזקי התיחסה לדברי מר שפרבר וציינה כי אם אמנם המדיניות היא שלא להכניס רכב פרטי למרכז העיר על העיריה להציע תחלופה של חניות נאותות מחוץ למרכז העיר.

מר נקמן העיר כי נכון הוא שהתוצאה תהא תחלופה גדולה יותר של החניה במגרש אך פעולה כזו צריכה להיות חלק מתכנית לפעולה כללית.

מר לוי ציין כי הוא רואה בכך בעיה משום שהמגרש משרת בין היתר את באי בית המשפט ומשרדי הממשלה באזור שהזמן הדרוש להם לחניה איננו מוגדר וידוע מראש וברוב המקרים כרוך בשהיה ממושכת ולכן גבית תשלום בעלות גבוהה כל כך מהווה לדעתו פגיעה באזרח ובציבור.

לגופו של ענין הציע לאשר שמוש חורג לחניה ובאשר לפרטים הטכניים של חומר כסוי השטח, הגדרות, שמור העצים וכו' הם יהיו נושא לדיון כשתוגש בקשה ערוכה כראוי.

לאחר דיון,

הוחלט: הועדה מאשרת שמוש חורג לחניה במגרש לתקופה של 5 שנים. ואולם ההיתר לכך יאושר רק לאחר הגשת בקשה ערוכה כראוי ואשר תכלול את כל הפרטים הדרושים כגון, אבני שפה, ביתן השומר, שמירה על עצים קיימים וכו'.

14. יב-5455 - מצפה אבו טור, רח' עין רוגל.

המשך דיון,

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה נדרשה לנושא כאשר דנה בערר בגין שמוש חורג של מועדון הלילה ואגב החלטתה בענין, בקשה ממהנדס העיר למצוא פתרון למבנה הבלתי חוקי הנמצא במקום, ואשר בנוי בחמרים קלים אלומינירום וזכוכית. לדעת מהנדס העיר פתרון יתכן רק ע"י בניה קשיחה שתהווה חלק מהבנין הקיים.

אשר על כן, הוא מציע להפקיד תכנית שנוי לקביעת השמוש בפועל ועם זאת בנספח הבנוי תושלם התוספת עפ"י המלצת מר ניב. בכל מקרה יש לתת את הדעת לתוספת החניה המתבקשת מהתוספת הנדונה.

גב' רווה תמכה בהפקדת תכנית וציינה שתמיד הוצג בפני הועדה כאילו מדובר בשטח שיעודו שפ"צ ולימים נתגלה שהשטח מיועד באזור מגורים ולכן יש צורך בהפקדה בצורה מסודרת.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד תכנית לקביעת השמושים בבנין בתנאים הבאים:

א. לתכנית יצורף נספח בינוי לתוספת הקיימת ללא היתר בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

ב. יש לקבוע חניה עבור התוספת האמורה בסעיף א' לעיל.

16/...

(פרוטוקול מחוזית 5.11.85)

15. יב-10174 - מריאנה ויובל נריה - תוספת בניה - עין כרם.

דו"ח הועדה המקומית מס' 56 מיום 28.10.85 תיק בנ/85/627.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי, מטה יהודה.

ה. תכניות לאישור (מתן תוקף)

16. (מי/576) תכנית מס' 576 - מושב אורה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3242 מיום 29.8.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

17. (מי/198 א') תכנית מס' מי/198 א' - מושב בר גיורא.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3240 מיום 22.8.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

18. (מי/533) תכנית מס' מי/533 - מושב אורה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3240 מיום 22.8.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

19. (מי/544) תכנית מס' מי/544 - מושב גבעת ישעיהו.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3240 מיום 22.8.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

17/...

(פרוטוקול מחוזית 5.11.85)

20. (מי/471א') תכנית מס' מי/471 א', שנוי לתב"ע מס' מי/471 - מבשרת ציון.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3230 מיום 25.7.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לתת תוקף לתכנית.

21. (מי/274 ח') תכנית מס' מי/274 ח', שנוי תכנית מתאר מקומית מי/250 - מבשרת ציון.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3230 מיום 25.7.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט</u>: לתת תוקף לתכנית.

22 בנובמבר 1985
ט' כסלו תשמ"ו

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

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, בישיבתה מס' 589
שהתקיימה ביום שלישי ז' בחשון תשמ"ו
22.10.85.

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

השתתפו:

א. ברזקי	-	נציגת שר השכון.
ר. דנגור	-	מ"מ נציג רשות מקומית. ירושלים.
ש. ז. זוננפלד	-	רשות מקומית ירושלים.
י. זיו	-	נציג שר החקלאות.
מ. כהן	-	מתכנן המחוז.
א. ליטמן	-	רשות מקומית מטה יהודה.
ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות.
א. מלכוב	-	מ"מ נציג שר החקלאות.
מ. נחמיה	-	רשות מקומית ירושלים.
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה.
ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים.
ר. רזניק	-	אדריכל.
א. רחמימוב	-	אדריכל.
י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים.

נכחו:

פ. בלנק	-	מחלקת מהנדס העיר.
א. בן-אשר	-	מחלקת מהנדס העיר.
י. בן יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית.
מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית.
ר. ויסקינד	-	מחלקת מהנדס העיר.
ב. יוסקוביץ	-	מהנדס הועדה המקומית מטה יהודה.
ר. לשם	-	היחידה לאיכות הסביבה עירית ירושלים.
א. ניב	-	מהנדס העיר.
י. סוקר	-	יועץ סביבתי לועדה המחוזית.
י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית.
נ. פלט	-	לשכת התכנון המחוזית.
מ. שורץ	-	מזכירת הועדה המחוזית.
א. שפרבר	-	סגן מהנדס העיר.

נעדרו:

ת. אשל	-	רשות מקומית ירושלים.
ע. דרמן	-	נציג שר הבטחון.
ע. לוקסמבורג	-	נציגת מע"צ.

(פרוטוקול מחוזית 22.10.85)

מרחב תכנון מקומי, ירושלים.

א. תכניות לאישור (מתן תוקף).

1. (3316) תכנית מס' 3316, שנוי מס' 7/83 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - מסוף אוטובוסים בשכונת קטמון.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3166 מיום 28.2.85.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות 7 דיירים משכונת סן מרטין.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.7.85:

א. לדחות את ההתנגדות מהנימוקים שפורטו בחוות הדעת ולתת תוקף לתכנית.

ב. לאור מכתב שנשלח ע"י אגף העתיקות, לקבל את התנגדות אגף העתיקות ולהוסיף כי יש לתאם כל פעולה מראש עם אגף העתיקות מאחר ובתחום התכנית ישנם אתרי עתיקות שיש לטפל בהם לפני בצוע התכנית.

הצדדים הוזמנו לשעה 10:00 בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 8.10.85.

בפתח הדיון מסר מר לוי כי בדיון הועדה בישיבתה לפני שבועיים נענתה הועדה לבקשת המתנגדים לדחית הדיון. לפני ימים ספורים פנו אליו לדחיה נוספת אך הוא לא נעתר לבקשה משני טעמים:

בהענות הועדה לדחית הדיון בפעם הראשונה היא קבעה מועד סופי לדיון כמו כן חלף זמן רב מן המועד שהיה על המתנגדים להערך לקראת הדיון ובנושא זה אין כל הצדקה לדחית נוספת.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: עו"ד א. הופרט, גב' שרה מארליס ומר טרי גרינברג.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיעו מר ניב, מר א. שפרבר ומר ר. לשם.

גב' שרה מארליס בקשה למחות בשמם של תושבי שכונת קטמון ט' פרופר ותושבי שכונת מלחה פרופר על שלא הובא לידיעתם דבר הפקדת התכנית באמצעות מודעה. ידוע לה שארדיכלים פרטיים מחייבים את לקוחותיהם להדפיס כ 70 מודעות לפרסום התכניות, אך במקרה הנדון לא נעשה הדבר בשכונתם, קטמון ט' ולא בשכונת מלחה.

(פרוטוקול מחוזית 22.10.85.)

לגופו של ענין טענה כי לתכנית 3316 אין תסקיר השפעה על הסביבה בפני עצמו אלא שהיא נשענת על הסקיר שהוכן לתכנית 3240 הידועה כמגרש הכדורגל מנחת, הנוגע בקצה המזלג בענין מסוף האוטובוסים שמסילא ובלעדי זאת, מעורר בעיות סבוכות וקשות.

בתסקיר שהוכן לתכנית 3420 מצוין בשני מקומות ובסעיף ההמלצות והמסקנות כי "נוכח המסמאים העולים מהפעלת כביש מס' 4, עם נתוני שנת 2010, יש להכין תסקיר השפעה על הסביבה על כל תכנית מעבר לתכנית המפורטת (34 0)". כלומר עירית ירושלים כותבת בעצמה בהמלצותיה היא שתכנית 3316 הינה תכנית מעבר לתכנית מפורטת זו.

כאשר קראה את תסקיר ההשפעה שהוכן לתכנית 3420 היא מצאה כי רק מן האספקט האקוסטי מודה התסקיר שבנקודת חיבור הכביש עם כביש גולומב ובאיזורים רגישים אחרים יש חריגות בכל מה שנוגע למפלסי רעש ואף מנבאים שכשיממש הכביש הרעש יהיה בלתי נסבל.

המידרון שבוצע לגבי האספקט האקוסטי לא התבצעובשום מקום שמסקיף או סמוך לנקודת החיבור של הכביש עם כביש גולומב, אלא במלחה ובבית האחרון של רחוב אלמליח בשכונת קטמון ט', במידרון שבוצע התמכו על נתונים די ארכאיים, משנת 79 ו-82 ולא מדדו, ולא לקחו בחשבון את כביש אלמליח שהפך עם השנים ונעשה מואן ביותר בהיותו כביש הגישה למרכז הסנים שיש בו פעילות יומיומית ואף בשבתות.

בהנחיותיו של ד"ר אורי מרינוב, הניתנות על דעת הועדה על מי שאחראי על הכנת התסקיר, ישנה הנחיה לבדיקה מר יקרה לבתים הסמוכים.

אין שום התיחסות בתסקיר על תכנית 3420 להנחיה זו. ואנו כתושבים לא רק חרדים לאפשרות השמוש במסוף ובכביש אלא מהבניה והצרוף הצפויות במהלך הבניה. היא רואה שהם סוג ים ע"י הנחיות מרינוב אך מצרה על כך שלא יושמו בתסקיר הזה. כאמור מתיחס התסקיר ונוגע בתכנית 3420 וגם אז פוחר עצמו במילה שיש לנקוט באמצעי מניעה. אין התושבים יכולים להסתפק בהבטחות כלאחר יד המוזכרות בתסקיר של תכנית אחרת שאינה מתיחסת, אלא בסעם לענין התכנית הנדונה.

לא זו כלבד שקיים כבר מרכז סנים, מתכונת העיריה לבנות במקום איצטדיון ומרכז קניות.

פרט לאספקט האקוסטי ישנם עוד אספקטים של זהום אויר ובזים, נקוז מי שפכים, בביוב, בטיחות ועוד כתנה וכהנה מטרדים מזיקים. כל הנושאים האלה לא מכוסים ע"י תכנית 3420.

<u>מר ט. גרינברג</u> הצטרף לטענות שהושמעו.

4/...

(פרוטוקול מחוזית 22.10.85)

עו"ד הופרט הציע שהועדה תחלק את הדיון לשני שלבים כאשר בשלב הראשון תדרוש הגשת תסקיר סביבתי. הוא סבור שיהיה טעם בהשמעת טעוניו בעקבות החלטה על הכנת תסקיר וזו שאלה פרוצדורלית שהוא מבקש לדון בה.

גב' מארליס הוסיפה כי היא ראתה תסקיר סביבתי מצויין מסוגו שנעשה לגבי חניון בלוד ורמלה, תסקיר מפורט המתיחס אך ורק לחניון ולגישה אליו, שלא הסתפק בבדיקה לשמה אלא בחנו בו אופציות שונות, כלומר כבר היו דברים מעולם. לענין זה עוד הזכירה את מוסך הלפידות ששם ניתן אישור חפוז לתכנית ורק אח"כ הגיעו התנגדויות ובעקבות זאת קבעה הועדה שלפני מתן ההיתרים לבניה יבצעו מספר פעולות אך המציאות בשטח היא שאג"ד צופף בשטח מספר גדול של רכבים ועשה כאות רוחו. לזמן יש אירוסיה והדברים נעשו כב"דרך הטבע". מנציחים דבר שיהיה בכיה לצורות ולכן היא דורשת שייעשה סקר מאוד מדוקדק, יבחנו כל ההיבטים ויישומו הנחיות מרינוב.

עו"ד הופרט בקש להפנות את תשומת לב הועדה לסעיף 89 לחוק המחייב פרסום הודעת דבר הפקדת התכנית, לרבות על לוחות המודעות, עד כמה שידוע לו, והוא ישמח לקבל נתון עובדתי אחר, בכל האזורים הסמוכים או המושפעים מהתכנית לא נתלו מודעות ולו רק משום סענה משפטית זו היא בספק אם הדיון יכול כלל להחשב לדיון חוקי.

היזם המוכר, קרי העיריה, פעלה כאן בשיטת "הנקניק", וחשבה שאותו ציבור שנראה אולי בעיניה פחות רגיש יבלע את פרוסות הנקיק, אחת אחת. זו התשלובת האקולוגית הגדולה ביותר במדינה המורכבת מאותו מרכז סנים שאולי נמחק מזכרונו של העולם והוא כבר אצטדיון בן 2500 מקומות + 19 מגרשים.
זהו האצטדיון הגדול ביותר שהוקם עד כה במדינה וגדול מזה שהוקם ברמת השרון. יש פה כבר מערכת של תנועה מוטורית נכבדה ביותר, אך לגבי התסקיר כאילו שענין הסנים אינו קיים. מיד לאחרי זה, קימת תחנת כח והיא אשר תפריד בין מרכז הסנים לבין אצטדיון הכדורגל.

המערכות האלה, של מרכז סנים, תחנת כח ג' המורחבת, אצטדיון הכדורגל הלאומי המתוכנן ונצרף לאלה את המרכז המסחרי הגדול, תחנת הרכבת החדשה, אולמי ההתעמלות הכלל עירונים, איצטדיון האתלטיקה הלאומי בירושלים, הופכים את הקונכיה של הקטמונים לדבר שאין לו אח ורע בישראל.

הוא ממליץ שחברי הועדה יעברו פעם באיזור זה עם רדת החשכה. כי אז יבינו מבלי להיות מומחים אקלימיים את מהות השנוי במזג האויר הקורה שם עם רדת החשכה, אותו מזג אויר הוא מעביר הקול הטוב ביותר. מבלי לבחון את האספקט האקלימי באותו עמק לא יתכן להגיע למסקנה כלשהי. צריך להביץ איזו קונכיה אדירה שהיא אולי מיוחדת במינה מבחינת פלאי הטבע ואם היו רוצים להקים אולם קונצרטים אין טוב ממנה. ברגע שלמעלה, בהולילנד, מתקיימת חתונה אזי כל התושבים למטה משתתפים "בשמחה", ואין צורך לדפיין את עצמת ההד כאשר יתחולל רעש דומה למטה.
התושבים קבלו בברכה ולא היתה אף התנגדות אחת למרכז הסנים. באותו מרכז סנים שומעים כל כדור. יש כאן אספקטים החורגים מהשגרה ולכן תסקיר סביבתי שאינו שייך לענין עצמו. המראה פרוסה אחת מנקניק שלם, אינו מענה ואינו תשובה לבעיות הסביבתיות האמיתיות כאן.

(פרוטוקול מחוזית 22.10.85)

ישנם טעיפים שהוא מבקש להעלותם מתוך הסקר, אך כנראה מגישי הסקר לא הדגישו בפני הועדה דברים הכתובים בו שחור על גבי לבן כגון:
"בשלב זה אין לראות בנתונים אלה כסופיים, יש להתיחס להשפעת כביש זה לגופו, תוך הפעלת מערכת תסקירי השפעה על סביבה עפ"י חוק התכנון והבניה בכל שלב שמעבר לתכנית המפורטת".

עובדה זו לא צויינה בפני ועדה זו. כך גם המצויין בעמוד 61:
"נוכח הממצאים העולים מהפעלת כביש מס' 4 עם נתוני שנת 2010, יש להכין תסקיר השפעה על סביבה על כל תכנית מעברת לתכנית מפורטת 3420":
יש כאן דבר חמור לא פחות והוא מחוייבות היזם שלבופו של ענין יש צורך, בשל מכלול של נושאים, ויותר מכך, חובה להכין תסקיר. החובה הזו הפכה להתחייבות ומחוייבות של הרשות המקומית שהיא היזם. לא יעלה על הדעת אי שוויון בחוק, כאשר במקרים דומים במקומות אחרים ועדה מחוזית המרכז, חייבה תסקיר סביבתי על מערכת רומה ולא רק משום ששם נציג שר הבריאות דרש זאת.

בשם שוויון בפני החוק הוא מבקש שועדה זו תפעל מכח עצמה. יש גם נסיבות המחייבות מהטעמים האובייקטיביים שהסקר הקיים מתיחס אליהם, אך ורק מהאספקט המבודד ואולם כבר אז נתן כילים איך לנהוג באספקט האקולוגי- "ממצאי הרצות המחשה בנושא רעש תחבורתי גילו חריגות מהתלצות משרד הפנים באזור החיבור של כביש הגישה למרכז הספורט עם רחוב גולומב".
בעמוד 55 הוא מוצא מעין התחסרות, העיריה, מתוך הדו"ח אומרת שיש רגישות למנחת ומתוך כך הציגה את הדו"ח. אם אין זה ציני אלא אמיתי, הוא מבקש למלא את ההתחייבות, ואותו יזם יודע שזו רגישות לא רק של מנחת אלא של שכונת קטמון ט'.

בתסקיר מוצעת סדרה של המלצות שהיו צריכות לבוא בחשבון לפחות ברמז.

אין זו רק מחוייבות אלא גם חובה סטטוטורית של הועדה:

אלא מבין חברי הועדה הפעולים מתוקף סמכות מינוי השר, חובתם לדרוש תסקיר סביבתי בשל הוראה מחייבת של השר בענין תחנת כוח. מדובר במכלול על הגדלת תחנת כח, אסור לבודד כל מרכיב ממרכיבי המכלול ולקחת אותנו כקורבנות של כל נושא בנפרד. לענין נושא השבת.
מדובר כאן במגרש כדורגל שכביכול אין חפיפה אקולוגית מבחינת זמני ההפעלה של המתקנים, כאילו הכדורגל פועל בשבתות והשאר בימי חול.
כאשר מדברים על החלוקה האקולוגית המאוזנת כביכול על פני כל השבוע אזי אפילו אם יהיה נזק אקולוגי הוא לא רק יהיה נזק מצטבר. אין זה נכון כלל ועיקר. אנו יודעים שמסוף אוטובוסים אינו עובד רק בימי חול, ראצטדיון יעבוד גם בימי חול ואולי גם בשבת, לא בטוח. להסיק מסקנות מתוך עובדות מופרכות זה לא יתכן.
אשר על כן הוא מבקש שהיזם יצוווה מתוך מחוייבותו מכח החוק להכין תסקיר כדי שאותו אזור של הקטמונים לא יהפוך "מזבלה" של פרוייקטים של העיריה.

<u>מר ניב</u> חלק את טענות המתנגדים ל 3 קבוצות עיקריות עפ"י נושא :

א. טענה פרוצדורלית לגבי פרסום התכנית.
ב. בנושא התנועתי.
ג. בנושא איכות הסביבה.

על שני הנושאים הראשונים ישיב מר שפרבר ואילו על השלישית - רון לשם.

6/...

(פרוטוקול מחוזית 22.10.85)

מר שפרבר השיב לטענה בדבר פרסום התכנית על לוחות המודעות כי לא ידע שטענה כזו תועלה ולכן לא בדק מראש את המסמכים הנוגעים בדבר. העיריה נוהגת על פי נוהלים קבועים ועובדה היא שחלק מהאנשים ידעו על כך מתוך המודעות והגישו את התנגדותם. מתוך כך הוא מניח שהמודעות נתלו והפרוצדורה בוצעה כהלכתה, אגב זאת ציין כי באותו הליך פורסמה תכנית האצטדיון ועובדה היא שמאות אנשים הגישו את התנגדותם לה.
התכנית הנדונה הוגשה בהקשר למסוף האוטובוסים הנמצא בצמת פת גולומב מקום שבו הוא מהווה הפרעה רבה יותר, ואין הוא חלק מהכלול והפעילויות האחרות שהוזכרו ע"י המתנגדים.

באשר לכביש - הכביש חופף את הדרך המוצעת בתכנית מגרש הכדורגל אך ברוחב צר יותר, והיא מהווה למעשה תכנית מצומצמת יותר, מעבר לזה, בתכנית זו לא נדרשה העיריה, ע"י שום ועדה בהגשת תסקיר סביבתי ביודעין כי קיימות טענות סביבתיות למגרש הכדורגל הכולל אלף מונים אלמנטים מהתכנית הנדונה. באותה תכנית נבדקו ההלכות סביבתיות לגבי 80 אוטובוסים ומספר רב של מכוניות פרטיות היוצאות בשעה אחת. אין מדובר על חניון לילה אלא על מסוף אוטובוסים כאשר פעם ב 3 דקות יעבור שם אוטובוס.

נתונים אלה נלקחו בחשבון בתיק הדו"ח שנעשה ע"י מומחים ונבדקו עפ"י אותם תקנים. אין הוא רוצה להתיחס לדוגמאות שהוזכרו כמו חניון תלפיות המכיל כ-400 אוטובוסים. משרד הפנים מסר את בצוע הכנת התסקיר ליחידה שהוא משבחה ומוקדר את עבודתה. הדו"ח נעשה עפ"י הנחיות האנשים הממונים עך כך ובתאום מלא איתם. מתוך זאת מדגיש הדו"ח שבנקודת חיבור הכביש עם כביש גולומב יש לעשות מיסוך נגד רעש, טענה זו מקובלת עליו והוא ממליץ בפני הועדה ליישמה בתכנית ולהתנות את בצועה לעת מתן ההיתר.

מר רון לשם השיב לטענות הסביבתיות בציינו כי מסוף האוטובוסים הקיים היום בצמת פת גולומב ממוקם במרחק של מטר אחד מהבתים הסמוכים. על פי מדידה של היחידה לאיכות הסביבה בעיריה מצויים הבתים הקרובים למסוף המוצע בתכנית במרחק של כ 500-600 מ', כלומר לגבי תחנת האוטובוסים אין נגיעה בינה לבין בתי המגורים, לגבי כביש הגישה למסוף, טופל הנושא על ידי אותה יחידה ולא על קצה המזלג כטענת המתנגדים אלא בצורה נרחבת. ולא זו בלבד שלא עפ"י נתונים ארכאיים, אלא בהתיחס לנפחי התנועה הצפויים לשנת 2000, לקומפלקס של שמושים מעורבים הכלולים בתחזיות שמבצעות יחידות עפ"י חישובים המבוססים על נתונים ותחזיות עתידיות הכולל את כל הנפחים והשמושים. כאשר התיחסנו למגרש הכדורגל, התיחסנו במיוחד לאספקט התנועתי מאחר שאותו פיזור הוא הנקודה המכסימליסטית שבבת אחת מתפזרים כ 1200 כלי רכב + אוטובוסים. התיחסנו לנתונים אלה כאל תחזית מקסימליסטית כשכל התיחסות אחרת כמו מרכז מסחרי תהא תמיד קטנה יותר בנקודת שיא של תנועה.
ישנן כל מיני נקודות שיא במשך היום, לעומת זאת שעת פזור האצטדיון היא נקודת שיא של פיזור מכסימלי המכסה כבר כל נושא אחר מבחינת בדיקת ההשלכות הסביבתיות.

7/...

(פרוטוקול מחוזית 22.10.85)

אין הכחשה לגבי הטענה שלא יהיו חריגות מתקנים לגבי רעש של החבורה, אצטדיון וכו', תהיה בעיה ואנו נטפל בה. בשלב זה מוצעת תכנית המטפלת בתחנת פת. סבורים כי בנקודות הפזור אכן תהא בעיה והם מצהירים שיתנו את הטיפול לכך. הועלתה טענה לא בוצעו מדידות. אי אפשר למדוד בכל נקודה, במהלכן בוצעו בדיקות מנקודות אקראיות . גם מתוך בתים במשך 24 שעות, סבית במלחה ומבית בקטמון ט' ובנוסף לאלה בנקודות אקראיות בכל המרחב. לגבי הטענה שכבר עתה קיימת בעיה של רעש מתנועת כלי רכב הבאים למרכז הטניס, השיב כי הכביש המתוכנן יסיט את התנועה מתוך השכונה אל מחוצה לה.

באשר לקונכיה האקוסטית - נושא זה נתון להערכת מומחים. להערכתנו אין פה בעיה של קונכיה אקוסטית ואולם אם יש בעיה עם מלון הולילנד, מדוע אין פונים אלינו, יש ביכלתנו לבדוק את הנושא ולטפל בו. התסקיר נותן מענה לכלל הפעילות התחבורתית שתהיה באיזור, נקודת הפיזור עולה על כל ההפרעות ומבחינה זו התסקיר מוצא פתרון.

גב' מארליס טענה לענין תלית מודעות בדבר התכנית, כי בשכונתה לא נתלו מודעות וקומץ המתנגדים שהגיעו לדיון באו בעקבות עדות שמיעה וראיה כאשר נכנסו לאחד הבתים לצורך מדידה, יום אחד לפני תום המועד להגשת התנגדויות ובאישון לילה היא עברה מבית לבית כדי להודיע לשכנים ולהתחיסם על ההתנגדות, כלומר הידיעה בדבר הפקדת התכנית נודעה להם באקראי ולא נתלו כל מודעות.

מר שפרבר הודיע שמסוף האוטובוסים בצמת פת גולומב בורם מטרד לשכנים הגרים בסמכות גדולה. אך עובל אחד אין מתקנים ע"י עובל שני. אנו מתנגדים גם למסוף והשפעתו על הבתים שבסוף הרחוב, וגם לכביש הגישה למסוף.

מר שפרבר הודיע בתשובתו שהכביש מוצע במתכונת צרה מזו המתוכננת וכבר עכשיו אנו עדים לחריגות במפלסי רעש עפ"י המלצות מרינוב אך, מהו הטיפול אליבא דעיריית ירושלים? אין מונים מהם האמצעים, האם נוסו כבר בעבר ומהי יעולותם? האם יוקמו כל אותם מחסומים? לא נבחנו אמצעי המיגון, לא תאורתית ולא מעשית, מדוע שנאמין שאמצעי המגון שאין מפרטים אותם יצליחו דוקא כאן? לאור זאת היא מבקשת שנושא אמצעי המגיון יבחן בראש ובראשונה. ד"ר מרינוב מקדיש לנושא זה פרק שלם אך בתסקיר אין התיחסות אליו. אנו עדים לכל מיני אילוצים פיננסים שכתוצאה מהם אנו יכולים להיותר חשופים לבניה מבלי שיספרו לנו כיצד יגנו עלינו.

לעניות דעתה לא הושב אף לא על אחת מן הטענות שהעלו. לגבי נפחי התנועה לא השיבו המשיבים מדוע לא נבדקו, לא השיבו מדוע לא נעשו מדידות לגבי הקטע הפרובלמטי של התחברות הכבישים עם רחוב גולומב ותופעת הדהוד הקיימת באזור.

עו"ד הופרט סען כי מי ששמע את המשיבים המכובדים אינו נזקק לחומר נוסף. נדרשת מידה מסוימת של הגינות בהצגת הדברים. לא יעלה על הדעת שיתכחשו בעל פה לדברים הנמצאים בכתב.

באשר לענין פרסום על מודעות : הפרסום נעשה בעתון ערבי בעתון בוקר "המודיע" וב"ידיעות אחרונות".

מר לוי העיר כי הפרסום הנ"ל הוא חוקי.

(פרוטוקול מחוזית 5.10.85)

מר הופרט טען כי אמנם הדבר חוקי אך על כל המשתמע מכך הוא בא לטעון, בטעיף 89 לחוק נקבע כי גם כי"תפורסם ההודעה על לוחות המודעות בשכונות הנוגעות בדבר".
אם אמנם נתלו מודעות בשכונה הוא מבקש הוכחה לכך, כאשר יש כאן עדות של גברת מארלס שלא הודבקו מודעות. תשובת מר שפרבר היתה כי לא היה מוכן לטענה כזו ולכן לא בוק במסמכים, כנגד זאת עומדת עדותה של גב' מארלס.
לענין המסוף, השיב מר שפרבר כי התכנית הוגשה ללא כל קשר לאיצטדיון ואין קשר בין שני הפרוייקטים, זה לכשעצמו מוכיח את צדקת כל טענותיו. אין הועדה חייבת כלפיו שום דבר לפנים משורת הדין, הרשות המקומית היא שהחליטה מטעמים ציבוריים לערוך סקר והיא גם זו שממליצה על הטפול. איך אפשר להתבחש לדברים כתובים קבל עם ועדה.
הדברים שאמר מר לשם אינם אמינים. לטענתו אין נגיעה למגורים משום שהם נמצאים במרחק של 500 מ' מהכביש. האם המרחק הוא הקובע? מדוע אין מדובר במשטר הרוחות במקום, אפקט הקונכיה והשפעתם על הזהום. תחת זאת ניתנת התשובה שתסקיר האיצטדיון מדבר על נפחים מקסימליים, ומה עם 2000 כלי הרכב של הטניס והרעש התחבורתי שלו, האם משהו יכול לאמר לי מתי יהיה לשכונה זו נפח מינימלי?!

מר לשם אכן מודה שיש בעיה, אך גם אומר שיטפל בה כאשר תתעורר. האם זו תשובה של איש מקצוע? מדוע לא ניתנה כאן תשובה מקצועית. מדובר כאן בתכנית העומדת להתאשר
ולא במחדלים שבוצעו כבר. חמורה לא פחות בעיניו היא ההודאה שלהם שעשיתם בדיקה בשתי נקודות.
כאשר גב' מארלס והוא פרטו והביאו צטוטים מהתסקיר, ביצד מר לשם מעז לאמר בפני הועדה שהתסקיר עונה על הכל.
לסכום, בקש מר הופרט, כי לא ייעשה צעד כלשהו לפני שיבשר ויבחנו כל אותם תסקירים סביבתיים המתחייבים מאותן נסיבות שהוזכרו במהלך דברי המתנגדים.

גב' מארלס העיר כי בתכנית לא צויין מספר האוטובוסים שיחנה במסוף המוצע.

לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות והתנהל דיון פנימי.

מר לוי ציין כי הטענות שהועלו הן טענות סביבתיות, יחד עם זאת צריך לראות ולבחון הדברים בפרופורציות הנכונות. מדובר כאן במסוף של כ-50 אוטובוסים. מבחינת הסדר הטוב יש לברוק אם אכן נתלו מודעות על לוחות המודעות, אשר לטענות הסביבתיות הציע שמר סוקר יבדוק את הטענות ויכין להן תשובות.

מר לרמן כנציג שר הבריאות בקש שיוכן תסקיר השפעה על הסביבה. על מנת שנוכל לדון בבעיה צריך נתונים מעבר למה שמוזכר בתסקיר לגבי מגרש הכדורגל.

מר כהן ציין כי לא מדובר בטענות פורמליות, המסמך שיוגש לחברי הועדה יתייחס לטענות שהועלו ולפתרונות המוצעים.

מר לרמן בקש לקבל את החומר לפחות שבוע, לפני מועד הדיון הבא.

מר זיו ציין לגופו, כי מדובר במסוף אוטובוסים שכונתי הבא להחליף מסוף קיים במצב גרוע ביותר בהשואה להצעה החליפית.

(פרוטוקול מחוזית 22.10.85)

מר רחמימוב ציין כי במתחם הגדול מתוכננים עוד מספר פרוייקטים, הוא מבקש שעירית ירושלים תציג בפני הועדה באופן מלא ומקיף את מכלול הפרוייקטים המתוכננים באזור.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הדיון וההכרעה בתכנית עד להמצאת הדברים הבאים:

א. עירית ירושלים מתבקשת להשיב על הטענה, בענין פרסום הודעת הפקדת התכנית על לוחות המודעות.

ב. היועץ מסביבתי לועדה המחוזית יבדוק את הטענות הסביבתיות של המתנגדים ואת הפתרונות המוצעים ע"י עירית ירושלים ויגיש את חות דעתו בנדון לועדה.

2. (3135) תכנית מס' 3135, שנוי מס' 71/81 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 2/81 לתכנית 1264 - שמור ופתוח שכונת המבגרבים.

מובא לדיון פנימי והכרעה.

בפתח הדיון מסר מר לוי כי בדיון שהתקיים ביום 6.8.85 שמעה הועדה התנגדויות לתכנית. לשכת התכנון בחנה את טענות המתנגדים, יצאה לשטח ובשה המלצות, כאשר לנגד עניה עמד הרעיון המרכזי של שמירה על מרקם השכונה ואופיה במידה מירבית.

מר כהן מסר כי מבדיקת טענות המתנגדים עולה כי היו ביניהן משאלות הערמדות בטאירה אחת לשניה במספר אלמנטים.

להלן עיקרי הטענות והמלצות הלשכה:

התנגדות החברה להגנת הטבע והמועצה לא"י היפה, באמצעות אור' בלט ור"ר ר. קרק, נסבה לענין שמור השכונה כקומפלקס שלם ללא פגיעה במרקם המבנים, בצמחיה ובקנה המידה של הבניינים, המנעות מתחרות תנועה מוטורית לתוך השכונה ושמירתה על מתכונתה המקורית.

גב' גביש הוסיפה על כך כי התשריט לוקה בחסר במספר פרטים בעלי ערך הראויים לשמור.

עו"ד טענה בשם 3 בעלי חלקות שונות:

כולל ועד העדה המערבית בחלקה 37 בקש לאפשר הוספת קומה מעל הקומות הקיימות על מנת להקים במקום מרכז תרבותי של העדה המערבית.

בשם בעלי חלקה 34 ההתנגדות היא להרחבת הדרך והחניה הגורעת מן החלקה ומצמצמת את אפשרויות ניצול החלקה. התכנית אינה מסדירה את זכויות הבניה ומתכונת הבניה. אי לכך היא מבקשת שזכויות הבניה במגרש לא תפחתנה מהזכויות שהוענקו במגרש 35. בשם בעלי חלקה 36 - נטען כי השביל המוצע בחלקה יפגע בחצר משפחת צוקר.

בעלי בתים בשכונה בגון משפחת שטראוס, זומר ואבשלום התנגדות למערך הדרכים, השבילים והחניות המוצעים בתוך השכונה.

10/...

(פרוטוקול מחוזית 22.10.85)

ציון חי באדי המיצג את בעלי חלקה 31 טען כי זכויות נפגעו ע"י שנוי היעוד ממסחר למגורים.

לאחר שנבחנו הטענות הן שהושמעו בועדה ואלה שנועלו בכתב והן מבוטאה בשטח, נובשר המסקנות וההמלצות הבאות:

שולי השכונה הגובלים בדרכים סוגרים עליה בבניה גבוהה המשלבת בתוכה פונקציות מסחריות מעורבות עם מגורים, משנכנסים לשכונה דרך מעברים צרים מתגלית שכונה בעלת מרקם מיוחד שבלומים בה ערכים ראויים לשמור.

מסקנת הלשכה היא שכל תוספת בדמות מגרשי חניה ודרכים אם יוחדרו לתוך השכונה, תפגע בערכים קיימים. העיריה הגיעה למסקנה דומה והמליצה באמצעות התשריט המתוקן שהגישה, לצמצם את מערך הכבישים והחניות והציעה פתרונות חליפיים.

המלצת הלשכה היא לבטל את מגרשי החניה ודרכי הגישה אליהם, למעט החניה המוצעת ע"י העיריה במגרש 51 ודרך הגישה אליה, בתקון לכך שיהיה בדעת הועדה לשקול אפשרות הכשרת המגרש כולו לחניה.

באשר לבניה חדשה - אין התכנית מציעה אלא ב 4 מגרשים בתוך השכונה. בהצעה המתוקנת של עיריית ירושלים נותרה רק חצי חלקה לבניה חדשה כשחציה השניה מוצע כאמור לחניה. כאשר בוחנים אופציה זו בשטח נראה כי אין מקום כלל לבניינים חדשים אלא לתוספות בניה ובלבד שלא תפגענה באופי המקום ובמרקם המאפיין. אשר על כן ממליצה הלשכה שלא להתיר הקמת בניינים חדשים בשכונה.

היתה טענה שאין סימון בתשריט של עצים לשמור, העיריה אמנם הוסיפה נושא זה בתשריט המתוקן שלה אך בשטח נמצא כי קיימים יותר ויש להוסיפם בתשריט.

אשר לטענת עו"ד וייל בגין חלקה 34, המבקשת שזכויותיה במגרש לא תפחתנה מאלה שנתנו בחלקה 35, המליץ מר כהן לדחות וכי הבנוי במגרש יהא פועל יוצא של תכנית מפורטת כנדרש בהוראות התכנית, שהשקל לגופה לבשתוגש.

לענין התנגדות התושבים למערך השבילים, נמצא שיש ביניהם כדי לפגוע ולהרוס גדרות שהם חלק מהמרקם האפיין בשכונה, נחיצותו של השביל שהוצע קודם בחלקה 36 והחליף לו בתכנית המוקנת אינה שקולה כנגד ההריסה הכרוכה בהכשרתו ולכן מומלץ לבטל את השביל בחלקה 36 ולא לקבל את ההצעה החליפית לו.

התנגדות ציון חי באדי בגין פגיעה בזכויות בחלקה 31 מוצדקת. בסמוך לחלקה זו נמצאת חלקה 33 ואף כי לא הוגשה התנגדות מבעליה מומלץ לשנות לקבוע את יעוד החלקה הנ"ל כאזור מגורים 2 מיוחד עם חזית מסחרית על כל המשתמע מההוראות בדבר חזית מסחרית בתכנית.

11/...

(פרוטוקול מחוזית 22.10.85)

באשר לבנין כולל ועד הערה המערבית, מדובר למעשה בבנין קיים, תוספת של קומה שבחלקה מהווה השלמה של קומה תחכן ולו.רק לצורך שחזור ושקום המוסד שישמש מרכז תרבותי.

מר רזניק ציין כי מקובלות עליו המלצות הלשכה אך לענין השמור הוא חרד וציין כי יש להבטיח בתכנית הוראות שמור ספציפיות תוך התיחסות לאפשרות הבניה בכל מקרה.

מר כהן הבהיר כי התכנית כוללת הוראות שמור ומגבלות בניה בהתאם לתנאים הפיזיים תוך שמירה על עקרונות השמור.

מר לוי ציין כי המלצות הלשכה מקובלות עליו ולכן הוא ממליץ לתת תוקף לתכנית בהתאם, ובסייג אחר לגבי מגרש 51, שמימלא מחוייב בהפקדה של תכנית ורק לעת הפקדתה נדע מה תהא מתכונתו, אם לאשרו כולו לחניה או כפי שהמליצה הועדה המקומית.

מר נקמן ציין כי המלצות הלשכה לגבי בטול החניות מקובלות עליו ועם זאת הבהיר כי לגבי המגרשים לבניה חדשה שיעודם מסחרי ירון נושא החניה בכל מקרה לגופו לעת מתן היתר הבניה.

לאחר דיון,

הוחלט:

1. לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בשנויים כמפורט להלן:

א. לבטל את חניה מס' 3 המוצעת בחלקה מס' 39 ואת דרך הגישה אליה מרחוב אגרון, תחת זאת יקבע יעוד השטח הנ"ל כשטח פתוח צבורי ורחוב המערביים יקבע כשביל להולכי רגל.

ב. לבטל את חניה מס' 4 המוצעת במגרש 102 ודרך הגישה אליה ולהשאיר את יעודם הקודם של השטחים.

ג. לבטל את חניה מס' 2 המוצעת בחלקה מס' 36 ולהחזיר את השטח ליעודו הקודם.

ד. לבטל את השביל להולכי רגל המוצע בחלקה מס' 36 וחלק השביל שבתחום החצר שבחלקה 38 וכן ביטול הריסת הגדרות שהתחייבו מבצוע השבילים הנ"ל.

ה. לבטל בתשריט גבולות מגרשים חדשים לבניה המסומנים בקו מקוטע אדום.

12/...

(פרוטוקול מחוזית 22.10.85)

ו. בשטח לבנין ציבורי בחלקה מס' 37 בגוש 36 תותר השלמת קומה שלישית.

ז. לקבוע בחזית הבניינים /שבחלקות 31 ו-33 חזית מסחרית ותחולנה על חלקות אלה ההוראות בגין חזית מסחרית שבתכנית.

ח. יש לסמן בתשריט את כל העצים הראויים לשמור.

2. להפקיד תכנית למגרש חניה בחלקה 51 ודרך הגישה אליו מרחוב הס. תכנון החלקה, בין אם תועד בשלמותה לחניה ובין אם רק החלקה, יקבע לעת הפקדת התכנון ויהא נתון לשקול דעת הועדות.

3. כל יתר הטיעונים שהועלו ע"י המתנגדים ואשר לא נמצא להם ביטוי בסעיף 1 לעיל, נדונו ונדחו ע"י הועדה מטעמים ומנימוקים שהושמעו במהלך הדיון.

3. <u>(3131) תכנית מס' 3131, שנוי מס' 67/81 לתכנית המתאר, שכ' בית ישראל.</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3230 מיום 25.7.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט:</u> לתת תוקף לתכנית.

4. <u>(3484) תכנית מס' 3484, שנוי מס' 10/84 לתכנית המתאר המקומית - שכ' רחביה.</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3230 מיום 25.7.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט:</u> לתת תוקף לתכנית.

13/...

(פרוטוקול מחוזית 22.10.85)

5. (3362) תכנית מס' 3362, שנוי מס' 2/83 לתכנית 1138 - שכ' תל ארזה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3230 מיום 25.7.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

6. (3551) תכנית ספורטת מס' 3551 - רח' העליה קרית-הממשלה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3232 מיום 31.7.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

7. (3502) תכנית מס' 3502, שנוי מס' 21/84 לתכנית המתאר המקומית - שכ' קרית יובל.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3233 מיום 1.8.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

8. (3525) תכנית מס' 3525, שנוי מס' 1/84 לתכנית 3136 - שכ' רמות.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3227 מיום 18.7.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

(פרוטוקול מחוזית 22.10.85)

ב. תכניות להפקדה.

9. (3559) תכנית מס' 3559, שנוי מס' 1/84 לתכנית מס' 1144 - קרית צ'אנז.

מובא להכרעה לאור רעות שקולות בהצעה בישיבת קודמת.

לאחר דיון,

הוחלט:

1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

10. (3597) תכנית מפורטת מס' 3597 - קביעת בינוי למוסד בהר נוף.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.7.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לבצע תיקונים טכניים.

2. תנאי מתנאי קבלת היתר בניה יהיה מתן התחייבות בהתאם לדרישות היועץ המשפטי עפ"י נוהל בגין שפיכת עודפי עפר בתאום עם המחלקה לשפור פני העיר.

בעת הדיון מטר מר כהן כי בדיון קודם נדונה הכנית מצרנית מס' 3596 ובה הורחב הדיבור לענין התיחסות הועדה המקצועית לגבי גובהם של בניינים בעלי חשיבות ומידת חריגותם משאר הבניינים בסביבה. אותה חות דעת יפה גם לתכנית הנדונה ולכן מומלץ להפקידה.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15/...

(פרוטוקול מחוזית 22.10.85)

ג. בקשות להיתרי בניה.

11. יב-5167 - גרוס קרולינה ויואל - בנין חדש - גוש 196 חלקה 1.
שכ' בית וגן. (תיק בנ/71/145).

מובא למליאת הועדה בהתאם להחלטת ועדת המשנה מיום 15.10.85.

בעת הדיון מסר מר כהן כי בתכנית קורמת נקבעו הנחיות לגבי הבינוי במדרון, בין היתר נקבע שמספר הקומות המירבי לא יעלה על שתי קומות. העיריה פרסמה הקלה בדבר תוספת קומה אך מפאת הספק הועברה התכנית לאשורנו. לאחר התרשמות בשטח ובהתייחס לבניה הקיימת של מבנה מרכזי בן 3 קומות מעל מסד גבוה ומבנה אחר בן שתי קומות אין מניעה לאישור הבקשה ובלבד שייושמו ההבטחות שנתנו בשנת 1970 לגבי נטיעת עצים מוגרים.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובמנאי שתבוצע הלכה למעשה ההוראה שבסעיף ב' להחלטת הועדה המחוזית מיום 1.12.70, בדבר נטיעות עשרות עצים בוגרים כמפורט בסעיף הנ"ל ובהתאם להתחייבות של היזם שהוגשה.

12. יב-8046 - עיריית ירושלים - חניון בית המהנדס, נחלת שבעה
(תיק בנ/79/244).

המשך דיון.

בעת הדיון מסר מר כהן כי ועדת המשנה דנה בבקשה לבנית שלב ב' של חניון בית המהנדס ומפאת ליקויים בעריכת הבקשה נדחתה ההכרעה לצורך קבלת חומר נוסף, מאחר ותכנית ערוכה כראוי טרם הוגשה מומלץ בשלב זה לאשר חפירות בלבד.

לאחר דיון,

החלט: לאשר בצוע עבודות חפירה בלבד עד לקבלת בקשה להיתר ערוכה על גבי תכנית מדידה מדוייקת של מודד מוסמך, לרבות פתרון מערך התנועה בזמן הבניה ובשלב הסופי.

(פרוטוקול מחוזית 22.10.85)

ד. מלאכות ועסקים.

13. 1/4157 - מוניות גילה בע"מ - תחנת מוניות - רח' הגננת, גילה.

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

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של שנה אחת.

לאחר דיון,

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

מרחב תכנון מקומי, מטה יהודה.

ה. תכנית לאישור (מתן תוקף).

14. (מי/523) תכנית מס' מי/523 - מגרש 106 שכונה ג' מבשרת.

מובא לדיון חוזר לשמיעת ההתנגדויות.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי שכונה ג' נבנתה מכח תכנית מי/320 בחלקה נבנתה במתכונת בנה בתך ובחלקה - בניה רוויה. במסגרת אותה תכנית הוקצה מגרש שהועד למסחר. לימים הוגשה תכנית לשנות את יעוד המגרש למגורים והעילה לכך היתה שבהמשך הרחוב הולך ומוקם סופרמרקט והקמת חנות במקום איננה כלכלית. ערב הפקדת התכנית התקבל מכתב התנגדות התתרם ע"י מספר דיירים כשנודעה להם הכונה לשנות את יעוד השטח.

לעת הדיון במתן תוקף לתכנית נודע לנו כי הוגשה התנגדות ואולם עפ"י אינפורמציה שנמסרה ע"י אלי מויאל היה ברור לנו כי חברת ערים נטוגה מכונתה לממש את התכנית ולכן החליטה הועדה לדחותה מבלי שזמנה את הצדדים, זאת כאמור, בהנחה ובידיעה שהרבר מוסכם על דעת כל הצדדים. לאחר מכן פנה דן וינר בשם חברת ערים וטען כי לא היו דברים מעולם ולא הושג הסכם על ויתור המגרש. אי לכך זומנו הצדדים מחדש לדיון בשמיעת התנגדויות לתכנית. לדיון לא הופיעו אף לא אחד מן המתנגדים כשבודיעבד נודע שהזימון לדיון כלל לא הגיע לידיהם בשל שנוי שיטת מסירת הדואר במבשרת, ולאחר שמיעת הדברים הוחלט לתת תוקף לתכנית להקמת בנין מגורים בן קומה אחת. לכשנודע הדבר לדיירים המתנגדים הם פנו לשר הפנים שלא לאשר את התכנית והעתק ממכתבם הופנה אל מר לפי, עקב זאת הוחלט לקיים דיון חוזר בשמיעת ההתנגדויות במעמד כל הצדדים.

17/...

(פרוטוקול מחוזית 22.10.85)

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים:
מיכה אבנימלך, יוסי דראי, מתן וילנאי, אמירה זלוטקין, קלוד רפאל, רחל רפאל, נחמן שי, עו"ד נפתלי מיכאלי ב"כ משפ' מלובני, פנינה ועזרא רוזלין בשם משפ' שם טוב.

בשם הועדה המקומית השיב מר ברוך יוסקוביץ וכן איתן כהן ודן וינר מטעם מגישי התכנית.

מר וילנאי בהתייחס לפרוטוקול הועדה המחוזית מיום 30.10.84 בקש להדגיש ולהבהיר כי חרף הדברים שנאמרו שלכאורה הוא הוצג בפני הועדה כמתנגד היחיד, יש בכך כדי להטעות וכי מכתב ההתנגדות היה חתום ע"י מספר תושבים שכנים. בהקשר לכך נאמר גם כאילו התכנית שהובשה תואמה בינו לבין חברת ערים. נכון שהיה במשרדי חברת ערים אך אין בכך שום הסכמה ואין הוא המתנגד היחיד.

אשר לעצם הענין. התכנית של שכונה ג' היא תכנית רעה מאוד והמגרש נשוא הדיון הוא חלק מזה. המגרש הוא בבחינה שרק עורף בשהיה ברור מלכתחילה שלא ניתן ליעדו למגורים ולכן מצאו לו יעוד של מסחר, מתוך הכרה שמיבדי הבנין שיכול לקום במגרש קטן למגורים ואולם קרה שאף לא אחד נענה למרכז ולא היה . לבנין מסחרי משום הקירבה לסופרמרקט. כל מבנה שיעודו למגורים במגרש זה מזמין חריגות ואף נדמה לו שכבר עכשיו עוסקים בחריגות שלו, וכל המהלכים שנקטים יוצרים מלכוד שאין ממנו דרך חזרה.

מי שבא לשכונה רואה מדוע לקוי התכנון השכונתי.
הילדים משחקים ברחוב, נכון שטענות דומות מושמעות לגבי שכונות בירושלים, אך מי שבא למבשרת והשקיע את מיטב כספו לטובת איכות חיים מובן שצפיותיו יהיו בהתאם.

מר אבנימלך בהמשך לדברי קורמו, טען כי הכוונות היו טובות וכולם רצו ליצור שכונות יפות ונעימות אך התוצאות בשטח איננו תואמות את הציפיות. השכונות הן צפופות במידה הרומה לבתים משותפים עתה אנו דנים במסגרת שבה מנסים לרחוב במגרש שהוא המוצא האחרון לרווחה בנין נוסף.

הדינמיקה של התכנון לא קפאה על שמריה ובנתיים נודע כי חברת ערים והמינהל מתכוונים ומתכננים, בשטח שיעודו שפ"צ, להכשיר עשרה מגרשים לבניה. הבניה במגרש הנדון תהווה ללא ספק תוספת נכבדה של מוקד לפעילות ולרעש, וזאת תוך מיצוי מירבי של בניה במטת סדום. המועצה ביזמת התושבים הגישה בקשה לשמוש המקום כגינה ציבורית. ואולם מבחינה התושבים עדיף מסחר על מגורים.

מר דראי טען כי יש ביריו עותק של תכנית שהגישה המועצה לועדה המקומית אך זו נמנעה מלדון בה משום שגורל התכנית הנדונה טרם הוכרע.

(פרוטוקול מחוזית 22.10.85)

עפ"י התקנון מותרת בניה של 150 מ"ר ואולם גם אם יבנו 150 מ"ר אין זה כולל חדרי מדרגות וספחים אחרים הנלווים לבניה.
בהתיחס לתכנית הכללית לשכונה ג' יש בה אמנם הפרשות לצרכי ציבור בשעור של כ40% אך רובם הם בבחינת מס שפתיים, כגון שבילים וחורשות של ק.ק.ל. שילדים קטנים אינם הולכי לשם או שטחים שהטופגרפיה שלהם אינה מאפשרת להכניס אליהם מתקנים. ואין שום מגרש אחר שעשוי להביא לרווחה או לשמש מקום משחקים לילדים.
בפאתי השכונה המירו במסגרת תכנית מי/529 שטח ירוק והדעירו אותו לבנית 17 יחידות דיור ולכן אינו רואה מקום להתחשבנות דוקא במגרש הנדון.

כאשר פרסמה חברת ערים מכרז לגבי המגרש הגישו התושבים הצעה לרכישת המגרש אך "ערים" לא דנה בהצעתם.

מר שי סען כי 200 המשפחות ויותר הגרות בשכונה אינן נהנות מיתרונות גדולים של איכות חיים שהובטחו להם ולכן הוא מבקש שתעשה המחווה הדרושה להבטיח מקום משחקים לרווחת התושבים.

מר יוסקוביץ בהשיבו למתנגדים התיחס לטענה המקדמית ולצורת הגשת ההתנגדות, אך אמנם קיימת טענה לגבי הזמנת המתנגדים, הרי שיש מקום להבהיר כי מעבר לעבדה שהוגשה התנגדות אחת המופנת לתיבת דואר מסויים, מי שחתם עליה וציפה לתשובה מן הדין היה שירשום את כתובתו ולא יצא לידי חובה בחתימה.

אשר לטענות האחרות השיב כי אכן הוגשה ע"י המועצה תכנית ולפנים משורת הדין דנה בה הועדה המקומית והחלטה נשלחה אל המתנגדים. יש כאן בעיה של זכויות מוקנות. ואין זה משנה, בין אם הם של המנהל או כל יזם פרטי אחר. כאשר באו המתנגדים לגור במקום התכנית היתה קיימת ומאושרת. אם לועדה המקומית אין את האמצעים לממון תשלום פיצויים בעבור פגיעה בזכויות היא לא תוכל לשנות את יעוד המגרש. הבעיה היא פשוטה, כיצד ומאיזה ממון לשלם עבור שנוי היעוד. אם המנהל ינדב את המגרש לטובת שנוי היעוד, אדרבא, הועדה המקומית לא תעמוד מנגד, אך מועדה לא תוכל לקחת על עצמה את האחריות לתשלום הפיצויים.

מר וינר קבל על כך שסולפו כאן עובדות רבות:

אין מדובר בשטח ירוק או לחלופין בשנוי יעוד. חברת "ערים" הגישה תכנית על דעת המנהל והחריגה האחת מהמתאר היא לגבי גודל המגרש, שהיא ורק היא הופכת אותה לתכנית מתארית המחייבת את חתימת השר.
נפגשנו עם מר וילנאי בחברת ערים ולאחר שאדריכל חרובי בדק את השגותיו לגבי המבנה וקבל את הסכמתו כתב מר וילנאי מכתב הסכמה. לאחר מכן הופצה השמועה כאילו חברת ערים ויתרה על המגרש רבר שלא היה ולא נברא, יש מתנגד אחד ואותו יש לזמן. הועדה המחוזית החלטה לקבל את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית מתוקנת. המגרש הוא סחיר בכל מקרה ויש לו מחיר.
הצעת התושבים היתה בפני ועדת המכרזים והיא דחתה אותה, תחת זאת קבלה הצעה של אדם שלעניות דעתו, אף הוא צריך היה להיות מוזמן לדיון בהיותו צד בענין. הוא סבור שיש לחזור על ההחלטה לתת תוקף לתכנית.

מר לוי הבהיר לענין הפורמלי כי הועדה המחוזית נוהגת לעתים מזומנות, לענים משורת הדין, גם כאשר מוגשת התנגדות באיחור וזאת כדי שהועדה תהא משוכנעת, שלמה ושקולה בהחלטותיה.

(פרוטוקול מחוזית 22.10.85)

מר דראי טען כי תכנית להפיכת השטח לירוק הוגשה לוועדה המקומית, התומה ע"י ראש המועצה המקומית. כשנודע להם שהמינהל הוציא מכרז למכירת המגרש הסבו את תשומת ליבו לעובדה שהתכנית הנדונה טרם קבלה תוקף.

מר דראי הטעים כי נפחו של בנין מגורים עשוי לתפוח עם בניה חוזרת של גג רעפים שהיא מהווה חצי מפלס נוסף ומפאת גודלו של המגרש עלול להווצר מבנה בן קומה נוספת עלהמותר.

עו"ד מיכאלי טען לענין הזכויות המוקנות כדברי המשיבים, כי אין ספק שהמגרש שייך למינהל, אך המינהל הוא גם "בעל בית" של שגרים בהם מי שמתנגדים היום לתכנית.

אותה תכנית לא איפשרה מגורים במגרש. אם אמנם מדובר בזכויות מוקנות אזי יש זכויות גם למי שבא לטעון כנגד כשהדבר הבסיסיהוא זכויותיהם של הדיירים שהמנהל הביא אותם לשם והתנגדותם נובעת מנימוקים תכנוניים של נפח בניה, צפיפות וכו' כאשר מבחינת הדיירים יכול השטח לשמש לתועלת ורווחה וזו זכותם המוקנת.

מר וילנאי טען כי כאשר זומן למשרדי חברת ערים הבהירו לו חד משמעית כי במגרש יוקם בנין והוא הבין שהדבר מוסכם על הכל. הוא הציג בפניהם את קוי המתאר המינימליים בהנחה וביזיעה שבמקום יוקם בית ולא הראו לו שום היכום.

לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות והתנהל הדיון הפנימי.

מר לוי ציין כי מקובלות עליו טענות עו"ד מיכאלי. אנשים קנו מגרשים לבניה ביודעם שהמגרש הנדון מיועד למסחר. באשר למשאלת התושבים לשנות את היעוד ולהופכו לשטח ירוק הוא מנוע מלדון בכך ואין הנושא על סדר יומה של הועדה, אם תרצה הועדה המקומית לדון בכך תעשה כן משקוליה היא, מכל מקום ברור הוא שהתושבים באו למצב נתון ומוגדר.

מר זיו ציין כי הוא מניח שהועדה התרשמה מדבריהם של המתנגדים והרכב האוכלוסיה ומי שרוצה לבוא את מידת "מסבנותם" יוכל להוכח בשטח.

התכנית נועדה לשנות את יעוד השטח ממסחר למגורים. לא נשמעה בפי המתנגדים כל טענה או משאלה להשאיר את השטח ביעודו הקודם, אלא רצונם ביעוד השטח כשפ"צ וזה למעשה מהות ההתנגדות בעוד שמהות הדיון צריך להתמקד בין אם יעוד ישאר מסחרי או ישונה למגורים. הוא מניח לחברי הועדה להחליט איש איש לפי שקול דעתו איזה מבין השמושים הנ"ל מהוה יותר מטרד.
לשאלת גב' רווה לגבי מיקומן של החנויות הסמוכות השיב כי אין בקרבה יתרה חנויות. לאור המהלכים שנעשו ובנסיבות אלה הוא מוכן לקבל את החלטת הועדה מיום 30.10.84.

20/..

(פרוטוקול מחוזית 22.10.85)

באשר לענין פרסום המכרז, ציין כי המערכת השלטונית, על מנת לאפשר לחברות ציבוריות טיפול שוטף בהליכים, מאפשרת הוצאת מכרזים לפני מתן תוקף סופי לתכניות, זה נוהג רשמי ומקובל שההתקשרות החוזית של המינהל והחברה המשכנת נעשים בטרם חתימת השר ולכן זו דרך המלך. חלילה אם המנהל היה מקבל את גישתו של מר כהן כי אז רוב הבניה הציבורית היתה נפגעת. בין ההתקשרות החוזית למועד התחלת הבניה חולף זמן מספיק לחתימת השר.
הוא היה שמח אילו המתנגדים היו משתתפים במרכז ופועלים על פי הכללים החלים עליו אך הם התחכמו ושלחו מכתב שלא עפ"י כללי המכרז.
לאחר קבלת החלטתה של הועדה המחוזית הוציא המנהל את המגרש למכרז, כל דרך אחרת תהא בבחינת שבוש ההליך בדרך פעולתו של המינהל.
כיצד ניתן לתת את המגרש ללא תמורה וזאת לאחר הפרשות בשעור של 62%.
כל שנוי ביעוד המגרש מחייב פיצוי בעל הקרקע.

לאחר דיון,

הועלו להצבעה שתי הצעות החלטתה כדלקמן:

א. לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית.

ב. לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בתנאים שנקבעו בהחלטת הועדה מיום 30.10.84.

<u>הוחלט</u>: (ברוב של 7 לקומת 2 קולות).

לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית.

ו. <u>תכניות להפקדה</u>.

15. (מי/583) תכנית מס' מי/583, שנוי לתכנית מי/340 א' - מעוז <u>ציון ב'</u>.

מובא להמשך דיון מיום 11.6.85.

לאחר קבלת תחשיב השטחים.

<u>הוחלט</u>: להפקיר את התכנית בכפוף לעריכתה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

(פרוטקול מחוזית 22.10.85)

מרחב תכנון מקומי, בית-שמש.

ז. תכניות לאישור (מתן תוקף).

16. (בש/77 א') תכנית מס' בש/77 א' - בית שמש.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3195, מיום 14.5.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

17. (בש/114) תכנית מס' בש/114 - בית שמש.

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

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

מרחב תכנון מקומי, , בית שמש.

ט. תכניות להפקדה.

18. (בש/115) תכנית מס' בש/115 - תכנון מרכז מסחרי בית שמש.

הועדה המקומית המליצה

להפקיד את התכנית.

בעת הדיון מסר מר כהן כי מצבו של מרכז בית שמש כיום הוא של הזנחה ועזובה. התכנית הנדונה קוראת לשפור ושקום המרכז, באמצעות הענקת זכויות, ושיפוץ הבניינים וחזותם. אגב כך מוצע לשנות יעודם של מספר מגרשים ממגורים למסחר.

לשכת התכנון ממליצה להפקיד את התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

22/...

(פרוטוקול מחוזית 22.10.85)

19. (בש/110) תכנית מפורטת מס' בש/110, שנוי תכנית מס' בש/104 - בית שמש.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 5.7.83.

א. יש לתקן את סעיף 11 בתקנון לפי המפורט כדלקמן:

1. קו בנין קדמי 5.00 מ'.
2. קו בנין אחורי 7.00 מ'.
3. גובה קומת בנייני עזר (חניה מקלט ממסנים) יהיה מקסימום 2.20 מ'.

ב. ב. תשלח הודעה בדואר רשום לדיירים הסמוכים למבנה בחלקות 49,50,47,46,45 המתארת את אופי הבקשה.

ג. הועדה מאשרת וממליצה להעביר את התכנית להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתקונים הנ"ל ואישור מנהל מקרקעי ישראל.

בעת הדיון הציג מר כהן את התכנית ומטרותיה וציין כי אין הוא ממליץ להפקידה, משום שלא יהא זה נכון מבחינה תכנונית לאפשר גלישת המרכז לאזור המגורים.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית.

יד' בכסלו תשמ"ו
27 בנובמבר 1985

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס 378 שהתקיימה
ביום ג יד' בחשון תשמ"ו 29.10.85.
יו"ר ונציג שר הפנים - ר. לוי - הממונה על
מחוז ירושלים.

השתתפו:

ד. ברגמן	-	רשות מקומית ירושלים.
מ. כהן	-	מתכנן המחוז.
א. רחמימוב	-	אדריכל.
י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים.

נכחו:

י. בן יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית.
מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית.
י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית.
נ. פלט	-	מזכירת ועדת המשנה המחוזית.
י. צבאג	-	לשכת התכנון המחוזית.
מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית.
מ. שטיין	-	מנהל אגף הרישוי - עירית ירושלים.

2/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 29.10.85)

א. היתרי בניה.

1. יב-8271 - אחיות רוזרי - הריסה, חפירות וגדרות - עין כרם.

דו"ח הועדה המקומית מס 48 מיום 17.7.85 תיק בנ/85/390.

בפתח הדיון הציג מר כהן את הבקשה וציין שהיא לא ממלאה אחר התנאים שנקבעו בתכנית מס 2610 למתן היתרי בניה. לדבריו ניתן יהיה לדון בבקשה לאחר שתותאם להוראות התכנית לגבי כל הפרטים הדרושים. לא תהיה מניעה שהבקשה תוגש ישירות לועדה המחוזית.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הדיון בבקשה עד שתתוקן וימולאו בה כל הפרטים הדרושים על פי הוראות תכנית מס 2610.

2. יב-1978 -"פז" חב נפט חדרי מכונות - ג. 33 ח. 433 - רח המלך גוד.

דו"ח הועדה המקומית מס 48 מיום 17.7.85 תיק בנ/73/668.

מר כהן הציג את הבקשה בפתח הדיון.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

3. יב-9001 - בצלאל - האקדמיה לאמנות ועיצוב - שינויים בבנין קיים ותוספת חדר מדרגות - הר הצופים.

דו"ח הועדה המקומית מס 51 מיום 21.8.85 תיק בנ/83/979.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

3/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 29.10.85)

4. יב9017 - פטריארכיה קופטית - יציקת תקרה - העיר העתיקה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 49 מיום 31.7.85 תיק בנ/85/433.

בעת הדיון ציין מר כהן כי עפ"י תכנית עמ/9 יש להפקיד תכנית מפורטת לכל בניה מבוקשת. לגבי בקשות שהוו שיפורים סניטרים היתה הועדה גמישה. במקרה הנדון, נתנה הועדה בעבר היתר ליציקת תקרה על אחד ממבני הפטריארכיה ועתה הבקשה היא לצקת תקרה על מבנה אחר שלהם בטענה שהוא מבנה מסוכן. לדעתו אם המבנה אכן מסוכן לא יתכן שהוא יוכל לשאת מעליו תקרה, אלא אם כן דרך זו של קבלת היתרי בניה הפכה להיות שיטה לתוספות בניה והשלמת קומות שעוקפת את הצורך בהפקדת תכנית. מר כהן מציע לדחות את הבקשה.

מר לוי הציע לדחות את ההכרעה עד לאחר שהמפקח המחוזי יצא לשטח ויגיש דו"ח.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר קבלת דו"ח מטעם המפקח המחוזי - מר דרומי.

5. יב-9065 - קופ"ח של ההסתדרות - שינויים בבנין חדש - ג. 255 ח. 541 - הר נוף.

דו"ח הועדה המקומית מס' 49 מיום 31.7.85 תיק בנ/84/275.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

6. יב-781 - תנובה - תוספת סככה - ג. 230 שכ גבעת שאול.

דו"ח הועדה המקומית מס 49 מיום 31.7.85 תיק בנ/81/20.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה נוגדת את הוראות תכנית מס' 1913 אשר לפי סעיף 9 (2) שלה "לא תורשה תוספת לבנייני השוק הסיטונאי לכיוון צפון והשטח ישמש אך ורק לחניה ולגינון", כמו כן נוגדת הבקשה את הוראות התכנית בנוגע לחומרי הבניה המותרים. עקב כך מציע מר כהן לדחות את הבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הבקשה.

4/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 29.10.85)

7. יב-8237 - עובדיה לוי -ע"י מ. ושטון לוי - שינויים במלון חדש - ג. 166 - ח. 186 - בית וגן.

דו"ח הועדה המקומית מס' 49 מיום 31.7.85 תיק בנ/77/479.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבעבר אשרה הועדה מספר שינויים במלון האמור ועתה מבוקשים שנויים נוספים אך הוא מתנגד לכך שתוגש כל ההרמוניקה וכך תאשר הועדה בדיעבד גם דברים שלא אושרו בעבר, ושאינם שייכים לבקשה. לדעתו צריך המבקש להגיש בקשה שתכלול רק את השנויים המבוקשים. בשלב זה הוא מציע לא לאשר את הבקשה במתכונת שהוגשה.

מר שטיין ביקש מהועדה שתתיחס רק לאלמנטים הצבועים בבקשה.

מר כהן חזר על דעתו שאין לאשר את הבקשה כפי שהוגשה וציין שאין מניעה שהבקשה המתוקנת תוגש ישירות לועדה המחוזית.

החלט: לדחות את הבקשה במתכונת שהוגשה. הועדה תהא נכונה לדון בבקשה שתכלול אך ורק את האלמנטים המבוקשים לשינוי.

8. יב-7525 - זאב ארנן בע"מ - תוספת קומה - גוש 13 ח. 12 - בקעה.

דו"ח הועדה המקומית מס 49 מיום 31.7.85 תיק בנ/74/38.

בפתח הדיון הזכיר מר כהן כי בעבר אשרה הועדה את תכנית מס' 3002 לבנין האמור שכללה נספח בינוי בקנה מידה של 1:100. היתה סתירה בין תקנון התכנית ונספח הבינוי באשר לאחוזי הבניה, על פי התקנון היו פחות אחוזי בניה מהמשתמע מנספח הבינוי ולאחר התיעצות עם היועצים המשפטיים של העיריה הוחלט בועדה להפקיד תכנית שתפרש את אחוזי הבניה בהתאם לנספח. בשלב זה הגיעו ללשכה תכניות מתוקנות להפקדה. הבקשה מסתמכת על אחוזי הבניה כפי שהיו בנספח הבינוי וכפי שהופקדו מחדש בתכנית 3002 א'.
מר כהן המליץ לאשר את הבקשה מאחר ואין כל שינוי בינה ובין נספח הבינוי המאושר.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

5/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 29.10.85)

9. יב-5927 - קרית מאור חיים - שינויים גוש 244 חלקה - 33 - סנהדריה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 48 מיום 17.7.85 תיק בנ/74/665.

בעת הדיון ציין מר כהן כי על פי תכנית ברת תוקף ניתן לבנות בניד למגורים עם קומת מסד המיועדת לגן ילדים. הבקשה היא למעון יום וגן ילדים בהליך של היתר בניה ולדעתו לא היה צורך להעביר אותה לועדה המחוזית.

מר שטיין הסביר שהבקשה כוללת מספר שינויים ותוספות שחלק מהם המליצה הועדה המקומית לא לאשר ולגבי החלק האחר פורסמה הקלה של אחוזים ספורים והומלץ לאשרם.

מר כהן טען שאין מקום לאשר תוספות בניה בסנהדריה והוא ממליץ להחזיר את הבקשה לועדה המקומית.

לאחר דיון,

הוחלט: להחזיר את הבקשה לועדה המקומית.

10. יב-10132 - יובל גד בע"מ - 5 בנינים חרשים - רמות 04.

דו"ח הועדה המקומית מס' 49 מיום 31.7.85 תיק בנ/85/227-228.
85/231-233.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. יב-9030 - א. טרגר - בנין חדש - רמות 04.

דו"ח הועדה המקומית מס' 49 מיום 31.7.85 תיק בנ/84/303.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. יב-6263 (2) - הסתדרות ציונית עולמית - בנין חדש - גוש 137 - שכ' מבואות ירושלים.

דו"ח הועדה המקומית מס' 54 מיום 14.10.85 תיק בנ/81/883.

בעת הדיון ציין מר כהן שהבקשה היא לבנית הארכיון הציוני במתחם בנייני האומה. הבינוי במתחם היה נושא לדיונים מעמיקים בועדה ואחד העקרונות שנקבעו הוא שכל המתחם יבנה עם דרוג כלפי מערב וימצא את ביטויו במבנים בשטח. כמו כן נקבעו הוראות מפורשות לגבי החניה בשטח.
על פי התכנית המאושרת צריך היה הבנין המבוקש להגיע לגובה אבסולוטי של 811 מ' כשיש לו שתי קומות תת-קרקעות וקומה מעל הקרקע. הבקשה שהוגשה היא ל-4 קומות תת קרקעיות בהיקף קטן יותר משאושר בגלל בעיות של חלופי קרקע בין המינהל ובניני האומה ועל פי המלצת היועץ המשפטי לעיריה אין מניעה לאשר את הקומות התת קרקעיות המבוקשות כל עוד זה יקוזז מסך כל הקומות המותרות בגלל מגבלות החניה. הבעיה היא שבקביעה של 2 קומות מעל קהקרקע כפי שמבוקש, מגיעים לגובה גבוה יותר מהמאושר וכך משתנה הדרוג בין הבנינים במתחם.

6/...

(פרוטוקול משנה מתוזית 29.10.85)

המלצת העיריה היא לאשר את 4 המכלסים שמתחת לפני הקרקע וקומה אחת מעל פני הקרקע. ההיבט המשפטי של הבקשה נבדק ע"י העיריה ומר כהן מבקש שהות לבדוק שוב את הנושא עם היועצת המשפטית של הועדה המחוזית. לדבריו חשוב ביותר לשמור על עקרון הדרוג אם כי לא משנה אם יהיה דרוג בין קומה אחת או קומה וחצי.
מר כהן המליץ לאשר את הבקשה בהתאם למקומית ולבדוק את נושא הקומה הנוספת המבוקשת.

מר רחמימוב ביקש לראות את הבינוי הכללי במתחם זכיון שמדובר בכניסה לעיר ולכן חשוב כל-כך להיות ערים לגבי ההפתחות הבינוי במקום. לדבריו קונטור הבנין נקבע כבר על פי הקומות התת קרקעיות.

מר שרון הסכים עם דעתו של מר כהן אך ציין שבעצם כשניתן היתר לחפירה ולבנית הקומות התחתונות אפשר לצאת מתוך הנחה שכל הרשיון ינתן. לדעתו יש לבדוק את נושא הקומה העליונה מיד ואחר כך להחליט אם לאשר את הבקשה כפי שהיא או רק כפי שהמליצה העיריה.

מר כהן ציין שאין לו התנגדות עקרונית לאשר את הבקשה כפי שהיא מאחר שעקרון הדרוג נשמר בפועל היא בארזה מ"דה מוסמכת הועדה לאשר תוספת של 3 מ' מעל לגובה המאושר.

מר לוי הביע הסכמתו עם מר רחמימוב בבאשר לראיה כוללת של הבינוי במתחם וציין שאכן המצב האידיאלי הוא לתכנן את כל המתחם ולדעתו הרצוי מהוא המצב האך מכיון שישנן בעיות תקציביות ... לבנייה הרי לא ניתן.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לאשר בשלב זה את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית דהיינו ההיתר ינתן עד לגובה של 811.92 מ' מעל פני הקרקע בהתאם למחיר המרבי 8000 המאושרת.

ב. הבקשה תובא שנית בפני הועדה לאחר קבלת החלטת הין נציגת שר המשפטים בועדה המחוזית לבין מתכנן המחוז בנין הקומה הנוספת המבוקשת עד לגובה המבוקש.

13. יב-10130 -יעל גנסיה - שימוש חורג - הפיכת בית מגורים לחנות - גוש 43 חלקה 44 - רח המלי גו רג'.

דו"ח הועדה המקומית ... 54 מיום 14.10.85 תיק בנ/85/434.

בעת הדיון הציג מ כהן את הבקשה.

לאחר דיון,

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

7/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 29.10.85)

14. יב-10173 - רמי דביר - הוספת משבח - גוש 36 חלקה 46 רח' אגרון.

דו"ח הועדה המקומית מס 54 מיום 14.10.85 תיק בנ/85/211.

בעת הדיון הציג מר כהן את הבקשה וציין שהיא מנוגדת לעקרונות השימור שנקבעו בתכנית לשכונת המגורים 3135 שאושרה רק לאחרונה. הוא מציע לדחות את הבקשה.

לאחר דיון,

החלט: לא לאשר את הבקשה.

ב. בקשות לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

15. יב-10148 - ג'מל מוחמד ג יברין מוסטפה - קביעת תנאים - גוש 283 חלקה 29 בית צפאפה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.7.85.

לשנות את תנאי סעיף 78 לגבי חלקה זו כך שניתן יהיה לקבל היתר בניה לתוספת קומה לבנין הקיים בחלקה.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובהסתמך על הכנית המתאר לבית צפאפה מס' 2317 ועל החלטת הועדה מיום 30.4.85.

16. יב-10149 - מוסא רשיד אלוודי - קביעת תנאים - בית חנינה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.7.85.

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה לתוספת קומה מעל הבנין הקיים ולפי קנטור הבנין שלו.

לאחר דיון,

החלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר קבלת חוות דעת מטעם צוות תכנית אב לתחבורה.

17. יב-10169 - עליאן חוה חסן - קביעת תנאים - גוש 296 חלקה - 2 - בית צפאפה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.9.85.

לקבוע את התנאים הבאים לפי סעיף 78 לחוק.

א. יוגש תשריט לחלוקת הקרקע בהתאם לפרק ד' לחוק, החלוקה תכלול הפרשות לצרכי צבור לדרך (לפי המתאר) ולבנין צבורי סה"כ ההפרשות לצרכי צבור יהיו 40%.

ב. בחלקות הבניה שיתקבלו ניתן יהא להוציא היתר בניה לפי אזור מגורים 5.

8/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 29.10.85)

בעת הדיון ציין מר כהן שהבקשה היא לקביעת תנאים לבניה במגרש ריק. לבית צפאפה הופקדה לאחרונה תכנית ועל פי החיעצות עם היועצים המשפטיים של העיריה ושל הועדה הוחלט והוכנס סעיף לתקנון התכנית לפיו ניתן יהיה להמשיך להוציא היתרי בניה במגרש בו קיים בנין אך לא לגבי מגרשים ריקים מאחר ושי צורך 'בהפרשה לצרכי ציבור ויש קודם להכין תכנית רפרצלציה.
בזמנו ביקש יועץ ראש העיר לעניני ערבים מר עמיר חשין לא להקפיא את הבניה במקום כתוצאה מהפקדת התכנית אך הבעיה היא שיש להכין תכנית רצרצלציה לשטח.

מר לוי ציין שהבעיה היא שהמבקש מחכה כבר מספר שנים לקבל רשיון בניה, בשטחים אלו שאין תכניות מאושרות נקבעות במשך הזמן עובדות בשטח ואחר כך הן מאושרות בדיעבד. במקרה זה הועדה כבולה עקב התכנית שהופקדה והחלטותיה שלה. מר לוי הציע להחזיר את הבקשה לעיריה בבקשה והמלצה למצוא לבעיה פתרון חיובי בהקדם.

לאחר דיון,

הוחלט: הועדה המחוזית מחזירה את הבקשה לועדה המקומית ומבקשת למצוא דרך על מנת שאפשר יהיה לפתור את הבעיה באופן חיובי.

ג. מלאכות ועסקים.

18. 7/4171 - קראמר יוסף - פרות ודברי עור - העיר העתיקה.
19. 1/8298 - אורי לוי - מעבדה לתיקון מוצרי אלקטרוניקה - רח' רחל אמנו.
20. 7/0593 - חדאד ואסף - הכנת תה וקפה ומשחק קלפים - באב חוטה.
21. 7/1193 - רשק עיטא - מכונות חשמליות לא פולטות כסף - רח. השלשלת.

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

הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

.../...

(פרוטוקול משנה מחוזית 29.10.85)

22. 1/6584 - כהן דן ושות' - אחסנת כשר קפוא - מחנה יהודה.
23. 1/5660 - חב' נטיפים בע"מ - מכירת תכשיטים - רח' חזקיהו המלך.

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

הועדה המקומית המליצה לאשר לתקופה של שנתיים.

לאחר דיון,

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

24. 7/3031 - סלהב עיסאם - יצור דברי הלבשה - רח' חזמה בית חנינה.

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

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

25. 1/8388 חב' אגד - שמירת הפצים - רח' יפו.
26. 1/8379 - מארק חיים - השחזה ומכירת סכינים - רח' יפו.
27. 1/8285 - פוטו דורון בע"מ - מכירת מצלמות ודברי אלקטרוניקה - רח' הפלמ"ח.
28. 1/1800 - שרף יהודה - מכירת נעלי ספורט - רח' בצלאל.

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

הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה.

ד. היתרי בניה.

29. יב-2740 - מושב שורש - תוספת למלון.

דו"ח הועדה המקומית מס' 317 מיום 18.8.85 תיק ב/85/166.

10/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 29.10.85)

בעת הדיון הסביר מר כהן כי מלון שורש נבנה בזמנו על סמך תכנית מאושרת יג/116. לפני מספר חודשים הוגשה לועדה בקשה לבנית מבנה רב תכליתי והוחלט לא לאשרה לפני שתתקבל תכנית פנורמה לכל השטח. הבקשה הנדונה עתה היא לתוספת למלון שתבנה לצד דרום. על פי תכנית המתאר למטה יהודה יש להפקיד תכנית מפורטת בתנאי לקבלת היתרי בניה למלון אולם הועדה קבעה שניתן להסתפק גם בתכנית בינוי כשאין תכנית מפורטת. במקרה הנדון לא הוגשה תכנית מפורטת ואף לא תכנית בינוי כך שלא ניתן לדעת מהם האחוזים שנבנו וכמה אחוזי בניה מבוקשים לבד מהעובדה שהתוספת המבוקשת מוצעת בשטח שהוצע בעבר לאולם הרב תכליתי. מר כהן הציע לדחות את ההכרעה בבקשה עד שתוגש לועדה תכנית מפורטת להפקדה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה בבקשה עד לאחר שתוגש לועדה תכנית מפורטת לשטח במלון.

30. יב-3351 - נסרי אברהם - תוספת בניה - אבו גוש.

רו"ח הועדה המקומית מס 313 מיום 2.6.85 תיק בג/81/92.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי הבקשה היא לבנית בנין על שתי חלקות ומכיון שאין הועדה מוסמכת לאשר בקשה כזו הוא מציע להחזיר את הבקשה לועדה המקומית. לדבריו הועדה תהא נכונה לדון בבקשה לאחר שיאושר תשריט אחוד על פי פרק ד' לחוק.

לאחר דיון,

הוחלט: להחזיר את הבקשה לועדה המקומית.
הועדה תהא נכונה לדון שניה בבקשה לאחר אישור תשריט אחוד על פי פרק ד' לחוק.

מרחב תכנון מקומי - בית-שמש

ה. היתרי בניה.

31. יב-10136 - המועצה המקומית בית שמש - תחנה לאיסוף אשפה ליד מגרש הכדורגל.

המועצה המקומית המליצה בישיבתה מס' 9 מיום 29.5.85 לאשר שימוש חריג.

בעת הדיון ציין מר כהן כי המועצה המקומית מצאה מקום אלטרנטיבי לתחנה המבוקשת ועל כן הוא מציע לדחות את הבקשה שהוגשה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הבקשה.

א' כסלו תשמ"ו
14 בנובמבר 1985

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

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
מישיבתה מס' 377 מיום ג' ל' בתשרי תשמ"ו 15.10.85.

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

השתתפו:	ש.ז. זוננפלד	-	רשות מקומית ירושלים
	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים
	י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים.
נכחו:	י. בן-יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. טוקר	-	יועץ סביבתי
	י. פלאוס	-	לשכת התכנון המחוזית
	ג. פלס	-	מזכירת ועדת המשנה המחוזית
	י. עבאג	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שסיין	-	מנהל אגף הרישוי - עירית ירושלים.
נעדר:	א. רחמימוב	-	אדריכל.

היו"ר פתח את הישיבה דלא השתתף בה
(הוזמן לבית המשפט העליון).

א. ערר.

1. יב-10141 - ערר מר א. מורנו על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 25.4.88 בגין בקשת מר מ. מזרחי לניהול עסק - השחזת סכינים - רח' הכרמל (תיק עסק 176130).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הציג מר כהן את הבקשה.

בפני הועדה הופיע מר א. מורנו - העורר.

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

כמו-כן הופיע המבקש - מר מ. מזרחי.

מר מורנו מעון שהמבקש נכנס למקום על-מנת לגור שם ולא לפתוח עסק. במשך הזמן הכניס לדירה מכונות אך הבטיח שלא יגרם נזק. אין לו רשיון והוא פעל על סמך רשיון שקיבל בעבר כשהעסק היה כשכונת ממילא. מדובר בבית ליד בית העסק מפריע מאד. הוא כבר פנה לגורמים שונים בעיריה ובמקום ביקר גם רון לשם. העורר הזמין את חברי הועדה לביקור במקום.

מר מזרחי ציין שאנשים מטעם העיריה בדקו את העסק מספר פעמים וכתוצאה מערעורים נשנים מטעם העורר עוכב הרשיון אך יש לו רשיון. בזמן שהיו בעסק אנשי העיריה הוא הפעיל אף את המכונה ולדעתם זה לא הפריע לאיש וניתן להמשיך את העבודה. גם אחרי ערעורו בפני הועדה המקומית החליטה הועדה לאשר את הבקשה מכיון שהוא לא מהווה מטרד והבטיחו לו שיעכבו את העורר בכל דרך. הוא נמצא במקום כבר משנת 76 עם רשיון שנבדק מספר פעמים בעקבות תלונות העורר. העורר פנסיונר ואשתו כנראה מאלצת אותו לפנות לעיריה ולערער על הבקשה.

מר מורנו ביקש להראות לחברי הועדה את המכתבים שקיבל מטעם בית החולים המאשרים את הסבל שנגרם לו כתוצאה מקיום העסק במקום.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן הקריא בפני הועדה את מכתבו של מר מייק טרנר - שהיה בזמנו מנהל היחידה לאיכות הסביבה בעיריה - משנת 78.

להלן המכתב:

"במדידות שנעשו בביתו של מר מורנו ארמוזה נמצא כי מפלס רעש הרקע הנו גבוה בהרבה יחסית למפלסי הרעש הנובעים מן המסגריה.

עפ"י מדידה זו נמצא כי אין עבירה על התקנות למניעת רעש בלתי סביר - חוק קנוביץ.

מספר ביקורים באתר העלו כי אין מקום למדידות נוספות.
עם זאת, טרם עם הדיירים במקרה של רעש בלתי סביר תבוצע מדידה בו במקום."

לדעתי יש לקבל חוות דעתו של מר לשם מהעיריה ושל מר סוקר בטרם תגובש החלטה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לדחות את ההכרעה עד לאחר קבלת חוות דעת מטעם מנהל היחידה לאיכות הסביבה בעיריה ומטעם היועץ המשפטי לועדה המחוזית.

2. יב-10136 - ערר מר ד. חמני על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 25.4.06 בנין בקשתו לניהול עסק - צביעה ופחחות רכב - רח' שמגר רוממה (תיק עסק 117006).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציין מר כהן שעפ"י תכנית בת תוקף לאזור מיועד השטח הנדון לאזור תעשיה. לעומתה מופקדת בימים אלו תכנית הכוללת בתוכה רשימת שימושים מותרים ואסורים באזור ובין השימושים האסורים כלולים גם פחחות רכב וצביעת רכב. התכנית עדין לא אושרה אך העיריה דחתה את הבקשה כנראה לאור תכנית זו.
בפני הועדה הופיע המערער/מבקש מר חמני דניאל וב"כ עו"ד י. קרמר.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.
כמו כן הופיעו המתנגדים גב' א. זכאי ומר ד. זכאי.

עו"ד קרמר ציין שהערר מתיחס לסרוב לבקשה למר חמני לקבל רשיון עסק לצביעת רכב הנמצא בתוך שטח של מוסך הירשמן. באופן כללי המוסך קיים 30 שנה בירושלים ובמשך כל התקופה קיימת בו מחלקה לפחחות וצבעות. יש בידו אישור מטעם עובד המוסך שעובד שם משנת 64 - המאשר שלפחות מאז קיימת בו מחלקה לצבעות רכב.

למר חמני יש תעודת אמן מטעם אגוד הצבעים לפיו הוא רשאי לנהל עסק וכן אישור מטעם משרד התחבורה. (עו"ד קרמר הגיש העתק מהם לועדה).
ברשיון של מוסך הירשמן שהתקבל ממעם עירית ירושלים נכתב שמותר לעשות שם "מכונאות רכב בנזין, תחנת סיכה ושרות ותיקון מרכבים פח-פיברגלס". ברשיון של משרד התחבורה גם פורטו כל הפעולות המותרות. לבוא ולטעון שמותר להפעיל מוסך ומותר להרעיש אך אסור לצבוע כלי רכב שזאת העבודה היותר שקטה במוסך - בכך רואה מר חמני פגיעה אישית.

בביקורו במקום נכח לדעת שמה שסמוך לבית המתנגדת הוא דוקא הצד של הפחחות ולא הצביעה שמרוחקת יותר מביתה. אלו שתי יחידות נפרדות.
עו"ד קרמר בדק בחוק רישוי עסקים את הגדרת מוסך. ההגדרה מופיעה בצו שנקרא צו רישוי עסקים טעוני אישור תשל"ג 1973 והצו מכוח החוק. ההגדרה למוסך כוללת פחחות וצבעות וכך כאשר ניתן רשיון למוסך ממילא ניתן רשיון גם לצבעות - מכוח החוק.

מר חמני הוא סיפוס ביטון. שתקן וצנוע שלא יודע לעשות בעיות. יש לו 5 ילדים וזה מקום פרנסתו. הוא מוכן למלא כל דרישה שיטילו עליו ואם המקום לא מיועד לעסקים הוא מוכן להתחייב למלא כל הוראה שתגביל אותו. אי אישור הבקשה תגרום לו פגיעה במקור הפרנסה ועוגמת נפש רבה.

גב' זכאי ציינה שאין היא מתיחסת להעיפי החוק ולא למספר השנים שקיים שם המוסך. היא עצמה גרה שם משנת 48 כשעוד היתה פליסה. השטח היה נקי וטהור ואז הקימו מוסך של מחלקת הסוכנות אך היתה שמועה שיהיה סידור לפיו התעשיה לא תפגע בדיירי המקום.המוסך של הסוכנות שירת מספר קטן של מכוניות ולא כלל צביעה. במשך השנים גדלה הפעילות במוסך והגיעה למימדים איומים, זה כולל גזים, צפירות, חריקות ועוד. והכל צמוד לחלונות כיתה ורק גדר מפרידה ביניהם. זה בלתי נסבל והוגשו תלונות כל הזמן. אי אפשר לפתוח את חלונות הבית כי הכל כפוג ריחות. כל הרעשים הוקלטו על ידה במכשיר וידאו שבביתה וניתן להווכח בצדקת טענותיה.

עו"ד קרמר ציין שהוא מבין את בעייתה של גב' זכאי אך זו בעיה עקרונית של המוסך ולאו דוקא דוקא בעיה של האדם שעושה שם את העבודה הכי שקטה והכי מרוחקת. אם יסגר המוסך, מילא אך אין שום סיבה להשתמש באדם החלש במקום כקורבן.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התקיים הדיון הפנימי.

גב' רווה העירה שטעוני עו"ד קרמר נכונים - מה שמפריע שם הוא המוסך עצמו ולאו דוקא הצביעה, לדעתה יש לתת רשיון ולהגבילו בזמן.

מר כהן ציין שאין להתעלם מהעובדה שהיעוד הנוכחי של המקום הוא תעשיה. אומנם הועדה המחוזית הפקידה תכנית לשינוי היעוד אך היא עדיין לא אושרה. הוא מציע להחיל על המבקש כל החלטה שתתקבל לגבי השימושים לתעשיה באזור עפ"י תכנית מס' 2267 א'.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לקבל את הערר ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

ב. כל החלטה שתתקבל בעתיד בועדה המחוזית לגבי תכנית מס' 2267 א' תחול גם על הבקשה הנדונה.

ג. על היזם להגיש התחייבות שתהא על דעת היועץ המשפטי לעיריה לפיה/פנה את המקום כאשר תורה לו הועדה המקומית לעשות זאת - באם יהיה צורך בכך.

3. יב-2691 - ערר מר מ. מונין על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 3.4.86 בגין בקשתו לגג רעפים - רח' בן מימון שכ' רחביה. (תיק בנ/69/962).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר כהן שמדובר באזור שמיועד למגורים 2 לפי תכנית המתאר. קיים בנין בן 3 קומות לחזית שד' בן מימון ובחזית האחורית 2 קומות. הבקשה היא לבנית גג רעפים כאשר למענת המבקשים הבנין נבנה בזמנו מחומרים פשוטים עקב לחצים בלכליים ויש בו בעיות של רטיבות שיכולות להפתר ע"י גג רעפים.

הועדה המקומית דחתה את הבקשה מאחר ואין הצדקה תכנונית וארכיטקטונית לאישור גג הרעפים.

בפני הועדה הופיעו בני הזוג מונין העוררים/מבקשים, עו"ד נ. וייל שמייצגת אותם ואדריכל דני כרך.

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

<u>עו"ד וייל</u> ציינה בטענה מקדמית כי בדרך כלל ישנן בקשות של דיירים להוריד מהם את החובה לגג רעפים והמקרה האחרון בו טפלה היה של דיירים ברח' אוסישקין שהעיריה חייבה אותם לבנות גג רעפים ולא הסכימה לוותר על כך. הבקשה הנדונה היא בקשה הפוכה. ביתה של משפחת מונין בקרן הרחובות רד"ק ובן-מימון הוא מותיקי הבתים ברחביה, יש לו קומת מסד עם חזית מסחרית ו-2 קומות מגורים. לפני שנים כשבקשו להקים את בית קבלו רשיון להוספת קומה התכ' כללה אז גג רעפים אך הוא לא נבנה מחוסר אמצעים. הדירה מרווחת ואין למשפחה צורך בשטח נוסף אלא שכמשך הזמן התגלו כתמי רטיבות ואז בקשו להקים גג רעפים על מנת לפתור את הבעיה וכן לשפר את החזית הארכיטקטונית של הבית.

בדיון שקיימה הועדה המקומית ב-9.6.86 הוחלט: "לדחות את הבקשה מאחר ואין הצדקה תכנונית לבנית גג רעפים מעל בנין קיים בן ארבע קומות". אבל המצב לא כך. זהו בית בין 2 קומות מעל קומת מסד כאשר בחזית האחורית ישנה קומת מרתף בחלק מהבנין - במרתף זה נמצא המקלט. כשפנתה המשפחה לעיריה בטענה שלא מדובר בבנין בן 4 קומות התקיים דיון נוסף בועדה המקומית והתקבלה חוות דעת של המחלקה לתכנון עיר לפיה "הגג מתוכנן בשפוע מקובל של גג רעפים, אין טעם ואפשרות להנמיך את שיא הגג ל-2.6 מ' ועוד". למרות חוות דעת זו החליטה הועדה לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה. התברר שכל חלל הגג נלקח בחשבון אחוזי הבניה. ישנה התחייבות משפטית שהיא על דעת מר אלירז לפיה בחלל הגג יבנו סמוכות עקשל 70 סמ' זו מזו באופן שחלל זה לא יהא ניתן לשימוש למגורים. מכתב ברות זו כתב גם מר מונין למר שטיין וכך נגוזה הטענה שהמבקשים ישתמשו בחלל למגורים.

לאור זאת הוגשה בקשה נוספת וגם הפעם באפריל 86 הוחלט "לדחות את הבקשה מאחר ואין הצדקה - תכנונית וארכיטקטונית לאישור גג הרעפים". עו"ד וייל טוענת שההחלטה של הועדה המקומית הינה בלתי חוקית בעליל. אם היה נאמר שהגג לא מתאים - ניחא אך אם יש הצדקה תכנונית או לא - זה עניינו של המבקש ולא של הועדה. לפי תכנית המתאר, באזור מגורים 2 ליד כביש רחב מאד מותר לבנות באופן רגיל בנין בין 4 קומות בגובה מקסימלי של 16 מ'. בתים עם גגות רעפים מודדים עד מדלפות הגג ובבנין הנדון הגובה עד המדלפות הוא 11 מ', ובשיא הגג הוא 16.60 מ' - שגם זה מתחת לשיא המותר. בנסיבות אלה זכותו של האזרח לבנות. ברח' המקביל - רח' אלפסי ישנם הרבה בתים עם גגות רעפים גבוהים יותר. לאחרונה נבנה קרוב אליהם בית בן 4 קומות שחייבו את היזמים לבנותו עם גג רעפים.

הבית הנדון גובל בצד האחורי שלו עם קבר יאסון - שיש לו גינה ציבורית ולכיוון רח' בן מימון גובל עם בנין של 7 קומות כשיש מרווח גדול בין הבניינים כך שאין כל חשש שתהיה פגיעה בדיירים שכנים, אדרבא, יהיה שיפור ניכר בנוף, עתה מדובר בגג שטוח שהוא מוזנח, מלוכלך ומלא דוודים ועם גג הרעפים ישתפר המצב כי הכוונה היא להצניע את הכל בתוך חלל הגג.

<u>מר מונין</u> טען שלבד מהטעונים המשפטיים שהועלו הרגשתם היא שפשוט קפחו את זכותם כאזרחים. האדריכל שלהם הוא מר בכרך - איש עיריה ותיק לשעבר והוא המליץ להם לעשות את גג הרעפים שלפי דעתו לא תהיה כל בעיה לאישורו. העסק התחיל לעבוד עד שפתאום נעצר בגלל שמועות שונות והועדה החליטה שאין הצדקה לגג רעפים מעל 4 קומות כשטענו שאין הדבר כך חזרה הבקשה לדיון בועדה ואז טענו שאין אחוזי בניה. התקיימה פגישה בינו ובין מר אלירז בנוכחות מר בכרך והלה השתכנע שאין להם כל כוונה להשתמש בחלל הגג. מר אלירז התקשר בנוכחותם למר שטיין והסביר לו את הענין. בתשובה למכתבו אל מר שטיין ציין הלה כי הבעיה היא בעצם השכן שלו מר לוי, ונתן לו להבין שיש רק דרך אחת לפתור את הבעיה והיא לפנות למר לוי ולבקש את הסכמתו.
מר מונין נפגש עם מר לוי והוא אמר לו שהבקשה שלהם לא מפריעה לו. אבל זה לא הספיק למר שטיין והוא ביקש אישור על כך בכתב דבר שמר לוי לא היה מוכן לכתוב לו. לאחר כל זה התקבלה ההחלטה שעליה הם מערערים באמצעות עו"ד. לדעתו יש כאן עיוות צדק ופגיעה בזכויות האזרח.

מר שטיין השיב כי בענין אחוזי הבניה היה הכרח להשב כי מדובר על גג שחללו חפנימי מגיע לגובה של 5 מ', הוא כולל גם חדר מדרגות ושטחו הוא כ- 200 מ"ר.

התכנית שהוגשה לועדה המקומית לא כוללת שום פירוט של כלונסאות בתוך חלל הגג או כל חלוקה אחרת ועל כן רשאית הועדה לקחת בחשבון את מה שנראה שבעתיד ישמש כחלל למגורים.

סיעון נוסף הוא סטיה ניכרת מקו בנין קדמי כי הבנין עצמו הוא בסטיה ניכרת בקו בנין זה וכל תוספת בחזית זו ממשיכה את הסטיה כך שאין לועדה סמכות לאשר את הבקשה.

גב' רווה בקשה ממר שטיין להתיחס לענין הארכיטקטוני.

מר שטיין ציין שהועדה קיימה מספר דיונים בבקשה זו, נכון שיש לועדה יועצים אך היא רשאית לקבל את דעתם או לא. פרס ל-2-3 בתים בסביבה אין עוד בתים עם גגות רעפים. הוא עצמו ביקר במקום וספר את הבתים עם גגות רעפים.

עו"ד וייל ציינה שמבחינה משפטית מה שמונח כרגע בפני הועדה היא ההחלטה האחרונה של הועדה המקומית והיא שאין הצדקה תכנונית וארכיטקטונית לבקשה. רק היא נשוא הערעור. לאחר שההחלטה הקודמת ניתנה הוגשה התחייבות למלא את הגג בכלונסאות ואפשר לתת לזה ביטוי.

באשר לסטיהבקו בנין - לא הוא - אומנם נכון שיש סטיה בקו בנין קדמי אך יש תנאי על תנאי שאם רוב הבתים בנויים באותו קו יש להתישר עם כולם. הבית ברחוב בן מימון 28 סוטה קדימה ולעומתו בית מונין אפילו נסוג. לסעון שקרוי בנין קיים מהווה סטיה בקו בניה זהו טיעון מופרך מעיקרו.

מר בכרך ציין שלגבי גובה חלל הגג - הבקשה הוגשה בתאום עם אגף הרישוי לפי שיגרה שהיתה נקוטה בעיריה ושהוא עצמובקי בו. היתה הקפדה שהגובה האפקטיבי לא יעלה על 2.20 מ' וזה לפני שהמבקש הביע הסכמה למלא את כל החלל בסמוכות. גובה כזה לא כוללים בד"כ באחוזי הבניה. בקודקוד אי אפשר לעבור ולפי שיגרה שהיתה נקוטה סומן בבקשה קו תקרה שסוגר את הקודקוד. החתך שמר שטיין התיחס אליו הוא חתך אורך כמו כן גם לא הוגש קו בנין. הגישה של מר שטיין מביכה אותו, באשר להתנגדות השכנים בשיחה עם מר שטיין הוא לא ציין בפניהם שיש התנגדות שכנים אולם לדעתו מר מונין מדייק יותר בדבריו.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר שרון הציע לצאת לשטח לביקור.

מר כהן המליץ גם להביא את הבקשה בפני האדריכלים מבין חברי הועדה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לדחותאת ההכרעה עד לאחר ביקור בשטח, הבקשה תובא גם בפני חברי הועדה המקצועיים על-מנת לקבל חוות דעתם בנושא הארכיטקטוני.

4. יב-7046 - ערר ה"ה א. אלבז, י. בר-הלוי, מ. וגנר וש. דורה על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 8.6.86 בנין בקשת מר מ. לוי לבנין חדש - רח' נאג'רה גבעת שאול (תיק בנ/85/60).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר כהן שמדובר בבנין חדש במגרש צר מאד שהעיריה בקשה מהמתכנן לבנות בקיר משותף אך כמוצא אחרון הפתרון היה לבנות קיר ללא פתחים בקו בנין של 2.70 מ'. הועדה המקומית פרסמה הקלות בקוי בנין ובאחוזי בניה והתקבלו מכתבי התנגדות.

בפני הועדה הופיעו המערערים הבאים: וגנר, בר-הלוי ועו"ד ש. אלבז.

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

כמו-כן הופיע המבקש מר מ. לוי יצחק ומר ח. מצליח.

עו"ד אלבז ציין שבית מרשתו - גב' אלבז - בנוי על חלקה מס' 75 והוא כולל שתי דירות כשאחת מהן מושכרת. רוב הפתחים בבנין פונים לכיוון הבנין המבוקש וצידו האחר של הבנין לגמרי חסום כך שאם יבנה הבנין המבוקש כל כך קרוב לביתם זה יצור מצב כאילו יש 2 קירות משותפים. הדבר יגרום לחסימת אור ואויר, ערך הבית ירד ואי אפשר יהיה להמשיך ולגור שם, כך יהיה גם לגבי הדיירים המוגנים. הועדה המקומית דחתה את ההתנגדות בטענה שהמתנגדים לא הסכימו לבניה בקיר משותף. עו"ד אלבז ביקש להצהיר שגם היום מוכנים המתנגדים להגיע להסדר שיהיה מקובל על כל השכנים אך לא יתכן שיבקשו מהם לוותר על דירה אחת מהשתיים שיש להם ובנוסף לכך יצטרכו לשלם כסף. עוד מענה שבטענה בועדה המקומית היא שמדובר בהקלה של 16 מ' בלבד. לגביו לא משנה השטח אלא משמעותו במציאות. בנית בית גבוה תגרום נזק בכל מקרה מה שהוא מבקש ז ה להקטין את הנזק ככל האפשר. לדעתו יש לאפשר לצדדים להמשיך במשא ומתן בניה.

עו"ד אלבז ביקש לקבול על העובדה שהדיון בועדה המקומית התקיים בלעדיו למרות הודעתו המוקדמת שהוא משרת במילואים.

בסוף דבריו ציין שהועדה עשתה דין אחד עם חלקת מרשתו והחלקות האחרות ולא התיחסה להבדלים בינהם. בדירת מרשתו החלונות פונים אך ורק לכיוון הבניה.

מר בר-הלוי ציין שבאופן כללי הטענות שהועלו עד כה הן גם טענותיו. המבנה בו הוא גר קיים מזה שנים רבות, החלונות פונים לכיוון הבנין המבוקש והוא יחסום את האור והאויר ויגרום לנזקים פיזיים תוך כדי החפירה. באזור שלהם כל חלקה נפרדת היא שטח צר ונראה לו שהועדה המקומית אישרה את הבקשה מתוך רחמים כאילו לא ניתן להגיע להסכם עם השכנים. הדבר לא נכון אלא זריית חול בעיניים כבר פעמיים הגיעו השכנים להסכם ולא נעשה דבר. המבקש יכול היה לדעת מראש מה הוא קונה. טענותיו בשמעות כמו "שרוצח אביו וטוען אני יתום".

מר שטיין הסביר שמדובר במגרש ריק עם זכויות בניה. המתנגדים גרים במגרש הסמוך בקו בנין אפס שכנראה הוא תוצאה מבניה שנעשתה כמרוצת הזמן ללא היתר. הבקשה כפי שהוגשה היא הדרך היחידה לנצל את זכויות הבניה והיא תואמת מראש עם מחלקת התכנון בעיריה. אומנם נכון שיהיו הפרעות כתוצאה מהבניה אך מי שבנה בקו בנין אפס צריך היה לקחת את זה בחשבון.

מר מ. לוי ציין שמזה 12 שנה הוא עובר את כל מדורי הגיהנום בגלל המתנגדים. לפני שקנה את המגרש ישב עם מר בר-הלוי ועם קבלן - הגיע איתו להסכם, שתו לחיים והוא קיבל את הסכמת השכן לקנות את המגרש. אחרי שקנה את המגרש ביטל את ההסכם ואז התחיל הסבל. הוא ניהל אתם משא ומתן והגיעו להתכנית לפי המלצת העיריה - בקיר משותף אך התכנית נפלה עקב התנגדות עו"ד אלבז. גם תכנית נוספת שעשה נפלה ועתה אישרה הועדה המקומית את התכנית השלישית שהגיש. אך יתכן שיעבור עליו סבל כה רב בזמן שהדיירים האחרים מרשים לעצמם לבנות בקו בנין אפס. עוד טען מר מ. לוי כי גב' אלבז הפעילה עליו מחסנות כל הזמן.

עו"ד אלבז טען שמדובר בבית ישן שלא ידוע מתי נבנה וכאשר קבלו אותו היה כבר בנוי. יתכן שהוא נבנה בכלל לפני שהיתה פרצלציה באזור או לפני שהיה חוק שאוסר על בניה בקו אפס. מה שברור ואין עליו מחלוקת היא העובדה שכאשר המבקש קנה את המגרש היה ברור לו מה ערכו. אין לו כל מגמה להקשות על המבקש אך ברור שאם הוא יבנה שם בהתאם לבקשה גם לדירות שלו לא יהיה ערך רב. בעבר הוא לא הגיע להסכם ולא הסכים לבניה בקיר משותף. המגרש היה רשום על שם קבלן עברין שאיתו לא רצו לעשות עסקים. הטענה שהוא בא בדברים עם השכן השני איננה מעינינו כי יש להפריד בין ההלקות ובין השכנים השונים.

מר בר-הלוי הכחיש שהיה בינו לבין המבקש הסכם לפני שהמגרש נרכש מה שיש למבקש הוא הסכם שהוא עצמו חתם עם עו"ד מטעמו ועתה הוא ממשיך לזרות חול בעיני הועדה. הבתים הקיימים נבנו בתקופה המנדטורית לפני שהיו חוקים בעניני בניה והאדון ידע מה הוא קונה.

לשאלתה של גב' רווה האם מקובל עליו להמשיך את המשא ומתן השיב מר מ. לוי כי כבר לא נשאר לו כוח נפשי ואפשרות כספית להידבר עם השכנים.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן ציין שבזמנו הופקדה תכנית מס' 2776 שחייבה בניה בקיר משותף אך היא לא הגיעה לכלל מתן תוקף בגלל התנגדות השכנים. על פי החוק ניתן לאשר את הבקשה עם קיר ללא פתחים בקו בנין של 2.70 מ'. על כן מציע מר כהן לדחות את הערר ולאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.

ב. היתר בניה.

8. יב-10133 - עירית ירושלים - גן ילדים ובית כנסת - שב' רמות.

דו"ח הועדה המקומית מס' 60 מיום 7.8.85 תיק בנין 83/399.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא לבנית בית כנסת מעל מסד שישמש כגן ילדים. הבקשה להיתר הבניה לא כוללת פרטים שונים כמתחייב מתכנית 2167 ב' ועל כן הוא מציע לאשר בשלב זה רק את גן הילדים ולדון בנושא בית הכנסת באחת מישיבות הועדה הקרובות.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר בשלב זה את חלק הבקשה הנוגעת לגן הילדים, המשך הדיון בנושא בית הכנסת נדחה עד לאחר קבלת הפרטים הדרושים לפי ת.ב.ע. 2167 ב'.

6. יב-10134 - תחנת דלק עזה "עיר שלם" - הפיכת מבנה סיכה לחנות אביזרי רכב.

דו"ח הועדה המחוזית מס' 46 מיום 17.7.85 תיק בנ/86/210.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי בפינת הרחובות הרצוג וגולומב קיימת תחנת דלק שהוקמה מכח תכנית מאושרת שמספרה 1093 ב' וכוללת בתוכה מסעדה גדולה, משרדים ומבנה סיכה ורחיצה. הבקשה הנדונה היתה במקור בקשה להפיכת המבנה המשמש לסיכה ורחיצה למינימרקט ואותה דחתה הועדה המקומית. הבקשה שונתה והיא עתה להפוך את מבנה הסיכה הגדול לחנות לאביזרי רכב. מר כהן לא מוצא כל הצדקה שתהיה במקום חנות בשטח של 200 מ"ר לאביזרי רכב. לדעתו הכוונה האמיתית מאחורי הבקשה היא להגיע בסופו של דבר למרכז מסחרי.

מר שרון ציין שבמקום שיש תחנת דלק מטבע הדברים הוא שהיא תשרת את השכונה. מבנה לסיכה ורחיצת מכוניות הוא אכן שירות לשכונה ולא חנות לאביזרי רכב. על כן הוא מציע לא לאשר את הבקשה.

גב' רווה הציעה להגביל את גודל החנות למינימום ושאר השטח ישאר כמבנה לסיכה ורחיצה.

מר כהן הציע להסתפק רק כ-30 מ"ר מכיון שמדובר בצומת סואנת ביותר.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לא לאשר את הבקשה במתכונת שהוגשה מכיון שהתחנה ממוקמת בצומת סואנת ביותר. הועדה תהא נכונה לדון בבקשה שתגביל את גודל החנות המבוקשת ל-30 מ"ר בלבד.

7. יב-5167 - גרום קרולינה ויואל - בנין חדש - גוש 6196 חלקה 1 שכ' בית-וגן.

דו"ח הועדה המקומית מס' 32 מיום 4.9.86 תיק בנ/71/146.

בפתח הדיון הסביר מר כהן שמדובר בבקשה לתוספת בנין חדש ל"ישיבה יוניברסיטי" שבנין ראשון שלו ממוקם במדרון המזרחי של בית-וגן בין המבנים של מכללה לבנות, בית ספר לטכנולוגיה וקרית נוער. תכנית מס' 1042 וכן תוכניות קודמות שחלות על האזור כללו הנחיות לגבי אופי הבינוי במקום ובחלק מהתכניות אף אושרו נספחי בינוי. ל"ישיבה יוניברסיטי" אושרה תכנית מפורטת 1606 ב' ועל פי תכנית בינוי שהוגשה מאוחר יותר מותר לבנות 2 קומות במורד ו-3 קומות במעלה המדרון. הבקשה הנדונה כוללת העמדה וצורת בנין התואמים באופן כללי את תכנית הבינוי אך בחלק מסוים מהמבנה ישנה תוספת קומה. הועדה המקומית מצאה לנכון לפרסם הקלה ב-2 קומות. לא התקבלו התנגדויות. עו"ד שמיצג את המבקשים ציין בשיחה איתו שקיבל הנחיות מהעיריה לפיהן מותר לבנות בנין בן 3 קומות ולא 2 קומות. עוד הוסיף שאחרי הבקשה עומד תורם ישיש. מר כהן ביקש להזכיר כי בזמנו התעוררה בעיה דומה בקשר לבית הספר לטכנולוגיה ובסוף הוא נבנה ב-3 קומות. כשקומת המסד גבוהה באופן חריג. לדעתו השאלה היא עקרונית אם לאשר את הבקשה כפי שהוגשה אם לאו. הוא סבור שאם הועדה תחייב את היזם להוריד קומה אחת הפרוייקט כולו לא יקום.

מר שרון העיר שאם עד עכשיו רק בנין בית הספר לטכנולוגיה חריג, אם תאושר הבקשה כפי שהיא זה לא יהיה חריג יותר אלא יצור סטנדס של בניינים גבוהים יותר באזור והשאלה היא אם זה היובי.

מר שטיין ציין שמאז אישור תכנית מס' 1805 כ' חלפו 15 שנה - ובמשך השנים השתנו התפיסות לגבי הבניה באזור.

מר רוקר ביקש להתריע שמדובר במדרון בעל שיפועים חדים וכל קומה עשויה להשפיע ולהסתיר את הבנין הקיים. עוד ציין שכרגע יש פצע בוראי בנוף ושפכי עפר לרוב ולדעתו יש לדרוש מהאדריכל להגיש לועדה תכ' פיתוח לגבי שפכי עפר וכד'.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לדחות את ההכרעה ולהעביר את הבקשה לדיון במליאת הועדה.

<u>ב. יב-10152 - מינהל מקרקעי ישראל- מגדש חניה זמני - מגרש הרוסים.</u>

דו"ח הועדה המקומית מס' 52 מיום 4.9.85 תיק בנ/300/85.

בעת הדיון ציין מר דרומי כי בהורשה בחזית האחורית של הבנסיה ב מגרש הרוסים מבקש מינהל מקרקעי ישראל להכשיר מגרש חניה זמני. הועדה המקומית פרסמה את הבקשה לפי סעיף 149 ו-151 ולא התקבלו התנגדויות.

מר שטיין הסביר כי נשלחו הודעות לכל המוסדות במקום שיש סבירות גבוהה שאנשיהם חונים שם - כמו למשל בתי המשפט, משרד העבודה, המעבדות השונות ועוד. הבקשה הוגשה ע"י המינהל שהוא בעל הקרקע ולא הוגשו התנגדויות.

מר כהן ציין שכדי לשנות הסדרים קיימים כבר הרבה שנים בעיר ולהפוך שטחים ציבוריים למגרשי חניה בתשלום יש לנקוט בהליכים עלפי החוק הכוללים פרסום בעתונים, על גבי לוחות מודעות במקום בולט וכד'.

גב' רווה הקריאה בפני הועדה את סעיף 149 (2) בחוק התכנון והבניה לפיו: "ההודעה הובגה במקום בולט בחזית הקרקע או הבנין שעליהם חלה הבקשה במשך הקופה להגשת ההתנגדויות ובדרך שתיקבע על ידי הועדה המקומית או מי שמינתה לכך בדרך כלל".

מר כהן העיר שהועדה המקומית לא יכולה לנקוט בהליך פרסום לשימוש חורג לפני שהועדה המחוזית החליטה על הפרסום.

מר שטיין כפר בכך.

גב' רווה בקשה לדעת אם מילאו כל התנאים ובקשה הוכחות לכך.

מר שטיין הזר וציין שהועדה המקומית בקשה בכל ההליכים על פי סעיפים 149 ו-151 לחוק כולל פרסום בעתונים. הוא עצמו הסביר מה היא הבקשה לאנשים שונים שפנו אליו מהמוסדות במקום וכן יש לו הצהרה מסעם האיש שהיה אחראי לתלות המודעות בשטח שאכן הדבר נעשה.

מר שרון ציין שמר שטיין נאמן עליו ואם הוא מצהיר שנקט בכל ההליכים הוא סומך את ידו עליו.

גב' רווה ציינה שמכיון שיש בעיר עוד שטחים ציבוריים שהוכשרו לחניה ולא ברור באיזה דרך נעשה הדבר יש לדעתה להביא את הדבר לידיעת הועדה ואת הנושא בכללותו יש להעלות במליאת הועדה מפני השיבותו הרבה.

מר סוקר העיר כי הבקשה שהוגשה לא כוללת פירוט לגבי הפיתוח בשטח בעיות ניקוז, האם יעקרו עצים או לא, היכן ימוקם ביתן השומר וכד'.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הבקשה כפי שהוגשה.

כיון שיש חשש שלא כל הנוגעים בדבר יודעים על הדבר הבקשה, והראיה שעובדי משרד הפנים אינם יודעים על כך למשל, על כן מתבקשת הועדה המקומית לדאוג לכך שכל הנוגעים בדבר העלולים להפגע כתוצאה מהבקשה יקבלו הודעה על כך וכן תקויימנה כל דרישות החוק בדבר הצגת מודעות במקום בולט במקום הרלוונטי. כמו כן יש לצרף לבקשה תרשים הנוגעים לפיתוח השטח כגון גדרות, עצים, ביתנים למכירת כרטיסים, עבודות הכשרת השטח וכד'.

הועדה המחוזית מבקשת הבהרה לגבי ההליך לפיו קבלה חברה פרטית את הזכיון להפעלת מגרש חניה בשפ"ץ בגן העצמאות.

9. יב-6376 - ישיבת פורת יוסף - תכנית שינויים - הרובע היהודי -העיר העתיקה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 51 מיום 21.8.86 תיק בנ/71/636.

בפתח הדיון הסביר מר כהן שהבקשה הנדונה היא בעצם וריציה שונה של בקשה שנדונה בועדה בשנת 83 והמבקשים לא מלאו את ההחלטה שהתקבלה אז ולכן הוא ממליץ לחזור על ההחלטה הקודמת כלשונה.

לאחר דיון,

הוחלט: לחזור על החלטת הועדה המחוזית כנדון מיום 27.12.83. כלשונה ולפיה:

1. היועץ המשפטי לעיריה יבדוק אם ניתן להוציא כיום היתר לביצוע השינויים המבוקשים, או שמא יש צורך להפקיד תכנית כמתבקש מהוראות תכנית המתאר עמ/9 ו-2188.

2. כמידה וניתן להוציא היתר תהול על ההיתר חובת השלמת החלקים בבנין שלא הושלמו בפועל. כמו כן יצופו כל הקירות החיצוניים באבן בהתאם למתחייב מן ההיתר המקורי.

3. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

10. יב-10090 - רמת בע"מ - 2 בניינים חדשים - רמות 04.

דו"ח הועדה המקומית מס' 48 מיום 17.7.86 תיק בנ/216-217/86.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. יב-10131 - אשדר חב' לבנין - 4 בניינים חדשים - רמות 04.

דו"ח הועדה המקומית מס' 40 מיום 17.7.86 תיק בנ/212-216/86.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. מלאכות ועסקים.

12. 1/5194 - פאר יחזקאל - שרברבות מסגרות - רח' בילו.
13. 1/3197 - כהן אליהו - מאפיה - רח' יואל.
14. 1/6086 - עליזה מרסיה - סטודיו לקרמיקה - רח' מסריק.

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

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. 7/3905 - יגבור אימו - מכירת דברי עור - רח' דוד העיר העתיקה.
16. 7/3829 חב' הלוויים בע"מ - מוסך - נחל האגוז.
17. 1/6354 - תמיר רפאל - ערכי צילום - מינת אגריפס.

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

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. 1/6312 - סנאנס חיים - מספרה - בן סירא.
19. 1/0721 - זקן זריפה - בגדים לכביסה - יפו.
20. 1/4901 - סונול רכבת - תחנת דלק ושרותים - בית-לחם.
21. 1/6200 - יונה ממום - קיוסק - הלל.
22. 7/2016 - דגרני זקי ושות' - מכירת אופנים ודברי חשמל - רח' שכם.

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

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש הורג לתקופה של 5 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13/..

23. 710260 - טלפיתי איאס - מכירת חומרי ניקוי - רח' הלאטינים.
24. 711143 - סמארה ג'ורג' - ממתקים ומשקאות קלים - רח' עקבת אל חאנקה.
25. 710736 - אבו מאדי סעדי - מכלת - שכ' סילוואן.
26. 713889 - בית הסגל ע"ש מאורסדורף - בית הארחה של האוניברסיטה - הר הצופים.

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

<u>החלט:</u> לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

27. <u>112918 - ח.ב.י. בע"מ - ניהול מחסן מוצרי אינסטלציה - אליאב.</u>

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

לאחר דיון,

<u>החלט:</u> א. לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים בלבד.
ב. כל החלטה שתתקבל בעתיד לגבי תכנית מס' 2257 א' תחול גם על הבקשה הנדונה.

28. <u>116744 - אברהמי מרדכי - נגריה - זונגפלד.</u>

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

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של שנתיים.

לאחר דיון,

<u>החלט:</u> לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של שנתיים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

29. <u>118166 - זילבר חיים - מוצרי חשמל וקסטות - מלכי ישראל.</u>

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

<u>החלט:</u> לאשר את הבקשה הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

30. 1/3443 - שחר אהרון - נגריה - תל-ארזה.

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של שנתיים.

לאחר דיון,

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

מרחב תכנון מקומי, מטה-יהודה

ד. עררים.

31. יבי-פודסד - עדר משפחת צוקרט על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 10.3.86 בגין בקשתה לבנית ארובה - רח' הימין מבשרת-ציון. (תיק בנ/77/274).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציין מר כהן שמדובר בבנין קיי פבמעלה הקסטל באזור הצופה לעמק בית נקופה. הבנין מדורג ובעבר ניתן היתר לבנית ארובה בקצה כל מדרגה. הבנין כולו היה בבעלות אדם אחד בתחילה אולם מאוחר יותר רכשו אותו 3 דיירים אחרים. בשלב זה נבנתה ארובה אחת לשתי הדירות בשני המפלסים העליונים ועתה מבקש בעל הדירה התחתונה לחדש את הרשיון לבנות ארובה בדירתו. הועדה המקומית דחתה את הבקשה "לאור המסרד בארובה שמהווה שינוי תכנוני".

בפני הועדה הופיע העורר/מבקש מר צוקרט וב"כ עו"ד ר. צוובנר. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ב. יוסקוביץ. כמו-כן הופיע המתנגד מר קאופמן וב"כ עו"ד ר. חייט.

עו"ד צוובנר טען שהוא מתנגד להזמנת המתנגדים מכיון שלדעתו אין להם מעמד להתנגדות. לעצם הענין ציין כי מדובר בבית תלת מפלסי אשר לקוחו מתגורר במפלס הנמוך והבקשה היא חידוש ההיתר לבנית ארובה בהתאם לתכנית המקורית שהוגשה ואושרה. בפועל נבנה כל הבנין לבד מהארובה, הועדה המקומית הזמינה את הצד שכנגד והחליטה לאשר את הבקשה בתנאי שתוגש הסכמתם. מכיון שהשכנים התנגדו לא אושרה הבקשה. לאחר שלקוחו התחיל בהכנות לפתיחת חור בביתו לארובה הגישו השכנים בקשה לצו מניעה ובית המשפט החליט שמאזן הנוחיות פונה דוקא לצד לקוחו אך מכיון שעדין לא היה כידו היתר נאמר שם שיוכל להוציא את הארובה לאחר שקיבל היתר.
נערך דיון חוזר והוא עצמו פנה ליועצת המשפטית של הועדה המקומית שהבטיחה לשקול את הענין שנית. הערר הוגש על-מנת שלא לאחר את הזמן בו מותר להגיש ערר. המתנגדים בנו את הארובות שלהם אך לא מוכנים שלקוחו יבנה את שלו. לדעתו הועדה היתה צריכה לחדש את ההיתר כדבר מובן מאליו כי אין כל שינוי תכנוני וגם הת.ב.ע. לא שונתה, כמו-כן לא השתנה החוק.

אין זה סוד שקיים סכסוך בין השכנים לגבי הזכויות בגג שבוא מדובר, גם נושא זה נמצא בבירור בבג"ץ ואין זה מענינה של הועדה. לכל אחד מהדיירים יש חוזה חכירה בנפרד עם המינהל ולפי החוק אין צורך בהסכמת כולם אלא הועדה יכולה להסתפק באישור אחד מהם. השכנים הסכימו בזמנו לתכנית אף שלפי דעתם הגג שלהם.

מר יוסקוביץ ציין שהועדה אינה שוקלת שיקולים קניניים. כאן יש שאלה של גבול וברור שאם אף אחד לא נפגע תכנונית הועדה לא תחייב את הסכמתו. השקול של הועדה הוא תכנוני. בזמנו הגיש את הבקשה בן-אדם אחד, היום ישנם 3 אנשים שקנו את הבנין. הוא עצמו לא מודע להסכמים ביניהם מה שהוא יודע שעל-פי ההיתר נראה שכל דייר משתמש בגג שלפניו, לכל אחד מהם יש דלת יציאה לגג העליון. הארובה המבוקשת פונה לחלון של השכן והועדה רואה בזה שינוי תכנוני. הארובות השניות נבנו כארובה אחת בחלק העליון של הבנין. נושא הבורר הובא בפני הועדה כי בהחלטת בית המשפט נאמר שימונה בורר. הועדה המקומית סכמה שלא תהיה מניעה לדון פעם נוספת בבקשה ולאשרה במקרה שהבורר יפסוק שאין מסרד.

חידוש הרשיון אינו אוטומטי כי ההיתר המקורי הוצא לפני למעלה מ-5 שנים.

עו"ד חייט ציין שההיתר המקורי דיבר על ארובות לצורך הסקה. כיום נבנתה ארובה אחת לכל שלושת הדירות ועתה מבקש מר צוקרמ ארובה לצורך אח ולא לצורך הסקה.

על-פי סעיף 20 ד לתקנות ניתן לחדש היתר בניה בשני תנאים:

א. ע"י בעל ההיתר.

ב. בתנאי שאין מניעה.

א. בעל ההיתר צריך להיות אותו אדם שקיבל את ההיתר המקורי שהוא מר כהאן ולא מר צוקרמ ולכן אין לו מעמד של חידוש ההיתר.

ב. מסרד הוא מניעה. מרשו משתמש בגג כמרפסת ואם תבנה שם הארובה יצא כל העשן למרפסת. הסכסוך האמיתי בין הצדדים הוא מה ייעשה במרפסות ודבר זה נמצא בבית משפט השלום. כל הבקשה לחידוש הרשיון לא נועדה אלא כדי לקבל פסק דין סופי לענין המרפסות.

עו"ד צוובנר ביקש להבין איך נתנו רשיונות לבנית ארובות בבניינים דומים הסמוכים לבנין האמור אם מדובר בשינוי תכנוני לשאלת מר כהן באיזה ארוכה מדובר - של הסקה או של אח השיב שסענת עו"ד חייט לא נכונה וכי הדר ההסקה נמצא במקום אחר בבנין.

בענין זה הסביר מר קאופמן שתוך כדי מהלך הבניה התברר שניתן לנצל חלל מתחת למרתף ושם נמצאות ההסקות. להסקות אלו יש בעיה נקיה ואף היא מהווה מסרד על אחת כמה וכמה כשמדובר על קמין עצים.

עו"ד צוובנר חזר וטען שענין המסרד שנקבע מפורשות בבית המשפט הוא מעשה בית דין ואין לחדש את הדיון בנושא זה בשום פורום אחר.

לכל דיירי השכונה יש ארובות. אם הארובה המבוקשת תהווה הפרעה אפשר יהיה לפנות לבית המשפט. הוא מוכן להוריד את בקשתו בתנאי שמהנדס הועדה המקומית יפסיק לתת היתרי בניה לארובות אחרות במבשרת.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן ציין שלבקשה הנדונה יש שני מרכיבים: א. הצד המשפטי. ב. הצד האכותי - אקולוגי. יש להתרכז בשאלה באיזה מידה מהווה הארובה מטרד לשכן.

גב' רווה ציינה שבית המשפט לא קיבל את הטענה של המטרד והחליט שיש לחדש את ההיתר. אם הארובות לא היוו מטרד כשניתן ההיתר בזמנו אי אפשר לטעון שעכשיו הן מהוות מטרד מכיון שלא היו שינויים בשטח. חידוש היתר הוא ענין טכני ונושא המטרד ידון בבית המשפט.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה מהנימוקים הבאים:

א. ניתן לחדש את ההיתר הבניה מאחר ולא חלו שינויים בשטח לא מבחינת החוק ולא מבחינת התכנית החלה.

ב. נושא המטרד צריך היה להידון בבקשה המקורית ובכל מקרה הוא נושא לדיון בבית המשפט ולא בועדה המחוזית.

32. יב-10137 - ערר משפחת שטראום על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 21.4.86 בגין בקשתם לבנית בית מגורים - רחוב הברוש מבשרת ציון. (תיק בועדה המקומית בנ/84/196).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציג מר כהן את הבקשה.

בפני הועדה הופיעה המערערת/מבקשת גב' מ. שטראום ואדריכל ש. יום-טוב.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ברוך יוסקוביץ.

אדריכל יום-טוב ביקש להקריא קטע ממכתבו לועדה המקומית, המדבר בעד עצמו: "אנו עוצמים עינינו ומבקשים לחשוב על ירושלים. מה אנו רואים ? מה ציירו במרוצת הדורות הצליינים, המסילים וכל שבאו להתעפר בעפרה של ארץ הקודש ? הוזה אומר: חומות וכיפות, חומות וכיפות. התכנית המפורטת כמו התעלמה מכך. התעלמה מהמרכיבים הראשוניים של מסורת הבנייה. אבל היא קצה לאופנות הבנייה. אינני בא לטעון נגד האופנות. כנראה, אין לעמוד נגדן.

אני צפיתי שחברי הועדה המכובדים משיפגשו תכנית שהיא כולה כיפות וחומות, יעמדו מיד על החסרון שבתכנית המפורטת. ואמנם יפעלו לתיקון חסרון זה. ועד התיקון, יהיו למליצי יושר של התכנית שעורכה ידעה לא לשכוח את מסורת הבנייה של ימים עברו, אפילו תוך שימוש בטכנולוגיה חדשה."

מדובר במסורת הבניה הקדומה לפני סגנון הבניה שהביאו הצליינים למקום. הבית המתוכנן הוא עם כיפה, וחומות אבן מסביבה כך שציפוי האבן שנראה בחוץ הוא לא רק 100% אלא 100% והכיפה היא מסורת הבניה בירושלים ובכל הארץ. לתדהמתו הוא שמע בועדה המקומית שחבריה מוכנים להתיחס לכיפה כאל גג רעפים. האם הכיפה המסורתית צריכה לקבל חסות תחת מסווה של גג רעפים ?

מר יוסקוביץ ציין שהוא שמח שקרה המקרה שבאותו שבוע בדיוק הגיש האדריכל - מר יום טוב שני תכניות לועדה המקומית האחת בצור-הדסה והשניה זאת הנדונה. לבניה כזאת בצור-הדסה אין כל מניעה אך באזור המדובר יש סייגים בתכנית המתאר לגבי חומר הגמר. לכיפה עצמה אין מניעה. הבקשה כפי שהוגשה מהווה סטיה ניכרת מבחינת חומר הגמר. אין מניעה לאשר את הבקשה כשהכל יהיה מצופה באבן. בינתיים הגיש האדריכל תכנית לציפוי אבן כשעובי האבן מגיע ל-4 סמ' והוא מבקש לבדוק אם ניתן בכלל להשתמש באבן כזאת.

אדריכל שם טוב ציין שבד"כ כיפות לבנות לא מצופות הן גדולות. יש גם כיפות זהב וכסף כיפות נאות בירושלים. הוא עצמו מתכנן לצפות את הכיפה בסיח ב' לבן כשהכל מוקף חומת אבן מסביב. לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות, התנהל הדיון הפנימי.
מר כהן ציין שמאחר שמדובר בסטיה ניכרת אין לועדה שיקול דעת והיא מנועה מלדון בבקשה.

לאחר דיון,

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

.53 יב-3004 - ערר מר א. חאג' מוסה - על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 12.5.85 בגין בקשתו לבנין חדש - אבו-גוש (תיק ב/26/85).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר כהן שמדובר בבקשה לבנית בנין חדש עם קו בנין של פחות מ-75מ' מציר הכביש והדבר מהווה סטיה ניכרת מהוראות ת.ב.ע. 3 - תכנית המתאר הארצית לדרכים.

בפני הועדה הופיע המערער/מבקש מר חאג' מוסא.

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

מר ח. מוסא הסביר שמדובר בקרקע השייכת לדודו והלה אפשר לבנות עליה את ביתו לאחר שראה את מצבו הקשה ואת תנאי המגורים בהם הוא שרוי עתה. בעבר הוא קיבל היתר בניה בשטח אך כשהחלה הבניה הסתבר שהבנין עלול לסגור את חלונות הבית של דודו ולכן סטה הקבלן ב-2מ' מקוי הבניה המאושרים. עקב כך הופסקה הבניה והוא הוצרך להגיש בקשה נוספת וזו נדחתה בטענה שיש סטיה ניכרת מקו הבנין. מר מוסא ביקש להדגיש את העובדה שבשלב זה הוא מתגורר בדירה בת 3 חדרים עם עוד 3 משפחות כשלכולן שרותים משותפים והמצב בלתי נסבל. הוא קיבל את השטח מדודו ללא תמורה בגלל היותו נכה ובגלל העובדה שאין לו כל שטח אדמה באבו-גוש.

מר ב. יוסקוביץ ציין שמדובר בחלקה גדולה למדי של 6.2 דונם המיועדת לבניה ב-40% - כלומר ניתן להגיע ל-2400 מ"ר בניה. במשך שנים הוא מבקש שתוגש תכנית חלוקה לשטח וניתקל בסירוב, למרות זאת לפנים משורת הדין הוא מאשר בקשות שמגיעות. לאחרונה אושר קו בניה למבקש מעט יותר צפונה אך הבנין הוזז לנפל קרקע ומגיע למרחק של 4 מ' מקו הכביש:

מר מוסא סען שהוא הגיע בכר לשלב של יציקת יסודות, רצפה ואפילו מעט עבודות אבן. אין לו כל אפשרות לסגת כי הבנין יגרום להסתרת אור מדירת דודו. הוא קיבל את הקרקע מדודו רק בגלל שהוא בכה100% ואין לו לאן ללכת.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן המליץ לדחות את הבקשה מאחר שהיא מהווה סטיה ניכרת והציע שהמבקש יבוא בדברים עם מהנדס הועדה על-מנת להגיע לפתרון.

לאחר דיון,

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

תאריך. _____ _____

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

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה בישיבתה
מס' 688 שהתקיימה ביום שלישי כ"ג בשבט תשמ"ז 8.10.86

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

השתתפו:	ד. ברגמן	-	רשות מקומית ירושלים
	ר. דנגור	-	מ"מ של מר מ. נחמיה
	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	ש. כהן	-	נציג שר השיכון
	ע. לוקסמבורג	-	נציגת מע"צ
	ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות
	א. מלכוב	-	נציג שר החקלאות
	מ. נחמיה	-	רשות מקומית ירושלים
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	ת. רוזה	-	נציגת שר המשפטים
	ד. רזניק	-	אדריכל
	י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים
נכחו:	פ. בלנק	-	מחלקת מהנדס העיר
	א. בן אשר	-	מחלקת מהנדס העיר
	י. בן-יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. סוקר	-	יועץ סביבתי לועדה המחוזית
	י. פלאוס	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלס	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	-	מזכירת הועדה המחוזית
	א. שרבר	-	סגן מהנדס העיר
נעדרו:	ת. אשל	-	רשות מקומית ירושלים
	ע. דרמן	-	נציג שר הבטחון
	א. ליממן	-	רשות מקומית מטה-יהודה

/...

א. אישור פרוטוקולים

1) פרוטוקול ההחלטות ועדת המשנה מס' 376 מיום 30.7.85
2) פרוטוקול ההחלטות הועדה המחוזית מס' 684 מיום 6.8.85

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

ב. תכניות לאישור (מתן תוקף).

1. (3414) תכנית מס' 3414, שינוי מס' 1/03 לתכנית מפורטת מס' 1046 א' - רח' נרקיס פינת הגידם - מרכז העיר.

נוסח ההחלטה לאישור.

להלן נוסח ההחלטה הסופי כפי שאושר בעת הדיון.

הוחלט: א. לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולדחות את התכנית מאחר והועדה השתכנעה כי אישור התכנית במתכונת המוצעת עלול לגרום לבעיות סביבתיות ואחרות, לרבות בעית הניה, שאין להם פתרון בתכנית המוצעת.

ב. הועדה תהא נכונה לדון בבקשה להיתר בניה, על פיה תותר בניה חדשה במקום המבנה שנשרף ובתוספת בניה חדשה כמפורט להלן:

1) בנית מבנה חדש בשטח של כ-350 מ"ר במקום המבנה שנשרף והמבנים שעפ"י התכנית מיועדים להריסה, בתנאי שגובה הבנין לא יחרוג מגובה המבנים באזור מגורים 3.

2) תוספת קומה על המבנה הקיים בהתאם לתכנית המוצעת בהקף של כ-175 מ"ר.

3) תוספת הבניה הנ"ל מותנית בפתרון בעית החניה בהתאם לתקן החניה הנהוג ובפתרון בעיות אקוסטיות למניעת מטרדי רעש.

2. (3316) תכנית מס' 3316, שינוי מס' 7/03 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - מסוף אוטובוסים בשכונת קטמון.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3166 מיום 28.2.85.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות 7 דיירים משכונת סן מרטין.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.7.88:

א. לדחות את ההתנגדות מהנימוקים שפורטו בחוות הדעת ולתת תוקף לתכנית.

ב. לאור מכתב שנשלח ע"י אגף העתיקות, לקבל את התנגדות אגף העתיקות ולהוסיף כי יש לתאם כל פעולה מראש עם אגף העתיקות מאחר ובתחום התכנית ישנם אתרי עתיקות שיש לטפל בהם לפני ביצוע התכנית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מטרת התכנית היא קביעת שמוש למסוף אוטובוסים חליפי למסוף הקיים בצומת פת גולומב. התכנית חוזרת ולקובעת דרך גישה למסוף המהווה קטע מכביש מספר 6.
לתכנית הוגשה התנגדות בהתימת 7 בעלי בתים ברחוב הן מרמין.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: גלבר כרמלה, מרי גרינברג, מנשה זכאי ושרה מארליס.
בשם הועדה המקומית הופיע מר א. שפרבר.

גב' מארליס בקשה לדחות את הדיון זאת מן הטעם הבא:
כאשר קבלו המתנגדים את הזימון לדיון ציפו כי יצורף לזימון תצלום של התיק ובתוכו דוחות אקולוגיים, אקוסטיים ושאר נתונים על מנת שיוכלו לבחון את טיעוניהם, אך לתדהמתם לא נעשה הדבר. הם מבקשים לדחות את הדיון עד לקבלת תצלום התיק או להילופין עד שהם יזמינו באופן עצמאי דוחות כאלה מטעמם הם. האנשים שהגיעו היום לדיון באו למחות על כך שלא קבלו דבר עד כה. הסתבר להם כי התכנית הנדונה נמצאת על המדוכה כמה שנים. היא מבקשת את דחית הדיון ולו גם על-מנת שלא תוצר ההרגשה שהדברים נעשים בחופזה.

מר לוי ציין כי הוא תמה לשמע הדברים. לפני שבאים ומעלים טענות כאלה מן הראוי היה לבדוק התחילה אם אכן המצב המשפטי הוא כזה. עפ"י חוק התכנון והבניה הופקדה התכנית ובתקופת ההפקדה היה על המתנגדים לבוא ולבדוק את התכניות הפתוחות לעיון הציבור. אין הועדות מכינות צילומי תיקים, לא מכח החוק ולא מכח נוהג כל שהוא, כל המעוניין יכול היה לבוא ולעיין בתכניות.

גב' רווה ציינה כי הדברים שהוצגו ע"י מר לוי הם אכן המצב המשפטי, גם בבית המשפט אין מצרפים צילומי תיקים ועל אחת כמה וכמה הועדה המחוזית שאינה בית משפט. התיקים פתוחים לעיון הציבור וכל מה שמחוייבת בו הועדה הוא הזמנת המתנגדים לדיון.

גב' מארליס טענה כי המתנגדים קבלו את הזימון ערב החג כאשר אנשים נעדרו מן העיר מפאת החגים. אין הם עורכי דין ולכן הם פונים אל הועדה בצורה התמה ביותר בבקשת דחית של הדיון. היא קיותה לקבל את הדוחות אך עתה משתובהר לה המצב, היא נכונה להבין ולדעת שאין הועדה מועלת כבית משפט ומבקשת דחיה של חודש ימים על-מנת שתהא להם שהות מספיקה לבסוס טעוניהם.

מר לוי ציין כי למתנגדים היתה שהות מספיקה דיה להכין את התנגדותם מיום שהופקדה התכנית, אי אפשר, ואין זה טביר מבחינה נוהלית לאחר כל ההערכות הדרושה לקיום הדיון, לבוא ולבקש דחיה ואולם מאחר שהוא מוצא מידה של כנות בדבריה הוא נאות להענות לבקשתה.

מר שפרבר הודיע כי הוא מתנגד לדחית הדיון.

הועדה נאותה להענות לבקשת המתנגדים והחליטה לדחות את הדיון לישיבה שתתקיים ביום 22.10.06 בשעה 10.00.
הודעה על כך נמסרה למתנגדים שהופיעו לדיון ובה צויין אף שלא ייחלחו הודעות רישמיות על כך והם יהיו אחראיים למסירת ההודעה ליתר המתנגדים שלא הופיעו לדיון.

5. (1667 א') תכנית מס' 1807 א', שינוי מס' 1/83 לתכנית מס' 1420 - שכ' רמות-השכול.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3177 מיום 21.3.85.

לתכנית הוגשה התנגדות החברה להגנת הטבע.

הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>הוחלט</u>: לדחות את הדיון לבקשת המתנגדת.

6. (3430) תכנית 3430, שינוי מס' 1/83 לתכנית מס' 1149 א' 1149 ב', 1149 ג' ושינוי מס' 1/83 לתכנית מס' 1042 - רמת-דניה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3163 מיום 24.2.85.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחד' גד עירון שהוסרה בעקבות הסכום הבא שאושר ע"י הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.7.85:

לתת תוקף לתכנית מתוקנת כדלקמן:

1. מגרשים 8 ו 10 והחלק הצפוני בין מגרש 8 לגבול התכנית יהיו שטחים פתוחים ציבוריים.

2. מגרש 9 יחולק. השטח הדרומי יהא שטח פתוח ציבורי והשטח הצפוני יוצא מגבול התכנית.

3. השטח הצפוני של מגרש 4, 6 יכלל בקו הכחול של תכנית מס' 3430 ויועד כשטח פתוח ציבורי.

בפתח הדיון מסר <u>מר כהן</u> כי מטרת התכנית היא חלוקה מחדש של חלקות לקביעת הפרשות לצרכי ציבור וקביעת בינוי בחלקות המיועדות לבניה.

לתכנית הוגשה התנגדות ע"י מתכנן התכנית הגובלת עם התכנית הנדונה בחלקה הצפונית במענה כי קיימת אי התאמה בקו הגבול שבין שתי התכניות ובתואי הכביש המשותף.

כשל מערכת הדרכים, היה צורך לכלול בתכנית שטחים שנקבעו כשטחים להשלמה חסרה שקביעתם להפרשה במסגרת תכנית זו חורגת מן המותר להפריש ללא תשלום.
עירית ירושלים הגיעה לידי הסכם עם המתנגד כמפורט בהמלצתה לעיל שבעקרון הוא נכון אך לא באופן שבו הוא מוצע ליישום.
להערכתו יש לתת תוקף לתכנית שהופקדה וליישם את הסכום במסגרת התכנית המצרנית לכשתגיע לידי דיון והפקדה בועדה המחוזית.

<u>מר נקמן</u> עיין כי בשעתו דובר על קביעת מסוף אוטובוסים שאינו בא לידי ביטוי בתכנית.

<u>מר בן-אשר</u> השיב כי המסוף נקבע במקום אחר. רצינו להבטיח שהשטחים המיועדים להשלמה, שהם בבעלות שכון עובדים יועדו כשטחים ירוקים ולא למגורים ולכן מוצע לקבוע זאת בתכנית הנדונה.

מר כהן הפנה את תשומת לב הועדה לסעיף 16 להוראות התכנית בו נקבע כי השטחים המסומנים כאמה להשלמה יכללו במחום התכנית המצרנית בעתיד... מודגש בזאת שמגרש התכנית מיצה את כל זכויות הבניה במגרשים הדסים 8-12. והוא מאשר בחתימתו על גבי תכנית זאת את הסכמתו להעברת שטחים אלה לטובת הרחבת המקומית אשר תהיה רשאית במקרה שתערך תכנית רפרצלציה, לרחוב הרקע לטובת בעלים אחרים ולא יהיה לבעל הקרקע המקורית כל תביעה בגין הקרקע להשלמה".

מר רזניק קבל על כך כי אין איבתורמציה מספיקה לגבי הבינוי, אין מדובר בבנין בודד אלא בסתחת שלה של בניינים רבי קומות.

מר כהן הטביר כי יעוד הקרקע זכויות הבנית ומספר הקומות הוקנו ככר בתכנית הודמת וקשה בעלב זה לחזור ; לסגת מסגת מה גם שבתכנית הנדונה הופחתו מספר הקומות לבניה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> 1. לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית כתיקון, לפיו יותנו מתן ההיתרים לבניה בתחום התכנית בהגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המחוזית.

2. הסכום המפורט בהמלצת הועדה המקומית ייושם בתכנית המצרנית הגובלת בחלקה הצפוני של התכנית הנדונה.

8. (3326) תכנית מס' 3326, שינוי מס' 12/83 לתכנית המתאר המקומית ושינוי מס' 1/83 לתכנית 3268 - עכונת הר-נוף.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3169 מיום 10.2.86.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מינהל מקרקעי ישראל.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 16.7.86:

לקבל את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית מתוקנת כדלקמן:

גבולות המגרשים יתוקנו בהתאם לצינור הביוב ויעוד השטח יהיה שטח ציבורי פתוח.

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר מלכוב טען כי בעקבות מדידה מעודכנת בשטח ושימוש המגרשים המיועדים לבניה נמוכה בשולי השכונה, נמצא כי בתחום קווי הבנין עוברים צינורות ביוב וניקוז ראשיים ולכן הוא מבקש כאמצעות התנגדותו לתקן את גבולות המגרשים בהתאם לפתרון שתואם עם הועדה המקומית.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לקבל את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית בשינויים כפי שהמליצה עליהם הועדה המקומית בתאום עם מינהל מקרקעי ישראל.

6. (5036) תכנית מס' 5036, שינוי מס' 6101 לתכנית המתאר מס' 1905 - גילה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3130 מיום 2.12.86.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות משרד התחבורה.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 18.6.86:

א. לקבל את ההתנגדות כהלכה ולתת תוקף לתכנית מתוקנת לאחר הוצאת השטח המיועד לבנית מסוף אוטובוסים והחניה. השטח שיוצא לא יכלול את הטולס המזרחי הכולל את דרך הגישה למסוף.

ב. יש להפקיד תכנית נוספת למסוף האוטובוסים וההחניה.

הצדדים הוזהרו כחוק.

בפתח הדיון הזכיר מר כהן כי משרד השכון התחייב בשעתו לבטל את הבנייה המיועדת בתכנית המתאר בשטח החורשה, אבצלה מכלית בעקבות התנגדותו של מר אליעזר ברוצקוס, והביא להפקדה את התכנית הנדונה המיועדת את השטח כשטח פתוח ציבורי. במשך השנים הגיע משרד השכון להסדר עם ק.ק.ל. שפתח את השטח והתקין בו מתקנים של נופש מעיל. במקביל התנהלו דיונים בין משרד התחבורה ועירית ירושלים לאתור שטח למסוף לתחבורה ציבורית וב יכומעת הלשכה הותנה הדבר בשני תנאים: הגבלת השטח למינימום האפשרי על מנת שלא יהווה מטרד לבניינים הסמוכים וטיפול בטפכי העפר הגדולים.

מר נקמן מען כי התכנית לאתור השטח וקביעתו כמסוף אוטובוסים נמצאת בשלבי הכנה, בשכל הגורמים המוסמכים הסכימו לה וגבולותיה נמצאים בתחום התכנית הנדונה ביעוד של שטח פתוח ציבורי, במעורף להתנגדותו העביר סקיצה המתארת את השטח החופף הירוק. אותו הוא מבקש להוציא מתחום התכנית.

מר כהן ציין כי כאשר הגיש מר נקמן את התנגדותו לפני כשנה סבר שבו זמנית יעביר גם את התכנית למסוף האוטובוסים, אך הוצאת השטח מתחום התכנית בשלב זה, לפני הפקדתה של התכנית החדשה, תגביה את היעוד הקודם של אזור מגורים ולכן עדיף בעיניו לקבוע את טווגה של התכנית החדשה לכשתופקד כשינוי להכנית הנדונה.

מר נקמן ציין כי אין הוא רואה טעם להשאיר את היעוד כירוק בשעה שהועדה מודעת לכך כאין הדבר ישאר כך בעתיד וכי נכון לשטח יעוד של מסוף אוטובוסים.

הוא חופש ששינוי היעוד בתכנית החדשה יגרור התנגדויות של גופים ציבוריים אשר יראו בתכנית פגיעה בשטח ירוק.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. לתת תוקף להכנית.

2. הועדה משוכנעת כי השטח בחלקה הדרומי המזרחי של התכנית, המצויין בסקיצה שהוצגה ע"י מר נקמן, מתאים לשמש כמסוף לאוטובוסים וכי יעודו זה יקבע בתכנית נפרדת אם וכאשר תוגש בהתאם לסכום שנקבע לגביו ע"י הגורמים הנוגעים בדבר.

7. (3161) תכנית מס' 3031, שינוי מס' 3152 לתכנית מס' 1047 ג' - רח' שי עגנון.

הובא לתיקון ההחלטה.

מר כהן לא השתתף בדיון.

בעת הדיון מסרה גב' חלווה כי בשטח התכנית חלות מספר תכניות שבדיעבד המסקר כי המדרים והחריקה שנעשו קודם הפקדת התכנית לא בא לידי ביטוי בה, בתו-כן נמצאו מספר מדשים שבגיים בהתאם לתכניות תיקון, כך להסב ההחלטה גודלי המשטחים בטבלת האיחוד וההלוקה בחלקות מודות 1 ו-2, במדרים בהם מספרי חלקות חדשות לאביהים לפי בל גורך וכיוצא באלה פרטים שאין בהם כדי לפגוע במהות התכנית.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לתת תוקף לתכנית בתיקונים הבאים.

1) לשנות את טבלת האיחוד והחלוקה-מחדש באופן שכן ירשם גודל המגרש מס' 1-966 מ"ר וגודלו של מגרש מס' 2 - 17047 מ"ר.

2) לבטל את מספרי המגרשים המציינים את השבילים כמעט השביל המצויין במגרש מס' 6.

3) לתוציא מתחום התכנית את הרצועה הדרומית המסומנת בחצים פרטיים.

4) להוסיף להוראות בתקנון בדבר פרוג התכנית שבויי בתכנית 1047 ד'.

5) לתקן את התקנון בהתאם ובהתאם עם לעבת המתכנן המחוזית.

6. (3667) תכנית מפורטת מס' 3667 - בית המדרש הגדול של הסידי בעלזא - שכ' קומרבה.

הודעה בדבר העמדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3102 מיום 29.8.88.

בהתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מיוצגי ארגון הנכים אשר הופרה במכתבם מיום 9.9.88.

<u>הוחלט:</u> לתת תוקף לתכנית.

ג. <u>תכניות להפקדה.</u>

9. (1310 ב') תכנית מס' 1310 ב', שינוי מס' 1100 לתכנית מס' 1310 ושינוי מס' 3100 לתכנית מס' 1062 - גוש 30001 - חלקות 99 ו-100 - שכ' בית-וגן.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 19.6.88:

להפקיד את התכנית. התכנית התוקן מהחינה מכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מעת לעת חוזרת ועולה בעית ניצול קומת עמודים וסגירתה לצורך מגורים בשכונת בית וגן כתוצאה של הסכם משנות ה-70 בין עיריית ירושלים וחברת פרזות לשכון זוגות צעירים וכו'.

בשנת 1978 הוגשה בקשה לבנין הנדון להכשרת השטחים ל 3 דירות מגורים בהיתר ונדחתה, לפני בשנה פנו הדיירים פעם נוספת וכעצה אחת עם יו"ר הועדה הוסבר להם כי תכנית כזו צריכה להיות יזומה ע"י עיריית ירושלים. בהתאם לכך מוגשת עתה התכנית שעיקריה כאמור הם הגדלת אחוזי הבניה מ94% ל104% ושנוי שמוש מחסנים בקומת המקלט ל-3 דירות בהתאם לנספח הבינוי.
הלשכה בחנה את התכנית וממליצה להפקידה בתנאי שהנספח יכלול רק את הקומה נשוא התכנית ללא כל יתר הקומות הקיימות.

מר ש. כהן שאל אם אמנם בדקו שאכן נועדו הדירות למי שזכאי להן.

מר לוי הבהיר כי ההסכם לא חל היום.

מר כהן צטט ממכתבו של עו"ד גלס שאכן הדירות אינן מאוכלסות היום.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שנספח הבנוי יכלול רק את הקומה נשוא התכנית.

10. (3596) תכנית מפורטת מס; 3596 -קביעת כללי בינוי למוסד בהר נוף.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 9.7.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לבצע תיקונים טכניים.

2. תנאי מתנאי קבלת היתר בניה והוא תכנון וקבלת אישור היתר לשפיכת עודפי החפירה ונתתם על כך התחייבות בתאום עם היועץ המשפטי לעיריה והמחלקה לשיפור פני העיר.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית המתאר 3028 הועידה מספר מגרשים למוסדות וקבעה כללים ראשוניים לבניה, כין היתר אחוזי בניה של 100%, בישיבה משותפת עם הצוות המקצועי של הועדה, המתכנן ונציגים מעיריית ירושלים נדונה השאלה העיצובית בהקשר לגובה המבנים והוחלט להמליץ על כך כי במקרה שיש במתחם בנין מרכזי בעל חשיבות מיוחדת כגון בית כנסת. אפשר שיתרוג מנפח הבניה שנקבע בהוראות הכלליות של תכנית המיתאר ומכל מקום ישקל לגופו של מקרה בנפרד, בהתיחס לסביבה והשפעתו אליה. במקרה הנדון מומלץ להפקיד את התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. (1833 א') תכנית מס' 1833 א', שנוי מס' 1/85 לתכנית מס' 1833 - נוה שאנן (אקדמיה כצלאל.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.7.85:

להפקיד את התכנית.

12. (3608) תכנית מס' 3608 - חלוקת מגרש ציבורי -רח' קאסוטו בית וגן.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.7.85:

להפקיד את התכנית.

בפתח הדיון הסביר מר כן אשר כי עפ"י תכנית 2022 ב' מיועד מגרש ג' כשטח לבנין ציבורי ואשר נועד למוסד בני ברית המשמש כמוסד לקליטת נערים שנפלטו ממוסדות חינוך אחרים. אותה תכנית אחי השמחים שבבעלות המוסד עם קרקע נוספת בשטח של כ 12 דונם שבבעלות המינהל. מכלל השטח הופרשו כ 40% למטרות ציבור והם הוגדרו כשטח לבנין ציבורי.

כאשר באו בציגי מוסד בני ברית בבקשה להרחיב את המוסד התעוררה בעיה משום ששטחם אוחד את שטח המינהל, וההפקעה לצרכי ציבור צמצמה למעשה את אפשרות התרחבות המוסד, דבר שאלץ את הנוגעים בדבר לחפש פתרון. העיריה העדיפה למצוא פתרון מבלי לפגוע בפרצלציה של תכנית 2022 ב' והוא בא לידי ביטוי בשתי התכניות הנדונות.
השטח, נשוא תכנית 1833 א' בנוה שאנן הופקע בשעתו ע"י העיריה לשם הקמת בית ספר עירוני, מאז השתנו הפרוגרמות ובית הספר לא נבנה.
ההצעה היא להחזיר שטח זה למינהל ובכך לצור חלופי קרקע עם המנהל והשטח שבבעלותו בבית וגן יועבר לרשות המוסד לצורך הרחבתו.
קו החלוקה שבתכנית 3608 נובע מהבינוי של המוסד.

מר כהן ציין כי תכנית 1833 א' לוקה בשגיאות טכניות החוזרות על עצמן. מאחר והשטח חוזר לבעלות המינהל ובדעתו להקצותו למוסד הוא מציע להתנות את הבניה בהפקדה ואישור תכנית מפורטת אשר תקבע את השמוש והבינוי.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. להפקיד את תכנית 1833 א' בתנאי שהבניה בשטח תותנה בהפקדה של תכנית מפורטת אשר תקבע את סוג השמוש וצורת הבינוי.

2. להפקיד את תכנית 3608.

3. התכניות הנ"ל תערכנה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

ד. תשריטי חלוקה.

13. (1454 א') תשריט חלוקה לצרכי רישום עם ממיות לפי פרק ג' עפ"י תכנית 1454 א' - גוש 30116 חלקות 47-51 תלפיות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 9.6.85:

לאור חות דעת הכנונית של מנהל אגף לתכנון, ממליצה הועדה כפני הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30116 חלקות 47-51.

הוחלט: לאשר את תשריט החלוקה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

10/...

14. (2996) תצרים חלוקה לערכי ריישום בת מגורים עפ"י תכנית 2960 גוש 30190, 30193, 30199 - אדבונה.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 19.7.88:

לאחר הודעת דעת הכנסיות של מנהל מקרקעי ישראל להסכמתו, ממליצה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית חלוקה לערכי ריישום בגושים 30196, 30199, 30190.

החלטה: לאשר את הצרים המלוקה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. (2088 ב', 2088) תצרים חלוקה לערכי ריישום עם הסדרת עפ"י תב"ע 2088 ב' ו-2088 - גושים 30192, 30190, 30196, 30195, 30197 - שב' בית-דגן.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 16.7.08:

לאחר הודעת דעת הכנסיות של מנהל מקרקעי ישראל, ממליצה הועדה בפני הועדה המחוזית על אישור הכנת חלוקה לערכי ריישום בגושים הנ"ל.

החלטה: לאשר את הצרים המלוקה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ח. הכנת בינוי.

16. (3028/9) הכנת בינוי עפ"י תכנית 3028 - מגרשים 400-405 - הר-נוף.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 19.9.08:

לאשר את הכנת הבינוי בהתאם המלצות:

1. הינתן בינוי יהיה מותנה בהגשת תכנית עיתודה למילוי שבתחום המגרשים.

2. יגרשו המערה מזרחית בספרי המחוזה בדרך זכות המעבר בתחומי מגרש 404.

3. תוגש ת.ב.ע. לפני הפקדתה של תכנית הבינוי כדי להתאים את זכויות הבנייה לנפחי הבינוי.

לאחר דיון,

החלטה: לאשר את הכנת הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ז. בקשות להיתרים.

17. יב-2081 - פולבים דורים - שיכוניים - רח' הב"ד והאמוראים - העיר העתיקה.

סובר להבהרת החלטה.

בעת הדיון הסר מר כהן כי בדיון קודם דנה הועדה בבקשה לשיכוניים בפתחים היצונים. הרושם היה כי שיכוניים בחלל מתפתחים בועדו לגודלן עשוי והיתר לאישור ועל כן מחליטה הועדה פלוס להעיר את פריצת החלון בחזית הדרומית. בשיחה עם בעלת הבקשה הובהר כי הבקשה היא לשיכוניים היצוניים בפתחים בלבד ועקב זאת הוא מציע לאשר את הבקשה כפי שהובאה.

לאחר דיון,

הוחלט: בתיקון להחלטת הועדה מיום 23.9.86 מאשרת הועדה את הבקשה כפי שהוצגה בעת הדיון.

18. יב-8091 - תוספת פרגולה והגדלת שטח כריכת השחיה - מלון הילטון ירושלים - רח' העליה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 49 מיום 31.7.86 תיק בג/79/339.

בעת הדיון מסר פר בן יעקב כי הבקשה היא להקמת מסכות בעזרת פרגולות וכיפות פלסטיק בשטח בריכת הילטון.

גב' לוקסמבורג העירה לאחר זמן מה עלולות הכיפות להתכסות במכבה לכלוך.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

7. מלאכות ועסקים.

19. 7/6817 - פרץ חנניה - תווך מכונויות - רח' חיל הנדסה.

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

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה לשמוש הורג לתקופה של שנתיים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהעסק לא יפריע לשלילת כביש מס' 2 בעת ביצועו.

מרחב תכנון מקומי, מטה-יהודה

8. תכנית להפקדה.

20. (מי/365) תכנית מס' מי/606 - גוש 29824 חלקות 28,29,29 - אבו-גוש.

המשך דיון מיום 11.5.86.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית כהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

א. איפור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

ב. תאום עם המינהל בדבר דרך הגישה והתחברות לכביש הראשי.

ט. בקשה להיתר.

21. במ/5110 - ג"ר אדלפני ישראל ירושלים - בקשה לשמוש חורג - בית חמד.

לאחר פרסום הבקשה לא הוגשו התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 22.9.86:

לאשר שמוש חורג.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה לשמוש חורג.

י. תשריט חלוקה.

22. (מי/232 א') תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י תכנית מי/232 א' - קרית טלז-סטיון.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 21.6.86:

להעביר את התכנית לרשם המקרקעין.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את תשריט החלוקה לצרכי רישום.

תאריך: _____ _____

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

לכבוד
מר י. גולן, ראש
אגף התכנון
משרד הפנים
הקריה, ירושלים

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

משרד הפנים
מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 587 שהתקיימה
ביום ב' ח בתשרי תשמ"ו 23.9.85

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

השתתפו:	ת. אשל	- רשות מקומית ירושלים.
	ד. ברגמן	- רשות מקומית ירושלים.
	ש.ז. זוננפלד	- רשות מקומית ירושלים.
	מ. כהן	- מתכנן המחוז.
	ע. לוכסמבורג	- נציגת מע"ץ
	א. ליטמן	- רשות מקומית מטה יהודה.
	ת. רווה	- נציגת שר המשפטים.
	ר. רזניק	- אדריכל.
	א. רחמימוב	- אדריכל.
	י. שרון	- רשות מקומית ירושלים.
נכחו:	י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית.
	מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית.
	י. סוקר	- יועץ סביבתי.
	י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית.
	נ. פלט	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית.
	י. צבאג	- לשכת התכנון המחוזית.
נעדרו:	ע. דרמן	- נציג שר הבטחון.
	ש. כהן	- נציג שר השכון.
	ש. לרמן	- נציג שר הבריאות.
	א. מלכוב	- נציג שר השקלאות.
	מ. נקמן	- נציג שר התחבורה.

2/...

(פרוטוקול מחוזית 23.9.85)

תכניות לאישור (מתן תוקף).

1. (2017 א') תכנית מס' 2017 א' שינוי מס' 13/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס 1/85 לתכנית מס 2017 - רח דור המלך פינת רח אמיל בוטה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3217 מיום 30.6.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

2. (3203) תכנית מס' 3203, שינוי מס' 1/82 לתכנית עמ/7 א , שינוי מס 1/82 לתכנית עמ/7 ב ושינוי מס 8/82 לתכנית מתאר מס עמ/9 לעיר העתיקה וסביבתה - הר הצופים האוניברסיטה העברית.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3150 מיום 17.1.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

3. (3467) תכנית מס' 3467 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 1138 - תל ארזה רח' אבן האזל.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3217 מיום 30.6.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

4. (3360) תכנית מס' 3360 שינוי מס 1/83 לתכנית מספר 1721 - שכ' תלפיות - רח' בן גבריאל.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס 3221 מיום 4.7.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

3/...

(פרוטוקול מחוזית 23.9.85)

5. (3273) תכנית מס' 3273, שינוי מס' 52/82 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - שכ' אבן יהושע רח' עבודת ישראל.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3217 מיום 30.6.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

6. (3435) תכנית מס' 3435, שינוי מס' 1/83 לתכנית מס' 3028 - הר נוף.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3217 מיום 30.6.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

7. (2650) תכנית מס' 2650, שינוי מס' 72/79 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - "בית בן יהודה" רח' החבשים.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3214 מיום 21.6.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

8. (3482) תכנית מס' 3482, שינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 2024 א - שכ' קרית יובל רח' שטרן פינת דרך מנחם.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3217 מיום 30.6.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

9. (3309) תכנית מפורטת מס' 3309 - מצודת מגדל דוד - העיר העתיקה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3221 מיום 4.7.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

4/...

(פרוטוקול מחוזית 23.9.85)

10. (3401) תכנית מפורטת מס' 3401 - שכ בית חנינא.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3221 מיום 4.7.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

11. (3521) תכנית מפורטת מס 3521 - הר נוף.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3221 מיום 4.7.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

12. (1857 ג') תכנית מס 1857 ג , שינוי מס' 1/84 לתכנית מס 1857 - מלון לרום.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3221 מיום 4.7.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

13. (2215 א') תכנית מס' 2215 א', שנוי מס 1/84 לתכנית מס 2215 שכ' בית וגן.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3227 מיום 18.7.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

14. (3414) תכנית מס' 3414, שינוי מס' 1/83 לתכנית מפורטת מס 1048 א' - רח' נרקיס פינת הגידם - מרכז העיר.

מובא לדיון פנימי והכרעה.

5/...

(פרוטוקול מחוזית 23.9.85)

מר לוי פתח את הדיון וציין שהועדה שמעה את המתנגדים לפני למעלה מחצי שנה. במשך הזמן הזה הוא עיין בדברי המתנגדים בצורה מעמיקה והוא מבקש לפרט אותם ולהביע דעתו.

מרבית המתנגדים, כמעט כולם, טענו ובצדק - שהם חיו עם המצב שהיה קיים עד שנשרפה הכנסיה ושמרו איתה על יחסים מצויינים, כל דייר שבא לגור במקום הגיע לאחר שהכנסיה היתה קיימת אך האמת היא שהדבר היווה מטרד נסבל ועובדתי בשטח. שני הצדדים שמרו על סטטוסקוו ואף העלו על נס את היחסים בינהם. לדעתו אין גם סיבה הולמת לפגוע בסטטוס קוו הזה הקיים.

מבחינה הכמונית וציבורית טהורה לדעתו, מיקום המוסד באזור מגורים מובהק שכזה אינו מתאים ואפילו אם מדובר בסדר גודל של כנסיה קטנה בלב שכונה יהודית מסורתית וזו הכעיה המרכזית. התכנית שהופקדה הציעה לשנות את יעוד השטח מאזור למוסד בסדר גודל הרבה יותר גדול ממה שהיה קיים ואחת הבעיות הטכניות החמורות המתעוררות היא בעית החניה. כל הדיירים הדתיים בשכונה מחנים את מכוניותיהם ליד ביתם בשבת ולעומת זאת במוסד המתוכנן יש פעילות רק בשבתות והבאים אליו מגיעים למקום ברכב ואין מקומות חניה בשטח. הנושא נבדק על ידו ביחד עם מר נקמן - נציג שר התחבורה בועדה וגם לדעתו אין תשובה לנושא החניה באזור. הועלו הצעת שונות באשר לחניה, בין היתר שהבאים למקום ישתמשו בחניה מול בית העם אך לדעתו אין זו תשובה הולמת והמוסד האמור יגרום למטרד לשכנים ובסופו של דבר יפגע גם בעצמו.

מאידך, הוסיף מר לוי, אין הוא יכול להתעלם מהעובדה שהמוסד היה קיים במקום מזה זמן רב ולכן הוא מדיעה שיש לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את המוסד כפי שהוצע בתכנית אלא לאשר מבנה בסדר גודל של המבנה שהיה קיים עם תוספת כלשהיא מאחר שכל המתנגדים אמרו במפורש שלא יתנגדו למה שהיה לפני כן. יחד עם זאת הוא מציע לא לאשר את שינוי היעוד ממגורים למוסד.

מר כהן הבהיר כי מדובר בתכנית בשטח שמיועד לאזור מגורים 3 - במגרש ששטחו 2 דונם. על פי תכנית המתאר מותרת בניה של 3 קומות ב 90% בניה. על פי התכנית שהופקדה הוצע לשנות את היעוד למוסד ואז המגבלה של זכויות הבניה לא קיימת אולם בדרך כלל נוהגים שלא לחרוג מנפח הבניה הקיים באזור שמסביב למוסד המבוקש.

מטרתה של התכנית היתה לשקם מבנה קיים ולהוסיף לו קומה אחת וגג רעפים - מבנה זה מיועד לחדרי הרצאות וכד'. בנוסף לכך מוצע מבנה חדש שלם שבוא אמור להיות אולם רב תכליתי שמכיל כ-400 מקומות פלוס חדרי ניתוח, משרדים, מנהלה, חדרי הרצאות וכד'. המבנה שנשרף בזמנו היה בגודל של כ-100-80 מ"ר. המבנה שעדין קיים בשטח מגיע לכ-300 מ"ר וסך כל התוספת המבוקשת היא של 1300 מ"ר מעל מה שהיה קיים.

לתכנית הוגשו התנגדויות שהתמקדו בשני נושאים עיקריים:

א. מדובר במוסד שלא משרת בהכרח את תושבי השכונה.

ב. מטרדים המתחלקים גם לשני סוגים:

1. מטרדי רעש בזום המנוחה של רוב תושבי השכונה מכלי הרכב המגיעים למקום.

2. רעש הבוקע מאולם התפילה.

(פרוטוקול מחוזית 23.9.85)

הטענה העיקרית היא שלמוסד זה מגיעים ברכב פרטי מכל חלקי העיר ובעיקר מחוץ לעיר - ביום המנוחה של דיירי השכונה - בניגוד לבית כנסת יהודי שאליו מגיעים המתפללים ברגל ביום שבת - ואין תשובה לבעית החניה במקום.

בדברי המתנגדים הובלעו הטענות שלפיהן מדובר במוסד כנסייתי שיעורר חילוקי דעות. עד למועד השריפה נשמר סטטוס קוו בין הדיירים לבין הכנסיה.

מר לוי ביקש להדגיש שוב שהמתנגדים ציינו שוב ושוב שלא היו מביעים התנגדות למבנה בסדר גודל של מה שהיה קיים ואפילו למבנה קצת יותר גדול.

מר כהן המשיך כי בבחינת הטענות נמצא שלחלקן ניתן לכאורה למצוא פתרון באמצעים אקוסטים אלו ואחרים אך לבעית החניה אין מענה. תקנות שר הפנים לענין החניה נכנסו לתקפם ביולי שנה זו. מאחר שמדובר בפעילות שהסיווג שלה אינו חד משמעי נועץ מר כהן עם מר נקמן לאיזה סיווג לשייך אותו והלה הציע לאולם כנסים וארועים - דבר המחייב מקום חניה אחד לכל 8 מושבים. במבנה יש בין 400-500 מקומות ויש למצוא פתרון למספר מקומות רב יותר מהמוצע בתכנית.

לגוכח השאלות הקשות העולות מהתכנית וטענות המתנגדים מציע מר כהן אאת ההצעה הבאה:

מאחר שיש במקום מבנה המיועד להריסה ועוד מבנה שנשרף בזמנו שהיו בו סך הכל 200 מ"ר - לבנות במקום מבנה בגודל המבנה שנשרף ומעליו תוספת של כ-300 מ"ר. הדבר מאפשר גם מציאת פתרון חניה עילי במקום והמשך הפעילות כפי שהיתה עד כה. יעוד השטח ישאר למגורים. על פי חוות דעתה של גב' רווה לענין אחר ועל פי פיסקה 5 בפרק השימושים המותרים על פי תכנית המתאר - שבו נאמר שבאזור מגורים מותרים "בניני ציבור ובתי יראה" - יהיה אפשרי לבנות את המבנה בהליך של היתר בניה ללא צורך בהפקדת התכנית.

גב' לוכסמבורג הסכימה להצעת מר כהן וציינה שיש לאפשר לכנסיה לשקם את הבנין שהיה ועליו תוספת אך ציינה שיש ללכת לקראתם גם במקרה שהבקשה תכלול עוד חדר אחד או שניים.

גב' אשל טענה שבזמנו - כששמעה הועדה את המתנגדים והמבקשים שמעה שהצריפים והמבנים בשטח משמשים כיום כיתות ולפעילות תרבות. עד היום טרם קבלה תשובה לשאלה מהו השטח העומד לרשות הכנסיה דפקטו. היא לא היתה רוצה שינתן פרט למעשה הזדוני של שרפת הכנסיה ומה גם שעד כה לא נמצא האשם. כשהיתה נערכת תפילה בתוך כתלי הבנין לא הפריע הדבר לאיש, ההפרעה נובעת מהעובדה שהבאים נאלצו להתפלל בשטח הפתוח ועל כן אין לדעתה להתחשב בטענת המתנגדים לגבי הרעש ואם הועדה תתבע סידורים אקוסטיים נאותיים היא תבוא על סיפוקה.

כל העת מציקה לה המחשבה איך אנו - היהודים - הינו מגיבים לו היה מדובר על מקרה הפוך בארץ כלשהיא. אם הבבטיסטים עצמם רוצים לעזוב את המקום ולבנות את בית התפילה שלהם במקום אחר - יש לתת להם פרט על כך אך אם אינם רוצים לעזוב יש לתת להם אפשרות לבנות לגובה, לבדוק את הפונקציות הקיימות ואם יש צורך בתוספת של 200 מ"ר לא לדחותם - ויחד עם זה למצוא פתרון חניה במגרש עצמו. מדובר בבית תפילה הקיים משנת 1937 ולא במבנה שנבנה לאחרונה, אם הועדה תובעת פתרון לחניה במקום עליה לאפשר להם בניה בשטח יותר גדול מהמותר אזור מגורים ולא לעמוד על קודו של יוד. הציבורים על תוספת של 200-300 מ"ר הם קנטרניים ולא עושים רושם של הליכה לקראתם. בסוף דבריה שאלה גב' אשל האם בהגשת תכנית חדשה יצטרכו היזמים לעבור שוב את ה"ויה דה-לורוזה" כדבריה כפי שהיה במקרה זה.

7/...

(פרוטוקול מחוזית 23.9.85)

מר לוי ציין שוב שעל שאלה זו כבר ניתנה תשובה שלישית ע"י מר כהן. כמובן שאין הוא מעונין לתת תפרס לאלה ששרפו את המבנה אך ברצונו להיות שלם עם החלטתו ולכן לדעתו יש לאפשר למוסד לשחזר את המבנה שהיה בתוספת מספר חדרים. ולא לאשר את התכנית כפי שהופקדה. מבנה בסדר גודל של מה שהיה לא יעורר התנגדות מצד השכנים, שהיו בשלום עם כנסיה גם לפני כן ולכן הוא מציע שתתקבל החלטה ברוח זו ושיבוטל שינוי היעוד למוסד.

גב אשל ביקשה לקבל אינפורמציה מלאה לגבי הצריפים הקיימים בשטח, האם יהיה צורך להורסם על מנת שתהיה חניה בשטח.

מר לוי השיב כי בשלב זה הוא לא מתכוון להוריד צריפים אך תשובה מושלמת לגבי חניה יש לקבל ממתכנן התכנית.

גב' אשל התעקשה לקבל השובה לגבי החניה, איך תבוצע החניה בשטח אם לא יורדו הצריפים.

מר רחמימוב שאל אם נבדקה האפשרות של חניה תת קרקעית וציין שאם זו הבעיה העקרית אולי יהיה צורך להוריד מס מטרים ספורים בסך הכל דלשקול חניה תת קרקעית.

באשר לשחזור הבנין שהיה טען שלדעתו אין לחזור על אותו מבנה כשמדובר על בניה חדשה.

מר לוי הבהיר שאין מדובר בשחזור המבנה אלא בבניה באותו סדר גודל של מה שהיה קיים ובתוספת מה.

בענין זה ציין מר רחמימוב כי זכויות הבניה בשטח גדולות יותר מאחוזי הבניה שהיו קיימים.

מר רזניק ציין שאין הוא יודע אם זה במקרה או לא שהדיון בנושא מתנהל יום לפני יום-כיפור.הוא שכן של הכנסיה מזה 25 שנה והוא יודע שמעולם הם לא הפריעו לאיש. תמיד עוברת בו המחשבה "שמה ששנוא עליך אל תעשה לחברך" - אלו דברים שאנו היהודים מבקשים לא לעשות לנו. אין הוא יכול להבין את אי-השוויון שלנו בנושא זכויות האזרח. המבקשים נמצאים שם מזה שנים, יש להם מגרש וברצונם לבנות עליו ואין לזה שום שייכות אם שרפו לפם את הבנין ואם לא. לדעתו הנימוקים שהושמעו נגד התכנית אינם נימוקים משכנעים. מדובר במרכז העיר - אם רוצים לבנות בנק במרכז העיר משלמים כופר חניה ובשביל זה בונים מגרשי חניה. במקרה זה ליד בית-העם יש מגרש ל-350 מקומות חניה. בהרבה מקרים - ובניהם התכנית של בית הכנסת הגדול שליד היכל שלמה - לא היו מקומות חניה בכלל בשטח התכנית ומצאו פתרון חניה ליד המתחם - מגרש החניה של הסופר-טל. גם במקרה זה - אפשר להשתמש במגרש החניה שליד בית העם ולחייב את היזמים לשלם עבור מספר מקומות החניה שלהם יזדקקו. אי לכך נימוק החניה לא תופס. מהו אם כן הנימוק הנכון?גם לבעית הרעש ניתן למצוא פתרון. יש בסביבה מספר בתי תפילה בינהם בית כנסת של הרפורמים, של אמת ואמונה. הוא עצמו שמע את התפילות הרבה פעמים ואף פעם לא ראה עומס של כלי רכב באזור- כפי שהשתמע מדברי המתנגדים. לאור זאת הציע מר רזניק לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית כפי שהוגשה.

גב' רווה ציינה שבעצם מה שהטריד את מר רזניק הטריד גם אותה אבל היא הגיעה למסקנה שזה נכון במקרה מסוים. אם באיזה שהיא מדינה היה נשרף בית כנסת של יהודים השוכן באזור שבחלקו דתי - והיו מבקשים לבנות אותו שוב אבל בנין הגדול פי 5 מהבנין שהיה לפני כן והרשויות שם לא היו מאשרים זאת - לא היה לדעתה מקום לטעות שמבובר באנטישמיות. אפשר היה לטעון כך רק במקרה שלא היו מאשרים ליהודים לבנות שוב את בית הכנסת במתכונת שהיתה קודם.

8/...

(פרוטוקול מהודית 23.9.85)

באשר לטענה על החניה - ציינה גב רווה כי כופר חניה אינו דבר חוקי ויש צורך לציין באופן מפורש היכן יהיו מקומות החניה בכל תכנית שמצריכה חניה.

מר רזניק חזר וציין שאין הוא רואה כל הפרעה בתכנית כפי שהיא. מתחת למשרדו שוכן גן ילדים הפועל יום יום בכל שעות הבוקר והרעש הבוקע ממנו הרבה יותר גודל ממה שבוקע מהכניסה ולמרות זאת הוא לא מתנגד. ואילו התפילה בכניסה מתנהלת רק פעם אחת בשבוע. מדובר בקהילה שרוצה שלום ובאה רק לתפילות ואין לדחות את בקשתה. יש לרשותה שטח של 2 דונם וגם אם הוא מיועד לאזור מגורים מותר לה לבנות יותר ממה שהיה.

מר לוי חזר, הסביר, ובקש להדגיש שהועדה המחוזית צריכה לתת את הדעת בנושאים הרבה יותר רחבים מאשר רק בנושאים תכנוניים ספרציפיים ובבחינת הנושאים הצבוריים הרחבים יותר הקשורים לתכנית זו. הוא מוצא צידוק בקבלת ההתנגדויות ואי מתן אישור לתכנית כפי שהוגשה. מר לו העלה להצבעה את ההצעה לפיה תקבל הועדה חלק מההתנגדויות ותאשר בניה בסדר גודל של הבנין שהיה קיים בתוספת מספר חדרים. נושא החניה יבדק ויבוטל שינוי היעוד ממגורים למוסד.

בעד ההצעה הצביעו 6 חברים.

נגד ההצעה הצביעו 3 חברים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>:

א. לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולדחות את התכנית כפי שהופקדה מאחר והועדה **השתכנעה כי אישור** התכנית עלול לגרום לבעיות סביבתיות רציניות לרבות בעיות חניה שאין להם פתרון בתכנית המוצעת.

ב. הועדה תהא נכונה לדון בבקשה להיתר בניה על פיה תותר בניה חדשה במקום המבנה שנשרף ובתוספת בניה חדשה.

נוסח ההחלטה הסופי לרבות היקף הבניה יובא לאישור מליאת הועדה בישיבתה הקרובה.

ב. <u>תכנית להפקדה</u>.

15. (2598 א') תכנית מס' 2598 א' שינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 2598 אזור הטיילת - ארמון הנציב.
16. (2823 א') תכנית מס' 2823 א', שינוי מס 55/83 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי מס' 8/83 לתכנית המתאר עמ/9 לעיר העתיקה וסביבתה ושינוי מס' 1/83 לתכנית מפורטת מס' 2820 - תלפיות מזרח.

לתכנית הוגשה התנגדות מטעם מהנדס העיר.

(שתי התכניות נדונו יחד).

9/...

(פרוטוקול מחוזית 23.9.85)

בעת הדיון ציין מר כהן כי תכנית מס' 2823 א - שנושאה הוא שטח הטיילת של ארמון הנציב הופקדה ומהנדס העיר שלח מכתב התנגדות בו הוא מבקש לעגן בה שטח לבית קפה כפי שמתוכנן בתכנית מס' 2598 שאושרה. לא ניתן לקבל את ההתנגדות וליעד שטח לבית קפה בתכנית 2823 א' בשלב של מתן תוקף לתכנית ועל כן מציע מר כהן לדחות את ההתנגדות, לתת תוקף לתכנית כפי שהיא ויחד עם זאת להפקיד תכנית חדשה שמספרה 2598 א' שבה מיועד שטח גדול יותר לבית הקפה ממה שמיועד לו בתכנית 2598.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u>

א. לדחות את התנגדות מהנדס העיר ולתת תוקף לתכנית 2823 א'.

ב. להפקיד את תכנית מס' 2598 א'.

ג. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

17. <u>(3373) תכנית מס 3373 - בית חנינא.</u>

מובא לתיקון החלטה.

בעת הדיון ציין <u>מר לוי</u> כי בזמנו אישרה הועדה את הפקדת התכנית כולל אישור עבודות חפירה בתקופה ההפקדה והוא מבקש לבטל את הסייף הנ"ל בהחלטה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לבטל את סעיף 2 בהחלטת הועדה מיום 9.7.85 בנדון, בדבר אישור עבודות חפירה בתקופה ההפקדה.

ג. <u>תשריט חלוקה.</u>

18. <u>(2362) - תשריט חלוקה עפ"י תכנית מפורטת מס' 2362 - בית חנינא.</u>

<u>הוחלט:</u> לאשר את תשריט החלוקה.

ד. <u>היתר בניה.</u>

19. <u>יב-3262 - משרד השכון - מגרשי ספורט - שכ' רמות.</u>

דו"ח הועדה המקומית מס' 47 מיום 3.7.85 תיק בנ/80/709.

10/...

(פרוטוקול מחוזית 23.9.85)

בעת הדיון ציין מר כהן כי בעבר אישרה הועדה בקשות להיתרי בניה במרכז המסחרי של השכונה שכוללים בן היתר בתי כנסת. עתה הבקשה היא למגרש מפורט במקום. הצעה ראשונה שנדונה בעיריה שונתה עקב התנגדות השכנים והוכנה הצעה חדשה שהיא על דעת השכנים במקום לפיה, הורחקו המגרשים מהבתים וישאר בינהם שטח ירוק. מר כהן מציע לאשר את הבקשה בתנאי שתוגש לועדה בקשה להיתר בניה כמקובל.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להצעה שהובאה בפני הועדה בתנאי שהעיריה תמציא לועדה המחוזית מיפרט של הבקשה המתוקנת כמקובל.

20. יב-10157 - פולצ'ק דורית - תכנית שינויים - רח חב"ד והאשורים - העיר העתיקה הרובע היהודי.

דו"ח הועדה המקומית מס' 48 מיום 17.7.85 תיק בנ/85/391.

בעת הדיון ציין מר כהן שמדובר במכנה ברחת חב"ד פינת רח האשורים - על גבול הרובע היהודי והבקשה היא להגדיל חלון בחזית המזרחית ולהפוך חלון לדלת בחזית המערבית. המבקשת מוותרת על הבקשה לפריצת חלון בחזית הדרומית - לכיוון רח' האשורים. הבקשה מתיחסת אך ורק לאלמנטים הפיזיים בבנין ולא לשימושים בו. הוא מציע לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט פריצת החלון בחזית הדרומית של המבנה לכיוון רח' האשורים.

ה. ערר.

21. יב-10129 - ערר משפ' צלינגר ומריעוז על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 22.5.85 בגין בקשת גב' מוכר לתוספת בניה גוש 10 חלקה 21 המושבה הגרמנית (תיק בנ/85/49).

מובא להבהרת החלטה מיום 6.8.85.

בפתח הדיון הזכיר מר כהן את הדיון הקודם בערר הנ"ל ואת החחלטה שקבעה "לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה" וציין כי התקבל מכתב מטעם עו"ד המערערים לפיו אומנם הועדה המחוזית מסתמכת על נימוקי הועדה המקומית אך למעשה הועדה המקומית לא נימקה כלל את החלטתה.

מר לוי ציין כי בדיון עצמו נתנה גב' רווה את התשובה לדחיית הערר והוא מציע להבהיר את ההחלטה בהתאם לכך.

לאחר דיון,

הוחלט: לחזור על החלטת הועדה מיום 6.8.85 ולהבהיר כי דחית הערר נובעת מכך שהפרסום שנעשה ע"י הועדה המקומית היה בדבר הקלה בקו בנין צדדי בשיעור של 50 ס"מ בלבד - והועדה המחוזית החליטה לאשר קו בנין צדדי כאמור. העוררים לא התיחסו לפרסום אלא לנושאים אחרים שלא היו נשוא פרסום ההקלה.

11/...

(פרוטוקול מחוזית 23.9.85)

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה.

ו. היתר בניה.

22. יב-10002 - ששון חביב - קיוסק - מעוז ציון, גוש 462 חלקה 312.

דו"ח הועדה המקומית מס' 319 מיום 22.9.85 תיק ב/83/278.

בעת הדיון ציינה גב' פלאוש כי מדובר בקיוסק שעל פי נספח הבינוי שלו היה אמור להבנות בשתי קומות כאשר הקומה התחתונה תשמש כמחסן והעליונה כקיוסק. בעת הבניה נוכחו לדעת שהטופוגרפיה אינה מאפשרת את הבניה בהתאם לנספח הבינוי והבקשה היא לבנות את הקיוסק במפלס אחד ולבטל את נספח הבינוי הרלוונטי לגביו.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לבטל את נספח הבינוי של הקיוסק (נספח מס 10) בתכנית מס' מי/498.

ב. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ל' תשרי תשמ"ו

15 באוקטובר 1985

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

לכבוד
מר ב. גולן, ממ"ל
אגף התכנון
משרד הפנים
הקריה, ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 655 מיום
ג' יז' באלול תשמ"ה 3.9.85.

יו"ר ומנהיג שר הפנים- ר. לוי - הממונה על מחוז י-ם.

השתתפו:

ת. אטל	-	רשות מקומית ירושלים.
א. ברזקי	-	נציגת שר השכון.
ר. דנגור	-	רשות המרחבית ירושלים.
מ.ת. זוננפלד	-	רשות מקומית ירושלים.
מ. כהן	-	מתכנן המחוז.
ע. לוכסמבורג	-	נציגת מע"צ.
א. ליטמן	-	רשות מקומית מטה-יהודה.
א. מלכוב	-	נציג שר התקלאות.
מ. נחמיה	-	רשות מקומית ירושלים.
ה. נקמן	-	נציג שר התחבורה.
צ. קדמן	-	נציג שר הבטחון.
ד. רזניק	-	אדריכל.
א. רחמימוב	-	אדריכל.
י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים.

נכחו:

פ. בלנק	-	מחלקת מהנדס העיר.
י. בן-יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית.
מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית.
א. כחילה	-	יו"ר ועדת המשנה המקומית
א. ניב	-	מהנדס העיר.
י. מוסקר	-	יועץ סביבתי.
י. פלאוס	-	לשכת התכנון המחוזית.
נ. פלס	-	מזכירת ועדת המשנה המחוזית.
י. צבאג	-	לשכת התכנון המחוזית.
י. קמחי	-	אגף מדיניות - עירית ירושלים.
מ. שודץ	-	לשכת התכנון המחוזית.

2/...

(פרוטוקול מחוזית 3.9.85)

א. אישור פרוטוקולים.

1. פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 579 מיום 10.6.85 (נשלח ב-6.8.85)
2. פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 580 מיום 25.6.85.
3. פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית מס' 373 מיום 7.7.85.
4. פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 581 מיום 7.7.85.
5. פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 582 מיום 9.7.85.
6. פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 583 מיום 23.7.85
7. פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית מס' 375 מיום 23.7.85 (נשלח ב-6.8.85)

הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י מליאת הועדה בתימת היו"ר.

ב. תיקון פרוטוקלים.

1. בפרוטוקול מס' 580 מיום 25.6.85 נפלה טעות בסעיף 2 - תכנית 3392. יש להוסיף להחלטה סעיף "לפיו יש לבנות בשטח התחנה מבנה אשפה ומתקן עמיפוי למבנה האשפה".

2. בפרוטוקול מס' 583 מיום 23.7.85 נפלה טעות בסעיף 7 תכנית 2730 א'. ההחלטה צריכה להיות לבטל את החלטה הועדה המחוזית מיום 2.4.85, למעט סעיף א' להחלטה הנ"ל..." ולא כפי שנכתב "...למעט סעיף ב'...".

ביטיבה זו ביקש מר כהן להעלות את זכרה של גב' עליזה אייזנברג המנוחה מהאגף למדיניות תכנון בעירית ירושלים שעבדה רבות על תכנית מס' 2691 שנמצאת על סדר היום.

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ג. תכניות לאישור (מתן תוקף).

3. (3879) תכנית מס' 3879, שינוי מס' 1/85 לתכנית 2760 - תל ארזה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3200 מיום 6.6.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט:</u> לתת תוקף לתכנית.

3/...

(פרוטוקול מהדיון מ3.9.85)

6. (2548) תכנית מפורטת מס' 2548 - שכ' גבעת הורדים רח' טשרניחובסקי, רח' כצלנסון.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3155 מיום 31.1.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר תוקף לתכנית.

8. (2691) תכנית מס' 2691, שינוי מס' 1779 לתכנית המתאר עמ/9 (לעיר העתיקה וסביבתה) המורדות המצפוניים של רכס ארמון הנציב - ג'בל הוקבר.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3126 מיום 22.11.86.

בתקופת ההפקדה הוגשו 19 התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 9.6.88.

א. לקבל את התנגדויות, בחלקות בהם קיימים בנינים, והבנין נמצא בחריגה מקוי הבנין הקדמיים שלו ביחס לדרך צבורית, קו הבנין מבמקרה זה יהיה כקו הבנין הקיים.

ב. לקבל את ההתנגדויות המתייחסות לצרוף מגרשים שהיו בשטח ידוק ולאזור המגורים בתנאי שהם קרובים או צמודים לאזור המגורים הקיים בתכנית ולדחות את ההתנגדויות לגבי שטחים שאינם מהווים רצף או מקבץ לאזור המגורים הקיים.

ג. מגרשים אשר בתחומם עוברת דרך גישה או שבילים קיימים לא יוכלו להרחיב ולבנות על גבי הדרך הקיימת, כל עוד לא נסללה הדרך האלטרנטיבית המוכיעה בתכנית.

על פי עקרונות אלה הוחלט לתת תוקף לתכנית המוקנת.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציין מר כהן שהדובר בתכנית ששטחה היה כתם לבן בתכנית עמ/9 כלומר שטח שיועד לתכנון בעתיד. התכנית קובעת מס' דברים:

א. יעוד שטח נרחב כשפ"ץ - שבו העדכים הנופיים גבוהים בעצם הוויית השטח מדברי, ללא צמחיה וללא בניה.

ב. שטח שמיועד לבניה - שהוא מתאים לשטחים הבנויים כבר עתה אם מכוח בקשות לקביעת תנאים לכי סעיף 78 לחוק ואם בתים שנבנו ללא היתר.

ג. תכנית עמ/9 קבעה שהאזור יהיה מיועד לבניה דלילה עד 10%. זו הוראה שלא ניתן לעמוד בה ולכן קובעת התכנית הנדונה שהבניה תגיע ל25% משטח המגרש נטו בשתי קומות.

לתכנית הוגשו התנגדויות שניתן לחלקן לשתי קבוצות.

6/...

(פרוטוקול מחוזית 3.9.08)

א. בעלי קרקע ערביים שביתה נמצא בחלקו או בתחום דרך התוכננת או בתחום שפ"ע.

ב. התנגדות המועצה לארץ ישראל יפה וההברה להגנת הסביבה לעצם מהכוונת התכנית וכן על פי סעיף 106 לחוק בתגובה על המלצת הועדה המקומית בגין התנגדותו של מר עבוד לוי - נהמליצה להדגיש את השטחים שבבעלותו מתחום התכנית.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים:

מר מסעד עבידאת, מר אבו חוסין אחמד, מר סמי זחיינה, מר אסעד מחנא, מר יוסף הלסי, מר הישם אבו דרתה, מר האשם עבידת, עו"ד ריכטר, מר עבוד לוי ומר דן בהט.

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

מר דרומי תרגם את דברי המתנגדים אחד לאחר ומר קמחי השיב את תשובת הועדה המקומית. להלן טענות המתנגדים ותשובת העיריה.

1. מר מסעד עבידאת - חלק מהחלקה שלו הייעוד לשפ"ע. מבקש לשחרר על מנת שיוכל לבנות.

תשובת העיריה - לקבל ההתנגדות ולשנות את גבול איזור המגורים.

2. מר סאמי הדר זחיאקה - חלק מחלקתו על שפ"ע וחלק על דרך. מבקש לייעד את החלקה כולה לאיזור מגורים.

תשובת העיריה - לקבל את ההתנגדות.

3. מר מהמוד מחמד אלאעוור - כמו מתנגד מס' 1 ו-2.

תשובת העיריה - לקבל את ההתנגדות.

4. מוכתר ג'בל אל-מוקבר - מר אחמד מחנא - כמו התנגדות מס' 1.

תשובת העיריה - לקבל את ההתנגדות.

5. התנגדות 2 משפחות הלסה - בקשו להעלות את אחוזי הבניה המותרים ל 60%, מכיון שכבר עתה קיימים בשטח בתים שבהם נוצלו כבר אחוזי הבניה המותרים.

תשובת העיריה - לדחות את ההתנגדות מאחר ואחוזי הבניה המותרים נקבעו ל-28% בשתי קומות.

6. מר מוסא מחמד הלסה - ביקש להסיט את הדרך המגיעה עד ביתו או לחילופין לאשר לו קו בניה בהתאם לבנין הקיים.

תשובת העיריה - לא לקבל את ההתנגדות באשר להסטת הכביש אך במידה ולא מוצו אחוזי הבניה במגרש הנדון - יהיו קווי הבניה בהתאם לבנין הקיים.

5/...

(פרוטוקול מחוזית 3.9.08)

7. התנגדות משפחות תים ומשפחות עבידאת - מבקשים לשנות את היעוד של השטח מש"ץ לאזור מגורים.

תשובת העירייה: לדחות את ההתנגדות לשינוי היעוד של השטח אך מאידך להשאיר את הבתים בשלמה בשימוש חריג ולאפשר בנית תוספות במסגרת שיפורים סניטריים ורווחת דיור.

8. מר מרואן נגם הלסה - מען שהדרך המתוכננת עולה על בור הניקוז של ביתו.

תשובת העירייה: לדחות את ההתנגדות מאחר ואין כל דרך מתוכננת על החלקה הנ"ל.

9. מר סאהר חסן אסעד - ביקש לשנות את יעוד השטח משש"ץ למגורים.

תשובת העירייה: לקבל את ההתנגדות ולקבוע כי קו הבנין לכיון השש"ץ יהיה אפס.

10. מר חסין מוחמד הלסה - ביקש להרחיק את הדרך המתוכננת מביתו או לחילופין לאפשר קו בנין על הבנין הקיים.

תשובת העירייה: לדחות את ההתנגדות מאחר והדרך האמורה היא ברוחב של 9 מ' סה"כ לכל אורכה ולא ניתן לצמצמה ומאחר והיא נחוצה כי היא הדרך היחידה ההקפית.

11. התנגדות משפחות עבידאת והג'אזי - בקשו לשנות את תוואי הדרך העוברת על גבול חלקתם וכן לשנות את יעוד השטח משש"ץ למגורים.

12 תשובת העירייה: לדחות את ההתנגדות מאחר והבתים האמורים נבנו ללא היתר על תוואי הדרך המוצעת.

12. התנגדות מר עאסף אבו נג'מה ומר אנדריה קרקר - לשנות את יעוד השטח משש"ץ למגורים ולאפשר קו בניה על הבנין הקיים מצד הדרך.

תשובת העירייה: לדחות את ההתנגדות ולהשאיר את הבתים בשטח בשימוש חריג עם אפשרות לבנית תוספות במסגרת שיפורים סניטריים כדי להבטיח רמת דיור נאותה.

13. מר עדנאן מוסא הלסה - ביקש להרחיק את הדרך שליד ביתו או לתת לו קו בנין על הבנין הקיים.

תשובת העירייה: לקבל את ההתנגדות בנוגע לקו הבנין ולקבוע כי קווי הבנין בחלקה יהיו כקווי הבנין של הבנין הקיים בכל מקום בו הם חורגים מקווי הבנין חוקיים.

6/...

(פרוטוקול מחוזית 3.9.85)

14. התנגדות משפחות תיק והלסה - מענה מהדרך המתוכננתעובר על הלקתם ומשרת את יעודה לפש"ץ. מבקשים לשנות את יעוד החלקה למגורים ולשנות את תוואי הדרך.

תשובת העירייה: נכון המשפחות להסיר את תוואי הדרך מחדרה כדי לבנות כמה שפחות באיתאדויות הבניה של החלקות.

15. התנגדות משפחות חסין - מבקשים לשנות את תוואי הדרך המתוכננת בחלקתם ולכלול את שטחם באזור מגורים.

תשובת העירייה: לקבל את ההתנגדות. קיימת אפשרות להסיר את רחבת הדרך מעט מזרחה ולהוריד את בניל אזור המגורים וכן לאפשר בחלקה מס' 2 שבהתנגדות קו הבניה 5 לכיוון הש"ץ.

16. מר פאיד מחמד אלאנור - ביקש לעלות את חלקתו באזור מגורים ולא בש"ץ.
תשובת העירייה: לקבל את ההתנגדות ולייעד את החלקה לאזור מגורים.

17. מר האשם עבידאתו - ביקש בעבודתו את יעוד שטחו ש"ץ למגורים.

18. מר מוסא עלי מנסיר עבידת - חלקתו נפגעת מהכביש החדש המתוכנן.

התנגדויות אלהנ"ל מס' 17 ו-18) לא נדונו בועדה המקומית כי הוגשו באחור. מר קסחי הסביר שניתן להתיחס אליהן לפי אותם קריטריונים שלפיהן הניתנה הרשות המקומית לשאר ההתנגדויות.

19. התנגדות עו"ד עליאס חוקאת בשני תוקים שאחר והעו"ד לא הגיע ולישובה.

לא התקבלה תשובת העירייה מאחר והתנגדות לא בוצעה בפני הועדה המקומית.

20. עו"ד ריכטר: כ"כ של מר ע. לוי - ביקש יחסר לוי רכש שטח של 18 דונם דרומית בבעלותו - לפי תכנית 2677. התכנית הנ"ל עברה תלאות איין סעוד יעכשיו סוף סוף מתחיל מהיצוע בשטח. לאחרונה נחתמה תכנית כרעלציה ותכנית כביש ומרשו אף הביע הסכמתו להשתתף במימון הפיתוח. הרבה שקעות הועלו לגבי יכולתו הפיננסית של מרשו לממש את התכנית אך יתה אין מקום לספקות. אלה מכיון שלאחרונה הצטרף למרשו- מר נאסר- שהוא יהודי עתיר ממון ויחד יוכלו שניהם לגרום מספיק מזון לפיתוח הפרויקט - המולקה בת ה-18 דונם נושקת באמדר את שטח התכנית 2677 ויעבור כשטח פתוח צבורי לא יתפשר אם עיכוי הפרוגה. כזעתו אם מזודבק לשטח המיבנה של אמ"ץ לא יהיה אפשר לעבות דבר. הוא מבקש מהועדה לצרף את השטח לפרויקט הראשוני שלהם ולדעתו הדבר לא יפגע בטריאה הכללי של העיר העתיקה מכיון שגם בטיילת המתוכננת. הנושקת גם היא לשטח המבוקש, מתוכנים בתי קפה וכו', ויתרונם שניתן להרוויח בשטח ושזה ההתנגדות.

(פרוטוקול מחוזית 3.9.08)

מר קמחי ציין שהועדה המקומית קבלה את ההתנגדות. השטח נשוא ההתנגדות בושק לשכונה המתובננת ומגיע עד לדרך הקיימת על הרכס. לשטח זה יינתן גישה ישירה ושינוי יעוד לא יפגע במערכת הקיימת.

מר בהט יצג את המועצה לארץ ישראל יפה - ציין שבאופן עקרוני הוא מברך על התכנית ולדעתו היא יכולה לעזור למראה העיר ולתת לה מצב חוקי.

התנגדות המועצה לארץ ישראל יפה מתמקדת במספר תחומים.

א. מערכת הכביישים: המערכת כפי שהיא מתוכננת תגביר את הבניה הלא חוקית - רוב הבתים נבנו באופן לא חוקי ונבנו לאורך הכביישים הקיימים. ככל שהכביישים יהיו רחביים יותר תמשך התופעה של בניה לא חוקית ועל כן הוא מבקש להשאיר בשטח כביישים צרים ככל האפשר.

ב. במסגרת התכנית הבניה שנעשתה עד עתה ללא רשיון - תקבל חוקיות ולדעתו יובדל עתה מספר הפונים לקבל רשיונות בניה. הוא מבקש לא לאפשר תוספות בניה במסגרת שיפורים סניטריים כאזורים המיועדים לשפ"ץ כי באופן מעשי זה לא מיועד לשיפורים סניטריים וגורם להגדלת הבניה בשפ"ץ.

ג. קבלת ההתנגדות של מר עבוד לוי זה תיקון עוול ע"י עוול נוסף. לדבריו כל אחד יודע שהתכנית הקודמת - 2677 - התחילה בצורה לא נקיה והמועצה לארץ ישראל יפה ערערה על כך אף בפני המועצה הארצית ועתה מבקשים להוסיף לה שטח של 18 דונם. את הבניה בשטח התכנית 2677 - לא יראו כמעט כי היא תבוצע בואדי אך אין כשום אופן לצרף אליה את השטח הנוסף כי הוא יראה מכל מקום. מר בהט ציין שלא ניתן להפשיר בניה בסיטונות בשטח ירוק של 18 דונם בזמן שעם יהתושבים הערביים עושים "מלחמה" על כל בניה בשטח הירוק. הוא מבקש מהועדה לא לאפשר עוול על חשבון עוול קודם.

מר קמחי חזר על תשובת העיריה בנוגע להתנגדות מר עבוד לוי וציין שבצמוד לאזור האמור ישנו שטח בנוי שהוא המשכו של הכפר ערב-א-סווחרה.

עו"ד ריכטר ביקש ממר בהט להיות עקבי בטיעוניו. לדבריו - בזמנו טענה המועצה לארץ ישראל יפה לגבי תכנית 2677 שאת הבניה בשטח יראו מכיון העיר העתיקה וזה העוול שבאישורה. עתה הוא טען שלמזלו את הבניה בשטח הנ"ל לא יראו ואילו את הבניה שתבוצע בשטח הנוסף של ה-18 דונם יראו.

מר בהט טען שעו"ד ריכטר סילף את דבריו. הוא לא אמר שהבניה לא תראה כלל אלא אמר שכמעט לא רואים אותה מהעיר העתיקה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל דיון הפנימי.

מר לוי הציע שלגבי ההתנגדויות של התושבים הערביים תקבל הועדה את רוח ההמלצות של הועדה המקומית שנציג מטעם הועדה המקומית ונציג מטעם לשכת התכנון יבדקו אחד לאחד את ההתנגדויות ויפעלו לפי המלצת העיריה. במקום שיש בנין קיים או במקום שהבנין נושק לכביש מתוכנן או לשפ"ץ יש לשנות את התכנית בהתאם. כך לדעתו יש לנהוג גם לגבי ההתנגדויות שלא נשמעו בדיון בועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 3.9.85)

מר רזניק העיר שבנושא תוספות בניה במסגרת שיפורים סניטריים צדק מר בהט ולדעתו יש להגדיר באופן מדויק יותר למה הכוונה.

מר לוי הסביר שלא דובר רק על תוספות לשיפורים סניטריים אלא על תוספות להרחבת דיור במקרה של צפיפות דיור ובתנאי שלא יעלה על 25%.

מר סוקר ציין שבמשריט לא מופיע רוחב הדרכים ויש לציין זאת במפורש.

מר לוי המשיך כי באשר להתנגדותו של מר עבוד לוי הוא ממליץ לקבל את המלצת הועדה המקומית וכפי שהוסבר השטח צמוד לאזור מגורים. אין הוא רואה כל סיבה לדחות את ההתנגדות בזמן שהתנגדות התושבים הערביים שביתם נמצא בשפ"ץ או בשטח שצמוד לו התקבלה.

בזמנו הגיעה המועצה לארץ ישראל יפה עד המועצה הארצית והתנגדותם נדחתה ולכן הדברים שהושמעו היום אומרים דרשני. מר עבוד לוי - בטרם רכש את הקרקע - פנה לעיריה וללשכה כדי לדעת אם ניתן יהיה לבנות בשטח ונאמר לו שאפשר יהיה לבנות בתי מלון. אחרי שרכש את השטח שינתה העיריה את דעתה. כיום אין הוא מבקש לאשר לו לבנות בתי מגורים אלא מבקש להוציא את השטח המתחום התכנית ובעתיד יגיש תכנית נפרדת. כל השטח האמור צחיח לגמרי - לא רואים בו אף עץ למרות שעל המפה הוא ירוק, אם יש כוונה להקים שכונה יהודית ויש ביכולתו של היזם להשקיע את הכספים הדרושים אין הוא רואה בזה שום פסול.

גב' אשל הביעה התנגדות להוציא את השטח האמור מתחום התכנית. לדבריה תושבים שיגורו בשכונה החדשה לא ירגישו עצמם מדוכאים ומקריבים קרבן גדול על מנת לגור שם - אדרבא הם יזכו בפרס יוצא מן הכלל כי הנוף שם הוא היפה ביותר בעיר. שכונת תלפיות מזרח קרובה לשם והיא נגד העקרון שכל פיסת קרקע צריכה להיות בנויה על מנת שתהיה לנו הרגשה של שלטון. הצפיפות מאד גדולה, אין רזרבות של קרקע ויש לעצור את תהליך הזחילה והסלמי. קנית הקרקע אינה קובעת מה שיאשרו לגבי השטח. לדעתה יש להשאיר את השטח כשפ"ץ ובעלי הקרקע יכולים להקים שם מתקני משחקים. כשמדברים על התושבים הערביים לא רוצים לאפשר בניה מסיבית במגמה להשאיר את השטח פתוח וחופשי וכך צריך גם לנהוג לגבי ההתנגדות של מר עבוד לוי.

גב ברזקי ציינה באשר לכבישים כי רוב הדרכים המופיעות הן הרחבת הדרכים הקיימות. יש לקבוע במפורש מהוא רוחב הדרך ולדעתה המגמה הכללית צריכה להיות צמצומם עד כמה שאפשר כי אין מדובר בדרכים ראשיות אלא בכבישי גישה לבתי המגוריים.

(פרוטוקול מחוזית 3.9.85)

באשר לשטח של מר עבוד לוי ציינה שיש להבדיל בין סוגי בניה שונים. "מלא וריק" כלשונה. אם השטח האמור יוצא מתחום התכנית יש להניח שהיזם לא יבקש להקים שם מגרשי גולף ומתקני ספורט אחרים אלא שירצה להמשיך את הבינוי וזה לגמרי שונה ממתקני הספורט המפוזרים בשטח הקרוב. לדעתה כדאי וחייבים להשאיר את השטח ירוק כדי שיהיה הפרש בין האזורים הבנויים.

מר רחמימוב גם הוא תמך בדעה שיש להשאיר את יעוד השטח כשפ"ץ. מדובר בכביש נופי ויש צורך שיהיה רווח בין השטח הבנוי לנוף.

באשר לאחוזי הבניה ציין שיש לפרט הנחיות בניה ברורות לגבי הבניה בשפ"ץ על מנת שלא יהיה מצב של בניה מסיבית בשטח.

רוחב הכבישים משמעותי ביותר כי לעיתים הדבר כרוך בקירות תמך גבוהים ועל כן נקודה זו צריכה להבדק. נוסף לכך יש לסמן על גבי התשריט את אמת המים.

מר רזניק תמך במה שנאמר עד כה לגבי רוחב הכבישים.

באשר לשטח של מר עבוד לוי תמך בדעה שיש להוציאו מהתכנית. לדבריו הוא מכיר היטב את השטח, הוא משופע ביותר ודבר לא יוסתר כתוצאה מהבניה. הוא מציע להשאיר רצועה של מספר מטרים של דרך לאורך הכביש.

מר סוקר ציין שלדעתו כל עוד לא הוגשה תכנית לגבי השטח האמור ישל להשאיר את המצב כפי שהוא בתכנית הנדונה.

באשר לכבישים ביקש שיוכן נספח נופי בתאום עם ועדה מקצועית. עוד ציין מר סוקר כי על פי מסמך של המכון הגאולוגי קיימת סכנה גאולוגית לבניה בשטח התכנית ולדבריו יש להתיחס לדו"ח האמור בטרם תוחל בניה בשטח.

מר כהן ביקש להבהיר מספר נושאים.

א. לגבי עצם הקביעה של הוצאת השטח של מר לוי מהתכנית - אין זה אומר שהועדה מאשרת בניה במקום. לטענתו - מר רזניק וגב ברזקי "שמו את העגלה לפני הסוסים". צריך להיות ברור באופן חד משמעי שעצם הוצאת השטח אינה קביעת עמדה תכנונית של הועדה לגבי הבניה במקום. בשלב זה השטח נשאר לבן.

ב. לגבי התנגדות עו"ד עליאש - הזכיר מר כהן כי בזמנו כשרנה הועדה בתכנית מס' 3090 הוגשה התנגדות משעמו לפיה הכביש המתוכנן "מנפץ את הקרקע של מי שהוא מייצג לרסיסים". אז דחתה הועדה את ההתנגדות והוא מציע לדחות אותה גם עתה.

ג. לגבי מערכת הדרכים: ביקש שלגבי הרחבת דרכים קיימות ההרחבה תהיה מינימלית לרוחב ההכרחי לאפשר גישה לבתים ושכל סלילה תחייב הכנת תכנית נופית של אותו כביש.

באשר להסטת הדרכים עקב התנגדויות שהוגשו ציין שיש לעגן בהחלטה פסקה לפיה הסטת הדרך לא תגרום לנזק גדול לחלקה אחרת.

מר נקמן הציע שתבחר מקרב חברי הועדה ועדת משנה שתטפל בנושא מערכת הדרכים.

מר רזניק ציין שסלילת דרכים חדשות תגרום לפצע בנוף ולכן יש צורך בנספח נופי למערכת הדרכים.

10/...

(פרוטוקול מחוזית 3.9.85)

מר כהן המשיך בנושא התוספות במסגרת השיפורים הסניטריים והציע שתוספות לבתים הקיימים בשפ"ץ לא יעלו על 25% בניה.
לנושא הסכנה מבחינה גאולוגית ציין שאפשר לפתור את הבעיה ע"י כך שיעוגן סעיף בתקנון התכנית לפיו כל אזרח שמבקש לבנות צריך לקחת בחשבון את אפשרויות הביסוס הגאולוגי בשטחו.

מר לוי ביקש להעלות להצבעה את הצעתו לקבל את התנגדות מר עבוד לוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית בתוספת הפיסקה לפיה עצם הוצאת השטח מהתכנית אין בה משום קביעת עמדה לגבי מה שיהיה בו בעתיד.

בעד ההצעה הצביעו 9 חברים.

נגד ההצעה הצביעו 2 חברים.

לאחר דיון,

הוחלט:

1. לקבל את התנגדות מר מסעד עבידאת (1) ולשנות את גבול אזור המגורים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. לקבל את התנגדות מר מאמי חדר זחיקה (2) ולשנות את היעוד לאזור מגורים מיוחד בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

3. לקבל את התנגדות מר מחמוד מחמד אלאעוור (3) ולשנות את גבול אזור המגורים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

4. לקבל את התנגדות מוכתר הכפר מר אסעד מהנא (4) ולהסיט את תואי הדרך בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

5. לדחות את התנגדות משפחות הלסה(5) בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה ומאחר ותכנית עמ/9 יעדה את השטח לאזור לבניה מוגבלת 1 דהיינו אחוזי הבניה המותרים היו 10% משטח נטו או6% מהשטח ברוטו.

6. לדחות את התנגדות מר מוסא מחמד הלסה (6) באשר להסטת הדרך אך במידה ולא מוצו אחוזי הבניה במגרש הנדון יהיו קוי הבניה בהתאם לבנין הקיים - בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

7. לדחות את התנגדות משפחות חיים ועבידאת (7) בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה ומאחר שהבתים האמורים ממוקמים בלב שטח בלתי מבונה רצוף שיעודו שפ"ץ. מבני המגורים הקיימים ימשיכו להתקיים בשטח כשימושים חורגים ויותרו בהם שיפורים סניטריים (ראה להלן סעיף 22 להחלטה).

8. לדחות את התנגדות מר מרואן נגם הלסה (8) מאחר ואין כל דרך מתוכננת בחלקה הנ"ל - בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.

9. לדחות את התנגדות מר טאהר חסן אסעד (9) באשר לשינוי היעוד אולם לאפשר בניה בקו בנין אפס לכיוון השפ"ץ.

10. לדחות את התנגדות מר חסין מוחמד הלסה (10) מאחר שהדרך המסומנת לחלקה היא ברוחב 9 מ לכל אורכה ומאחר והדרך נחוצה כי היא הדרך היחידה ההקפית - בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה. במידה ולא מוצו אחוזי הבניה .במגרש הנדון יהיו קוי הבניה בהתאם לבנין הקיים ולפי סעיף 8 (ז) לתקנון התכנית.

(פרוטוקול מחוזית 3.9.85)

11. לדחות את התנגדות משפחות עבידאת וחג'אזי (11) מאחר והבתים נבנו ללא היתר על תואי הדרך המוצעת. עם זאת מתבקשת הועדה המקומית לבדוק את האפשרות להסיט את הדרך או לחילופין לצמצם את רוחבה במידת האפשר.

12. לדחות את התנגדות מר עאטף אבו נג'מה ומר אנדריה קרקר (12) מאחר וכל השטח הסמוך למבנים הוא שטח לא מבונה אולם המבנים ימשיכו להתקיים בשימוש חריג ויותרו בו שיפורים סניטריים (ראה סעיף 22 להחלטה).

13. לקבל אלמנסים בהתנגדות מר עדנאן מוסא הלסה (13) בנוגע לקו הבנין ולקבוע כי קוי הבניה בחלקה יהיו כקוי הבנין של הבנין הקיים בכל מקום בו הם חורגים מקוי הבנין החוקיים - בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. לדחות את התנגדות משפחות תים והלסה (14) מאחר וגבול החלקות אינו ברור ולא הומצאה לועדות תכנית מדידה מדויקת - בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. לקבל את התנגדות משפחות חסין (15) ולהסיט את רחבת החניה מעט מזרחה וכן לאפשר לחלקה מס' 2 שבהתנגדות - קו בניה אפס לכוון השפ"ץ - בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. לקבל את התנגדות מר פאיד מחמד אלועורור (16) ולשנות את יעוד החלקה למגורים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. לקבל את התנגדות מר האשם עבידת (17) ולשנות את יעוד החלקה למגורים.

18. לדחות את התנגדות מר מוסא עלי מחמוד עבידאת (18) מאחר ואין אפשרות להסיט את תואי הדרך.

. לדחות את התנגדות עו"ד עליאש (19) מאחר והדרך אינה נשוא התכנית וההתנגדות הנ"ל נדונה במסגרת תכנית מס 3090 ונדחתה.

10. א. לקבל את התנגדות עו"ד ריכטר בשם מר א. לוי (20) ולהוציא את השטח מתחום התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. נקבע בזאת כי אין בהחלטה זו של הועדה משום קביעת עמדה תכנונית לגבי יעודו המפורט של השטח ואפשרויות הבניה במקום.

21. באשר להתנגדות המועצה לארץ ישראל יפה והחברה להגנת הטבע:

א. בנוגע למערכת הדרכים - לקבל את ההתנגדות ולהקטין את רוחב הדרכים למינימום ההכרחי מבחינה תנועתית, ולציין את רוחב הדרך בתשריט ולפרש כי תנאי לקבלת היתר בניה לסלילת הדרכים הוא הגשת תכנית פיתוח נופית לרבות טיפול בשפכי עפר וכיו"ב.

ב. לדחות את התנגדות המועצה לא"י והחברה להגנת הטבע באשר להמלצת הועדה המקומית בגין הוצאה השטח שבבעלות מר א. לוי - מאחר ובהוצאת השטח מתחום התכנית אין משום קביעת עמדה תכנונית ליעוד השטח (כאמור בסעיף 20 ב' לעיל).

(פרוטוקול מחוזית 3.9.85)

22. יש לפרש בהוראות התכנית כי שפורים סניטריים משמעותם שיפוץ או תוספת בניה בבנין קיים בתנאי שתוכח, להנחת דעתה של הועדה המקומית, כי התכלית היחידה של השיפוץ או תוספת הבניה כאמור הוא להבטחת יציבותו של הבנין או לשיפור תנאי המגוריים או המצב התברואתי - הכל בתנאי שסך כל שטחי הבניה במגרש לא יעלו על 25% משטח המגרש נטו.

23. לאור הסכנה הגאולוגי של השטח יצויין בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת מסמך חתום ע"י מג'ש הבקשה ומהנדס קונסטרוקציה לפיו תבוצע הבניה תוך נקיטת האמצעים הדרושים להבטחת יציבותו של הבנין.

24. לתת תוקף לתכנית בהתאם לשינויים המבקשים כתוצאה מקבלת חלק מההתנגדויות.

ד. תכניות להפקדה.

6. (1952 א) תכנית מס 1952 א , שנוי מס 1/81 לתכנית מס 1951 - גוש 150 חלקה 30 - שכ בית הכרם.

מובא לדיון חוזר.

בתחילת הדיון ציין מר כהן שהתכנית הונחה לראשונה על שולחן הועדה כבר בשנת 1982 ועניינה מתן אישור למרתף קיים בבנין קיים. הבנין נבנה זמן רב לפני כן ונמכר עם המרתף שנבנה שלא כדין. בזמנו ביקשה העיריה להכשיר את בנית המרתף אך התכנית נדחתה עקב התנגדות השכנים. בעלת הדירה פונה לרשויות השכם - והערב לאשר את התכנית מכיון שללא האישור לא ניתן לרשום את הנכס בטאבו.

בזמנו הציעה העיריה לאפשר את השימוש במרתף כארכיב ואגב כך להגדיל את אחוזי הבניה ל-88%. מר כהן מציע להפקיד את התכנית ולקבוע אחת מהשניים או שהשימוש במרתף יקבע בתאום עם הקונה כארכיב או שיכתב שהשימוש לא יהווה מטרד לשכנים.

מר רזניק הביע תרעומת וביקש "לקרא לילד בשמו" - השטח יכול בהחלט להוות דירת מגורים וכך צריך להתיחס לתכנית.

מר לוי הזכיר כי כבר בעבר היתה אפשרת בידי הועדה להפקיד את התכנית כשהמרתף משמש ארכיב של הדואר הממוקם בבנין. בעלת הדירה עצמה אינה מתנגדת לאישור התכנית כדירה אלא כמחסן.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאי שהשימוש בקומת המרתף לא יגרום למטרד כל שהוא לשכנים.

13/...

(פרוטוקול מחוזית 3.9.85)

7. (3508) תכנית מס 3508, שנוי מס 45/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס 2/84 לתכנית 1042 - רח הרב עוזיאל בית וגן.

מובא להמשך דיון.

בפתח הדיון ציין מר לוי במה מדובר והזכיר כי מר דרומי ומר סוקר היו בשטח.

מר דרומי ציין שלדעתו אין מניעה להפקיד את התכנית וכי בעל הבקשה הבטיח שיפתח חנות למכשירי כתיבה ולא מכלת או משרד אחר כשלהוא.

גב אשל שאלה מה יקרה אם בעתיד הוא יפשוט את הרגל ויכנסו לחנות שימושים אחרים?

מר לוי הציע להפקיד את התכנית בתנאי שהחנות לא תהווה מטרד.

מר סוקר ציין שכבר כיום המצב כלתי נסבל והוא חושש שהדבר יוחמר עקב פתיחת החנות.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאי שהשימוש בחנות לא יהווה מטרד לשכנים.
וניתן להבטיח זאת ברשוי עסקים יש לבדוק את האפשרות לבצוע החניה.

8. (3500) תכנית מפורטת מס 3500 - ישיבת "דבר ירושלים" הר נוף.

מובא לתיקון החלטה מיום 23.7.85.

בעת הדיון ציין מר כהן כי בדיון הקודם החליטה הועדה להפקיד את התכנית ובתנאי שגובה וקומת החניה לא יעלה על 2.20 מ , המתכנן פנה אליו וטען שאם ישאר גובה כזה לקומת החניה לא תתאפשר כניסת מכוניות האספקה לשטח כי בדרך כלל מדובר על משאיות גבוהות ולכן הוא מבקש לאשר את קומת החניה בגובה המקורי שהוגש בתכנית. הוא מצידו מוכן שיעגנו טעיף בתקנון התכנית לפיו יאסר כל שימוש אחר בשטח החניה. מר כהן מטליץ על כך לשנות את ההחלטה.

לאחר דיון,

הוחלט: לתקן את החלטת הועדה מיום 23.7.85 ולקבוע כי גובה קומת העמודים יהא בהתאם לתכנית כפי שהוצגה בעת הדיון ביום 23.7.85.

(פרוטוקול מחוזית 3.9.85)

9. (2873 א') תכנית מס' 2873 א - שינוי מס' 1/84 לתכנית 2873 - תיקון בגבולות המגרשים - שכ רמות שרת.

המשך דיון מיום 11.6.85.

בעת הדיון ציין מר כהן כי מטרת תכנית מס' 2873 א היתה חלוקה למגרשי בניה ועתה מבקשת העיריה לצרף אלה נספח בינוי המתאים לבכנית המאושרת למעט 2-3 מבנים. הוא מציע לצרף את נספח הבינוי לתכנית בתנאים הבאים:

1. שתכנית הפיתוח תהא באותה רמת פירוט של התכנית.

2. שלא תהיה הגדלת בזכויות הבניה כתוצאה מנספח הבינוי.

3. שיצורפו לנספח הבינוי התכים וחזיתות דרושים.

לאחר דיון,

הוחלט: לצרף את נספח הבינוי לתכנית 2873 א בהתאם לתנאים הבאים:

א. שתכנית הפיתוח תהא באותה רמת פירוט של התכנית.

ב. שלא תהא הגדלה בזכויות הבניה כתוצאה מנספח הבינוי.

ג. שיצורפו לנספח הבינוי התכים וחזיתות דרושים.

10. (3231 א') תכנית מס' 3231 א' - שינוי מס' 1/85 לתכנית מפורטת 3231 שכונת רמות.

מובא להבהרת החלטה מיום 23.4.85.

בעת הדיון ציין מר כהן כי בתאריך 23.4.85 דנה הועדה בתכנית והחליטה להפקידה בהתאם להמלצת הועדה המקומית. המלצת הועדה המקומית כללה גם בקשה לאישור עבודות חפירות בעת ההפקדה ובניית הקומה התחתונה אך כשביקש היזם להוציא רשיון בניה לעבודות החפירה נאמר לו בעיריה שהחלטת הועדה המחוזית לא מספיק ברורה. מר כהן מבקש להבהיר כי החלטת הועדה כוללת את הבקשה לעבודות חפירה ובנית הקומה הראשונה.

לאחר דיון,

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה מיום 23.4.85 בדבר הפקדת התכנית מבהירה הועדה כי ההחלטה כוללת אישור הבקשה לעבודות חפירה ובנית הקומה התחתונה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15/...

(פרוטוקול מחוזית 339.85)

ה. בקשה להיתר בניה.

11. יב-5498 - הרסה - תוספת בניה ושרותים מח' לחולים כרוניים - הר הצופים.

דו"ח הועדה המקומית מס' 49 מיום 31.7.85 תיק בנ/463/85.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה.

ו. תכניות לאישור ((מתן תוקף).

12. (מי/521) - תכנית מס' מי/521 שינוי לתכנית המתאר המקומית מי/250 ושינוי לתכנית מפורטת מס' מי/340 א - מעוז ציון ב.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3202 מיום 23.5.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

13. (מי/567) תכנית מס מי/567 שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/250 ושינוי לתכנית מפורטת מס מי/274 ג - מבשרת ירושלים.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס 3202 מיום 23.5.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

16/...

(פרוטוקול מחוזית 3.9.85)

14. (מי/178 ב) תכנית מס מי/178 ב' שינוי לתכנית מי/178 א' - ושינוי לתכנית המתאר המקומית מי/200 - נוה חסר הרי אילנות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.7.85.

להפקיד את התכנית לאחר המצאת התכניות הנדרשות והתקנון. יש להמציא נספחים בקנ"מ 1:500 - תכניות קומה, חתכים, חזיתות+תקנון ותשריט+ טבלת שטחים.

15. יב-8110 - גג אולפני ישראל ירושלים - שינוי שמוש - נוה אילן.

דו"ח הועדה המקומית מס 316 מיום 21.7.85 תיק ב/85/180.

בעת הדיון ציין מר כהן שמדובר בשני בתי המלון שהוחל בבניתם באו גוש ליד נוה אילן. שניהם הוקמו מכח תכנית מי/178 א' ובניתם לא הושלמה. מצפון למתחם הזה נמצא השטח של מר טרגר בגודל של 140 מ"ר שלגביו הופקדה תכנית להקמת בית מלון שלישי אך התכנית לא הגיעה לכלל אישור עדין כתוצאה מהתנגדות ישובי מטה יהודה בטענה שהמלון יפגע בבטיח הכלכלי שלהם. עתה הגיע יזם - מנחם גולן - ורכש את 3 המגרשים שהשטח הכולל שלהם מגיע ל-200 דונם.
התכנית שעומדת כרגע לדיון היא להכשיר את שני בתי המלון שהוחל בבניתם לאולפני הסרטה והכוונה בעתיד היא להכשיר את השטח מצפון להם לפעילות במגנון "דיסני לנד".

לדעת מר כהן ישנן מספר סיבות טובות להתיחס לבקשה בחיוב.

א. שינוי השימוש "מציל" את שני המבנים שעומדים במקום כאבן שאין לה הופכין.

ב. הפעילות במקום תספק מקומות עבודה לתושבי הסביבה.

ג. המועצה המקומית מטה יהודה מבקשת לשלב במקום פעילות תרבותית וחינוכית.

עד שישונה היער בהתאם לתכנית - הבקשה היא להכשיר את המבנים בהליך של שימוש חרגג לאולפנים והדבר כולל השלמת הבניה ושינויים פנימיים. היזם מבקש להקים אולפנים נוספים אך הדבר לא ניתן לאישור בשלב זה.

מר כהן ממליץ להפקיד את התכנית במסגרת מגבלות הגובה ומספר הקומות כמוחר בתכנית מי/178 א' ולאשר את פרטום הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים.

לשאלתו של מר שרון מה כולל המונח " אולפני הסרטה" השיב מר כהן כי יש למצוא לכך את ההגדרה המתאימה.

מר נקמן העיר כי בזמנו דובר על כניסות מיוחדות לבתי המלון והוא מציע לעמוד באותן מגבלות של כניסה וקרבה לצומת גם לאחר שינוי השמוש. עוד שאל מר נקמן איך יהיה הקשר והמעבר למתחם מצפון לשני בתי המלון

מר כהן השיב שבשלב זה הדבר לא ברור אך הוא מציע לא לשנות את מה שנקבע בנושא זה בתכנית הקודמת - מי/178 א'.

17/...

(פרוטוקול מחוזית 3.9.85)

מר לוי הבהיר כי בשלב זה מדובר על המבנים הקיימים ועל הרצון לשנות אותם בלבד ואת זה הוא מציע לאשר. בשלב מאוחר יותר כשתוגש תכנית לשטח הנוסף היא תובא לדיון.

מר רחמימוב ציין שלדעתו יש לדעת כבר בשלב זה מהי משמעות התכנית הגדולה כשתוגש בעתיד.

מר כהן חזר וציין שבשטח הצפוני יש כוונה להקים מתקנים שונים שישתלבו בפעילות של אולפני ההטרטה אך בכל אופן התכנית לא מונחת בשלב זה על שולחן הועדה. לשאלת מר רחמימוב איך התבצע האחזקה במקום ציין מר כהן שניתן להוסיף סעיף בתקנון התכנית לפיו יקבע איזה רמת תחזוקה תהיה במקום.

לאחר דיון,

הוחלט:

א. באשר לתכנית מי/17 ב - להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ולהוסיף לתקנון התכנית סעיף בנושא התחזוקה.

ב. באשר לבקשה יב/8110 - להורות לועדה המקומית לפרסם בקשה לשימוש חורג לפי סעיף 149 ו-151 לחוק לתקופה של 5 שנים.

16. (מי/232 ב') תכנית מס' מי/232 ב', שינוי תכנית מס מי/232 א - קרית טלז-סטון.

17. יב-10143 - מתיבתא דחסידי בעלז - בית מגורים - טלז סטון.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.8.85

להפקיד את התכנית.

להמליץ על מתן היתר בתקופת ההפקדה עפ"י הבקשה שהוגשה.

בעת הדיון ציין מר כהן כי מטרת התכנית היא לאפשר בניה בקו בנין צדדי אפס ואיחוד שני מגרשים למגרש אחד על מנת שאפשר יהיה לבנות בו בית אחד. התכנית כוללת הוראות חלוקה לפיהן אפשר יהיה בעתיד לאחד מגרשים ללא צורך בהפקדת תכנית אלא באמצעות תשריט על פי פרק ד' לחוק. מר כהן ממליץ לאשר את הבקשה של הועדה המקומית.

לאחר דיון,

הוחלט:

א. באשר לתכנית מי/232 ב' - להפקיד את התכנית.
ב. באשר לבקשה יב-10143 - לאשר התחלת עבודות בתקופת ההפקדה.

כח' תשרי תשמ"ה
13 באוקטובר 1985

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

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 626
שהתקיימה ביום שלישי כד' באלול
תשמ"ה 10.9.85.

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

השתתפו:	א. ברזקי	- נציגת שר השכון.
	ש.ז.זוננפלד	- רשות מקומית ירושלים.
	מ. כהן	- מתכנן המחוז.
	א. ליטמן	- רשות מקומית מטה יהודה.
	ש. לרמן	- נציג שר הבריאות.
	א. מלכוב	- נציג שר החקלאות.
	מ. נחמיה	- רשות מקומית ירושלים.
	מ. נקמן	- נציג שר התחבורה.
	ת. רווה	- נציגת שר המשפטים.
	א. רחמימוב	- אדריכל.
	י. שרון	- רשות מקומית ירושלים.
נכחו:	פ. בלבק	- מחלקת מהנדס העיר.
	י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית.
	ג. ברנדס	- מחלקת מהנדס העיר.
	מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית.
	א. ניב	- מהנדס העיר.
	י. סוקר	- יועץ סביבתי לועדה המחוזית.
	י. פלאוס	- לשכת התכנון המחוזית.
	י. צבאג	- לשכת התכנון המחוזית.
	מ. שורץ	- מזכירת הועדה המחוזית.
	א. שפרבר	- סגן מהנדס העיר.
נעדרו:	ת.אשל	- רשות מקומית ירושלים.
	ע. דרמן	- נציג שר הבטחון.
	ע. לוקסמבורג	- נציגת מע"צ.

2/...

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 626
שהתקיימה ביום שלישי כד' באלול
תשמ"ה 10.9.85.

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

השתתפו:	א. ברזקי	- נציגת שר השכון.
	ש.ז.זונגפלד	- רשות מקומית ירושלים.
	מ. כהן	- מתכנן המחוז.
	א. ליטמן	- רשות מקומית מטה יהודה.
	ש. לרמן	- נציג שר הבריאות.
	א. מלכוב	- נציג שר החקלאות.
	מ. נחמיה	- רשות מקומית ירושלים.
	מ. נקמן	- נציג שר התחבורה.
	ת. רווה	- נציגת שר המשפטים.
	א. רחמימוב	- אדריכל.
	י. שרון	- רשות מקומית ירושלים.
נכחו:	פ. בלבק	- מחלקת מהנדס העיר.
	י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית.
	ג. ברנדס	- מחלקת מהנדס העיר.
	מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית.
	א. ניב	- מהנדס העיר.
	י. סוקר	- יועץ סביבתי לועדה המחוזית.
	י. פלאוס	- לשכת התכנון המחוזית.
	י. צבאג	- לשכת התכנון המחוזית.
	מ. שורן	- מזכירת הועדה המחוזית.
	א. שפרבר	- סגן מהנדס העיר.
נעדרו:	ת.אשל	- רשות מקומית ירושלים.
	ע. דרמן	- נציג שר הבטחון.
	ע. לוקסמבורג	- נציגת מע"צ.

2/...

(פרוטוקול מהוזית 10.9.86)

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מוצע בתכנית לצרף שטח קיל דה סק לשטח פתוח צבורי ולהפכם יחד לשטח לבנין ציבורי לשם הקמת שני בתי כנסת.

נספח הבינוי המצורף לתכנית מעורר תהיות באשר למגבון עצובו של הבנין ושטחו המגיע לכ 350 אחוזים.

מר זוננפלד ציין כי הועדה המקומית המליצה לאשר את התכנית להפקדה ובודאי היו לה שקולים מכריעים לכך. המגרש אינו קבוע בין בניינים והוא מנותק מהסביבה הבנויה. לכן אין משמעות לאחוזים המבטאים את יחס שטחי הבניה לשטח המגרש. כי אם היה מתיחס לשטח הפתוח מסביב אזי הבטוי שלו באחוזים היה הרבה יותר נמוך.

מר גיב ציין כי אכן אין משמעות או חשיבות לערך המספרי המתבטא באחוזים במקרה זה, אולם הועדה הזו קבעה לעצמה נוהלים של התאמת בנייני הציבור למגבלות הבניה באיזור המגורים בו נמצא המגרש, בכל הנוגע לגובה ומרווחים. אם אמנם קיימים בסביבה בניינים בני שש קומות אזי אין בבניה המוצעת משום חריגה.

מר ברנדס ציין כי בסביבה קיימים בניינים בני 5-6 קומות.

מר גיב התייחס לבינוי וציין כי רצוי לבטל את האגף הצפון מזרחי.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:-

א. יבוטל האגף הצפון מזרחי, בתאום עם מהנדס העיר ועפ"י הנחיותיו.

ב. יש להוסיף לסעיף ב' להמלצת הועדה המקומית כי כל העבודות הכרוכות בכך יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו.

ג. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

3. (2275 א') תכנית מס' 2275 א', שנוי מס' 1/86 לתכנית מס' 2275 - דרך בית לחם - תיקון מעות סופר.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 9.6.86.

להפקיד את התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית.

4/...

(פרוטוקול מחוזית 10.9.85)

4. (3549) תכנית מס 3549, שנוי מס 8/84 לתכנית מתאר עמ/9 - קביעת שטח ציבורי פתוח -רח' כספי צפון תלפיות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.3.85:

להפקיד את התכנית.

בפתח הדיון מסר מר דרומי כי מוצע ליעד רצועת קרקע ממזרח לרחוב כספי שאיננה ראויה לבניה, כשטח ציבורי פתוח יעודה הקודם עפ"י תכנית עמ/9 היה ברובו פארק למעט חלקה 10 שהיתה איזור מגורים מיוחד.

מר מלכוב ציין כי חלקות 13,12. הן חלקות המינהל וגם חלקה 10 נשוא התכנית רשומה על שם המינהל. בשעתו כאשר רצו לצרף את חלקה 10 לחלקות 12 ו-13 נאמר להם בעיריה כי חלקה 10 מיועדת כשפ"צ ועתה מסתבר כי לא היו דברים מעולם וכי יעודה רק מוצע לשנוי לשפ"צ, אי לכך הוא מתנגד להפקדת התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית.

5. (2782א') תכנית מס 2782 א', שנוי מס' 1/84 לתכנית מפורטת 2782 ושנוי מס' 1/84 לתכנית 2626 - מרכז ספורט - שכ' תלפיות מזרח.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.9.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית.

ב. יש לכלול בהוראות התכנית סעיף המחייב את בעלי הבקשה לתכנון ולבצע עבודות פתוח שטח וגינון, לפי הנחיות אגף תכנון העיר, על חשבונם כתנאי למתן תעודת גמר.

ג. יש לקבוע בהוראות התכנית שתוקף התכנית כבסיס להגשת מתן היתר בניה הוא 3 שנים מאישור תכנית זו.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בזמנו אושרה תכנית אשר שנתה את יעוד השטח משטח פתוח צבורי לשטח פתוח פרטי למגרשי ספורט.

5/...

(פרוטוקול מחוזית 10.9.85)

היזם אשר חכר את הקרקע מהמנהל נכח כי השקעה המבוססת על מגרשי סניס בלבד איננה כלכלית ולכן בקש להוסיף תכנים מסחריים נוספים כגון בריכת שחיה, קפיטריה וכו' שיהוו בסיס כלכלי לממוש הפרוייקט, אגב כך מוצע לשנות את היעוד לשטח ספורט.

מאז אושרה התכנית הקודמת נבנו ואוכלוסו השטחים משני צידי הואדי ולכן יש לעגן בתכנית הוראות המבטיחות שהפעילויות השונות לא תהוונה מטרד לדיירי הסביבה.

מר ניב העיר כי יעוד השטח וסימונו במקרא התשריט צריך להיות ברור והציע להגדירו כשטח ספורט פרטי ולצובעו בהתאם.

יש לבודד את השטחים המסחריים ולצבוע אותם בתשריט כשטחים מסחריים וכן לקבוע ולהחיל עליהם הלכות הנוגעות לשטחים מסוג זה ולפרט את סוג הפעילויות.

מר סוקר ציין כי בשל קרבת האתר לבנייני המגורים יש לקבוע בתכנית, לעת הפקדתה, תנאים סביבתיים.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

א. יעוד השטח בכללו יוגדר כשטח ספורט פרטי.
השטחים המסחריים יוגדרו ויצבעו בתשריט כשטחים למסחר ויפורטו בהם סוגי הפעילויות באופן מפורט.

ב. בשל הקרבה לבנייני המגורים יקבעו בתכנית הוראות סביבתיות ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריה בתאום עם היועץ הסביבתי לועדה המחוזית.

6. (2966 א) תכנית מס 2966 א, שנוי מס 1/85 לתכנית מס 2966 - הפיכת שביל לדרך ודרך לשביל - שכ' תלפיות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.7.85:

להפקיד את התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית.

(פרוטוקול מהוזית 10.9.85)

7. (3284) תכנית מס' 3284, שנוי לתכנית מתאר עמ/9 - קביעת הוראות פתוח בשטח הדורמיציון - הר ציון.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.7.85:

לתקן את החלטת הועדה המקומית מיום 18.10.84 בדבר חובת שימור העץ ולבטלה ובמקומה שישתל עץ בוגר במגרש במקום העץ שנעקר.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את שנוי סעיף 4 להמלצת הועדה המקומית מיום 18.10.84, בהתאם להמלצה המתוקנת דלעיל ולכלול תקון זה בתנאים להפקדת התכנית.

8. (3472) תכנית מס 3472, שנוי מס 4/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס 1/84 לתרש"צ 5/09/01 - הרחבות דיור - קרית מנחם.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.9.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

ב. תוספת הבניה תתאפשר לדירות בודדות ובתנאי שהבניה תהיה אך ורק מלמטה כלפי מעלה, כלומר קומה ראשונה, או קומה ראשונה ושניה ובלבד שלא תהיה בניה על עמודים.

החלטת הועדה המקומית מיום 16.12.84.

לשנות את סעיף ב' בהחלטת הועדה מיום 27.8.84 ולחייב בניה בעמודות שלמות עפ"י הסעיף בהוראות התכנית המקורית.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 10.9.85)

9. (3584) תכנית מס 3584, שנוי מס 1/85 לתכנית מתאר 1861 - שנוי יעוד משטח פתוח פרטי לבנין צבורי (בית ספר) - רח' שיבת ציון - של' רמות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.4.85:

להפקיד את התכנית.

<u>הוחלט:</u> להחזיר את התכנית לועדה המקומית לצורך קבלת הסברים ונימוקים לשינויים המבוקשים.

10. (3540) תכנית מס' 3540, שנוי מס' 48/84 לתכנית המתאר - תוספת קומה למלון ציון - רח לונץ מרכז העיר.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.11.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. תשריט התכנית יערך ויצבע כהלכה.

ב. הסתירה באחוזי הבניה בין נספח הבנוי לבין הוראות התכנית תתוקן ויוכנסו לחשבון שטחי הבניה בכל הקומות.

ג. הוראות התכנית יערכו כהלכה ויתווספו להם הסעיפים המתאימים מתכנית גובה קומות במרכז העיר הנוגעים לנושא החניה ולתכנית שפוצים ושפורים בבנין כולל התחיבויות וערבויות לשביעות רצונו של היו"מ לעיריה.

ד. ימצא פתרון הולם בנספח הבנוי לקולטי שמש במידה והם נחוצים.

בפתח הדיון מסר <u>מר כהן</u> כי מוצע בתכנית להרוס את גג הבנין הקיים ובניתו מחדש ובתוך כך לנצל את החלל ולהכשירו ל 10 חדרים למלון הקיים במרכז העיר. התכנית תואמת עקרונית לתכנית 3411 שעיקרה הוספת קומות במרכז העיר ויש לכלול בה הוראות בדבר קרן החניה כפי שסוכם בתכנית הכללית דהינו קרן החניה שתגבה לתשלום עבור מקומות החניה הדרושים תועבר לקרן בנית חניון מנורה.

אחוזי הבניה המוצעים חושבו וסוכמו משטח בית המלון בלבד ללא שטח הקומה המסחרית שבמפלס הרחוב נושא זה טעון תיקון לעת עריכת התכנית להפקדה.

בתכנית מוצע ליעד את המגרש כשטח לבית מלון נושא זה עלול להוות קושי ואי בהירות לגבי יעוד הקומה הראשונה המשמשת בפועל כקומה מסחרית. על כן הציע מר כהן ליעד את השטח כולו כאיזור מסחרי ולפרט בו את השמושים.

<u>מר סוקר</u> הציע כי לעת הוצאת היתר הבניה יערך תאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

<u>מר רחסימוב</u> בקש לכלול סעיף בהוראות התכנית בדבר שיפוץ החזית כתנאי לקבלת היתר הבניה.

לאחר דיון,

(פרוטוקול מחוזית 10.9.85)

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

א. יעוד השטח יוגדר כאזור מסחרי ויפורטו בו השמושים הקיימים.

ב. היתר הבניה יותנה בשפוץ החזית.

ג. היתר הבניה יהא בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריה.

11. (3559) תכנית מס 3559, שנוי מס 1/85 לתכנית מס 1144 - גוש 30240 חלקה ארעית מס 19 - קרית צאנז.

מובא לדיון חוזר לבקשת מר זוננפלד.

בפתח הדיון מסר <u>מר כהן</u> כי בישיבתה מיום 11.6.85 דנה הועדה בתכנית שעיקרה בנית בנין בן 4 קומות מעל קומה מסחרית במגרש שגודלו 555 מ"ר ולאחר שהשתכנעה שהגדלת מספר הקומות מ3 ל5 תהווה העמסה גדולה מידי החליטה לדחות את הצעת התכנית ועם זאת הביעה נכונות לבחון ולדון הצעה שונה שבה תהנה שתי קומות מגורים מעל קומת חנויות.

<u>מר זוננפלד</u> ציין כי הלשכה נמקה עמדתה לדחית התכנית בטענה כי אין הגיון תכנוני בהעמסת זכויות בניה במגרש הנמצא בסמיכות לעורק התנועה - הבנין הגובל הוא בן 7 קומות ואם יבנה הבנין בגובה של 3 קומות אזי לא ישתלב בסביבה. לכן בקש לאשר את התכנית להפקידה כפי שהוצעה, קרי 4 קומות מעל קומה מסחרית.

<u>מר ניב</u> המליץ להפקיד את התכנית שהוגשה.

בתום הדיון העלה היו"ר שתי הצעות החלטה כדלקמן:

א. לבטל את החלטת הועדה מיום 11.6.85 ולהפקיד תכנית לבנין בן 3 קומות מעל קומה מסחרית.

ב. להפקיד את התכנית במתכונת המוצעת של 4 קומות מעל קומה מסחרית.

בשל דעות שקולות בהצבעה תובא התכנית להכרעה בישיבה הבאה.

(פרוטוקול מחוזית 10.9.85)

12. (3594) תכנית מס' 3594, שנוי מס' 1/85 לתכנית מפורטת 1985 א' - הרחבת דיור ברח יוסטמן שכ' גילה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 9.6.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יש לתקן חזיות הבנין בהתאם לסכום אצל מה"ע.

ב. יש לצרף התכים לאורך הבנין.

ג. יש לערוך חישוב שטחים של המצב הקיים והתוספת.

ד. יש לערוך את התכנית ע"ג מפת מדידה מעודכנת.

ה. יש לערוך את התכנית בהתאם לחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מטרת התכנית היא תוספת בניה להרחבת דירות בבנין גדול הכולל 135 יחידות דיור. מספר חברי ועדה הביעו השגות לעצם התכנית ואולם הדיון בה נדחה על מנת לתת הזדמנות למר ניב להסביר ולנמק מהם מניעי העיריה להמליץ לאשרה.

השגותיו של התכנית הן בשני מישורים: במישור העקרוני, בו עלולה התכנית להוות תקדים ופריצת הסכר לגל חדש של תוספות בניה בשכונה חדשה שעצובה האדריכלי הווה אחד העיקרים בתכנונה. התחלה של בניה נוספת לאותם בניינים תהפוך את הסביבה לאתר בניה לאורך שנים.

מר ניב הסביר כי יזם התכנית הם דיירי הבנין עצמם וזו הפעם הראשונה שבה נוטלים על עצמם תושבים את היוזמה לפעול בהליך מסודר. בגילה החלה בניה של תוספות בלתי חוקיות המהוות מפגע חזותי, ואין בכוחה של העיריה ובאמצעית למנועה תופעה זו.

התושבים שאכלוסו את גילה בראשיתה היו אוכלוסיה של זוגות צעירים ודלי אמצעים.

בתחילה התוותה העיריה מדיניות שלא לאפשר שנויים ותוספות בניה בשכונות החדשות, בין היתר מן הטעם של שמירה על עצובם של הבניינים שתוכננו על ידי מיטב האדריכלים ואולם עם הזמן היתה העיריה ערה למספר עובדות שאינן עולות בקנה אחד עם אותה מדיניות. חיי קהילה מתחילים להווצר ולהתארגן במשך שנים שבהן הולכות המשפחות וגדולות ואתן גם צרכי הדיור. פרוק חיי הקהילה בשל העדר תנאי דיור הולמים נראה בבחינת קושי שנתן להתגבר עליו ולכן שונתה המדיניות באופן שבו תבחן האפשרות פיזית לפתרון בעיות הדיור ונקבעו כללים קשוחים, כגון פניה למתכנן הבנין המקורי וקלבת הסכמתו לפתרון החזותי של התוספות וכן המלצות והגשת תכניות בחתימתו.

10/...

(פרוטוקול מחוזית 10.9.85)

במקרה הנדון, כל דיירי הבנין לבד מאחד מעוניינים בבניה.
מתכנן הבנין המקורי בחן את התוספת המבוקשת ולדעתו הפתרון טוב מבחינה אדריכלית. לכן נותרה השאלה אם אמנם עלולה התוספת לפגוע בסביבה. הוא אישית בדק את הנושא ומצא שכמעט ואין פגיעה בחניה ואולי מיטיבה עמה בכך שהיא מקרה חלק ממנה. ההליכים שקדמו לדיוני הועדות נסחבו למעלה משנה על מנת להגיש את הבקשה בהליך מסודר.
בודל התוספת נוגעת לשאלת הפגיעה בסביבה משום שאין בהרחבה כדי להגדיל את מספר יחידות הדיור או הנפשות בבנין.

מר לוי ציין כי בקר בשטח לפני הדיון וראה את המעבר המוביל לכניסות לבנין שמהווה מעין ארובה פרוצה לרוחות. הוא מניח שאם אדריכל הבנין ומהנדס העיר בדקו את התכנית וממליצים להפקידה אזי עשו מלאכתם באופן רציני.
בעיקרון אינו סבור שיש להחיר ללא הבחנה תוספות בניה בשכונות החדשות אך במקרה זה שבו קבל פתרון הבינוי את ברכתם של המתכננים והדיירים השקיעו והתחייבו לבנות בעת ובעונה אחת אזי הוא ממליץ להפקיד את התכנית בשני תנאים:

א. תקבע בתכנית הוראה המחייבת בניה בהנף אחד ע"י קבלן אחד.

ב. משך הבניה יוגבל בזמן.

גב' רווה ציינה כי כפי שהדבר בא לידי ביטוי, העקרון של שמירה על בנין בעצובו הראשוני לא היה ואינו מקודש בעיניה והראיה שלא כל בנין הוא תפארת היצירה ולכן הנצחתו אינה בבחינת כזה ראה וקדש.
היא אינה רואה בכך חריגה יוצאת דופן מעקרון שכאמור אינו מקודש בעיניה.

מר שרון ציין כי לדעתו תוספות בניה נועדו לשכונות מצוקה, ואין זה משנה אם הבנין הוא פאר היצירה הארכיטקטונית או לא, מכל מקום הבנין הנדון חורג בהקף שטחו ונפחו.
אין מדובר כאן בשכונת מצוקה אלא בבניינים חדשים יחסית שנבנו לפני כ 8 שנים. מי שקונה דירה צריך לקחת בחשבון ולהעריך את הסתגלותו בדירה במשך השנים הבאות, הוספת 3 חדרים לדירות הקיימות שאינן קטנות במיוחד יכפילו את מספר החדרים בדירות ונראה לו כי אין הבקשה עומדת בקריטריונים המחייבים תוספות בניה.

מר לרמן שאל אם אמנם ערוכה התשתית הקיימת במקום להרחבת הדירות המבוקשת.

11/...

(פרוטוקול מהדזית 10.9.85)

גב' ברזקי ציינה כי היא תומכת בדעה שהבניינים הקיימים ושמירתם אינם ערך מקודש, ובריונים קודמים חזרה הועדה וקבעה שכל מקרה יבחן לגופו. חדשה גדולה
הוספת הדר אינה שקולה מבחינה כספית כנגד קנית דירה חדשה גדולה יותר אך במקרה זה אין מוסיפים חיר אחד אלא שלושה ולכן יש להניחה שהפער קטן.

מבחינת איכות הדיור ערכה של הדירה במתכונת המורחבת יורד. חרף כל ההסטחות וההתחייבויות היא חוששת שלא יעלה בידי הדיירים לבנות בעת ובעונה אחת ואם לא כך יעשה, רווחתו של האחד ודאי תבוא על חשבון רווחתם של רבים אחרים.

מר נקמן ציין כי נושא החניה אינו פתור עדיין. הובטח כי יובאו פרטים נוספים ועל פניו הוא מעריך שהתוספת תבוא על השבון מספר לא מבוטל של מקומות חניה.

מר רחמימוב ציין כי הוא רואה במקרה הנדון משום תקדים לשורה ארוכה של בקשות הצפויות להגיע לשולחן הועדה. משום שאחוז ניכר מהדירות הקיימות בתויות בסטנדרד דומה. התהליך של הכנת התכנית בתאום עם מתכנן הבנין ומהנדס העיר הוא נכון אך לא מספיק. יש לערוך סקר מקיף ולבדוק באלו בניינים או קבוצות בתים ניתן להרחיב באופן שאינו פוגע בסביבה הקרובה וכאלה שאינם מתאימים מאיזשהן בחינות, בכל אחת מהשכונות החדשות.
המקרה הנדון הוא דוגמא מובהקת המוכיחה שאין להתיר אד-הוק תוספות בניה ל 135 משפחות.
הוא סבור שעל הועדה להמליץ בפני העיריה על תכנית מתארית מעין זו שתתורה באופן סטטוטורי את מדיניותה לגבי תוספות בניה בשכונות חדשות. בכפוף לכך הוא מציע לתמוך בבקשה ולבדוק דרכים למניעת בניה בלתי חוקית.

מר סוקר ציין כי תנאי בסיס להצלחתה של שכונה ויציבות אוכלוסיתה הוא הכנת תכנית עתידית ובלא תכנית כזו יאלצו חושבים לעדוב ולעקור לטובת רווחת הדיור. כמו כן יש להגביל את בצוע הבניה לטווחי זמן קצובים.

מר לוי הציע להביא את דברי מר רחמימוב לתשומת לב העיריה ולהפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. אם וכאשר תקבל התכנית תוקף תוגבל משך הבניה מזמן מיום קבלת ההיתר ועד למיומה.

ב. נושא החניה יבדק ע"י עיריית ירושלים בתאום עם מר נקמן.

ג. הבניה תבוצע בעת ובעונה אחת לכל יחידות הדיור ע"י קבלן אחד.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: 1. להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. אם וכאשר תקבל התכנית תוקף תוגבל משך הבניה בזמן מיום קבלת ההיתר ועד למיומה.

ב. נושא החניה יבדק ע"י עיריית ירושלים בתאום עם מר נקמן.

ג. הבניה תבוצע בעת ובעונה אחת לכל יחידות הדיור ע"י קבלן אחד.

2. הועדה מסבה את תשובת לב העיריה לדברים שהביע מר רחמימוב במהלך הדיון.

12/...

14. (3534) תכנית מס' 3534, שנוי מס' 1/84 לתכנית 1913 - רח' גבעת שאול.

מובא לתקון החלטה.

לאחר דיון,

הוחלט: לבטל את סעיף ב' להחלטת הועדה המחוזית מיום 28.5.85.

ד. תכניות בינוי.

15. (3028/7) תכנית בינוי למגרשים 424 - 418 - חר נוף.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.3.85:

לאשר את הבינוי בתנאים הבאים:

15/...

(פרוטוקול מחוזית 10.9.85)

א. מס' היחידות בכל מגרש ומגרש לא יעלה מעל ל-16 יחידות דיור.
זכויות הבניה המכסימליות לרישוי במ"ר לא יעלה על 1600 מ"ר בכל מגרש ומגרש, הכל עפ"י תכנית 3028 - הר נוף.

ב. יש להשאיר לפחות שני מעברים להולכי רגל בין הבניינים כפי שמופיע בתכנית 3028, תנאי זה יהיה תנאי לקבלת היתר בניה ויהיה בתאום עם המתכנן.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לאשר את התכנית הבינוי בתנאים הבאים:

"א. מס' היחידות בכל מגרש ומגרש לא יעלה מעל ל-16 יחידות דיור.
זכויות הבניה המכסימליות לרישוי במ"ר לא יעלה על 1600 מ"ר בכל מגרש ומגרש, הכל עפ"י תכנית 3028 - הר נוף.

ב. יש להשאיר לפחות שני מעברים להולכי רגל בין הבניינים כפי שמופיע בתכנית 3028, תנאי זה יהיה תנאי לקבלת היתר בניה ויהיה עם המתכנן.

ג. יצורף לתכנית הבינוי נספח חניה כמתחייב מתכנית 3028.

לאחר דיון,

16. (3028/8) תכנית בינוי למגרשים 456,455, 457 שעפ"י תכנית 3028 - הר נוף.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 31.7.85:

לאשר את תכנית הבינוי בתנאים הבאים:

א. מס' מכסימלי של יחידות דיור לא יהיה יותר מ-24 יחידות דיור.

ב. זכויות בניה מכסימליות לרישוי לא יהיו יותר מ 2400 מ"ר.

ג. מס' קומות מכסימלי לא יהיה יותר מ-6 קומות עם חפיפה של 4 קומות (או 6 קומות) בכל מקום, כמשתמע מתכנית מס' 3028 ואין חתך כלשהו בתכנית הבינוי המשמש אסמכתא לקומה נוספת מעל המותר.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לאשר את תכנית הבינוי בתנאים הבאים:

א. מס' מכסימלי של יחידות דיור לא יהיה יותר מ-24 יחידות דיור.

ב. זכויות בניה מכסימליות לרישוי לא יהיו יותר מ 2400 מ"ר.

ג. מספר קומות מכסימלי לא יהיה יותר מ-6 קומות עם חפיפה של 4 קומות (או 6 קומות) בכל מקום, כמשתמע מתכנית מס' 3028 ואין חתך כלשהו בתכנית הבינוי המשמש אסמכתא לקומה נוספת מעל המותר.

ד. יצורף לתכנית הבינוי נספח חניה כמתחייב מתכנית 3028.

16/...

(פרוטוקול מחוזית 10.9.85)

ה. בטול החלטה.

17. (2516) תכנית מס 2516, שנוי מס 2/78 לתכניות מס' 1718, 2106 - אחוד המגרשים - איזור התעשיה תלפיות.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 9.6.85:

א. לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 26.6.78.

ב. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 2.7.78.

ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית על בטול החלטתה מיום 13.3.79.

ד. לגנוז את התיק.

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 13.3.79.

מרחב תכנון מקומי, מטה יהודה.

ו. תכניות להפקדה.

18. (מי/591) תכנית מס מי/591, שנוי לתכנית מי/113 - גוש 29526 חלקה 10 - אבו גוש.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 2.6.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לסמן קוי בנין לתוספת בניה, ולציין כסעיף בתקנון כי למבנים הקיימים יהיו קוי הבניה עפ"י התשריט, כל תוספת תהיה עפ"י קוי הבניה המסומנים.

2. חלקה 3 (גישה) סומנה כמגורים ב', יש לכלול במסגרת מגרש מס' 1 לחילופין; לצבוע כ"דרך גישה פרטית", או ע"י רישום זיקת הנאה לגישה למגרש.

לאחר דיון,

הוחלט:

1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

(פרוטוקול מחוזית 10.9.85)

19. (מי/319 א) תכנית מס' מי/319 א' - מושב שואבה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.5.85:

להפקיד תכנית לשני צידי הכביש, שתכלול את המבנים הקיימים ותסמן את התוספת להריסה. לגבי הצרכניה הישנה ישונה למוסדות. לא ינתן היתר בניה לפני בצוע ההריסה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי לפני כ-6 שנים בקש מושב שואבה להקים תחנת תדלוק בצמת שואבה. התכנית נדחתה משום שהיתה בנגוד לתפיסה ולעקרון התכנוני שהנחה את תכנית המתאר אשר קבעה את הדרך לירושלים כדרך נופית נקיה מכל פעילות הכרוכה בבניה כלשהי. ואולם בלחץ היזמים הובאה התכנית לדיון מחודש והוסכם על הקמת מבנה קטן לתחנת תדלוק ללא פעילות מסחרית. לאחר שהוקמה התחנה נותרה חלקת קרקע קטנה שבה מבקשים עתה לנצלה לפעילות מסחרית. הוא ממליץ שהועדה תהא עקבית בהחלטותיה ותדחה את התכנית.

מר ליטמן ציין כי קיימת בסמיכות צרכניה הפונה לכוון הכביש. הוסכם במועצה שאותה פעילות מסחרית תועתק למתחם תחנת הדלק ובכך אף תורחק מן הצומת ותשפר את המצב התכנוני.

גודל השטח המסחרי קטן לעניות דעתו מהקיים כיום והוא ישמש כצרכניה למושב. מסיבה ומתנאים אלה הוסכם לאשר את התכנית להפקדה.

מר נקמן הזכיר כי המבנה ממול התחנה הוקם שלא כדין ובניגוד לחוק.

מר כהן ציין כי מבנה הצרכניה אכן הוקם שלא כדין וזאת חרף התרעות הועדה המחוזית.
על מושב שואבה להערך לקראת הכנת תכנית מפורטת ובמסגרת זו למצוא פתרון למרכז קניות לישוב. אין שום הגיון תכנוני למיקום המוצ כפתרון בעיה מסחרית המצריך חצית עורק תנועה של דרך פרברית לצורך חניה במכולת. מבנה הצרכניה צריך לההרס ולהעתיק את מיקומו ולא בדרך של פרס על בניה בלתי חוקית.

לאחר דיון,

הוחלט: (ברוב של 5 קולות).

לדחות את הצעת התכנית.

יט' תשרי תשמ"ו

3 בנובמבר 1985

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 504 שהתקיימה ביום שלישי י"ט באב
תשמ"ה 6.8.85.

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

השתתפו:	ד. ברגמן	-	מ"מ של נציג רשות מקומית ירושלים
	א. ברזקי	-	נציגת שר השכון
	ר. דנגדר	-	רשות מקומית ירושלים
	ש.ז. זוננפלד	-	רשות מקומית ירושלים
	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	ע. לוקסמבורג	-	נציגת מע"צ
	א. ליטמן	-	רשות מקומית מטה-יהודה
	ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות
	א. מלכוב	-	נציג שר החקלאות
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים
	ד. רזניק	-	אדריכל
	א. רחמימוב	-	אדריכל
	י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים.
נכחו:	פ. בלנק	-	מחלקת מהנדס העיר
	א. בן-אשר	-	מחלקת מהנדס העיר
	י. בן-נעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
	א. ניב	-	מהנדס העיר
	נ. פלט	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. צבאג	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	-	מזכירות הועדה המחוזית
נעדרו:	ת. אשל	-	רשות מקומית ירושלים
	ע. דרמן	-	נציג שר הבטחון

א. <u>אישור פרוטוקולים.</u>

1) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 577 מיום 28.5.86
2) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 578 מיום 11.6.86

בפרוטוקול הועדה מיום 11.6.86 בסעיף 19 בגין תכנית מס' מי/520 נשמט בטעות מן ההחלטה הסעיף הבא:

"לקבל את התנגדות מר לוי יעקב ולבטל את השביל העובר בין חלקות 126 ו-127".

יש להוסיף פסקה זו להחלטה הנ"ל.

חברי הועדה אשרו את הפרוטוקולים בתיקון הנ"ל ובהתימת היו"ר.

<u>מרחב תכנון מקומי, ירושלים</u>

ב. <u>תכניות לאישור.</u> (מתן תוקף)

1. (1208 א') תכנית מס' 1208 א' שינוי לתכנית 1208 - "תפארת ישראל" - רחוב מלכי ישראל.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3167 מיום 7.2.86.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות עו"ד פסנזון בשם ארגון הנכים. והתנגדות תפארת ישראל.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.7.86:

לקבל את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם למפורט:

א. יתמלאו כל הדרישות להתאמת הבנין לנכים.

ב. תתווסף חניה חד-קרקעית ל-9 מקומות חניה ותתווסף הוראות בדבר רישום הערת אזהרה ע"י יו"ר הועדה המקומית בדבר השימוש הנ"ל.

ג. לקבל התנגדות אדריכל פרידמן וכאפשר תוספת גלריה כמפורט בתכנית החדשה שהוגשה.

בעת הדיון נמסר כי בהתנגדותו מבקש היזם לנצל חלל לגלריה והתנגדות ארגון הנכים מבקשת להתאים הבנין לנכים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לקבל את ההתנגדויות לתת תוקף לתכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. (3135) תכנית מס' 3135 שינוי מס' 71/61 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 2/31 לתכנית 1266 - שימור וביתות שכונת המוגרבים.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3063 מיום 14.6.86.

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 9.6.86:

א. לקבל את ההתנגדות למגרש החניה בחלקה מס' 30 ודרך הגישה ולבטלם.

ב. לקבל את ההתנגדות בענין תוספת הקומה לבנין המיועד לשמש כמוזיאון של העדה המערבית בחלקה 37.

ג. לקבל את ההתנגדות בענין תוספת הקומה לבנין המיועד לשמש כמוזיאון של העדה המערבית בחלקה 37.

לחת תוקף לתכנית.מתוקנת.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מטרת התכנית היא ביטול הקביעה המתארית של יעוד האזור להריסה והחת זאת - פתוח, שקום ושמור שכונת המוגרבים ע"י קביעת הוראות לשימור בניינים, זכויות בניה, תכנון מערך התנועה המוטורי והרגלי וכו'.

לתכנית הוגשו התנגדויות הן מטעם גופים.ע בודדים והן מטעמם של אנשים פרטיים.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: עו"ד נ. וייל, אדר' דני יזרעאלי, דניאלה שמיר, ד"ר רות קרק, גליה גביש, אברהם מקייס, אדריכל בלס, חיים גנור, אבנר שטראוס ודוד זומר.

בשם הועדה המקומית הופיע מר א. בן-אשר.

גב' שמיר הודיעה כי במועצה לשימור התיישבות חברים נציגים מהחברה להגנת הטבע והמועצה לא"י יפה ומטעמם ישמיעו את ההתנגדות 3 נציגים.

ד"ר ר. קרק ציינה כי לשכונת המוגרבים ישנה חשיבות היסטורית ראשונה במעלה משני טעמים: זו השכונה היהודית הראשונה שנבנתה ע"י יהודים, תושבים מקומיים, מחוץ לחומת העיר העתיקה, ביוזמה פרטית שלהם, והם קראוה שכונת "מחנה ישראל" הבניינים הראשונים נבנו בשנת 1868. זו שכונה שנבנתה ע"י בני העדה המערבית, גם מבחינת עתיקותה, זו עדה שלא היו לה יחסי עיבור טובים במיוחד בירושלים. אחד האנשים שנתרמו והשתתפו בהקמתה של השכונה היה הרב דב"ש שהיה אחד האישים החשובים והמופלאים שפעלו בעדה המערבית בירושלים.

אדריכל בלס ציין כי עירית ירושלים הוציאה דו"ח מסכם לסיור בשכונת המוגרבים של הועדה לשימור אתרים שהשתתפו בה ה"ה: גליה גביש, ציפי רון, שיבה לוין, דודו שנהב ויוחנן שינצקי.

לאחר הסיור המליצה הועדה את ההמלצות הבאות:

- יש לשמר את כל השכונה כקומפלקס אחד ללא פגיעה במי רקם, במבנים, בצמחיה ובקנה המידה של הבינוי בשכונה והבינוי הסובב.

- הועדה התיחסה באופן ספציפי למספר בתים (ובהמשך כולל הדו"ח רשימה מפורטת של הבניינים).

- אין להתיר שום בינוי חדש שיחרוג מקנה המידה שלו ובאופיו מהקיים בשכונה.

- הועדה מתנגדת לדרכים ולחניות המוצעות בתכנית. מימושן יפגע פגיעה אנושה במכונה.

- יש להמנע מבניה גבוהה ומסיבי ב בשולי השכונה.

- ברחוב המערביים יש להחזיר את ריצוף המבן המקורי שכוסה באספלט

- ליד כולל המוגרבים (חלקה 37) נמצאת אלה אטלנטית מהיחידות בירושלים ויש להמנע מפגיעה בה.

התכנית המופקדת נוגדת את ההמלצות החמות של הועדה.
התכנית קובעת את אזור המגורים כאזור מגורים 2 ומתירה בניה של 4 קומות. אלה זכויות בניה אגוזהות החורגות ממקנה המידה הקיים לפיו רוב הבניינים הם בני 2-1 קומות.

תוספת של שתי קומות על הבנין קיים בן קומה אחת עלולה להרוס אותו מבחינת ייחודו ההיסטורי וארכיטקטוני, בתוספות בניה לא מגיעים אף פעם לאותן איכויות בניה. אם העירייה מבקשת לשמר את השכונה מדוע לאשר הוספת קומות שיעוותו את הפרופורציות.
הבניה החדשה המוצעת בתכנית עוקרת את המירקם הקיים ממקורו ההיסטורי והעיצובי. בנין בן 7 קומות ליד בניינים בני שתי קומות החורג מקנה המידה. מר בלס בקש מהועדה ליישם בתכנית את מסקנות ועדת השמור

יחודיות השכונה היא בערכיה ההסטורי, ובמספר בתים הראויים לשמור גם מטעמים ארכיטקטוניים כגון בית הכולל וכו'.
הועדה בכוונה להכריע ולאשר את התכנית צריכה לקחת בחשבון המלצות אלו ולנהוג בזהירות מירבית כדי לא להרוס אתר חשוב זה.

גב' גליה גביש טענה כי היא מתנגדת לרצון להוסיף קומה מעל בנין כולל המוגרבים. הבנין היום בן שתי קומות + תוספות מאוחרות. לבנין ערך של אתר לאומי ועפ"י המלצות ועדת השימור יהרס הבנין אם תתווסף לו עוד קומה.

- אין התיחסות בתכנית לצמחיה הקיימת הכוללת אלה אטלנטית, פסטק חלבי ותות שחלקם עצים נדירים בארץ.

- בעית החניה - בתכנית מזמנו 3 מגרשים לחניה.

- החניה שהגישה אליה מרחוב אגרון. כידוע התנועה ברחוב אגרון מואנה ביותר ולפחות אחת לשבוע קורת תאונה, מאז נפתח להתנועה כביש גן העצמאות. הכניסה לחניה מוצעת במקום מסוכן כשבציורה מדרכה ברוחב של כ- 1מ'. לצורך הכשרת הגישה לחניה, יש - בהריסת גדר שהיא גדר לשימור. כתוצאה מכך כל איכות ה... השכונה תרד.

- שתי חניות נוספות האחת שהגישה אליה מחלקת 33, שהיא בשוא התכנית אחרת ואשר תושבי השכונה לא יוכלו להשתמש בה וחניה ספת שאין אליה גישה בשלב זה.

המלצותיה הן לבטל מגרשי חניה אלה ולהועיד את חלקה 51 לחניה שהגישה אליה מרחוב הס והיא נותנת פתרון ל-20 מקומות חניה.

עו"ד נ. וייל בשם ועד העדה המערבית שהוא בעל זכויות בחלקה 34 ו- 37 בגוש 36, טענה כי הבנין בחלקה 37, בדומה ליעודן של החלקות הסמוכות צריך היה להיות מיועד למגורים אך ועד העדה המערבית ויתר על כך מרצון ונאות ליעד חלקה זו למטרה ציבורית והקמת מרכז תרבותי למען העדה המערבית והנצחתה.

לצורך הקמת המפעל התרבותי בקש ועד העדה להשלים הקומה השלישית אך הדבר לא מצא את ביטויו בתכנית. היא חולקה הקונספציה כאילו שימור סוטלי אינו מאפשר תוספת בניה. אין ויכוח על השימור, אדרבא כדי שהשימור יהיה טוב צריך להחזק ולהפעל את הבנין ולכן לא צריכה להיות התנגדות לתוספת בניה. כבנין ציבורי לא יפריע אם יבלוט מעט מסביבתו.

לגבי חלקה 34 - הואיל וועד העדה מתכוון להשקיע בטיפוח הכולל היא מבקשת שהזכויות שנותרו יועברו לחלקה 34 בה נמצא בנין סוכנות "פורד", החלקה נמצאת ברחוב מסחרי ואינו פוגע במרקם, ע"י הוספת שתי קומות תת-קרקעיות ותבדק אפשרות להוספת חצי קומה מעל הבנין. אדריכל בלס התיחס לבניה בחלקה 35 אולם היא כלולה בתכנית נפרדת. התכנית הנדונה אינה קובעת את זכויות הבניה בחלקה 35 והיא מבקשת שזכויות הבניה בחלקה 34 לא **תפחתנה** מזכויות הבניה בבניינים החדשים ברחוב המלך דוד שהוא רחוב מסחרי לכל דבר.

כמו-כן היא מבקשת לצרף שתי בקשות שזכו להמלצות חמות של הועדה המקומית:

א) חלקה 102 מיועדת בחלקה לחניה ציבורית, הם אינם מאושרים מתכנון זה אך באם תחליט הועדה לאשר את החניה היא מבקשת שהחניה לבנין שיבנה בחלקה 34 תתפרס בחלקה מתחת לבנין ובחלקה מתחת לשטח החניה הציבורית בחלקה 102.

ב) מספר הקומות בחלקה 34 יהיה כמספר הקומות במגרש הסמוך והגובה העליון יהיה זהה לגובה הבנין בחלקה 35 זאת כדי ליצור גובה עליון שווה של שני הבניינים הגובלים.

אדר' ד. יזרעאלי הסביר כי מטרת התכנית היא בין היתר שימור אך שימור אינו הקפאה של מצב קיים. לדעתו צריכות החזיתות האחוריות להתיחס לשכונה וכלפי הרחוב יש ליצור רצף בניה בהתאם לאופיו המסחרי של הרחוב.
בנין הכולל תמיד היה הבנין הגבוה בשכונה ולכן מבקשים שישאר כך.

עו"ד נ. וייל בשם משפחת צוקר בעלי הזכויות בחלקה 36 בגוש 36 ציינה כי הועדה המקומית קבלה את התנגדותה אך מאחר ששקול הדעת הסופי הוא של הועדה המחוזית היא תציג את עיקרי הטענות. הבנין שמר על אופיו המקורי ובכל השנים גרו בו אנשים הבנין נרכש ע"י מרשה במצב מוזנח והם השקיעו כסף רב בשיקומו ובשיפוצו מבלי לפגוע באופיו. חלק מהבנין היה שייך בזמנו למשפחת הירשברג בעלי מאפיה וחציו השניה היה בבעלות ערבית. במגרש יש בוסתן עם עצים. התכנית קובעת שהבנין יהרס בחלקו וזאת על אף העובדה שהושקעו בו משאבים רבים. בתכנית מוצע מעבר להולכי רגל בחזיתו הצפונית של הבנין ובצמוד לו, בתוך הבוסתן. אין שום הצדקה תכנונית להעביר שביל בתוך הבוסתן ישנם מספיק מקומות בשוליים. הרעיון היה לקבוע הניה בחלק שיהרס אך אין בכך שום היגיון.
ישנה חלקה ריקה בבעלות המינהל שיכולה לשמש לחניה בלא להרוס בית קיים.

מר יזרעאלי בקש שהועדה תסייר במשכונה לפני שתכריע ותחליט.

מר שטראוס: הביע הזדהות עם מה שנאמר למעט כעבות עו"ד זייל בשם ועד העדה. הוא נולד בשכונה וחזר אליה לפני 8 שנים. התנגדותו מתיחסת לנושאים הבאים:

- הגישה לחניה מס' 2 מרחוב יגדון דרך רחוב המעדנים. חבית הפינוי הוסם את שדה הראיה והרכב יכנס מרחוב טוען לדרך דו סיטרית. המקום מוגדר לפורקנות הן לרכב והן להולכי רגל. הסמטה מטמטת במגרש מטתקים היהודי שבתוך השכונה. גן העצמאות הפטיק מלשמש לטמרה זו מאז שהפך למרכז תשע המגש של חרשים. השכונה היא שכונה מתחדשת שיש בה אוכלוסיה צעירים עם ילדים.

בעיות החניה רק יתעוררו עם הבניה החדשה. שיקולי איבוד שימוש כאשר תופכים קומה אחת לארבע. אם יוסיפו גוכה אריג לבנין אחד תדבר יחזרה תקדים לבנים אחרים.

- לענין חלקה 87 בה נמצא הבנין בולל הקדה המערבית. הוא גר בחלקה - 80 בה קיים בית עם מעל. הוא השקיע בו תרבה עמל וכסף כדי כשפצו ולשקמו. כיום אין לבנין הכולל חלונות לכוון החלקה שלו ולכן הוא מתנגד לכל שינוי שיביא לפתיחת חלונות לכוון ביתו ועל אחת כמה וכמה להגבהת הבנין, שתגרום לגזלת שמש ואויר ופגיעה באיכות החיים שלו.
הבנין הוכרז כאתר לאומי ואסורים ובכלל יש לשמרו.

- מרחוב הם נשמרו כל הבתים כיוונו .וגבה כולל מלון פאנס.

הוא מתנגד לשמוש הזרע לעסקים. יש בהכביל את השמושים בעסקים מה שלא כך היום, כאשר חלק מהעסקים בזעליים ללא רישיון כמו למשל מוסך "רנו" והמוסך להשקת רדיו לרכב גרח' אגרון.

- מר שטראוס בקש להחזיר המצב לקדמותו ולריקף את רחוב המעדניים באבן כפי שהיה במשך כ-100 שנה ולאחריה בדמה באספלט וכן להוסיף מעגלי רחוב ונגיון רחוב.

- עפ"י התכנית מוצעת חומת ביתו יבנייה אבן, עדיפה להריסה על-מנת ליצור שביל ציבורי. ההצעה הזו איננה מוגדרת בספק אם המתכנן בקר וראה את השכונה. הוא מציע שהועדה תעשה זאת לפני שתחליט.

- לגבי השביל שמאחורי בנין הכולל המגרש .מוגדרת בחצר ומבנון לחקר התלמוד, ציין כי במקום גן עם עצים .הוא מתנגד לכך שיהרס הגן ויהפכו אותו למגרש חניה. הוגדר חלק 20 בשיר לחניה גדולה שתספק את צרכי המקום כולו.

- הוא מתנגד לחניה במגרש 36 שמתקבלת כרגע כהריסה והעברת חלק ממנה לשביל אינה רצויה.

- הוא מתנגד לכל בניה תת קרקעית משום שהבנייה הקיימים רעועים. פצוצים שבוצעו לצורך בניה בתיבדו יזכירון קילוי גומו בבתים בשכונה לפצוצים ודמקים.

- מר שטראוס טען כי הוא מתנגד לבניה ברחוב הס 2 שכיום קיים בו בנין בן קומה אחת.

מר דוד זמר בקש להתיחס בהתנגדותו לרחוב המערביים. להוציא חלקה 3, לאף אחד מן הבתים אין גן ואין חצר. כל דיירי שכונת המעי- [illegible] מתנהלים ברחוב שהוא בבחינת חצר השכונה. לפיכך הוא מציע שיתפכו את החצי המזרחית של בי"ס גורדון לחצר שכונתית ולהחזיר לה את הטער שנעקר.

אם מדובר על שמור השכונה מפריע לו שבית מס' 2 ברחוב הס הוצא מהתכנית שכיום נמצא בקו הרקיע האחיד לשכונה, בנית בנין בן 7 קומות במקום יפגע במרקם הקיים ויהיה בבחינת הגזמה.
שרותי הדואר והחשמל קבעו בשכונה עמודים וחוטים המשווים לה מראה של מרכז מרתי כביסה ומפגע זה זועק ומשוע לתיקון. אם אמנם מדברים על שמור יש לתת את הדעת גם לאלמנטים אלה שיש בהם מפגע אסתטי חמור. העיריה שבי"ס גורדון בבעלותה איבהדואגת לטיפות השטחים שלה עצמה. בית הספר חפץ למזכלה ציבורית אחת גדולה. עדיף להפוך את החצר לגן או לתת לתושבים שאין להם חצרות מגלהם לפתח ולטפח אותה לגן.
התושבים מעדיפים לקיים את השכונה כמות שהיא. כיום לא ניתן לעבור ברחוב אגרון משום שהעסקים ברחוב יצאו למדרכה והשתלטו עליה.

מר בן-אשר השיב כי בשנת 1969 אמצה תכנית המתאר את הוראותיה של תכנית קודמת שקבעה את האזור להריסה ובניה חדשה. העיריה בקשה לבנות במקום בית ספר וקבעה שכל שורת הבניינים, לרבות בנין הכולל יהרסו. [illegible] הכרה בערכיו ההיסטוריים והתרבותיים של המקום ומתוך תפיסה חדשה של ראיית הדברים, בראש ובראשונה כטלה את גזירת ההריסה, אך על המתנגדים להבין, שהתכנית הקודמת, בנוסף להריסה קבעה גם זכויות בניה הנמדדות בכסף רב, 100% באזור מסחרי ובלב השכונה הוקנו זכויות בניה גבוהות של אזור מגורים 2 שהם 120-80 אחוזי בניה הכל לפי גודל המגרש ורוחב הדרך.

העיריה לעת תכנון האזור מחדש בדקה והביאה בשקוליה גם את נושא הפגיעה בזכויות וההשלכות לכך. ככלל הגיעה העיריה לתכנון שאינו מוריד הרבה בזכויות אך פורס את הבניה בצורה אחרת. עפ"י הוראות התכנית תותר בניה של שתי קומות עם גג רעפים, כאשר גג הרעפים יכלל בזכויות הבניה.
הוא רואה בחומרה את בקורתה של המועצה לא"י יפה שנציגיה לא למדו על בוריה את התכנית ומדברים על בניה של 4 קומות.

מתכנני התכנית השכילו להעריך שבתהליך טבעי תהפוך השכונה לשכונה יפה ואטרקטיבית. ואותה אוכלוסיה קיימת ברמת הכנסה נמוכה תתחלף במשך הזמן באוכלוסיה בעל רמת הכנסה גבוהה שיהיו בבעלותם לפחות כלי רכב אחד.
ואז תהיה בעיה רצינית של חניה. כל אחד נוטה להביא את רכבו ככל שאפשר בסמוך לביתו, דוגמא לכך היא משפחת צוקר. לכן היה צורך במציאת פתרון לבעית החניה. לא רצינו להרוס גדרות ושכילים אך סברנו שהדרך היחידה היא לצור מספר מרכזי חניה והעיריה לקחה על עצמה להתקין אותן למען דיירי השכונה.

מר בן אשר הצביע על 3 מרכזי החניה ודרכי הגישה אליהם עפ"י התכנית המופקדת ,ואולם הועדה המקומית לאחר ששמעה את ההתנגדויות נסוגה בפרטים אך לא בעקרונות התכנית. הוא התיחס לתשריט המתוקן והציג בזה אחר זה את השנויים עליהם המליצה הועדה המקומית.

גב' גביש העירה כי הבניינים בחזית רחוב אגרון אכן מסומנים כ-4 קומות.

בחלק ניכר מהבניינים אין גגות רעפים היום ורוצים שלא תהיה דרישה לגגות רעפים אלא אם כן ניתן לאשר משום שישנם בתים עם כיפות.

כל דיירי השכונה מתנגדים לחפירה לעומק בשל היסודות הרעועים של הבתים.

לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות.

מר לוי ~~לשכת~~ התכנון אכנס ויכזה בידיה את טענות המתנגדים ונערכה לקראת הדיון הפנימי, חרף זאת, בשל חשיכות המקום ויחודו הוא ממליץ לדחות את הדיון הפנימי וההכרעה לישיבה נוספת. עד למועד זה תגבש הלשכה את המלצותיה וממליץ שחברי הועדה יבקרו במקום.

מר נקמן הציע להסמיך מישהו לבדיקת יציבות הבניינים הקיימים.

הוחלט: לדחות את הדיון הפנימי וההכרעה בהתנגדויות לישיבה נוספת עד למועד שיקבע מומלץ לבקר במקום.

3. (3235) תכנית מס' 3235 - שינוי מס' 1/62 לתכנית מתאר 1973 ושינוי מס' 1/62 לתכנית מעורטת 2168 - התווייית דרך - כביש רמות-שועפאט.

מובא להכרעת מליאת הועדה.

בפתח הדיון מסר מר לוי כי ועדת משנה בראשותו של מר שרון שמונתה לצורך שמיעת ההתנגדויות לתכנית לאחר ששמעה את ההתנגדויות המליצה בפני מליאת הועדה לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית וזאת מן הטעמים הבאים:

התכנית הנדונה עדיפה על התכנית המאושרת בכך שתואי הכביש הנוכחי רחוק יותר מבתי המתנגדים בהשוואה לתואי המאושר. עם זאת יש להקפיד בעת סלילת הכביש על בצוע התנאים שנקבעו ע"י היחידה לאיכות הסביבה בשתוף עם היועץ הסביבתי לועדה המחוזית.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. לדחות את ההתנגדויות מאחר שהתכנית עדיפה על התכנית המאושרת בכך שתואי הכביש בה רחוק יותר מבתי המתנגדים לעומת מרחק תואי הכביש המאושר.

2. לתת תוקף לתכנית.

יש להקפיד בעת סלילת הדרך, על בצוע התנאים שנקבעו ע"י היחידה לאיכות הסביבה בשתוף עם היועץ הסביבתי לועדה המחוזית.

4. (3020) תכנית מס' 3020, שינוי מס' 2/81 לתכנית 1042 - רח' הרב עוזיאל שכ' בית-וגן.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3195 מיום 14.5.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

5. (2229 ב') תכנית מס' 2229 ב' - שינוי מס' 1/84 לתכנית 2229 - ממילא דרכים זמניות.

המשך דיון מיום 25.6.86.

בעת הדיון מסר מר נקמן כי בסעיף ה' להחלטת הועדה המחוזית מיום 25.6.86 נקבע כי מפרץ האוטובוסים יועתק אל אזור שער יפו בתאום עמו, זאת משום שמפרץ האוטובוסים חדר בעומק של 3 מ' לתחום 21 המסרים מהחומה.

בישיבה בנושא זה נבדקו השלכות העתקת המפרץ לאזור שער יפו והמצא כי במקום זה יצירת מפרץ חניה תגרום לפגיעה באותו קטע הנמצא בשפוע ללא קירות.

מר נקמן הציג בפני הועדה תשריט לפתרון מפרץ האוטובוסים, במקום בו הוצע בתכנית המופקדת אך חורג במידה מזערית ביותר של 1.40 1.20 בתחום 21 מ' מהחומה זאת ע"י העתקת הכביש דרומה באופן שמבחינת מאזן השטחים עולה השטח ה"ירוק" המתוסף לטיילת על השטח ה"אדום" שנגרע ממנה.

ע"י פתרון זה יורחקו מהחומה בקטע זה גלגלי המכוניות הנעות בכביש לדעתי פתרון זה הוא האלטרנטיבה הטובה והחריגה איננה משמעותית

גב' רווה ציינה כי היא מבינה שרוחב הטיילת נשמר ואולם זכור לה כי הועדה בקשה שלא לסטות מהקביעה של שמירה על תחום 21 מ' מהחומה

גב' ברזקי- ציינה כי גם לדעתה הפתרון המוצע טוב מקודמיו.

מר נקמן ציין כי לדעתו אין בפתרון המוצע כדי לפגוע בטיילת

לאחר דיון,

הוחלט: לבטל את סעיף ה7 להחלטת הועדה המחוזית מיום 25.6.85 ולתת תוקף לתכנית בתיקון שהוצל ע"י מר נקמן בעת הדיון. ובהתם ליתר הסעיפים בהחלטת הועדה המחוזית מיום 25.6.85.

6.(3461) תכנית מס' 3461, שינוי מס' 2/84 לתכנית המתאר - שכ' מורשה רח' הנביאים.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3195 מיום 14.5.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

7. (2761 ב') תכנית מס' 2761 ב', שינוי מס' 1/85 לתכנית מפורטת 2761 א' - דרך חיזמא שכ' בית-חניינא.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3195 מיום 14.5.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

8. (2649) תכנית מס' 2649, שינוי מס' 17/79 לתכנית מתאר - בית עגנון רח' קלאוזנר תלפיות.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3195 מיום 14.5.85

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

9. (3452) תכנית מס' 3452, שינוי מס' 1/84 לתכנית מפורטת 1230 - רח' יד הרצים אזור התעשיה תלפיות.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3195 מיום 14.5.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

[illegible] תכנית מפורטת מס' 3071 - כפר עקב.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3195 מיום 14.5.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

11. (2071) תכנית מס' 2071, שינוי מס' 1/80 לתכנית מתאר 2234 - מרכז רפואי הדסה עין-כרם.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3195 מיום 14.5.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

2. תכניות להפקדה.

12. (3138) תכנית מס' 3138, שינוי מס' 14/85 לתכנית המתאר לירושלים ושינוי מס' 1/85 לתכנית 1360 - שכ' הבוכרים.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.4.85:

להפקיד את התכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית 1760 שאושרה ב-1973 הועידה את השטח כאזור מסחרי לבניה בהקף של 150% ב-3 קומות. העיריה רצתה עתה תכנית לרפרצליה הכוללת תכנית בינוי. זכויות הבניה נגזרו מן התכנית המאושרת בעוד שמהמגרשים הופרשו שטחים לצרכי ציבור. שעור המגיע לכ-40%. אחד מעקרונות התכנית הוא מתן אפשרות לכל בעל קבקע או קבוצת בעלים לבניה עצמית בלא תלות בשאר הבעלים. האלמנט השרנה; החורג מן התכנית המאושרת הוא בהוספת 2 קומות בחלק מהבניינים מעל ה-3 שנקבעו בתכנית הקודמת, אך זאת כאמור תוצאה של מתן הזכויות המוקנות. העיריה לאחר שבדקה ממליצה לצרף את חלקה 69 לתחום התכנית לשם השלמה.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. להפקיד את התכנית בתנאי שחלקה 69 תצורף לתחום התכנית, בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

13. (3630) תכנית מפורטת מס' 3630 - גוש 30606 - בית-חנינא.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.4.86:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. קוי בנין לאורך מעבר ציבורי להולכי רגל יהיה 4,0 מ' מגבול המעבר.

2. יש לחלק את המגרש החדש מס' 14 כדי שלא תחול עליו המגבלה על 4 יחידות דיור שנקבעה בהוראות התכנית.

3. יש לכלול בתכנית המדידה את המעבר המופיע במפת הגוש בין חלקות מס' 103 ו-104.

4. יש לכלול בגבול התכנית דרך גישה למקום ותנתן התחייבות משפטית לתשלום פיצויים עבור הפקעת הדרכים, ולשפוי הועדה המקומית ומקרה של תביעת פיצויים.

5. החניה תהיה בדרך הציבורית ותבוצע ע"י ועל חשבון מגישי התכנית ויצורף נספח פתוח לחניה ותנתן על כך התחייבות משפטית, לשביעות רצונו של היועמ"ש לעיריה.

לאחר דיון,

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

2. לאשר בצוע עבודות חפירה בתקופת ההפקדה בכפוף לקבלת ההתחייבות המקובלת שתהא להנחת דעתו של היועץ הממשפטי לעיריה.

14. (3571) תכנית מס' 3571, שינוי מס' 1/66 לתכנית מס' 20 - רח' שמגר - רוממה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.7.86:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. כל בניה נוספת בשטח תותנה בהריסת המבנים הבנויים מבלוקים ותורגים מקו הבניה.

ב. במגרש מס' 1, במידה ותבוקש תוספת בניה על הבנין הקיים תותר חריגה בקו הבנין הצפון מערבי בהתאם לקונטור הבנין הקיים.

ג. תוספת בניה במגרשים תבוצע באותו סוג אבן גוון וסיתות כמו הבניינים הקיימים.

יתוקנו תיקונים טכניים בתשריט ובהוראות התכנית בתיאום עם מר בלנק.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שגבולות התכנית יוסדרו בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

15. (3626) תכנית מס' 3626, שינוי מס' 1/64 לתכניות מס' 946 ג' 1- 1401 - רמת מוצא.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.3.86:

לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 13.11.84 והחלטת ועדה מקומית מיום 16.12.84 בדבר הצורך להגיש נספח בינוי לשטח. אי לכך יש לאשר את התכנית כפי שהוגשה לאחר תיקונים טכניים.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיפורט בתכנית שבכל מגרש תותר העמדת היחידות דיור אחת.

16. (3637) תכנית מפורטת מס' 3637, - גוש 30660 חלקה 30 - שב' שועפאט.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.4.86:

א. להפקיד את התכנית לאחר עריכתה מחדש מבחינה טכנית בהתאם למפורט ב"הערות התכנית".

ב. נספח הבינוי לא יכלל בתכנית זו.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. (3106) תכנית מס' 3106, שינוי מס' 61/62 לתכנית מתאר עמ/9 ושינוי מס' 9/62 לתכנית 2219 א' - רחובות יפו ושלמה המלך (מלון פאסט).

המשך דיון מיום 1.6.84.

<u>הוחלט:</u> לדחות את הדיון בתכנית לבקשת בא כוח היזם.

18. (1061 ד') תכנית מס' 1061 ד', שינוי מס' 1/6 לתכנית 1061 ב' - רח' קרן היסוד פינת מאפו.

המשך דיון מיום 26.2.85.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לבטל את סעיף ב' להחלטת הועדה המחוזית מיום 26.2.85 מאחר והקומה האמורה תימשך כגלריה.

19. (2520 א') תכנית מס' 2520 א', שינוי מס' 1/63 לתכנית המתאר ושינוי מס' 1/63 לתכנית 2520 - רח' בן-יהודה פינת דורות ראשונים.

מובא להמשך דיון מיום 31.7.84.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי במקביל לתכנית כללית למתן זכויות בניה נוספות במרכז העיר הועברו לועדה שתי תכניות נפרדות שנושאן זהה: תוספת קומות לבניינים קיימים במרכז העיר. האחת 2520 א' בפינת הרחובות בן-יהודה ודורות ראשונים והשניה 3102 מעל "בנק ירושלים" ברח' הרברט סמואל.

לכשדנה הועדה לראשונה בתכניות הנ"ל החליטה לדחות את הדיון וההכרעה עד לקבלת התכנית הכללית.

בישיבה בלשכת התכנון שנכחו בה נציגים מהועדה המחוזית ומעיריית ירושלים הוכמו המלצות לגבי התכנית הכללית ואולם זו טרם בשלה לדיון בועדה המחוזית בשל העדר מספר פרטים ומסמכים הצריכים להלוות אליה ועדיין לא נתקבלו מהעיריה. כן הוכשו המלצות לגבי שתי התכניות הנפרדות. מאחר ועוד נכונו לתכנית הכללית דיונים והליכים ממושכים מומלץ להפקיד את התכניות הנדונות בנפרד בהתאם לסכום אותה ישיבה.

לאחר דיון,

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

1) יש לעגן בתכנית הוראה בדבר הקמת קרן חניה והכסף שיגבה בעבור חניה יועבר לאותה קרן חניה.

2) לבטל את גג הרעפים ולישר את גובה הקומה בהתאם לגובה הקומות ברחוב בן-יהודה.

3) יש להחיל על התכנית הוראות רישיון שעפ"י התכנית הכללית 3411.

4) תוספת הבניה תעשה באותה אבן, גוון, כיחול ופרטים ארכיטקטוניים של הבנין הקיים.

20. (3142) תכנית מס' 3142, שינוי מס' 73/01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, מרכז העיר רח' הרברט סמואל פינת רח' שמאי.

המשך דיון מיום 12.6.86.

ראה דיון בסעיף 20 לפרוטוקול בבין תכנית 2520 א'.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

1) יש לעגן בתכנית הוראה בדבר הקמת קרן חניה והכסף שיגבה בעבור חניה יועבר לאותה קרן.

2) יש להחיל על התכנית הוראות השיפוד שעפ"י התכנית הכללית 3411.

3) תוספת הבניה תעשה באותה אבן, גוון, כיחול ופרטים ארכיטקטוניים של הבנין הקיים.

4) יש לקיים תאום מוקדם עם הג"א ומכבי אש לפני הפקדת התכנית.

5) יש לחייב בנית הקיר המשותף באבן עד למועד השלמת הבניה של הבנין הסמוך ברחוב שמאי.

21. (3592) תכנית מס' 3592, שינוי 2/06 לתכנית מס' 3028 - הר-נוף.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 9.3.86:

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1) יפורט בנספחי הבינוי הקשר בין אגפי המופד, במפלסים 760:762.

2) יובטח בהוראות התכנית כי היזם יתכנן את כבישי הגישה והחניות ויתן ערבות לשמירה על המדרכות הכל בהתאם לדרישת אגף הדרכים המופיעה בתיק למתכנן.

3) יש להבטיח בהוראות התכנית את דרישות היחידה לאיכות הסביבה המופיעות בתיק למתכנן והנוגעות לנושאי טפול בשפכים ונטיעות.

4) התכנית תועבר לבחינת המחלקה לשרותי כבאות.

5) יש להקטין נספחי הבינוי לק.מ. 1:250.

6) התכנית תתוקן כהלכה מבחינה טכנית.

7) זכויות הבניה יחושבו משטח 3 המגרשים שבבעלותם כך שסכ' זכויות הבניה לא יעבור את סך 100% מותר באזור זה. במידה וזכויות אלה תהיינה פחות מ-100%, אלה תהיינה הזכויות הסופיות בהתאם לבנוי, ולא תנתן כל אפשרות להוסיף עליהן.

8) יעוד שטח המגרש השלישי יהיה פרטי פתוח והשמושים בו יהיו לגנון ולנטיעות בלבד. פתוחו יחול על הבעלים."

בפתח הדיון מסר מר כהן כי המגרשים מס' 496, 496, 497 נשוא התכנית, מיועדים עפ"י תכנית 3028 כשטח למוסדות מבלי שנקבע בה השטח המדוייק. המגרשים הנ"ל הוקצו למוסדות ויזניץ ע"י המינהל, בהם הם מבקשים להקים שני בניינים בעלי פונקציות שונות: בית אבות ובית מלון. בשל הפרוגרמה הכמותית הגיעו הבינוי להקפים גדולי מימדים החורגים ממגבלת תכנית המתאר בדבר גובה מירבי של 8 קומות.

הבינוי המוצע הוא שני במספר האלטרנטיבות שהוגשו והוא למעשה פשרה בין משאלות היזם לדרישות מוסדות התכנון.

עפ"י תכנית 3028, בהסדר עם העיריה, הוגדר השטח הירוק, כשטח פתוח פרטי, על מנת שלא יחשב במניין השטחים המופרשים לצרכי ציבור ועם זאת נקבע כי לא יוקנו בו זכויות בניה אלא ישמש לגינון ונטיעות לשמוש המוסדות הסמוכים לו.

אחוזי הבניה שעפ"י התכנית המוצעת מתוצבים מן השטח כולו, לרבות השטח הירוק, עובדה המכפילה את שטחי הבניה, משום אלמנט זה מהווגת התכנית כשינוי לתכנית המתאר. בחישוב השטחים הנגזרים מן השטח שיעודו למוסד מגיעים האחוזים לכ-200%.

בהתיחס לתכנית הבינוי, ציין מר כהן כי הבניה מתוכננת בשטח טופוגרפי קשה ולכן יש לעגן בתכנית הוראות המבטיחות שמירות התמך וטיפול בשפכי העפר ייעשו בטרם יוחל בבניה עצמה. כן יש לקבוע בתכנית ולפרש שזכויות הבניה הם 200% שטח המוסד וכי לא יהיה בקביעה זו משום תקדים לגבי מגרשים אחרים שטרם תוכננו. בתנאים אלה מהליצה הלשכה להפקיד את התכנית.

מר ניב - הציע שזכויות הבניה יקבעו בשטח רצפות לבניה במקום באחוזי בניה.

מר רזניק ציין כי הוא מתנגד לתכנית משום שהיא חורגת מתכנית המתאר. אם אכן תכנית המתאר אינה עונה על הצרכים יש לעשות בה שינוי כללי ולא למגרש ספציפי זה או אחר.

מר והמיתוב הצטרף והמך בגישתו של מר רזניק וציין כי כל שנוי באזור זה יש לו השלכות גם מעבר לשכונה עצמה, לשכונות כגון בית הכרם וכו'.

מר מלכוב ציין כי מוסדות ויזניץ היו היחידים שבקשו שינוי, כל השאר הגישו תכנית בהתאמה להוראות המתאר, כך נראין חשש לסחף של שינויים שיש בהם כדי לשנות את פני האזור ולא ניתן יהיה לעצרו. שכונה בסדר גודל כזה של הר-נוף זקוקה לשמושים כאלה ולעכרושים יש השלכה על נפח הבניה בפרט באזור ההר.

מר לוי הציע להפקיד את התכנית זאת, כפי שנאמר משום שהמגרש מהווה חלק מפרוגרמה של מוסדות רבים שרוכם כבר תוכננו. אין הוא מאמין שיהיה באישור התכנית משום תקדים לגבי מגרשים אחרים שהרי הדבר תלוי בועדה עצמה ובהסכמתה, השכונה בכללה בנויה בניינים רבי קומות, מה גם שאין מראש לצפות דברים, אין הוא מוצא שהבנין חורג מבחינה תכנונית ובפרוייקט כזה אין משמעות לאחוזים מבחינה כמותית אלא למידת התאמתו למרקם הקיים והשתלבותו באזור.

קביעת השטח התחתון כירוק נעשתה לצורך הפרדה פיזית של המתחם משטח מיכלי הנפט וכדי להרחיק מהם את הבניה אך לו היה השטח כולו מוגדר כמוסד לא היה בהישוב אחוזי הבניה חריגה ממה שנקבע בתכנית 3028.

מר רזניק שאל עד מתי יהיה התכנון נתון למשא ומתן ולא תהיה לקביעה התכנונית משמעות אמיתית.

מר לוי השיב כי התכנית צריכה להיות גמישה משום שהתהליך התכנוני רצוף שנויים שהזמן גרמן.

מר רזניק הציע לקבוע מדיניות לפיה כל תכנית שתחרוג מקביעות תכנוניות, תדחה על הסף ובכך ימנעו ויכוחים ולהצים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u> (כרוב של 3-7 קולות)

1. להפקיד את התכנית.

2. עד למועד הפקדת התכנית יעובד נושא הביגוי והפרטים הארכיטקטוניים בהשתתפות מר רזניק, מר רחמימוב, מר כהן ומר גיב.

3. להפקיד את התכנית בהתאם לכך ובהתאם להמלצת הועדה המקומית.

22. (3662) תכנית מס' 3662 - גוש 30131 חלקה 104 - הרחבת דיור - רח' הטייסים.

מובא לתיקון החלטה מיום 12.6.86:

בעת הדיון מסר מר כהן בדיון הקודם החליטה הועדה בית היתר, להתנות את הפקדת התכנית בשלבי בצוע המגבילים את תוספת הבניה לקומה השלישית בבצוע בו זמני של כל 6 הדירות הקיימות בקומה זו, וכן בנית התוספות לקומות הראשונה והשניה בבצוע בו זמני של כל עמודה שלמה. לאחר פנית הדיירים לעירית ירושלים הסתבר כי ממוש התכנית יתאפשר רק אם ישונה התנאי של בניה בו זמנית של הקומות העליונות וניתן יהיה לבנות תוספת לדירות בודדות בקומת הקרקע ללא חלות בתוספת שמעליהן.

משמעות השנוי בהחלטה במקרה הנדון איננה עקרונית מאחר שלבנין עצמו אין שום ערכים ארכיטקטוניים ובניה בנפרד לא תפגע בו.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לבטל סעיפים א' ו-ב' בהחלטת הועדה המחוזית מיום 2.6.86 ובמקום יקבע כי לא תותר בנית התוספת בקומה השניה אלא בו זמנית עם התוספת לקומה הראשונה או לאחר בניתה.

7. <u>עדר.</u>

25. יב-10129 - ערר מש' צלינקר ומריעוז על החלטת הועדה המקומית מיום 22.6.86. בנין בקשת רחל מוכר לתוספת בניה בגוש 10 חלקה 21 - המושבה הגרמנית (תיק בנ/85/49).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון נמסר כי הדיון אמור היה להתקיים בועדת המשנה לעררים בישיבה קודמת אך לבקשת ב"כ העורר הדיון נדחה לישיבה זו.

מהות הבקשה להיתר היא תוספת בניה על בנין קיים להשלמת קומה שלישית ותוספת קומה רביעית הכוללת 2 חדרים ומטבח. הבניה הנוספת מהווה כ-12%, קיימים כ-60%. באם ישלימו הבניה עפ"י ההצעה המוגשת יגיעו אחוזי הבניה ל-70%, דהיינו חריגה של 1%. החקלה שפורסמה היא בגין בניה בקו בנין צדדי עפ"י קונטור הבנין הקיים.

בפני הועדה הופיעו: העוררים מר צלניקר, מר מריעוז וב"כ עו"ד אסולין.

מטעם המבקשת הופיעו: גב' מוכר, עו"ד נ. וייל, ע. מוכר אדר' א. עמינצה ומהנדס ח. חולין.

עו"ד אסולין טען כי ההלטת הועדה המקומית היתה מאוד חפוזה ואף לא ענתה על כללי החוק. כמסקנא לכך ציין כי הועדה בעצמה קבעה בהחלטתה שאישורה כפוף לאישורים רבים של בעלי מקצוע. זאת משום שהיתה ערה למצב מצריך הוות דעת שונות על מנת לעמוד בדרישות החוק. אך טעתה בכך כאשר קבעה שהיא מאשרת את הבקשה להיתר עוד לפני שקבלה את הוות הדעת, כלומר שמה את העגלה לפני הסוס, ובכך מנעה קבלת הוות דעת נגדית.

הוות דעת מומחים אינה תנאי פורמלי של מיסוי וכיו"ב אלא תנאים יסודיים של בטיחות הבנין ויכולתו לעמוד בבניה נוספת. בבדיקה שנערכה ע"י 3 אנשי מקצוע התברר שהבנין אינו יכול לשאת את התוספת הנדרשת.

עו"ד אסולין הגיש לועדה הוות דעת האחד ממכון התקנים הישראלי ושניים של מהנדסי בנין.

מדובר בבנין בן 60 שנה מבנה על יסודות מעורערים ובקושי יכול לשאת את הקיים היום.

גב' רווה לאחר שעיינה בדוחות שהגיש מר אסולין אמרה כי אין דוח מכון התקנים קובע דבר אלא שצריך לערוך בדיקה.

עו"ד אסולין טען כי מסביב לבנין ישנם מספר עצים שלא יכולים לצמוח אלא על קרקע שאיננה קרקע יסוד ונושא זה מצריך בדיקה. להערת גב' רווה ציין כי הועדה המקומית לא היתה צריכה לאשר אלא לפחות לאחר בדיקה מקצועית ולכן לא עשתה מלאכתה כראוי גם לאור העובדה שהבנין בן 60 שנה, ולאפשר למרשו להגיש דוחות נגדיים רק אז היא יכולה להחליט.

בנושא המקלטים טען כי נעשו שני דבריה המודים, הועדה המקומית ויתרה על התנאת ההיתר בהקמת מקלט והתיחסה לענין כאילו מדובר בבנין ששטח הרצפות שלו 70 מ"ר. מדובר בבנין קיים של 316 מ"ר והבקשה היא לתוספת כפולה של 80 מ"ר. בנוסף ציין כי בהחלטת הועדה המקומית יש משום אפליה, ישנם דיירים במקומות סמוכים שלהם לא ויתרו על התקנת מקלט, יתרה מכך לדעת הועדה המקומית יש כביכול מקלט בסביבה ובכך פתרה את המבקשת המתקנת מקלט. המקלט הקרוב הוא מקלט בבר שהגישה אליו מוגבלת ביותר, אין הוא מקלט ציבורי במובן המעשי שלו. המקלט השני נמצא ברחוב רות ולכן אינו יכול לענות על דרישות החוק.

טענות אלה אינן טענות פורמליות אלא טענות שיש בהם כדי להוות סכנה לבנין ולאנשים הגרים בו. הבניה המבוקשת תחפוך את הבנין, מבנין של מספר דיירים לבית משותף לכל דבר.

בנושא מערכת הצנרת - טען עו"ד אסולין כי ברור על פני הדברים שהצנרת הקיימת לא תוכל לשאת את המערכת המבוקשת.

יש להחזיר את הבקשה להיתר לועדה המקומית ולעכב הדיון עד שיוגשו לה כל הוות הדעת הרבות הו"ד של מהנדס קונסטרוקציה. על גבי הבקשה עצמה אין חתימה של מהנדס הבנין, על פני הדברים, כפי שמוגש בהוות הדעת לא יוכל הבנין לשאת את התוספת המבוקשת.

המפה שהוגשה לועדה איננה מעודכנת כנדרש עפ"י החוק. זו מפה ישנה בעוד שעפ"י החוק צריך להגיש מפה מעודכנת בת חצי שנה לכל היותר.

אין הוא רוצה להלאות את הועדה בפרטי הדוחות שהגיש ולכן בקש לראות בהם כאילו טען אותם בפניה.

מר בלנק בציג העיריה הודיע כי הוא מצרף את המבמשים להשובת הועדה המקומית.

עו"ד וייל ציין כי כל הדיון מבוסס על גישה מוטעת, אין הועדה המחוזית, ועדה שנותנת היתרי בניה אלא ועדה השומעת עררים. ההקלה שפורסמה נוגעת לקו בנין צדדי בשעור של 60-0 ס"מ בהתאם לקונסור הבנין הקיים והשאלה היחידה העומדת בפני הועדה היא אם ישנה איזושהיא סיבה או הצדקה לא לאשר את ההקלה. ולכן כל ניעון שאינו לענין זה הוא מחוץ לגדר הדיון.

בנוסף לכך היא מבקשת להעריע על כך שההקלה פורסמה בהתאם לחוק ומאז פרסומה עבר זמן רב בלי להגיש את הדוחות אלא שהטוענים לא עשו דבר לבד מחבת להזיק למרשתה.
גב' סוכר מתגוררת בבית קטן ובצמוד, זו שנדוריה שאנשים מנצלים כל דרך אפשרית כדי להזיק. היא קראה את מכתב העדר עבו כתוב שיש בכוונתה של העוררים להגיש חוות דעת. היא שלחה לעורך ב-1.8.85 מכתב בו היא מבקשת עותקים מן הדוחות והיא קבלה אותם זה עתה לפני כ-1/4 שעה.

עו"ד אסולין ענה לה על כך שרק היום הוא קבל הדוחות אך על הדוחות מוסבע התאריך של 22.7.85.
ברגעים שהספיק לעיין בדוחות לא כתוב בא אחד מהם שאסור לבנות אלא שיש צורך בבדיקה.
המבקשת הגישה הצהרת מהנדס והנוהג הוא שלעת מתן ההיתר צריך להגיש הצהרת מהנדס ואולם ליתר בטחון יש להם גם חישובים סטטיים.

עו"ד וייל בקשה להבהיר עד כמה העדר הוגש שלא בתום לב.
לבית יש תקנון ובו כתוב במפורש שיש זכויות בניה מוקנות על הגג והמתנגדים נכנסו לגור בבנין כיודעים את העובדות. מרשתה מבקשת לנצל היום פחות ממחצית הזכויות המוקנות ובמצב כזה של תקנון מוסכם כיצד מעיזים לבוא ולטענו.

התוספת המבוקשת אינה מוסיפה יחידת דיור אלא מרחיבה ומשפרת את תנאי הדיור המיידים של גב' סוכר.

אשר לטענה בענין הג"א. הדירה נשארת אותה דירה ואין בה הגדלה של מספר יחידות הדיור או מספר הדיירים. התכנית הוגשה להג"א ואושרה ללא חיוב בהתקנת מקלט.
המתנגדים דורשים עכשיו משהו נגד רעידות אדמה, זו המצאה שטרם שמעה עליה.

היא ראתה את העוררים בהתנגדותם בפני הועדה המקומית ואין שחר לטענה שקופחו במתן ההזדמנות להביע את טענותיהם. כל מה שרצו לאמר אמרו מבלי שקופחו ולכן אין לערר הזה כל בסיס.

עו"ד אסולין התיחס להות הדעת על המבנה הקיים שהוגש ע"י עו"ד וייל ועיין כי המסמך מעיד על כך שבדירת משפחת צלניקר בקומה הראשונה קיימים מדקים מתונים.

הוא סבור שהוות דעת זו היתה צריכה להיות בועדה קודם על מנת שלמתנגד תהיה הזדמנות לבדוק ולכן הוא מבקש שהועדה לא תתיחס למסמך זה, לעומת זאת חסר בפני הועדה חו"ד כנה ואמיתית. התוספת היא בת שני שלבים של סם מ"ר כל אחת. אפילו תוכ פת שלב א' מחייבת כל הדרישות שהצביע עליהן. ובטה"כ בקש בועדה המקומית שיביאו אנשי מקצוע מטעמם.
הועדה המקומית, ברגע שראתה שישנם אנשים המתנגדים להיתר צריכה היתה שלא לאשר את ההיתר. מדובר בדברים מהותיים ולא פורמליים. אם הלילה יתמוטט מחר הבנין האם משהו ישאל את ההקלה פורסמה או לא פורסמה ?
התכנית שהוגשה אפילו אינה חתומה ע"י מהנדס.
אין מרשיו תובעים זכויות אלא הטענה היא לגבי החריגה.

מר כהן הסיר כי הבניה המבוקשת אינה כוללת חריגה בגדר סמיה ניכרת.

עו"ד אסולין טען כי דרישותיו לא נתמלאו עפ"י החוק.
התוספת והתעמסה על הצנרת תפגע ללא ספק במערכת הצנרת הקיימת שממילא מצבה רעוע.
הועדה המקומית צריכה היתה להביא ההנדס צנרת שיבדוק אם המערכת יכולה לעמוד את העומס הנוסף מן התוספת המבוקשת דזה צריך להיות תנאי מוקדם להיתר.

לגבי החניה, העובדה שאין לגב' סוכר מכונית איננה סענה משום שמחר היא יכולה לקנות מכונית כפי שהיה לה בעבר מכל מקום אין ההתניה של דרישת החניה מתיהס לעובדה אם לבעל הדירה יש רכב או לא.

בענין הדרישה לגבי אפשרות של רעידת אדמה, טען כי הבנין בן 60 שנה ויש בו סדקים ולכן חובה לערוך סקר קרקע לפני הדיון וכנ"ל גם לגבי החישובים הסטטיים.

לאור כל זאת הוא מבקש להחזיר את הבקשה לועדה המקומית ולתת לו אפשרות להופיע ולבדוק את החומר.

עו"ד וייל בקשת להשיב לגבי טענה חדשה שהעלה עו"ד אסולין ולענין זה הפנתה את תשומת לב ביו"מ לועדה כי עפ"י פסיקה של בית המשפט אין לצד אחד שום זכות להתערב בהיתר של צד שני.

מר מריעוז בקש להאיר את תשומת לב הועדה ובפרט אל גב' רווה כי הועדה בא שרה את הבקשה מותרת על בנית מקלט ולפי תקדים זה כל בית שאינו בבעלות פרטית יהיה משוחרר מבנית מקלט. הבית הנדון הוא בית משותף.

לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות והתנהל הדיון הפנימי.

גב' רווה ציינה כי הדיון הוא בהקלה של 0-60 מ"מ בקו בנין צדדי ולא על שום דבר אחר ולכן אם אין התנגדות לנושא זה ולאחוז אחד בעתיד באחוזי הבניה אין שום מניעה לאשר את הבקשה.

גב' רווה הבהירה כי בקשה להיתר שנדונה בועדה המקומית אין זכות לדון בה בועדה המחוזית אלא לענין ההקלה בלבד.

גב' ברזקי ציינה כי התרשמה שכל טענות המתנגדים אינם להקלה בקו הבנין.

מר לוי הציע לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.

ה. בקשות להיתרים.

24. יב-10090 - ארלדן נכסים בע"מ - בנין חדש - גוש 62 חלקה 132 - רחוב מונבז.

מובא לתיקון החלטה.

בעת הדיון מסר מר כהן כי הועדה המקומית בהחלטתה לגבי היתר הבניה המליצה על קביעת שלבי בצוע מחמירים על אלה שנקבעו בתכנית, כ"כ היזם חשיב על כך ולכן מומלץ כלא לקבל המלצת הועדה המקומית לענין זה.

לאחר דיון,

החלט: בתיקון לאמור בהחלטת הועדה המחוזית מיום 21.5.86, יבוטל סעיף 1 להמלצת הועדה המקומית מיום 3.4.86.

25. יב-5636 ב' - טטוקס אגד בילדינגס - מלון - גוש 20 - דרך חברון.

מובא לתיקון החלטה.

בעת הדיון מסר מר כהן כי בהיתר הבניה כומן גג נוסף על זה שאושר בתכנית כמרפסת תצפית.
השכן המגורר מדרום לבנין הגדיע על כך בטענה שגישה חופשית למבקרים על גג האגף הדרומי תפגע בפרטיות שלו ותגרום לו נזק. הנושא נבדק עם מהנדס העיר ומר קרויאנקר המלוה את הפרוייקט כיועץ ועל דעתם מומלץ לבטל את שמוש הגג כמרפסת תצפית פתוחה לציבור, בהתאם לתכנית המאושרת.

לאחר דיון,

החלט: לבטל את שמוש גג האגף הדרומי של המלון כמרפסת תצפית פתוחה לציבור, בהתאם לתכנית המאושרת.

תאריך: _____ _____

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

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה
המחוזית לתכנון ולבניה מס'
376 מיום ג' יב' - באב תשמ"ח
30.7.88

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

השתתפו:	ב. ברגמן	- רשות מקומית ירושלים.
	ר. דנגור	- רשות מקומית ירושלים.
	ש. זונגנפלד	- רשות מקומית ירושלים.
	מ. כהן	- מתכנן המחוז.
	ת. מרינוב	- רשות מקומית ירושלים.
	ת. רזוה	- נציגת שר המשפטים.
	י. שרון	- רשות מקומית ירושלים.

נכחו:	י. בן-יעקב	- לשכת התכנון המחוזית.
	מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית.
	ג. פלט	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית.
	י. צבאג	- לשכת התכנון המחוזית.
	מ. שדורץ	- לשכת התכנון המחוזית.
	מ. שטיין	- מנהל אגף הרישוי עירית ירושלים.

2/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 30.7.85)

א. עררים.

1. יב-0775 ● עורר ד"ר יצחק וייס על החלטת הועדה המקומית מיום 26.12.84 בגין בקשתו לשינוי יעוד ופתיחת חלון - ג. 147 ח. 36 רח' השחר בית הכרם. (תיק בנ/72/337).

מובא לדיון חוזר מיום 18.6.85.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא להפוך בור מים למחסן ע"י קביעת חלון ודלת. הבקשה נדחתה בעבר אך הסתבר מאוחר יותר שהעורר לא קיבל את ההזמנה שנשלחה אליו.

בפני הועדה הופיע העורר דר' וייס.

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

בפתח דבריו ביקש דר' וייס לראות בישיבה זו ישיבה ראשונה בנושא מכיון שלישיבה קודמת הוזמן אומנם אך ההזמנה לא הגיעה לידו.

מדובר ברח' השחר 17 - זהו בית מרכזי עם 2 "כנפים" האחת לחדר הסקה והשניה מדרום בור מים בלי חלון. פתחה לבנין חניה ומסביב לבנין גינה גדולה. הועדה המקומית טענה שהבקשה מהווה סטיה ניכרת מקוי הבנין. בהתאם לחוק התכנון והבניה והתקנות בדבר סטיה ניכרת שני דברים מהווים סטיה ניכרת - שינוי יעוד או שיבוש היעוד בתנאי שזה גורם לשינוי באופי הסביבה. אין הוא מבין במה הוא משנה את הסביבה - ע"י בקשתו.

בהמשך התקנון בדבר סטיה ניכרת מדובר על בניה, אין אף מילה אחת על פריצת פתחים אלא רק על בניה. הוא לא מבקש לבנות הוא רק פורץ פתח. הקיר שבוא הוא מבקש לפרוץ את הפתחים אוער לבניה לפני 13 שנה. למעשה, לדבריו, מדובר בקיר פנימי ואין הוא זקוק כלל לרשיון. אם תועלה טענה שיש בבקשה משום שינוי שימוש מבור מים למחסן אזי לטענתו בור מים הוא למעשה מחסן מים. משפסק השימוש במחסן המים למה שלא ינתן לו לאחסן שם משהו אחר - כגון אופניים וכד'. הבקשה לא כוללת שום שינוי בבנין - הדבר לא נראה כלל מבחוץ, מבחינת החוק לדבריו, אין סטיה. המחוקק אף כתב "...יוצא שאפשר לבקש ויש סיכוי לקבל..." כלומר אף הוא כבר יוצא מתוך הנחה שבקשה כזאת ניתנת לאישור.

3/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 30.7.85)

מר שסיין ציין שבשנות ה-70 אפשרה העיריה לבנות בורות בכל בית מגורים. בבנין הנ"ל נבנה בור מים במרחק של מטר אחד מגבול המגרש. כל עוד הוא שימש כבור מים הוא היה חוקי אך ברגע ששימושו משתנה יש להתחשב בקוי הבניה. הבתים באזור הם קוטג'ים ולכל דייר ישנו שטח נרחב למטפן ולחניה.

דר' ויים טען שעכשיו מר שסיין דיבר על הקרבה לגבול המגרש ואילו הועדה המקומית דיברה על קוי בנין ואין לזה כל קשר.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

גב' רוזה ציינה שהבקשה לא כוללת עבודות בניה ולכן אין היא מהווה שטיה ניכרת.

לאחר דיון,

החלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

2. יב-10123 - ערר מר וויליאם חנא - על החלטת הועדה המקומית מיום 14.11.84 ו-22.4.85 בגין בקשתו של מר סמי ברהום לתוספת בניה -דרך ענתא. (תיק בנ/82/488).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציין מר דרומי שבהתאם לתנאים לפי סעיף 78 לחוק מיועד השטח לאזור מגורים 5. בחלקה האמורה קיים מבנה שמבקשים להוסיף לו תוספת. סך הכל הבנין מהווה 30% מהמגרש. לבקשה שני מתנגדים. המתנגד ממזרח טוען שהמרבעת החיצוניות וסידור הגינון פוגע בו וצמוד לגבול המגרש. המתנגד ממערב טוען שאין מספיק מרווח והבניה תסתיר לו אור ואויר.
בפני הועדה הופיע עו"ד מ. עוויסאת ב"כ העורר ו. חנא.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שסיין.
כמו כן הופיע המבקש מר ס. ברסום.

עו"ד עוויסאת טען שהבנין נבנה ללא היתר בשנת 82. המבקש שינה את מיקום הגישה לבית ועשה זאת מצד המתנגד ממזרח. המרבעות מתחילות ממש מהגבול בין המבקש והמתנגד, על הגדר המשותפת. הדבר מפריע מכיון שלמתנגד יש ילדים וזהו שטח המשחקים שלהם. יש לדבריו להחזיר את המרבעות למיקומם הראשוני או לפחות להתנות את מתן ההיתר בכך שהמרבעות לא יפריעו למתנגד.

מר שסיין ציין שהעורר לא התיחס למה שבעצם פורסם - שהוא פגיעה בקו בנין קדמי. באשר לטענה על המרבעות -הועדה המקומית לא קבלה אותה מכיון שהמרחק בין הבתים מגיע לכ-6-7 מ'.

מר ברסום הוסיף כי השטח שייך לו מלפני כ-30 שנה ואת הבית בנה כבר בשנת 1962.

4/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 30.7.85)

<u>עו"ד עוויסאת</u> טען שלגבי המתנגד השני, שגם אותו הוא מייצג, אכן יש פרעה בהקלה המבוקשת מכיוון שהוא בר במפלס נמוך יותר מהמבקש וכו', הבניה תגרום לו להסתרת אור ואויר.

לאחר צאת הצדדים את הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.

3. יב-10092 - ערר מר ר. פיין על החלטת הועדה המקומית מיום 6.2.85 בגין בקשת מר י. סוויד - לתוספת בניה ג. 8 ח. 36 רח' <u>אסא מושבה גרמנית (תיק בנ/84/604).</u>

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין <u>מר כהן</u> כי לבנין האמור אושרה תכנית שמספרה 2037 הכוללת נספח בינוי ולפיה מותרת בניה של 2 קומות ב-76% בניה. בפועל - קיים בשטח בנין בן 4 קומות שלא חורג מאחוזי הבניה המותרים. ולא ברור לו כיצד קרה הדבר. הבנין הקיים נראה כאילו לא גמור והבקשה היא להגדיל דירה קטנה. ע"י כך יושלם הבנין מבחינה ארכיטקטונית והדבר עדיף על בנין לא גמור.

הבקשה חורגת מאחוזי הבניה המותרים והועדה המקומית המליצה לאשר תוספת של 5% כהשלמת קומת הגג ו1.2% שנותרו מ-6% ההקלה המותרים, שאר 4.8% נוצלו כבר בעבר ע"י שאר הדיירים.

מר כהן הזכיר כי במסגרת שתי תכניות שדברו על שימור והוחלט להפקידן נאמר כי השלמת קומת גג אינה זכות מוקנת אלא מאושרת רק בתנאי שהיא מהווה השלמה ארכיטקטונית.

המערער טען שהגג מהווה רכוש משותף.

בפני הועדה הופיעו המערערים ריצרד ומיכל פיין, ב"כ עו"ד רוזנצוייג ואדריכל מייק טרנר מטעמם.

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

כמו כן הופיעו המבקשים מיכאלה ויוסי סוויד, ב"כ עו"ד ד. עזריאל ומר ד. ד. סוזנה.

(פרוטוקול משנה מחוזית 30.7.85)

מייק טרנר (יצג את המתנגד) ציין שבשלב ראשון בשנת 1974 היה הבנין קיים עם 41% - 4 משפחות. שלב שני בשנת 1977 - בקשה לתוספת עד 48% לשתי משפחות. שלב שלישי בשנת 1981 תוספת שמגיעה כבר ל-2 קומות וגג ומעלה את אחוזי הבנין ל-70%. בשלב רביעי בשנת 1984 נבנתה תוספת במסגרת הקלה של 4.88% והיא נבנתה בעלית הגג. עתה, בשלב חמישי מבוקשת הקלה של 1.2% ותוספת של 5% להשלמת קומת גג. הבקשה בשלב זה היתה בתחילה השלמת קומה ע"י חצר בשטח הגג ושתי קומות על המרפסת שהיא רכוש משותף, אח"כ תוקנה ונשארה תוספת על המרפסת והגג. הבקשה מהווה פגיעה ברכוש המשותף.

טענותיו של המתנגד הן:

1. לא חושבו אחוזי הבנייה של המחסנים מעל קומת הקרקע. ושהיו קיימים מאז בניית הבנין המקורי, ונמצאים בתכנית המדידה.

2. לא חלקו "אחוזי ההקלות" שווה בין הדיירים. משפחת פיין לא התנגדה בזמנו בהבנה שההקלות מתייחסות לשטחי הגג בלבד.

3. באופן ארכיטקטוני מוצע להשלים את הבנין המקורי ולא ע"י תוספת על המרפסת שגגה הינה רכוש משותף.

4. לפי תכנית מתאר ירושלים ניתן להשלים "דירה קיימת בקומת גג" - לא מדובר על דירה מתחת לגג ורק ע"י שיפור תכנוניות ואדריכלית".

5. בוצעו חריגות בניה בגג הבנין שפוגעות באחוזים המותרים מבניה".

הצעתו של מר טרנר היא להשלים את הבנייה על גג הרעפים הנמוך על מנת להגיע ל-76% כפי שקבעה החכירה ולא יבנה דבר על המרפסת שהיא רכוש משותף.

מר שטיין ציין שבתכנית שהוגשה לא חושבו נכון אחוזי הבניה ולמעשה אחוזי הבניה הגיעו ל-86%. על מנת להגיע לתכנון המקורי המליצה העיריה על 5% כהשלמת קומת גג.

באשר לשטחי המחסנים אין הוא יודע אם השטח נלקח בחשבון, אך אם לא גם המתנגד יצא נשכר מכך.

את הבקשה המליץ לאשר ארכיטקט מטעם העיריה.

גב' רווה בקשה לקבל תשובה לטענת העורר שהמבקש חמצה את כל אחוזי הבניה.

מר שטיין השיב כי אין לדיירים האחרים מה למצות. מדובר בחלק מדירת המבקש שנמצאת בקומה שמתחת לגג. הועדה המקומית בעצם השתדלה למצות את התכנית שהיה בה לא היה יכון.

6/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 30.7.85)

<u>עו"ד עזריאל</u> טען שנכון להגיד על הבעיה הנדונה הרצחת וגם ירשת" בבנין 3 בעלי דירות ששניים מהם נצלו כל מה שאפשר לנצל ועכשיו מערימים קשיים בפני הדייר השלישי. העיריה, בצדק, מחפשת את הדרך לעזור למבקש כל מה שנבנה בעבר בצידו השני של הבנין הוא בעדו חריגה מהבנין המקורי וזה נבנה ע"י המתנגד.

הבקשה היתה להשלמה - הבליטה הקיימת בצד הבנין שייכת למבקש ומהווה חלק מהבנין המקורי. נכון שישנו ויכוח אם הגג הוא רכוש משותף אך בפועל משתמש בו רק המבקש. הוא היחידי שיכול להשתמש בו והיציאה מהמרפסת שייכת לו. לבד מזאת נושא הרכוש המשותף אינו מעניינה של ועדה זו.

ללא התוספת ישנה בעיה מבחינה ארכיטקטונית. העיריה מבקשת לנצל בצדק את ההקלות שניתן לאשר. אין בבקשה כל חריגה מקוי הבנין.

<u>מר טרנר</u> טען שעצם העובדה שהועדה המקומית לא אשרה תוספת של אחוזים עד 84% אלא רק הקלה זה כדי לשמור על זכויות שאר הדיירים. הבנין המקורי עם מרפסת ולכן ניתן לבנות רק את השלמת הקומה ולא לבנות על המרפסת.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

<u>מר לוי</u> ציין שאין הוא רואה כל פגיעה במתנגד. מבחינה ארכיטקטונית זה הטוב ביותר שיכול להיות והוא מציע לאשר את הבקשה. הועדה אינה מתיחסת לנושא הרכוש המשותף.

לאחר דיון,

<u>החלט</u>: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.

החלטת הועדה המחוזית אינה מתיחסת לבעיות בעלות ורכוש משותף.

4. יב-10105 - ערר מר ב. שמעון על החלטת הועדה המקומית מיום 6.3.85 בגין בקשתו לתכנית שינויים - ג. 106 ח. 85 שכ' סנהדריה - (חיק בנ/82/63).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציינה <u>גב צבאג</u> כי מדובר באזור מגורים 3, בו מותרת בניה ב-3 קומות ו-90% בניה. בעבר קיבלה המבקשת אישור להוספת 6% במסגרת הקלה אך בפועל הגיעה הבניה ל-112% העיריה, על מנת ללכת לקראתו, לא כללה בחישוב אחוזי הבניה חדרי מדרגות וכד' אך גם בלעדיהם מגיע החישוב ל-101% שהם 5% מעל המקסימום המותר (90%+6%).

בפני הועדה הופיעו מר ב. שמעון ומר י. שוורצמן ב"כ.

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

7/...

(פרוטוקול מגנה מחוזית 30.7.05)

מר שווארצמן ציין שבזמנו אושרו למבקש 2 קומות אך בגלל צורת הרחוב והשיפועים בו נוצר חלל במקום מהקומה הטיפולית. כשה קומה הוא 65 מ"ר. הבקשה עתה היא להשלמת הקומה הנ"ל והיא מהווה הוספת של 6.5 מ"ר שהם 6%. הבקשה נדחתה כי לדעת הועדה המקומית אין היא מהווה השלמת קומת גג.

מר עמיין ציין שבהתאם לחישוב מדובר על סטיה ניכרת.

מר שווארצמן טען שמדובר רק ב-6% ואם החישוב לא יכלול את פינות הבנין - שאין אפשרות להשתמש בהן - יגיעו ל-9.6% בלבד.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

לאחר דיון.

החלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

6. יב-10114 - ערר גב' מ. לוי על החלטת הועדה המקומית בדים 8.4.05 בגין בקשתה להוספת בניה _ גוש 02 ח. 35 רח' עובדיה (תיק בנ/05/101).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציין מר בן יעקב כי מדובר בסגירת מרפסת. הסגירה לא חורגת ממעטפת הבנין. מבחינת אחוזי הבניה, מותרים 98%, בפועל קיימים כבר 113.05% והתוספת מהווה עוד 2.12% כלומר הבקשה מהווה סטיה ניכרת מאחוזי הבניה המותרים.

בפני הועדה הופיע מר לוי - העורר.

מר לוי טען שסך הכל התוספת היא של 10 מ"ר - הייתה גדר והוא הגביה אותה. השכנים מסביב כבר ללא היתר 2 קומות שלמות והוא מבקש היתר לטעם מאוד.

לאחר צאתו שחדר הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי הציע לאשר את הבקשה. לדעתו התוספת הקטנה לא תשנה דבר מאחר והחריגה מאחוזי הבניה מחילא קיימת.

לאחר דיון.

החלט לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

(פרוטוקול מפגה ממוזית 30.7.85)

5. יב-10110 - עורר מר י. בלמן - על החלטת הועדה המקומית מיום 22.6.85 בגין בקשתו להוספת בניה - ג. 808 ת. 123 תלפיות מזרח (תיק בנ/1001/85).

הצדדים הוזמנו כחוק.

7. יב-10111 - עורר משפ' סגל על החלטת הועדה המקומית מיום 22.6.85 בגין בקשתה להוספת בניה - רח' מאיר נגר תלפיות מזרח. (תיק בנ/1002/85).

הצדדים הוזמנו כחוק.

שתי הבקשות נדונו ביחד.

בעת דיון ציין מר כהן כי שתי הבקשות הן להוספות בשכונה חדשה. את השכונות החדשות של ירושלים אפשר לדבריו לחלק לשתי קבוצות. האחת שלא נבנו בה תוספות ובה נשמרו השכונות כפי שנבנו והשניה עם תוספות בניה שמקלקלות את המבנה המקורי של השכונה.

תלפיות מזרח "נופלת" באמצע. בישיבה קודמת של הועדה שבה נערך דיון בבקשה דומה ציינה גב' רווה שבשכונות אלה אין לדבר על הריגות מאחוזי בניה אלא להוניחס לעובדה אם יש בבקשה משום השלמה ארכיטקטונית אם לאו.

בשתי הבקשות העומדות עתה על סדר היום לא מדובר על השלמה ארכיטקטונית. האחת מהן היא התחפרות ובנית קומה שלמה מתחת לבנין והשניה תוספת בניה והריגה מקו הבנין.

לדברי מר כהן שתי הבקשות הן דוגמא קלסית לתוספות שצריך להזהר מלאשר אותן. אם הן יאושרו תפרץ הגדר וגורמי התכנון בעיריה לא יוכלו לעמוד בלחצים שיפעלו עליהם בנושא זה בעתיד.

בפני הועדה הופיע עו"ד י. לוי - בשם העוררים בלמן וסגל.

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

כמו כן הופיעו מר ישראלי, מר גנור ומר ורמוס - המתנגדים לבקשה של מר סגל.

עו"ד י. לוי ציין שבשני התיקים בוצעה הבניה, המבקשים נקנסו כבר והשופטים נתנו דעתם והעירו נגד הרשות העירונית. לפני שנתיים יצא חוזר מטעם מנהלת השכונה, שזהו גוף שיונק את סמכותו מהעיריה ובו נכתבו הדברים הבאים:

9/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 30.7.85)

במשך השנה קיימנו ישיבות בנושא עם גורמי העיריה והוועדה לתכנון, משרד השיכון ועוד.

לשמחתנו בעזרתה של האגודה לקידום מינהלות שכונתיות שאנו חלק ממנה וועדת התשתית השכונתית שיכנעו את העיריה להקנות משאבים להעסקת אדריכל שיענה על חלק מהצרכים ינחה וידריך מקצועית את הפונים על מנת להבהיר את התהליך והנוהלים הקשורים בנושא.

לשמחתינו בחודשיים האחרונים אנו רואים נכונות ופתיחות בנושא. כל עוד הדבר עומד לפי קריטריונים ובאחוזי הבניה המקובלים.

עו"ד לוי הפנה את תשומת לב הועדה לבקשת משפ' קלאי באותו מתחם שאושרה ע"י הועדה בדרך של הקלה.

בקשת משפחת גלמן היא לבניה בתוך ההר והחלון היחיד שקיים שם הוא קטנטן ומטרתו אוורור של החדר המדרגות. בנושא זה הוא קיים שיחה עם מר כחילה והלה אמר לו שמסתמנת מגמה של הכנת תכנית חדשה למתחם שתאפשר בניה שאינה חורגת מעשפת הבנין עצמו אך מאפשרת ניצול חללים לתוך ההר וזאת על מנת שלא תהיה בריתה של משפחות טובות מהשכונה. הבניה שנעשתה ע"י משפחת גלמן אינה גורמת לנזק ארכיטקטוני או אורבני כל שהוא ואין כאן הגדלה במספר הנפשות אי לכך הוא מבקש אחת מהשתיים או שיוכח לו שאומנם נרצלו אחוזי הבניה המותרים, כי התב"ע לא מפרטת אחוזי בניה באופן מדויק או לחליפין שינתן להם לנצל אחוזי בניה במסגרת הקלה. אם אכן נכונים דברי מר כחילה הוא מבקש להשאיר את המצב בשטח כפי שהוא עד שתאושר התכנית.

<u>מר שטיין</u> ביקש להתיחס לתחילה לחוזר מטעם מנהלת השכונה וציין שהמנהלת לא מייצגת את העיריה ואין לה תוקף חוקי כלל. בשכונות החדשות אין זכויות בניה אלא רק מה שנבנה ע"י החברות. נכון שמר כחילה ציין שאם יוגשו בקשות מרוכזות ייהיה מקום לבניה מרוכזת אבל לא בית פה ובית שם.

יו"ר

<u>עו"ד י. לוי</u> טען באשר לשאלה אם מנהלת השכונה היא גוף סטטוטורי או לא - כי כבר קרה לא פעם שמחלקה אחת בעיריה לא יודעת מה שנעשה במחלקה שניה. הגוף האמור יונק את סמכותו, כספיו וכד' מהעיריה. הגוף העסקת אדריכל בשכר מטעם העיריה והוא זה שניסה את הדברים. יתכן שהוא לא גוף סטטוטורי אך הוא' פועל כתת-מחלקה של העיריה.

לתשובה של מר שטיין אין בסיס. בהחלטת הועדה המקומית נאמר שמוצו אחוזי הבניה ואילו הוא טוען שאין זכויות בניה בשכונות החדשות. הוא מבקש לראות בפעילות מנהלת השכונה מעין פעולה משותפת של התושבים במתחם לפעולות שאינן חורגות מהבנין.

באשר לבקשה של משפחת סגל הבנין בנוי משתי שלוחות שאחת לא רואה את השניה. הבניה הנצלת חלל מילוי והמתנגדים לא יכולים לראות כלל את התוספת והחלונות, למעט אחד מהם שהוא אכן נסגרת בעקבות החלטת בית המשפט. במסגרת הבניה נהנופסת נבנו מדרגות פנימיות שהן עצמן כבר גזלו מספר מטרים מהדירה עצמה. בדירה 3 חדרים והתוספה .ועדה לאפשר לילדים מקומות מגורים. מדובר במשפחה עם 5 ילדים פלוס בת גדולה מאממצת ומאד בעייתית. המשפחה מאד חיובית ותורמת הרבה לסביבה.

טענת המתנגדים היא שאם היו פונים אליהם - היו מאשרים. כך נאמר לו אפילו עתה לפני הדיון. המתנגדים מתגוררים באגף השני של הבנין ולא מעל בית המבקש. משפחת גנור גרה באמצע האגף השני - ארמנם לא חתמה על הסכמה בטענה שהיא עוברת דירה, אך לא הביעה התנגדות ואף לא היתה שותפה להליך המשפטי שהיה, לכן הוא מופתע מאד לראות אותה כאן בדיון. השכנים שכן גרים באותו אגף של המבקש חתמו עבר הבניה.

מר שטיין טען שמדובר בתוספת של דירה שלמה. הדירה הקיימת גודלה 180 מ"ר. אין זכויות בניה בשטח ובוודאי שלא לתוספת של 80 מ"ר.

מר ישראלי טען שמיו עם התחלת החפיהה .ונוצרו בדירתו סדקים. הוא פנה לעיריה אך לא היה לו עם מי לדבר. הבית הוא בית משותף ומדירתו הוא כן רואה את הבניה הנוספת.ההוא מסמין את חברי הועדה לבקר במקום. כמו כן ציין מר ישראלי כי אין זכויות בניה וכי המבקש קבע עובדות בשטח.

מר גנור טען שהנתונים שהוצגו ע"י עו"ד לוי אינם נכונים. הוא לא היה שותף לתביעה המשפטית מכיון שאז הנזק לדירתו עדין לא נראה לעין אך לעומת זאת הוא כן שלח מכתב התנגדות לועדה המקומית. זהו בית משותף והבניה נעשתה מתחת ליסודות. לא הובאו בפני המתנגדים שום עובדות המוכיחות שהבניה לא מסכנת את כל הבנין. השטח לא של המבקש אלא של כולם ואין לו זכות לבנות. אם המבקש יביא את האישורים המוכיחים שהבניה לא מסכנת את הבנין יסכים לדון איתו בנושא.

מר ורמוס. טען שמיד עם תחילת הבניה התנגדו 3 דיירים אך לא נעשה דבר. הבניה הי"ל אינה חוקית ואשון של בניה ללא רשיון בשכנותם.

עו"ד לוי מציין שמר ישראלי אומרת הוה לעיריה אך גם הוא ביקש לבנות. לגבי משפחת גנור אין להם כלל אפשרות לבנות במקום בו הם גרים. באשר לנושא הבטיחות הסכים עו"ד לוי שמהנדס מטעם המתנגדים יפסוק מר צריך לעשות.

לאחר מאמר הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי ציין שמדובר במקרה לא פשוט ואשר יש לו חשיבות ציבורית. אם מנהלת השכונה הוציאה הוראות שונות והדיירים פעלו לפיהן הועדה במצב עדין אך מצד שני הבניה נעשתה ללא היתר.

טענות השכנים לא שכנעו אותו שהבניה אכן מפריעה להם.

מר לוי הציע ללמוד בעיון את החומר שהועבר ע"י העו"ד בטרם תגובש החלטתה בנדון.

מר שרון ציין ששתי הבקשות שונות לגמרי. בקשת משפחת גלמן כרוכה בשינוי מעטפת הבנין ובענין זה הוא תומך בדעת העיריה ובדעת מר מ. כהן שלא לאשרה על מנת שלא ליצור תקדים.

הבקשה השניה - של משפחת סגל - היא חפירה מתחת לבנין והוא מציע לבקר הפקדת. וראה לו תמוה שהמבקש כלל לא דיבר עם השכנים.

גב' רווה ציינה שאומנם נכון ששני המקרים לא דומים אך שניהם באותה שכונה חדשה - ובענין זה היא שותפה ללבטים של מר לוי. אשר על כן היא מצטרפת לדיעה שלא לקבל החלטה סופית בנושא זה עתה אלא לאחר למידת הנושא. לדעתה יש לפנות לעיריה ולשאול אם אכן יש כוונה להכין תכניות לתוספות בניה בשכונות הנ"ל.

מר מרינוב הצטרף לדעתו של מר שרון באשר לבניה מחוץ למעטפת הבנין. כל הנימוקים שהושמעו ע"י העו"ד בקשר למשפחה טובה או לא אין להם שייכות לענין. אישור הבקשה יצור תקדים שיקלקל את השכונה. גם הבקשה השניה - החפירה מתחת לבנין היא דבר חמור מאד הטופוגרפיה היא כזאת שכל אחד בשכונה יוכל לחפור. אם תאושרנה שתי הבקשות הדבר יתן לגיטימציה לאחלת השכונה להמשיך לפעול באותו אופן ואסור שהדבר יקרה הוא תומך בדעת העיריה לגבי שני המקרים.

מר זוננפלד ציין שאת הבניה החורגת ממעטפת הבנין אין לאשר. לגבי הבקשה השניה לדעתו הטיעון שהמשפחה טובה ומטפלת בילדה גדולה בעייתית ומאומצת הוא בן רלוונטי ויש להתחשב בו.

מר ברגמן ציין שהגיע הזמן שהועדה המחוזית תאלץ את העיריה לחשוב על הנושא. יש לדעתו לזמן את מר כחילה לועדה ולשאול אותו כמה זמן תקח הכנת התכניות לתוספות בניה בשכונה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לדחות את ההכרעה בשני התיקים הנ"ל עד לאחר בירור הנושא.

8. יב-10014 - ערר יעקב קניג וחיים רייכמן על החלטת הועדה המקומית מיום 22.8.84 בגין בקשתם לתוספת 2 קומות ברח' שאול המלך (תיק בנ/84/388).

מובא לדיון חוזר מיום 25.12.84.

בעת הדיון ציין מר כהן שהועדה דנה בעבר בערר הנ"ל. הבקשה היתה לתוספת 2 קומות והחלטת הועדה היתה שימצא את זכויות הבניה בקומה אחת במפלס 3.60 + מ' ובתנאי שבחזית הצפון מעכבה תשאר מרפסת ברוחב של 1.5 מ' בלבד. המבקש הגיש לעיריה תכנית מחוקנת אך זו לא אשרה את בקשתו. מר כהן הציע לאשר את הבקשה המחוקנת.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשה המחוקנת בהתאם למיפרט שהוצג בפני הועדה.

(פרוטקול משנה מחוזית 30.7.85)

9. יב-4359 ערר מס' שכ' על ההחלטה הועדה המקומית מיום 13.6.84 בגין בקשת מר זיזי לתוספת בניה רח' אלכסנדריון (תיק בנ/69/556).

מובא להמשך דיון מיום 18.6.85.

בפתח הדיון ציין מר ברנדר שבישיבה הקודמת ההחליטה הועדה ששלושה מחבריה יצאו לביקור במקום, לדעתו אין כל ספק שהתוספת המבוקשת תסתיר לעוררת את האור. כל חדרי הבניין נפגעת. יש תוספות בניה בשטח אך כולן בקומה ראשונה ולא שניה. ללא כל ספק הבקשה מריעה את מצב הדיור למטה.

מר כהן הזכיר בטה המדובר וציין שטגיים מאנשי הלשכה היו בשטח ודיווחו לועדה שהתוספת המתוכנת אור ואויר מדירת העוררת. הועדה לא קבלה את דעתם ואשרה את הבקשה. עקב הקשחה החוזית ובישנת של העוררת הוחלט לשלוח חברי ועדה לבקר במקום.

מר מרינוב ביקש להוסיף כי כמתיה בשטח הציע לעוררת להתחלף בדירה עם המבקש אך הדבר סרבה.

מר לוי ציין שהוסכם יהכן שהתוספת תסתיר לעוררת אך מאידך המבקש כבר קיבל את ההחלטה לאשר את בקשתו.

גב' רוזה שקנה שמדיון שההקבלה בעבר החלטה כנדון צריך להיות נימוק חזק במיוחד רדי לשנותה.

מר לוי הוסיף שלדעתו המגיבות מעדיפות לזכן את המבקש לועדה מכיון שבזמנו נתקבלה ההלטה לאשר את בקשתו והוא לא הופיע לדיון קודם בו הופיעה העוררת.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה ולזמן לישיבה הבאה את המבקש.

ב היתרי בניה.

10. יב-8944 - היהרו יונגיון קולב - חדר טרנסברמטור - ממילא.

דו"ח הועדה המקומית מס' 46 מיום 26.6.85 תיק בנ/83/669.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. יב-8046 - עיריית ירושלים - חניון צבורי שלב ב' - רח' הלל.

דו"ח הועדה המקומית מס' 46 מיום 26.6.85 תיק בנ/79/244.

הוחלט: לדחות את הדיון לבדיקה נוספת.

(פרוטוקול משנה מחוזית 30.7.85)

12. יב-675 - חסון ג'מיל סייאס - תוספת בניה - גוש 125 ח. 17 - סילואן.

דו"ח הועדה המקומית מס' 46 מיום 26.6.85 תיק בנ/82/162.

בעת הדיון ציין מר דרומי כי הבקשה היא לבנית מוסך בגודל של 12 מ"ר בחלק הקדמי של המגרש ועקב כך יש פגיעה בקו המגרש. המוסך בנוי. השטח מתחת לשער ומיועד לפי תכנית עמ/9 לשפ"ץ לחפירות. בעבר קיבל המבקש אישור לתוספות אך עתה לא מדובר בשיפור סניטרי.

לאחר דיון,

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

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

המשך דיון מיום 16.7.85.

הוחלט: לדחות את הדיון לבדיקה נוספת.

14. יב-8867 - עלי מוסא עבידאת - בנין חדש - ערב אל-טוואחה (תיק בנ/83/118).

המשך דיון מיום 16.7.85.

בפתח הדיון הסביר מר לוי לחברי הועדה במה מדובר וביקש מגב' רווה להתיחס לבעיה המשפטית שהתעוררה.

גב' רווה ציינה כי על הועדה להתיחס לבקשה מבחינה תכנונית. באשר לנושא הבעלות - ניתן לפנות לעיריה שתברר את הנושא בטרם יוצא היתר בניה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאי שאחוזי הבניה לא יעלו על המותר בהתאם לתכנית מס' 2691 המופקדת.

הוערה מפנה תשומת לב הועדה המקומית לברוק את נושא הבעלות בטרם יוצא היתר הבניה.

(פרוטוקול משנה מחוזית 30.7.85)

ג. מלאכות ועסקים.

15. 1/4226 - חי זוהר ושות' - סחר במכוניות ותיווך - מקור חיים.
16. 1/2899 - אלון יצחק - בית קרור - תל ארזה.

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

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל תקופה של שנתיים.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. 1/8148 - שטנא דניאל ושות' - ביה"ס לנהיגה - הרב עוזיאל.
18. 1/5608 - ניסים לוזון - צורף כסף ומכירת תכשיטים - קטמון.

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

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל לתקופה של 5 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. 1/7796 - כהן משה -אביזרי רכב - בר אילן.

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

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה לתקופה של שנתיים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. 7/1567 - אבו גנאם מוחמד - משקאות קלים וגלידות -אל טור.

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

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה לתקופה של 5 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

21. 1/240 - גולדקנוף אברהם - נגריה - תל ארזה.
22. 1/8165 - אול שרותים בע"מ - חניון, רחיצת רכב אוטומטית, משקאות קלים, ובריכים - יפו.

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

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול משנה מחוזית 30.7.85)

23. 7/8 - דמירי פאיז - מכירת קרמיקה - שוק אלבאשורה.
24. 7/215 - טמס כליל - יצור מרצפות - רח' הנוצרים.
25. 7/4090 - בשיתי חסן ושות' - מכונות חשמליות לא פולטות כסף - עקבת דרויש.
26. 7/1429 - גנאם חאתם - משקאות קלים - שער שכם.

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

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

27. 1/8031 - יצחק בר טוב - ביה"ס לנהיגה - קסטונים.

המשך דיון מיום 18.6.85.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהיחידה לשמירת איכות הסביבה בעיריה תתיחס לבקשה.

28. 1/1714 - לודמיר ובניו - מאפית מצות לאחסנת דלק מאפי ועוגות - תל ארזה.

המשך דיון מיום 18.6.85.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהיחידה לשמירה על איכות הסביבה בעיריה תגיש המלצותיה בכל הקשור לגובה הארובה.

29. 1/23 - סרדי אלישע ושות' - מכבסה ואחסנת דלק - תל ארזה.

המשך דיון מיום 16.7.85.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 30.7.85)

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה.

ו. ערר.

30. יב-10116 - ערר מר ס. זכאי על החלטת הועדה המקומית מיום 18.11.84 בגין בקשתו לתוספת קומה - מוצא תחתית (תיק ב/81/342).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הוצגה הבקשה ע"י לשכת התכנון.

בפני הועדה הופיע העורר / מבקש מר ס. זכאי.

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

מר זכאי ציין שביתו בנוי כבר משנת 1951 בשטח - שהוא אזור חקלאי. מאז גדלה המשפחה וכל אחיו ואחיותיו גרים בשכנותו. הועדה המקומית אשרה לו בעבר את בנית המבנה ועליו הוא מבקש לבנות קומה שניה.

מר יוסקוביץ ציין שהבית נמצא בשטח המשולש מתחת לכביש מוצא ועל פי תכנית מי/200 השטח הוא חקלאי. המבנים הקיימים שם מהווים שימוש חריג.

מר זכאי הסביר שוב שהמשפחה גדלה במשך השנים וגם השכנים מסביב בנו תוספות במשך השנים. בשנת 1961 הוא קיבל היתר לתוספת בניה ועתה הוא מבקש לבנות מעליו קומה שניה. הוא לא בונה בשטח עצמו.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התקיים הדיון הפנימי.

לאחר דיון,

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

9 בספטמבר 1985

כג' באלול תשמ"ה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

לכבוד
יב' נ. כ
אגף התכנון
משרד הפנים
הקריה, ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול החלטות ועדת
המשנה המחוזית לתכנון
ולבניה מס' 374 שהתקיימה
ביום ג' כ"ז בתמוז תשמ"ה
16.7.85.

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

השתתפו:	מ. כהן	- מתכנן המחוז.
	ש. כהן	- נציג שר השכון.
	ח. מרינוב	- רשות מקומית ירושלים.
	צ. קדמן	- נציג שר הבטחון.
	ד. רזניק	- אדריכל.
	י. שרון	- רשות מקומית ירושלים.
נכחו:	י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית.
	מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
	י. סוקר	- יועץ סביבתי.
	י. צבאג	- לשכת התכנון המחוזית.
	נ. פלס	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית.
	מ. שוורץ	- לשכת התכנון המחוזית.
נעדר:	צ. ברגמן	- רשות מקומית ירושלים.

2/...

[illegible]

[illegible]

[illegible]

(פרוטוקול משנה מחוזית 16.7.86)

א. היתרי בניה.

1. יב-5446 - הרב בידרמן והרב מללוב - שינוי שמוש -שכ' הבוכרים. (תיק בנ/83/610).

המשך דיון מיום 10.6.86.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה מיום 16.6.86 בגין הפקדת תכנית מאשרת הועדה את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית או עד שתאושר התכנית האמורה, אם תאושר, הכל לפי הזמן הקצר יותר.

2. יב-8561 - קרן ירושלים - גן ציבורי - מזרח ירושלים.

דו"ח הועדה המקומית מס' 46 מיום 5.6.86 תיק בנ/81/816.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

3. יב-10113 - ענבי יחיא - תוספת בניה - עין כרם.

דו"ח הועדה המקומית מס' 46 מיום 5.6.86 תיק בנ/86/291.

בעת הדיון הסביר מר כהן שמדובר בבקשה לבניה בעין כרם, מגרש מס' 92. תכנית המתאר לכפר קבלה תוקף ואחת מהוראות שר הפנים כתנאי למתן תוקף לתכנית היתה שבקטע זה יהיו הבתים מתחת למפלס הכביש. הבקשה הגיע ללשכת התכנון ללא חתך עם הכביש ונתון זה הגיע מאוחר יותר. על פי החתך הבית אכן מתחת למפלס הכביש אלא שבנקודה מסוימת בחזית הצפונית הוא מגיע לשתי קומות ולכן יש למצוא פתרון ע"י מילוי בחזית זו - בקומת המסד.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שימצא פתרון למילוי בקומת המסד בחזית הצפונית.

4. יב-7438 - גו'ינט ישראל - שינויים בתכנית -הקריה רח' רופין.

דו"ח הועדה המקומית מס' 46 מיום 5.6.86 תיק בנ/76/406.

(פרוטוקול משנה מחוזית 16.7.88)

בפתח הדיון ציין מר כהן שהבקשה היא לסגירת 3 מקומות הניה ולהפוכם למחסן. בזמנו הגיעה בקשה לסגירת 2 מקומות הניה והועדה החליטה לא לאשר את הבקשה ואולם לאור בקשתו של מר מרינוב התקיים דיון חוזר והוחלט לאשרה. לדבריו בקשות לסגירת מקומות חניה על מנת שיהפכו למחסנים הופכות להיות שיטה והוא חושש שהדבר יהווה תקדים למקומות אחרים בעיר. לאור זאת ממליץ מר כהן לא לאשר את הבקשה.

מר מרינוב הסביר שהבקשה הקודמת נגרה על מפתחים ולא על מקומות חניה. אומנם בבקשה צויין שרוצים לסגור שני מקומות חניה אך השרטט טעה וסימן שני מפתחים כך שלמעשה היום מדובר רק על מקום חניה נוסף לסגירה. לעצם הבקשה ציין שבדרך כלל החניה במקום לא מנוצלת והאוטובוסים חונים כיון כה וכה בחוץ כך שהוא לא רואה בשינוי "אסון גדול" כהגדרתו. מדובר במוסד ולא בעסק מסחרי.

לשאלת מר רזניק באשר למקומות החניה במקום הסביר מר כהן שמלכתחילה נבנו מספר מקומות חניה בהתאם לתקן הדרוש אלא שלאט לאט הם נסגרים.

מר סוקר הוסיף כי החניה על הכביש עמוסה ביותר.

מר רזניק תמך בדעתו של מר כהן.

מר לוי הסביר שבעצם לפי דברי מר מרינוב מדובר על אותו מספר של מקומות חניה לסגירה אלא שהיתה טעות בשרטוט, והיום מבקשים להתאים את הבקשה למציאות.

נערכה הצבעה ; בעד אישור הבקשה - הצביעו 3 חברים. נגד הצביע חבר אחד.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

5. יב-8036 - "בזק" חב' ישראלית לתקשורת - שינויים בבנין מרכזת טלפונים - גוש 171 חלקה 2-1 שכ' קסמונים.

דו"ח הועדה המקומית מס' 44 מיום 22.5.85 תיק בנ/79/376.

4/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 16.7.86)

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה נדונה בעבר ולא אושרה כי הוגש בנין מבטון שלא מתים להכנית ממאושרת. עתה המליצה העיריה לאשר את הבקשה בתנאי שהבנין יהיה מאבן אך לפי ההגשה נראה הבנין מבטון. מר כהן מציע לחזור על ההחלטה הקודמת של הועדה. לדבריו כל מרכזות הטלפונים הקיימות בנויות באבן. אומנם האדריכל רוצה להגיע לאלמנט פיטולי בעיצוב הבנין אך כך הוא מכניס את החברה להוצאות מיותרות..

מר לוי הציע שהאדריכל יכוא בדברים עם מר רזניק כדי לתאם את נושא האבן.

לאחר דיון,

הוחלט: א. הועדה דוחה את הבקשה כפי שהוגשה.
ב. על האדריכל לתאם עם אדריכל מר רזניק - את נושא הבינוי באבן.

5. יב-10103 - עיסא יאסין עזאזי - תוספת לבנין קיים - אבו טור.

דו"ח הועדה המקומית מס' 44 מיום 22.5.86 תיק בנ/86/259.

בעת הדיון ציין מר דרומי שמדובר בבקשה לתוספת בניה באבו-טור, לשכונה הופקדה תכנית לפיה האזור מיועד למגורים 4 בשתי קומות. התכנית עדין לא אושרה ולפי תכנית עמ/9 חלק מהחלקה מיועד לשפ"ץ וחלק ממנה למגורים 4. בבית הקיים ישנו מועדון בקומה ראשונה ו-3 חדרי שינה בקומה שניה. הבקשה היא להשלים את הקומה השניה ולפיה אחוזי הבניה עוברים ב-16% מהמותר. העיריה המליצה לאשר את הבקשה בתנאי שהתוספת הצומצם מ-30 מ"ר ל-30 מ"ר.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

7. יב-8867 - עלי עיסא עבידאת - בנין הדש ערב א-סווחרה (תיק בנ/83/118).

המשך דיון מיום 4.10.83.

בעת הדיון הזכיר מר דרומי שהבקשה היא לבניה בערב - א- סווחרה ליד ארמון הנציב- שבהתאם לתכנית מופקדת השטח מיועד לבניה. הבעיה היא שבעת הדיונים למתן תוקף לתכנית 3090 (כביש הגישה לשטחים של עבוד לוי) התעורר ספק באשר לבעלויות בשטח ובדיון קודם קבעה הועדה שלא ניתן לדון בבעיה בגלל נושא הבעלויות.

מר כהן: הבהיר כי ישנה חלקה של כ-30 דונם השייכת ל"כולל" של יהודים והערבים באים בתביעות לגבי הרכוש הנטוש. לדבריו בעל הבקשה תפס חזקה על השטח. הועדה בקשה בזמנו שימציא אישור שהוא בעל הקרקע. האישור שהביא מורה על כך שמ.מ.י. אינו בעל הקרקע אך אין ציון מפורש שהוא עצמו בעל הקרקע. אומנם הועדה המחוזית אינה נכנסת לבעיות בעלות אולם לדעתו אחת מהשתיים: או שיוחלט לדחות את הבקשה עד שיוכח שהמבקש הוא בעל הקרקע או שהועדה תאשר את הבקשה בתנאי שהעיריה תבדוק את נושא הבעלות. באשר לבקשה גופה יש לדאוג שאחוזי הבניה לא יעלו על המותר.

(פרוטוקול מועצה מחוזית 15.7.85)

מר לוי ציין שנכון שהועדה לא נכנסת לגושא בעלויות אך קיימת בעיה משפטית. אפשר לאשר את הבקשה בתנאי שהיתר הבניה לא יוצא עד שתוכח בעלותו של המבקש או לא לאשר את הבקשה מכיון שמראש ברור מי סכסוך קרקעות. לדעתו - כל זמן שלא ברורה הבעלות אין טעם לדון בבקשה פעם נוספת.

מר שרון טען שאי אפשר לקבל החלטה כזו כל זמן שמצהירים שהועדה לא נכנסת לגושא בעלויות. לדעתו יש להעביר את התיק לבדיקתה של גב' רווה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה בגושא ולהעביר את הבקשה לבדיקתה של ג' רווה - נציגת שר המשפטים בועדה.

8. יב-4220 - ג'מלי עלי פרשיך הוספת 2 קומות למלון - גוש 27 חלקות 5-6 המושבה האמריקאית (תיק בנ/64/398).

המשך דיון מיום 31.8.82.

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה הנ"ל נדונה לראשונה בועדה בשנת 1973. במקום היה קיים בנין בין 2 קומות והבקשה היתה לתוספת 4 קומות. הועדה מינתה בזמנו ועדה משנה וזו המליצה על תוספת קומה אחת בלבד. הועדה המחוזית, לפני משורת הדין המליטה על תוספת של שתי קומות כך שכיום קיים בשטח בנין בן 4 קומות. בשנת 1980 הוגשה בקשה נוספת לתוספת 2 קומות ובועדה נאמר שבהתאם לתכנית 2639 שהיתה באותה עת בהפקדה מותר לבנות באזור 3 קומות ב150%. בזמנו הציע מר לוי לבדוק את האפשרות של תוספת אחוזי בניה ללא עליה לגבוה מכיון שבבדיקה נמצא שלא יהיה נכון להוסיף לגובה הבנין ואז הוחלט

"1. לדחות את הבקשה כפי שהוגשה מאחר שלא ניתן לאשרה בתנאים הקיימים.

2. יש לבדוק אפשרות למצוא אחוזי בניה במגרש ובלבד שלא תוצע תוספת בניה לגובה".

למרות שנדחתה הבקשה בשנת 1980 היו פניות חוזרות ונשנות למר לוי והבקשה הובאה לדיון נוסף בשנת 1982 והוחלט: " לדחות את הדיון בבקשה עד לאחר שמיעת ההתנגדויות לתכנית 2639 בועדה המחוזית". בינתיים אושרה תכנית 2639 והמצב בשטח הוא שבאזור מסחרי מותרת בניה של 3 קומות ב-150% בניה. עתה חוזר המבקש על הבקשה לתוספת שתי קומות כלומר שהבנין יגיע ל-6 קומות.

א. מותר בניה של 150% והבקשה כוללת בין 250-300% - כמעט פי שניים מהמותר.

ב. מותר בנין של 3 קומות והבקשה היא ל-6.

ג. בניה לבית מלון מותרת רק על פי תכנית מפורטת עם נספח בינוי.

(פרוטוקול משנה מחוזית 16.7.85)

העיריה המליצה בשנת 1980 לאשר את הבקשה עוד בטרם היו התכניות שהיא עצמה המליצה לאשר ולדעתי אין לאשר את הבקשה מבלי שהעיריה תבדוק אותה שוב. המלון נמצא באזור התפר לאורך דרך שכם - באזור שבו חייבבה הועדה המחוזית הפקדת תכניות מפורטות ועיצוב הבנינים.
לפני כשנה וחצי נערכה פגישה בינו לבין מר לוי בשיתוף עם יועץ ראש העיריה לעניני ערבים והובהר כי על המבקש להגיש תכנית מפורטת להפקדה.

מר לוי בתגובה להערת מר כהן טען שאין אף גור- מסוים העומד מאחורי המבקש ולגופו של ענין ציין שהאזור מסחרי ולמיטב הבנתו מדובר בבנין מסחרי ולא בבית מלון. המבנה משמש כבית קולנוע וקיימות בו מספר חנויות. באזור קיימים בנינים גבוהים נוספים. קויים משא ומתן עם היזם מכיון שהעיריה ממליצה לאשר את הבקשה. בעבר הוחלט שיש להפקיד תכנית לתוספת שתי קומות אך מכיון שהדבר נמשך הרבה זמן מבקש היזם תוספת קומה אחת בלבד על מנת שהבנין יהיה רנטבילי.

מאחר שישנם חילוקי דעות מציע מר לוי לדחות את ההכרעה עד שיתקיים תאום בין מתכנן המחוז ועירית ירושלים.

מר רזניק התריע שיש לשמור על כללי התב"ע המאושרת ואין להכנס עם היזם למשא ומתן.

מר לוי הזכיר שהבקשה "נולדה" לפני התב"ע. בתגובה להערת מר רזניק ציין שבאופן תאורטי הוא אומנם צודק ולפי עקרון זה היה צורך בעצם להחזר את רוב הבקשות המגיעות לועדה, אך החיים במישים ואף החוק מחיר להגיש תכנית שינויים.

מר רזניק הסביר שמבחינה ארכיטקטונית ישנו הבדל מהותי בין בנין של 4 קומות לבין בנין של 6 קומות. הוספת שתי קומות משנה לגמרי את קנה המידה לכל האזור כמו שקרה עם בנין מלון המלך דוד ולכן לדעתו אין מקום להכנס כלל למשא ומתן עם היזם.

מר לוי חזר וטען שבסביבה ישנם בנינים גבוהים - למשל מלון ריץ' כך שהתוספת לא משנה את קנה המידה של האזור.

מר מרינוב העיר שבאופן כללי יש לדאוג לצמצום הבקשות מסוג זה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיבדק הנושא בתאום עם מתכנן המחוז ועירית ירושלים.

7/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 16.7.85)

9. יב-4-1[illegible] - עיריית ירושלים - בית ספר וגן ילדים - ג. 192 מגרש ג' בית וגן.

דו"ח הועדה המקומית מס' 44 מיום 22.5.85 תיק בנ/85/251.

בעת הדיון הסביר מר כהן שהבקשה היא לבניין קונבנציונלילבית ספר במגרש המיועד לצרכי ציבור על פי תכנית 2022 א' מאושרת. בהתאם לתקנות שר ו הפנים תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תשריט לצרכי רישום מאחר שהתכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה. למשטב ידיעתו התשריט מוכן ואמור להגי ע לרשם המקרקעין. ניתן לאשר את הבקשה בתנאי שיתקיימו תקנות שר הפנים בנדון.

לאחר דיון,

הוחלט לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיתקיימו תקנות שר הפנים בנדון.

10. יב' 5734 - אחים אילון - שינויים בית מלון - ג. 147 ח. 6 - שד' הרצל.

דו"ח הועדה המקומית מס' 35 מיום 6.2.85 תיק בנ/ 72/103.

בעת הדיון ציין מר כהן שלמלון האמור אושרה תכנית לתוספת בניה לאחר שהבניה נעשתה בפועל והתכנית כללה נספח בינוי מפורט בקנה מידה 1:100. התכנית כללה מסעדה ומרכז בריאות. היום הבקשה היא להפוך חלק מחדר החשמל למסעדה ואת מרכז הבריאות להפוך לאולם אוכל גדול. למישב הבנתו לא ניתן לאשר את הבקשה מכיון שנקבע שכל שטח במלון יהיה רשום בנספח. לדעתו בוודאי קיים במלון חדר אוכל והבקשה עכשיו היא בהשוואה לאולם שמחות. הדבר מצריך מקומות חניה נוספים ואילו מגרש החניה עמוס לגמרי.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הבקשה.

11. יב-8944 - היברו יוניון קולג' - בנין חדש - גוש 33 ממילא.

דו"ח הועדה המקומית מס 46 מיום 26.6.85 תיק בנ/83/669.

בעת הדיון הזכיר מר כהן שלגבי ההיברו יוניון קולג' הוחלט בעבר שבקירות שלא פונים לחזיתות חיצוניות יכולים להיות חלקים מצופים באלומניום, בהתאם לבקשה המקורית שהוגשה כך גם לגבי החצרות הפנימיים. מבחינה זו הבקשה בסדר חוץ מהחזית הצפונית שאומנם פונה לחצר אך עלולה להראות ממעלה רחוב המלך דוד.
מבחינת נפח הבניה והחזיתות הפנימיות הבקשה תואמת את התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית, למעט סעיף 1 בהמלצותיה.

8/...

(פרוטוקול ומשנה מחוזית 16.7.85)

12. יב-10102 - מחמד עאטוס אלראזה - חיזוק בנין - העיר העתיקה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 43 מיום 8.5.85 תיק בנ/85/189.

בפתח הדיון הסביר מר דרומי שהבקשה מתיחסת לקומה השניה בבנין בעיר העתיקה. בהתאם להוראת מהנדס מבנים מסוכנים יש לחזק את המבנה.

מר לוי ציין שאין לזלזל בהוראות המהנדס למבנים מסוכנים מכיון שמדובר בבתים צפופים ברובע מגורים.

מר כהן העיר שכל בניה והריסה בשטח האמור מצריכה תכנית מפורטת.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. יב-10124 - עירית ירושלים - בית כנסת - ג. 162 ח. 117-120, גבעת שאול.

דו"ח הועדה המקומית מס' 46 מיום 26.6.85 תיק בנ/85/318.

לאחר דיון,

הוחלט לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. יב-10122 - משרד השיכון - בנין חדש - רמות מגרש 37.5

דו"ח הועדה המקומית מס' 46 מיום 26.6.85 תיק בנ/85/303.

בעת הדיון ציין מר כהן שהבקשה היא לבניה ב"מתחם הקר" ברמות. בעבר החליטה הועדה שתנאי למתן היתרי בניה באזור הוא הפקדת תכנית בינוי. לחלק מהמבנים ניתן היתר בניה לפני הפקדת התכנית. על הפי התכנית הופרש מגרש מס' 37 ל למבני ציבור והבקשה היא לבנית בית ספר מתועש הכולל אלמנטים חדשניים, כשלב הראשון, מר כהן ממליץ לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. יב-10125 - עירית ירושלים -הרחבת כביש - רח' המלך דוד.

דו"ח הועדה המקומית מס' 46 מיום 26.6.85 (תיק בנ/85/297)

9/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 16.7.85)

בעת הדיון ציין מר כהן שמדובר בהרחבת רח' המלך דוד לאורך גן הפעמון אלא שהבקשה כוללת רק את השטח שהופך ממדרכה למיסעה. ולדעתו הבקשה צריכה להראות.

א. רוחב המיסעה.
ב. את רוחב המדרכה שנותר.
ג. העתקת העצים סמוך לגדר גן הפעמון.
כל זאת על מנת שלא לחזור על שגיאות שנעשות בעבר כשהרחיבו למשל את הרחוב מול מלון המלך דוד כדי להכשירו לחניה.

מר לוי הסכים עם מר כהן שמה שנעשה מול ימק"א לא טוב אך לעצם הבקשה ציין שכמובן שרוחב הכביש יהיה בעתיד הרוחב הקיים פלוס החלק שיורחב, יחד עם זאת אין הוא מתנגד שיוגשו כל הפרטים המבוקשים.

מר רזניק שיבח את מר כהן על דאגתו לאסטטיקה וליופי העיר.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה ובתנאי שהבקשה תכלול את הפרטים הבאים:

א. רוחב המיסעה.
ב. רוחב המדרכה שנותר.
ג. העתקת העצים ממקומם אל סמוך לגדר גן הפעמון.

16. יב-10121 - משרד הבינוי והשכון - גן ציבורי - פסגת זאב.

דו"ח הועדה המקומית מס 46 מיום 26.6.85 תיק בנ/85/310.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. יב-10126 - ועד בית הכנסת - תוספת בניה - ג. 99 ח. 92 - סנהדריה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 39 מיום 20.3.85 תיק בנ/84/525.

בעת הדיון ציין מר כהן שמדובר בבנין קיים באזור מגורים המשמש בפועל לבית מדרש. הבקשה היא לתוספת בניה ולהפיכת המבנה לבית כנסת. מר כהן ביקש לדחות את ההכרעה כדי לבדוק באיזה הליך יש לנקוט על מנת לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה לבדיקה חוזרת.

10/...

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

...\2.

(פרוטוקול משנה מחוזית 16.7.85)

18. יב-10120 - טרגר בע"מ חפירה - רמות.

דו"ח הועדה המקומית מס' 46 מיום 26.6.85 תיק בנ/85/366.

בעת הדיון ציין מר כהן שתכנית 2639 המופקדת שנתה את יעוד השטח מציבורי למגורים. הועדה דרשה תכנית בינוי מתוך ידיעה שהגיע למקום אוכלוסיה דתית. הבקשה היא לעבודות עפר, מילוי השטח כשבפועל זה חפירה בצד אחד ומילוי בצד השני. יש לתאם עם העיריה לאן לפנות את עודפי העפר. לדעתו ניתן לאשר את הבקשה בתנאי שתתקבל התחייבות משפטית כמקובל ובתנאי שאתר העתיקות שיקנו במקום ישמר.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:

א. תתקבל התחייבות משפטית שתהא על דעת היועץ המשפטי לעיריה. לפיה יוחזר השטח לקדמותו במקרה שתכנית 2639 לא תאושר.

ב. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

19. יב-10112 - אהרון בצלאל - תוספת בניה - עין כרם.

דו"ח הועדה המקומית מס' 45 מיום 5.6.85 תיק בנ/85/177.

בפתח הדיון ציין מר כהן שהבקשה היא לתוספת קומה לבנין קיים בעין כרם. לתכנית המתאר לעין כרם ישנן הנחיות ברורות והבקשה חורגת מהן במספר דברים:

א. שטח הבניה מגיע ל-258 מ"ר - 8 מ"ר מעל המותר.

ב. חריגה בגובה ב-1.80 מ' מעל המותר. וכן חריגה בגובה הקומה השניה.

ג. גג משופע בניגוד להוראות שלפיהן צריך להיות גג שטוח.

ניתן לאשר את הבקשה לאחר תיקון החריגות הנ"ל.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים

א. שטח הבניה לא יעלה על 250 מ"ר.

ב. גובה הבנין לא יעלה על 7 מ' וגובה הקומה השניה לא יעלה על 3 מ'.

ג. הגג יהיה גג שטוח.

20. יב-10118 - עיריית ירושלים - כביש עטרות.

דו"ח הועדה המקומית מס' 46 מיום 26.6.85 תיק בנ/85/311.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול משנה מחוזית 16.7.85)

21. יב-2868 - הקרן לירושלים - חניה זמנית - גוש 22 - רח' שופן - דובנוב שכ' שלביה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 45 מיום 5.6.85 תיק בנ/79/442.

בעת הדיון ציין מר כהן כי התכנית שאושרה לגבי שלב שני של תאטרון ירושלים מס' 867 ב' כוללת 3 אולמות, האחד לתזמורת והשניים האחרים לאולמי תאטרון בגדלים שונים. סביב תכנית זו התנהל דיון בנושא חניה שאמור למצוא את פתרונו בשטח ליד התאוטרון במבנה תת קרקעי. מה שקרה בפועל הוא שבנית התאטרון עומדת להסתיים ואילו את החניה לא התחילו כלל לבנות. בהתאם לסעיף מס' 11 ח' לתקנון התכנית "התאטרון לא יפתח לשימוש עד אשר תושלם החניה".

הבקשה שהגיעה עתה לדיון היא לחניה עילית הניצבת לאורך רח' שופן ודובנוב החל מגן השושנים ועד לבנין הדואר.
לדעתו חניה עילית ברחובות האלה אינה רצויה.

מר לוי סיכם שלא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה

א. מבחינה חוקית ופורמלית בעקבות הסעיף האמור בתקנון התכנית.
ב. אם בגלל סיבות תקציביות היזם לא רוצה לבנות את מבנה החניה בהתאם לנספח הבינוי שאושר הרי שלדעתו גם את הבקשה הזאת צריך בעצם להפקיד כתכנית ולהביאה לדיון במסגרת מליאת הועדה.

לאחר דיון,

החלט: לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.
הועדה מסבה תשומת לב מגישי הבקשה לתקנון תכנית מס' 867 ב'.

22. יב-10128 - חברת החשמל מזרח ירושלים - חדר טרנספורמטור - אבו טור.

דו"ח הועדה המקומית מס' 46 מיום 26.6.85 תיק בנ/85/274.

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. ערר.

23. יב-10086 - ערר משפ' אליהו על החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 20.3.85 בגין בקשת חב' קרתא לבתי שימוש זמניים בנין טאנוס - שכונת ממילא (תיק בנ/85/57).

המשך דיון מיום 21.5.85.

בעת הדיון הקריא מר סוקר את "סיכום סיור בתי שמוש - בבית טאנוס שהתקיים בתאריך 7.7.85". הסיור התקיים בהתאם להחלטת הועדה מיום 21.5.85 להלן הסיכום:"בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 21.5.85 על פיה תנתן חוות דעת סביבתית, נעשה ביקור במקום ונמצא כי יש לקבל את הפרטים הבאים:-

החלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה ובתוספת התנאים הבאים:

12/...

(פרוטוקול משבה מחוזית 16.7.85)

1. תותקן תאורה חיצונית בכניסה לשירותים.
2. המתקן יופעל ע"י איש שירותים אמור לכל שעות הפעלה.
3. יותקן שילוט הכוונה לשירותים.
4. שעות ההפעלה של המתקן מ-7 עד 21.
5. חזית המיתקן תפותח בתיאום עם חב' קרמא".

ג. הכרזה על תכנית לפי סעיף 77 לחוק.

24. (2954) בקשה להכרזת תכנון לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה עפ"י תכנית מס' 2954.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 14.7.85.

לפרסם הודעה בהתאם לסעיף 77 לחוק התכנון התשכ"ה 1965 בדבר שינוי תכנית מס 2954.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית לפרסם הכנת תכנית למתחם אלבני לפי סעיף 77 לחוק.

ד. בקשה לקביעת תנאים.

* 25. (2189) עיריית ירושלים - בקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק בגוש 30604 חלקה 86 בית חניבא.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 17.2.85.

א. להוציא חלקה 86 בגוש 30604 מגבול אזור הבניה.
ב. לאשר סימון קוי בנין והיתר בניה על פי הוראות אזור מגורים 5 שעל פי תכנית המתאר המקומית לירושלים.

בפתח הדיון ציין מר דרומי כי האמור מיועד לאזור מגורים 5 ולפי דברי העיריה הנבא ביקש לא להתיר קביעת תנאים לפי סעיף 178 לחוק למסמר חלקות.
ביבתיים ביקשה העיריה לשחרר את חלקה 86 ממגבלה זו והלכה פנתה לבציג צה"ל שיבדוק את הבקשה. בציג צה"ל הודיע טלפונית למר דרומי הניתן לשחרר את החלקה ולאפשר בניה בשתי קומות. בשלב זה מכיבים את התשריט להנשה.

מר לוי הציע לאשר את הבקשה בתנאי שהבניה לא תעלה על שתי קומות.

מר קדמן (שהגיע מאוחר יותר) ציין שחלקה מס' 86 הממוקמת ליד מצודת כפיר היא הסמוכה למתקן בטחוני ואין לועדה המחוזית זכות לדון בבקשה כל עוד יעוד הקרקע הוא מתקן בטחוני, אלא בוועדה למתקנים בטחוניים.

מר לוי השיב כי הדבר אושר בשיחה טלפונית והוא עצמו הודיע לבציג צה"ל שיביא את הבקשה לועדה למתקנים בטחוניים.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בתנאי שהבניה לא תעלה על שתי קומות.

13/...

* נא לקבל המשך טיפול בתיק הנ"ל לאחר הוצאת

(פרוטוקול משבה מחוזית 16.7.85)

ה. מלאכות נעמקים.

26. 1/6033 – רם משה – צרכי חשמל ואלקטרוניקה – בן שבאי.
27. 7/2347 – אלבעאגי סעיד – מכירת שמיחים ואריגים – בית חביבה.
28. 1/3992 – כהן אברהם – מכירת מזון, ממתקים וכו' בצלאל אסכבזי.
29. 1/6513 – זקן משה – בימ"ל לייצור שלטים – ריבלין.
30. 1/3229 שמלוב מרדכי – תכשיטים טען – יפו.

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

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

31. 1/5877 – זמל חיים – מסגריה – לייב ציון.
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לשימוש חורג לתקופה של שנתיים.

הוחלט: לאשר את בהבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

32. 7/2237 – שהאב אחמד – תיקון צמיגים – אל מקדסי.
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

33. 1/792 – מזרחי אפרים – מסגריה – אבן יהושע.
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

34. 1/23 טרדי לאליעזר ושות' – מכבסה ואחסנת דלק – תל ארזה.
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת.

14/...

(פרוטוקול מטבה מחוזית 16.7.85)

35. 1/4417 – ליכטיג אריה – יצור הלבשה – אגריפס.
36. 1/8274 – חזון שמואל ושות' – שרבבות – אגריפס.
37. 1/5886 – פריימן יהושע – חריטה גרפית שלמים – הקליר.
38. 1/4998 – מזרחי שמעון – בית אופסט – שבטי ישראל.
39. 1/8134 – ביבא מהר בני – תיקון מכשירי חשמל – שמואל הנביא.
40. 1/132 – אסדו אברהם – מסגריה – עיר גנים.

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

הועדה המקומית המליצה לאשרן לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי – מטה יהודה

ו. היתרי בניה.

41. יב-10108 – פז חב' נפט בע"מ הריסה ובנית מבנה – שער הגיא.

דו"ח הועדה המקומית מס' 312 מיום 12.5.85 תיק ב/84/124.

בעת הדיון ציין מר כהן כי כבר בשנת 1972 בקשה חברה "פז" לשקם את התחנה ואז נאמר כי יש להמתין עד שתוכן תוכנית למחלף. לאחר לחצים שהופעלו הוחלט להפקיד תכנית לתחנה לפני שתוכן התכנית לצומת. מאוחר יותר היתה פניה חוזרת מטעם "פז" כשלדבריהם הם מוכנים לכל תנאי שמע"צ יציב. התנאים היו
א. שתנתן התחייבות משפטית לפנות את השטח לכשיבצע את תכנית הצומת.
ב. שלא תהיה עילה לפיצויים בגין השיפורים בתחנה.
ג. שתופקד תכנית מפורטת לשיפוצים בתחנה.

משנת 1978 עד היום לא נעשה דבר. עתה מגיעה שוב בקשה להריסה ובניה בתחנה. על פי תכנית מי/200 יש צורך להפקיד תכנית מפורטת. אומנם הבקשה כאילו מצומצמת אבל למעשה היא תואמת לבקשה שהוגשה בעבר ואא ניתן לאשרה אלא בדרך של הפקדת תכנית.

מר לוי ציין שאם מבחינה חוקית אין דרך אחרת אלא להפקיד תכנית אזי יש להפקיד תכנית אולם לגופו של ענין – התחנה האמורה בכניסה לעיר מכוערת ביותר ויש לו ענין בשיפוצה. הבקשה כוללת הרחבה של אי התנועה והוא מוצא זאת לברכה.
תכנית הצומת חצא . לפועל אולי בשנות ה-2000, בינתיים אין התקדמות בנושא ויש בעיות תקציביות רבות. יש לחזור על הדרישה שלא יבוקשו פיצויים באם תוקם הצומת.

מר כהן ביקש להזכיר כי בשנת 1976 החליטה הועדה "להפקיד את התכנית (מי/292) בתנאי שיפורש בתקנון כי מטרתה היא לאפשר אך ורק את שיפוץ המבנים הקיימים, ללא כל תוספות".

15/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 16.7.85)

בשנת 1980 הוחלט: להפקיר תכנית (מי/292 א') בצרוף נספח בנוי שיהווה חלק בלתי נפרד ממנה, בכפוף לתנאים הבאים:

1. המבנה הסמוך לדרך ייועד להריסה.
2. המבנה האחורי ישופץ ויותר בו השימוש לממכר אביזרי רכב (ללא מסעדה).
3. תנתן התחייבות משפטית ע"י היזם להריסת התחנה על כל מיבניה תוך פרק זמן סביר מיום שיוודע לו דבר ביצוע המחלף ע"י מוסדות המדינה ולא תוגש עקב כך כל תביעת פיצויים מצידו.
4. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות".

בשנת 1981 תוקן סעיף 2 בהחלטת הועדה משנת 1980 לפיו: תינתן התחייבות משפטית ע"י היזם להריסת התחנה על כל מיבניה, תוך פרק זמן סביר מיום שיוודע לו דבר ביצוע המחלף ע"י המדינה, אך בגין המבנים והשיפוצים הנזכרים בתכנית מי/292 א' דו, לא תוגש כל תביעת פיצויים מצידו.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>:

1. הועדה חוזרת על ההלטתה מיום 10.3.81 בגין תכנית מס' מי/292 א' כלשונה. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

42. יב-10117 - רשות הגנים הלאומיים - מבנה זמני לשומר - <u>אתר הקסטל.</u>

דו"ח הועדה המקומית מס' 313 מיום 2.6.85 תיק ב/85/92.

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

43. <u>יב-10115 - קווארי תום - תשריט חלוקה ובקשה להיתר - רמות 02.</u>

דו"ח הועדה המקומית 313 מיום 2.6.85 תיק ב/81/57.

<u>הוחלט</u>: לדחות את הדיון לבדיקה נוספת.

16/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 16.7.85)

44. יב-3351 - נסרי איברהים - תוספת בניה - אבו גוש.
דו"ח הועדה המקומית מס' 313 מיום 2.6.85 תיק ב/81/92.

הוחלט: לדחות את הדיון לבדיקה נוספת.

45. יב-3804 א. נדא יוסף איברהים - קומה שניה - אבו גוש.
ב. יצחק מוסא איברהים - בית מגורים - אבו גוש.
דו"ח הועדה המקומית מס' 311 מיום 21.4.85 ב/73/221.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

46. יב-853 - עותמאן איברהים - קומה שניה - אבו גוש.
דו"ח הועדה המקומית מס' 313 מיום 2.6.85. תיק ב/85/114.

הוחלט: לדחות את הדיון לבדיקה נוספת.

47. יב-10101 - ברוך דניאל - תוספת לבית מגורים - רוגלית.
דו"ח הועדה המקומית מס' 311 מיום 21.4.85 תיק ב/85/58.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ט' באלול תשמ"ה

26 באוגוסט 1985

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

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 682 שהתקיימה ביום שלישי כ' בתמוז
תשמ"ח 9.7.88.

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

השתתפו:	א. ברזקי	-	נציגת שר השכון
	ש.ז. זוגנפלד	-	רשות מקומית ירושלים
	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	ע. לוקסמבורג	-	נציגת מע"צ
	א. ליטמן	-	רשות מקומית מטה-יהודה
	א. מלכוב	-	נציג שר החקלאות
	ח. מרינוב	-	רשות מקומית ירושלים
	מ. נחמיה	-	רשות מקומית ירושלים
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים
	ד. רזניק	-	אדריכל
נכחו:	א. בן-אשר	-	מחלקת מהנדס העיר
	י. בן-יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. סוקר	-	יועץ סביבתי לועדה המחוזית
	ע. פלאוס	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלס	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. צבאג	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	-	מזכירת הועדה המחוזית
נעדרו:	ע. דרמן	-	נציג שר הבטחון
	ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות
	י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים

כללי.

א. אישור פרוטוקולים.

1. פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית מס' 673 מיום 30.4.85
2. פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית מס' 674 מיום 7.5.85
3. פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית מס' 372 מיום 4.6.85

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

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. תכניות לאישור (מתן תוקף).

1. (3466) תכנית מס' 3466, שינוי מס' 6/64 לתכנית המתאר - שכונת בית-ישראל.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3184 מיום 4.4.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

2. (3374) תכנית מס' 3374, שינוי מס' 6/83 לתכנית מתאר עמ/9 לעיר העתיקה וסביבתה שכ' הר ציון - וסלואן.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3184 מיום 4.4.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

3. (3282) תכנית מס' 3282, שינוי מס' 1/82 לתכנית 1723 א' - אזור התעשיה תלפיות.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3190 מיום 26.4.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

4. (3166) תכנית מס' 3166, שינוי מס' 1/82 לתכנית המתאר ושינוי מס' 1/82 לתרש"צ 5/00/3 - קרית-יובל.

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

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

5. (3253) תכנית מס' 3253, שינוי מס' 17/82 לתכנית עמ/9 לעיר העתיקה - רחבת שער האשפות.

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

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

6. (2968) תכנית מס' 2968 - גוש 30112 - רח' כספי צפון תלפיות.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3116 מיום 1.10.84.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מאת מייק טרנר.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.4.85.

לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בחוות הדעת ולתקן את הוראות התכנית בסעיפים הבאים:

1. בסעיף "אזור מגורים 4" יש להוסיף את המשפט: שינויים בקו בנין צדדי ואחורי והגבהתם יהיו בתנאי מפורש שלא יפגעו במבמי הנוף של השכנים.

2. בסעיף אנטנות טלויזיה יש למחוק את המילה "טלויזיה" ולהשאיר "אנטנה כלשהי".

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציג מר דרומי את התכנית. הצייגנו כי עפ"י תכנית עמ/9 הועד חלקו במזרחי של רחוב כספי לאזור מגורים 5 (50 אחוזי בניה בשתי קומות) כאשר רוב הבניינים במגרשים אלה נבנו עפ"י מתכונת בניה זו. בתכנית המופקדת לשנות את היעוד לאזור מגורים 4 (70 אחוזי בניה) במגבלות לגבי המרווחים.

בפני הועדה הופיע המתנגד מר מייק טרנר.

מר סרנר העלה את השגותיו להוראות התכנית כדלקמן:

1) בסעיף "הקלה" בתכנית נקבע כי "הבינוי כעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה בהתאם לתכנית תראה כסטיה ניכרת"....

אין הוא מתנגד לסעיף הנ"ל אלא מבקש להוסיף ולפרש שכל שטחי המעברים בבניה המדורגת יהיו כלולים בחישוב השטחים.

2) במעבר מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 4 ישנה הקטנה במרווחים, הקטנת המרווח הצדדי במטר אחד. במרווח הנוכחי יכולים אנשים להנות מן הנוף לכן הוא מבקש שבכל מקרה לא יפגעו במבטי הנוף של השכנים. לגבי המרווח הקדמי, אם יבנו המגרשים הפנויים במרווח של אזור מגורים 4 יווצר קו אלכסוני.

3) אנטנות טלויזיה - יש תופעה של התקנת אנטנות מוטורולה וכיו"ב ולכן מבקש לשנות את הסעיף הנוגע בדבר ולכתוב "אנטנה כלשהי" במקום אנטנת טלויזיה.

4) היטל השבחה - על-מנת להסיר כל ספק הוא מבקש לקבוע שסעיף זה יחול רק לגבי מגרשים שלא היו להם זכויות לפני תכנית עמ/9. במקרה שלו הזכויות לפני תכנית עמ/9 היו של אזור מגורים עפ"י תכנית המתאר והורדו בתכנית עמ/9 לזכויות של אזור מגורים 5.

5) סעיף 15 בדבר התשתית אינו ברור. נקבעו בו כל מיני הנחיות ותנאים נלווים להיתר בניה. הקביעה של "לא ינתן היתר להקמת בנין ...." צריכה לבוא בראש הפרק, על-מנת להבהיר שהוראה זו תחול על בניינים חדשים.

6) בסעיף התשתית נעדרת הוראה בדבר קוי טלפון.

תכנית עמ/9 קבעה בהוראותיה שכל מערכת החשמל והטלפונים למיניהם יהיו תת קרקעיים והדבר הוקפד עד כה ואולם עתה העיריה אינה מקפידה ולכן הוא מבקש להכליל הוראה זו בתכנית.

7) החלוקה של המגרשים נקבעה עוד בשנת 1929 והיא לא כללה את חלקות 11, 12, 13, מכאן שלא חלות עליהן זכויות בניה מעבר ל- 60 שנקבעו בתכנית עמ/9 ולכן יש להוציאן מהתכנית.

מר כן-אשר השיב לענין הכללת המעברים בזכויות הבניה, כי רוב המגרשים שבתכנית נבנו עפ"י היתרי בניה ואשר חושבו עפ"י הוראות החוק. הוא מבקש להזכיר שהתכנית הוכנה בשל איום לתביעת פיצויים. שינוי כזה היום בזכויות הבניה יכול אף הוא להוות עילה להביעת פיצויים. הבקשות החדשות להיתרים יטופלו בדרכים המקובלות.

הועדה המקומית המליצה לקבל את הטענה בדבר האנטנות ואולם לגבי היטל השבחה, כל מקרה יבחן בהתאם להוראות החוק, לעניות דעתו מוצו במגרשים כבר 75%.

באשר לתשתית, העיריה מטילה אגרות על דרכים ביוב וכו' והם משתתפים בבצוע. לגבי תוספת קוי הטלפון, הבקשה מקובלת עליו.

לגבי חלקות 11,12,13, מבלי להתיחס אם נכללו בפרצלציה ישנה או לא, עפ"י תכנית המתאר לירושלים נקבעו כאזור מגורים 1 ושונו בתכנית עמ/9 לאזור מגורים 5, מבחינת זכויות הבניה נראה לעיריה כי הם ראויים לקבל את אותן זכויות כחלק מכל הרחוב.

מר טרנר ציין כי הוא מקבל את רוב ההערות, רוב הבתים צרפו את המעברים ללא היתר. צריך לשמור על אופי המקום. בנייני הטרסות הם בעלי נפח גדול בגלל הדרוגים.. ניתן לחשבם בדיעבד ולכלול אותם בנפח הבניה על-מנת שלא תתוסף בניה עליהם ותפגע באופי הסביבה.

לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות והתנהל הדיון הפנימי.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לקבל אלמנטים בהתנגדות ולתת תוקף לתכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

7. (3158) תכנית מס' 3158, שינוי מס' 3/82 לתכנית המתאר המקומית, שינוי מס' 1/82 לתרש"צ 6/06/2 ושינוי מס' 1/82 לתכנית 2762 - <u>קרית-יובל.</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3123 מיום 16.11.86.

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדות 6 התנגדויות דיירים בסביבה.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 17.3.86:

א. לקבל התנגדות ג. קראוס ומר כרזי ולאפשר תוספת הרחבה של 6 מ' בבנין קליינמן 7.

ב. לדחות התנגדות מר פנחסי עפ"י המפורט בחוות הדעת להתנגדות.

ג. לדחות התנגדות גב' צמחוני להקטנת שטח החלקה שלה מאחר והדבר מתחייב כדי לאפשר הרחבת הבנין השכן.

ד. לקבל חוות דעת המחלקה לגבי התנגדות משפ' רוזנר ומשפחת כהן שלא הופיעו בועדה - לדחות את ההתנגדות.

ה. יש לצרף לתכנית פתרון להקמת מסתורי כביסה ומחסנים.. לאור כל זאת יש לתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מטרת היא תוספות בניה בהתאם בו הבניה בקומה הראשונה והשניה מורחבת בהמשך לקירות הבנין החיצוניים ולקומה השלישית תוספת קומה מעליה.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים: גב' קראוס ומר כרזי.

בשם הועדה המקומית הופיע מר א. בן-אשר וכן מר א. בלוך המתכנן.

<u>גב' קראוס</u> (מרחוב קליינמן 7) טענה כי אינה מתנגדת לעצם הבניה אלא מבקשת להרחיב את התוספות המוצעות מ-3.6 מ' ל-6 מ' בחלקה 86. גם לאחר הרחבה של 6 מטר יוותר מרווח של 6 מטר מהבנין עד לשביל.

<u>מר כרזי</u> גר ב אותו בנין של גב' קראוס הוסיף כי בין הבניינים קיים שביל להולכי רגל. למשפחה גדולה לא תספיק התוספת ברוחב של 3.6 מ'.

<u>אדר' בלוך</u> השיב כי מתן תוספות בלתי שוות הוא ענין לשקולים של צדק במתן זכויות אך מאחר שהצדק הופר באופן טוטלי בבניה הרחב' אורוגאוויי אין מניעה לדעתו שלא לאשר את בקשתם. מבחינה תכנונית הגדלת התוספת אינה פוגעת ואולם באופן תאורטי הרחבת צומת בג לוני הבניינים ניתן. לבצע במספר בתים נוספים על אף שלא היתה מצידם כל פניה.

לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות והתנהל הדיון הפנימי.

גב' ברזקי הציעה לקבוע קו בנין מגבול החלקות ובהתאם לכך יבוצעו ההרחבות איש איש עפ"י רצונו.

מר כהן ציין כי יש לקבוע באופן מפורש איך והיכן משום שהבניה תתבצע על-פי נספח מפורט ומחייב. לכן הציע לבדוק כל מקרה לגופו ולקבוע לאיזה מהבניינים ניתן להגדיל את ההרחבה.

בנוסף לטענות שהושמעו הועלו בהתנגדות מספר אלמנטים נוספים:

א. הרחבת הדרך והורדת המדרגות.
למעשה לא חל שינוי בדרך אלא שבתכנית מוצע לתת לה תוקף חוקי, כמו-כן אין מדובר על הריסת המדרגות והדרך תשאר במצבה כדרך ללא מוצא.

שינוי קוי החלקה מס' 72 והריסת מתקן הכביסה.

מומלץ בנושא זה לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. בסעיף ה' להחלטת הועדה המקומית היא ממליצה לצרף לתכנית פתרון להקמת מסתורי כביסה ומחסנים. לגבי מסתורי הכביסה מקובלת ההמלצה אך לגבי מחסנים הוא בספק.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: א. לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בשינויים הבאים:

1) להגדיל את ההרחבה המוצעת בגמלון המזרחי של הבנין במגרש 86 מ- 3.5 מ' ל- 8מ'.

2) לבדוק אפשרות הרחבה דומה לאמור בסעיף 1 לעיל ביתר המגרשים באותה שורה.

3) לצרף לתכנית פתרון למסתורי כביסה ומחסנים במקום שתנאי המסה מאפשרים זאת.

ב. לדחות את יתר ההתנגדויות מנימוקי הועדה המקומית.

ג. <u>תכניות להפקדה.</u>

6. (3506) תכנית מס' 3506, שינוי מס' 63/64 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 2/84 לתכנית 1062 - הפיכת קומת עמודים לחנות - רח' מיכלין, בית-ו.ו.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 28.10.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. התכנית תפרס את כל זכויות הבניה שקיימות בשטח כיום כולל הקלות.

ב. על יזמי התכנית לדאוג לקבל רשיון עסק כמקובל.

ג. על היזם להביא מכתבי הסכמה מכל דיירי הבנין עפ"י סעיף 149 לחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מוצע בתכנית להגדיל קומת עמודים ולהפכה להנות. מהלך מסוג זה עלול להוות מטרד חברואי ולעורר התנגדות השכנים, אך נראה כי במקרה הנדון ישנה הסכמת השכנים פחלק ניכר מהם הם בני משפחת המבקש.

מר בן-אשר ציין כי כאשר נקבעת חזית מסחרית מותרות חנויות בקומת הקרקע, מבחינה זו עובדה התכנית על הקריטריונים אך לצערו לא בכל מקום בעיר העליתה העיריה לקבוע חזיתות מסחריות. לענין החנית ציין כי בתכנית מוצעת חניה תקנית.

גב' ברזקי ציינה כי יש להפריד בין הסכמה או אי הסכמה של השכנים לבין השקולים התכנוניים, שחובת הועדה לבדוק אם אכן עומדת החנות בדרישות המינימליות של מקום מתאים לאיחסון מצרכים, ארגזים סניטרייה וכיוצא באלה דרישות סביבתיות.

מר בן-אשר ציין כי מדובר בבנין השייך למשפחה אחת והיא המבקשת את החנות.

מר סוקר הציע לערוך בדיקה בשטח.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את המשך הדיון וההכרעה בתכנית עד לאחר קבלת חוות דעת מטעם המפקח המחוזי והיועץ הסביבתי לועדה המחוזית אשר יצאו לבדוק את התכנית בשטח.

ד. תתוכנן גישה לרכב משותפת למגרש מס' 1 ומגרש מס' 2 ברוחב 6 מ' בהתאם לתשקיף המצורף.

ה. מגרש מס' 3 המיועד למסחר יצומצם בשטח וההלק הנותר יצטרף לחניה הציבורית יש לסמן את עץ הברוש ליד החנות לשימור.

קוי הבנין במגרש זה יהיו לפי הבנין הקיים פרט לשינה הצפון מזרחית בה ניתן להוסיף תוספת לחנות.

ו. קו הבנין המערבי הגובל בדרך חברון במגרש מס' 1 יהיה 6 מ' בחזית פרט לקטע בו קיים הבנין, אשר בו קו הבנין יהיה לפי הבנין הקיים למעט המבנים המיועדים להריסה. 4 מ' בחזיתות צדדית צפונית 6 מ' בחזית צדדית דרומית ו-11 מ' בחזית מזרחית, הכל בהתאם לתשקיף המצורף.

ז. במפת הרקע יסומנו העצים במתחם וישומרו (פרט לעצי פרי קטנים).

ח. התכנית תתוקן בתאום עם מר בלנק לפני העברתה למחוזית.

ט. יש לצרף צילומים של הבנין במגרש מס' 2.

י. הגדר בחזית הפונה לדרך חברון תסומן בגדר לשימור.

לאחר דיון,

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

ד. <u>מלאכות ועסקים.</u>

.11 <u>(1/1652) כהן ראובן - מסגריה - רח' המלאכה בגוש 52.</u>

הבקשה פורסמה לפי סעיף 49 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.1.86 לאשר את הבקשה לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה לשמוש חורג בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ה. <u>עררים.</u>

.12 יב-1487 - ערר מר צלמרו על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 28.11.84 בגין בקשתו להגדלת מרפסת בגוש 133 חלקה 66 - רחוב יוסי בן-יועזר.

מובא להמשך דיון.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 5.3.85, מותנת הוצאת היתר הבניה בפתרון לניקוז המים מהמרפסת של השכן הנמצאת מעל המרפסת המורחבת של המבקש, במהלך הבניה.

13. יב-021 - ערר בית מדרש באר אברהם, מר אשר ספירטוס ומס' תושבים שכונת גבעת-שאול על החלטת הועדה המקומית מיום 11.1.86 בגין בקשת בית-מדרש באר-אברהם לשינויים פנימיים ושינוי יעוד - גבעת-שאול.

מובא לדיון חוזר.

לאחר דיון,

הוחלט: לאור הודעת מר אשר ספירטוס מיום 12.6.86 בדבר הסרת התנגדותו מאשרת הועדה את הבקשה ומבטלת את החלטתה מיום 3.4.86.

מרחב תכנון מקומי, מטה-יהודה

ו. תכניות להפקדה.

14. (מי/650) תכנית מס' מי/650 - מעוז ציון א'.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.2.86:

להפקיד את התכנית לאחר מתן התחייבות היזם לפנות את הכביש.

הוחלט: להחזיר את התכנית לועדה המקומית עפ"י בקשתה.

15. (מי/561) תכנית מס' 561 - מושב אבן ספיר.

מובא לתיקון החלטה מיום 16.4.86.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 16.4.86 מותנת הפקדת התכנית באישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

16. (מי/510) תכנית מס' מי/510, שינוי לתכנית מי/200 - מושב בקוע.

מובא לתיקון החלטה.

הוחלט: להעביר את התכנית לאישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

תאריך _____

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