

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד
הפנים

מס. 411

קטעים של פרוטוקולים

מחוז ירושלים
נובמבר '86 -
33 נובמבר '86

מחלקה

תיק מס'

43/3



קטעים של פרוטוקולים - מחוז ירו

שם

גל - 3 / 42571

מזהה פנימי

715506

מס פריט:

56.5/104 - 623

מזהה לוגי:

07/08/2013

02-109-02-07-01

כתובת:

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
לתכנון ולבניה, ירושלים

משרד הפנים
מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה משיבתה מסי 37 שהתקיימה ביום
שלישי כ"ח כסלו תשמ"ז 30.12.86

יו"ר ונציג שר הפנים: א. סויסה

השתתפו:

- | | |
|--|--------------|
| - רשות מקומית ירושלים | ח. אשל |
| - רשות מקומית ירושלים | ש.ז. זוננפלד |
| - נציג שר החקלאות וממלא מקומו ל. ידן | י. זיו |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - רשות מקומית מטה יהודה | א. ליטמן |
| - רשות מקומית ירושלים וממלא מקומו ר. דנגור | מ. נחמיה |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמן |
| - נציג שר הבטחון | צ. קדמן |
| - נציגת שר המשפטים | ח. רווה |
| - אדריכל וממלא מקומו א. רחמימוב | ד. רזניק |
| - רשות מקומית ירושלים | י. שרון |

נכחו:

- | | |
|------------------------------|------------|
| - מחלקת מהנדס העיר | פ. בלנק |
| - מחלקת מהנדס העיר | א. בן-אשר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן-יעקב |
| - מחלקת מהנדס העיר | ג. ברנדס |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - מחלקת מהנדס העיר | ד. ויטקינד |
| - מחלקת מהנדס העיר | י. טוראל |
| - מהנדס העיר | א. ניב |
| - יועץ סביבתי לוועדה המחוזית | י. סוקר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוט |
| - לשכת התכנון המחוזית | נ. פלט |
| - מזכירת הועדה המחוזית. | מ. שוורץ |

נעדרו:

- | | |
|-------------------|---------|
| - נציג שר השכון | ש. כהן |
| - נציג שר הבריאות | ש. לרמן |

(פרוטוקול מחוזית 30.12.86)

א. אישור פרוטוקולים ותיקונם

1) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 33 מיום 18.11.86

בסעיף 6 לפרוטוקול הנ"ל (עמוד 11) נפלה טעות דפוס במספר התכנית. במקום תכנית מס' 2106 א' צ"ל תכנית מס' 2106 א', שינוי מס' 1/85 לתכנית 2106. הפרוטוקול אושר ע"י חברי הועדה בתיקון הנ"ל ובחתימת היו"ר.

2) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 34 מיום 25.11.86

א. בסעיף 6 לפרוטוקול (עמוד 2) נפלה טעות: במקום "הודעה בדבר הפקדת התכנית" צ"ל "הודעה בדבר ביטול הפקדת התכנית" וכן בהחלטה, במקום "לתת חוקף לתכנית" צ"ל "לאשר את ביטול הפקדת התכנית".

ב. בדברי גב' רווה המתיחסים לסעיף 16 לפרוטוקול (עמוד 5) בתיק יב-8494 יתוקן לבקשתה נוסח דבריה כדלקמן: "הפרוש המדויק לגבי המותר בשפ"פ ינתן ע"י בג"צ אך בשלב זה מותרים רק השימושים המפורטים בתכנית המתאר. השימוש המוזכר אינו נמנה עליהם מה גם שהתכנית המפורטת במקרה זה אפילו מחמירה יותר". הפרוטוקול הנ"ל אושר ע"י חברי הועדה בתיקון הנ"ל ובחתימת היו"ר.

ב. כללי

מינוי ועדת משנה לשמיעת התנגדויות

בפתח הדיון מסר מר סויסה כי התייעץ עם חברים בועדה וגורמים בכירים במשרד הפנים ובמחוזות אחרים ונודע לו כי בכל המחוזות בארץ קיימת ועדת משנה לשמיעת התנגדויות למעט במחוז ירושלים הכל המליצו על הקמת ועדה כזו שיש בה כדי להקל על עומס העבודה המוטלת על מליאת הועדה ולזרז את הליכי שמיעת התנגדויות.

באשר למספר רב של התנגדויות שהוגשו לתכנית אחת מתקיימים הליכים להצעת חיקון החוק למינוי חוקר.

גב' רווה ציינה כי ההצעה היא למנות ועדת משנה בהרכב של 5 חברים והיא זו שתשמע התנגדויות וחל"ט ואילו מליאת הועדה תעסוק בדיונים בתכניות להפקדה.

מר סויסה העיר כי כיוון מוטל עומס כבד על מליאת הועדה.

מר רהן ציין כי כיום מתעכבות כ-30 תכניות שהוגשה להן התנגדויות בינהן תכניות ממלכתיות בעלות עדיפות.

מר שרון ציין כי כאשר ישנה תכנית בעלת משמעות שהוגשו לה התנגדויות נוהגת הועדה למנות ועדת משנה לשמיעת התנגדויות. הוא מציע להמשיך בדרך זו.

מר סויסה ציין כי ועדת משנה לשמיעת התנגדויות קיימת בכל המחוזות בארץ. כאשר דיבר עם ממוני המחוזות האחרים הם הביעו פליאה ותמיהה על שבמרכז ירושלים לא קיימת ועדה כזו.

מר כהן ציין כי עד היום נהגה הועדה לשמוע התנגדויות בישיבות המליאה. הליך השמיעה גזל זמן רב על חשבון דיונים בנושאים חשובים ועקרוניים, כך למשל בנושא של תוספות בניה שעפ"י החלטת הועדה יש לקיים דיון עקרוני ולגבש מדיניות אך טרם נמצא לכך זמן. עפ"י החוק על הועדה המחוזית למנות לפחות שתי ועדות משנה. עד היום מונו שתי ועדות משנה להתרי בניה ולעריים. ההצעה היא למנות ועדת משנה נוספת שתדון בדרך קבע בתכניות רגילות שהוגשו להן בין 2-30 התנגדויות ואולם בתכניות שיש להן היבט ציבורי משמעותי ניתן להעביר את ההכרעה לידי מליאת הועדה. אך המטרה היא לייצל את עבודת הועדה ולשחרר את צוואר הבקבוק המעכב את הליכי אישורן של עשרות תכניות. עיריית ירושלים אינה מרפה מלחציה לדון בתכניות בעלות חשיבות עירונית כמו תכנית ה"חפז" שהוגשו לה כ-20 התנגדויות, והיא מתעכבת וממחינה לדיון.

מר סויסה העיר כי ההצעה הועלתה על ידו בעקבות לחצים של העירייה להחיש את הדיונים בתכניות מסוימות.

(פרוטוקול מחוזית 30.12.86)

גבי אשל ציינה כי חשוב שהועדה תתן את דעתה על דרכי עבודת הועדה. ישנן ועדות משנה קבועות שאין היא נמנית על חבריהן ולעניות דעתה המצב בירושלים שונה משאר המחוזות, ואין שום סיבה שועדת משנה הקווה צזאר בקבוק חדש. מבחינה סטטיסטית המצב חמור. היא מציעה למנות 3 ועדות שתעבודנה במקביל ותתגברנה על הפיגור. בחקופת המעבר תקבע חלוקה של התכניות הממתינות לדיון בין ועדות המשנה ולאחר שיעלה בידן להתגבר על הפיגור יקויימו דיונים בצורת עבודת הועדה.

מר נקמן ציין כי הוא רואה טעם לפגם בהצעה לדחות את ההכרעה. למליאת הועדה משום שחברים במליאה לא שמעו את ההתנגדויות ולא יוכלו להתרשם מהן. בעיקרון הוא רואה בחיוב מינוי ועדת משנה אך לדעתו מתפקידה גם לגבש המלצות. ועדת המשנה למשל, שמונתה לשמיעת ההתנגדויות לממילא לא גיבשה המלצות, מאידך גיסא ועדת משנה קבועה תטיל על 5 חברים לשאת בנטל. לכן הוא מציע שלא למנות ועדות לתכניות ספציפיות אלא מספר ועדות משנה קבועות שעבודתן תחולק בהתאם לנושאים כגון בנושאים ציבוריים וכו'. כאשר מידי חודש תומצא לוועדה רשימת התכניות עם ההתנגדויות והן תחולקנה בין הועדות.

גבי רווה ציינה כי נראה שישנה אי בהירות. ישנן ועדות משנה אד הוק שהועדה המחוזית מוסמכת להטיל עליהן את תפקיד השמיעה וההמלצה אך מינוי של ועדת משנה סטטוטורית הוא מינוי של ועדה קבועה שאיננה ממליצה אלא מחליטה בעצמה. היא מוצאת במינוי ועדת משנה סטטוטורית יתרונות וחסרונות. היתרונות הן בזרז ההליכים והחסרונות הן שמליאת הועדה בהרכבה המלא מגלה מעורבות, וערכות גבוהה והראיה שמחכנסים בה חברי הועדה ולא ממלאי מקומם. יתכן וכדאי לקבל את ההצעה למנות ועדות משנה סטטוטוריות לנושאים ספציפיים שתוכלנה לגבור על הפיגור ותאפשר קיום דיונים באופן מסודר. יש מקום לגמישות וכדאי להרחיב את הפורום במקום לצמצמו.

מר זוננפלד ציין כי הוא נוטה לקבל את ההצעה למינוי ועדות משנה אד הוק הוא אינו רואה צורך במינוי ועדות סטטוטוריות. הוא רוצה לייצל את עבודת הועדה אך לא לקצץ מסמכויותיה. ניתן למנות 2-3 ועדות שישמעו את ההתנגדויות ויביאו בפני המליאה את תמצית עיקרי ההתנגדויות.

מר כהן ציין כי ועדת משנה שחטה לקבל החלטה בדעת מיעוט תוכל להעביר את ההכרעה למליאת הועדה. הוא מוצא טעם לפגם בחלוקת התיקים עפ"י החברים המאיישים את הועדה.

מר רזניק סבור שישנה טכנה בהעברת סמכות ההחלטה לוועדות נשנה, משום שאז נשאר המליאה ללא אינפורמציה לגבי נושאים שהוגשו להם התנגדויות, עם זאת אין הוא מתנגד ליעול עבודת הועדה. הועדה עובדת בצורה טובה ביותר והחברים בה מגלים ענין ומעורבות רבה. יתכן ונושאים שאין בהם מומנט של חיכוך רב יוכרעו בפורום של 5 חברים.

מר שרון ציין כי על הועדה נמנים חברים בעלי מקצוע ונסיון ברמה גבוהה ביותר ולכן חשובה הבעת דעתם וחורמתם בפורום רחב.

הועדה מינתה בשעתו שתי ועדות אד הוק. ועדה אחת לשמיעת ההתנגדויות לאצטדיון שמנסיונו בועדה זו נוכח כי ניתן לתמצת את כל ההתנגדויות ב 5-6 נימוקים שיובאו להכרעת הועדה.

מר סויסה סכם כי מסתמנת הצעה למינוי מספר ועדות משנה ושלא יוענקו להן סמכויות להכרעה.

גבי רווה הוסיפה שאותן ועדות לא תורכבנה עפ"י רשימה שמית של חברים.

מר נקמן הציע להקדים את הישיבות לשעה 8.30

מר סויסה הציע שלא להחליט בשלב זה ולדחות את המשך הדיון על מנת לגבש הצעת החלטה לישיבה נוספת. הצעת מר נקמן להקדים שעת הישיבות מקובלת עליו.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון לישיבה נוספת.

(פרוטוקול מחוזית 30.12.86)

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

א. תכניות להפקדה

1. (2954 א') תכנית מס' 2954 א', שינוי מס' 6/86 לתכנית המתאר המקומית שינוי מס' 2/86 לתכנית עמ' 9 (לעיר העתיקה וסביבתה) שינוי מס' 1/86 לתכניות מס' 2823 א' 2598 ו - 915 מחנה אלנבי

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.6.86:
א. לבטל את החלטת ועדת המשנה מיום 1.12.80 והועדה המקומית מיום 7.12.80 המתייחסת לתכנית מס' 2954.

ב. להמליץ בפני הועדה המחוזית על בטול החלטתה מיום 1.2.83 המתייחסת לתכנית מס' 2954.

ג. להפקיד תכנית 2954.

ד. כל הדרכים יתוכננו ע"י מינהל מקרקעי ישראל על חשבוננו בתאום ובאשור אגף הדרכים ויבוצעו ע"י המנהל ועל חשבוננו בפקוח אגף הדרכים.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי התכנית הנדונה היא הורסיה השלישית במנין הצעות התכנון לשטח מחנה אלנבי כאשר בראשונה החליטה הועדה להפקיד תכנית בראשית 1983 ובתיקונים לה בישיבה מיום 24.5.83. מדובר בשטח הפנוי הגדול ביותר בדרום העיר הנמצא בלב אזור מבונה, המהווה רזרבה קרקעית בבעלות המנהל, התפוסה בחלקה ע"י הצבא.

בעבר נדרשו מוסדות התכנון להתמודד עם בעיה כביש הגישה לשכונת תלפיות מזרח כשזה שמש אבן נגף בהמשך בנית מכסת יחידות הדיור בשכונה, ובבצועו הותנה מימושן. כיום נמצא הכביש הידוע ככביש הרכס בשלבי ביצוע מתקדמים.

בכל הורסיות על השינויים בהן הוקדשו שמושי המקרקעין במתחם לפעילויות מרכזיות וכלל עירוניות ולא עוד מגרשי בניה למגורים, חלקם הארי של המגרשים מוצעים לבתי מלון, רובם ברמה של 2-3 כוכבים. ההפרשות לצרכי ציבור באות לידי ביטוי ביעודי קרקע לבניני ציבור לשמושים של בייס מקיף ובית אבות עירוני וכן שטח פתוח ציבורי ודרכים חדשות. בהצעות הקודמות נועד מגרש למוסדות הועד הפועל מתוך כוונה להעבירם לירושלים ואולם כיום הנושא לוט בערפל ועד שימצא יזם לשטחים שבדרום מערב התכנית תשאר האופציה אם למסחר ואם למוסדות עד שיוגדרו באופן מפורט הכוונות התכנוניות לכשיהיה יזם שיהיה מעוניין בקרקע. עיריית ירושלים מציעה להגדיר את 4 המגרשים (24, 25, 27, 28) לשמוש משולב של מסחר ומוסדות. בשולי התכנית מוצעים מגרשים שהם בבעלות פרטית שלמעשה מהווים חלק אינטגרלי ממתחם המגורים הסמוך והזכויות המוצעות בו תואמות את סביבתו ומוקנית מכח תכניות מאושרות קודמות. בשונה מההצעות הקודמות מוצע בתכנית מגרש בשטח של כ-30 דונם כשטח ספורט הכולל פעילות מסחרית קטנה, מועדון, שטחי ספורט פתוחים ומגרש חניה גדול שישרת הן את הפונקציות השונות של מועדון הספורט והן את הבאים לטיילת ממזרח הנמצאת בשלבי פתוח מתקדמים.

ככלל מהווה התכנית במרכיביה העיקריים - תכנית מתאר הקובעת את מערך יעודי המקרקעין ושימושיהם ואולם אלמנט שטח הספורט מצורף נספח בינוי המהווה אסמכתא להוצאת היתרי בניה בעוד שבשאר השטחים למעט לבניני ציבור יש צורך בהפקדת תכנית נפרדת.

מר כהן המליץ להפקיד את התכנית בכפוף לחיקונים שגובשו על דעת המתכנן י. טוראל ומהנדס העיר כדלקמן:

- התכנית תכלול הוראות עיצוב מפורטות יותר ומחייבות.
- לכל אורך כביש הרכס תקבע רצועת ירק ברוחב של 5 מטר. לרבות בשטח למלון.
- פתרון החניה בשטח הספורט ישולב בפתוח גנני ויוצג בנספח מחייב, מפורט יותר בקנה מידה של 1:500, יפורש בתכנית שהחניה היא חניה ציבורית בלתי מגודרת הפתוחה לציבור הרחב ללא תשלום.
- יש לחייב פתרון כולל הקושר את הטיילת הקיימת עם הטיילת המתוכננת והחניה הציבורית בשוליה.
- נספח הבינוי של מועדון הספורט יפורט ויוצג על רקע של מפת מדידה מדויקת הנספח יכלול גם את אלמנט הקירוי מעל בריכת השחיה (כאופציה שאינה מחייבת), ותקבענה לגבי ההוראות שהוחלו בשעתו בנושא זה בתכנית לקירוי בריכת מלון לרום.
- הכניסה לחניה בשטח הספורט יהיו מרחוב אלבק ולא מכביש הרכס.
- יש לכלול בתכנית פתרון חיבור בין רחוב אלבק וכביש הרכס.
- במגרש מס' 21 ניתן להציע פתרון של אלמנט מסחרי דוגמת בית הקפה שנבנה בטיילת..

(פרוטוקול מחוזית 30.12.86)

- מגרשים מס' 24, 25, 27 ו-28 יוגדרו כשטח משולב של מוסד ומסחרי ויצבעו בפסים אלכסוניים של אפור וכחום על מנת לאפשר גמישות ביחס לשימושים שיקבעו בעתיד, אם ע"י שילוב של שני שימושים או ממוש כל שמוש בנפרד.
- המגרשים הגובלים בצומח דרך חברון וכביש הרכס יהיו מחויבים בבדיקה עצובית דהיינו בניה במגרש אחד הסמוך לצומח תחייב בדיקה עצובית של המגרש בגדה השנייה של הרחוב. הואיל ובשטח התכנית קיימים עצים רבים, אף שיש בשימורם מגבלה תכנונית, יש לסמן את העצים הגדולים לשמור ובמקומות שבהם העצים אינם גדולים תקבענה הנחיות לגבי עקירתם.

מר טוראל התייחס לחזית הבינוי של דרך חברון וציין כי הנספח מחייב יצירה במה של שתי קומות כשהראשונה כוללת ארקדה המתמשכת לאורך כל החזית ועל גג הבמה הזו יוקמו בניינים נפרדים, בלא קיר משותף ע"י יזמים שונים.

מר ניב הוסיף כי בכל מקרה הקמת כל מלון מחייבת הפקדת תכנית מפורטת. הביטוי הארכיטקטוני שיציע כל מתכנן יהיה מעל שתי הקומות שעצובן הוא נתון תכנוני מחייב בתכנית זו. בהתייחסו לנושא הטיילת והתקשרותה לתכנית הנדונה ציין כי לאור מחסור בשרותים ציבוריים למבקר הטיילת הציע שבשטח החניה יותר הקמת מבנה ושרותים ציבוריים.

גב' אשל ציינה כי נעדרת בתכנית פעילות מסחרית אוטנטית שחשבת את כל האזור, כגון בית קולנוע קטן או ענף בידורי אחר שיענה על הצרכים החברתיים והתרבותיים של האזור שאין בו שום מענה בנושא זה. קיימת היום נטיה לבניה בתי קולנוע קטנים, לדעתה יש באזור פריפריה גדולה הזקוקה לפעילות כזו ואשר תוסיף חיים לאזור שהיה "מת" בשעות הערב. יש לקבוע שימושים כאלה בתכנית כבר בראשיתה.

מר רזניק ציין כי צמח הכניסה הקיימת לכביש הגישה לתלפיות מזרח הוא פתרון גרוע והוא מהווה את הכניסה היחידה לשכונה גדולה ביותר. לכן הוא סבור שהצעת גב' אשל לחייב שימושים בעל אופי תרבותי בידורי וטיפול עצובי ע"י יצירת ככר למשל עשויים לפתור בצורה הולמת את בעית הכניסה לשכונה.

מר ניב ציין כי כביש הגישה החדש הוא בדיוק הרעיון שמנסה לפתור את בעית הכניסה ולהוונה ידוע רוחבו כולל 6 נתיבים.

מר רזניק הדגיש כי הבעיה צריכה להפתר לא רק מבחינה תחבורתית אלא גם מבחינה סוג השימושים ומבחינה עצובית.

מר נקמן ציין כי הפתרון התחבורתי המוצע במסגרת התכנית הוא יוצא מן הכלל.

מר ניב ציין כי מבחינה עצובית עירונית לדעתו לא צריכה להיות במקום ככר, לגבי השימושים ציין כי התכנית כוללת יעודים מסחריים שהשימושים המוזכרים הם שימושים המותרים באזור מסחרי, קביעת השימושים תלויה בביקושים וביזמות. עוד ציין כי הכניסה לבתי המלון אינה מדרך חברון אלא מכביש שרות מקביל הנמצא בגובה טופוגרפי שונה.

גב' רווה ציינה כי בדיון בתכנית הקודמת בקשה הועדה את חו"ד משי התיירות לענין בתי המלון לאור בעית ריבוי בתי המלון בעיר שלאחרונה עוד החמירה. שאלתה, אם חו"ד או המלצה כל שהי של משי התיירות נחקבלה.

גב' ידן העירה כי משרד התיירות מאיץ במנהל לזרז הליכי התכנון של השטח.

מר כהן ציין כי בלשכתו נחקבל מכתב משרד התיירות מיום 20.11.86 בו מציינת גב' מנור בין היתר כי "כיום אין שטחים זמינים בירושלים להקצאת מגרשים ליזמים של פרויקטים תיירותיים. כמתכננים עלינו להיות מוכנים עם תכניות מאושרות, בעלות חוקף כדי לענות על הבקוש במקופת גאות. מאחר ואין היום שטחים זמינים בתכניות בנין עיר מאושרות אנו מבקשים לקיים את הדיון בועדה המחוזית בנושא הנדון, ללא דיחוי ולהביאו לישיבת הועדה הקרובה."

(פרוטוקול מחוזית 30.12.86)

מר קדמן ציין כי השטחים למסחר ולמוסדות בחלק הדרומי של התכנית מוצעים בתחום מחקן בטחוני למרות זאת טרם נעשה תאום עם הצבא, ויש לקיימו, כלומר אי אפשר לתכנן את השטח כל עוד אינו מתפנה מיעודו הנוכחי.

מר ניב הציע למר קדמן לבדוק את הנושא עם הממונים עליו ולהביא את האישור.

מר קדמן ציין כי הוא חייב להתנגד להפקדה.

מר נקמן בקש שבהוראה בדבר החיבור בין כביש הרכס ורח' אלבק יצויין שלא ינותקו בפועל החיבורים הקיימים אלא לאחר בצוע בפעול של החיבורים המתוכננים.

מר שרון ציין כי במכתב משרד התיירות אין התייחסות לסוגי בתי המלון ורמתם. הוא מציע שיפורש בתכנית שבתי המלון יהיו ברמה של 2-3 כוכבים משום שכאלה חסרים בירושלים.

מר כהן ציין כי מגרש מס' 9 הוא גדול בשטחו, כ-24 דונם ויתכן שבמגרש בסדר גודל כזה יהיה בקוש למלון ברמה של 5 כוכבים.

גב' ידן ציינה כי אינה רואה הצדקה לקבוע מראש מה תהא רמת בית המלון.

מר ניב ציין כי בשלב זה אין ודאות לגבי רמת בתי המלון, אף לא זה שיוקם במגרש מס' 5, הדבר תלוי בבקוש. המגרשים הקטנים מצביעים מיד על רמה נמוכה יותר משום ששיטתם אינו מספיק לפונקציות הדרושות לבית מלון ברמה גבוהה.

מר שרון התייחס לענין המטווח הקיים וציין שהמקום אינו מתאים לכך אך בכל מקרה יש להסדיר את הענין עם גורמי הבטחון.

מר בן-אשר הציע שנספח הבינוי לבתי המלון יחשב לענין זה כנספח בינוי מפורט כמתחייב מתכנית 1702 ויהווה אסמכתא להוצאת היתרי בניה.

מר ניב פסל אפשרות זו וציין כי אין לפרט את נספח הבינוי מעבר למוצע משום שכל ארכיטקט שיתכנן את בית המלון ירצה לשנותו.

מר כהן הציע שבפרק הזמן עד להפקדת התכנית הלכה למעשה יחאס מר קדמן את נושא המטווח עם ירון טוראל.

מר קדמן בקש שההפקדה תהא כפופה לתאום עם משרד הבטחון והוא מתחייב שהתאום יתבצע בתוך 4 שבועות.

לאחר דיון,

הוחלט: (פה אחד)

להפקיד את התכנית בכפוף לתיקונים והתנאים הבאים:

(1) השטח הירוק המותחם בקו חום יהיה שטח ספורט ויכלול נספח בינוי מפורט יותר, על רקע מפת מדידה מדויקת.

-נספח הבינוי יכלול קירוי בריכת השחיה (כאופציה שאינה מחייבת) ותקבענה לגבי ההוראות החלות בנושא זה בתכנית קירוי בריכת מלון לרום.

-פתרון החניה בשטח הספורט ישולב בפיתוח גנני ויוצג בנספח מחייב שיפורט בקנה מידה 1:500

יפורש בתכנית שהחניה היא חניה ציבורית, בלתי מגודרת, הפתוחה לציבור הרחב ללא תשלום. הכניסה והיציאה לחניה יהיו מרחוב אלבק ולא מכביש הרכס.

(2) במגרש מס' 21 המוגדר כשטח פתוח ציבורי, ניתן יהיה לבנות בנין מסחרי דוגמת בית הקפה שנבנה בטיילת וכן שרותים ציבוריים למבקרי הטיילת.

- התכנית תכלול פתרון לחיבור הטיילת הקיימת עם הטיילת המתוכננת והחניה הציבורית בסמוך.

(3) לאורך כביש הרכס, בשטחים שבתחום התכנית, לרבות בשטח המלונות והנופש, תקבע רצועת ירק ברוחב של 5 מטר.

(פרוטוקול מחוזית 30.12.86)

- (4) התכנית תכלול פיתרון חיבור בין רחוב אלבק וכביש הרכס. יותנה בהוראות התכנית כי לא ינותקו החיבורים הקיימים, אלא לאחר בצוע בפועל של החיבורים המתוכננים.
- (5) מגרשים מס' 24, 25, 27 ו-28 יוגדרו כשטח לשימוש משולב של מוסד ומסחר ויצבעו בפסים אלכסוניים של אפור וכתום, על מנת לאפשר גמישות ביחס לשימושים שיקבעו בעתיד, אם ע"י שלוב של שני השימושים או מימוש כל שמוש בנפרד. במקרה של קביעת שמושים נפרדים יהא השימוש במגרשים 24 ו-25 - מסחרי.
- (6) המגרשים הגובלים בצומת דרך חברון וכביש הרכס יחוייבו בבדיקה עיצובית, קרי בניה במגרש אחד תחייב בדיקה עיצובית של המגרש ממולו במגמה ליצור חזית כניסה הולמת לדרך הגישה לשכונת תלפיות מזרח.
- (7) יש לסמן בתכנית את העצים הגדולים הקיימים בתחומה, כעצים לשימור. במקומות שבהם קיימים עצים קטנים יותר, תקבענה הוראות בדבר אפשרות עקירה ונטיעת אחרים במקומם באם יהיה הכרח בעקירתם.
- (8) עד למועד הפקדת התכנית, הלכה למעשה, יש לקיים תאום עם נציג שר הבטחון.
2. (2745 ב') תכנית מס' 2745 ב' שינוי מס' 2/76 לתכנית 2745 (שינוי תכנית מתאר מקומית - שכ' רמות)

המשך דיון מיום 2.12.86

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מדובר בהצעה להקים 4 בנינים בשולי הרחוב המרכזי בכניסה לשכונת רמות. החברים אשל, ברזקי ורחמימוב היו בשטח וביאו את חוות דעתם.

מר רזניק ציין כי החברים שבקרו בשטח בדקו את ההצעה והביטו אל המקום מ-3 נקודות תצפית, מגרש מס' 3 הוא רצועה צרה מאד והבנינים, אם יוקמו בה, יתקרבו באופן משמעותי ביותר לכביש. לדעתם האפשרות היחידה היא להחיר בנין אחד בלבד במגרש מס' 2 במתכונת הבניה הקיימת.

גב' אשל ציינה כי ראוי לבדוק את האפשרות להגביל את גובה הבנין שיש לו היתר מכח תכנית קודמת על מנת שלא יתנשא מעל הבנינים הקיימים.

מר כהן ציין כי ההצדקה למתן סיוע למינהל ולמשרד השיכון ע"י הרחבת תחום הבינוי היתה שהבניה במתכונת של שאר הבנינים היא בלתי אפשרית, משמעות ההמלצה היא דחית התכנית משום שהקמת בנין אחד במגרש מס' 2 ניתנת עפ"י התכנית המאושרת. מר כהן שאל אם באמצעות חוספת בניה יהיה כדי לשפר את חזות הפינה.

מר בן-אשר ציין כי כאשר הקבלן המקורי שהחל בבצוע הבניה לא יכול היה לסיימה פנה משרד השיכון לאדריכל כרמי אך הצעתו נדחתה בגלל צורת הבינוי. לאחר מכן היתה פניה לקבלן אחר והוא שינה את הבינוי בעקבות המלצת העיריה, כאשר היה ברור שבניה מצומצמת לא תתבצע והיסודות לבנין המאושר ישארו בשטח. האפשרות העומדת בפני הועדה היא לאשר את התכנית המורחבת או להשאיר את המצב עפ"י התכנית המאושרת.

גב' אשל ציינה כי יסודות הבנין שהוחל בבניתו אינם ניכרים בשטח. השטח המוצע לבניה צר ביותר וסמוך מידי לכביש וכבר היוושינו ריכוז רב ביותר של מבנים שבחלקם נבנו גבוה מכפי שהיה רצוי. המשך הבניה אינה מחוייבת המציאות ומוטב להשאיר בשטח סלעיה משולבת בצמחיה.

מר רחמימוב ציין כי הוא מסכים לדעתם של גב' אשל ורחמימוב ועם זאת הוא מבין את הבעיה של משרד השיכון. אם אמנם מדובר בבינוי במגרש מס' 2 בלבד ראוי לבדוק אם ניתן להמיר את הבניה לגובה בבניה מדורגת ברמת דיוור גבוהה.

בתום הדיון הועלתה הצעת החלטה לדחות את התכנית.

בעד ההצעה הצביעו 7 חברים ד-3 נמנעו.

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית.

(פרוטוקול מחוזית 30.12.86)

3. (3498) תכנית מס' 3498, שינוי מס' 1/84 לתכנית 2716 - התאמת המצב הסטטורי למצב הקיים בפועל - רמות 02)

מובא להמשך דיון.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה דנה בתכנית בישיבתה מיום 11.6.85 והחליטה: "להחזיר את התכנית לועדה המקומית לצורך קבלת הסברים מעיריית ירושלים לגבי השינויים המוצעים בשטח שאושר כשטח פתוח ציבורי" מהעירייה נודע כי שינוי יעוד השטח נועד להשלמת שטח מגרשי הספורט שממזרח. התרי בניה אושרו ע"י הועדה המחוזית והוצאו ע"י הועדה המקומית, אולם הקבלן חרג לתחום קוי הבנין ועקב כך התקרבו הבנינים לשטח ביה"ס המקיף.

מטרת התכנית בין היתר להחאים את המצב הסטטטורי למצב הקיים בשטח. הועדה נדרשת בלית ברירה להפקיד את התכנית משום שהקבלן שחרג לא נמצא בארץ ואין את מי לתבוע.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

4. (3611) תכנית מס' 3611, שינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 2656 - כפר עיסוויה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.6.86:

- לחקן את החלטת הועדה המקומית מתאריך 5.6.85 ולבטל בה את התנאי בדבר הכללת חתכי הדרך בנספחים לתכנית.
- להלן החלטת הועדה המקומית מיום 5.6.85, לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:
- א. התכנית תאושר ע"י הועדה למחקנים בטחוניים.
 - ב. התכנית תכלול נספחים מפורטים וחתכים ובהם יסומן המרחק המדויק מהבנינים, בנינים וגדגדורות להריסה וכו'.
 - ג. בהקשר לפגיעה בבית הקברות יהיה תאום עם יועץ ראש העיר לעניני מזרח ירושלים.
 - ד. בקטע שמדרום לבית הספר היכן שמוצעת הרחבת דרך, עפ"י גבול השטח הקודם לבנין ציבורי יסומן השטח כשטח לעיצוב נופי הרחבת דרך, מומלץ עבור חניה לבית הספר.
 - ה. התכנית תערך כהלכה מבחינה טכנית כולל דיוק במידות רוחב הדרך, צביעה ברורה של בנינים וגדגדורות להריסה וכו'.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בשעתו החליטה הועדה להפקיד תכנית מתאר לכפר עיסוויה שעברה מסכת של חאומים עם משרד הבטחון.

עיריית ירושלים מציעה עתה להפקיד בתכנית נפרדת את מערכת הכבישים המרכזית על מנת שתוכל לבצע בהקדם, הדרך נשוא התכנית תואמת את התכנית הקודמת למעט תחום הגבלת תנועה עוברת שהדרך עוברת בתחומה. בנושא זה יש להועץ עם נציג שר הבטחון ולודא שהתכנית תואמת את הנחיותיו.

לאחר דיון,

הוחלט: (1) להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לחאום עם נציג שר הבטחון. (2) יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

ד. תכניות לאישור (מחן חוקף)

5. (2782 א') תכנית מס' 2782 א' שינוי 1/84 לתכנית מפורטת 2782 שכ' תלפיות מזרח

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3384 מיום 28.9.86 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית

(פרוטוקול מחוזית 30,12,86)

6. (2715) תכנית מס' 2715, שינוי מס' 27/80 לתכנית המתאר המקומית לירושלים-עין כרם

מובא לשמיעה חוזרת של התנגדות עו"ד ריבלין ועו"ד גבאי.
הצדדים הוזמנו לשעה 10.30

מר רחמימוב לא השתתף בדיון בהיותו מתכנן התכנית

בפתח הדיון מסר מר כהן כי לתכנית הוגשו מספר רב של התנגדויות, לאחר שמיעתן החליטה הועדה לתת תוקף לתכנית בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות, אחת ההתנגדויות נסבה על בטול קטע משביל ל"ו כמעבר ציבורי וצרופו למגרש מס' 4, בכך נוחק המעבר מהכביש הראשי למגרש מס' 22. הועדה המחוזית בישיבתה מיום 24.6.86 לאחר ששמעה את הצדדים דחתה את ההתנגדות אך בישיבה נוספת מיום 15.7.86, לאור פניית המתנגד שבעקבותיה יצאה גבי פלאוט עם אחד הצדדים לשטח הובא הנושא לתיקון ההחלטה ובשינוי לה החליטה הועדה לקבל את ההתנגדות ולהועיד את המשך שביל ל"ו כמעבר ציבורי.

בא כוח בעל מגרש מס' 4 השיג על אי חוקיות ההחלטה השניה, טענותיו הובאו בפני יו"ר הועדה דאז מר לוי וכדי למנוע עילה לפניה לשר שתעכב את הליכי אישורה של התכנית הוסכם על דעתו לזמן את הצדדים לשמיעה חוזרת של טענותיהם.

בפני הועדה הופיעו עו"ד ריבלין ועו"ד עובדיה גבאי.

עו"ד גבאי ציין כי שלח מכתב לכבוד יו"ר הועדה ובו פרט את הצורה והאופן שבו שונתה ובוטלה החלטת הועדה המקורית. הועדה התכנסה והחליטה את החלטתה המקורית מטעמים עקרוניים תכנוניים. בשלב מסוים בלא ידיעתו בקרה גבי ירדנה פלאוט עם המתנגדת בשטח והביאה לשינוי ההחלטה. מטעמים מוזרים נשלחה אליו ההחלטה המאוחרת ורק באקראי נודע לו דבר השינוי. ההחלטה השניה לטענתו פסולה ובטלה מעיקרה בעוד ההחלטה המקורית ברת תוקף.

הוא פונה לועדה לתת משנה תוקף להחלטתה המקורית.
לענין רוחב השביל, הוא מוצא לנכון להסביר שמדובר ברוחב של 60 ס"מ ומפאת רוחבו אינו ראוי להקרא שביל.

בדיון הקודם הציג בפני הועדה תמונות הממחישות את המצב והוא מבקש להפנות את תשומת לב הועדה אליהם.

חברו טען כי אין לו להלין על רוחב השביל משום שהוא תוצאה של בניה בלתי חוקית. רוחב השביל במקורו הוא 60 ס"מ. מצב הבניה היום הוא חוקי ועבר את האישורים הדרושים. במקומות אחרים בהם רוחב השביל רחב יותר נקבע הרוחב עפ"י תוספת הבניה, המינהל מכר למרשו את השטח הנדון כחלק מהחצר הפנימית ודאג ל 3 גישות חלופיות לאזור, כאשר כל האפשרויות האחרות רחבות ומגיעות לכ-3 מטר. לכן כאשר מכר המינהל את הזכויות הוא מכר את השטח כולל השביל.
נראה לו שההתמודדות היא לא ממניעים תכנוניים אלא מעבר לכך. בשעה שתריס החלון פתוח אין אפשרות מעבר בשביל. לא יתכן שיטענו שיש פסק דין כנגדו בעוד שהועדה נדרשת להחליט מבחינה תכנונית. אם ישנו פסק דין הרי הוא במישור אחר.

אשר לטעון חברו שיש פסק דין, ציין כי פסק הדין אינו מחייב אותו ואם המתנגד עצמו משום שהוא נקבע בין צדדים אחרים. המינהל שהוא הבעלים של הנכס לא נכח בדיון הוא מכר את השטח כחלק ממגרש בניה ולא כשביל. 3 הגישות החלופיות רחבות יותר ואינן מאריכות את הדרך אלא ב 2-3 מטרים. השארית השביל כמעבר ציבורי תהפוך את חיי הדיירים בבית לבלתי נסבלים. מדובר בחלונות מקוריים (לא בחוספת בניה) הנמצאים במפלס נמוך ביחס לשביל שכל מי שעובר בו יכול להסתכל אל תוך הבית ולפגוע בפרטיות דייריו. הראיה שהועדה קבעה מה שקבעה לאחר ששמעה את שני הצדדים, באותו שלב של פגיעה בכללי הצדק בקרו באופן חד צדדי והביאו לשינוי החלטת הועדה על סמך שיקולים זרים, גבי פלאוט אישרה בפנין שפנתה למר שילוני ושאלה אותו לדעתו בענין השביל. המינהל מחייס אל השטח כאל חצר פנימית וכך גם מכר אותו. (עו"ד גבאי הציג מפה להוכחת דבריו). לגבי תקפותה של ההחלטה השניה טען כי לא הייתה כל סיבה תכנונית לסטות מהחלטת הועדה המקורית. משמעות ההחלטה השניה היא אחת - פגיעה בעיקרי הצדק הטבעי משום שנשמכה על עובדות לא נכונות לצורך קבלת שינוי ההחלטה וטופלה באופן תמוה ביותר.

לדיון בשמיעת ההתנגדויות לא הוזמן מרשו והוא הגיע מיוזמתו ואמנם ההחלטה שנחקלה היטיבה עמו, רק באקראי נודע לו שגבי פלאוט בקרה בשטח עם גבי בלאק, לשאלת גבי פלאוט לאיזו ישיבה לא הוזמן ואיך בכל זאת הגיע לדיון בועדה השיב כי לא הוזמן לדיון בהתנגדויות. שינוי ההחלטה המקורית יגרום להרס החיים בבית ושאלת הזכויות צריכה לדון בפורום אחר.

עו"ד ריבלין ציין כי אינו מתכוון להגן על הועדה, מדובר בשינוי מצב. משפחת בלאק התנגדה לשינוי המצב והגישה את התנגדותה. המתכננים בקשו לשנות מצב קיים במשך שנים. השארת ההחלטה בעינה אינה הופכת את חייו של מר עמיאל למצב שלא היה ידוע לו אלא משאירה את המצב הקיים מקדמת דנא, משפחת בלאק משתמשת ועוברת בשביל כבר שני דורות. והיום באים המתכננים ומבקשים לאטום את המעבר שלגבי דידם של מרשיו הוא המעבר הזמין היחיד. הניזוקים במקרה זה הם מרשיו ולא מר עמיאל.

בנימוקי התנגדותו טען שבטרם חקבל הועדה החלטה מן הראוי שתבקר במקום. תאורי עמיתו את הכבישים האלטרנטיביים ברוחב של 3 מטר הם עורבא פרח. הוא מבקש מהועדה שלא תחליט לפני שתבקר במקום. האלטרנטיבה מחייבת את מרשיו להצמד לקירות בנין כדי לא למעוד ולפול והדרך האחרת היא בלתי גיונית ובלתי סבירה. אין זה אומר שמעבר של 60 ס"מ הוא נעים. בזמנו הובא הענין לערכאות מן הטעם הפשוט שמר עמיאל נכנס לנעליו של מי שנסה למנוע מעבר דרך השביל ואטם אותו, מה עוד שבנו בניה נוספת שהפכה את השביל למה שהוא היום. ביהמשיפ קבע שלמרשיו יש זכות מעבר בשביל הזה והוא בודאי מחייב את הצדדים ואת חליפיהם, כאשר באו המתכננים מתוך שיקולים שלהם ובטלו את המעבר וחברו טען כאילו שביל ל"ו הוא לא שביל ציבורי הרי שהוא טוען שהשביל היה מתמיד מעבר ציבורי והמתכננים סברו שצריך לשנותו למעבר פרטי וזכותו להתנגד לכך. אין בשינוי ההחלטה משום הרעה במצבו של מר עמיאל אלא השארת המצב כמות שהוא. בדיון בקרה משהיא מהועדה במקום והתרשמה בצורה בלתי אמצעית והמליצה נכון, אי אפשר לעשות צדק לצד אחד על חשבון אי צדק לשני. המצב המתקבל על הדעת הוע השארת המצב כמות שהוא.

עו"ד גבאי טען כי בדקי את רוחב השביל עפ"י תצלומי אויר המוכיחים כי רוחבו בשעור של 60 ס"מ הוא בהתאם לבניה המקורית ואגב כך ציין כי הורי גב' בלאק נכנסו לגור בביתה בשנת 71 כאשר מר עמיאל גר באותו בית קודם לכן. אשר לפסק הדין שחברו מנסה להסתמך עליו, דובר על שער שהוקם ללא היתר וחוצא לגביו צו הריסה מינהלי פלילי כתוצאה מבניה ללא היתר כדין. אך בית המשפט לא דן עניינית בנושא הזכויות, פסק הדין היה בין צדדים רחוקים. מר עמיאל רכש את זכויותיו ישירות מהמינהל שהוא הבעלים של כל השטח. בפעם הראשונה שהמינהל נדרש להביע את דעתו הוא קבע שהשטח הוא חצר פרטית וכס גם מכר אותו. הזכויות נובעות מכח הסכם עם המינהל, חברו מנסה לטעון טענות שאינן יכול לטעון, של הפרעה לאחרים ע"י מעבר בגישה האחרות, משום שהמינהל מכר לדיירים הסמוכים ובהסכמה שיש שביל והם חתמו על כך. אשר לרוחבם של השבילים האלטרנטיביים ציין כי כולט למעלה מ- 3 מטר.

בשלב זה יצאו הצדדים את אולם הישיבות.

מר כהן ציין כי העיריה, המינהל וחברת ערים מבקשים לבצע את ההסדרים שהגיעו אליהם לשקום התשתית. האזור הראשון שנקבע לפיתוח הוא אזור א' הנדון כאשר תנאי יסודי לשוק המגרשים ובצוע התשתית הוא, עפ"י בקשת מר נקמן, בצוע כביש הגישה המרכזי לעין כרם. אין הוא רוצה למנוע מחברי הועדה לצאת ולבקר במקום אך דחית ההכרעה לזמן בלתי ידוע יעכב את הליכי אישור החכנית ויעקב את ביצוע הדרך והתשתית.

מר זיו ציין כי התכנית הנדונה היא החכנית הדמוקרטית ביותר והיא נערכה על סמך בדיקות מדוקדקות בשטח בתאום מלא עם ועד חושבי עין כרם. התושבים היו דיירים מוגנים בבתיים ולא בשטחים. הועדה יכולה לכבד את התכנית כפי שאושרה בועדה המקומית וטבעי שיהיה משהוא שיפגע. הוא אישית היה עד מספר פעמים לסכסוכים בין שכנים והגבולות נקבעו לא מתוך גישה שרירותית אלא מתוך שיקולים של המתכננים, המינהל וחברת ערים החייבו להתחיל בפיתוח, עכוב הליכי אישור התכנית תהא פגיעה גם בציבור בעוד שלא נעשה שום עוול רציני.

מר נקמן שאל אם ניתן להכשיר את השביל שישרת רק את משפחות עמיאל ובלאק.

מר סויסה הציע לדחות את ההכרעה לישיבה שתקיים בשבוע הבא ולגבש עד אז הצעת החלטה.

מר כהן ציין כי לאחרונה נתקבל מכתב מבעלי מגרש 33 בו הם מעלים מספר טענות שאין אפשרות בשלב זה של הליכי התכנון לדון בהם ולשנותם. עם זאת הוא מוצא שניתן להתיחס לטענה אחת שיחכן והיא נובעת מתוך חוסר מודעות המתכננים לעובדה שהבנין במגרש מס' 33 הוא "בית מורכב" המאכלס 3 משפחות, בעוד התכנית מאפשרת הרחבה רק לשתי יחידות דיור בבנין מתוך השלושה.

(פרוטוקול מחוזית 30.12.86)

בנסיבות מיוחדות אלה כאשר קו הבנין הדרומי ניתן להרחבה הוא ממליץ לאפשר תוספת בניה גם לדירה השלישית בכפוף לכל אותן מגבלות החלות על הבניה באזור.

גבי רווה ציינה כי אין ודאות לגבי הסכמת השכנים לתיקון המוצע ע"י מר כהן ולכן היא מבקשת להתנות את ההחלטה במתן הסכמת השכנים

הוחלט: א. לאשר תוספת בניה במגרש מס' 33 ע"י קביעת קו בנין דרומי בתאום עם מתכנן התכנית ובכפוף לקבלת הסכמת השכנים הנוגעים בדבר.
ב. לדחות את ההכרעה בהתנגדות שהושמעה בדיון לישיבה נוספת על מנת לאפשר בקור במקום.

אליהו סויסה
נציג שר הפנים
ויו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

י"ד טבת תשמ"ז
15 ינואר 1987

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, ירושלים

משרד הפנים
מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 391 שהתקיימה
ביום ג' כ"א בכסלו תשמ"ז 23.12.86
יו"ר הועדה - מר א. סויסה - נציג שר הפנים

<u>השתתפו:</u>		ד. ברגמן	- רשות מקומית ירושלים
		ש.ז. זוננפלד	- רשות מקומית ירושלים
		מ. כהן	- מתכנן המחוז
		ש. כהן	- נציג שר השכון
		ת. רווה	- נציגת שר המשפטים
		י. שרון	- רשות מקומית ירושלים
 <u>נכחו:</u>		י. בן-יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
		מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
		י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
		נ. פלט	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
		מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית
		מ. שטיין	- מנהל אגף הרישוי - עיריית ירושלים
 <u>נעדר:</u>		מר א. רחמימוב	- אדריכל.

(פרוטוקול מחוזית 23.12.86)

א. עררים

1. יב - 10305 - ערר מר יעקב עובדיה על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 9.6.86 בגין בקשת פריזיאן ולוי לחוספת בניה - רח' ראובן - שכ' רמות (תיק בנ/86/208)

דיון חוזר מיום 30.9.86
הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר כהן כי בדיון שנערך ביום 30.9.86 הוא הציג את הבקשה והוחלט לדחותה. בעקבות הדיון טענו המבקשים שהעורר העלה נקודות לא נכונות וכי להם לא ניתנה הזדמנות להביע דעתם. מר לוי הסכים בזמנו להענות לבקשתם לקיים דיון חוזר לאור העובדה שההליך לא היה שלם ועתה גם מר סויסה הסכים לקיום הדיון, אי לכך הוזמנו הצדדים לדיון נוסף.

המבקשים טענו במכתבם שבדברי העורר היו 3 טיעונים לא נכונים:
א. שהבנין אוכלס מספר חודשים בלבד לפני הבקשה.
ב. שהם עצמם דיירים חדשים בבנין.
ג. שהבקשה בעצם כבר בוצעה.

בפני הועדה הופיע העורר מר י. עובדיה.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.
כמו כן הופיעו המבקשים בני הזוג פריזיאן ובני הזוג לוי.

מר עובדיה טען שבישיבה הקודמת הוחלט לדחות את הבקשה ואין הוא מבין מה קרה שהוחלט לקיים דיון נוסף. הוא מתנגד לבניה. מדובר בשטח משותף שהמבקשים סגרו בסורגים עוד לפני שהבנין כולו אוכלס - ובכך השתלטו על השטח. הוא קנה דירה בבנין זה בתנאי שלא ייעשה בו כל שינוי. בחשבה לשאלת מר סויסה ציין כי הוא גר בכניסה אחת אחרי הכניסה שלהם לדירה באותו בנין. הוא השקיע כספים רבים בקניית הדירה ולא מוכן לשום שינוי.

מר פריזיאן ביקש להזכיר כי בדיון הקודם חלה טעות טרגית לגביהם והיא שהעורר הביע את התנגדותו בפני הועדה בטרם הם הוכנסו לחדר הישיבות ולהם לא ניתנה אפשרות לדבר. בענין בקשתם הם מתעכבים כבר כמעט חצי שנה.
הם נמצאים בדיון בועדה המחוזית רק בגלל העורר - שהוא היחיד מתוך 50 דיירים בבנין שהתנגד. הועדה המקומית אשרה את בקשתם. העורר טען שהבנין לא מאוכלס כולו וכי הבניה בוצעה אך הוא מזמין את חברי הועדה לבקר ולהוכיח שלא כך הוא. בבנין 5 כניסות הם גרים בכניסה האמצעית בקומת קרקע והעורר בכניסה הקיצונית בקומה רביעית. המרחק ביניהם הוא לפחות 30 מ' ואין כל קשר פיזי הבניה לא בולטת החוצה, השטח מקורה והרצפה מוכנה הבקשה היא לבנות קיר של 2 מ' עם דלת וחלון וכך תדמה הכניסה הזאת לשאר הכניסות בבנין. זה המקום היחיד בבנין שאפשר לבצע דבר כזה. הם היו הראשונים שנכנסו לגור בבנין. כל דיירי הבנין חתמו מלבד העורר והוא הבטיח לכולם שימרו להם את החיים. הם מתגוררים בדירת 2 חדרים בלבד והבקשה היא לחדר שלישי ולא לחדר רביעי או חמישי בדירת רווחה.

מר עובדיה טען שבדברי המבקשים לא נכונים. הוא היה הדייר הראשון בבנין כבר לפני 3 שנים. בזמנו כשרק 20 דירות אוכלסו נכנסו המבקשים וכבר השתלטו על השטח. הוא הזמין את חברי הועדה לבקר במקום.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן ציין שהבעיה אינה ארכיטקטונית מכיוון שהבנין לא יפגע מבחינה חזותית ומבחינה זו אכן אין לו התנגדות אך הבעיה היא ההליך שיש לנקוט. בעבר דחתה הועדה בקשות דומות בגלל בעיה של חוסר זכויות בניה בשכונות אלה ובמקרים דומים הוחלט על הפקדת תכנית. השאלה היא איפה הגבול. הבנינים במקום הם עם נסיגות ומרפסות וחללים שונים שהסגירה שלהם מתבקשת והוא חושש שאישור הבקשה יהווה תקדים לבקשות דומות בעתיד. לדבריו, אין גבול למה שהעיריה יכולה לאשר במקום.

מר ש. כהן טען שמדובר ברכוש משותף שאם תאושר סגירתו יהפך לחלק מהרכוש הפרטי וזה יוצר בעיה. משרד השיכון מתנגד באופן עקרוני לשינויים כלשהם בבנינים בשכונות החדשות גם אם לא מדובר בחוספת בניה.

(פרוטוקול מחוזית 23.12.86)

גבי רווה ציינה שבעיות בעלות אינן מענינה של הועדה המחוזית וזו האחרונה צריכה להחליט אם מבחינה תכנונית יש מקום לאשר את הבקשה או לא.

מר שרון ביקש להזכיר לחברי הועדה שבעבר הוחלט לקבוע מדיניות עקרונית בענין והתנהגות העיריה היא לא זו שתקבע את המדיניות. נכון אומנם שנוצלו כל אחוזי הבניה בבנינים בשכונות החדשות אך יש מקרים שבהם צריך להתחשב גם בנתונים אחרים ולא רק תכנוניים. במקרה זה הבקשה לא מפריעה.

מר כהן ציין שאין הוא מתנגד לאישור הבקשה אך לדעתו יש לציין בסיפא של ההחלטה שאין לפרש את אישור הבקשה כיצירת הליך חקדימי שהעיריה תוכל להמשיך לנקוט בו בשכונות החדשות.

גבי רווה ציינה שאי אפשר להתיחס להליך של הקלה באחוזי בניה כפי שבקשה העיריה - כי אין נתונים לגבי אחוזי בניה בשכונות אלו. גבי רווה אשרה את הטענה שיש על הועדה לקיים דיון עקרוני בנושא זה.

לאחר דיון,

- הוחלט:
- א. הועדה מבטלת את החלטתה מיום 30.9.86.
 - ב. לדחות את הערר ולאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומכיון שהסגירה המבוקשת אינה יוצרת פגיעה ארכיטקטונית בחזית הבנין.
 - ג. הועדה המחוזית אינה נכנסת לענייני בעלות.

מר כהן הסתייג מהחלטת הועדה.

2. יב 10309 - ערר שלמה סמי ודוד גבאי על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 7.7.86 בגין בקשתם לבנית מרפסות מקורות - גוש 5 חלקה 34 רח' נקדימון שכי קטמון (תיק בנ/436/74) הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הסביר מר כהן שמדובר בבנין בקטמון שבו מרפסות ברוחב 1.50 מ'. הבקשה היא להגדילה לרוחב 3.00 מ'. על פי תכנית המתאר לירושלים מרפסת העולה על 1.50 מטר רוחב יש לכלול באחוזי הבניה. מכיון שכך הבקשה מהווה סטיה ניכרת ונדחתה ע"י הועדה המקומית.

בפני הועדה הופיעו מר שלמה גבאי ומר דוד גבאי (קרוב משפחה של המבקש).

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

מר ש. גבאי ציין שמדובר בדירה ללא שכנים על מגרש פרטי. בעבר נבנתה ברשיון מרפסת בקומה הראשונה. בנו - שנמצא בחו"ל והגיע בזמנו לארץ - טען שהמרפסת כיצורה את חזית הבנין ולכן פנה לארכיטקט שיתכנן את התוספת המבוקשת. הכל כדי לשפר את צורת הבנין.

לשאלת מר סויסה כמה חדרים יש בדירה השיב מר כהן כי הדירה בקומה הראשונה היא בעלת 4 חדרים ובקומות העליונות דירות בנות 3 חדרים.

מר שטיין ציין כי הגדלת המרפסת הופכת את המרפסת הקיימת לחדר ויש להוסיפה למנין אחוזי הבניה בחישוב התברר שמדובר בסטיה ניכרת.

מר כהן הסביר לעוררים את דברי מר שטיין וציין כי בבנין האמור מוצו כבר כל אחוזי הבניה המותר.

מר ש. גבאי קבל על העובדה שהשאיך רכוש רב בחו"ל וכאן בארץ לא מקבל כלום.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

לאחר דיון,

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

(פרוטוקול מחוזית 23.12.86)

3. יב - 10338 - ערר גב' ס. בן-שושן על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 8.9.86 בגין בקשתה לתוספת בניה - גוש 144 - חלקה 40 - רח' אליעזר בן יאיר - שכ' גונן (תיק בנ/565/86)

הצדדים הוזמנו כחוק

בעת הדיון הסביר מר כהן שמדובר בבנין בשכונת גונן באזור המיועד למגורים 5 בו מותרת בניה של 2 קומות ב - 50% בניה. הבנין הקיים כולל תוספות שנבנו בצורה גרועה ולא מתוכננת והבקשה הנדונה היא לתוספת בקומה שניה. בבדיקה שנערכה בעיריה הסתבר שאישור הבקשה יעלה את אחוזי הבניה בבנין ל - 53% כך שלא ישארו אחוזי בניה לעוד 4 דיירים אחרים בבנין. ההמלצה של הועדה המקומית היא להקטין את התוספת המבוקשת עד למעטפת הבנין הקיימת בקומה הראשונה וכן לתכנן תוספות לכל שאר הדיירים כך שזכויות הבניה יתחלקו באופן שווה בין כולם.

בפני הועדה הופיעה המערער/מבקשת גב' ס. בן-שושן בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

גב' בן-שושן טענה שהגשת הערעור נבעה מכך שלא ראתה הצדקה בנושא אחד והוא זה - בבנין 8 דיירים 4 מתוכם בנו תוספות כששלושה מהם בנו ללא רשיון. בזמנו היא התריעה על כך אך לא קבלה כל תגובה ועתה כשהיא רוצה לבנות תוספת אומרים לה מצטערים - זה קיים בשטח, לא נותרו אחוזי בניה. ולכן בקשתה נדחתה. לפני שהגישה את בקשתה היתה בקשר לתקופה של כשנה וחצי עם גורמים שונים בעיריה, כולל היועץ המשפטי והם יעצו לה לתכנן תוספת שתנצל את אחוזי הבניה שנותרו ושתכלול 5% הקלה. זאת עשתה אך בקשתה נדחתה. היא נפגשה עם מר כחילה והתברר לה שיש להכין תכנית לתוספות בבנין אך נאמר לה על ידי מר כחילה שהוא יבדוק את הענין עם מר שפרבר ואין לו מושג כמה זמן זה יקח. מכיון שהיא עוסקת במקצוע זה היא הציעה להכין בעצמה את התכנית אך במקביל דרשה שבקשתה תאושר כבר בשלב זה. כרגע היא "מכוסה" מכל הצדדים היא הכינה תכנית בתאום עם המחלקה לתכנון עיר בעיריה - לגבי כל המגרש. התכנית מקנה לכל הדיירים זכות להרחיב את דירתם בצורה מכובדת. דירתה שלה עצמה היא בגודל של 42 מ"ר - כוללת שני חדרים והול והם 5 נפשות. מכיון שהעיריה דרשה את הכנת התכנית - היא היוזמת ועליה להשתתף איתה בנטל ההוצאות הנלוות להכנה אך העיריה טוענת שאין לה כסף לזה. זאת למרות שהיא - גב' בן-שושן - שלמה עבור הכביש שנסלל על יד הבית למרות שהכביש לא סומן בתכנית ורק אחר כך נאמר לה שעליה לקחת אותו בחשבון. אין היא מוכנה שרישום התכנית יהיה על חשבונה.

מר שטיין ציין שאמנם חלק מדברי העוררת נכונים. מאחר שהיא עובדת במקצוע והתכנית קיימת, מה שצריך הוא רק מדידה חדשה ותקנון - לכן החלק הכספי לא קיים כמעט. הענין הוא שהתוספת שהיא מבקשת כמעט כולה היא על חשבון אחוזי ההקלה ולדעת העיריה יש לחלק אחוזים אלה באופן שווה בין כל הדיירים לכן הציעה לה העיריה להכין תכנית לכל הבנין ושמתחלק בענין הכספי בין כל הדיירים.

גב' בן-שושן טענה שלאחר שהכינה את התכנית שכללה בעצם תכנית מדידה ותקנון טענו בעיריה שזה לא מספיק. היא עצמה לא מוכנה לשאת בהוצאות הפרסום. לשאלת מר כהן אם היא מעונינת לפרסם הקלה במקביל להגשת התכנית ציינה העוררת שהיא מעונינת להגיש את התכנית ובקשתה היא שאם ועדת המשנה העירונית תאשר אותה בדיון ראשון תאושר בקשתה לפני תום ההליכים של אישור התכנית באופן סופי.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

גב' רווה ציינה שמכיון שהעיריה היא יוזמת התכנית עליה להפקידה.

מר כהן הסביר שהכנת תכנית כרוכה בהוצאה כספית לא מבוטלת והוא מבין שהעיריה ביקשה מהעוררת להכין תכנית תוך הבטחה שבקשתה תאושר במסגרת של הקלה אך בשלב זה לא ניתן לאשר את הבקשה ולא נותר אלא לדחות את הערר ולהחליט על הפקדת התכנית.

לאחר דיון.

הוחלט: א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומינימוקיה.
ב. הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית להכין תכנית להפקדה לתוספות בניה לכל הבנין.

(פרוטוקול מחוזית 23.12.86)

4. יב - 10337 - ערר משפ' צחורי על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 4.8.86 בגין בקשתה להפיכת חלון לדלת - רח' בובליק שכי רמות (תיק בנ/522/86)
הצדדים הוזמנו כחוק

בעת הדיון הסביר מר כהן שהבקשה היא להפוך חלון לדלת בקומת קרקע בבנין ברמות. הדבר כרוך בבניית 3 מדרגות שיחברו את הפתח הנ"ל לגינה. הבקשה נדחתה בועדה המקומית מכיון שחלק מהשכנים התנגדו. על פי פרוטוקול העיריה מסתבר שבשני בנינים סמוכים אושרו בעבר בקשות דומות. בפני הועדה הופיעו מר צחורי המערער/מבקש וב"כ עו"ד שטיינר. בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

עו"ד שטיינר ציין שמדובר בהפיכת חלון גדול לדלת יציאה, זה כרוך בהסרת 3 נדבכים של אבן ברוחב החלון. מטרת הבקשה היא לאפשר יציאה לחצר האחורית של הבית שהיא חצר משותפת של כל הדיירים, ועל פי חוק בתים משותפים ניתן להשתמש בה כשטח למשחקים. דבר כזה אושר בשני בתים סמוכים למרות שגם הם היו מתנגדים. לדבריו אין להשוות בין חצר שבה אושרה בקשה כזאת שהיא מטופחת ומסודרת לבין החצר של מרשו ששם שולטת העזובה וההזנחה. אשור הבקשה יתרום לצורה האסתטית של הבית. להתנגדות שטוענת שהדבר יאפשר למרשו לספח את השטח לדירתו אין כל בסיס כי מרשו יכול להשתמש בשטח הזה גם אם הוא מגיע אליו דרך החלון. המתנגדים האחרים - אחד גר בקומה רביעית והשני בקומה שלישית בחזית אחרת של הבנין כך שלמעשה הדבר לא יפריע להם כלל. אישור הבקשה גם לא יוריד מערך הדירות של אף אחד.

מר שטיין ציין שהבקשה הנדונה אינה מתיחסת להשתלטות על הגינה וטיפוחה אלא רק להפיכת חלון לדלת כך שהיא לוקה בחסר מכיון שאינה מתארת את דברי העו"ד. בקשות מסוג זה מאשרת הועדה המקומית רק אם אין מתנגדים. במקרה זה 10-9 דיירים לא נתנו הסכמתם ולכן הבקשה נדחתה.

עו"ד שטיינר טען שחלק מבעלי הדירות לא גרים במקום ולכן אין להתייחס לזה כאל התנגדות. מתוך 30 דיירים יש רק 2 מתנגדים ו-6 מאלה שלא הסכימו לבקשה הם דיירים בדירות שכורות.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר זוננפלד ציין שמקובל לתת לדיירי הקומות הראשונות להשתמש בגינות זה מתבקש מלכתחילה וזו טעות תכנונית שלא חשבו על כך מראש. לדבריו הדבר קיים בכל הבנינים בהר נוף.

מר שרון טען שיש הבדל בין מכירת דירה שיש לה גינה מצורפת ובין גינה שהיא משותפת לכל הדיירים.

גבי רווה לא ראתה הצדקה לא לאשר את הבקשה. הגינה נשארת רכוש מושחף ולא הופכת לקנינו הפרטי של המבקש. לטובת החזות החיצונית של הבנין ושמשהוא אכן יספח את הגינה אין מניעה לאשר, מה גם שמתוך 30 דיירי הבנין רק 2 מתנגדים.

מר ברגמן תמך בדעת גבי רווה לאשר את הבקשה.

מר כהן ציין שאם אכן לא מדובר בתפיסת חזקה על השטח אלא רק בשיפור החזות החיצונית של הבנין והגינה-זה לטובה, הבעיה היא רק באמת למנוע את ההשטלות על השטח. הוא מציע לאשר את הבקשה בתנאי שחוץ מהמדרגות הנדרשות לא יהיה בשטח שום אלמנט נוסף כגון גדר, ספסלים רצפה וכד'.

לאחר דיון.

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה ובתנאי שלבד מהמדרגות שנחוצות לקשר בין הפתח לגינה לא יוצבו בגינה שום אלמנטים נוספים כגון ספסלים, גדר, רצפה יצוקה וכיו"ב.

5. יב - 8277 - ערר משפ' רוסמן ומשפ' פישר על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 8.9.86 בגין בקשת מר אפלבוים לתכנית שינויים-גוש 7-חלקה 102 רח' בית אשל שכי קטמון (תיק בנ/784/78)
הצדדים הוזמנו כחוק

בפתח הדיון ציין מר כהן כי מדובר בבנין בשכונת קטמון שכבר בשנח 80 נדרשה הועדה לדון בערר בקשר לתוספת בניה במסגרת אחוזי הקלה תוך כדי ניצול גג רעפים. אז אושרה הבקשה. עתה מבוקש לבנות מדרגות חיצוניות לקומה השניה. הבנין יפה ולדעתו תוספת המדרגות תכער אותו. עוד ציין שבחשירט סומן עוד אלמנט שלא היתה לגביו התייחסות בדיוני הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 23.12.86)

בפני הועדה הופיעו העוררים מר רוטמן ועו"ד שייקר ב"כ, מר פישר ובנו ועו"ד מזובר ב"כ. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין. כמו כן הופיע המבקש מר אפלבוים ועו"ד שרשבסקי ב"כ.

עו"ד שייקר טען שישנו צו מניעה של בית המשפט המחוזי נגד מר אפלבוים והועדה המקומית האוסר עליו לנקוט כל פעולה לקידום הענין. הדיון בבית המשפט צערך ביום שישי האחרון ועדיין לא הסתיים. אשר על כן הוא מופתע מאד לראות במקום את נציג העיריה וזאת לאחר שעו"ד אלירז הצהיר כי "אין לנו עמדה בבקשה ונכבד כל צו שינתן ע"י בית המשפט... לאור עמדתו זו אבקש לא לדון אותנו לדיונים הבאים". סעיף 3 של צו המניעה אוסר על מר אפלבוים לנקוט כל פעולה וכדי ועצם נוכחותו במקום לא בסדר לכן הוא מבקש להקפיד בשלב זה את הדיון. בחגובה להערת גבי רווה הי הצו לא חל על הועדה המחוזית טען עו"ד שייקר כי כאשר הועדה המקומית אומרת שאין לה עמדה היא לא יכולה להופיע לדיון בועדה המחוזית. מכיון שהדיון בבית המשפט אמור להמשיך ב-15.1.87 אין טעם לדעתו להשמיע את הטענות המשפטיות בשלב זה בפני הועדה המחוזית.

עו"ד שרשבסקי טען שלא מן הראוי היה להביא לפורום זה את צו בית המשפט, זה לא רלוונטי ומטרת עו"ד שייקר היתה ליצור אוירה בלתי מתאימה. הצו האמור אינו נגד הועדה המחוזית ולא נגד הועדה המקומית שתופיע בפניה ותגן על עמדתה. הצו מדבר רק על פעולות ותשלומים למינהם, אין בו שום סעיף נגד מר אפלבוים. בפני הועדה המחוזית הוא לא עושה שום פעולה בקשר להוצאת היתר הבניה-עתה זה רק שלב של שמיעת ערר, אם כי ברור שמהינה לזה השלכות לגבי ההיתר והוא מקוה שהן תהיינה חיוביות. השופטת אמרה במפורש לעו"ד עצמון - שהופיע עם עו"ד שייקר שלא נראה לה שהיא תחליט על צו מניעה נגד מרשו אלא רק על צו עיכול. אם במקרה יפסיד מרשו במשפט יהיה עליו בסך הכל להסיר את המדרגות ולכן אין לדעתו שום סיבה לעכב את הדיון.

גבי רווה חזרה וציינה שאין צו מניעה נגד הועדה המחוזית מלדון בבקשה. הצו מתייחס רק נגד הועדה המקומית בשלב הוצאת היתר בניה. כמו כן אין מניעה שנציג מטעם הועדה המקומית יופיע בפני הועדה המחוזית-מה שנאמר ע"י עו"ד אלירז הוא שהועדה המקומית תכבד את החלטת בית המשפט.

עו"ד מזובר ציין שבשנת 77 נעשה הסכם בין מרשיו-מר פישר וגבי פישר ובין מר אייזיק לפיו-מר פישר-כתנאים מסוימים-יעביר למר אייזיק את זכויות הבניה על פי חכנית מסוימת. התכנית לא כללה מדרגות חיצוניות אלא פנימיות. על סמך הסכם זה הגיש מר פישר בקשה לרשיון בניה עם מדרגות פנימיות והיא אושרה. הסכם זה בוטל לפני שנים רבות ע"י מרשיו מכיון שמר אייזיק לא עמד בו וכך נשארו מרשיו בעלי הזכויות. הם הגישו את הבקשה המקורית כך שהוא לא מבין על סמך מה הגיש מר אפלבוים את הבקשה החריגה למדרגות חיצוניות, מרשיו כלל לא מכירים בו. על פי החוק, בטרם נערך הדיון בועדה המקומית על המבקש להגיש מסמכים המעידים שהוא בעל המקום וזה לא נעשה. כמו כן על המבקש לפרסם מודעה בעיתונים, בשטח ולשלוח הודעה לבעלים האחרים על מנת ליידע אותם. מכתב כזה כביכול נשלח למר פישר אך מעולם לא נשלח מכתב לגבי פישר. מר פישר לא קיבל מעולם את המכתב וגם במשרדי הדואר לא ידעו לאמר מה עלה בגורל המכתב. בלי שנחמלאו הדרישות הנ"ל דנה הועדה המקומית בבקשה ואישרה אותה. כשנודע להם הדבר ביקשו מהועדה המקומית לבטל את החלטתה וכך אכן היה. מר אפלבוים לא הספיק אפילו למלא את חנאי ההיתר על פי ההחלטה הראשונה. היה צורך להתחיל מחדש את כל התהליך ועד היום לא נעשה דבר. בועדה המקומית הוא העלה את הטענה שאין מעמד למר אפלבוים, והוטל על עו"ד העיריה לברר זאת. מיד כשזה נעשה התקשר מר אפלבוים לעו"ד העיריה וכשהוא עצמו ביקש ליצור איתו קשר נאמר לו שזה לא ניתן כי הוא בחופשה. בסופו של דבר דעתו של מר אלירז היתה שבראה לו שיש למר אפלבוים זכות להגיש את הבקשה. כשהם העלו את הטענות הנ"ל בפני הועדה המקומית היא סרבה להתייחס לכך. לדעת עו"ד מזובר זוהי טעות וכי השאלה אם יש למר אפלבוים זכות כלשהיא היא שאלה קרדינלית. הוא אמנם חתום על הבקשה אך לא הוכח שזו זכותו. הוא טוען שהוא רכש את הזכויות ממר אייזיק אך לדעתו אייזיק לא יכול היה להעביר לו את זכויותיו כי לא היו לו כאלה. ההסכם בוטל לפני שנים רבות ולא רק זאת אלא שהחכנית שצורפה להסכם היתה לגבי מדרגות פנימיות. לגופו של ענין - גם למר אייזיק אין זכות לבנות מחוץ לשטח שעליו הוסכם- כי זאת הפרת חוזה.

נכון שהוסכם בזמנו שמהינה לו כל זכויות הבניה אך הכוונה היתה שאם יורשה פעם לבנות על הגג הוא יהיה רשאי לעשות זאת. ההתנגדות לבניה המדרגות החיצוניות נובעת מכמה סיבות:

- א. הן נבנות על רכוש משותף - ולא ניתן לעשות זאת ללא הסכמת השכנים.
- ב. הן מציירות את הכניסה לדירה בקומה התחתונה ומקשות עליה.
- ג. הן מכערות את הבית. אומנם טוען ב"כ המבקש כי דבר כזה נעשה בבתיים רבים בעיר אך הדבר נכון לגבי העבר ולא לתקופה זו שבה מושם דגש חזק יותר על הצורה החיצונית של הבנינים.
- ד. הבניה תוריד את ערך דירת מרשיו.

לדעתו יש לבטל את החלטת הועדה המקומית גם מבחינה פורמלית וגם מבחינה מהותית.

(פרוטוקול מחוזית 23.12.86)

עו"ד שייקר הגיש לועדה את שני ההסכמים שעשה מר אייזיק א. עם בעלי הנכס מר פישר ומר מרציאנו וב. עם מר רוסמן שמכר לו דירה בנכס. אחרי שמר אייזיק טען שזכויותיו בוטלו נעשה ההסכם עם פישר.

בשנת 71 הזטל עיכול על זכויותיו של מר אייזיק ואז הוא חתם על הצהרה שהוא מותר על זכויותיו, אך יש לציין כי לא ניתן לוותר על זכויות כשאלה מעוכלות. באותו זמן הוא מכר את זכויותיו למר אפלבוים - אך זה לא יתכן כי הזכויות היו מעוכלות. מבחינתם מר מרציאנו הוא כ"אדם ברחוב" כי קנה זכויות מעוכלות. לענין האדריכלי של הבנין הוא מצטרף לדעתו של עו"ד מזובר. כמו כן הוסיף כי המדרגות חורגות מקו הבנין ואישור הבקשה נוגד את המלצת צוות התכנון. מר אפלבוים העלה טענה לפיה מכר את זכויותיו לצד שלישי לאחר שקיבל החלטה עקרונית שבקשתו תאושר אך לדבריו, החלטה עקרונית עדיין לא מקנה לו זכויות שאין לו.

מר פישר(הבן) ביקש לערער על כל ההליך שהיה בועדה המקומית. המבקש טען שאביו(מר פישר) חתם על התכנית עם מדרגות חיצוניות אך זה שקר ואם קיימת חתימה - היא מזויפת. בזמנו כשהיו דיונים בין אביו למר אייזיק הוגשו לאביו מספר תכניות אך הוא סירב לחתום עליהן עד אשר הוגשה לו תכנית המקובלת עליו עם מדרגות פנימיות. המהנדס גם הגיש לעיריה בזמנו בקשה עם מדרגות פנימיות ולא חיצוניות. מר אייזיק מכר למר רוסמן דירת קוטג' של שתי קומות המבוססת על מדרגות פנימיות. מר אפלבוים טען בועדה המקומית שמכר את הדירה בקומת הקרקע לאחר שקיבל אישור למדרגות חיצוניות אך הדיון בועדה המקומית נערך ללא נוכחותו של אביו שהוא בעל חלק מהנכס לפחות ומבלי שהגיע אליו מכתב בנדון. איך יתכן שנשלח מכתב רשום ולא הגיע למענו וגם לא הוחזר לשולח? את הענין של פגם אסטטי העלה בעיריה אך נתקל בתגובה גסה ורק מר כחילה הסכים לשמוע אותו. האם הם גרים בדירה או אביו?

מר שטיין טען שנושא הבעלויות אינו מענינה של הועדה. לגופו של ענין הנושא הועבר לטיפולו של היועץ המשפטי לעיריה והלה החליט שהמבקש רשאי להגיש את הבקשה. הבקשה מתייחסת לתוספת של 47.1% הכוללת מדרגות חיצוניות לקומה שניה במקום המדרגות הפנימיות ולכן השטח נלקח בחשבון האחוזים. ההתנגדויות נדחו לאחר שהתברר שניתן להעביר את השביל ולהרחיבו.

עו"ד שרשבסקי טען שעד עתה הוא לא קיבל את כתב הערר ולכן מבקש שהועדה תתייחס רק לדברים שנאמרו בע"פ ולא למכתב הכתוב. בנוגע לנושא הבעלויות הוא מצטרף לדעתו של מר שטיין שאין זה מענינה של הועדה.

מר סויסה אישר את העובדה שהועדה לא נכנסת לנושא בעלויות.

עו"ד שרשבסקי טען שהתכנית המקורית, עליה חתם מר פישר-כוללת מדרגות חיצוניות. העתק מתכנית זו יכול מר פישר למצוא אצל מר שטיין בעיריה. מכיוון שהתעוררה מאוחר יותר בעיה עם הגג שונתה התכנית ודובר על מדרגות פנימיות. כל זכויות הבניה הועברו למר אייזיק והוא מכרן למרשו. העוררים מנסים להפר חוזה ולסחוט כספים. על פי ההסכם יש למר פישר מעבר, למר מרציאנו יש שטח והמדרגות לא חורגות ממנו. בועדה המקומית אישר מר מרציאנו שמר אפלבוים פעל גם בשמו. הטענה לפיה לא נשלח מכתב רשום לעוררים נבדקה ונמצאה לא נכונה. לבד מזאת החוק מדבר על משלוח מכתב ולא על מסירה. הבקשה פורסמה בשני עיתונים והעתק מהמכתב הודבק גם על חזית הבית.

עו"ד שרשבסקי ציין שהוא תמה על דברי עו"ד מזובר כאילו ביטלה הועדה המקומית את כל ההליכים הקודמים. זה לא כך. הועדה רק החליטה על דיון מחודש. היתר הבניה ניתן כבר לפני שנה אלא שהיתה טעות בחישוב מס ההשכחה. במחינה מעשית היה היתר. מבחינה פורמלית לא על סמך זה מכר מר אפלבוים את הדירה. הזוג שקנה את הדירה ידע שתהיינה מדרגות חיצוניות. את ההיתר לא ניתן לשנות. כל עוד היה ההיתר עם מדרגות פנימיות לא נמכרה הדירה. עקב החלטתה הראשונה של הועדה נגרם נזק בלתי הפיך מכיון שהדירה למטה נמכרה, הקונים שלמו כבר 90% ממחירה ועם הרישום ישלמו את היתר. אם לא תאושר ההחלטה הנ"ל לא תהיה שום אפשרות להגיע לדירה למעלה. על מנת לבנות את הקומות השניה והשלישית נעשה שימוש בסולם.

מר כהן העיר כי על פי ההיתר היה חדר מדרגות פנימי.

מר אפלבוים הסביר כי לפי התכנית הקודמת היה צורך במדרגות פנימיות כדי להגיע לקומה השניה. המדרגות היו צריכות להיות על חשבון אחד מהחדרים בדירת מרציאנו אך הן לא נבנו מעולם. על מנת להשאיר את דירת מרציאנו כדירת 4 חדרים ולא 3, פנו לועדה המקומית בבקשה לאישור מדרגות חיצוניות, הבקשה אושרה וכך נמכרה הדירה כדירת 4 חדרים. על פי החוזה הוא זכאי לשטח, גם לא ידוע לו שצוות התכנון התנגד לבקשה, ענין היקף הזכויות הוא ענין לבית המשפט,

(פרוטוקול מחוזית 23.12.86)

מר אפלבוים פנה לוועדה שתאשר את החלטת הוועדה המקומית ושללא יהיה עיכוב בהוצאת ההיתר. כל הבניה המבוקשת צמודה לדירת מרציאנו ואין כל קשר תכנוני או טופוגרפי לדירת פישר שליד דירתו נותר שטח של 1.80 מ' אין למר פישר כל סיבה להתנגד וכל נסיונו הוא לסחוט ממנו כספים. כך גם הוא אמר לו באופן מפורש. בהלכה יש מושג של הפסד מרובה. לדבריו, אם לא תאושר בקשתו לא תהיה כל אפשרות להשתמש בשתי הקומות העליונות.

עו"ד מזובר ציין שכל טיעוניו של המבקש מסתמכים על העובדה שהוא מכר את הדירה. היתר לא היה לו. היתה רק החלטה שניתנה שלא כחוק והיא בוטלה. לאחר שהתקבלה ההחלטה הוא החימר למכור את אותו חדר שהיה אמור להפוך לחדר מדרגות ועל כן טוען מזובר כי:א. לא היה מה למכור ועל כן נושא מר אפלבוים באחריות. ב. גם אילו וכש מר אפלבוים את זכויותיו של מר אייזיק-דבר כזה לא היה כלול בהסכם.

עו"ד שייקר טען שמר אפלבוים מכר כבר את הדירה-זו בעצם הדירה שמרשיו רכשו ועתה הוא עושה בה שינויים ומוכר אותה. באשר למכתבים-אין לדעתו מקום לשמיעת המבקש. הוועדה היא המשיבה והם העוררים ושמיעת המבקש נעשית לפני משורת הדין.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

גב' רווה בקשה שהות לבדוק את הנושא לעומק, נעשו מספר הליכים וישנן מספר החלטות של הוועדה המקומית שלא צורפו לתיק ולכן יש לעכב את הדיון הפנימי.

לאחר דיון.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שהנושא יבדק ע"י גב' מ. רווה - נציגת שר המשפטים בוועדה.

6. יב - 10357 - ערר מר זכאי מתחיהו בשם ועד דיירי הבית על החלטת הוועדה המקומית בישיבתה מיום 29.9.86 בגין בקשת הרבסט ושרפשטיין לבנין חדש-רח' הרב שרים שכי גבעת שאול (תיק בנ/86/61)

הצדדים הוזמנו כחוק

בפתח הדיון הסביר מר כהן כי מדובר במגרש מס' 64 על פי תכנית מתאר מס' 32 משנת 1957. לאחר רפרצלציה הפכה החלקה לדרך וזכויות הבניה שלה הועברו למגרש אחר קטן יותר. תכנית 1553 שאושרה יותר מאוחר קבעה שזכויות הבניה יחושבו לפי השטח המקורי. הבקשה היא לבנית בגין חדש בין 6 קומות וטענתם העיקרית של המבקשים היא שמאחר שהמגרש נסמך במקור על דרך ברוחב של 24 מ' הם צריכים לקבל את זכויות הבניה מברוטו לפי הדרך המקורית ולא לפי המגרש החלופי שקבלו. ההבדל בזכויות הבניה בין שני המגרשים מבטא ב-27% כולל 5% תוספת עבור מעלית. הוועדה המקומית פרסמה בעקבות זאת הקלה בקומה, בקוי בנין ובעוד אלמנטים והשכנים התנגדו בטענה שבנין בין 6 קומות באזור כה צפוף וצר יסתיר להם את האור והאוויר. היועץ המשפטי של העיריה קבע שיש לחשב את זכויות הבניה לפי רוחב הדרך הסמוכה למגרש היום אך הוועדה המקומית לא קבלה את דעתו והסתמכה על כך שנאמר שזכויות הבניה ינתנו משטח המגרש ברוטו.

העוררים הוזמנו ולא הופיעו לדיון.

בפני הוועדה הופיעו המבקשים מר הרבסט ומר שרפשטיין וב"כ עו"ד דיבון.

מר כהן הקריא בפני הוועדה את מכתב העוררים מיום 27.10.86, להלן המכתב:

"הצטרפנו לקבל את מכתבך מיום 17.6.86 ובו דחית התנגדותינו להקלות המבוקשות ע"י החברים א. הרבסט וא. שרפשטיין לבניית בנינים ברח' הרב שרים גבעת שאול. לא ברור לנו מדוע לא הוזמנו להביא טענותינו בפני הוועדה. מר מ. שטיין מנהל אגף הרישוי טוען במכתבו מיום 14.10.86 שמכתבינו מיום 11.7.86 לא נמצא בתיק הבניה ולכן לא התיחסו להתנגדותינו להקלות המבוקשות. אנו סבורים שהחלטת הוועדה אינה חוקית במקרה זה. לאור זאת אנו מבקשים להופיע בפני ועדת המשנה ולממש זכויותינו להבעת התנגדותינו.

כמו כן אנו מבקשים לערער בפני הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה לפי סעיף 152 לחוק התכנון והבניה. נבקש לאשר לנו בכתב קבלת מכתבנו זה המשמש כאמור ערעור על החלטת ועדת המשנה. אנו מקווים שמכתבנו זה לא יאבד בין הכסאות".

(פרוטוקול מחוזית 23.12.86)

כמו כן הקריא מר כהן את מכתב העוררים מיום 9.11.86, להלן המכתב: "בהתאם למכתבכם מיום 2.11.86 הרינו לערער על החלטת הועדה המקומית ומבקשים לזמן אותנו בפני הועדה המחוזית כדי להגיש השגותינו. הבנין בו אנו גרים בגוש 151 חלקה 36 נבנה ע"י הקבלן גנוניין לפני כ-17 שנים. ברשיון שהוצא לו אמורה היתה להיות חניה מקורה לדיירי הבית. להפתעתנו לאחר איכלוס הבנין נעשו בו שינויים ובין היתר נבנתה דירה נוספת במקום החניה וכן הכניסה לבנין הועברה מצידו הצפוני לצידו הדרומי של הבנין. מתברר שאושרו לקבלן חריגות שלו ידענו עליהם מראש ספק אם היינו רוכשים דירות בבנין.

במשך שנים רבות היה בבנינו יחידי בכל האזור, לפתע לפני כ-4 שנים נבנה מצידו הדרומי של הבנין מבנה ענק בין 4 בנינים מחוברים ובהם 52 דירות וסניף בנק וכן עשרות מקומות חניה מקורות. מבנה זה נראה כחומה שחטמה בפנינו הנוף, האויר והשמש. אנו מרגישים הרגשת חנק מאז נבנה בנין זה ואיכות החיים והסביבה הורעו מאד ונפגענו מחוסר חניה מקורה על פי התכנון והרשיון המקוריים. אנו מחנים מכוניותינו ברחבת הבנין בצידו המזרחי היכן שמסתיים רח' פועה הקצר. על פי הדרישה להתרת שימוש חורג ע"י החברים הרבסט את שרפשיין מבקשים הקלות בהתרחבות בקוי הבנין לצדדים ולגובה כדי לאפשר בניה מתחת לעמודים.

אם תאושר הבניה לצדדים תסגר בפנינו הרחבה הקטנה המשמשת כיום חניה ל-6-8 כלי רכב. לא ניתן להחנות כלי הרכב ברחובות הסמוכים משום היותם צרים וכל חניה בהם תגרום לחסימת הרחובות נטרונאי, עמרם גאון ושרינה גאון וכן את הגישה לכניסת הבנין.

בין הדיירים יש גם אישה נכה על כיסא גלגלים.

באשר לחריגה המבוקשת בגובה הבנין, כפי שכתבנו לעיל, הבניה שנעשתה מדרום לנו ע"י הקבלנים כדורי בלליוס כבר סגרה עלינו, ובניה גבוהה נוספת מכיוון מזרח תוסיף על העוול שכבר נעשה לנו.

אנו מבקשים להופיע בפני הועדה וכן מבקשים שהועדה תערוך איתנו סיור במקום. אין להוסיף חטא על פשע על מה שנעשה כבר ולא ניתן לתיקון".

(פרוטוקול מחוזית 23.12.86)

עו"ד דיבון טען:

- א. ההתנגדות היחידה החוקית שהתקבלה נגד ההקלה המבוקשת היתה של גב' אביזף. ב-4.7.86 נשלחו הודעות, במשך שבועיים אפשר היה להגיש התנגדות ורק גב' אביזף הגישה התנגדות. מכתבם של העוררים האחרים נשלח ב-27.10.86, אחרי שהועדה המקומית שמעה את ההתנגדות והחליטה מה שהחליטה. אי לכך מכתב העוררים פסול מיסודו ואין להם זכות לערעור. מכיון שכך בעצם אין ערר בפני הועדה המחוזית והוא מבקש שהבקשה תאושר לאלתר.
- ב. לגופו של ענין - מבלי לפגוע בחקיפות טענתו הפורמלית, לדבריו מכתב העוררים כולל טרוניות כנגד כל העולם רק לא נגד המבקשים. בעייתם היא בעצם שמישהו הצליח, לפני 17 שנה, לבנות על החניה דירה. הם לא מתיחסים להקלה המבוקשת אלא לאי הנוחיות שהבנין יגרום להם, אומנם נכון שהבניה במקום תגרום להם לחוסר נוחיות אלא שהנושא עתה הוא ההקלה המבוקשת ולא כל הבנין. ממול העוררים ישנו גן עירוני בשטח של 4 דונם.
- המבקשים קבלו מגרש הקטן ב-30% מהמגרש שהיה בבעלותם בעבר במקום אחר-שבו העיריה לא התירה להם לבנות. עו"ד אליז חשב בטעות בחילה שבמגרש הקודם לא היו למרשיו זכויות בניה והוא - עו"ד דיבון העמיד אותו על טעותו והוכיח לו ש ב-9.1.68 ניתנו למרשיו קוי בנין על סמך תכנית מס' 32. המגרש נקנה מהמינהל לאחר שהוכנה תכנית 32 והיו למרשיו זכויות מוקנות. לאחר מכן עוכבה הבניה והמגרש הוחלף. לדבריו - אם הועדה המקומית אישרה דבר לא חוקי - זה משהוא אחר אך אם הכל חוקי יש להתמקד רק בהקלה המבוקשת.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן ציין שההקלות שפרסמה הועדה המקומית הן:

- א. הקלה בקו בנין צדדי - עד 2.70 מ' בלא פתחים, ובקו בנין קדמי - עד 2.37 מ'.
 - ב. הקלה באחוזי הבניה של המחסנים, 3.46% מעל המותר.
 - ג. תוספת של 5% עבור מעלית.
 - ד. הקלה בגובה - 19.5 מ' במקום 16 מ' המותרים.
 - ה. הקלה במספר קומות - 5 קומות על עמודים במקום 4 קומות מותרות.
 - ו. הקלה באחוזי הבניה בקומת העמודים - 23% מעל לאחוזים המותרים.
- לדבריו, באזור הצפוף שבו מדובר מוצו כל ההקלות האפשריות.

גב' רווה טענה שאין לצפות ממנה לתת חוות דעת בתיקים שיש בהם בעיה משפטית כמו בתיק הנדון במהלך הדיון והיא מבקשת שהחומר יובא אליה לפני הדיון. לדבריה - מכיוון שכל ההקלות שפורסמו הן פונקציה של רצון לאפשר ליזמים למצות את זכויות הבניה - השאלה היא אם אכן יש להם זכויות בניה כאלה או לא ועל שאלה זו אין באפשרותה להכריע ברגע זה.

מר כהן טען שההקלות "צמחו" מעבר למה שיש למבקשים. תכנית מס' 1553 שדברה על זכויות הבניה מהשטח ברוטו לא דברה על הקלות.

גב' רווה בקשה לעכב את ההחלטה עד לבדיקתה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה בבקשה עד לבדיקתה של גב' רווה נציגת שר המשפטים בועדה.

7. יב - 10298 - ערר מר א. עזר על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 12.5.86 בגין בקשתו לשימוש חורג - ממגורים לבית כנסת - גוש 72 חלקה 32 רח' נבון שכי מקור ברוך (תיק בנ/86/62)

המשך דיון מיום 30.9.86

- בעת הדיון הזכיר מר כהן כי ועדת המשנה המחוזית לעררים שמעה בעבר את הצדדים והחליטה לקבל את חוות דעתו של היועץ הטביבתי. מר סוקר ביקר במקום ומסר את המלצתו להלן:
1. התרשמתי כי אין בעיה לקיום בייכ בדירה, על אף ריבויים של בתי כנסת קטנים בדירות סמוכות.
 2. באשר לקיומה של ישיבה - הדרך היחידה האפשרית לדעתי לקיום הישיבה היא ביצירת תנאים פיזיים כדלקמן:
- א. איטום וסגירה מלאים של פתחי הדירה בחלונות אקוסטיים. יש להבטיח סגירה מבלי אפשרות לפתחם.
 - ב. שימוש בחומרים בולעי רעש לפחות בקיר המערבי של הדירה.
 - ג. התקנת מזגנים ע"מ לאפשר אורור מינימלי לדיירים והתלמידים.

(פרוטוקול מחוזית 23.12.86)

למיטב הערכתי זוהי הדרך היחידה לפתרון הבעיה.

3. על רקע סכסוכי השכנים המתרחשות במקום מוצע להפסיק הפעילות במקום כשיבה(המתקיימת בימים אלה), עד לביצוע מלא של הדרישות הנ"ל.

4. סיוע מקצועי ומפורט לגבי חומרים, איכויות ואתרים יעשו בהנחיית היחידה לא.ס. בעירית ירושלים.

לבד ממר סוקר בקרו במקום עוד מספר חברי ועדה והוא עצמו. מדובר באזור של רחובות צרים ובהם בנינים טוריים, הדיירים משני צידי הדירה לא מתנגדים אלא הדיירים שבבנין ממול הטוענים שהפרעה מבית הכנסת נובעת בגלל הלימודים המתקיימים שם בשעות לא סבירות. לדעתו לולא היו ברחוב עוד מספר בתי כנסת היו טענות המערערים משמעותיות אך לא במצב בפועל- של מספר בתי כנסת ברחוב. מר כהן המליץ לאשר את הבקשה בכפוף להמלצת מר סוקר המדברת על אטימת חלונות כולל פתח יציאה, שימוש בחומרים בולעי רעש בקיר המערבי של הבנין והתקנת מזגן אויר.

מר סויסה ציין שהוא ביקר במקום יחד עם מר כהן בצהרי היום הקודם- בשעת שיא הרעש ולמרות זאת הם היו צריכים ממש לחפש את המקום כי היה שקט מאד. לטענת השכנים הצמודים לבית הכנסת המבוקש אחד מהשכנים המתגורר צפונית מערבית למקום הכריח אותם להתנגד. הוא תמך בהמלצת מר כהן לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לבית כנסת לתקופה של 3 שנים ובכפוף לתנאים הבאים:

1. איטום וסגירה מלאים של פתחי הדירה בחלונות אקוסטיים. יש להבטיח סגירה בלי אפשרות לפתחם.
2. שימוש בחומרים בולעי רעש לפחות בקיר המערבי של הדירה.
3. התקנת מזגנים ע"מ לאפשר אורור מינימלי לדיירים והתלמידים.

ב. התרי בניה

8. יב -10360 - שקום שכונות- עבודות פיתוח וגינון-גוש 102-חלקה 155- שכי' שמואל הנביא דו"ח הועדה המקומית מס' 88 מיום 12.12.86 ו תיק בנ/86/778

בעת הדיון ציין מר דרומי כי הבקשה היא לפיתוח השטח המיועד לשפ"ץ על פי תרש"ץ. הפיתוח יתבטא בשטחי גרנדוליט, ספסלי ישיבה, גינון וכד'. הועדה המקומית מסתמכת על חכנית מס' 3319.

מר כהן ציין שאין מניעה לאשר את הבקשה אך האסמכתא לכך היא התרש"ץ ולא התכנית עליה מסתמכת העיריה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. יב -10134- מרמלשטיין וסולי- תכנית שינויים תחנת הדלק "עיר שלם"- הרצוג פינת גולומב המשך דיון מיום 25.11.86. (תיק בנ/210/85)

בפתח הדיון הזכיר מר כהן את כל מהלך הדיונים שהיו בועדה בנושא זה עד כה וציין שהחלטה האחרונה היתה לצאת לשטח. חוץ ממר רזניק ומר סוקר בקרו בשטח גם הוא עצמו עם מר סויסה ונכחו לדעת שבשטח התעלות כבר קיימות והמתקן המבוקש מחכה בארגזים. במקביל התקבל מכתב מטעם המשפחה המבקשת המדבר על מצבם כהורים שכולים והמתיחס גם להליך הפרוצדורלי של הבקשה- לפיו המכונה הוזמנה לאחר שהועדה המקומית אישרה את בקשתם. לדבריו, הועדה אמורה לטפל במקרה זה גם בבעיה אנושית ולא רק תכנונית.

מר סויסה חיזק את דבריו וציין שהאשור המבוקש הוא בעצם הטיפול להחזרת אבי המשפחה למסלול החיים.

מר כהן המשיך וציין כי בעקבות ביקורו בשטח ציין מר רזניק -"הפתרון היחיד שאני רואה הוא הגבהת הגדר הקיימת לגובה של המתקן ולאורכו מאותה אבן ממנה היא בנויה." במקום קיימת גדר בגובה של כ-100-80 ס"מ המפרידה בין רח' גולומב ודרך השרות והצעתו של מר רזניק היא להגביה עד לגובה של 1.50 מ'. זהו לדעתו הפתרון היחיד האפשרי כשבנוסף לקיר תהיה עליו צמחיה מטפסת. לדבריו מר כהן לולא היה מדובר במשפחה שכולה לא היה ממליץ לאשר את הבקשה.

גבי רווה טענה שהשיקול הנ"ל אינו שיקול תכנוני.

(פרוטוקול מחוזית 23.12.86)

מר שרון ציין שכל בעל תחנת דלק מעוניין שיהיה בתחום תחנתו מתקן כזה אך לא נראה לו שגדר גבוהה כזאת היא הפתרון הרצוי כאן.

מר סויסה הציע להנמיך את גובה הגדר, ולחייב את המבקשים לשים שם אדניות.

גב' רווה טענה שוב שיש לדון בבקשה מבחינה תכנונית, ומבחינה זו מקומו של מתקן רחיצה הוא אכן בשטח תכנות דלק. עם זאת גובה הקיר המוצע לא נראה לה.

מר שרון הציע שהעיריה תהיה זו שתפקח על הגיבון והמראה של הגדר.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שגובה הגדר יגיע למטר אחד ועליו אדניות וצמחיה.

ג. מלאכות ועסקים

11. 1/6335 - עלפי ציון - אחסון אבן וחומרי בנין - רח' הנביאים

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של שנה אחת.

בעת הדיון ציין מר כהן שהמדובר הוא במנסרה של אבן שנמצאת במוסררה בצומת הרחובות חיל ההנדסה והנביאים. לאזור הופקדה תכנית מפורטת הכוללת את כביש מספר אחד שצריך להסלל בשטח. בזמנו ביקש משרד השיכון להתחיל את העבודות ועתה פנה מר כהן למר שפרבר בעיריה לברר אם אישור הבקשה יפריע לעבודות בשטח.

מר ש. כהן ציין שמדובר באזור מגורים שקיימת בו מנסרה מזה זמן רב. לאחרונה נבנו שם דירות והתאכלסו. אומנם זה היה פרויקט די קשה אך משרד השכון מבקש להמשיך אותו.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של שנה אחת מיום קבלת ההחלטה הנ"ל או בהתאם לדרישות משרד השיכון לממש את זכויותיו בשטח, הכל לפי המוקדם יותר וחור מתן התחייבות משפטית מטעם המבקש - שיפנה את השטח - שתהא על דעת היועץ המשפטי לעיריה.

12. 7/1428 - עג'לוני סולימאן - מכירת נעלים - רח' חאן אלזית

13. 1/4879 - כהן בנימין - ייצור תכשיטים - דרך בית לחם

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

לאחר דיון,

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

14. 1/2855 - גוטמן אלחנן - נגריה-רח' אגריפס-אבן ישראל

15. 7/1488 - עג'לוני מוחמד - מאפיית פיתות - שכ' אלג'בשה

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ו - 151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

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

(פרוטוקול מחוזית 23.12.86)

16. 1/2712-1 כהן שלום- משקאות קלים ומשכרים- רח' אליעז- מורשה

17. 7/4176 - סניורא חנה - מחסן לתרופות - בית חנינא -

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 בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. 1/5661 - משלי יוסף, משחקי קלפים, רמי, שש-בש, הכנת תה וקפה- רח' מיוחס

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

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. 1/6685 - אביטל מאיר- חלקי חילוף משומשים- רח' אביטל

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 לשימוש וורג לתקופה של 3 שנים בלבד ובתנאי שהמבקש יעמוד בתנאים שהוכתבו לו בועדה המקומית שאם לא כן יפוג תוקף הרשיון.

אליהו סויסה
נציג שר הפנים
ויו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

י"ב טבת תשמ"ז
13 ינואר 1987

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 390 שהתקיימה
ביום ג' ז' בכסלו תשמ"ז 9.12.86
יו"ר ונציג שר הפנים - מר א. סויסה

- רשות מקומית ירושלים
- רשות מקומית ירושלים
- רשות מקומית ירושלים
- מתכנן המחוז
- נציגת שר המשפטים
- אדריכל
- רשות מקומית ירושלים

- השתתפו:
- ד. ברגמן
 - ר. דנגור
 - ש.ז. זוננפלד
 - מ. כהן
 - ת. רוה
 - א. רחמימוב
 - י. שרון

- לשכת התכנון המחוזית
- מחלקת מהנדס העיר - עירית ירושלים
- לשכת התכנון המחוזית
- היועץ המשפטי לעיריה
- יועץ סביבתי
- לשכת התכנון המחוזית
- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית

- נכחו:
- י. בן-יעקב
 - צ. ברנדס
 - מ. דרומי
 - ש. זיו
 - י. סוקר
 - י. פלאוט
 - נ. פלט
 - מ. שורץ

(פרוטוקול מחוזית 9.12.86)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. התרי בניה

1. יב - 10358 - שרותי נפט בע"מ - מחסן לגלילי גז בעטרת
דו"ח הועדה המקומית מס' 85 מיום 15.10.86 תיק בנ/323/86

בפתח הדיון ציין מר כהן כי מדובר בריכוז מכלי הגז הקיים עתה בדרך בית לחם שהעיריה נתבקשה להוציא היתר בניה להעביר את מקום ריכוזם לאזור אחר על מנת לעמוד בתנאים בטיחותיים מסוימים. הבקשה לא הועברה לוועדה המחוזית. כתוצאה מפניות של אנשים שונים שטענו שהעברת המתקן לאתר המתוכנן מהווה מסגור בטיחותי וכתוצאה מפירסום הנושא בעיתון העיריה החזירה את הנושא לדיון. האתר המוצע הוא מגרש שתכנית מס' 1689 א' - שאושרה בשנת 1983 - לא חלה עליו ואשר קיים בו בפועל בית ספר לילדים ערביים ובו 300 תלמידים. היועץ המשפטי לעיריה בדק את הנושא ומצא שעל פי תכנית המתאר מתקן כזה מחייב אישור מטעם הועדה המחוזית.

על פי תכנית המתאר לירושלים מס' 62 פרק X סעיף משנה 11 נקבע שבאזורים מיוחדים ניתן לאשר אחסון של נפט וכמויות גז. ברשימת השימושים בסעיף XI נקבע כי השימושים המותרים באזורים מיוחדים יותרו רק באישור הועדה המחוזית. משמעות הדבר שהעיריה לא היתה מוסמכת להוציא היתר בניה וב-15.10.86 הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה. בעקבות הפניות לוועדה המחוזית העביר מר כהן את התיק למר סוקר היועץ הסביבתי על מנת לקבל ממנו ומהשרות לשמירת איכות חוות דעת סביבתית. מבדיקת הנושא ומההתכתבויות שהיו בין היחידה לאיכות הסביבה בעיריה ובין השרות לשמירת איכות הסביבה במשרד הפנים עולה כי הבדיקות שנעשו לא מספקות ואינן נותנות תשובות מספקות לענין הקירבה של המתקן לבית הספר.

בין יתר הפניות בנושא היתה פניה של עו"ד אליאס חורי שסבר שמדובר בהפקדת תכנית וטען במכתבו כי: "למחר לציון כי אם אכן קיימת תוכנית כזו כי אז מרשי יתנגדו לה בתוקף הן מסיבות הסכנה שחישקף לתלמידי בית הספר והן מסיבות בריאותיות הקשורות בדליפת גז וכו'". התשובה למכתבו של מר חורי עוכבה עד לקיום הדיון היום.

מר סוקר ציין שהנושא עלה בעקבות מכתב של אורח שבוא נאמר שמעבירים את מתקן מכלי הגז לעטרת בטענה שמדובר במעשה "חלם" שמעבירים את המתקן מאזור מגורים למגרש ליד בית ספר. בבדיקה שערך עם השירות לשמירת איכות הסביבה נאמר לו שהמסמך שהוגש חסר על מנת לשקול בכלל קבלת החלטה. הנושא כרוך בבעיות של זהום אויר, פיצוצים, שינוע כתוצאה מאספקת המכלים ע"י טריילרים, בעיות רעש ובעיות בטיחות. שתי חוות דעת של השירות טוענות שהנושא לא ברוך. בשבוע שעבר קיבל לידיו חוות דעת מטעם מר י. מרינוב שכתב חוות דעתו באמצעות היחידה בעיריה ובו קבע באופן חד משמעי שאין סיכומים מספיקים. נכון אמנם שאין בארץ תקן מחייב למתקן מסוג זה והיום הזמין חוות דעת מטעמו שמתיחסת לגורמים צבאיים אך היא בהחלט לא מספקת. כולנו חרדים שעוברים כאן מהפח אל הפח ומעבירים את המתקן למקום ריכוז של מאות תלמידים על בניה על קו בנין אפס. ההמלצות הן כדלקמן:

- א. לעצור את תהליך העבודה שהתחיל בשטח באופן חד משמעי.
- ב. לאסור את הפעילות במקום ולמצוא אתר חילופי. השטח מסיב לירושלים משופע במחצבות נטושות וכיו"ב ואפשר למקם בהן את המחסן המבוקש. בקשר לכך חשוב מאוד לקחת בחשבון את נושא השינוע-המשאיות עם בלוני הגז עוברות בשכונותיה העמוסות של העיר ולכן חשוב ביותר שהאתר החילופי יהיה מרוחק עם אפשרויות בטוחות של שינוע.
- לדברי מר סוקר - בעצה אחת עם השירות לשמירת איכות הסביבה ההמלצה החד משמעית היא לא לאשר את הבקשה באיתור המוצע. יחד עם זאת יש לקבוע קודם כל אם לאשר את השימוש החורג במקום ואם ההחלטה חיובית, יש לעשות זאת בדרך של הפקדת תכנית מפורטת.

מר סויסה ציין שהנושא כרוך בסיכון רב ולא יתכן לקחת סיכון כזה אף בטרם נערך הדיון המשפטי בסוגיה.

- מר כהן ציין שבשונה מהמלצתו של מר סוקר שהמליץ לדחות כבר בשלב זה את הבקשה הוא מבקש להמליץ א. להפסיק את העבודות שמתבצעות בשטח לאלתר.
- ב. לבקש מהשירות לשמירה על איכות הסביבה חוות דעת מנומקת ורק אחר כך להחליט אם לאשר את הבקשה או לא. לדעתו פתרון כזה יהיה נכון יותר.

מר סוקר עמד על דעתו שיש להבין כבר בשלב זה את גודל הבעיה-מדובר בבית ספר עם מאות תלמידים כשקו הבנין המוצע הוא קו בנין אפס לכיוון בית הספר.

(פרוטוקול מחוזית 9.12.86)

מר דנגור ציין שקרוב לודאי שהבקשה מלווה בהקמת גדרות ואלמנטים שונים כיוצ"ב להבטחת שלום התלמידים במקום.

מר סויסה תמה על הדברים ושאל אם מר דנגור היה מוכן להתגורר בסמוך למחנך כזה אפילו עם גדר שתפריד ביניהם.

מר זיו טען שהוא ביקר במקום ובדק את הנושא אישית עם גורמים שונים. יש להבדיל בין מקום למתקנים למילוי מיכלי גז - שצריך להיות מרוחק מאזור מגורים לבין מקום אחסון מכלי גז. היום המתקן קיים ליד אזור מגורים - הוא קיים שם שנים רבות ואם היתה איוו שהיא סכנה הוא כמובן לא היה קיים שם אף לא יום אחד. לגבי האתר המוצע ניתנו אישורים מטעם מכבי אש, משרד הבטחון ואפילו נבדקה האפשרות של פגיעה חבלנית והמשמעות היא שלא תהיה כל פגיעה בבית הספר. בנין בית הספר בעצמו נמצא במרחק גדול מהמתקן ורק החצר קרובה יותר.

מר סוקר נכנס לדבריו וטען שהבנין נמצא במרחק של 50 מ' והחצר בה משחקים ושוהים הילדים היא על קו אפס עם המתקן המוצע.

מר זיו הביע הסכמה לצאת לשטח הועדה המקומית אשרה את הבקשה בטעות עקב כך התבצעו עבודות עפר וקירות תמך בהיקף גדול. אומנם זה לא שיקול מרכזי אך גם זאת יש לקחת בחשבון. האתר המוצע נמצא לאחר חיפוש של שנים רבות.

מר סוקר ציין כי בדו"ח שהוזמן מטעם היוזם כתוב כי "המבנה הקרוב ביותר לגדר מחסן הגלילים הינו ב"ס השוכן מזרחית לאתר. המרחק בין קו הבנין של מבנה בית הספר לגדר המחסן הינו 40 מ' והמרחק עד מצבור הגלילים הקרוב ביותר מגיע לכדי 50 מ'". ילדי בית הספר משחקים מסביב לבנין.

מר זוננפלד שאל האם לפני שהתחילו לתכנן נושא כל כך רציני לא באה העיריה בדברים עם כל מיני גורמים המוסמכים לכך?

מר זיו ציין בתגובה כי משרדים שונים אשרו את הבקשה.

מר סויסה העיר כי השירות לשמירת איכות הסביבה מתנגד לה.

גב' רווה ציינה שהיא מבינה שהועדה לא מקיימת בשלב זה דיון בנושא. אין היא רואה טעם להשלמת חוות הדעת של היועץ הסביבתי מכיוון שהוא אמר חד משמעית שלא לאשר. היא הציעה שחברי הועדה יסיירו במקום יחד עם היועץ הסביבתי.

לאחר דיון,

הוחלט: א. הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית להפסיק לאלתר את העבודות המתבצעות בשטח.

ב. הועדה דוחה את המשך הדיון בבקשה עד לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:

(1) שני חברי הועדה גב' רווה ומר רחמימוב יצאו לסיור בשטח ביחד עם היועץ הסביבתי מר סוקר.

(2) הועדה המחוזית תקבל לידה חוות דעת בכתב מטעם השירות לשמירת אכות הסביבה במשרד הפנים ואישורים מטעם כל הגורמים המוסמכים לחוות דעתם בנושא (מכבי אש, משרד הבריאות, משרד העבודה והרווחה).

(3) במסגרת חוות הדעת שעל פי סעיף ב' שלהלן, ייבדקו אלטרנטיבות אחרות למיקום המחסן לגלילי גז.

2. יב - 9017 - הפטריארכיה הקופטית - יציקת תקרה - העיר העתיקה
דו"ח הועדה המקומית מס' 84 מיום 29.9.86 תיק בנ/433/85

בעת הדיון ציין מר דרומי כי מדובר במתחם של הכנסייה הקופטית. לפני מספר שנים הוגשה בקשה להחלפת שתי תקרות רעועות לתקרות בטון. מהנדס מבנים מסוכנים ציין כי התקרות מתמוטטות ויש להחליפן והוא עצמו - מר דרומי - ביקר בזמנו במקום וראה שהדיווח נכון. הועדה המחוזית אשרה את הבקשה. באותו דיון ציין מר כהן כי לדעתו הבקשה היא בעצם הסוואה לאישור קומה נוספת. לאותה תקרה שהוחלפה אז ישנו חלק אמצעי עם תקרת עץ והבקשה הנוכחית היא להחליפו לגג בטון.

(פרוטוקול מחוזית 9.12.86)

מר כהן הבהיר כי בפברואר 1984 הוגשה בקשה לצקת תקרה שהיתה בעצם יוצרת קומה שניה על המבנה. בזמנו הוא ביקש להפקיד תכנית לפי הסעיף המחייב זאת בתכנית עמ/9. נטענה טענה שמדובר במבנה מסוכן שמהנדס למבנים מסוכנים הורה או לאסום את הגג של התקרה הראשונה או להחליף את הגג. לאחר שמר דרומי - המפקח המחוזי - יצא לשטח הוחלט לאשרה. לאור העובדה שבעצם מדובר על קומה שלמה בשני שלבים ולאור העובדה שלא צורף דו"ח מטעם מהנדס למבנים מסוכנים וחוות הדעת של הצוות הבודק בעיריה היא "... אומנם מבחינה אדריכלית אין בבקשה שום פגם, אולם אין כל נימוק המאפשר מתן היתר ללא הפקדת תכנית " - ממליץ מר כהן לדחות את הבקשה ולחייב את היוזמים להפקיד תכנית.

מר שרון העיר שאם החוק קובע שמספיקה קביעה של מהנדס העיר או מהנדס למבנים מסוכנים בדבר הצורך בבניה כלשהיא - יש לשלוח נציג לבדוק את העניין.

מר כהן חזר על טענתו שבזמנו הוא אמר שהבקשה היא ניסוי לבצוע קומה שניה. אף אחד לא אמר שמדובר במבנה מסוכן. מאחר שיש הוראה מפורשת בתכנית עמ/9 להפקיד תכנית יש לעשות זאת. לשאלת מר סויסה הקריא מר כהן שוב את חוות הדעת של הצוות הבודק בעיריה.

מר שרון חזר על דרישתו לבדוק בשטחם התקרה מסוכנת או לא?

מר סויסה ביקש להזכיר שמדובר על החלפת תקרת עץ.

מר כהן טען שכבר בשנת 1984, אפשר היה לטעון שהתקרה המרכזית מסוכנת אך מאחר שהנימוק לא אמיתי והיום, אחרי שכבר 4/5 מהתקרה היא תקרה יצוקה "נזכרים" המבקשים שגם התקרה המרכזית מסוכנת, אין מנוס מלהסיק מסקנה שמדובר בהכשרת קומה שלמה. אין חוות דעת של מהנדס מבנים מסוכנים שמורה על הריסה ובניה מחדש. בתשובה לשאלת גב' רווה ציין מר כהן שזו תהיה הפעם השניה שתאושר להם בקשה להחלפת תקרה. לדבריו, גם בפעם הראשונה הוגש דו"ח שלא מצורפת אליו חוות דעת מטעם מהנדס מבנים מסוכנים רק בתאור הבקשה נאמר: "עתה הוגשה תכנית פעם נוספת עם הודעה של היחידה למבנים מסוכנים ובא נאמר שעל בעל הבקשה לתקן ולחזק את הקירות בקומה השניה וכן לצקת תקרה מעל הקירות הקיימים..."

מר דנגור ציין שמחד אין מניעה לאשר את הבקשה להחלפת התקרה לעץ גם אם אין דו"ח של מהנדס מבנים מסוכנים אך מאידך אם אישור בקשה זו יהווה פתח לבניה נוספת אין לאשרה.

גב' רווה ציינה שלדעתה יש לבקש דו"ח של מהנדס מבנים מסוכנים. אם אכן מדובר במבנה מסוכן שהיוזמים יחליפו אותו בתקרה חדשה מעץ ואם אינו מסוכן - יש להפקיד תכנית. להחלפת התקרה לתקרה חדשה מעץ אין צורך בהפקדת תכנית כי בעצם אין בזה שום שינוי מהקיים.

לאחר דיון,

הוחלט: הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית להמציא לה חוות דעת מטעם מהנדס למבנים מסוכנים. וזהה אם ימצא שמדובר בתקרה מסוכנת תאשר הועדה החלפתה בתקרת עץ חדשה, אם לא מדובר בתקרה מסוכנת יהיה על היוזמים להפקיד תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית עמ/9.

3. יב - 5173 - האגודה למען המכללה לחנוך ע"ש דוד ילין - שינויים בתוספת - גוש 150 - בית הכרם

דו"ח הועדה המקומית מס' 84 מיום 29.9.86 חיק בנ/77/586

בעת הדיון ציין מר כהן שמדובר בבית ספר קיים בבית הכרם. בשנת 1976 אושרה תכנית מס' 2200 שכללה נספח בינוי מפורט בקנה מידה של 1:100 (שזה בעצם כמו בקשה להיתר בניה) לפיו שטחי הבניה מגיעים ל - 10.000 מ"ר. לפני מספר שנים אושרו ע"י הועדה תוספות בניה על בנין קיים בשטח ועתה מבוקשים חדרי חוגים וחדרי לימוד, בנוסף לשינויים פנימיים בתוספות שאושרו בעבר. הבעיה היא שכבר כיום קיימים כ - 1200 מ"ר מעל הקבוע בנספח הבינוי ועם התוספת המבוקשת יגיעו שטחי הבניה ל - 12.990 מ"ר ויש לדעת באיזה הליך לאשר את הבקשה - כי מבחינה ארכיטקטונית אין מניעה לאשרה. הבעיה מתמקדת בשטח של כ - 200 - 100 מ"ר שמיועדים לחדרי ראשי חוגים וחדרי הלימוד.

בחשובה לשאלת מר סויסה ציין מר בן יעקב שהתוספות עדיין לא נבנו אלא שהם בתהליך של בניה.

(פרוטוקול מחוזית 9.12.86)

גב' רוזה ציינה שיש במקרה זה לפרסם הקלה מנספח הבינוי.

מר כהן הביע חשש שהעיריה תנקוט בהליך כזה לגבי בקשות אחרות בעתיד.

לאחר דיון,

הוחלט:

א. לאשר את השינויים המבוקשים בקומה מעל אולם ההתעמלות (מפלס 6.62 +)
ב. לפרסם הקלה מנספח הבינוי לגבי התוספת של חדרי ראשי החוגים וחדרי הלימוד שעל גג חדרי ההלבשה (מפלס 4.40 +)

ג. הועדה המחוזית לא תאשר בקשות לתוספות בניה בעתיד אלא אם כן תוכן ותאושר תכנית כללית לגבי התוספות המבוקשות במתחם האמור.

4. יב - 6993 - חוג חורב - שינויים בבנין חדש - גוש 159,196 חלקה 1, 157 - בית וגן
דו"ח הועדה המקומית מס' 84 מיום 29.9.86 תיק בנ/73/163

בפתח הדיון ציין מר כהן כי תכנית המתאר של בית וגן מס' 1042 - יועדה מספר מגרשים במדרון המזרחי למסודות ציבור - למספר בתי ספר. לגבי אחד מהמגרשים האלה - מס' 39 - אושרה תכנית מפורטת 1919 שקבעה את היקף הבניה במקום ואת מחכונתה. מדובר בבית ספר חורב שהוא ברובו בנוי והיום מבקשים לבנות את אחד הבנינים בהעמדה שונה במקצת ממה שנקבע בתכנית. מר כהן ממליץ לאשר את הבקשה כי לבד מהעמדה שונה במעט היא עומדת בכל המגבלות שנקבעו בתכנית.
מר כהן ביקר להעיר תשומת לב הועדה לגבי שפכי עפר הקשים שנעשו במדרון במקום ולא זכו לטיפול. יש לספל בשפכי העפר במקום ע"י קירות חמך ונטיעת עצים וכד' - כפי שכבר הוחלט בעבר בנדון.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. תנאי לקבלת היתר בניה הוא טיפול בשפכי העפר במדרון ע"י בניית קירות חמך, נטיעת עצים וכד'.

5. יב - 7712 - חברת בזק - התקנת תורן - שכונת גילה

דו"ח הועדה המקומית מס' 84 מיום 29.9.86 תיק בנ/77/178

בעת הדיון ציין מר כהן כי מדובר בבקשה להתקנת תורן בגובה של 36 מ' למרכזת הטלפונים שבנייתה אושרה בעבר. התורן ימוקם על הבנין שגובהו כ- 10 מ' כך שהגובה הסופי יגיע לכ- 50 מ'. הבקשה נובעת מצרכי המרכזיה. יש לקבל את אישור מנהלת התעופה האזרחית וכן אישור מטעם משרד הבטחון.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. היתר הבניה לא יוצא אלא לאחר קבלת אישור מטעם משרד הבטחון, ומיטעם מינהל התעופה האזרחי.

6. יב - 10332 - המועצה הדתית - בית כנסת אמרי שפר - הר נוף

דו"ח הועדה המקומית מס' 85 מיום 15.10.86 תיק בנ/86/459

בעת הדיון הסביר מר כהן כי מדובר במגרש מס' 437 המיועד על פי תכנית מאושרת 3028 לבית כנסת מקוה וגינה בסבלת התכנית נקבעו הנחיות כיצד ואיך לבנות את הבנין בפנינת המגרש כדי להפריש מקום לגינה. התכנית מתירה בנין בעל 3 קומות והבקשה היא לבנין של 4 קומות שבו שני בתי כנסת ובמפרט שהוגש מסומן עוד בנין של בית כנסת בצידו השני של המגרש. הבקשה לא עומדת בקריטריונים של התכנית לא באשר למספר הקומות המותר ולא באשר לגינה ומר כהן ממליץ לדחותה.

מר זוננפלד טען שיש בעיר מצוקה של בתי כנסת ולא יפריע לאף אחד שיהיה שם עוד בית כנסת.

מר כהן הסביר שהתכנית אוסרת מתן הקלות וקבעה שמותרת בניה של 3 קומות בלבד.

מז זוננפלד טען שוב שבשכונת הר-נוף ישנו חוסר חמור מאד בבתי כנסת וביקש למצוא דרך לאישור הבקשה.

גב' רווה ציינה שאפשר לאשר בשלב זה בנית 3 קומות בלבד ולחייב את היום להפקיד תכנית לגבי בית הכנסת הנוסף שמוצע בקומה הרביעית.

מר כהן ציין שהפקדת התכנית צריכה להיות גם לגבי בית הכנסת שמוצע בבנין נפרד בצידו השני של המגרש. למרות שהאוכלוסיה מסביב חרדית יש להביא לידיעתם את הכוונה לבנות בית כנסת סמוך מאד לבתיהם.

מר זוננפלד טען שעדין לא מתגוררים במגרשים הסמוכים לבית הכנסת וכל מי שיקנה שם את דירתו ידע מראש שקיים שם בית כנסת.

גב' רווה בקשה להעיר כי לדעתה אין מקום לסעיף האוסר הקלות באופן מוחלט בתכנית כל כך גדולה.

מר רחמימוב ציין שאם המקום מיועד למסד אפשר לאשר בנית 3 קומות, מאידך מכיון שהתכנית הושלמה רק לפני 3-4 שנים יש להזהר מאישור תיקונים ושינויים שונים.

מר זוננפלד העיר שאם היה מדובר במגורים מקובלים עליו דברי מר רחמימוב אך לגבי מסד אין לקבוע כללים נוקשים מדי.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לאשר בנית 3 קומות בלבד לבית הכנסת כפי שמתחייב מתכנית מס' 3028.
ב. הועדה המחוזית מורה ליזם להעביר לועדה המקומית תכנית שינוי מתאר מקומית שתכלול את כל שאר האלמנטים כפי שבאו לידי ביטוי במפרט שהוגש להיתר הבניה.

7. יב - 10333 - עובדיה לוי ומשה כהן - חפירה - גוש 75 חלקה 46 - רח' שרי ישראל - יפו
דו"ח הועדה המקומית מס' 85 מיום 15.10.86 תיק בנ/86/214

בפתח הדיון הסביר מר כהן כי תכנית מס' 3429 החלה על השטח הופקדה לפי כחודשיים ובקרב תובא לאישור מתן חוקף - כי לא הוגשו לה התנגדויות. מדובר במבנה גדול מאד והבקשה הנדונה היא לחפירה. לדעתו ולדעת העירייה ובעיקר לדעת מהנדס העיר בורות מסוג זה הפכו ל"מכה" בעיר ואין לאשר את הבקשה אם לא משוכנעים שהבניה תתבצע בהינף אחד. מכיוון שהתכנית תאשר בקרב ומדובר בעיכוב של מספר שבועות בלבד הוא מציע להוריד את הבקשה מסדר היום ושהועדה המקומית תאשר את הבקשה כולל הבניה בהתאם לסמכותה לאחר אישור התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הבקשה. הועדה המקומית תהא מוסמכת לאשר את הבקשה לבניה לאחר אישור תכנית 3429.

8. יב - 10334 - שכון עובדים - 3 בנינים חדשים - שכ' רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 85 מיום 15.10.86 תיק בנ/823-85/821

בעת הדיון ציין מר כהן שמדובר באחד מארבעת המתחמים ברמות 03 הנמצאים עתה בבניה מסיבית. תכנית 3056 קבעה בין היתר חלוקה למגרשי בניה וסעיף 10 א' בחקנון התכנית קובע כי: "הבינוי והפיתוח בשטח התכנית יהיו בהתאם לנספח הבינוי 1-5 ולהוראות תכנית זו. אולם הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית, תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות וממגבלת שטחי הבניה". הבקשה הנדונה היא לבנית 3 בנינים שלמעט שינויים ארכיטקטוניים קלים בחזיתות היא תואמת את נספח הבינוי במלואה והיא מובאת לדיון בועדה המחוזית עקב הסעיף 10 א' האמור. מר כהן ממליץ לאשרה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחזית 9.12.86)

9. יב - 10350 - המועצה הדתית - בית כנסת לחסידי גור - שכ' רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 85 מיום 15.10.86 תיק בנ/86/684

בעת הדיון מסר מר כהן כי תכנית מאושרת מס' 2167 ב' יעדה את מגרשים 36 ו - 39 לבניני ציבור. מדובר בשורה של מגרשים המיועדים לבתי כנסת ועתה מוגשת בקשה להיתר בניה לבית כנסת במגרש מס' 36 - שיהא כעין מרכז לקהילה ויכול פונקציות מסוימות הדרושות לה. מדובר בבנין שבחזית הפונה למגורים - החזית הדרומית - יהא בעל 3 קומות ואילו החזית הצפונית הפונה למדרון תהיה בעלת 6 קומות וזאת הבעיה המתעוררת מכיון שזהו גבול הבינוי של רמות אם כי יש לציין כי בניני המגורים בסמוך למגרש הם בני 6-5 קומות וה"כוורות בנות 4-5 קומות. מר אפרים שילה, העומד בראש העמותה הדואגת לבתי כנסת ומוסדות דת, פנה אליו וביקש לספח את חציו של המגרש הסמוך - מספר 39 - על מנת לאשר את כל הפרוגרמה, אם אכן כך קורה אין בעיה של קו בנין 0 בחזית המזרחית. מה שצריך הוא להפקיד תכנית לשינוי החלוקה של המגרשים. באשר לבנין עצמו - מוצעת קומת עמודים בשטח של כ - 350 מ"ר שלא עומדת במגבלות גובה של קומת עמודים תקנית ולא בפתחים נכונים. מר כהן דורש לתקן את גובה הקומה ואת השימושים שתוכננו לקומה הזאת אפשר להעביר לחצי המגרש שיצורף. לדעתו יש לשקול את האפשרות לצרף את כל שטח המגרש הסמוך ולנסות למצא ע"י כך פתרון לגינון ולחניה מכיון שהבנין המוצע משתרע כמעט על כל שטח המגרש. לדבריו, תנאי למתן היתר בניה הוא הסדרת שפכי העפר במקום.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:
א. גובה קומת העמודים והפתחים שבה יותאמו לגובה ולפתחים הקבועים בחוק.
ב. תופקד תכנית לשינוי חלוקת המגרשים (מספר 36 ו - 39 שעפ"י תכנית 2167 ב') ותבדק האפשרות לצרף את כל שטח מגרש 39 למגרש מס' 36 לבית הכנסת המוצע.
ג. יש להסדיר את שפכי העפר במקום בטרם ינתן היתר בניה.

10. יב - 10351 - המועצה הדתית - בית כנסת יער רמות - שכ' רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 85 מיום 15.10.86 תיק בנ/86/711

בפתח הדיון מסר מר כהן שמדובר בבית כנסת במגרש מס' 55 - המיועד לכך על פי תכנית 2625 א'. הבנין צנוע, שטחו כ - 350 מ"ר ובעל עיצוב מענין. מדובר במגרש ששטחו כ - 950 מ"ר והבעיה היא שהמבנה מוצע בקצה המגרש וכאילו מדובר על חלוקת המגרש בטרם זה נעשה בתכנית בנין ערים. אם חוצים את המגרש לשניים במסגרת הליך של היתר בניה במתחם בנוי הדבר עלול לגרור התנגדות מטעם דיירים שהמבנה מחקר אליהם. מר כהן הציע לאשר את הבקשה בתנאי שהבנין יוסט למרכז המגרש.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לכך שהבנין יוסט למרכז המגרש.

11. יב - 9055 - המועצה הדתית - בית כנסת שערי עזרא (בית אורי ויוסף) - תלפיות מזרח
דו"ח הועדה המקומית מס' 85 מיום 15.10.86 תיק בנ/84/234

בעת הדיון מסר מר כהן שבית הכנסת המבוקש במגרש המיועד לכך על פי תכנית 2074 א' בתלפיות מזרח אושר כבר ב - 24.4.84 ולא נבנה. עתה מוגשת בקשה חוזרת שמבחינה ארכיטקטונית שונה מהבקשה הקודמת, מרשימה ומקצועית הרבה יותר אלא שזה בא על חשבון גודל הבנין שהוא גדול יותר מהבקשה שאושרה בעבר. התכנית היא 100%. המגרש מוקף בשפץ, קוי הבניה הם 0 והשבילים מתוכננים בשפץ. אין לדעתו מניעה לאישור הבקשה ובלבד שהפיתוח הסביבתי ייעשה בד בבד עם בנית בית הכנסת.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהפיתוח הסביבתי ייעשה בד בבד עם בנית בית הכנסת.

12. יב - 10283 - עיריית ירושלים - בנין חדש - ביה"ס יסודי - רמות (חק בנ/86/247)
המשך דיון מיום 30.9.86

בעת הדיון ציין מר כהן כי מדובר בבית ספר במגרש מס' 6 על פי תכנית 2716 ברמות. הבקשה הועלתה לדיון בספטמבר 86 ואז הוא ביקש לדחות את הדיון עד לאחר שתתברר העתירה שהוגשה ע"י הדיירים - בבית המשפט. בינתיים דחה בית המשפט את העתירה. כבר בדיון הקודם ציין מר כהן כי התכנית קבעה את הבינוי וכי סעיף 7 לתקנון קובע כי הבינוי יהא בהתאם לנספח הבינוי "אולם הועדה המקומית תהא רשאית להחיר שינויים בתכנית הבינוי אשר אינם משנים את האופי והאחידות הארכיטקטונית של פתרון הבינוי בכפוף לקבלת אישור מיוחד לכך מטעם הועדה המחוזית". כמו כן הזכיר מר כהן בדיון הקודם את סעיף 10 וסעיף 10 ד' בתקנון התכנית. הבעיה שהוא העלה בזמנו היא איך לתרגם את הבינוי המוצע בתכנית לבינוי המבוקש. בבדיקה מדוקדקת של הבקשה מסתבר גם שהבקשה היא לבית ספר שבו 24 כיתות בעוד שהתכנית מתירה רק 18 כיתות.

בתשובה לשאלת גב' רווה אם הבינוי המוצע שונה באופן מהותי מהמאוסר כך שהוא יגרום הפרעה למישהוא השיב מר כהן שאין שינוי מהותי, בנספח הבינוי ישנו דרוג כלפי דרום מזרח ואילו הבקשה היא לבנין בין 3 קומות ללא דירוג, לדבריו, אין לו התנגדות עקרונית לאישור הבקשה.

גב' רווה שאלה אם הבניה ללא דרוג לא תסתיר לבניני המגורים.

מר ברנדס השיב כי בניני המגורים הם בעלי גמלון הפונה לכיוון אחד בלבד כך שבנין בית הספר לא יסתיר להם כלל.

מר זוננפלד העיר שלא רצוי שבית ספר יבנה בסמוך לכביש.

מר כהן ציין שטענה זו נטענה כבר על ידו בעת הדיון בתכנית אולם הועדה לא שוכנעה מכך והוחלט להפקיד את התכנית. עתה יש להחליט באיזו מידה תואמת הבקשה את נספח הבינוי.

מר סוקר טען שהבנין ממוקם במערכת כבישים עניפה והדבר עלול לגרום למטרדים שונים. יש לדאוג לקיר חוצץ או לאמצעים אקוסטיים אחרים. גם ההיבט הבטיחותי לא בא לידי ביטוי בבקשה.

מר ברנדס ציין שהעיריה מקבלת בד"כ שטחים קשים מבחינה טופוגרפית ומבחינות אחרות לבית ספר. במקרה הזה יש כיתות לימוד הפונות לכל הכיוונים, הכביש הקרוב ביותר הוא הדרומי אך גם הוא די מרוחק מבית הספר.

מר כהן ציין שהנימוק לאשר את בית הספר עם 24 כיתות ולא 18 הוא נימוק תכנוני ולדעתו אפשר לפרש את הסעיף שמתיר שינויים לקולא.

גב' רווה הביעה הסכמה לאישור הבקשה על פי הסעיף המתיר שינויים בתכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. עררים

13. יב - 10141 - ערר מר א. מורנו על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 25.4.85 בגין בקשת מר מ. מורחי לנהול עסק - השחזת סכינים - רח' הכרמל (חק עסק 1/6139)
מובא להבהרת החלטת הועדה מיום 21.1.86

בעת הדיון ציין מר כהן כי הועדה דנה בבקשה בינואר 86 אך כתוצאה מטעות סופר לא פורש בהחלטה שהאישור ניתן לשנתיים מיום קבלת ההחלטה.

מדובר בבקשה לנהול עסק להשחזת סכינים שהיו לו מתנגדים ובזמנו ביקר במקום מר סוקר והמליץ לאשר את הבקשה לשנתיים. יש להבהיר זאת ולהודיע על כך לצדדים.

לאחר דיון,

הוחלט: הועדה חוזרת על החלטתה בנדון מיום 21.1.86 תוך הבהרה שהאישור לעסק ניתן לחקופה של שנתיים ימים מיום 21.1.86. בתום השנתיים לא יחודש רשיון הנשק.

(פרוטוקול מחוזית 9.12.86)

14. יב - 10273 - ערר משפח' רוזנפלד על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 17.3.86 בגין בקשתה לסגירת מרפסות - גוש 38 חלקה 67 - רח' קרן קיימת (תיק בנ/86/137) המשך דיון מיום 16.9.86

בפתח הדיון הזכיר מר כהן את שנאמר בדיון הקודם. המבקש טען בזמנו שמדובר במבנה מסוכן, בבדיקה בלשכה הסתבר שהאזור מיועד למגורים 2 והבניה המותרת עד 90%. בפועל קיימת שם בניה של 125% ועם התוספת המבוקשת זה יגיע ל- 126.6%. אז החליטה הועדה לקבל חוות דעת מטעם מהנדס מבנים מסוכנים. במכתב שהתקבל מעו"ד קמינצקי - עוזר ראשי ליועץ המשפטי לעיריה - נאמר: "מהנדס היחידה למבנים מסוכנים מר יחזקאל אורנשטיין ביקר במקום בשבוע שעבר וביקשני להודיע כי: א. לא נמצאו סמני סכנה או חשש לנפילת המרפסות בקומה ב'. ב. סגירת המרפסות בקומה א' בבלוקים אינה קשורה כלל למצב המרפסות בקומה ב' ונעשתה משיקולים שונים של הדייר". כלומר העילה לבקשה מנימוקים של מבנה מסוכן לא קיימת ומצד שני ישנן מגבלות קשות של אחוזי בניה ולכן הוא הציע לא לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה - בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומינימוקיר וכן מכיון שבבדיקה הסתבר שלא מדובר במבנה מסוכן.

15. יב - 9050 - ערר מר ב. חנון על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 26.5.86 בגין בקשתו לבניית גשר - גוש 414 חלקה 152 רח' אורוגאוי - קרית יובל - (תיק בנ/81/761) המשך דיון מיום 30.9.86

בעת הדיון הסביר מר דרומי כי בעבר היתה בקשה לתוספת בניה. מדובר בבנין משנות ה-50 בעל שתי קומות כשבכל קומה שתי דירות, חדר המדרגות באמצע הבנין. הבקשה לתוספת בניה לדירת המבקש אושרה והבקשה הנדונה עתה היא לבניית גשר מהרחוב לדירה. בזמנו הוחלט להשהות את ההחלטה עד לסיורו בשטח. הועדה המקומית לא אשרה את הבקשה בגלל התנגדות השכנים. בקשות מסוג זה מאושרות ע"י הועדה המקומית רק כשאין כל התנגדות. בביקורו בשטח נוכח לדעת שהגשר המבוקש יפריע לשכן בקומה התחתונה והתנגדותו מוצדקת. גם השכן בדירה השניה שבקומה התחתונה מתנגד. לדעת מר דרומי יש לקבוע נהלים ברורים בנושא תוספות בניה מסוג זה.

מר כהן הציע לדחות את הבקשה לאור חוות דעתו של מר דרומי.

לאחר דיון,

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

16. יב - 10328 - ערר מר יריחובר ומר שטיינברג על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 7.7.86 בגין בקשתם להתקנת דודי שמש - תלפיות מזרח (תיק בנ/86/92) המשך דיון מיום 28.10.86

בעת הדיון הזכיר מר כהן שמדובר בבקשה להתקנת דודי שמש במעלות אלרם שבתלפיות מזרח. הבקשה נדחתה בועדה המקומית עקב התנגדות אחד הדיירים. ההחלטה נדחתה עד לאחר קבלת חוות דעתו של מר זוננפלד שהתבקש לצאת לשטח.

מר זוננפלד ציין שאמנם במתחם הנדון אין עדיין דודי שמש אך כל הסביבה משופעת בדודים כאלה. כיום יש עודד להתקנת דודי שמש וזה אף מעוגן בחוק. אין כל הצדקה לדחות את הבקשה. לדבריו, הצעת השכנים למקם את הדודים לא על הגג - אינה הגיונית. הצעתו היא לאשר את הבקשה בתנאי שהדוד ישכב בחלקו האחורי של הבנין.

מר כהן העיר כי דוד שמש שוכב פחות אפקטיבי ב 20% מדוד עומד. לדבריו הבעיה היא עקרונית בבניה מדורגת. לועדה המקומית יש אפשרות לקבל פתור מההכרח להתקין דודי שמש במקרים מסויימים. אם הבקשה הזאת תאושר היא לא תהיה האחרונה מסוגה אם בכלל יוגשו בקשות להיתר בניה להתקנת דודי שמש. אישור הבקשה מחייב מציאת פתרון להסתרת הצינורות היוורדים מהדודים לדירות, בזמנו גם היה צורך למצוא פתרון לצינורות המים.

(פרוטוקול מחוזית 9.12.86)

מר רחמימוב טען שאין ספק שקולטי שמש והשימוש באנרגיה סולרית הוא חשוב מאד היום-זהו חסכון באנרגיה ושרות טוב לצרכנים אולם מאידך נוף העיר מושחת ע"י בניה פרטיונית של קולטי שמש. לדעתו התקנת דודי שמש צריכה להעשות בצורה מרוכזת. נכון שיש חוק המחייב התקנת קולטי שמש אך לגבי בנין שנבנה לפני שהחוק נכנס לתוקפו יש לחייב את כל הדיירים להתקנה מרוכזת.

מר ווננפלד ציין שהוא הגיע לסיכום עם המבקשים לפיו הציגו ירדו לדירה בחזית האחורית של הבנין.

גב' רווה טענה שההחלטה שתחייב את כל הדיירים להתקין באופן מרוכז קולטי שמש תהיה לא אפקטיבית וכל היתר יתקינו את הדודים כראות עיניהם.

מר כהן ציין שלדעתו יש להסתפק במגבלות שהושמעו במהלך הדיון ולא להכביד על המבקשים ושאר הדיירים שאם לא כן הוא חושש שבקשות מסוג זה כלל לא תגענה לרשויות המתאימות.

מר רחמימוב חזר וטען שמעלות אלרם הוא פרזיקט יפה שהושקעה בו עבודה רצינית. אם כל דייר יתקין קולטי שמש כצורה עצמאית ושתנה לגמרי צורת הבנין. המבקש שסרח והכין ממש עבודת מחקר בנושא הוא אדריכל בעצמו - לדבריו אפשר אולי להטיל עליו לעשות צעד נוסף למצוא פתרון עקרוני לבעיה זו בבנין. אולי אפשר לחשוב על צינור מרכזי אחד שממנו מתפצלים הצינורות לכל הדירות וכד'.

מר סויסה טען שלא ניתן לחייב את המבקש לעשות זאת אלא את הועדה המקומית. הוא הציע לאשר את הבקשה ויחד עם זאת לחייב את הועדה המקומית לתת דעתה לפתרון הרכבת דודי שמש בבנינים מדורגים כדוגמת הבנינים במעלות אלרם.

מר רחמימוב הדגיש את טענתו שמדובר בבעיה עקרונית שמשמעותה הרס שכונת יפות בעיר.

גב' רווה הציעה לאשר את הבקשה ולקבוע כי התקנת הדודים הנוספים בבנין תהיה תחת פיקוח הועדה המקומית.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לקבל את הערר ולאשר את הבקשה ובתנאי שהדודים ימוקמו בחלקו האחורי של הגג ושימצא פתרון להסתרת הצנורות - שיהא על דעת הועדה המקומית.

ב. הועדה המחוזית פונה לוועדה המקומית למצא פתרון לבעית דודי השמש בבתיים מדורגים כדוגמת הבנינים במעלות אלרם.

מר רחמימוב הסתייג מההחלטה.

17. יב - 10326 - ערר גב' ע. זסרסיל ושכנים נוספים על החלטה הועדה המקומית בישיבתה מיום 21.7.86 בגין בקשת הרב ליפקה - גוש 109 חלקה 37 - נחלת אחוז (תיק בנ/86/306)

השקף דיון מיום 28.10.86

בעת הדיון הזכיר מר כהן כי מדובר בבקשה לבנית בנין בפנינת הרחובות צפורי וצפת בנחלאות. הועדה המקומית פרסמה הקלה באחוזי הבניה והשכנים התנגדו וטענו שהבניה המוצעת חורגת מאופי הסביבה הקרובה. יש לציין שבקרבת הבנין המבוקש קיימים מגדלי מגידו, מרכזית הדואר ובנין בית ספר שהם בנינים גדולים ומסיביים. מר רחמימוב והוא עצמו סיירו בשטח והתרשמו שהבנין שממזרח למבנה המוצע גדול, חלקו בן 3 קומות וחלקו בן 4 קומות. בבדיקת האפשרות להסיט את הכניסה לחניה הסתבר שהדבר ישפיע בסך הכל ב - 3030' והוא לא שינוי משמעותי. הבקשה עומדת במגבלת הגובה והקומה האחרונה מובלעת בחלל גג הרעפים. האדריכל פיצל את הבנין מכיוון שבסביבה הקרובה אורך גגות הרעפים מוקצב. לאור זאת מציע מר כהן לאשר את הבקשה. לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה מאחר והמבנה המוצע אינו גורם להפרעה למערערים ואינו חורג בנפחו מהבניה הסביבה ובהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 9.12.86)

18. יב - 10327 - ערר יוסף וארנה מלר על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 23.6.86 בגין בקשתם לתוספת בניה - שכ' רמות 02 (תיק בנ/175/81 מטה יהודה)
המשך דיון מיום 28.10.86

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא לתוספת שטח על גג מבנה ברמות - באזור הקרוב לאחר של בנה ביתך בשכונה. האזור יוקרתי, הבניה מרווחת וזבאיסות גבוהה, מדובר באחד מהמבנים שבנה דרוקר - הבניה השאירה אופציה לתוספות בעתיד. למבקשים דירה בגודל של כ - 100 מ' שכמובן אינה דירת מצוקה ולדעתו אם תאושר הבקשה היא תיצור תקדים לתוספות בלתי מבוקרות שייעשו בהליך בניה כלשהוא. במקום בקרו מר רחמימוב, מר זוננפלד ומר דרומי וגם מסקנתם היא שלא לאשר את הבקשה.

מר רחמימוב טען שהתקבל הרושם שיש לגיטימציה לבניה בדיעבד. אין כל ספק שההחלטה של הועדה בדיון הקודם לצאת לביקור בשטח היתה החלטה נכונה אך במקביל על הועדה לפנות לוועדה המקומית ולדרוש איכפה של הריסת בניה לא חוקית. ממספר ביקורים שערך בשכונה גילה שהאופישלה משתנה בניגוד לחכנית ובניגוד לאיכות הסביבה ולרווחת התושבים. הועדה המחוזית צריכה להיות ערה ולעודד פיקוח מתגבר.

מר סויסה תמך בדבריו וציין שזוהי המדיניות שהוא נוקט בה ושחייבים לספל בנושא.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מאחר שאין הצדקה תכנונית לכך והתוספת תהווה פגם ארכיטקטוני.

ב. הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית לבדוק האם סגירת המרפסות שבוצעו בפועל בבנין זה נעשו בהליך של היתר בניה כחוק ולפעול בהתאם.

19. יב - 7998 - ערר מר מורדוך יונה ומר לטיף צדקה על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 2.7.86 בגין בקשת ביטון, מידן ולוצובר לתוספת בניה - גוש 415 חלקה 187 גואטמלה 18 קרית יובל (תיק בנ/86/12)

המשך דיון מיום 28.10.86

בעת הדיון הסביר מר כהן כי הבקשה היא לתוספת בניה בקרית יובל. על השטח הזה חל תרש"ץ מאושר שהוא בעצם תכנית שמבטלת את תכנית 62 שהוכנה לפניו. בתרש"ץ נקבעו קווי הבניה לפי המצב הקיים בשטח. בבנין הנדון אושרה בעבר בנית מרפסות באופן די דחוק. אחד מהמתנגדים לבקשה הנדונה ביקש בעבר לבנות בעורף הבנין, בקשתו אושרה אך הוא לא בנה את התוספת שביקש. בדיון הקודם הוחלט לצאת לסיור בשטח - מר רחמימוב ומר דרומי בקרו שם וההמלצה היא שהבניה המבוקשת תהיה בצורה מסוימת. להערכתו הפתרון המוצע אולי נכון מבחינה תכנונית אך לא מבחינה פרוצדורלית. לדעתו נכון יותר לאפשר בנית תוספות בעורף הבנין ושבינתיים יבנו המבקשים תוספות בחזית ברוחב התוספות הקיימות.

מר זוננפלד תמך בדעתו של מר כהן אך ציין שהוא מבטל את דעתו מפני הצעתו המקצועית של מר רחמימוב שכדי לבוא לקראת המבקשים הציע מה שהציע. דעתו בכל אופן היא שאם אין חובה על הועדה לאשר את הבקשה יש לאשר רק תוספות שיתישרו עם הקו הקיים.

מר רחמימוב ציין שבדרך כלל בדיונים מסוג זה הוא ממליץ שיהא תכנון אחיד ומשותף לכל הבנין ושהאדריכל המקורי יבצע אותו או לפחות יאשרו. במקרה זה מתוך 8 דירות שבחזית הבנין, 7 דיירים כבר הרחיבו לאורך קו אחיד וישר אך כל דייר בנה באופן עצמאי ושונה. הבניה לא מאבן ולא נראית טוב. כשבאים לגבש החלטה מה לעשות עם כניסה אחת של הבנין צריך לשקול יתרונות וחסרונות. תוספת של 2 מ' בלבד בחזית נראית לו חסרת תכלית, לא תעזור לרווחת הדיור של המבקשים ולא תשפר את חזית הבנין. בין השיקולים לסייע למשפחות או לשמור על חזית הבנין שממילא לא טובה - הפתרון שהוא מציע שההרחבה תהיה 2 מ' בצד הקרוב לתוספות הקיימות ותלך ותתרחב לעבר השני מכיון שהמגרש בצד זה רחב יותר. כשהוא חשב על הפתרון הזה לא היו לפניו השקולים הפרוצדורליים שאותם העלה מר כהן. לשאלת מר סויסה אם הדיירים יסכימו לפתרון המוצע ציין מר דרומי כי אם תאושר ההצעה של מר רחמימוב לא יוכלו שאר הדיירים למצות את זכויות הבניה שלהם.

(פרוטוקול מחוזית 9.12.86)

מר כהן טען שבמנותק מהשאלה הפרוצדורלית - שלגביה יוצאו בקרוב הנחיות ארציות וגם הנחיות מטעם העיריה - הוא חוזר על דעתו בקשר לתוספות הרצויות בחזית ובעורף. לדעתו השאלה אם היירים יסכימו לכך אינה רלוונטית בשלב זה.

מר סוקר ציין שהבקשה הנדונה היא מקרה קלסי שמצד אחד ישנו לגביה פתרון עקרוני - המוצע ע"י מר כהן ומצד שני פתרון מקומי - שמוצע ע"י מר רחמנימוב. לדעתו יש לאמץ את הפתרון העקרוני.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לקבל את הערר בחלקו ולאשר את הבקשה ובתנאי שרוחב התוספת המבוקשת בחזית הבנין לא תעלה על רוחב התוספות הקיימות באותה חזית. התוספת המבוקשת בעורף הבנין מאושרת בהתאם להגשה.

ב. הועדה המחוזית פונה לוועדה המקומית שתכין תכנית להרחבת הדיור בעורף הבנין לכל דיירי הבנין.

20. יב 10312 - ערר גב' גליה גביש על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 17.2.86 בגין בקשת מר ידידיה ובניו לנהול עסק - תקון אופנועים ואופנים - רח' אגרון (תיק עסק 1/0924)
המשך דיון מיום 28.10.86

בעת הדיון הסביר מר כהן כי ועדת המשנה המחוזית לעררים שמעה את דברי העוררים והמבקשים לגבי רשיון עסק לחנות לתקון אופניים ואופנועים והחליטה לבקש את חוות דעתה של היחידה לאיכות הסביבה בעיריה. במכתב שכתב מר רון לשם למר סוקר ב - 30.10.86 נאמר כי: "המקום אינו מתאים לייצור צעקה מאופן תפעולו. על המדרכה ועל קירות הבית מוצבים עשרות זוגות אופניים ואביזריהם מהווים פגיעה חזותית במבנה הבית וסביבתו. נראה כי הסיבה לכך היא גודלה הקטן יחסית של החנות וריבוי זוגות האופניים המוצבים מחוצה לה. מאחר ולבד מהבעיה האסתטית אין העסק מהווה מפגע אחר, איני שולל אלא את אופן אחסנת האופניים מסיב לעסק. אבקשך על כן לבדוק אפשרות לשינוי מהות העסק "ממוסך" כפי שהוא מוגדר היום לעסק לתיקון אופניים ולדרוש תנאי ברשיון לאחסנת האופניים בתוך העסק(או כל פתרון מקובל אחר)".
ובמכתב ששלח מר לשם לאגף הרישוי, הפיקוח העירוני ב - 20.11.86 נאמר כי: "בישיבה מתאריך 20.11.86 נקבע: (1) יימצא מחסן לאחסנת זוגות האופניים.

(2) מחוץ לחנות יוצבו 15 זוגות אופניים בלבד לצורך תצוגה.

(3) שיפוצים קלים בתוך החנות: א. שיפור פני החנות. ב. תיקוני טיח וסיד.

שני תנאים אלה יבוצעו בפרק זמן שאינו עולה על שנה אחת".

מר כהן המליץ לאשר את הבקשה בהתאם לתנאים שפרט מר לשם במכתבו מיום 20.11.86.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל אלמנטים בערר ולאשר את הבקשה לנהול עסק לתקון אופנועים ואופנים בתנאים הבאים:

1) יימצא מחסן לאחסנת זוגות אופניים.

2) מחוץ לחנות יוצבו 15 זוגות אופניים בלבד, לצורך תצוגה.

3) שיפוצים קלים בתוך החנות:

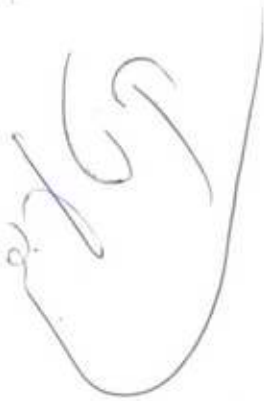
א. שיפור פני החנות.

ב. תיקוני טיח וסיד.

שני התנאים שבסעיף 3 שלהלן יבוצעו בפרק זמן שאינו עולה על שנה אחת.

ג' סבת תשמ"ז
4 ינואר 1987

אליהו סויסה
נציג שר הפנים
ויו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים



פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה בישיבה מס' 36 שהתקיימה
ביום שלישי י"ד כסלו תשמ"ז 16.12.86
י"ר ונציג שר הפנים: א. סויסה

השתתפו:

- | | |
|--------------|--|
| ת. אשל | - רשות מקומית ירושלים |
| א. ברזקי | - נציגת שר השכון |
| ש.ז. זוננפלד | - רשות מקומית ירושלים |
| ל. ידין | - נציגת שר החקלאות |
| מ. כהן | - מתכנן המחוז |
| א. ליטמן | - רשות מקומית מטה יהודה |
| ש. לרמן | - נציג שר הבריאות |
| מ. נחמיה | - רשות מקומית ירושלים וממלא מקומו ר. דנגור |
| מ. נקמן | - נציג שר התחבורה |
| ת. רווה | - נציגת שר המשפטים |
| ד. רוניס | - אדריכל וממלא מקומו א. רחמימוב |

נכחו:

- | | |
|------------|------------------------------|
| פ. בלנק | - מחלקת מהנדס העיר |
| ג. ברנדס | - מחלקת מהנדס העיר |
| נ. הוד | - מחלקת מהנדס העיר |
| ד. ויסקינד | - מחלקת מהנדס העיר |
| י. טוראל | - מחלקת מהנדס העיר |
| ג. יניב | - סגן מהנדס העיר |
| א. כחילה | - סגן ומ"מ ראש העיר |
| א. ניב | - מהנדס העיר |
| י. סוקר | - יועץ סביבתי לוועדה המחוזית |
| י. פלאיט | - לשכת התכנון המחוזית |
| נ. פלט | - לשכת התכנון המחוזית |
| מ. שירץ | - מזכירת הועדה המחוזית |

נעדרו:

- | | |
|--------------|-----------------------|
| ע. דרמן | - נציג שר הבטחון |
| ע. לוכסמבורג | - נציגת מע"צ |
| י. שרון | - רשות מקומית ירושלים |

(פרוטוקול מחוזית 16.12.86)

א. אישור פרוטוקולים

- (1) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 31 מיום 4.11.86
- (2) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 32 מיום 11.11.86

בפרוטוקול הועדה המחוזית מס' 32 מיום 11.11.86 נפלה טעות טכנית ויש לחקנו כלהלן:
- בעמוד 10, בשורה התחתונה - במקום "מחברת ערים" צ"ל "נציגי היזמים"
- בעמוד 12, ברישא לסעיף ו' - במקום "מהנדס העיר" צ"ל "מהנדס הועדה המקומית".

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

ב. כללי

1. יב - 10358 - שרותי נפט בע"מ - מחסן לגלילי גז - עטרות

בפתח הישיבה מסר מר סויסה כי חברי הועדה ודאי קראו בעתון "כל העיר" את הכתבה הנוגעת לנדון ביניהם כאלה שלא השתתפו בדיון שהתקיים בוועדת המשנה להתרי בניה בדבר העברת מחסן גלילי הגז מדרך בית לחם לאזור התעשייה בעטרות. הנושא לא נכלל ברשימת הנושאים שבסדר יום ועדת המשנה מיום 9.12.86 אך מפאת דחיפותו וחשיבותו הובא לדיון. הועדה לא קבלה החלטה סופית וכבר ביום שישי פורסמה ידיעה בעתון אודות הדיון וחוות הדעת הסביבתית. אתמול קבל מכתב ממר כחילה בו הוא מביע את מורת רוחו מעצם הפרסום ופגיעתו בעיריה.
בנסיבות אלה הוא מוצא לנכון לקרוא לחברי הועדה ולבקשם, אף שאינו יכול לחייבם בזאת, להמנע מלהתראיין בפני אמצעי התקשורת, בפרט בנושאים רגישים ושנויים במחלוקת כדי לא לגרום לפרוד אלא לשאוף לאיחוד, יש להצטער על שבנסיבות כאלה נוצר מתח בין העיריה והועדה המחוזית.

מר לרמן ציין כי הוא מוצא שמצב של מתח בין העיריה והועדה המחוזית הוא בריא משום שתפקידה של הועדה המחוזית הוא לבקר ולפקח על העיריה. הוא הופתע מעצם הידיעה שנושא כזה בעל השלכות סביבתיות כבדות נדון בוועדת המשנה ולא במליאת הועדה.
לענין הדחיפות העיר כי כאשר מובא נושא בדחיפות יש לשאול מה פשר הדחיפות ובדרך כלל יש דברים בגו.

גב' אשלציינה כי כאשר הוחלט להביא את הנושא בפני ועדת המשנה צריך היה להודיע, טלפונית, לכל חברי הועדה.

מר סויסה ציין כי כאמור היה הדיון דחוף משום שהיזמים, גם עפ"י עדות בשטח, מבצעים את העבודות כבר זמן רב, ולאור זאת הוטל על היועץ הסביבתי להגיש חוות דעתו לוועדה.

מר דנגור ציין כי ישנם נושאים שמובאים בדחיפות לדיון בוועדה, אדרבא שיובאו אך יש לידע את חברי הועדה על כך.

מר סויסה ציין כי חברי הועדה יקבלו את פרוטוקול ועדת המשנה ויוכלו להעביר את הערותיהם והשגותיהם אם וכפי שימצאו לנכון.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ג. תכניות לאישור (מתן תוקף)

2. (3429) תכנית מס' 3429, שינוי מס' 44/83 לתכנית המתאר המקומית ושינוי לתכנית 2267, 1390, שכ' רוממה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3379 מיום 18.9.86.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

(פרוטוקול מחוזית 16.12.86)

ד. תכניות להפקדה

3. (2745 ב') תכנית מס' 2745 ב', שינוי מס' 2/86 לתכנית 2745 (שינוי תכנית מתאר מקומית - שכ' רמות) המשך דיון מיום 2.12.86

בפתח הדיון ציין מר סויסה כי הועדה החלה לדון בתכנית בישיבתה הקודמת ואולם לא קבלה החלטה סופית לבקשת מר שרון ומר רזניק לבקר בשטח.

מר רזניק התנצל על שלא הספיק לבקר במקום.

מר כהן חזר על עיקרי הפרטים שהובאו בפני הועדה בדיון הקודם, וציין את המגבלות והתנאים שבכפוף להם הוא ממליץ להפקיד את התכנית:

- בשטח המוצע למגורים תקבע העמדתם של 4 בנינים במקום 5.
- גובה הבנין במגרש מס' 2 לא יעלה על גובה הבנין הקיים בסמוך מצד מזרח.
- כחוצאה מבטול בנין יגדלו המרווחים בין הבנינים והבנין הקיצוני ממזרח יורחק מהבנין הקיים הסמוך לו..
- נספח הבינוי יערך על רקע של מפת מדידה מדויקת לרבות סימון גבהים ותשתית קיימת.
- תכנית הפתוח תכלול את המתחם כולו ותהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ובצוע הפתוח כולו יוטל על היזם.

גב' אשל ציינה כי היא מתרשמת שגם במקרה זה כמו במקרים אחרים ברמות אנשים רוכשים דירות במדרונות בחורסר ידיעה על הבניה העתידית לפנייהם. לדעתה עדיף להנמיך את גובה הבנינים בקומה ולצופף אותם מאשר להשאירם גבוהים יותר ובמרווחים גדולים יותר. היא איננה משוכנעת שפזור הבנינים במרווחים גדולים יותר ישרת את המטרה, וייתב עם הסביבה.

מר רחמימוב ציין כי המבט החשוב אל המבנן החדש הוא דווקא מכור הכביש הראשי בעוד שקודם נקבע השטח כרצועה ירוקה המלווה את הכביש לאורכו. לכן הוא סבור שהתכנית המוצעת איננה מיטיבה אלא מרעה את המצב מבחינה תכנונית. ואולם אם אמנם חייבים לאשר את התכנית היה מעדיף לקבוע במקום בנינים צמודי קרקע המשתלבים בבניה הקיימת בהמשך לאופי הבינוי הקיים.

גב' ברזקי ציינה כי הועדה אינה נאלצת לאשר את הבינוי אלא לדון בשינוי היעוד. מדובר במגרש מס' 2 המיועד למגורים והיתרה מאושרת כשטח ירוק. העובדות בשטח הן של דרדרת אבנים בשטח ולול המכוסה בשפכים. לדעתה כאשר השטח יהיה בבעלות פרטית הוא ישמר ויטופל. בהתייחסה לנושא המרווחים בין הבנינים ציינה כי בנוסף לתרומתם לאיכות החיים מתחייב המרווח המוצע מפאת מחקני התשתית של המתחם כולו העוברים במקום. מר רחמימוב הציע שהבנינים יהיו מדורגים ומאידך יותאמו לבנינים בסביבה. אולם בפועל קיימים בנינים בני 3-4 קומות הבנויים לגובה ללא דרוג. הגורמים המעורבים בתכנון התמודדו עם מספר פתרונות והתכנון המוצע נראה לה סביר.

מר כהן ציין כי ההצדקה לשינוי היעוד בתכנית הוא הנסיון להשלים את הבינוי במקום.

מר כחילה העיר כי סיום הבניה בצומת הדרכים חשוב מאד משום שכיום הפינה מסתיימת ללא גמר נאות.

גב' אשל חזרה על הצעתה לבטל את הקומה העליונה.

מר רחמימוב ציין כי בשלב זה היה מסתפק בבינוי של דירות ברמה גבוהה, ככל שהצפיפות תגדל כן תרד רמת הדיור. הוא מציע לבטל את שתי הקומות הגבוהות לדרג את הבנינים כך שמכוון הכביש הראשי יראה גמר בינוי רך יותר ולא מסיבי.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את המשך הדיון וההחלטה לשם ביקור במקום.

(פרוטוקול מחוזית 16.12.86)

4. (3186) תכנית מס' 3186, שינוי מס' 8/82 לתכנית המתאר עמ' 9 ושינוי מס' 2/82 לתכנית 2219 א', שטח בין רחובות יפו ושלמה המלך (מלון פאסט)

בפתח הדיון מסר מר סויסה כי בשבועות האחרונים קיימה פרקליטות המדינה התייעצויות עם היועץ המשפטי של משרד הפנים בתאום עם גורמי התכנון, בהתייחסה להחלטת הועדה המחוזית האחרונה בענין מלון פאסט והגיעה לסכום שיובא בפני חברי הועדה באמצעות גב' רווה.

גב' רווה ציינה כי הסכום נכתב על רקע העתירה לבג"צ שהגישו יומי מלון פאסט, כאשר הועדה המחוזית קבלה החלטות בשתי ישיבות האחת ב-9.9.86: "לדחות את הצעת התכנית במתכונת הבינוי כפי שהוצגה בפני הועדה", זאת בעוד שבישיבה קודמת מיום 5.11.85 החליטה: "הועדה המחוזית מאמצת את הנחיות התכנון שגובשו ע"י הועדה המקצועית מיום 28.7.85 ותהא נבונה להפקיד תכנית שתערך בהתאם, כאשר תוגש לוועדה לשם קבלת החלטת הפקדה...". על כך פנו היוזמים ועתרו, כיצד בישיבה אחת החליטה הועדה לאמץ את התכנית ובישיבה אחרת דחתה אותה. פרקליטות המדינה קיימה דיונים בנושא והכינה את הנוסח כלהלן:

"לאחר הגשת העתירה בתיק בג"צ 648/86 בדקו נציגי פרקליטות המדינה והיועץ המשפטי של משרד הפנים בתאום עם נציגי הועדה המחוזית את מכלול הליכי התכנון והנתונים הצריכים לענין ואף נתקיים דיון משותף עם אנשי עיריית ירושלים. פרקליטות המדינה והיועץ המשפטי של משרד הפנים מעריכים כי לפי הנתונים התכנוניים הקיימים עד כה והחלטות הועדה המחוזית בנדון, לא צראה כי יש נמוקים כבדי משקל שניתן יהיה לסעון בבג"צ להצדקת החלטה של שלילת בניי כמשתמע מהחלטת הועדה המחוזית מיום 9.9.86. זאת ועוד, משהוברר כי העירייה מודעת לאפשרות של הגשת תביעה לפצויבסדר גודל של 1-5 מליון דולר, כפי שהודיע מהנדס העיר בישיבת הועדה המחוזית מיום 2.9.86 ואינה יכולה לקבל על עצמה התחייבות לפיצויים בסדר גודל זה - אין מנוס אלא להמשיך בהליכי התכנון במתכונת שנקבעה בהחלטת הועדה ביום 5.11.85. מומלץ כי בהחלטה להפקדה ייקבע בתכנית פרק זמן מקסימלי בין אישור התכנית להשלמת ביצועה".

הפרשנות היא שיש להתייחס לאותן הנחיות שאמצה הועדה בהחלטתה מיום 5.11.85 והן נוגעות לקוי הבנין, טובה הבנין, גג הבנין וכו'. אם יש לחברי הועדה הערות או השגות הם יכולים להתייחס ולהביעם.

מר כהן ציין כי בישיבת הועדה מיום 5.11.85 הביא בפני הועדה ההמלצות שגובשו ע"י צוות מקצועי רחב, לרבות נציגי העירייה, שהביטוי הפיזי שלהם תורגם לנפח ומטעפת בנין כפי שמוצג במודל, ואלה אומצו ע"י הועדה בהחלטתה בתום אותה ישיבה. הועדה המקצועית בחנה את ההבטים התכנוניים של הבניה במקום בהתייחס למיקומו המיוחד והרגיש של המגרש בין רחוב יפו לתכנון רחוב ממילא ובהתחשב בעובדה שהוקנו בשטח זכויות בניה - הן בהיתר בניה ובמשנה חוקי בתכנית המתאר של ממילא 2229, ומצאה שיש להנחות את המתכנן ע"י קביעת מערכת מגבלות עקרוניות:

- א. קוי הבנין - קו הבנין לאורך רחוב יפו יהא 0 כאשר בחזית זו תקבע ארקדה מסחרית תוך נסיגה בשני מקומות ליצירת ככרות.
- ב. גובה הבנין - ההנחיה לגבי הגובה נקבעה בהתייחס לגובה החומה כאשר הבנין יהא נספך במטר אחד מגובה החומה בנקודה הקרובה ביותר. על מנת לודא ולהבטיח שלא תהא חריגה מכך נדרש המתכנן להמציא מדידה מדויקת של גובה החומה.
- ג. גג הבנין - בהתייחס להצעה הראשונית שהוגשה ע"י העירייה שכללה מבני שרות ומתקנים על הגג גובהה ההצעה למקם את כל המבנים והמתקנים מתחת לפני הקרקע ולהותיר את הגג "נקי" מכל אלמנט כזה.
- ד. פרטי עיצוב הבנין - לאור קנה המידה של הבנין הוא יתוכנן כבנין אבן בשיטת הבניה המסורתית תוך הדגשה של האלמנטים ההוריוזנטליים והורטיקליים.
- ה. קומות תת קרקעיות - נקבע שניתן להוסיף קומות תת קרקעיות בתנאי שאם ישמשו כשטחים סחירים הם יחוייבו בתקן חניה מלא.
- ו. מסמכי התכנית - התכנית תכלול נספחי בינוי מפורטים ומדויקים על מנת שלא לאפשר מידה רחבה של גמישות.

מיום קבלת ההחלטה הנ"ל ועד ליוני 86 קוימו מספר פגישות עם היוזם בנוכחות נציגי עיריית ירושלים ובהשתתפות מר ברוצקוס כמתכנן סכנית עמ' 9 ובהתאם לאותן הנחיות ועפ"י החלטת הועדה הובאה התכנית בפני הועדה לשם הפקדתה.

(פרוטוקול מחוזית 16.12.86)

- בישיבה מיום 2.9.86, בעקבות דיון ארוך ונוקב הועלתה להצבעה הצעת הפקדה ב-3 תיקונים:
 א. אל אף שצוין גובה הבנין נקבע בתכנית של העיריה לבדוק שאכן הבנין נמוך במטר אחד מהחומה בנקודה הקרובה ביותר אליה.
 ב. הכניסה המוטורית לבנין תהא מרחוב כורש.
 ג. הפתחים בחזית הפונה לשער יפו יצומצמו בהתאם להערות אדר' רחמימוב.

ואולם כזכור החליטה הועדה לדחות את הצעת התכנית.

עתה בעקבות הסכום שהכינה פרקליטות המדינה יש להתייחס לתכנית המוצגת. הוא ממליץ להפקיד את התכנית וכך גרס בעבר, משום שנעשה מאמץ רב בהכנתה בהתאם לעקרונות וההנחיות שנוסחו ע"י הועדה המחוזית.

מר ניב ציין כי שנים רבות הוא עוסק בתכנון בניינים ואף בבניינים מורכבים ומנסיונו קשה לשמור על הגבלה של גובה מוחלט של מטר מתחת לגובה החומה משום שבתכנון מפורט ישנם אילוצים של קונסטרוקציה למשל שעלולים לשנות את הגובה הסופי במספר סנטימטרים. השאלה היא באיזו מידה הקביעה האבסולוטית היא קריטית.

מר כהן ציין כי ישנן קביעות שהן עקרוניות וחשוב להחמיר בהן, כבר היו דברים מעולם וניתן לגבור עליהם על ידי חלוקת היתר הבניה לשלבים על מנת לודא שהבנין יגיע בסופו לגובה שיקבע לו.

מר כחילה ציין כי אין הוא מעונין להכנס להיבט הארכיטקטוני. העובדה שבמגרש מוקנות זכויות בניה היתה ידועה לעיריה כגורם שיש לפצותו והיא העדיפה את דרך הפיצוי על בניה בשטח בקירבה יתרה לחומה. כאשר הגיעה העיריה למסקנה שלא תוכל לגייס את מלוא המשאבים הדרושים לפיצוי היוזם הגתה את הרעיון לצמצם את מסת הבניה ולפצות את היוזם על חלק הזכויות שהופחתו.
 אם אמנם אפשרות כזו איננה נשוא הדיון ואין מנוס אלא לדון בתכנית המוצגת הוא סבור שהועדה צריכה להביא בחשבון שקשה לעמוד בקביעה המוחלטת של גובה הבנין. כמו כן יש לקבוע שלבי בצוע ולדאוג שעל גג הבנין לא יוצב ולא יבנה שום אלמנט כדי שיהיה גימור נאה למתחם רגיש זה.

מר סויסה ציין כי בדיונים בפרקליטות המדינה היה אף מי שהביע דעה קיצונית שיש לחייב את הועדה להפקיד את התכנית.

מר זוננפלד ציין כי החלטת הועדה לדחות את התכנית היתה החלטה כבדה בנסותה להכות על חטא שחטאה כאשר אישרה בעבר בניה במקום הרגיש ביותר. ההחלטה נבעה מתוך תחושה שנעשתה כאן שגיאה היסטורית שעלולה להיות בכיה לדורות. ההחלטה אם כי באה באיחור, באה לאור ההמחשוו בדג שהוצג בפניה. היה מי שהציע לשלם פיצוי ליזם אך עתה מסתבר שלא היה לכך כיסוי מבחינת האפשרויות הכספיות ובלית ברירה נאלצת הועדה במודע להכשיר שגיאה חכנונית במקום הרגיש ביותר בירושלים.
 מר רזניק לא היה שלם עם ההחלטה ולכן נמנע בהצבעה. הוא מודאג מדברי מר ניב שלא ניתן לעמוד בקביעה של גובה הבנין והוא סבור שלפחות בנושא זה יש להגביל ולהחמיר.

גב' אשל ציינה כי היתה חברה במועצת העיר כאשר רנה בתכנית להקמת מלון פאסט והיא הצביעה נגד הצעת ראש העיר. היא סבורה שהכניה במקום היא טעות חמורה.
 מבחינה משפטית יתכן ונעשו מחדלים בנושא זה, אך היא סבורה שגם במקרה זה כמו במקרים אחרים היתה המדינה צריכה לתת את הגנתה המשפטית, משום שההגינה הציבורית וטובת העיר מחייבים זאת. מדובר במקום מאד רגיש שבניה בו אינה מחויבת המציאות ואין צורך בעוד חדרי מלון בירושלים. לאור חוות הדעת המשפטית היא מבקשת לדעת מהם שטחי הבניה המוצעים, יתכן ושורה של חנויות עשויה להיות תמורה חלקית ועל היתרה ניתן פיצוי. ואולם אם יסתבר שאין מנוס מאישור הבנין היא משוכנעת שהדורות הבאים יצביעו על הועדה באצבע מאשימה.

בהתייחסה להצעת התכנית הנדונה ציינה כי אין להקל ואולי אף להחמיר ע"י הרחקת הבנין מהחומה. הנמכת גובה הבנין וטפול נאות בכניסה המוטורית יתכן שלאור המגבלות שתקבענה יסוגו היזמים מכוונתם לבנות. נעשו בעבר טעויות והיא עדיין סבורה שבדרך של משא ומתן ניתן למצוא פתרון טוב יותר ע"י פיצוי חלקי והגבלת הבניה.

(פרוטוקול מחזית 16.12.86)

מר דנגור ציין כי בדיון קודם שאל מהי הסיבה לקביעת גובה הבנין הנמוך במסר מהחומה ונענה כי יש בכך להבטיח את ראיית החומה. לא ברור לו מהיכן תראה החומה ומאיוז מרחק, לדעתו יש להפחית את גובה הבנין ככל שניתן בחלק הקרוב לחומה ולחת פיצוי לכך בהגבהת הבנין בכוון מערב. כיון שהעיריה לא תוכל לעמוד בגובה הכספי של פצוי ובהקפדה על גובה הבנין בחלק הסמוך לחומה הוא מציע להסיג את הבנין בחלק הקרוב לחומה.

מר ניב ציין כי דבר על המגבלה של גובה הבנין בנימה צינית משום שהקפדה על כך מחייבת הגשת התכנון, לפחות באלמנט זה, בקנה מידה 1:50. בהתייחס לסייפא של המלצת הפרקליטות, בקש שאם אמנם יוחלט להפקיד את התכנית יש לחייב בשלבי הבצוע, בדרך משפטית או ערבות כספית, שמיד עם קבלת ההיתר ימולא הבור עד מפלס פני הקרקע.

גב' רווה ציינה כי כוונת ההמלצה מרחיקה לכת עוד יותר, דהיינו קביעת מגבלת זמן עד לגמר הבניה.

מר רחמימוב ציין כי עוד בשלבי הדיון המוקדמים נקט בעמדה שניתן לבנות במגרש הנדון. לדעתו באזורים שמצפון לעיר העתיקה וממערבה יש מקום לבניה חדשה ועל אחת כמה וכמה במגרש שעמד בו בנין בעבר, שאלמלא נהרס לא היו מערערים על קיומו. יחד עם זאת, הסעים כי בניה במקום צריכה להיות "פנינה" ומופת ארכיטקטונית לאור המיקום הרגיש, וכי יש לקבוע אמות מידה וקריטריונים מחמירים ביותר לגבי התכנון והביצוע. בעקבות המנדט שניתן לוועדה המקצועית להנחות את המתכנן הוא מוצא שהבנין המוצג אינו עומד בצפיותיו ואין הוא התשובה הנאותה לבניה במקום זה. הוא סבור שמגבלות של שטחי בניה וגובה ביחס לחומה אינן התשובות ההולמות וערבות לבן שהבנין יהיה טוב. בהתייחסו לחתך, כאשר למעלה ממחצית נפח הבניה סמוך מתחת לפני הקרקע, ציין כי להקף השטחים השלכה ישירה על נפח התנועה שתוצר, שתתמקד דוקא בנקודה הרגישה ביותר מול שער יפו. אשר לעצוב הארכיטקטוני, ציין כי מעברו השני של הרחוב, משער יפו ועד השער החדש קיימת חומה רצופה ללא פתחים בעוד שממול יוצר פתח המתחרה בגודלו עם שער יפו. ככר צהל היא מוקד המסיט את התנועה לכל הכוונים, נקודה זו שהיא צומת אורבנית מרכזית בעיר איננה מקבלת את הטיפול הראוי לה. לאור כל ההערות לעיל הוא סבור שהפתרון המוצע איננו הפתרון הנאות לפרוייקט באתר זה.

גב' רווה ציינה כי הועדה מצווה להתייחס לתכנית המוצגת ולגביה ניתן להעיר הערות. לשאלת הזכויות השיבה כי ליוזם ניתן היתר בניה שפג תוקפו אולם זכויות מעוגנות בתכנית ממילא מס' 2229. התכנית המוצגת משנה מהתכנית הקודמת והיה נפגעו זכויותיו אזי קיימת חובת תשלום פיצויים.

מר נקמן ציין כי הוא שמח שמר רחמימוב הזכיר שהיו בין חברי הועדה כאלה שחייבו מבחינה תכנונית בניה בשטח והוא נמנה עליהם. לדעתו אסור להשאיר את השטח ריק מבניה. ההולך משער יפו מערבה ראוי שדרכו תלווה בחזית מסחרית. צר לו על שגב' רווה איננה מיצגת את חוות הדעת המשפטית אולם הועדה המחוזית כגוף סטוטורי רציני הדן בנושאים כלכליים ותכנוניים יש לה מחויבות כלפי החלטותיה וצריכה להיות בהן עקביות ורציפות. הועדה צריכה להתייחס לבינוי המוצג בפניה, יש בין חברי הועדה ארכיטקטים שתפקידם לסייע ולתרום לתכנון ולעצוב, ולכן הוא מבקש מהם לגלות גישה פוזיטיבית קונקרטית. ההחלטה לגבי גובה הבנין איננה מובנת גם לו משום שהפרש גבהים של מסר אחד איננו משמעותי. מר דנגור הציע למשל לסגת ולבטל את חלק הבנין הקרוב לחומה. באשר לתנועה ציין כי הוא שמח שיש מי שמכיר ורואה את הבעיות של התנועה באזור.

מר ניב ציין כי הועדה המקומית הגישה תכנית ולו רק מהסיבה שחששה מפיצוי כספי גדול. התכנית לא היתה פרי יוזמה מקצועית שלו אלא כנגד היתר הבניה שפג תוקפו. הוא הציע תכנית שחלק מהנוכחים ראו אותה באופן בלתי פורמלי. הוא סבור שצריך לבנות ולהסתיר את הבנינים מאחור אך בהקף הרבה יותר צנוע ואולי לכתום את הבנין כפי שהציע מר דנגור. היוזמים נחוישים בדעתם לבנות מלון ולכן ההצעה להקטין את רוחבו אינה ריאלית משום שכל צמצום ברוחב יקטין את יעילותו.

(פרוטוקול מחוזית 16.12.86)

מר רזניק ציין כי הוא מנמח על חברי הצוות המקצועי שטפל בנושא. הוא תוהה מה בדיוק מפריע לו, הבנין או התהליך. בזמנו הביע את דעתו שהפתיחה של המבט לכוון שער יפו הוא יפה מאד, לעומת דעות חבריו הוא סבור שאין צורך בחיכוך עם בנין. הפרספקטיבה שיש לחומה ולשער יפו מאד חשובה לו. התהליך של תכנון בנין על שולחן הועדה לאחר תאום עם המתכנן וסחבת של 10 שנים בלך ושוב ללא מתן תשובה מפריע לו יותר.

מר ניב ציין כי ליוזם היה היתר והוא לא ממש אותו. ביוזמתו קרא ליוזמים משום שעובדת הבור במקום הפריעה לו מאד ובקש אותם למלאו עד מפלס הכביש ואף הבטיח לסייע במתן היתר בתקופת ההפקדה, לכן אין אמת בטענה שהיתה כאן סחבת.

מר רזניק בקש לדעת בודאות אם צריך לאשר בניה במקום או לא.

גב' רווה ציינה כי עפ"י הסכום שהוקרא בראשית הישיבה צריך לאשר בניה, על איזו בניה, תדון הועדה ותחליט.

מר רזניק הציע שלא להחליט בשלב זה על הבינוי אלא על העקרון. וכי הבינוי ידון בועדה מיוחדת שתקום לשם כך.

מר ניב ציין כי הועדה המחוזית החליטה והסמיכה ועדה מקצועית שתמליץ על תיקונים ושינויים בבינוי. חברי הועדה המקצועית הביאו בפני מליאת הועדה את המלצותיהם וזה בדיוק המצב שבו נמצאים היום. לענין זה שאל את גב' רווה אם אמנם המלצת הועדה המקצועית מחייבת.

גב' רווה הבהירה כי הועדה המחוזית לא מאצילה מסמכויותיה לשום ועדה אלא סמכה את ידה על ועדה מקצועית אשר ישבה והביאה את המסמך המוצג היום על שולחן הועדה.

גב' ברזקי ציינה כי הועדה המחוזית קבעה הנחיות תכנון לועדה מקצועית בדבר קוי בנין, גובה בנין, ארקדה לאורך רח' יפו וכיו"ב. אותה ועדה מקצועית לטוב או לרע, ולא פה אחד, מצאה מכל האופציות שהיו בפניה את האלטרנטיבה המוצגת כמועדפת. לדעתה אין הועדה המחוזית כפופה להמלצות הועדה המקצועית, ושוב הדגישה שהאלטרנטיבה המוצגת לא נבחרה ברוב מוחלט.

מר סוקר ציין כי מר רחמימוב התייחס להיבטים נוספים על ההבט העיצובי ואולם לא היתה בפני הועדה התייחסות להיבט הסביבתי. המקום מצוי בציר תנועה ראשי בירושלים. תכנית הבנין היא מכסימלית ללא מרווחים והועדה לא נתנה דעתה להשפעות התחבורה על השמוש המוצע בקו 0 של הבנין. האימפקט הסביבתי לא בא לידי ביטוי בתכנית, יש לקבוע הנחיות לבניה ולשמוש המוצע. הצעת דגנור יכולה לתת פתרון למעבר הולכי הרגל בציר ממילא - שער יפו.

מר כהן ציין כי לאור הצעות שהושמעו כאן, יש לו תחושה כבדה של התנערות ממהלך הדיונים, העמדות ושותפות החברים להחלטות. יתכן שלגיטימי שאדם ישנה את דעתו או יחזו בו מעמדו, אך בדיוק להבט זה נתנה הפרקליטות את דעתה כאשר קבעה את הנחיתה. כל אותם נושאים שחברים בועדה התייחסו אליהם היום נדונו בעבר, אלמלא החליטה הועדה את שהחליטה ביום 22.5.85 - כאשר סמכה את ידה על צוות מקצועי להנחות את המתכנן בעצוב הבנין, היה מקום לבוא ולהעמיד לדיון את השאלה אם לבנות או לא לבנות במקום. אולם המסקנה מאותה הישיבה היתה חיוב הבניה במקום ובסתמך על כך גובשו המלצות והנחיות למתכנן שעל פיהן יגיש המתכנן תכנית והועדה תדון בפרטיה. בישיבות הועדה המקצועית נדונו ונבחנו היבטים שונים לרבות היבטים סביבתיים ותחבורתיים שסוקר השיג עליהם.

ביום 15.4.86 כאשר הציג המתכנן בפני הועדה המקצועית 3 אלטרנטיבות התריע מר רזניק מפני פתרון שיהא תוצאה של ספוק מאוייהם של כל האדריכלים בישיבה וכי הוא מעדיף את אלטרנטיבה א'. לפיכך הוא מציע שהועדה תתייחס לבינוי המוצע ותקבל החלטה בהמשך להליך שהחלה בו ביום 22.5.85. לגופו של ענין ציין כי ההמלצה לקבוע את גובה הבנין ביחס לגובה החומה גובשה בישיבה שהשתתף בה גם מר ברוצקוס, מתכנן תכנית עמ/9 ואשר הדגיש את חשיבות הגובה והגבלתו על מנת שהבנין לא יתנשא מעל גובה החומה והציע את הקביעה של מסר אחד מתחת לגובה החומה בנקודה הקרובה ביותר. אגב כך ציין כי בדיון שבו הוחלט על גובה הבנין איש לא ערער או הרער על המשמעות "הפילוסופית" בנתון זה.

(פרוטוקול מחוזית 16.12.86)

לענין שטחי הבניה ציין כי כאשר דנה הועדה המחוזית בתכנית המתאר לממליא מס' 2229 ושמעה את התנגדות בא כוח בעל המגרש דאז, היא החליטה לעגן את זכויותיו שעפ"י היתר הבניה בהוראות התכנית. עפ"י היתר הבניה (מס' 72/390) הסתכמו שטחי הבניה ב-12,900 מ"ר, ובגובה העולה על גובה הבנין המוצע עתה ב-5 מטר.

להערכתו, אם תחליט הועדה להפקיד את התכנית המוצגת בפניה היום שהיא למעשה המשך ההליך המתבקש, לא תהא בה עילה לפיצויים מאחר שהיזם הסכים לכל מהלך הגשת התכנית והתנאים שהציבה הועדה. מאידך, הצעות כגון כסול קומה או שתיים פרושן שהבנין לא יבנה. בהתיחסו להצעה להקטין את רוחב הבנין, ציין כי בשל מגבלות המגרש והאילוצים הנובעים מצורתו ומיקומו לא ניתן לקבוע קווי בנין במרווחים וכי הארקדה לא היתה בתכנית המקורית אלא הוכתבה בהנחית הועדה המחוזית.

אלמלא היתה מובעת הסתייגות ושלילה מוחלטת מהפתרון המוצע לא היה פונה בשעתו למר לוי להביא את התכנית לדיון בועדה. התכנית הובאה לדיון כשכל אחד היה חופשי להביע את עמדתו, ולראיה ציין כי בתום הפגישה של הועדה המקצועית ברכו הנוכחים את המתכנן על המאמצים שעשה בהביאו את הפתרונות השונים. עמדתו בנושא אינה נובעת מתוך מחוייבות כלשהי אלא בעיקר משום האמינות שהוא מיצג או שהועדה כולה מיצגת, שצריכה גם לעמוד במבחן המציאות. להערכתו ניתן להגיע לכלל החלטה מספקת שלא תגיע לדיון בבג"צ העומד ותלוי בשלב זה, אם ע"י שניים כגון - העתקת הכניסה המוטורית לרחוב כורש, על דעת נציג שר התחבורה, או בחינה מחודשת של הגובה הסופי, או לחלופין, כתימת החלק המזרחי של הבנין כפי שהציע דנגור.

לסיכום, המליץ מר כהן להפקיד את התכנית המוצגת בשניים דלעיל ובתוספת קביעת שלבי בניה קפדניים להבטחת השלמת הבניה תוך פרק זמן מכסימלי, של 3 שנים מיום קבלת היתר הבניה, בכפוף למתן ערבות בנקאית גבוהה לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריה.

מר ניב בקש שהחתימים לפחות אחד או שניים יהיו בקנה מידה 1:50 ויהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית, אם אמנם יוחלט על גובה נמוך במטר אחד מהחומה.

מר רוניק ציין כי הביע בועדה את דעתו שלא צריכה להיות בניה בשטח ומוטב להשאיר את השטח ללא בניה. ואולם רק כשנאמר לו ש"אין ברירה" התיחס לבינוי המוצע וטען כי הכניסה המוטורית מול שער יפו היא פגם תכנוני והעיר לגבי אופי החזיתות בבנין.

הוא אינו סבור שעצם התייחסותו המקצועית לפרטי הבנין כובלת אותו להצביע בעד התכנית בועדה המחוזית ואולם גם אז לא הצביע נגד אלא נמנע, הוא קבל על עצמו את השתתפותו בועדה המקצועית ב"אין ברירה" אך עדיין הוא עומד בדעתו ומרגיש חופשי להביע את עמדתו הבסיסית שמוטב לא לבנות במקום. הוא סבור שהיה הוגן כאשר נמנע בהצבעה אף שראה שגיאות תכנוניות כמו הכניסה המוטורית לקומות התת קרקעיות.

בתום הדיון העלה מר כהן את נוסח הצעת ההחלטה כדלקמן:

להפקיד את התכנית הנדונה בכפוף לשינויים ולתנאים הבאים:

- א. הכניסה המוטורית תועתק ותהא מרחוב כורש, בתאום עם נציג שר התחבורה.
- ב. חזיתות הבנין יתוקנו בתאום עם הצוות המקצועי.
- ג. תקבע בתכנית הוראה המחייבת בניה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בשטח הבניה המסורתית.
- ד. יש לצרף לנספח התכנית חתך אורך ורוחב בקנה מידה של 1:50
- ה. יש לצרף לתכנית נספח תנועה וחניה.
- ו. חזית הבנין המזרחית הפונה לכוון שער יפו, תורחק מגבול המגרש. שער נסיגת הבנין יקבע בתאום עם הצוות המקצועי.
- ז. תקבע בתכנית הוראה בדבר איסור מתן הקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וחייב הבניה בהתאם לנספח הבינוי.
- ח. יקבע בהוראות התכנית פרק זמן מקסימלי של 3 שנים מיום קבלת היתר הבניה ועד להשלמת בצוע הבניה, בכפוף למתן ערבות בנקאית להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.
- ט. יש לחייב את היזם להגיש היתר בניה בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית ולעגן הוראה זו בתכנית.

הצעת ההחלטה התקבלה ברוב של 9 חברים (שני חברי ועדה נמנעו ואחד התנגד)

(פרוטוקול מחוזית 16.12.86)

נוחלס: להפקיד את התכנית הנידונה בכפוף לשינויים ולתנאים הבאים:

- א. הכניסה המוטורית תועתק ותהא מרחוב כורש, בתאום עם נציג שר התחבורה.
- ב. חזיתות הבנין יתוקנו בתאום עם הצוות המקצועי.
- ג. תקבע בתכנית הוראה המחייבת בניה מאבן טבעית מרובעת ומסותחת בשטח הבניה המסורתית.
- ד. יש לצרף לנספח התכנית חתך אורך ורוחב בקנה מידה של 1:50.
- ה. יש לצרף לתכנית נספח תנועה וחניה.
- ו. חזית הבנין המזרחית הפונה לכוון שער יפו, תורחק מגבול המגרש. שער נסיגת הבנין יקבע בתאום עם הצוות המקצועי.
- ז. תקבע בתכנית הוראה בדבר איסור מתן הקלות בגבול סטייה כלתי ניכרת וחייב הבניה בהתאם לנספח הבינוי.
- ח. יקבע בהוראות התכנית פרק זמן מקסימלי של 3 שנים מיום קבלת היתר הבניה ועד להשלמת בצוע הבניה, בכפוף למתן ערבות בנקאית להנחת דעתו של היועץ שמפטי לעיריה.
- ט. יש לחייב את היזם להגיש היתר בניה בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית ולעגן הוראה זו בתכנית.

מרחב תכנון מקומי, מטה יהודה

ה. תכניות לאישור

5. תכנית מס' מי/225 א' - שינוי לתכנית מתאר מי/113 אבו גוש, גוש 29524 חלקות 14,2
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מ' 3374 מיום 26.10.86
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לתת תוקף לתכנית.
6. תכנית מס' מי/374 ג' - שינוי לתכנית מתאר מי/200 בקשה למתן תוקף - האקדמיה הירושלמית
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3381 מיום 23.9.86
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לתת תוקף לתכנית.
7. תכנית מס' מי/600 - שינוי לתכנית מתאר מי/113 בקשה למתן תוקף - גוש 29523 חלקה 19
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3381 מיום 23.9.86
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

אליהו סויסה
נציג שר הפנים
ויו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ד' טבת תשמ"ז
5 ינואר 1987

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 35
שהתקיימה ביום שלישי ל' חשוון
חשמ"ז 2.12.86
יו"ר ונציג שר הפנים: א. סויסה

השתתפו:

- | | |
|--------------|--|
| ת. אשל | - רשות מקומית ירושלים |
| א. ברזקי | - נציגת שר השיכון |
| ש.ז. זוננפלד | - רשות מקומית ירושלים וממלא מקומו ד. ברגמן |
| ל. ידן | - נציגת שר החקלאות |
| מ. כהן | - מתכנן המחוז |
| א. ליטמן | - רשות מקומית מטה יהודה |
| ש. לרמן | - נציג שר הבריאות |
| מ. נחמיה | - רשות מקומית ירושלים וממלא מקומו ר. דנגור |
| מ. נקמן | - נציג שר התחבורה |
| ת. רוזה | - נציגת שר המשפטים |
| ד. רזניק | - אדריכל וממלא מקומו א. רחמימוב |
| י. שרון | - רשות מקומית ירושלים |

נכחו:

- | | |
|------------|--------------------------------|
| פ. בלנק | - מחלקת מהנדס העיר |
| א. בן-אשר | - מחלקת מהנדס העיר |
| י. בן-יעקב | - לשכת התכנון המחוזית |
| ג. ברנדס | - מחלקת מהנדס העיר |
| א. גנור | - משרד התיירות |
| מ. דרומי | - לשכת התכנון המחוזית |
| ד. ויסקינד | - מחלקת מהנדס העיר |
| ש. זיו | - היועץ המשפטי, עיריית ירושלים |
| י. טוראל | - מחלקת מהנדס העיר |
| א. ניב | - מהנדס העיר |
| י. פלאוט | - לשכת התכנון המחוזית |
| נ. פלס | - לשכת התכנון המחוזית |
| מ. שוורץ | - מזכירת הועדה המחוזית |
| א. שפרבר | - סגן מהנדס העיר |

נעדרו:

- | | |
|--------------|------------------|
| ע. דרמן | - נציג שר הבטחון |
| ע. לוקסמבורג | - נציגת מע"צ |

(פרוטוקול מחוזית 2.12.86)

א. אישור פרוטוקולים

- 1) פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית מס' 28 מיום 23.9.86
- 2) פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית מס' 29 מיום 30.9.86
- 3) פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית מס' 389 מיום 28.10.86
- 4) פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית מס' 30 מיום 7.10.86

הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ב. תכניות לאישור (מתן תוקף)

1. (1449 א') תכנית מס' 1449 א' שינוי מס' 1/81 לתכנית 1449 (שינוי תכנית מתאר מקומית) שכ' גונן ה'.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3130 מיום 21.12.84 בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מהנדס העיר.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.7.86:

לקבל התנגדות מהנדס העיר ולהמליץ בפני הועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם.

בעת הדיון מסר מר כהן כי התכנית המופקדת שנחה את מערך שמושי הקרקע מתכנית 1449 החלה בפינת הרחובות פת וגלומב.

לתכנית הוגשה התנגדות מהנדס העיר, המבקש להחזיר קטע מתואי דרך גלומב ליעודו המקורי כדרך עקב אי סימון קו הדרך באופן מדויק. התיקון המתחייב מקבל ההתנגדות הוא סכני במהותו ונובע מכוונת הרחבת רחוב גלומב.

מר כהן המליץ לקבל את ההתנגדות ולתקן את התכנית ע"י החזרת הרצועה בחלקו הצפון מערבי של המגרש ליעודה הקודם כמבוך.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את התנגדות מהנדס העיר ולתת תוקף לתכנית בתיקון הנובע מקבל ההתנגדות להחזרת קטע מהתכנית לאורך רחוב גלומב ליעודו הקודם כדרך, כמפורט בגוף ההתנגדות.

2. (2520 א') תכנית מס' 2550 א' שינוי מס' 1/83 לתכנית 2520, מרכז העיר.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3364 מתאריך 29.7.86 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

3. (3325) תכנית מס' 3325 שינוי מס' 12/83 לתכנית המתאר המקומית ושינוי מס' 1/85 לתכנית 3288 - הר נוף.

מובא לתיקון החלטה.

בעת הדיון מסר מר כהן כי בישיבתה מיום 8.10.85 דנה הועדה המחוזית בהתנגדות המינהל שהתייחסה לקטע שלא א' של התכנית המיועד לבניה עצמית, והחליטה לקבלה. בישיבה נוספת הובאה התכנית פעם נוספת לבקשת מהנדס העיר לשנות את התכנית במספר אלמנטים הנוגעים להנחיות בינוי נכונות יותר בהתחשב במצב הטופוגרפי.

(פרוטוקול מחוזית 2.12.86)

1. מספר הקומות בחזית הפונה למעלה הגבעה לא יעלה על קומה אחת ללא בליטת מסד או עמודים, במקום 2 קומות.
2. בחזית הפונה למדרון, הקומה השלישית תהיה בנסיגה של 3 מטר לפחות.
3. קו הבנין יהיו: 6.0 מ' קדמי, במקום 4.0 מ' ו - 4.0 מ' ו - 8.0 מטר אחורי במקום 4.0 מ'.
4. הוספת הנחיות לגבי חניה כדלהלן:
- החניה תהיה בחזית הקדמית של המגרש.
- במידה והחניה תהיה מקורה יהיה המבנה מאבן ולא תותר חריגה.
5. הוספת הנחיות לגבי קירות התמך כלהלן:
- גובה קירות התמך לא יעלה על 2.0 מטר.
- היתר הבניה יוצא בשני שלבים, בשלב ראשון ייבנו קירות התמך ובשלב השני יוצא היתר הבניה לבנין".

לאחר דיון,

הוחלט: בהמשך להחלטות הועדה המחוזית מיום 8.10.85 ומיום 31.12.85 מאשרת הועדה את התשרים שהוצג בפניה בעת הדיון למתן תוקף לתכנית.

ב. תכניות להפקדה

4. (2987 א') תכנית מס' 2987 א', שינוי מס' 15/86 לתכנית המתאר המקומית לירושלים גוש 10 חלקה 37 - שכ' קסמון, רחובות רחל אמנו ורות

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 20.4.86:
לאשר את המלצת ועדת המשנה מיום 14.4.86 בדבר הפקדת התכנית בהתאם להערה המפורטת לעיל:
(1) הועדה רושמת לפניה כי זכויות הבניה המוקנות במגרש זה לפי הוראות תכנית המתאר הם לפי אזור מגורים 1. כל זאת בהנחה שחלקה מס' 10 הינה מגרש בניה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי לפני כ-4 שנים נדרשה הועדה לענין מגרש הפועל בקסמון, תחילה להריסת המבנים במגרש ולאחר מכן, עפ"י דרישתה, להפקדת תכנית להקמת מגרש כדורגל, כזכור קבלה הועדה את ההתנגדויות והתכנית נדחתה. עיריית ירושלים הגישה ערר למועצה הארצית ואולם הדיונים בו הוקפאו מתוך הבנה בין הצדדים.

ביוני שנה זו, המליצה הועדה המקומית בפני הועדה המחוזית על הפקדת תכנית שתכליתה העיקרית היא שינוי יעוד המגרש משטח פתוח פרטי לאזור מגורים 1 משולב בספורט. למעט קביעה זו, מבקשת התכנית להחיל באזור מהותי את הקביעה שסה"כ שטחי הבניה המירביים למעט שטחי חניה בנויים ומקלטים יהיו 16,300 מ"ר למגורים ו - 3700 מ"ר למועדון ספורט בתנאי שתהיה אפשרות לספק את תקן החניה. בפגישות שקיים עם המתכנן בנושא זה צוין בפניו שהעדר תכנית בינוי המתארת את הכוונות התכנוניות היא משום פגם מהותי, מה גם שבימים אלה עומדת הועדה להחיל הוראות שימור על השכונה במסגרת תכנית 2878.

המתכנן הגיש נספח בינוי ובבדיקתו מצא כי אלמנט הספורט תופס מקום קטן בתכנית מבלי שמוצעים בה הפרשות ראליות לצרכי ציבור. הנושא חייב התייעצות עם מר ניב שאף הוא שלל את התכנון ונסל על עצמו להציע פתרון חלופי, כפי שהוא מוצג בתכנון רעיוני. העקרון שהנחה את פתרון ניב שברוב השטח הבנוי יושמו עקרונות השימור כשמש' הקומות לא יחרוג מתכנית 2878. ותוספת גבוהה יותר בפינה הצפון מערבית של המגרש כדי למתן את הדרוג הנובע מהבנינים הגבוהים שברקע הסביבה.

לאחר מכן קויימה התייעצות נוספת עם כמה חברים בועדה על מנת לגבש דעה מוסכמת. נקודת המוצא היתה לאור חו"ד היוה"מ לממשלה, שאין זכויות מוקנות בשטח פתוח פרטי.

מסקנות אותו דיון, מאלצות את המתכנן להעריך למתכנות בינוי שונה והן כלהלן:
התכנית תכלול נספח בינוי בקנה מידה של 1:500. נספח הבינוי יהא מחייב ויערך עפ"י העקרונות הבאים:
- כל שטח המשבצת האמצעית יוגדר כשפ"צ במסגרת הפרשות לצרכי ציבור וישמש כגינה. בתחום השפ"צ יאוחר שטח למועדון שלא יעלה על 1200 מ"ר.

(פרוטוקול מחוזית 2.12.86)

- פתרון הבינוי יותאם לעקרונות שנקבעו בתכנית 2878, קרי בניינים בני 4 קומות כאשר הקומה הרביעית מובלעת בחלל גג הרעפים, סה"כ אחוזי הבניה לא יעלו על 84% משטח המגרשים נטו, אורך חזיתות הבניינים לא יעלה על 30 מטר.

- כפינה הצפון מערבית תותר בניה לגובה מירבי של 5 קומות, כאשר הקומה החמישית מובלעת בחלל גג הרעפים.

- הדרכים המובילות למתחם והדרך ההיקפית בתוך המתחם יסומנו ויצבעו כדרכים ציבוריות.

מר ניב ציין כי הבניה למגורים מופנית כלפי חוץ, לאתר 3 כניסות. החלק המרכזי יהא גינה ציבורית ואולי יכלול גם מתקן ספורט. יישום ההנחיות בידי המתכנן בא לידי ביטוי בתשרים המוצג.

מר נקמן הציע לדון בשאלה העקרונית אם לשנות את יעוד השטח משטח פתוח פרטי ולהעניק זכויות של אזור מגורים.

מר ניב ציין כי הרעיון המרכזי הוא חלוקה למגרשי בניה סביב סבעת חיצונית כאשר כל מגרש יספק את החניה בתחומו.

מר כהן העיר כי מאחר שהתכנית המוצעת עתה אינה זהה לתכנית שהוגשה ע"י הועדה המקומית, אם אמנם יוחלט להפקידה, יש צורך לקיים את חובת ההתייעצות עם הועדה המקומית עפ"י סעיף 134 לחוק. ההמלצות הנ"ל מחייבות שינוי מהותי בבינוי. אם אכן יוחלט להפקיד את התכנית על פיהן, הוא מבקש מדנט מהועדה לערוך אותה בהתאם למשתמע מאותן הנחיות.

מר סוקר ציין כי שתי נקודות המוצא שיש להתייחס אליהן הן הקף ההפרשות לצרכי ציבור וזכויות הבניה בהתאם למגבלות תכנית השמור הכללית לאיזור.

מר נקמן ציין כי לעיתים רחוקות מזדמנת לוועדה תכנית הנושאת אופי ומשמעות חשובה. הנושא הנדון הוא לדידו אחד הנושאים החשובים. הנושא העקרוני הוא: באיזו מידה בעלים של שטחים פרטיים פתוחים יכולים לזכות בזכויות בניה למגורים, זאת בהתייחס לכלל השטחים הפרטיים הפתוחים בעיר כגון עמק המצלבה וכו'. התכנית המוצעת היא בבחינת יש מאין, מהו הבסיס התכנוני להענקת הזכויות. תכנית השימור של המושבה הגרמנית 2878 קבעה את כל שטחי המגורים בשכונה כאזור מגורים 1, קרי 75% אחוזי בניה ועל כך קבלה הועדה הסברים מפורטים.

ככלל ואף נטען בוועדה שאין כמעט שטחים פתוחים בשכונה. והנקודה היחידה שנוקפת לכך היא שמדובר במגרש "הפועל".

אשר להיבט התחבורתי ציין כי בתכנית הכללית הוסכם שהכבישים לא יורחבו וייתרנו על הרוחב המלא של רחוב רחל אימנו, עתה מציעים פרויקט שיכלול כ 150 יחידות דיור ברמה המשקפת תנועה של 150 כלי רכב. מאידך גיסא הפרשות של 4.5 דונם מתוך השטח כולו הם כ 20%. ציון הדרכים כדרכים ציבוריות הוא בבחינת מס שפתיים משום שלא הציבור כולו יהנה מהם אלא הדיירים בלבד, מה גם שעצם ההגדרה מחייבת את העיריה לתחזק אותם.

מר נקמן תהה אם אמנם 84% כמוצע ואשר נובעים מגודל המגרשים אכן תואמים את אופי הסביבה. הצעת התכנית ככללה גורמת באיזשהו מקום למורת רוח ונשמעת כ"עסקת המאה" קרי, הענקת 10,000 מ"ר מכלום. הנימוק התכנוני היחידה הוא לדעתו שבשטח פתוח פרטי אין זכויות בניה.

גב' רווה בקשה להסביר, במנותק מסוגיית "מלון אבו תור" שאכן בשטח פתוח פרטי ישנן זכויות בניה מוגבלות עם שקול דעת לוועדות התכנון, מכיוון שלא ניתן לבנות את המבוקש בשטח פתוח פרטי באה העיריה ובקשה לשנות את יעוד השטח. נכון הוא שהועדה צריכה להתייחס לשאלה העקרונית של שינוי היעוד בטרם תדון בבינוי ופרטיו. רק אם תחליט הועדה בחיוב שיש מקום לשנות את היעוד יהא נכון להכנס להמלצות מר כהן.

לשאלת גב' ברזקי מהם השמושים המותרים בשטח פתוח פרטי השיבה כי להוציא את נושא בתי המלון, מותרים בשפ"פ:ספורט, בתי חינוך בתי יראה מועדונים. מכל מקום מגורים ודאי מחייבים שינוי יעוד.

(פרוטוקול מחוזית 2.12.86)

גב' אשל ציינה כי המצב כפי שהוא היום ודאי אינו לטובת העיר. אין לה שום ספק שהשטח אינו מתאים לספורט או לפארק לאומי. היא אינה רואה מניעה או כל פסול בבקשה לשינוי היעוד וניתן להקים בשטח בתים קטנים. המקום הוא מקום מרכזי ומתאים למגורים שראוי לחזק אותו אך בסגנון ובקנה המידה ההולם את האזור. היא מברכת על התכנון והמחשבה שהושקעה בו. בהתייחסה לבינוי ציינה כי לא ברור לה מדוע דוקא בחלק האחורי של המגרש מוצעות יחידות גדולות.

מר ניב הסביר כי בהתייעצות עם הגורמים המקצועיים הוחלט שהפנה הצפון מערבית תהא גבוהה יותר כדי לא ליצור "מפל" בין הבניה הגבוהה הקיימת מאחור לבין הבניה הנמוכה ביחס. אולם לאחר מעשה הוחלט לבטל אלמנט זה ולהמשיך את הבינוי בסגנון הבנוי המוצע אך בתוספת קומה אחת.

הוא היה מעוניין לצור חזית רצופה לאורך רח' רחל אמנו אך התכנית הכללית של שמור המושבה מגבילה את אורך החזית.

גב' אשל סבורה כי שטח הגינה המרכזית יוסיף ויתרום לשכונה ולכן לא היתוו רוצה בפעילות כלשהיא בתוך השטח הירוק.

מר זוננפלד הגיב על דברי מר נקמן וציין כי אילו דובר על שטח שתוכנן מלכתחילה כשטח פתוח ואח"כ הן באים לשנותו היה מקום לשקול את הדבר בכובד ראש. במקרה זה מדובר בשטח ששמש בפועל כמגרש כדורגל וכל העת טענו שהמקום אינו מתאים לשמוש זה. ברגע שהמקום פסק מלשמש כמגרש כדורגל טבעי הדבר שיהפך למגורים.

מגורים לדעתו הוא התחליף ההגיוני ביותר מבחינה תכנונית. מדובר בשטח שקובע במתכונתו אופי מסויים ולדעתו אין פגם בכך ששטח של 22 דונם יהיה חריג במושבה הגרמנית. אם השטח ישאר כשטח פתוח פרטי לא יפותח בו דבר ולכן נראה לו שהתכנון המוצע מתאים ביותר.

מר שרון התייחס להשלכות התחבורתיות בצינו כי כיום מעבר בכלי רכב ברחוב עמק רפאים הוא בבחינת "מבצע" בפרויקט מוצעות כ 160 יחידות דיור המשקפות רמת מינוע של לפחות 100 כלי רכב. הדבר יצור סתימה מוחלטת של רחוב עמק רפאים. כוועדה אחראית על התכנון לא ניתן להתעלם מאלמנט זה.

מר רזניק ציין כי הוא מצטרף לדעתם של גב' אשל ומר זוננפלד, מעבר לשאלת הזכויות בשפ"פ. לגופו של ענין, ציין כי טוב עשה מר ניב כאשר הוסיף בתכנית הכללית את המשבצת של התכנית המוצעת. הוא מעוניין שיהיה שטח ירוק במושבה הגרמנית והיה מעוניין להסיר את החומות ולפתח במקום פארק. אך אם הדבר בלתי אפשרי הרי שהאפשרות היחידה המתאימה הוא מגורים שקטים העדיפים על בית מלון או מוסד או כל שמוש מסריד אחר. מר רזניק הביא כדוגמא לפתוח בנייני מגורים סביב גינה ציבורית יפה, את ככר מנחם בשכונת טלביה. לדעתו גינה ציבורית מטופחת ללא שום פעילות ספורט תהא תרומה יפה למקום.

גב' ברזק ציינה כי מבין השמושים המותרים בשטח פתוח פרטי שעפ"י תכנית המתאר עדיף לדעתה לשנות את היעוד למגורים. הנימה שנשמעה בין השוללים, מתוך רצון להיטיב עלול-בסופו להרע, משום ששטח של 22 דונם איננו שטח פתוח בקנה מידה שכונתי אלא עירוני שיהווה מוקד משיכה לתושבים מכל העיר. לכן לדעתה שנוי היעוד למגורים הוא נכון ויש להשתמש בהנחיות התכנון של כל השכונה ולהשאיר שטח ירוק בקנה מידה שכונתי שיפותח על חשבון היזם.

גב' רווה ציינה הכונה בהגדרת שטח פתוח פרטי הוא לא לשימוש שכונתי אלא לשטח כלל עירוני. אם מאז שנדחתה התכנית למגרש הכדורגל היה מי שמציע לחדש את הפעילות של מועדון ספורט עירוני היא היתה מברכת על כך, אך אין יזם כזה ולפיכך היעוד המתאים ביותר הוא מגורים. היא מוטרדת מנושא החניה והשלכותיו משום שבמקום כזה יהיו ודאי שני כלי רכב ליחידת דיור. ולכן היא מבקשת שלאחר שהתכנית תעובד ללא אלמנט הספורט היא תחזור לשולחן הדיונים של הוועדה.

מר ניב הציע לאתר בשטח הירוק אלמנט מסחרי בדמות קיוסק או בית קפה שניתן יהיה להוציא אל החוץ כסאות בקיץ.

(פרוטוקול מחזית 2.12.86)

מר שפרבר ציין כי רחוב עמק רפאים עמוס וגם ישאר ככזה משום שהאפשרות להרחיבו איננה ברת ביצוע. מקומות החניה יהיו עפ"י התקן המחייב.

מר רחמימוב ציין כי ההצעה למקם פונקציה מסחרית היא טובה אך יש להקפיד שתהא קטנה ותהווה חלק מהתכנית הכוללת של הגינה הציבורית. לא מכבר דנה הועדה התכנית השמור של השכונה, אם מציעים בניה בהקף כזה לא צריך לאשר הנחיות מקלות אלא דוקא את המחמירות. הוא מציע שצוות המתכננים בעיריה המטפל באזור המושבה הגרמנית וקסמן יגדיר במפורש את אורכי החזיתות המינימליים ולא המכסימליים.

שטח הגינה הירוקה הוא בקנה מידה טוב, צריך להרחיב את המבואה לרחוב רחל אמנו כדי לאפשר גישה פתוחה וטובה יותר לציבור.

גב' אשל ציינה כי היא מתנגדת לאלמנט המסחרי בגינה. בגינות הקיימות ברובעי מגורים בחו"ל אין קיימים אלמנטים מסחריים בגינות בקנה מידה דומה. בקרבה יתרה קיים אזור מסחרי ואין שום סיבה שהפעילות המסחרית לא תתמקד בו. לצערה תרבות החיים שלנו היא נמוכה וכל קיוסק הופך למוקד של לכלוך וכל בית קפה הוא מוקד של רעש. צריך לקחת בחשבון את העובדה שגינה כזו אמורה לשרת קבוצות אוכלוסיה שונות: ילדים, זקנים, עוברי אורח וכו', ותוספת האוכלוסיה לא צריכה לבוא על חשבון האוכלוסיה הקיימת בשכונה זמן רב. לדעתה אלמנט מסחרי רק יוסיף טרדה ולכלוך ויפגע בקבוצות אוכלוסיה שונות.

מר לרמן בקש לחזק את דברי גב' אשל. ההגדרה של קיוסק אינה ברורה. ברישוי עסקים מוגדר קיוסק כמקום למכירת מוצרי מזון עפ"י ההצעה הרי שמדובר בבית אוכל או בית קפה. יש כאן סטיכיה באלמנטים המסחריים האלה שלרוב, עם הזמן הולכים ומתרחבים על חשבון שטח ציבורי. הגינה במקום הנדון צריכה להיות גינה נוי ציבורית דוגמת גינת צ'ילה בסלביה.

מר נקמן העיר כי מר ניב, בכשרון רב הצליח להסיט את הדיון מהתכנית בכללה לקיוסק. הוא מבקש להעלות להצבעה הצעה לפיה התכנית שתוגש תכלול הפרשות לצרכי ציבור של 40% לשטח פתוח ציבורי קרי 8.8 דונם. בסביבה קיימים מוסדות חינוך רבים והילדים זקוקים לשטח פתוח ציבורי. אזור המגורים יקבע כאזור מגורים 1 במגרשים של 600 מ"ר וזכויות הבניה יהיו 75% ב 3 קומות + גג רעפים.

גב' ברזקי ציינה כי גינה ציבורית עם בית קפה תוסיף לדעתה ולא תגרע, וכל אותם אנשים שישתמשו בגינה ודאי יהנו מפונקציה זו.

גב' רווה הצטרפה לדעתה של גב' ברזקי וציינה כי הואיל והשטח כולו יופרש לצרכי ציבור יש לקבוע בתקנון התכנית שבית הקפה יהיה בבעלות העיריה ובפקוחה.

מר ניב ציין כי מר נקמן הציע מחד שתהיינה חלקות בניה קטנות ומאידך מבקש מר רחמימוב חזיתות אורבניות. הוא מתנגד לכך בכל תוקף בשל אופי הבינוי שיש לספל בו באורך אחר. כאשר מזדמן שטח גדול לתכנון צריך לתכנן אותו בצורה ההולמת אותו. התכנית עדיין לא עובדה באופן סופי, הפרוייקט צריך להיות מפותח ביד אחת וע"י יום אחד, לרבות הפתוח של הגן ולכן הוא מתנגד לפרצול השטח.

מר כהן ציין כי יש לצור קשר בין הגינה הציבורית לרחוב הראשי תוך יצירת שדרה ירוקה ברוחב של 8 מטר משני צדי רחוב רחל אמנו, כאשר הטבעת ההקפית והגישות האחרות תוגדרנה כדרכים ציבוריות. הוא מציע שאחוזי הבניה יהיו 75% משטח המגרש נטו, מספר הקומות המירבי יהיה 4 כאשר הקומה הרביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. אורך החזית של כל בנין לא יעלה על 30 מטר. כמו בתכנית 2878 יש לאסור מתן הקלות כמותיות והקלות בטובה הבנינים. בפניה הצפון מערבית הוא מציע לתת הדגש ע"י תוספת קומה אחת. בהתייחסו להצעת מר ניב שכל הפרוייקט יבוצע ע"י גרם אחד ציין כי לחייב בכלל זה את פתוח הגינה הציבורית ומערכת הדרכים בד בבד עם ממש הפרוייקט. על החניות הפרטיות הדרושות עפ"י התקן, להיות בתחום המגרשים שלהם. אשר לבקשת מר ניב לכלול בתכנית אלמנט מסחרי של בית קפה ציין כי הוא יכלול בנספח הבינוי ויובא לדיון בועדה.

בתום הדיון הועלו להצבעה שתי הצעות החלטה:

- (1) הצעת מר כהן כמפורט לעיל.
בעד הצעה זו תמכו 11 חברי ועדה ונגדה - 2.
- (2) הצעת מר נקמן בנוסף לאלמנטים הכלולים בהצעת מר כהן, יהיו ההפרשות לצרכי ציבור בשעור של 40% לשטח פתוח ציבורי.
בעד הצעה זו תמכו 2 חברי ועדה.

הוחלט:

- (1) להפקיד תכנית לשטח הנדון, על בסיס התשריט שהוצג בעת הדיון, בכפוף להוראות ולתנאים הבאים:
 - א. מגרשי הבניה יוגדרו כאזור מגורים 1 ויחולו עליהם ההוראות כלהלן:
 - אחוזי הבניה המירביים יהיו 75% משטח המגרש נטו.
 - מספר הקומות המירבי לא יעלה על 4 קומות, כאשר הקומה העליונה במנין הקומות תהא מובלעת בחלל גג הרעפים.
 - אורך חזית כל בנין לא יעלה על 30 מטר.
 - תקבע בתכנית הוראה בדבר איסור מתן הקלות בגבול ססיה בלתי ניכרת לתוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה.
 - הבניה בשטח תבוצע ע"י גורם אחד, לרבות פתוח הגינה הציבורית והדרכים הציבוריות, בד בבד עם ממש הבניה למגורים.
 - מס' מקומות החניה יהיה עפ"י תקן החניה בכל מגרש ומגרש בתחומו.
 - ב. התכנית תכלול נספח בינוי בקנה מידה של 1:500 שיערך עפ"י העקרונות דלעיל.
 - ג. המשבצת המרכזית, בשטח של כ-4.5 דונם תוגדר כשטח פתוח ציבורי לגינה ציבורית.
 - ניתן יהיה לקבוע בשפ"צ מקום לבית קפה שיהיה בבעלות העיריה ובפקוחה.
 - פרטי הבינוי, גודלו ומיקומו המדויק של בית הקפה יקבעו בנספח בינוי לפתוח הגינה הציבורית בכללה, בכפוף לאישור הועדה המחוזית.
 - ד. כל הגישות למתחם, לרבות הדרך המקיפה את השפ"צ יוגדרו כדרכים ציבוריות.
 - בשני צידי הגישה מרחוב רחל אמנו תקבע רצועת ירק ברוחב של 4 מטר בכל צד.
- (2) התכנית תופקד הלכה למעשה רק לאחר עיבודה הסופי בהתאם לנ"ל והבאתה לאישור הועדה המחוזית.

5. (3311) תכנית מס' 3311 - מלון כדורי - גבעת שאול

מובא להמשך דיון.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי לאחר דיון נוקב בשאלת יעוד השטח לבית מלון באזור מגורים החליטה הועדה להפקיד את התכנית תוך קביעת איסור שמוש במלון כאולם שמחות ובתנאי שתכנון קומת הכניסה (הלובי) יתוקן באופן שימנע כל אפשרות לקיים בו ארועי שמחות או כל ארוע אחר מסוג זה. בפתרון שהציע המתכנן, מהמתחייב בהחלטה הנ"ל, מוצבים קירות התוחמים שטח של 65 מ"ר כאופציה לאולם הרצאות.

מר כהן המליץ לקבל את הפתרון המוצג בהוספת הערת אזהרה לגבי איסור קיום ארועי שמחות במלון.

מר רזניק ומר שרון בקשו לקיים דיון חוזר בתכנית.

מר רזניק נימק בקשתו בכך שהבנין נצפה מכביש הכניסה לירושלים, ובטרם תאשר הועדה את התכנית יש צורך בהצגת פנורמה משום שעל פניו נראה הבנין מאד גבוה, ויש לראותו ביחס לסביבה ולבדוק באם הוא חורג מקו הרקיע.

מר נקמן הזכיר כי בדיון הקודם הביע את התנגדותו לתכנית, וגם אם תחזור הועדה ותחליט להפקיד את התכנית הוא יגיש לה התנגדות פורמלית. מדובר באיזור צפוף המחפש פתרונות דיור. הוא מדגיש את בעיות התחבורה הקיימות כבר עתה בהיות הרחוב מעביר תנועה לאזור התעשייה ובית העלמין. אין ספק שאולם ההרצאות ישמש לארועים כמו ברית מילה וכד'. יש לדחות את התכנית על הסף.

(פרוטוקול מחוזית 2.12.86)

מר כהן העיר כי אם קיימת נכונות של מספר חברי ועדה לקיים דיון חוזר בתכנית הוא מציע לדחות את קיום הדיון החוזר למועד אחר כדי לאפשר דיון רציני בתכניות האחרות שעל סדר היום.

לבקשת גב' רוזה הקריא מר כהן את נוסח ההחלטה מיום 12.8.86 כדלקמן:

"להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הוועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:

(1) תקבע בתכנית הוראה האוסרת שמוש במלון לאולם שמחות ותתן על כך התחייבות משפטית לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.

(2) יש לתקן את תכנון קומת הכניסה (הלובי) באופן שימנע כל אפשרות לקיים בו אירועי שמחות או כל אירוע אחר מסוג זה".

גב' גנור ציינה כי אם מתכננים מלון במקום, היא מקוה שהוא מתוכנן ע"י הקריטריונים של משרד התיירות, וכי היא מבקשת להיות נוכחת בדיון החוזר.

מר רחמימוב ציין כי ע"י נספח הבינוי יהווה הבנין את אחד הבניינים הדומיננטיים בכניסה לירושלים. יש לראות כיצד מתישב הבנין בסביבה ממבט מהכביש הראשי ע"י הצגת פנורמה.

מר סויסה ציין כי הוא גר בסביבה ואינו מבין את ההגיון התכנוני בהקמת בית מלון בלב אזור מגורים צפוף. הוא מצטרף לכל ההערות שהועלו ע"י חברי הוועדה וממליץ לקיים דיון חוזר.

גב' אשל שאלה מה היתה העילה לשינוי היעוד מאזור מגורים לבית מלון.

מר נקמן השיב כי העילה היחידה היא בקשת היזם.

גב' אשל הוסיפה ושאלה אם בקשת היזם אמנם יכולה לשמש עילה לשינוי יעוד.

מר ניב ציין כי למיטב זכרונו מזה זמן רב, כ-10 שנים נוהל משא ומתן עם היזם בדבר הקמת בית מלון וכי רוב הדיונים נסבו להיבט הארכיטקטוני של המלון ולא לעצם שינוי היעוד.

לאחר דיון,

הוחלט: לקיים דיון חוזר בתכנית.

6. (2745 ב') תכנית מס' 2745 ב' שינוי מס' 2/86 לתכנית 2745 (שינוי תכנית מתאר מקומית) שכ' רמת

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.9.86:

להפקיד את התכנית לאחר השינויים הבאים:

א. קו בניה לכוון כביש גולדה מאיר במגרשים 3, 4, 5, יהיה כ-10 מ'. סימונו הסופי יעשה בתאום עם המחלקה.

ב. רצועת ייעוד של 5 מ' תיועד כשטח מגורים לגינון בלבד. ותנטע ע"י היזם, תכנית פיתוח שטח תהווה חלק מהרשיון.

ג. חתך הבנין יהיה כמתוקן בנספח בצורה כזו שהמחסנים יהיו תת קרקעיים ולא יבלטו מעל 1.5 מ' ממפלס קרקע סופית. תתאפשר תוספת קומת מגורים במסגרת אחוזי הבניה המותרים.

ד. יבוצעו שינויים טכניים.

בפתח הדיון ציינה גב' ברוזי כי במסגרת תכנון מתחם 02 ברמת נקבעה מתכונת בינוי מסוימת. כאשר

נמצא יזם לשטח הנדון הסתבר שהטופוגרפיה בו קשה מאד והוא נסוג מכוונותיו לבנות בו, כך נותר

פוטנציאל של שטח לבניה במגרש מס' 2. המגרש הוצא למכירה וכל יזם שפנה מצא שבניה במגרש מס' 2

בלבד איננה כלכלית לעומת זאת צרוף שטח להשלמה בהמשכו של המגרש מאפשר את הכדאיות הכלכלית

לבנית השטח. השטח הצבוע כירוק בתכנית המאושרת אינו ניתן לניצול כשטח לגינה וכו' ולכן בחנו

את האפשרויות מבחינה תכנונית ויזואלית ומצאנו שהקמת בנין בצומת לא תהווה פגיעה.

(פרוטוקול מחוזית 2.12.86)

מר כהן ציין כי ההסטוריה התכנונית בשטח החלה ביזמתו של משרד השכון כאשר באה בדברים עם מתכנן שהציע בפניה אלמנט המתנשא בגובהו על הבניינים בסביבה מתוך תפיסה תכנונית מסוימת אך היו לכך השגות תכנוניות. לאחר מכן הקצה משרד השכון ליוזם פרטי את השטח ובשלב ראשון הוא הגיש מסמך המתאר פריסה גדולה של בניינים בני 3 קומות בחלקם הגבוה ומדורגות כלפי שדר' גולדה מאיר. בישיבה משותפת עם גורמים מעיריית ירושלים סוכם לבטל בנין אחד מתוך החמישה ולרווח את המפתחים בין הבניינים, קרי 13 מטר בין בנין ובנין. כל בנין לא יעלה בגובהו על הבניינים הסמוכים. כמו כן יקבע מרווח של 10 מטר בין גבול המגרש לכביש. החתכים יתוקנו ע"י הצמדת הבניה לקרקע וקביעת המרתפים עפ"י הוראות המתאר.

מר שרון ציין כי השכונה משופעת בפוטנציאל קרקעי. יתכן וסענת היזם שבניה במגרש אחד איננה כלכלית היא נכונה, אך כדי שהבניה תהיה כלכלית ליוזם לא צריך לתת לו עוד מגרשים על חשבון שטחים ירוקים.

מר בן-אשר ציין כי בפועל קיים בשטח שפך קרקעי שגם אם ירצו לפתחו כשטח ירוק לא ימצאו לכך המשאבים בשל העלות הגבוהה, ולמעשה יוותר כשטח הפקר ללא טפול בכניסה הראשית לשכונה. אם הקבלן יזכה בבניה של בנין נוסף במתחם אין זה מהותי לגביו, ואף היה תומך בהמשך הבניה לאורך כל הרצועה לו ניתן היה הדבר מבחינת רוחבה. החלטת העיריה נבעה משקולים תכנוניים ולא מתוך שקוליו הכלכליים של היזם.

מר שרון ציין כי הוא מתנגד לעקרון שכדי לבנות בנין אחד מתירים בנייתם של עוד ארבעה.

מר כהן סיכם את המלצותיו לגבי הבינוי כדלהלן:

- (1) גובה הבניינים שממול הבניינים הקיימים לא יעלה על גובה הבניינים המאושרים עפ"י תכנית 2745(כלומר המשתמעת מגובה הסופי של הבנין הסמוך).
- (2) להגדיל את המרווח שבין הבנין המזרחי לבין הבנין הקיים מ' 8 ל-10 מ'.
- (3) נספח הבינוי יערך על רקע תכנית מדידה מדויקת. העמדת הבניינים על השטח תכלול סימון מרחקים, לרבות סימון של גבהים ותשתית קיימת.
- (4) התכנית תכלול נספח פתוח המתייחס לכל שטח התכנית והפתוח יוטל על היזם בכל הנוגע למתחם בכללו.

מר רזניק ציין כי הוא מתלבט משום שבעיקרון הוא מתנגד לבטול שטח ירוק ולכן עדיף היה לבקר בשטח בסרם קבלת החלטה כלשהי.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את מועד קבלת ההחלטה כדי לאפשר לחברי הועדה לבקר במקום.

א. סויסה
נציג שר הפנים
ויו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

י"ט כסלו תשמ"ז
21 דצמבר 1986

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 34
שהתקיימה ביום ג' כ"ג בחשוון
תשמ"ז 25.11.86.
יו"ר ונציג שר הפנים-מר א. סויסה

השתתפו:

- | | |
|--------------|-----------------------|
| א. ברזקי | - נציגת שר השיכון |
| ש.ז. זוננפלד | - רשות מקומית ירושלים |
| מ. כהן | - מתכנן המחוז |
| ש. לרמן | - נציג שר הבריאות |
| ח. מרינוב | - רשות מקומית ירושלים |
| מ. נחמיה | - רשות מקומית ירושלים |
| מ. נקמן | - נציג שר התחבורה |
| ת. רווה | - נציגת שר המשפטים |
| ד. רזניק | - אדריכל |
| י. שרון | - רשות מקומית ירושלים |

נכחו:

- | | |
|------------|-------------------------------------|
| א. בן-אשר | - מחלקת מהנדס העיר - עיריית ירושלים |
| י. בן-יעקב | - לשכת התכנון המחוזית |
| פ. בלנק | - מחלקת מהנדס העיר - עיריית ירושלים |
| צ. ברנדס | - מחלקת מהנדס העיר - עיריית ירושלים |
| מ. דרומי | - לשכת התכנון המחוזית |
| ד. ויסקינד | - מחלקת מהנדס העיר - עיריית ירושלים |
| י. סוקר | - יועץ סביבתי |
| י. פלאוט | - לשכת התכנון המחוזית |
| מ. שורץ | - לשכת התכנון המחוזית |
| נ. פלס | - מזכירת ועדת המשנה והמחוזית |
| ע. דרמן | - נציג שר הבטחון |
| א. ליטמן | - רשות מקומית מטה יהודה |
| ל. ידין | - נציגת שר החקלאות |

נעדרו:

(פרוטוקול מחוזית 25.11.86)

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

א. תכניות לאישור (מתן תוקף)

1. תכנית מס' 2045 א', שינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 2045 - רח' כפר עציון שכ' ארנונה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3373 מיום 26.8.86.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

2. תכנית מס' 1936 א', שינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 1936 - רח' חיי אדם שכ' מאה שערים

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3373 מיום 26.8.86.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

3. תכנית מס' 3676, שינוי מס' 1/86 לתכנית מס' 1503, 974, 920, (שינוי תכנית מתאר מקומית) רח' פייר קניג שכונת תלפיוח

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3373 מיום 26.8.86.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

4. תכנית מס' 3529 שינוי מס' 38/81 לתכנית המתאר המקומית שכ' קטמון רח' רחל אמנו

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3370 מיום 15.8.86.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

בעת הדיון שאל מר סויסה אם אין סתירה בין התכנית הנ"ל לתכנית השימור של האזור.

מר בן-יעקב השיב בשלילה.

לאחר דיון,

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

5. תכנית מס' 2562 ב' שינוי 1/85 לתכנית 2562 א' לתכנית מפורטת 2562 שכ' סנהדריה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3370 מיום 15.8.86.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

6. תכנית 2450 - קטע צפוני של כביש מס' 4 מזרחית לשכונת רמות.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3356 מיום 7.7.86.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

7. תכנית מס' 2136 - תכנית מפורטת בית צפפה

הודעה בדבר ביטול הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3356 מיום 7.7.86.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את ביטול ההפקדה

(פרוטוקול מחוזית 25.11.86)

8. תכנית מס' 3560 שינוי מס' 1/85 לתכנית מתאר מקומית שינוי 1/85 לתכנית 1663 שכ' קרית מנחם. הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פירסומים מס' 3370 מיום 15.8.86. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

9. תכנית מס' 3654 שינוי 39/85 לתכנית המתאר המקומית שכ' סנהדריה הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3370 מיום 15.8.86. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

10. תכנית מס' 3536 שינוי מס' 1/84 לתכנית 974 אזור התעשייה תלפיות, רח' פייר קניג הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פירסומים מס' 3370 מיום 15.8.85. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

ב. תכניות להפקדה

11. (3711) תכנית מס' 3711 שינוי מס' 2/86 לתכנית 1358, (שינוי תכנית מתאר מקומית) שכ' הבוכרים הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.7.86:

לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית. בעת הדיון ציין מר כהן שמדובר ברח' אדוניהו הכהן בשכונת הבוכרים. המקום על פי תכנית מאושרת מיועד לאזור מגורים 3 בו מותרת בניה עד 90% ב-3 קומות. קיים בנין בין שתיים עד שלוש קומות ועל חלק מהגג קיים חדר + שרותים. התכנית מדברת על השלמת הקומה על מנת ליצור דירה חדשה. בחזית הדרומית ישנם 3 קומות ובחזית המערבית - כגלל המבנה הטופוגרפי בשטח - ישנם 4 קומות. למרות שמותרת בניה של 90% ישנה בפועל בניה של 115% ועם התוספת המבוקשת תגיע הבניה ל - 142%. בביקור בשטח נראה שישנם בשטח עוד בנינים בני 4 קומות.

מר שרון ציין שאם הבניה מיועדת למשפחה מרובת ילדים שגרה שם הוא מצדד בתכנית.

מר כהן ציין שאין לו ידיעה למי מיועדת הבניה.

מר סויסה ציין שעד כמה שידוע לו מתכוונת לגור שם אותה משפחה. התכנית אינה חריגה ואינה יוצאת דופן.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. (3706) תכנית מס' 3706, שינוי מס' 18/86 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, רחביה רח' אלחריזי הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.7.86:

לאשר את התכנית להפקדה לאחר ביצוע תיקונים טכניים.

בפתח הדיון ציין מר כהן כי ברח' אלחריזי בשכונת רחביה מבקשים להוסיף מבנה למעלית לקומה שלישית בבנין קיים. המעלית מבוקשת בחזיתו הצדדית של הבנין והיא חקטין את קו הבנין למסר אחד - מכאן גובע הצורך בהפקדת תכנית. מטרת המעלית היא לעזור לנכה המתגורר בבנין. המבנה מוצע באבן ויש להקפיד שזו תהיה אותה אבן של הבנין.

מר בן-אשר הוסיף כי היזם קבל את הסכמת השכנים בבנין.

(פרוטוקול מחוזית 25.11.86)

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. (3580) תכנית מס' 3580, מפורטת - שכונת שיח ג' ארח

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.9.85:

לאשר את התכנית להפקדה לאחר ביצוע תיקונים טכניים כגון:

א. התאמת הגבול המזרחי עם תכנית המאושרת של הקריה

ב. התכנית תכלול אחד וחלוקה בחתימת מודד מוסמך.

בפתח הדיון ציין מר דרומי כי התכנית היא לגבי המטה הארצי של משטרת ישראל. קיימים שם מספר מבנים שאושרו בעבר ועתה מבקשים להוסיף אגף שיהיה בבנין חדש בן 5 קומות בשטח החניה. הבנין יהיה על עמודים כך שלא יוקטן מספר מקומות החניה הקיימים - העומד עתה על 350 מקומות. שטח המתחם 22 דונם והבנין המוצע מגיע ל 1550 מ"ר.

מר כהן הוסיף כי הבנינים במתחם נבנו בזמנו אחרי מלחמת ששת הימים בהליך של היתר בניה שחלקם נתנו ע"י הועדה המיוחדת לעיר העתיקה שפעלה אז. בשנת 1983 פנו היוזמים אליו ואל מר בן אשר בבקשה לאשר להם תוספת בניה על הבנינים הקיימים. מר בן אשר כתב להם אז שהעיריה תהיה נכונה להמליץ על הוצאת רשיון לפי סעיף 78 לחוק. הוא עצמו - מר כהן - כתב אז בתגובה ש"מן הראוי שלא להתיר תוספות ושינויים במטה הארצי מאחר ומדובר באזור רגיש מבחינה נופית אלא לאחר תכנון קפדני של כל השטח" וזה היה הסיכום. לאור זאת שוכנעו היוזמים שיש להגיש תכנית לכל המיתחם. התכנית הנדונה היא הראשונה המסדירה את יעוד השטח והתוספת של אגף חדש משתלבת באופי הבנינים הקיימים. אין בעית חניה והוא ממליץ להפקידה אלא שיש לציין שהיא מהווה תכנית לשינוי מתאר מקומית ולא תכנית מפורטת.

מר סוקר טען שיש לראות את הבנין המבוקש כפרויקט משרדי ותקן החניה צריך להיות בהתאם לכך. קומת העמודים לא פותרת את בעית החניה וכבר היום חונות מכוניות המשטרה בשטחים מחוץ למתחם.

מר בן-אשר ציין כי תקן החניה אושר ע"י אגף התנועה העירוני.

מר כהן הסביר כי השטח המבונה במתחם מגיע ל - 18.000 מ"ר וזה מתאים לתקן החניה אפילו של משרדים (שהוא מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר בניה). כל שטח החניה מיועד למבקשים ולא לבנין עצמו. מצפון לשטח התכנית ישנו שטח פתוח שלפי מיטב ידיעתו יועד להיות שפ"ץ בתכנית התפר. להערכתו - אם יש מצוקת חניה היא לא נובעת מהתוספת המבוקשת אלא מעצם השימוש בפועל היום. מכוניות המשטרה אינן חונות מחוץ למתחם. נושא החניה מורכב מאד גם מכיוון שישנם בשלב זה שימושים מסוימים שצריכים לצאת מהמקום. לדעתו אין לעכב את התכנית בגלל נושא החניה.

מר רזניק ציין שאין לו כל התנגדות לתכנית באופן עקרוני אך יש לו ספקות למרחק הבנין המוצע מהכביש לשאלת מר שרון השיב מר כהן כי המרחק בפניה הקרובה ביותר מגיע ל - 6 מ'.

מר רזניק הציע לבנות את הבנין קצת יותר צפונה מהמוצע או לקצרו במעט אפילו אם בתמורה יהיה צורך להוסיף לו קומה כי הרי ממילא הבנין המוצע דורש מעלית לפי התקן.

מר בן אשר העיר כי הבנין המוצע מיועד למחשבים ולפי זה תוכנן איך שתוכנן. אם יש כוונה לשנותו יש להתייעץ תחילה עם המתכנן.

מר רזניק עמד על דעתו שיש להרחיק את הבנין מהפינה כי היא מאד חשובה.

מר כהן ציין כי לכביש האמור אין ערך כלשהוא.

גב' ברזקיהעירה כי זוהי חזית אנפיינית מאד של בנין ממשלתי שבחזיתו חניה כך שהזנתו לא מעלה ולא תוריד מאומה.

(פרוטוקול מחוזית 25.11.86)

מר כהן ציין שאפשר לבדוק אם ניתן להענות לבקשת מר רוזניק.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לכך שתבדק האפשרות שהבנין יוסט צפונה במקצת.

14. (3708) תכנית מס' 3708 שינוי מס' 19/86 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שכונת סוכת שלום.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.7.86:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

יש לבצע תיקונים טכניים כמופיע בסעיף הוראות התכנית

לעת הפקדת התכנית תשלחנה הודעות לשכנים בחלקות 38, 41, 45 ע"י סעיף 151, לחוק.

בעת הדיון ציין מר כהן כי מדובר בבית ברחוב אגריפס שעל פי תכנית המתאר מיועד האזור להריסה ובניה מחדש לפי אזור מגורים 3. בתכנית המתאר לירושלים - מספר 62 - שאושרה בשנת 1959 נקבעו מספר אזורים להריסה ובנייה מחדש כמו למשל נחלת שבעה ושכונות נוספות כיוצא בזה. מאז השתנתה התפיסה התכנונית והעירייה הכינה מספר תכניות המדברות על שימור ושיפוץ הקיים תוך בניה תוספות ומספר תכניות כאלה אכן אושרו ע"י הועדה המחוזית. לאזורים שלגביהם לא אושרה תכנית לשימור ושיפוץ אושרו בקשות לתוספות בניה אך ורק לשיפורים סניטריים. לגבי האזור הנדון - זו התכנית הראשונה שמגיעה למדברת על שימור הבנין הקיים ותוספת קומה אגב שינויים בקומה הקיימת.

בסך הכל מגיע שטח הדירה המוצעת ל - 100 מ"ר, הבנינים הסביבה הם בני קומה עד קומה וחצי. העירייה מצידה מכינה כבר תכנית לשינוי השטח בכללותו. מר כהן המליץ להפקיד את התכנית.

בתשובה לשאלת גב' ברוקי ציין מר בן אשר כי תכנית העירייה היא להוסיף קומות לכל הבנינים בסביבה, התכנית הנדונה הגיע קודם לשולחן הדיונים מכיון שכבר עתה יש פעילות במקום.

מר מרינוב ציין שאין בשטח מספיק מוסדות ציבור ושאל לאיזה צפיפות יש בכוונת העירייה להגיע.

מר בן אשר השיב שבשלב זה התכנית הנדונה מדברת רק על הרחבת דירה קיימת. התכנית הכללית היא להוסיף קומה עם גג עמודים לבנינים בני קומה אחת. הכוונה היא שיכנסו לאזור דיירים חדשים שיהיו מסוגלים להחזיק את האזור ולגרום לו להתפתח.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. בקשות להתרי בניה

16. יב - 8494 - עיריית ירושלים - מגרש להדרכת ילדים לבטיחות - גוש 145 - שכ' נוה גרנות. דו"ח הועדה המקומית מס' 82 מיום 8.9.86 תיק בנ/81/354

בעת הדיון ציין מר כהן כי הבקשה היא להכשיר מגרש להדרכת ילדים לבטיחות ליד בית רינה ניקובה בין בית פיליפס ומועדון בני עקיבא בשכ' נוה גרנות. בעבר הופקדה תכנית לשינוי יעוד שטח ממגרש חניה למגרש להדרכת ילדים לבטיחות. הבקשה הנדונה היא למגרש נוסף שהוא מגרש אספלט ועליו מבנים שונים. השטח מיועד לפי תכנית מאושרת 889 ב' - לשפ"ץ (שטח פרטי פתוח) והוצע למועדון למכבי. אין התנגדות לבקשה אך יש לבחון את הפרוצדורה הנכונה לפיה יש לנהוג.

גב' רוה ציינה שהמטרה ברוכה אך לא ניתן להגשימה ביעוד של שפ"פ ויש צורך בהפקדת תכנית. הפירוש המדויק לגבי המותר בשפ"פ ניתן ע"י בג"ץ אך בשלב זה נאמר בסעיף של שפ"פ כי "על שטחים אלה תורשה הקמת מועדונים, מגרשי משחקים מתקני ספורט ושעשועים". על השטח חלות שתי תכניות: תכנית המתאר לירושלים מס' 62 והתכנית המפורטת שאפילו יותר מחמירה.

(פרוטוקול מחוזית 25.11.86)

מר כהן ציין כי התכנית קבעה שימושים מדויקים לשטח האמור - מגרש ספורט לבית המכבי. גם אם נניח שניתן לבנות על פי התכנית אי אפשר לבנות את המבוקש בבקשה הנדונה. הוא מציע להפקיד תכנית ולאפשר ליזם לבצע עבודות עפר בתקופת ההפקדה על מנת לחסוך זמן.

לאחר דיון,

- הוחלט: א. לא לאשר את הבקשה בהליך של היתר בניה
ב. להפקיד תכנית שינוי לתכנית המתאר המקומית.
ג. הועדה המחוזית מתירה ביצוע עבודות עפר בתקופת ההפקדה תוך מתן הערבויות המתאימות כמקובל.

16. יב - 294(2) עיריית ירושלים - תוספת בניה - סדנאות עיצוב לגמנסיה רחביה - רח' אוסישקין
דו"ח הועדה המקומית מס' 82 מיום 8.9.86 תיק בנ/71/671

בעת הדיון ציין מר כהן כי בנושא תוספות בניה באזור הנדון התקיימו מספר דיונים - חלקם אף לפני שהוא נכנס לתפקיד. ב - 17.2.76 התקיים דיון בוועדה המחוזית בעקבות דרישתה שיוגש לה מסמך מסכם למתחם, ובאותו דיון הוחלט (בסעיף א' להחלטה) "הועדה רשמה לפניה כי בהתאם לדברי אדריכל ברוצקוס אשר יצג את הועדה המקומית, התכנית מהווה תכנית אב סופית ושלמה למיתחם". לצערו, בשנת 1984 אושרה בקשה נוספת לבנין לבתי מלאכה במתחם ועתה מבוקשת עוד תוספת. הוא מודע למצוקה שמערכת החינוך שרויה בה אבל לדעתו על הועדה להחליט עד איזה גבול היא מגיעה. יש להחליט באיזה שהוא שלב מתי נגמרת בנית בית הספר.

מר נקמן שאל מדוע לא נהרס הצריף שקיים בניצב לרח' אוסישקין.

מר רזניק הציע לאשר את הבקשה הנדונה מכיון שמדובר בתוספת פעוטה אך יחד עם זאת שהועדה תדרוש תכנית אב להתפתחות הגימנסיה ושתבהיר כי לא תאושר שום בקשה לתוספת נוספת בלי תכנית זו.

לאחר דיון,

- הוחלט: א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
ב. הועדה חוזרת על דרישתה שתוגש לה תכנית סופית ושלמה של בינוי ופיתוח המתחם - כפי שהוחלט בישיבת הועדה מיום 23.12.75

17. יב - 2294 - הלן אלבן - תוספת בניה - גוש 46 - חלקה 73 - שכ' מזכרת משה
דו"ח הועדה המקומית מס' 85 מיום 15.10.86 תיק בנ/694/86

בעת הדיון הסביר מר כהן כי מדובר על מבנה קיים בן קומה אחת עם גג רעפים בשכונת מזכרת משה. האזור מיועד להריסה ע"פ תכנית המתאר. הבקשה היא לשקם את הגג ולהגביהו - כל זאת תחת התרמינולוגיה של שיפורים סניטריים - כדי ליצור שירותים בקומה העליונה וחדר נוסף. אם מפרשים את הוראות תכנית המתאר לחומרה - יש צורך בהפקדת תכנית, אולם אם מפרשים לקולא ניתן להתייחס לבקשה כאל שיפורים סניטריים ולאשר את הבקשה בהליך של היתר בניה.

מר רזניק ציין כי אין לו התנגדות לאשור הבקשה אולם יש לזכור כי שכונת הנחלאות היא אחד מהנכסים של ירושלים מבחינת העבר ולדעתו יש לספל בה כמו שמספלים למשל בשכונת ימין משה. האם יש לעיריה מדיניות ברורה לגבי הנושא או ששיפורים ותוספות קטנים פה ושם יתחילו לקבוע עובדות בשטח. יש לדאוג לתכנית כללית לשכונה.

מר בן אשר טען שדוקא שכונת ימין משה אינה דוגמא טובה. במהלך הישיבה הנוכחית, במסגרת הדיון בתכנית 3708 הוא כבר ציין כי העיריה מכינה תכנית מקיפה לשכונות כדוגמת השכונה הזאת שמטרתה לבטל את הוראות ההריסה ולקבוע תוספות בניה. התכנית מורכבת מאד מבחינת גודל השטח והבעיות הקשות במקום ולכן הכנתה נמשכת זמן רב. עתה נמצאת התכנית בשלבים של שולחן שרטוט. מכל מקום - ההוראה להריסת האזורים הנ"ל קיימת מזה 40 שנה ולא ניתן לנהל חיים תקינים כך ולכן אושרו במשך הזמן התרי בניה לשיפורים סניטריים.

(פרוטוקול מחוזית 25.11.86)

מר שרון ציין שהשכונות האלה הן השכונות הותיקות בירושלים, הן נבנו לפני למעלה ממאה שנה ללא המבנים הסניטרים המקובלים בזמננו. האזורים הנ"ל מאוכלסים ברובם ע"י משפחות מסורתיות מעוטות יכולת ויש לנהוג בבקשות לקולא ולאפשר תוספות במסגרת שיפורים סניטריים.

מר סויסה הביע תקווה שלא ינצלו לרעה את התיחסות הועדה לקולא בבקשות מסוג זה.

על כך הגיב מר שרון שהנושא שווה בדיקה.

מר רזניק ציין שלא היתה לו כוונה להוציא את האנשים מהשכונה כשציין את שכונת ימין משה כדוגמא - ההיפך הוא הנכון. לדעתו בירושלים צריך להשאיר רבדים רבדים של תקופות. שכונות נהרסות ע"י תוספות ובכך משנות את אופיין. יש כמה שכונות שצריך לשמור עליהן מבחינת ההסטוריה של הבניה. על שכונת שערי חסד לדוגמא הוחלט בועדה לשמור גם הנחלאות צריכות להיות שמורות כי הן שמורות טבע. כמובן שאין לפנות מהן את התושבים אבל יש לעזור להם לתכנן טוב יותר תוך כיבוד הבניה הקיימת כך לא רק שהועדה תסיב עימם אלא אף תחנך אותם לשמור על הקיים.

מר זוננפלד הסכים עם מר רזניק באופן כללי אך בעיניו הנחלאות אינן שמורות טבע אלא דוקא סלמס.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. יב - 7330 - הקרן לירושלים - בנין חדש - ספריה - גוש 58 חלקה 98 - באב אל זהרה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 82 מיום 8.9.86 תיק בנ/74/123

בעת הדיון ציין מר דרומי כי מדובר בשטח שממזרח לרח' צאלח - א' דין שמיועד לשטח לבניני ציבור על פי תכנית 1981. על פי התכנית ייקבעו יעודי המבנים לפי תכניות בניה שיוגשו. בשלב מאוחר יותר הוגשה בקשה להיתר בניה שכללה שני בנינים לספריות ובנין נוסף לתאטרון. הועדה המחוזית אשרה בזמנו את הבקשה לבניני הספריות אולם לגבי בנין התאטרון דרשה להפקיד שינוי בתקנון התכנית שבו יצוין שהשטח מיועד גם לתאטרון, ואכן הופקדה תכנית 1981 א' - שקבעה שתאטרון יהיה שמוש נוסף לשטח. הבקשה הנדונה עתה היא לבנין ספריה - אחד מתוך שני הבנינים המיועדים לשמוש זה.

מר כהן ביקש להוסיף כי מכיון שהתכנית מדברת על שתי ספריות ובנין תאטרון ובין הדיון בה עד היום אושר תקן חדש בנוגע לחניה מטעם שר הפנים הוא ממליץ לאשר את הבקשה שהוגשה אך בטרם יוגשו הבקשות הנוספות שהיזמים יתנו דעתם למקומות חניה שיהיו בהתאם לתקנות שר הפנים.

מר נקמן ציין שעל פניו נראה לו שהחניה המתוכננת בתכנית מיועדת לתאטרון ולכן יש לדאוג לחניה לבנין הספריה בשלב זה.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שימצא מקום חניה קרוב לבנין הספריה המבוקש או לחילופין שיגזר חלק מהשטח המיועד לחניה לבנין התאטרון - עבור הספריה. ב. היזמים מחבקשים למצוא פתרון למקומות חניה לבנין הספריה השני ולבנין התאטרון - על פי תקנות שר הפנים - בטרם תוגשנה בקשות להתרי בניה לבנינים האמורים. ג. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

19. יב - 10321 - מונא פתחיה - בנית גדר - ואדי קדום
דו"ח הועדה המקומית מס' 82 מיום 8.9.86 תיק בנ/86/346

בעת הדיון ציין מר דרומי כי לפי תכנית עמ/9 מיועד השטח הנדון לבית קברות. הבקשה לגדור אותו בגדר בגובה של בין 1.50 מ' ל - 3.30 מ'.

(פרוטוקול מחוזית 25.11.86)

מר כהן הוסיף כי לפי תכנית עמ' 9 ולפי תכנית 3085 מיועדים כמה עשרות דונמים לבית קברות. בתכנית לגבי שכונת סילוואן שנדונה לא מכבר בועדה המחוזית התקבלה התנגדות בנוגע לאלמנטים שונים בבית הקברות מטעם משרד הדתות. כאן מבקשים לגדר את השטח בגדר אבן גבוהה ויש לו רושם שהבקשה אינה סתמית.

מר סויסה הציע לא להכריע בבקשה בשלב זה אלא עד לאחר שהיא תבדק שנית ויתברר מה הכוונה מאחוריה. לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הדיון בבקשה לבדיקה נוספת.

20. יב - 10324 - דהן ושות' - תוספת לבנין ותוספת קומות - גוש 12 חלקה 2 - מושבה גרמנית

דו"ח הועדה המקומית מס' 82 מיום 8.9.86 תיק בנ/422/86

בעת הדיון ציין מר סויסה כי הבקשה קשורה לתכנית השימור 2878 שעדיין לא ניתנה לגביה החלטה סופית ולכן יש לדחות את הדיון בה.

מר כהן הוסיף כי להערכת הלשכה הבקשה אף סותרת את תכנית השימור לאזור.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הדיון בבקשה עד לאחר סיום הדיון למתן תוקף לתכנית השימור 2878.

21. יב - 10329 - חאמר ומחמד אלטורי - הריסת והקמת תקרה - רח' דוד, העיר העתיקה

דו"ח הועדה המקומית מס' 84 מיום 29.9.86 תיק בנ/493/86

בפתח הדיון הסביר מר דרומי שמדובר בחנות ברח' דוד בעיר העתיקה אשר לפי דו"ח העיריה - מהנדס מבנים מסוכנים קבע שיש להרוס את הכיפה הקיימת ולחזק את הבנין ע"י קיר תמך. אין חריגה בשטח הקיים.

מר כהן ציין שהבעיה היא לגבי הסעיף בתכנית עמ' 9 המחייב הפקדת תכנית מפורטת לגבי כל בניה.

מר שרון הגיב כי לא מדובר בתוספת שטח בנוי.

מר רזניק העיר שמה שמענין אותו היא החזית לרחוב שלפי הבקשה - משתנה. לדעתו יש לבנות את החזית החדשה בהתאם למתכונת הבניה הקיימת ברחוב.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהחזית החדשה תותאם לחזית הקיימת. הדבר ייעשה בכפוף לבדיקה של מחלקת מהנדס העיר בעיריה. ב. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

22. יב 10330 - האשם חזין עלי עבידאת - בנין חדש - ערב א סוחרה

דו"ח הועדה המקומית מס' 84 מיום 29.9.86 תיק בנ/300/86

בפתח הדיון הסביר מר כהן כי לאחרונה דנה הועדה המחוזית בתכנית מס' 2691 שהופקדה והוגשו לגביה כ-20 התנגדויות. חלק מההתנגדויות הללו התקבלו וכתוצאה מכך הוצא אזור מסוים מתחום התכנית על מנת לקבוע גבול חדש לאזור הבינוי. כתוצאה מהחלטה זו הוגשה תכנית מס' 2691 א'. אחד מבעלי הקרקע שחלקתו מיועדת בתכנית החדשה לאזור מגורים הגיש עתה בקשה אלא שבשלב זה לא ניתן עדין לדון בה מכיון שעל פי התכנית הקודמת שהופקדה - מיועד השטח לשפ"ץ ואילו התכנית החדשה עדיין לא הופקדה.

(פרוטוקול מחוזית 25.11.86)

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את הדיון בבקשה עד לאחר גמר הטיפול בתכנית מס' 2691 א'.

23. יב - 8981 - עיריית ירושלים - הוספת כיתות - גוש 241 חלקה 30-20-עזרת תורה

דו"ח הועדה המקומית מס' 84 מיום 29.9.86 תיק בנ/639/81

בפתח הדיון ציין מר כהן כי מדובר במגרש מס' 42 ליד כביש רמות על פי תכנית 2748. כבר לפני שנתיים הוחל בהצבת מבנים זמניים לבית הספר במקום והבקשה הנוכחית היא הרביעית או החמישית במספר. בבקשה הראשונה שהוגשה הוחלט לאשר את הבקשה בתנאי שהמבנים יצופו באבן. בשלב מסוים דנה הועדה בבקשה לתוספת לבנין הקיים, הוחלט להשהות את ההחלטה עד שהיא תבדק שוב אך מאוחר יותר הסתבר שהמבקשים כבר בנו את המבוקש. בקשה שהוגשה מאוחר יותר לתוספת הובאה לוועדה מבלי ליידע אותה שהמבנים המבוקשים כבר נבנו. עתה מוגשת בקשה לעוד שתי כיתות זמניות. הזמניות מוסברת בזה שהמבנים האלה מוצבים מדי פעם בבית ספר אחר.

מר בן אשר הסביר שהמבנים לא תקינים לשמש ככיתות בית ספר ולכן הם זמניים.

מר רזניק טען כי הבקשה גובלת באבטורד - מצד אחד בניה ללא אבן אינה יפה אך מצד שני בניה באבן היא בניה קבועה.

מר סויסה שאל מהי האלטרנטיבה שקיימת?

מר זוננפלד ציין שבעיריה ישנן הוראות לפיהן אם נבנה בנין עם קיר משותף יש לצפותו באבן עד שיבנה המשך הבנין כלומר אפילו שמדובר באמת במשהוא זמני יש דרישה לצפותו באבן. במקרה הנדון, לדעתו לא מדובר במבנים זמניים.

מר כהן ציין שעל החלקה האמורה נבנה כבר בית ספר שלם.

מר סוקר הציע שהיזמים יגישו לוועדה תכנית בינוי סופית לכל השטח כדי שבקשות מסוג זה לא יישנו בעתיד.

מר סויסה תמך בדבריו.

מר בן אשר הסביר שמדובר בעצם ב"כיבוי שרפות", העיריה לא יכולה לעמוד בלחץ של האוכלוסיה מרובת הנפשות במקום.

מר כהן הציע לאשר את הבקשה ולדרוש מהעיריה מסמך המפרט את הקיים והמבוקש בשטח.

לאחר דיון,

הוחלט: א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. הועדה המקומית מתבקשת להגיש לוועדה המחוזית תכנית הכוללת את כל מבני בית הספר הקיימים והמתוכננים בשטח.

24. יב - 5008 - עיריית ירושלים - 2 כיתות זמניות - גוש 160 חלקות 17, 18, 19, גבעת שאול
דו"ח הועדה המקומית מס' 86 מיום 3.11.86 תיק בנ/988/70

בעת הדיון ציין מר כהן שמדובר במתנ"ס שבגבעת שאול ומבוקש להציב בשטחו 2 כיתות זמניות. מבנה המתנ"ס משמש גם כבית ספר.

(פרוטוקול מחוזית 25.11.86)

גב' פלאוט ציינה שבבירור שערכה הוסבר לה שמהבנה משמש בשעות הבוקר כבית ספר ובשעות אחר הצהריים כמתנ"ס. הכיתות הזמניות מבוקשות בחצר המשחקים של המתנ"ס.

מר לרמן העיר כי מכיוון שמדובר בתוספת כיתות יש לודא שמספר השרותים הקיימים יתאימו לתוספת.

מר סויסה טען שהוא מכיר את המתנ"ס וזו הפעם הראשונה שהוא שומע שהמבנה משמש גם כבית ספר. הוא מציע לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת.

מאוחר יותר הופיע מר צבי ברנדס והסביר כי מדובר בבית הספר "בית יעקב" שממוקם במבנים זמניים הקיימים ליד המתנ"ס בראש הגבעה. קיימים רק שני מבנים ובית הספר זקוק להרחבה. נבדקה האפשרות להציב את המבנים הנוספים ליד אלו הקיימים אך זה בלתי אפשרי, כמו כן זה בלתי אפשרי להציבם בחצר "טיפת חלב" שלידם ולכן ההצעה היא להציבם בחצר המתנ"ס. החקבלה הסכמת המתנ"ס. מדובר במבנה אשקובית עם אבן שיוצב בקצה המגרש על מנת להותיר שטח למשחקים.

מר רזניק המליץ להציב את המבנים פנימה יותר ולא קרוב כל כך לגבול המגרש.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית תוך בדיקת האפשרות להציב את המבנים לא על גבול המגרש.

25. יב - 10134 - מרמלשטיין וסולי - תכנית שינויים - תחנת הדלק "עיר שלם"-הרצוג פינת גולומב
המשך דיון מיום 11.11.86 תיק בנ/85/210

בעת הדיון ציין מר כהן כי הועדה המחוזית נדרשה לנושא הנדון כבר מספר פעמים. הבקשה האחרונה שאושרה לאחר מספר דיונים היתה להפוך מבנה לסיכה ורחיצה לחנות לאביזרי רכב. בפועל הפכה החנות לסופרמרקט. למעשה הפכו היזמים את כל שטח התחנה לאזור מסחרי מכיון שיש שם כעת מסעדה וסופרמרקט גדולים. הבקשה הנדונה עתה היא להצבת מתקן רחיצה אוטומטי על דרך השרות לאורך הרחוב והוחלט בדיון קודם לצאת לסיור בשטח. מדובר במתקן רחיצה שאורכו 18 מ' וחזיתו החיצונית, הפונה לרחוב, עשויה מקורות פלדה ורשת. קיימת בעיה חזותית. לתחנה יש בשלב זה מכונת רחיצה קטנה - והבקשה היא להחליפה בחדשה.

מר סויסה טען שהמקום הטבעי ביותר למכונת רחיצה הוא ליד תחנת דלק, ושאל מהו המרחק מהכביש הראשי. בהתייחס לתשובת מר שרון כי כביש השרות מקביל לכביש הראשי הציע מר סויסה לבקש מהיזמים להקים איזו שהיא חציצה בין המתקן לכביש.

מר כהן הסביר שישנם בתי מגורים על גבול המגרש המיועד לתחנת הדלק.

מר נקמן טען שהבקשה מוגזמת. קיימת תחנת דלק, היזם מסיבות שונות שלו הימר חלק מהשימושים למסחר ולכן לדעתו יש להשאיר שם את השימוש המסחרי ולא לאשר דבר נוסף.

מר שרון ציין שלתחנת דלק יש מטבע הדברים שרות סיכה ורחיצה אך במקרה הנדון היזם שיחק משחק - ביטל את השרות הזה לטובת מרכז מסחרי ועתה בא וטוען אני צריך שרות סיכה ורחיצה.

מר סוקר סבר שיש פה תהליך של הפיכת תחנת הדלק לאזור מסחרי בשיטת הסלמי. חלק ממשטח הרחצה הקיים היום יהפוך בעתיד לשטח מסחרי - כשהוא יתפנה. מדובר בפסל סביבתי ענק על הכביש הראשי ולדעתו הוא מיותר. לתחנה יש כיום מכונת רחיצה ויש להסתפק בה.

בתשובה לשאלת מר סויסה ציין מר כהן כי אורך המתקן הנוכחי הוא 11 מ'.

מר סויסה הציע למקם את המכונה המבוקשת בחלקו הפנימי של המגרש.

בתגובה לכך ציין מר סוקר כי יש שם בתי מגורים ולא רצוי למקם שם את המכונה כי היא מחוללת תנועה.

(פרוטוקול מחוזית 25.11.86)

מר זוננפלד סבר כי אילו היה היום מגיש תכנית מתאר הכוללת את כל האלמנטים היא היתה מאושרת.

מר בן אשר העיר בתגובה כי לפי תכנית המתאר לתחנות דלק לא היה אפשר לאשר תכנית של תחנת דלק עם שרתי סיכה ורחיצה במקום זה.

מר מרינוב הצדיק את חששו של מר סוקר.

מר שרון הציע לצאת לשטח ולבדוק את הבקשה.

מר נקמן דרש לא לאשר את הבקשה מנימוקים שהועלו במהלך הדיון.

מר כהן שאל האם הכוונה היא לנשוקים באשר לערוב של פעילות מסחרית עם פעילות של תחנת דלק.

גב' רווה הסבירה שהסרוב לאשר את הבקשה צריך להתבסס על בעיות הכרוכות במפגע חזותי, אקולוגי וכד'.

מר סויסה חזר על הצעתו למקם את המתקן בחלק הפנימי של המגרש וציין שיש לבדוק את הנושא פעם נוספת בלווי פרוספקט ותמונות של המתקן המבוקש.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה בבקשה עד לאחר בדיקה נוספת שתערך ע"י מר מ. כהן, מר ד. רוניק ומר י. שרון חברי הועדה בשתוף עם היועץ הסביבתי - מר י. סוקר.

ד. מלאכות ועסקים

26. 1/7944 - בית החולים ביקור חולים - בית מרקחת רח' שטראוס
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

27. 1/2669 - מפעלי לייב ליצור מזון בע"מ - ייצור אוכל ודברי מאפה - רח' עין צורים

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיפים 145 ו- 151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

בעת הדיון ציין מר כהן כי מדובר באזור מגורים מובהק ובעבר היו לרופא המחוזי טענות קשות לגבי התנאים במקום ולכן הוא מציע שהנושא יבדק שוב ע"י היועץ הסביבתי.

מר לרמן הסביר שבעצם קרתה חקלה בנושא. העסק מוגדר כמפעל ליצור מזון ולכן סופל ע"י מי שמטפל בזה וניתן לגביו אישור מבחינה פנימית. בעיריה סברו שאם ניתן או-קי זה בסדר גם מבחינה סביבתית אך למעשה גם לו וגם למר פורשמיס יש הסתייגויות לגביו. הוא יודע שהעסק יכול להיות בעיה במקום. הועדה צריכה לתת את הדעת שבאזור מגורים לא יגרמו העסקים לבעיות.
יש לאסור עסקים של מפעלי מזון, פיצריות וכד' באזורי מגורים.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה לבדיקתו של היועץ הסביבתי.

(פרוטוקול מחוזית 25.11.86)

28. 1/3606 - מנשה חביב - רח' אוסישקין

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

בעת הדיון טען מר מרינוב כי בעבר היו הרבה תלונות מהדיירים נגד העסק.
בתגובה לדברי מר בן יעקב כי העסק קיים במקום כבר משנת 1927 ציין מר מרינוב כי אם כך ואם אין
התנגדויות אין מניעה לאשרו.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

28. 1/8455 - יעקובי יעקב - משרד לקבלת הזמנות להסעות ולהובלות - שער ירושלים
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיפים 149 ו - 151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהחניה לא תתבצע ברח' ירושלים.

ז' כסלו תשמ"ז
9 בדצמבר 1986

אליהו סויסה
נציג שר הפנים
ויו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים