42588 / 23 - 45
02-20-601-20 סימוכין:
96.5/5/104 - 977 מספר פריט:
715909 606/1 מספר ספרייה:
ETOZ/80/20 תאריך השאלה - תאריך החזרה

43/57
P.J.

ישראל בעולם המודרני

מאת: ד"ר יוסף גורני

הוצאת עם עובד בע"מ

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה המחוזית לשמיעת התנגדויות מס' 4/90
שהתקיימה ביום שלישי א' ניסן תש"ן 27.3.90
ויו"ר הועדה: א. סוריסה - הממונה על המחוז

<u>השתתפו:</u>

א. בן אשר	-	מתכנן המחוז
ס. וייל	-	נציג ציבור
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
ד. כספי	-	נציג ציבור

<u>נכחו:</u>

ס. בכור	-	מחלקת מהנדס העיר
א. ברזקי	-	מ/מהנדס העיר
מ. דרורי	-	לשכת התכנון המחוזית
ד. וויסקינד	-	מחלקת מהנדס העיר
מ. זיגלמן	-	לשכת התכנון המחוזית
ח. נחמני	-	מזכירת ועדת המשנה
א. סמיטו	-	לשכת התכנון המחוזית
י. פלאום	-	לשכת התכנון המחוזית
ג. קדם	-	לשכת התכנון המחוזית
מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית

1. <u>תכנית מס' [illegible] – הרחבת דירה רחו' דוסתאי</u>
זימון עפ"י סעיף 106 לחוק בהתאם להחלטת הועדה מיום 15.2.90

המדדים הוזמנו לשעה 9.15

<u>מר בן אשר</u> ציין כי מדובר בתכנית להרחבת דירות ברחוב דוסתאי
הועדה שמעה את המתנגדים בדיון קודם. בתכנית מדובר בתוספות לבנין
קומות, 4 דירות. על הגג, קיימת קומה שניבנתה בשנה עפ"י תכנית
כרוסיף לשתי הדירות לכל דירה שטח על הגג כך שהבנין נהיה בן 3
המתנגד – מנחם מאיר טען שהשטח המוצע לדירתו להרחבה קטן ושהשכן
להשתלט על החלק שבין הדירה הקיימת, לתוספת המוצעת ובדרך זו למנוע
את האפשרות לקבל שטח גבול יותר ושלולות להוציר בעיות שכנות גם מ
שאותו שבן, דירה גדולה יותר, מבא; הרעיון לסגור את החלל הזה.

הועדה המחוזית רואה בחיוב את הרעיון הנ"ל אולם החליטה לשמוע את ה
עפ"י סעיף 106 לחוק. בטרם תקבל החלטה.

בשלב זה נכנסו הדיירים שהוזמנו לצד סעיף 106 לחוק התכנון והבניה.

שמונה הדיירים שהופיעו: חיה בן-שבת, מוזמנת לפי 106, מנחם מאיר – מר
טרה חיים, אהרון מלא, גלאובר ישראל, שמעון אוזיאס.

<u>מר בן אשר</u> הסביר את התכנית לדיירים ואת מטרת הזמנתם לועדה.

<u>גב' בן דבש</u> הציגה תשש שמא השכמתה לתכנית יבוא על חשבון אחשרות ה
בחורף.

<u>מר [illegible]</u> השיב לגב' בן שבת כי תכנית זו באה לאפשר כה להרחיב בעתיד.

<u>מר בן דבש</u> הציע לדיירים ליצור קשר עם האדריכל שתכנן את הבנין בדי
חות דעתו לגבי הרחבה בעתיד.

בשלב זה יצאו הדיירים את אולם הישיבות.

<u>מר בן אשר</u> השאלה היא רק, האים היום, בתקופת ההפקדה יכולה הועדה לה
על התוספת שטחים מעבר לשטחים המוצעים בתכנית.

<u>מר סוסנה</u> רבוע דעתו כי היות והתחלטה נובעת מקבלת התנגדות, והת
עפ"י החוק קודים, אינו רואה מניעה בקבלת ההחלטה.

<u>ההחלטה:</u>
א. בהמשך להחלטה הועדה המחוזית מתאריך: 15.2.90 ולאחר הזמנה ו
עפ"י סעיף 106 לחוק ושמיעת אלר שהופיעו הוחלט: לקבל את התנג
של מנחם מאיר מאחר והועדה שוכנעה מנימוקיו ומכך שהתוספת תהווה
הפרעה ארכיטקטונית ולתקן את התכנית בכך שיהוסף שטח בניה לדירת
בכפי שסומן ע"ג התשריט בעת הדיון.

ב. להורות לצוות התכנית בהתאם לשינויים המתבקשים מההחלטה הנ"ל.

<u>תכנית בישוב</u>

2. <u>תכנית מס' [illegible] – בניית גזית מדרש – ישיבת אורח חיים בשכ' הגבורים</u>
מובא להמשך דיון מיום 14.5.89

מר בן אשר עירן: כי מדובר בתכנית המציעה לשנות ייעוד של מגרש המיועד למגורים מס' ב בשכ' הבוכרים רח' עזרא פינת רח' יואל - לשטח למוסדי תכנית זו גם נוספה בינוי. הוא בבעלות משותפת (אחד השותפים הגיש התנגדות). קיימת גם התנגדות החברה להגנת הטבע התנגדויות שיגשו להבנית, נוכחו על שני נושאים עיקריים התנגדות אחת מתייחסת לרצונו של שותף אחד במגרש לשנות את הייעוד ולקבוע בינוי בעוד השני מתנגד לשינוי הייעוד והבינוי. התנגדות נוספת היא של החברה להגנת הטבע המתנגדת להריסה חלק מהבנין המיועד לשימור. כדי ליצור מקומות חניה למוסד שיבנה במגרש נסי התכנית לאחר שהועדה המקומית דנה בהתנגדויות, החליטה בנסח את הריסה קטע הבנין לשמרו ולהכניס בו בונקציות מינהליות של המוסד שתוכננו במיבנה החדש בנסל את החניה ולדרוש השתתפות במקומות חניה. בנוסף לכך הי"ד הועדה המקומית היתה, לצמצם את מספר בנין הישיבה שעמד לקום במקום בו שישאר מרחק בין הבנין החדש בניה השותף המתנגד וכן לשנות את צורת הבנין מחיות הבנין לא רגולרי והוא אינו מתאים לאופי הבינוי הקיים בשכונת הבוכרים המתאפיינת בבנית סביב חצרות פנימיות. מר בן אשר ציטט מתוך מ"ד הועדה המקומית בהדגישו כי את הייעוד למוסד - תשאירו היות ושכונה זו מאוכלוסת במוסדות. לגופו בעלות הקרקע הועדה המקומית לא התייחסה להחלטה היא אכזבנית ואין הועדה ממסדת בנושאים קנייניים. למותר לציין שהועדה שמעה התנגדויות ומאחר וצריך היה לקבל הי"ד משפטית לא הובדע הנושא כאשר המסר היה לשים דגש על הנבנים החבנוניים והשימושים בשטח.

מר ס. ניסה: ציין כי החלטת הועדה המחוזית בתאריך 14.5.89 היתה בעצם - לא להתנגד כדי למנוע עיכובים בדבר ההגיש בויתם להסכם משותף בהגישו כי הבנים הדרושים לא מסכו את האפשרות כי ימכרו את השטח שבבעלותם - למוסד. אך מאידך ולא ניתן פתרון באופן מושו מיזמים כי הועדה מחיים של שיגיע הייעוד רק לבני השטח שיהם בכדם את הסדיקה. מר סויסה מקד מבני הבדי הועדה את השתלשלות הדברים מנקודת מבטם של בעלי הקרקע הפרטיים וציין כי מהות התנגדותם היתה כי אין בשותף בקרקע שלהם זכות לשנות את ייעוד הקרקע בלי הסכמתם. מר עוד שלטענתם, כאשם חתומים עם התכנית אכא מביהם שיפסד בנידים. וכי כל רצונם הוא שייעוד הקרקע יישאר למגורים. כ"כ במשו כי הועדה תאשר להם את אותם האחוזים (בסו בסגרש השני) למגורים. מר סויסה ציין כי אם ההחלטה תשאיר את ייעוד כל השטח למוסד - הרי שלא נותרת בידם כל ברירה אלא למכור את שטחם למוסד ואם אין הדבר פוגע בזכויים כדאי לשנות את ייעוד המגרש המיועד לבנית המוסד בלבד.

מר בן אשר עירן כי שיגיע ייעוד עם החלטת של מוסדית התבנון, יתכן כי שטח, המיגרש הוא כ- 1,700 מ"ר ובשטר בבנית מוסד - הוא גדול דיו. ייתכן מזו, עפ"י המלצת הועדה המקומית וכן מהבחינה התכנונית - עדיף כי השטח כולו ישמש למוסד.

מר סויסה: הציע כי בתחילה הוגשה תכנית בשינוי ייעוד רק למחצית המגרש הדרומית - בראיה תכנונית בקשה מהמתליט כי יגישו תכנית שתכלול את כל המגרש.

מר בן אשר: ציין כי אם דוצים שבמגרש יהיה מוסד ומגורים עדיף לחלק את המגרש לשניים. אך בפרוש לא ניתן לחלקו כך שחלקו יהיה למוסד וחלקו למגורים. בגלל גודלו. היות והמוסד כיום ובנוי להיות כחלק בתוך הבנין לשימור הקיים והוא השמיש הדומיננטי בשטח. התכנית נדחית הצעתו. המגורים יכולים להתקיים בשטח כשטוש הדיא עד למיניים בדרך של התכסה.

מר בן אשר הביע דעתו כי יש להשאיר את כל השטח - כמוסד. ובאשר לשאלתו של מר סויסה השיב שאם ישונה רק מגרש היזמים למוסד לא תיפגע תכנית הבינוי המוצעת כי בפועל הבנין שהיה מיועד להריסה, מוחזר להם לשימוש.

מר בן אשר ציין כי בינוי המוסד היה מורכב באופן שגוש רחב יותר מובטל מחדרי המינהלה ומעל לזאת - בית המידרש. עם הוצאת חדרי המינהלה מהבנין החדש ניתן לצמצם את מימדיו בקומת הקרקע ולהגדיל את שטח החצר הפנימית. הערה לגבי הריסת בנין המגורים השיב מר בן אשר כי באים ישאירו את הבנין על פנו, ינהלו משא ומתן עם הדיירים על פינויים כדן מומלץ לא להתנות הריסתו בתנאי להיתר בניה - וכך יובלו שני השמושים להתקיים אחד בצד השני ללא תלות- כאשר הבנין למגורים ישאר כשימוש חורג.
מר בן אשר סיכם דעתו בנושא כי פיתרון של חכוקה אינו רצוי ואינו מקובל עליו.

מר נקמו בקש לחייב את הזמים בהכשרת 3 מקומות חנית במסגרת תכנית 3276 אם הדבר לא יתאפשר למימוש במסגרת המגרש הנדון.

החלטה:
א. לדחות את ההתנגדות שהתייתסה לשינוי הייעוד, בהתאם לחו"ד הועדה המקומית.

ב. לקבל את התנגדות החברה להגנת הסבע בנושא: הריסת הבנין לשימור ולבטל את הריסתו.

ג. לתת תוקף לתכנית בשינויים המתבקשים כתוצאה מקבלת ההתנגדות באמור בסעיף ב' לעיל ובתנאים הבאים:

1. תתקבל התחייבות משפטית לשיפוי הועדה המקומית במידה ויוגשו תביעות פיצויים.

2. יוכשרו בפועל 3 מקומות חנית בשכונת הזיתים בהתאם לתכנית 3276 או לחילופין, בשטח המגרש עצמו באם היזמים יגיעו להסדר עם השכנים והבניין של השכנים ייהרס.

3. תכנית מס' 3684-הרחבת דיור ורבבע פינת ברינובץ שכ' קרית-יובל
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3698 מיום 17.9.89.
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת מאת: עו"ד אבימל חן בשם: אסתר וירון ברוכיאל.

חוות דעת הועדה המקומית מיום 27.12.89:
לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים המפורטים בחוות הדעת ולהמליץ בפני הועדה המחוזית על מתן תוקף לתכנית.

מר בן אשר הציג בפני חברי הועדה את התכנית וציין כי מדובר בשני בניינים בני 8 קומות בק. יובל וכי בכל אחד הבניינים בניפרד, הוגשה תכנית להרחבת דירות. לגבי אחד מהם קיימת כבר תכנית מאושרת הנימצאת בשלבי גמר של הביצוע ואילו הבנין השני שהוא נשוא הדיון היום, נימצא בחי' הבינוים פינת ההבורג. גם כאן, התכנית שהוגשה להרחבת דיור זהה מבחינת התוספת - לבנין שאושר אלא שהוגשה התנגדות לתכנית ע"י בעל קרקע הנימצא בבנין חד קומתי והתנגדות זו היא לשני נושאים.

א. מתנגד לתוספת המתקרבת לבנין שלו ומהווה פגיעה ע"י הסתרת אור השמש.

ב. טוען כי תוספת זו תחייב את הריסת הגדר שלו וכן פלישה למגרש שלו.

שמות הדיירים שהופיעו בפני הועדה

מר חיים, איתי מכא, גלאובך ישראל, שמעון אוקסס.
בבי הדיירים: עו"ד שורדיך
בבי המתנגד: עו"ד רן

מר נחמן שאל בשאלת הבהרה האם מי שבנה את הבית לא הרס את הגדר בזמנו?
נענה ע"י מר בן אשר כי כאשר נבנה הבנין הוא לא היה היזב להרוס את הגדר והגדר לא הפריעה לאיש ועל כן.היא לא נהרסה. אלא שהיום המצב שונה כי כדי להחזיב את הדיירות יש צורך להרוס את הגדר, עוד ציין כי בידו של המתנגד הודר לתור גבול המגרש.

מר חורסה העיר כי הבית נבנה לאחר החלוקה ולא ניתנה הדעת לנושא.

מר בן אשר ציין לשאלת מר נחמן כי המרחק בין התוספת לבית הוא בסדר גודל של 3 מטר וכי קיימת תפיסה רק בפינה שחלוקת התוספת פונים לחדר הבנין.

בשלב זה נכנסו לאולם הישיבות המתנגדים וב"כ.

עו"ד רן בא בכוחם של המתנגדים פתח את דבריו בהבהירו כי למרות שמדובר בהרחבת גדר - עיקר המענה היא לגבי המרבאה היתרה שיצור הבית העומד לקום, בכיתם של מרשיו. כאן תאר לחבדי הועדה את המצב בו בית לקוחותיו נמצין עד כדי כך שחדר השינה שלהם נשאר לגבול ממש בחדרי השינה של הבית העתיד לקום. עוד ציין כי קיימת בעיה של הסשבה חדרי הבית ומניעה מאור השמש להיכנס וכי פיתרון של רוח מרשבה של כיבה לחדרי המגורים והשינה בלבנין שיקום. עם זאת הואסף ציין כי יותר השאלות הן טענות תיבנוניות ובעיקרון, לא הוי עומדים עליהן. באים היתה נותנת הסכמה לבנית בשלושה הקומות האחרים של הבית. לא היו בכך מתנגדים לחבנית. הבעיה היא באמור החדירה לחתום עסה הבנין חסיים דבר שיש מרידה מערך הדיירות הקיימות.

גב' בלזרג הביבה בשם הדיירות ובציינה כי בחו"ד הועדה המקומית ניתנה התשובה כי לגבי החלק הקדמי-אין מדובר בשלושה לחצר אחרת ואין חפיפה בין קירות התוספת-לקירות הקיימים. הסירבה היא רק לדירה אחת בקבד אי לכך, לשת הועדה כי אין ממש בטענה שישנה פגיעה.

מר שורדיך ציין כי היה וב"כ המתנגדים ניתן עד רב הטענות, אין הוא יודע מכהן וכי למעשה, כא קיימת בעיה חדירה למגרש (והראה את הגבולות על התכנית) ובטבדה כי מרשו קבע גדר וכעת שזהו הגבול שלו- אינה דלונטית בשאלת הזכויות התיבנוניות. גם הטענה לגבי הסתרת השמש, הוא ציין כי במקום החמור, אין בכך מלונות בקיר הבנין הקיים ומבאן שטענה זו אינה נכונה. וכי תדירת הקיים של 4 מטר בכל מקרה אינו מפריע לאור שמש ואויר לחדור. לגבי הטענה כי זהו בנין רב מגורים ויש צורך בחניה, טענה זו לדעתו אינה טענה ואינה מורידה מבחינה הטען שהרי מדובר בבנין קיים וכא חדש. הטענה הסתייסה לגודל השטח שכיבוכול יגיע עד ל-120 מ"ר - השיב כי הדירות שנבנו בסדיר הן קטנות וגם לאחר תוספת של 20 מ"ר שהוא גודל החדר שיתן כא, לגיע רשמרי השטח"ם שלו 60 מ"ר.
לגבי טענה נוספת שהועלתה בהתנגדות לגבי החלונות בתוספת המוצעת ואשר מסתבכת עד הבסשה לחיזה, השיב כי מדובר בבנין הפונה לחצר פנימית. אין הוא מוצא ממש בטענות המתנגדים ובקש על כן, לאמץ את ח"ד הועדה המקומית ולאשר את התבנית.

מר בן אשר בקש הבהרה לגבי הגדר בבנינו כי בנית של חלק מהבנין, תחייב הריסת הגדר הקיימת לבבי ה גדר הישאר ישאל אם כן, כיצד יתבצע חדבר בפועל?

מר שורדיך השיב כי, מרוצים יהיקו את הגדר לגבול המגרש בהנחה, שגבול החלקה עובר במקום אחר - הגדר תיבנה עם גבול זה.

עו"ד חן בהתייחסו לחפיפה הקיימת של קירות המיבנים ציין כי עפ"י השירטוט, אין חפיפה מדוייקת בין שני המיבנים כיון שזו כמעט פינה מול פינה אך דעתו כי אין הדברים כך מהסיבה כי המיבנים מקבילים אחד לשני ושבמציאות, הדברים שונים ואומנם קיים חלון בבנין המשקיף על חדר השינה. לענין הגדר דעתו היא גם אם תבנה הגדר בדיוק על גבול המגרש - יינוצר מצב שבו לא ניתן יהיה לעבור מחלק אחד של הגינה לחלק השני. ואין הוא רואה כיצד תיפתר הבעיה לדעתו גבול החלקה עובר הרבה היותר רחוק על כן הוא מבקש מחברי הועדה כי לעת מתן ההחלטה יתנו דעתם לבעיית המעבר.

<u>ההחלטה:</u>

א. לדחות את ההתנגדות מנימוקי הועדה המקומית.
ב. הגדר שתהרס, תבנה באופן שיאפשר מעבר בין שתי החלקות של חצר בנין המתנגדים.
ג. לתת תוקף לתכנית בהתאם לשנויים המתבקשים מההחלטה הנ"ל.

4. <u>תכנית מס' 3977 - תוספות בניה סטנדרטיות רחוב סורוצקין</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פירסומים מס 3696 מיום 10.9.89.

בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות אחת: אורנה רייך, ברנרם, קיבוץ גבעת כרמל.

<u>החלטת דעת הועדה המקומית מיום 27.11.89:</u>
לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית. הבניה תהיה בעמודים שלמות ואם בעלי הבתים בקומה התחתונה יתנגדו לבניה לא תוכל להתבצע בניה מעליהם.

<u>גב' מורנו</u> הציגה את התכנית ואת מהות ההתנגדויות בפני הועדה וציינה כי מדובר בתכנית ברח' סורוצקין שמטרתה שינוי יעוד מגורים 2 - לאזור מגורים מיוחד, הגדלת שטחי הבניה, קביעת הוראות בנין לתוספות בניה סטנדרטיות בהתאם להנחיה. כן ציינה כי בסעיף 9 ג' בתקנון התכנית נאמר כי הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. לכן, בעת היתר הבניה-לא יינתן היתר באם לא יסכים אחד הדיירים לבנות.
לגבי מהות ההתנגדויות ציינה כי בין ההתנגדויות שהוגשו לועדה, ישנה התנגדות של זוג קשישים שאינו מעוניין כלל בהרחבה ומהסיבה כי אינו מודע או אינו מבין פרושו של סעיף 9 ג' בתקנון התכנית - הגיש התנגדותו מהחשש פן ייפגעו מהרחבות הדיירים האחרים.

<u>גב' ברזקי</u> ציינה כי בדי להבין את התכנית, צריך להראות את הקיר התומך וכי הבעיה בתכנית זו היא העובדה שהבית צמוד לקיר התומך. והבניה החדשה תחסום תדירות האור והאורור לדירות בקומת הקרקע.

<u>מר בן אשר</u> הוסיף לדברי גב' ברזקי כי ההרחבה מגיעה עד לקיר התומך, והבעיה אם כן, שקרקע החצר נמוכה יותר ואז, אם יבנו בקומה השניה עד לקיר התומך. הקומה שמתחתיה תהיה מכוסה בולה. ללא איוורור ואור.

בשלב זה נכנסו המתנגדים לאולם הישיבות.

<u>מתנגדים:</u> [redacted]
<u>בשם המבקשים:</u>

<u>מר [redacted]</u> ציין כי מדובר בבקשה לתוספות בניה שהגיש חלק אחד של הדיירים

לגבי 3 דירות קרי - תוספת בניה לכל כניסה.

משפחת [redacted], הגרה בקומה התחתונה, התנגדה. חו"ד הועדה המקומית היתה שהבניה תהא עפ"י הנאמר בסעיף 9 ג' לתקנון הוות אומר כי אם דירי הקומות התחתונות מתנגדים - לא תותר בניה מעליהם. אך בנתיים, בנו בלא ידיעתם ועל כן הגישו התנגדות המתייחסת לבנין בן 5 קומות שנבנה מעל חומה קיימת מול ביתם ולאור עובדה זו, דירתם נימצאת בעומק של 2 קומות מתוך 5 קומות של הבנין עוד הוסיף כי הרווח בין הבית החדש שיבנה ובין הקיר הוא של 4.20 מטר ובאים יבנו גם בשטח זה - יישאר למשפחת רייך (עפ"י מדידות העיריה) מרווח של 0.70 ס"מ בין הבנין לקיר התמך ואילו במקום הרחב - יישאר 1 מטר. בפנייתו לחברי הועדה ביקש לסתור כליל את טענתו של המבקש מר סלומון כי מדובר ברווח של 6 מטר. דבר שלטענת מר [redacted], מדידות העיריה הוכיחו כלא נכונות. כמו כן קבל על הטענה כלפיו מצד מר [redacted] כי הוא ורעיתו השתמשו ברכוש המשותף ודחה טענה זו מכל וכל (גם על סמך צילומים שהציג בזמן הדיון) אי לכך, סיכם כי הוא ורעייתו אינם מסכימים כי יבנו בשטח המשותף.

גב' [redacted] ציינה כי היא, גרה בקומת קרקע בכניסה א' וכי הדיירים המבקשים לבנות תוספת יעשו כן על שטח שהוא רכוש משותף (החצר האחורית) כאשר המרחק בין דירתה לקיר הוא 4 מטר. ובאים תתממש תכניתם של שכניה בקומה השניה לבנות, יהיה זה מצב בלתי נסבל עבור משפחת [redacted] היות והבניה תחסום את האור והאויר ודירתם תישנה למאורה. וכן כי הבניה תגרום לצפיפות יתרה הרעה בתנאי הדיור שלהם.

מר [redacted] הגר ברח' סורוצקין 4 בקומת קרקע בבנין הראשון (בנין הכלול בתכנית) ציין כי לפני 6 שנים הגיש ארצה כעולה חדש והביט תמיהה ובעס על כך כי הדייר הקודם - ממנו רכש את דירתו, כלל לא יידע אותו כי הוא סגר את מרפסת הדירה שהיא לעניות דעתו רכושו הפרטי והוא רשאי לעשות בה כרצונו - מבלי שיועמד בפני עובדה מוגמרת.
בנוסף לכך טען, כי הדייר הגר מעל דירתו הביע רצונו [redacted] תוספת דבר שיחסום לו את האור והשמש וכן כי המחסן שבדירתו יחשיך גם הוא וכן הגישה הנוחה אליו -תחסם.

גב' ברזקי השיבה בשם העיריה כי ניבצר מהועדה המקומית לחוות את דעתה מאחר והחומר שהובא בפניה - לא היה ברור דיו. (זאת לפני שמיעת הערות המתנגדים). המלצתה היתה אם כן, כי מאחר וישנה הוראה בתקנון בסעיף 9 ג' המתיר לבנות רק בעמודות שלמות - הרי שעבר התנגדות הדיירים הגרים בקומות התחתונות - ממילא אי אפשר יהיה לבנות מעליהם.

מר [redacted] מגיש התכנית ביקש להבהיר לחברי הועדה כמה נתונים: ראשית ציין, כי הוגשו 3 התנגדויות בלבד מתוך 48 דיירים. לגבי מר [redacted] טען כי הגיש תביעה משפטית בד בבד עם הסכם פשרה שלפיו קיבל פיצוי כספי ועל כן הוא תמה כי הוא הופיע לציון הנוכחי. לגבי שני המתנגדים הנוספים טען, כי הם גרים במרחק של 7 מטר מגבול החלקה לקיר התמך וקיר התמך נמצא בגובה של 4 מטר ובמרחק של 2.5-1 מטר מגבול החלקה. עוד הוסיף כי בניית העמודות היא באופן שהן ממלאות את השקעים, דבר שלדעתו מסביר כי לא קיימת הפרעה. וכי הבנין בנוי באופן מדורג והתוספת, משלימות בעצם את הדרוג, כך שאלו הגרים בקומת הקרקע ולא יירצו לבנות - כל העמודה לא תתבצע. לגבי המרחקים ציין כי אומנם במקומות מסויימים הם מתקרבים לגבול החלקה שקיים בה קיר התמך אך הדגיש כי לא ובנו באם תהיה התנגדות לכך. וסיכם את דעתו כי למרות 3 ההתנגדויות, הרי קיימת האופציה ל-13 עמודות להבנות מבלי שתהווה הפרעה לשאר.

מר בן אשר שואל אם בכל זאת תהיה הסכמה של כל הדיירים האים לאחר הבניה בדירות בקומת הקרקע יקבלו מספיק אור - זאת לאור העובדה כי קיים קיר התמך ?!

מר [redacted] משיב לשאלת מר בן אשר כי ברור הוא שכל תוספת בבנין, שבמקורו לא תוכנן לתוספת, תיצור מצב בו עוצמת האור למרכז הדירה תהיה פחותה אך לא במידה הרת-אסון לדעתו.
לשאלת מר בן אשר באיזה מרחק מדובר, השיב: כ - 1.5 מטר.

מר בן אשר הגיב על כך כי עליו (המתכנן) לתאר לעצמו דירה הנימצאת במרחק של 1.5 מטר מקיר תמך - מה יהיה מצבה ?!
בתגובה אמר מר [redacted] כי את החלונות, תכננו במרחק הגדול יותר קרו - 4 מטר.

מר [redacted] טען כי כל נסיון להסביר את הדברים - הינו הטעיה.

מר נקמן שאל את מר [redacted] האים הבין את משמעות תוכן הועדה המקומית ?

מר קפמן שאל האם מר [redacted] יתנגד גם לבניה בעמידה אחורית או רק בעמידה שכוך ותשובתו היתה כי הם יחסמו אותו משני הצדדים בכל מקרה ולכן הוא גם כן מתנגד לאפשרות זו.

מר בן אשר הסביר למתנגדת את הנאמר לגבי האפשרות של בניה לצדדים ושאל האם היא מתנגדת לאפשרות כזו ?
תשובתה היתה שלילית. היא אינה מתנגדת שיבנו בצדדים.

בשלב זה יצאו המתנגדים אל אולם הישיבות.

מר בן אשר ציין כי קיימת בעיה שגם במצב בו לא היו מתנגדים, היא היתה קיימת והיא סבורה: כי לאורך הבניין ישנו קיר תמך כי הבניין בנוי במיפלס נמוך יותר מהקרקע הסמובה גם כלא מתנגדים כאשר העמידות תיבנינה יוצר מצב בו הדירות בקומת הקרקע תהיינה בתנאי אוורור ותאורה גרועים. הוא אף ציין כי סימן בעיגולים את המקומות שדבר בזה עשוי ליקרות. שענתו כי בכל מקרה. הדירות שבקומת הקרקע תהיינה בעלות איכות ירודה.

נהביע דעתו כי תפקידה של ועדה תכנון היא לקבוע סטנדרטים לתבנית ולא רק להגיב נהתנגדויות בדי לשמור על תנאי סביבה ומגורים מתאימים.
נמאידך האפשרות כי התבנית תידחה, החלטה כזאת עשויה לפגוע בדיירים רבים הזקוקים לה על כן, הציע לבדוק את התכנית ולראות האם ישנה אפשרות אחרת.

מר קוזמה הציע כי עד אשר מר בן אשר יבדוק את הנושא - יוגשו התכים שיראו את היחס בין קיר התמך לבניין ולתוספת.

מר בן אשר בדי למנוע אי הבנות ביקש כי התכים שיוגשו לועדה יהיחסו גם לבנין הסמוך יכללו את קיר התמך ההבנין המוצע להרחבה בנקודה הקרובה ביותר של הבנין אל הקיר.

ה ח ל ט ה:
א. לדחות ההכרעה עד לקבלת הנתונים הבאים:
1. נושא אפשרות העתקת קיר התמך - יבדק ע"י מר בן אשר.
2. יוגשו תכים שיכללו את הבנין הסמוך, קיר התמך והבנין המיועד להרחבה במקומות: כפי שיוגדרו ע"י מר בן אשר.

5. תכנית מס' 2925 א' - מעברים לציבור ושינוי בשטחי בניה-מגורים ממילא

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3694 מיום 3.9.89.

בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות מאת: עו"ד יהודה גלס, מהנדס העיר-אהוד מיור.

<u>חוות דעת הועדה המקומית מיום 27.2.90:</u>

א. לקבל התנגדות מה"ע ולהחליף את נספח החלוקה בהתאם לדרישות אגף הדרכים.

ב. לקבל את התנגדות עו"ד רווה ולשנות את נספח התניה בכפוף לכך שהנספח יאושר על ידי גורמי התנועה.

ג. למת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

<u>מר בן אשר</u> הציג את התכנית בפני חברי הועדה בציינו כי מדובר בתכנית - אזור המגורים בשכונת ממילא אשר לגביה הוגשה תכנית שינוי במספר אלמנטים ראשית, שתהיה הפרדה מוחלטת בין הרכב והולכי הרגל ע"י הירדת הדרכים והחניה ובניה גג שישמש להולכי רגל הכניסה לדירות החניה תהא באמצעות רמפה הירדת למטה מכביש הינצא לרח' שמע והירד למיפלסי החניה. בכביש זה, קיימות בניות לחניונים שמיתחת לבניינים ובניסה נוספת לדרום המפותל הירדד לשער יפו. העיקרון היה לאפשר לבנות את הבניינים כל אחד בנפרד ולתפעל אותו כל אחד בנפרד כי המחשבה היתה כי את מיתחם ממילא יתלמו לקבלנים, וליזמים שונים. מאחר וכיום מדובר ביזם אחד לכן מבקשים באמצעות ההתנגדות לשנות את התכנית בשם הברה "קרתא" אשר ביקשה לשנות את נספח החניה בטענה כי אנו נהיה לא קיימת חלוקה למספר יזמים (אלא ליזם אחד שיקבה את כל המיתחם) ולשנות את נספח החניה באופן שהוא מבטל את הכניסה לחניה מרח' שמע כך שתהא כניסה אחת בלבד וזו תהיה הכניסה שתשרת את כל התיניונים ללא צורך בכניסות הנוספות וכל התניונים יהיו מחוברים. ביניהם לכניסה זו.

לעומת זאת התבור של דר' שמע למתחם יהיה מרוצף והוא ישמש למעבר להולכי רגל וכן לחניה לאורחים שתיהיה נוחה יותר ותחסוך ירידה לחניונים למטה.
התנגדות שניה התייחסה לעניין תשרים החלוקה לצרכי רישום. ביקשו כי יחד עם התכנית תופיע טבלת שטחי המגרשים לצרכי רישום התברר כי קיימות סטיות בשטחים ועל כן הוגשה ההתנגדות כדי לתקן את האמור לתכנית באופן שניתן יהיה לרשום את החלוקה. בנושא זה אין לנו חילוקי דעות ואנו ממליצים לקבל התנגדות זו.
אך הנושא העיקרי בכל זאת, הוא נושא החני והכניסות לחניון.

בשלב זה נכנסו הצדדים לאולם הישיבות.

<u>מר גלאס</u> ציין כי תכנית המגורים המקורית תוכננה כך שתאפשר למספר רב של יזמים, במספר החלקות - לבנות את אזור המגורים. באשר הויכוח נסב האם ממילא תבנה ע"י יזם אחד בלבד, באשר התברר כי ממילא נבנית ע"י יזם אחד בתבקשו מספר שינויים שלהערכת היזם, משפרים את התכנון מכפי שהיה קודם ההתנגדות מתיחסת לנושא החניה ומבקשת להחליף את נספח החניה שיופקד בנספח אחר, בנספח החניה המופקד היכננו חניונים מיתחת לכל בנין הוך מתן אפשרות לביצוע במקביל בו זמנית ע"י מספר יזמים עם שתי גישות השינוי המוצע מנתק את הכניסה מרח' שמע לחיוון

דוד המלך. ההבדל בין שתי התכניות הוא כי התכנית המוקדת מאפשרת גישה לחניונים מהמשכו של רחוב "אמיל זולא" הבניש לימין משה וגם מרחוב "שמעא". ואילו התכנית המוצעת מאפשרת גישה אחת לכל החניונים מקצה רח' "אמיל-זולא" כאשר הכניסה לבניינים הצפוניים יותר, הופכת לחניה במיפלס הרחוב. הכניסה מרח' שמעא היא קשה ומשופעת מאד ולכן מוצע לבטלה. אחוזי השיפוע הם כ - 15% - 14 אלא שהבעיה המשמעותית יותר היא לגבי הפניה ימינה. מהסיבה כי קטע כניסה לחניון צריך להיות משטח ישר כדי לאפשר ביצוע פנייה ימינה בעיה נוספת היא הרמפה שמבחינתה הויזואלית אינה יפה. לאור כל הנאמר, חיפשו פיתרון אחר.

<u>גב' ברזקי</u> ציינה כי התנגדותו של מהנדס העיר - היא התנגדות מכנית ומתייחסת לנושא תשריטי החלוקה.

<u>מר בן אשר</u> ציין כי לדעתו השאלה העומדת למבחן היא איזו הצעה תאכשר לתושבים הנאים סבירים לתיפקוד נכון וכן האם מבחינת הישיון התכנוני - נכון לנתק את הכניסה לחניה מהרחוב העירוני לדעתו הפתרון המוצע של חבור החניה באופן שיקשר את כל הבניינים לרחוב צדדי - אינו טוב לדיירים ואינו נכון מבחינה עירונית הוא אף ציין כי היתה יציאה נוספת והיו חניונים ניפרדים שהיה קשר ביניהם אלא שמה שבדעת המבצעים הוא, לנתק קשר זה - דבר שלדעתו הוא פחות טוב הן מבחינת תיקוד ההניה והן מבחינה הנוחות למישתמש על כן, אינו ממליץ לאשר.

<u>מר נקמן</u> הסכים עם דברי מר בן אשר והוסיף כי כמות של 250 מקומות חניה אינה מצדיקה אותו כל כך אלא דווקא המרחק של 150 מטר שאדם צריך לעבור בנסיעה בחניונים תת קרקעיים ומבוזרים היא זו שמצדיקה כי וכי הוא ציפה שאנשים ישלימו את החניה ברחוב של פני הניה תת קרקעית אותה חניה המוקמת לחניה אירוכים - מיטיבא, תפוסה עיי הדיירים עצמם, מציע על כן, לבטל בדיקה יחד עם היזמים ולמצוא פיתרון כלשהו.

<u>מר בן אשר</u> ציין כי פתרון לקשור את החניונים יחד הוא חיובי.

<u>מר קפמן</u> ציין כי הרמפה מרח' שמעא אינה אסתטית וכן לדעתו ההצעה החדשה טובה יותר.

<u>הוחלט:</u>

א. לקבל את התנגדות מהנדס העיר ולהחליף את נספח תכנית המדידה לצרכי רישום שהופקד, בנספח שהוצג בפני הועדה.

ב. התנגדות חברת "קרסא" תיבדק ע"י מר נקמן ולאחר שיגיש לועדה את חוות דעתו יובא הנושא לדיון ולהכרעה.

6. <u>תכנית מס' 2932 א' - מרכז הקונגרסים - בניני הארמה</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3716 מיום 13.11.89.

בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות מאת: החברה להגנת הטבע המועצה לישראל יפה.

<u>חוות דעת הועדה המקומית מיום 27.2.90:</u>

לדחות את התנגדות החברה להגנת הטבע והמועצה לישראל יפה מהטעמים שפורטו בחוות הדעת ולהמליץ לתכנית ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

<u>מר בן אשר</u> הציג את התכנית בפני חברי הועדה וציין כי תכנון המתחם עבר גילגולים שונים עד זמן האחרון שבהם, הרעיון, הוא להקים מרכז עירוני לקונגרסים הכולל אולמות כינוסים ומשרדים סביב הבנין הקיים של בנייני האומה, זאת כדי שאפשר יהיה להשתמש בשרותיו של האולם הקיים וכן במיקומו בכניסה לעיר באשר בצמוד לו יקום מרכז מסחרי קטן.

שישרת את באי הקונגרסים. בסמוך להילטון והכניסה לקרית הממשלה השדרה הקושרת את כל הפונקציות תהווה שדרה עירונית ראשית צפון-דרום משני עבריה, יתפתחו פונקציות הקשורות למשרדים, מערכות וכו'...ובמזרח בניני האומה תהא מבואה אשר תשמש לפונקציות תיירותיות וכן אזור פתוח לתערוכות-וכן פונקציות מסחריות שחלקן נושא אופי מסחרי תיירותי וחלקן מסחרי סחור כאשר הרעיון הוא לקבל רצף של שטח מסחרי המתחיל מבניני-האומה ומשמש בקשר לשאר חלקי העיר. וכי התכנית החדשה שינתה למעשה את התכניות ואת כל התפישה. מדובר כי איזור בניני האומה יכלול מערך שלם של פעילויות בולל אולם קונגרסים, מרכז לתיירות וביזור, כאשר הדגש הוא על המרכז לקונגרסים. תכנית זו אף משנה את הייעודים משטח פרטי פתוח למוסד.

בשלב זה נכנסו המתנגדים והיזמים לאולם הישיבות.

<u>הופיעו</u>

מר זאב ברן	- אדריכל
מר ספקטור	- אדריכל
גב' ויזל	- עו"ד
מר עוזי וקסלר	- מנהל רשות הפיתוח
גב' ציפי דון	- נציגת החברה להגנת הטבע

<u>מר ברן - המועצה לישראל יפה</u> ציין כי בתחילה כשהתבקש ע"י ועדת התכנון של המועצה לישראל יפה לבדוק את התכנית באשר בתן אותה, סבר כי התכנית מרשימה ושגיונית.

בהמשך דבריו ציין כי מהות ההתנגדות סובבת סביב שני נושאים נושא אחד הוא שטחי הציבור הפתוחים החסרים לדעתו לא הושקעה מחשבה כמיכי של האזרח הקטן להפשוט בירושלים בבא הגופים המוסמכים לתכנן את התכנית ואין הכוונה לאותו אזרח המגיע לאחוז מוגדר או לקונגרס לדוגמא.

נושא שני הוא נושא התניה כאן - דווקא מהאספקט המופיע בפרוייקט עצמו קרי - מספר מקומות החניה שהוקצו, אלא יבולתו של האזרח המחפש מקום לחנות במגרשי החניה בדי להשתמש בתחבורה הציבורית וציין כי בולנו עדים היום לפקקי התנועה הגדולים והמסדרים הנוצרים בכניסות לערים כתוצאה מכניסתם ויציאתם של רבבים וכי המגמה בערים בעולם כמו גם בת"א לאפשר לאזרחים להשאיר את רכביהם בחניונים שהוקצו לשם כך בדי שישתמשו בתחבורה הציבורית הפנים עירונית, והחוץ עירונית לבותם ולהקטנת עומס התנועה בעיר כדוגמת תחנת הרכבת בצפון ת"א. בהתייחסו לחניון בבניני-האומה אשר שמש עד היום כחניון ציבורי בו ניתן היה להשאיר את הרכב הפרטי ולהשתמש בתחבורה הציבורית עם כל החיוב והמשתמע מכך. נראה לו כי לגבי כל פיתוח הכניסה המערבית לירושלים לא למתו בחשבון את הצורך בחניה כזו. בהתייחסו לשטחים מסביב הוסיף כי מבלי להכנס לשאלה האם הם בבעלות פרטית או ציבורית קיים הבדל ברור בין התכנית הקודמת לזו החדשה - כמה שטחים ירוקים הוקצו בתכנית המוצעת לעומת השטחים שהיו בתכנית המאושרת הפחיתו מאד בשטחים הירוקים הנותרים לשימוש הציבור.
ובאן הוא תוזר לטענו בנגד חוסר ההתחשבות לגבי האזרח הקטן כדבריו בהזכירו את אותו מטייל מזדמן או את התייר היוצא לתור את האזור מקרוב למלונו (בפי שרבים חוו בעצמם ברחובות בעיר זרה בעולם). שבחוק מהו קיומת כיכר לפני בנין האופרה או התאטרון - ולימד זכות על הכיכר וכי לפני תאטרון ירושלים באשר כאן-לפני בניני האומה, כיכר זו לא קיימת והיא חשובה לדעתו בהתייחסו לאותה שדרה שתובננה להגיע עד הבנסת ובניני האומה - במקום שתצא בקו ישר, היא מפותלת. עובדה הפוגעת בתגריותה. עוד הוסיף, כי במקום היחיד בפרוייקט שאפשר היה לתכנן כיכר

יפה, שתשתלב במיבלול הקיים, אפשרות כזו גם כן נמנעת מהסיבה כי השדרה "חותכת" בצורת אלכסון את החלל שלידה, שאם לא כן, זו היתה יכולה אף להקל על העומס והדוחק השולטים היום בכניסה לעיר. בנוסף, אפשר היה להוסיף חניון תת קרקעי גדול יותר וכן לשלב מיסחר בשלב מאוחר יותר. התשובות שהמועצה לישראלי יפה קיבלה מהיזם בנושא זה - שלא ניתן לבצע את יישום. השדרה היות והתכנית לא כוללת את אזור של משרד החוץ - אינה מקובלת הביע חשש כי עשוייה להיות התנכרות מצד. התושבים לאותם אלמנטים אורבניים המתוכננים עבורם ואלה לא ישיגו את מטרתם. עוד ציין כי אין המועצה לישראל יפה מתנגדת לתכנית באופן עקרוני אלא באותם אלמנטים שהציג. בהתייחסו שוב לנושא התנייה באיזור שמסביב לתחנה המרכזית ולאור הברזה אפשרית (מצד גורמים מסויימים) כי חניון בניני האומה לא חייב לספק מקומות חניה לעיר - העלה את השאלה האם תהיה זו בקשה מוגזמת ממוסד ממלכתי לדרוש כי יחייב להשאיר מקום כלשהו לחניה שאפשר לממש בעתיד. משיחות שניהלו נציגי המועצה עם המתכננים עלה כי האחרונים, מסכימים עם הנקודות שהועלו לשיפור וכי בדעתם לקבל על עצמם את הטיפול בנושאם השנויים במחלוקת. אך המועצה סברה כי על אף הכל רק בפורום של ועדה מחוזית אפשר יהיה להתנות את האישור הסופי של הפרוייקט - בהתחייבות כי הנושאים יטופלו ויתוקנו.

גב' דון - בשם החברה להגנת הטבע ציינה כי ההתנגדות לתכנית אינה חדשה וכי הועלתה עוד בשנת 84 בתכנית מס' 2932 שאושרה. תכנית זו שינתה את המצב שהיה עד אז קרי- את השטחים במתחם של בניני האומה שהיו שטחים צבוריים פתוחים. גם תכנית מס' 2772 שהיתה בהפקדה ושהציגה תיכנון כולל לכל הכניסה לעיר שהכילה את כל האזור מהכניסה לרח' יפו, מתחם משרד החוץ - בואכה שערי צדק כולל מתחם בניני האומה. גם תכנית זו, וייעדה את השטח כ-ציבורי פתוח. זו אומנם לא קיבלה תוקף אך בכל זאת נסתה להצביע על תפיסה כללית של תכנון לאזור כולו מבחינת הצרכים ולהתייחס אלהם.

כאשר הופקדה תכנית מס' 2932 - היא שינתה את ייעוד השטח ציבורי פתוח - לפרטי פתוח ואף שינתה את ייעוד השטח שהיה אומנם ציבורי פתוח ושימש כחניה - לבניה מסחרית וכו'.כבר אז, החברה להגנת הטבע התנגדה לתכנית בבחינת ראו את הנולד וניחשו ששינוי הייעוד משטח ציבורי פתוח - לפרטי פתוח יהווה פתח לתכלית אחרת. על כך, היה דיון ממושך שבשלב מסויים קיבלה הועדה את ההתנגדות וקבעה כי חלק מהשטח - יישאר כציבורי פתוח וחלק ישאר לחניה ציבורית. אך בכל התכנית אושרה כפי שהיא. והנה היום - מתגשם לדעתה המצב ממנו חששו והשטח ששינה ייעודו מציבורי - פתוח לפרטי - פתוח, הופך כולו לשטח צבוע כתום קרי - שטח לבניה למוסד.

קיימות שתי נקודות שונות להתייחסות. האחת,מה היא מידת ההתיחסות לצרכיו וההתחשבות באותו צבור המגיע לאזור שהוא בעל חשיבות מרכזית בעיר והכוונה דווקא לציבור הקרוי "עמך" לאור העובדה כי בכל האזור של הכניסה לעיר אין שטח ציבורי פתוח בו יכולים האזרחים לשהות.
ומאחר, והשטח צבוע כתום - הרי שאין באזור פיסת ירק שתישווה בממדיה לזאת הקיימת בתכנית הקודמת ובנוכחית. לדעתה קיים הבדל מהותי בין שטחים פתוחים צבוריים ושטחים פתוחים פרטיים על כן, מבקשת מחברי הועדה לדחות את התכנית ולהגדיר בדייקנות ובאופן סטטוטורי את השטחים הציבוריים פתוחים.

גב' אלינער ברזקי משיבה בשם הוועדה המקומית ומצרפת את מר וכסלר מנכ"ל הרשות לפיתוח ירושלים להשיב בשם הועדה המקומית.

מר וכסלר התייחס לדברי אדר' ברן בציינו כי הגיעו לסכום עם המועצה לא"י יפה אך עתה הוא מבין אין הסכם. והיות והוגשה התנגדות שלדעתו אף חרגה מהפרופורציות ההסכם אם כן, לא תקף.

בהתייחסו לבניני האומה ציין כי אין אפשרות להשוות את מה שהוקם בשנות ה- 50 בתהליך הסטורי, לתכנית המוגשת היום והשונה בהתאמתה לתקופה היו תקופות בהן ניתנו זכויות בניה שלא נוצלו. לדעתו היום מנסים לפתור שגיאות תכנוניות שנעשו בתכניות הקודמות לדעתי, המצב שהשתנה מחייב התייחסות שונה העיר זקוקה מקום למרכז קונגרסים וארועים. דבריו שהתייחסו למצבם הכלכלי הקשה של חלק מהמלונות בשל ירידה משמעותית בתפוסה קשרו ויצרו השלכה מכל הנאמר לעו"ל לגבי ייעודו של מרכז הקונגרסים כייצרן תיירות (מההיבט הכלכלי,למדינה) כ- 150,000 תיירים בשנה ולכן רואה בפרוייקט זה, חשיבות גדולה ויעד מרכזי. בהתייחסו לנושא התנועה והחניה ציין כי לגבי כל הקשור,בתכנון החניה, נעשה תוך מערכת אילוצים מכבידה זאת בהתחשב בתנועה והחנית הדחוקה (בפי שהיא היום) וכי צרכיו של "האזרח הקטן" - כפי שהוגדר נראו מחייבים פתרון שישתלב בפרוגרמה הכללית. לכן, נייתכו דיון עם המועצה לישראל יפה כדי להגיע לפשרה אך, הדגיש שוב כי אין הסדר מהסיבה כי הוא היה מותנה בהסרת ההתנגדות. אי לכך, ביקש להתייחס לנושא מההיבט הכלכלי הלוחץ.

<u>גב' ברזקי</u> ציינה כי תמיכה לבעיות התנועה והחניה של "חנה וסע" סעיף מב בתקנון (צימטר מתוך התקנון) בתכנית כיללנית להסדרי התנועה והחניה בירושלים קיימת מודעות לנושא שמר ברן ציין בדבריו כלומר: מערך חניונים הקפיים שיאפשר בצמידות לעורקי התחבורה, חניונים של "חנה וסע" חניון זה, ישמש עד אשר תפתר הבעיה של מרכז הסעות/חניה ציבורית. לגבי השטח הציבורי הפתוח והשטח הפרטי לתכנית זו יש נספר בינוי מחייב. כלומר: מה שבנוי בתכנית הבינוי - הוא החלק של הקונסטרוקציה (מה שמסומן כ-שטח תכנית חבינוי - הוא שטח פתוח. וביון שהשטח הזה אינו מתוכנן ואף לא המיומר כרות כאן, ויש הדלים בתערכת או בזיה בין שטחים פתוחים המתוכננים כאן (שוב, שציכו לבין מערכת שטחים פתוחים במערכת אורבנית ומתוכננים בשטח פתוח עירוני שיש בו פעילות אחרת לא פעילות של "חיכ-הסבא", אם לקחת כדוגמא את פרוייקט ג -סמר דעתה כי אין פרוייקט זה מעמיד את הצורך הדחוף של שטח שהוא יהוה במקום כזה. לעומת זאת, השטחים החיצוניים הינם שטחים משלימים לאותם פונקציות שתוארו קודם מסביב לבנייניים אך כלא ספק בשטחים פתוחים ושטחים אלה פתוחים לכל האזרחים מכל שיכבות הגיל והם חלק ממערכת של מרכז קונגרסים, ומרכז תערוכות. דעתה היא שבעצם מהותם, שטחים אלה נותנים מיומר לחיים בירושלים.

לגבי השאלה של תכנון כוללנית, העיריה הראתה בתכנית זו את הדעיונות הראשוניים לגבי המתחמים המצוינים. דעיונות אלו עדיין לא עובדו מופיה גישה תכנית כקריה הנמצאת בשלבי עבודה ומכת תכנית זו, ייגזר תמונה הכביש הסופי. כפי בקשת הגופים הציבוריים העיריה אומנם הכינה את התכנית המצרנית בדי להראות את כיווני המחשבה אך עם זאת, הם אינם מחייבים. זאת גם בהקשר של הכביש.

אי אפשר לומר שמתחם בניני האומה - תוכנן בניתוק מיו הבניסה לעיר ומן מתכנית הקריה ובמידה ויש צורך, מציעה שאדריכל מסקטור ישלים את הנתונים שלא עמדו עליהן.

<u>עו"ד גיוק</u> ציינה כי התאור שהושמע מטעם החברה להגנת הטבע, הינו ישן באותן תכניות קודמות, היה מאבק למנוע משטחים ציבוריים לשנות הקליה לשטחים שאינם כאלה. כיום, ייעוד השטחים הוא פרטי פתוח ובכזה לא מדובר בטבע ירוק בלבד אלא יש מאחוריו שימוש. שטח פתוח המוחם בטבע ירוק כהה - הוא שטח פתוח פרטי ולא שטח ציבורי כלוה. ומהיותו כזה, אינו שייך לציבור מבחינה משפטית נורמטיבית. לעומת זאת, מוסד בניני האומה - כפי שכבר נאמר, הינו בעל אופי צבורי ומעצם תכליתו ממלא פונקציה לא עירונית בלבד אלא גם ממלכתית. מכיון שאם ישמש כמרכז

הקונגרסים היהירידים של ירושלים. ייהפך למרכז עירוני בכל - ארצי. מכאן, שהוא ייהפך לפונקציה צבורית ממדרגה ראשונה.

ושאי אפשר להתיחס אליו כאל פרויקט רגיל ובן שעליו לענות על צרכיו הוא כלומר: אין אפשר לשלב בו שטחים לאזרח הקטן (כפי שמר ברן ציין) או בדוגמת פעילות "המנגלים". פעילות זו אינה מתאימה למקום על כן, אין מקום בתכנית הקיימת להפוך את המקום לתיגיון בכל ירושלמי, ואינה מבינה מאין נובעת הדרישה להשתמש בשטח זה כדי לפתור את בעיות ירושלים. ראשית, תקן החניה הוא עפ"י הסטנדרטים הקיימים (הגישה להברי הועדה מטעמך של היועץ לענייני תחבורה) כלומר: קיים מאגר גדול של חניה לעומת שטחי אספלט שחונים עליהם רכבים. יש לבחון בחיוב לדעת גב' וייל חניה תת-קרקעית. פעילות של מרכז הקונגרסים אינה בזמן שיא של פעילות התחבורה ולכן, הוא אינו מחולל בעיה תחבורתית. (ציטטה מתוך סעיף 25-ג') בציינה כי הוא קובע את שלבויות הפרויקט. לדעתה, כאזרחית השטחים הגדולים, אינם מאוזנים לאזרח הקטן אלא דווקא מקומות מכונים סמוכים לבניינים. משטחים אלה הופרש כבר החלק להרחבת דרכים ועל כן אין צורך להחזיר שטחים אלה לתכנית. לגבי החניה - למרות שאין חובה בתקנון החדש של התכנית הקיימת לספק מרמפיאדה, בכל זאת, נוצרה מציאות שהתכנית החדשה מתחשבת בה. עפ"י דרישתו של מר נקמן שעמד על כך-אומנם הכניסו סידור זמני עד אשר הנושא יוסדר. במובן זה תורם הפרויקט לציבור.

מר טפקטור תאר את כל המתחם של הכניסה לעיר הבולל את הקירות, הכנסת והתחבורה אל כל חלקי העיר, לדעתו התכנית עונה על כל הצרכים ציין כי נבדקו 4 מרכזים קיימת 1-100 עפ"י תכניות והתכתבויות ונימצא כי בניגוד למענות שנשמעו במרכזים אחרים בחו"ל בולרים שטחים פתוחים התברר כי ב- 65% אין כלל ירק או שטח רק בגינה שזהו מרכז הנמצא ליד שדה תעופה, ובעוד מקומות מעטים קיימים שטחים פתוחים לעומת זאת, ציין לשבח את התכנית הנדונה המשחררת הרבה קרקע יחד עם זאת הזכיר כי הצבע הכחול בתכנית - הוא שטח המוקצה לירוקים. לגבי חניה עפ"י התקן אמורים להיות 1,200 מקומות אך בתכנית עצמה קיימים 2,000 ובעתיד יובנו להוסיף יותר מ-1,250 בנוסף לזה, מהחניה עצמה מתוכננת ארבעה ביונוי יציאה שזה משפר עוד יותר את התנועה. פיאצות זהו נושא שטעון עבוד ולדעתו יש מקום למקום המשמש פעילות ציבורית מעין זו בצד הצפוני והוא אינו שולל שוק שתיקות, פרחים וכי בניני האומה ישמחו לשתף פעולה. אך, חוזר ומדגיש שהוא אינו מוכן לאבד שליטה על השטח.

גב' וייל ציינה לגבי השטח הטרסי-הפתוח - (בתכנית שבתוקף) קיימות כיכרות מרוצפות והשטחים המטומנים ירוק לא כולם מיועדים לשטחים בהם גדלים עצים (כמו במובן הנפוץ של שטח ירוק) אלא שחלק מהם עשויים להיות מרוצפים. וכי מבחינה זו, התכנית הקיימת, לא משנה את האופי שלהם.

מר טפקטור בהתייחסו לבניש, הבטיח לבדוק את הנושא במסגרת של קרית-האומה למרות שלדעתו בניש ישר הוא לא תמיד הפתרון הנכון גם מהסיבה כי ישנם מקומות שבניש כזה צריך להתגבר על כ- 15 מטר גובה. הוא מבטיח לבדוק ולהגיש את מסקנותיו בנושא.

הגב' רון ציינה כי אין בליבה ספק כי הושקעה עבודה רבה בתכנון פרויקט זה והרבה רצון טוב אך מבחינתה של החברה להגנת הטבע - אינה הוא מיוצגת בועדה זו. הדברים צריכים גם להראות בשטח אך נבין לעכשיו, כאשר הכל צבוע כחום - הדבר עומד בסתירה הן למה שכתוב היה בתכנון התכנית המאושרת והן למה שהבטיחו, בעבר נאמר כי ייעוד השטח הוא פרטי פתוח לגינון, לכיכרות ורחבות מרוצפות. תשדנו גם אז ומסיבה זו אף התנגדנו לתכנית. חיות והיזם ציבורי אין ביטחון כי יראו לגינון או כל

אלמנם אסתפי אחר גם אם הוא מבטיח לעשות בן-דוים היות ובידו להחליט כיצד ומתי ייסוג מין הדברים או שיעלה בדעתו לבנות במקום מבנה קבע ולא לאפשר לאזרחים להיכנס מבלי לרכוש כרטיס כניסה. מאחר ומדובר בשטח כל כך גדול ובכל כך מרכזי - יש הכרח כי שטחי הירק יקבעו וייראו. ייתרה מזאת, קיים סיכוי כי הפרויקט יועבר לידיים פרטיות (בפי שכבה קרה בדוגמא של החברה הכלכלית לירושלים) ואנו - שליחי הציבור ודורשי טובתו ניפול בין הכסאות מהסיבה כי צבע השטחים הוא לשימושים שונים מלבד-ירוק. ובאים יש בכוונת האדריכלים והיזמים להראות ע"ג התכניות כי המקצים שטחים לירוק (במשמעותו הרגילה) כי אז אבקש שגם יקבעו את הדבר בתכנית עוד הסיפה כי הדעת לא סובלת כי יופקעו שטחים כל כך גדולים מהציבור הירושלמי לטובתם של אורחים. למרות כי אין הוא מזלזלת לא בפוטנציאל הכלכלי הטמון ברעיון הקונגרסים ולא במידת הכנסת האורחים. מבקשת שחושבי ירושלים התיים כאן - לא יופקו לרשה.

<u>מר בן אשר</u> שואל את הגב' דון האם נספח הבנויי הקיים שהוא נספח מחייב - לא מספק אותה ?

<u>גב' דון</u> השיבה כי - לא הבחי והסבירה מדוע. היא שאלה את אחד מאנשי הצוות מדוע אין מראים ירוק באופן מחייב והוא השיב לה "כדי שתישאר לנו איזו יכולת תימרון" אך אין מה לדאוג כי הרי זהו שטח ציבורי " לאחר שקילת דברים אלה יכולי להבנס לשיקולים ארכיטקטוניים מה יפה יותר או מה פחות המליצה החברה להגנת הטבע להחזיק בשאיפה לשטחים ירוקים ולא להשאיר את זאת לסימרון של יזם זה או אחר. לציין בקשה מסברי הועדה באופן הז משמעו כי באים קיים עי"ג התכנית - שטח שהוא ירוק - על האחרא ם לכך. לבדוק אחוז בירוק ולאשרו כחלק מהתכנית.

<u>מר בן</u> ביקש לציין כי בהסכמו בפני הועדה לעיתים החוקים בסיוש התנגדות בשם גוף ציבורי - הוא עושה זאת באי לתת משקל שיהווה כי הסטוגמה החברתית בושא זה אין מנוס מהמנגנון המשומן היושב ובפקידות הפרגמטית המעוניינת לחיות פרויקט בכל מחיר בדבריו. בידבריו להזכיר לציבור ובמיוחד הועדה כי הגב' דון וכמו כן הוא מייצגים גוף ולכן שאיון תכל שכר וכל המטרה היא לקדם ולשמור לטובת הציבור הכללי. ולמרות הסקנות בדבר נוהה של התנגדות להגיב פרי כלשהו (בפי ששמע מסביבו) החליט כי עליו להופיע ולהציג את עמדה הגוף אותו הוא מייצג. ובהזדמנות לדברי מר וקסלר בנוגע לחסכם - יש בידו מכתב המבטש במשפט " אם תסירו את ההתנגדות - אנו נבדוק זאת" משפט שהמתחש אליו בדיון היום מר שביקש להדגיש כי ירושלים סבלה כדברים מ- יותר מדי פרויקטים אורבניים גדילים בעשרים השנים האחרונות והגיע הזמן כי מישהו יתריע על הרישה. הוא סיים דבריו בקוותו כי האנשים האמורים להחליט יראו לנגד עיניהם את טובת הציבור.

בשלב זה יצאו המתנגדים את אולם הישיבות.

<u>מר בן אשר</u> מציין כי אותם שטחים המשרטטים כשטחים פתוחים, ממשיכים להיות חלק ממעילות המקום - וישארו פתוחים לדעתו, ציין הגן שהובע כאן ע"י החברה להגנת הטבע אינו מתאים לתפקוד של הפרויקט הציה של האנשים שיבואו למקום - היא באמת בעיית התכיה. והוסיף כי קיים מכתב של מינהל התכנון המחייתם לעיצוב הכולל של אזור הכניסה לעיר. לא קיימת תכנית כוללת של הכניסה לעיר ועל כי פרויקטים בודדים אין אפשרות לשקול את עיצוב הכניסה. כמו כן הדיבם המתבודתי צריך היא להבחן על פי התכנון הכולל המושבר כי יוכלו לחנות בתניונים תת-קרקעיים היא שאלה של מחיה וכוחות. המחיר, הוא שיקבע בסופו של דבר האם חוזוגים אלו ישרתו גם את הצבור הרחב.

<u>ההחלטה:</u>

א. לדחות את ההתנגדויות בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה ולאשר את התכנית.

7. תכנית מס' 3958 - מתחם רמיסבון

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פירסומים מס' 3702 מיום 29.9.89.

בתקופת ההפקדה הוגשו 5 התנגדויות.

<u>חו"ד ועדת המשנה מיום 22.1.90</u>

א. לקבל חלקית את התנגדויות מנהלת רחביה נחלאות נציגי ועדת ההורים לנושא הכביש מרח' קק"ל ולקבוע בתכנית כי המעבר מרח' קק"ל יהיה חד סטרי באופן שתותר בו כניסת רכב בלבד ואילו יציאת רכב תהיה לרח' שמואל הנגיד.

ב. לדחות יתר ההתנגדויות.

ג. לתת תוקף לתכנית מתוקנת כאמור בסעיף א' לעיל והמלין של כך בפני הועדה המחוזית.

<u>חו"ד הועדה המקומית מיום 27.2.90</u>

1. לאשר המלצת ועדת המשנה.

2. מחלקת מהנדס העיר והמחלקה לשרותי הנדסה יעשו בדיקה של סדרי התנועה בשטח כדי לשפר את המצב.

<u>מר בן אשר</u> סקר את התכנית הנדונה בפני חברי הועדה ציין כי מגרש של מתחם רמסיבון לפי תכנית מתאר ירושלים - מיועד בשטח פרטי פתוח וכי הרעיון של שטחים פרטים פתוחים, היה בעיקר לגבי מגרשים בהם היו מבנים קיימים בעיקר. המתקונת היתה כי השטח - היה פתוח ובו היה מבנה של מוזר או כנסיה שמבחינתם, היה מיועד לשימור, כדוגמת טרסנטה. היום חלק מהמבנים אלו אינו משמש כמוסד ומושכר. בדרך כלל למשרדים או גם למגורים מהסיבה כי לא יכול היה לעמוד בעול התחזוקה (גם מהחיבט הכספי) לכן נמכר חלק מהמגרש האחורי ליזם וזה, הגיש את התכנית וחילק את השטח לכמה מיגרשי מישנה. כאשר השטח שבו קיים המיבנה המיועד למוסד והבנין המשומן כבנין לשימור. את חלקו האחורי, ייעד היזם לאזור מגורים 3 כאשר כוונתו לבנות בנין מגורים בן 7 קומות. בהתייחסו לנספח הבינוי ביקש באמצעותו להראות את היחס בגבהים בין בנין המגורים - והמוסד. המוסד - הוא בן שתי קומות מעל קומת מרתף ובניין המגורים - מתחפר נמוך יותר וכו קומת מרתף נוסף לזה. שטח נוסף שהוא מפריש בבנין עבורי להרחבת הגמנסיה. לעומת זאת, הוא לוקח משטח שהיה מיועד לבנין עבורי ואשר שייך לגימנסיה - את הרצועה (שהראה בנספח הבינוי) כדי לאפשר גישה לבניין המגורים מרחוב קרן קיימת. החניה - הינה תת קרקעית באמצעות רמפה הנבנסת למרתף החניה. יש כניסה נוספת מרחוב שמואל הנגיד באמצעות כניסה ובאופן זה נפתרות שתי בעיות. 1. כחניה מוסדרת לבנין רמיסבון. 2. רמפה היורדת למרתף החניה של בנין המגורים עפ"י התכנית קיימות שתי כניסות לבנין וכן שתי יציאות. האחת, לרח' קרן קיימת והשניה, רחוב שמואל הנגיד. זכויות הבניה המבוקשות מגיעות ל 4% המתבטאים בכ- 9,199 מ"ר. כשטח למגורים מספר הדירות המירבי הוא 75. בתהליך הפקדת התכנית, נעשו בדיקות מאד מפורטות בהתחשב בבעיתיות שיוצר גובה הבנין - לעומת מיקומו בשכונה ואחת ההנחיות היתה כי גובהו לא יראה מעל בנין רמיסבון כאשר המבט הוא מאותם רחובות צבוריים ראשיים שהם בעלי משמעות דהיינו - מרחובות: קרן היסוד ושמואל הנגיד. כדי לדייק במדידות ולקבל פרספקטיבה נכונה של גובה הבנין מול הבניינים שמסביבו הוקמו מסגרות עץ וגם בבלונים בגובה הבנין המוצע ולאחר שהשתכנעו כי הוא אינו בולט - אישרו.

בשלב זה נכנסו המתנגדים לאולם הישיבות.

מתנגדים:
עליזה וסרטיל - אדריכלית מנהלת
אודי ארנון - מנהלת
נ.ויל-ב"כ מנהלת
בתיה רבין - מנהלת ונם מיוצגת תושבים מרח' קרן קיימת
ציפי דרן - ההנ' להגנת הסביב נם מטעם ועד ההוסרים.

ועד
דני רופשיכד
אבנר מלכור
אברהם אייל
איליה שמש
אליסה

יזמים
מוטקה אביב
קמחי ישראל
אדר' רוזנק
אבי שמיטב - אדר'
עו"ד מירובולסקי
עו"ד אלטבאורר

גב' ויזל ציינה כי להוריי תלמידי הגימנסיה יש בקשה כי השטח שבתכנית מרח' קרן קיימת - שמואל הנביא המתוכנן כמגרש-סיטרי - ישמור למעבר להולכי רגל וכי אין התנגדות לדרישה זו מצד הרשם והועדה המקומית הדרישה היא בגבי רוחבו של המעבר שנכון להיום הוא כ מטר ויורחב ל - 8 מטר. הבעיה היא למעבר להולכי רגל ברח' קרן קיימת. מהות הבקשה היא אם כן, לבטל את הדו סיטריות או את הכניסה בכלל מקרן קיימת מהסיבה כי הוא רח' צפוף שבחלקו הוא צר עד שאינו מאפשר סיבוב רכב באופן שיסכן את התלמידים היוצאים לניכנסים ועוברים במדרכה. היתה בקשה כי הכניסה והיציאה תתבצע מרח' שמואל הנביא שהורחב לאחרונה.

מר נקמן ביקש הבהרה לגבי הבקשת שתו האפשרויות וביצד מתוישבת הדרישה לפתרון הניה באין כניסה ?! זאת על סמך הדרישה להוסיף מקומות חניה לפקידי הסוכנות ולמורי הגימנסיה.

גב' ויזל השיבה כי מרח' שמואל הנביד למתחם הנדון - קיימת כניסה ברכב וכי מורי הגימנסיה אינם נדים ברחו' קרן קיימת כמו כן גם לא מקיזי הסוכנות.היות והם נגיעים ממקומות שונים בעיר יש באפשרותם להגיע לרח' שמואל הנביד.

גב' רנן ציינה כי בהתנדותה (מטעם התנדה להגנת הסביב בשם הוועדה לשימור מבנים) היא מתיחס לשימור מבנים ואתרים שהתום עליה המנכ"ל שלא יכול היה להגיע. מהות ההתנדות מתייחסת לשינוי ייעוד משח ב-פרטי פתוח - לבניה למגורים ובעיקר בכל הנוגע לאחוזי בניה בשטח זה. ידוע כי על שטח פרטי פתוח אפשר לבנות. תכנית המתאר מאפשרת לבנות בו כולל בתי מלון אך עד כה לא נהגו לבנות בשטח כאון זה - מאורים ודעתה תקדים בזה עלול להיות בעל השפעה סוחפת והרסנית. ויבולה לגרור אחריה גל של בקשות דומות. הדבר מקבל משנה תוקף לאור אחוזי הבניה המוגדלים שניתנו וכי קיימים עוד הרבה שטחים פתוחים במתחמים רגישים. כדוגמה עמק המצלבה. עוד בעיה קיימת והיא העידוד והתמורה הגבוהים הניתנים בשינוי הייעוד של שטח, בכך שמאפשרים לבנות בניה פרטית נרחבת וגבוהה העשויה להיות מודל לחיקוי בשטחים אחרים בעיר.

ומבקשת כי תהיה התייחסות כבדת משקל לנושא זה בהתחשב במסת הבניה המתוכננת עקירת עצים שלפעמים הם בני 80,90 ויותר שנים. יעוד שבמצוקת אחוזי הבניה וניצול השטח קטן יותר - שמירת איכויות השטחים האדמה - היה בא לידי ביטוי והיה כולו לציבור עצמו זאת מבלי להכנס לשיקולים האדריכלטוניים וכבר אמרתי כי מבחינה ארכיטקטונית - הבניין נקפה עוד הוסיפה כי בנושא של הפרשת שטח לצרכי צבור - לא מוצו מליא 40% הנותרים. נושא זה מתקשר לבקשה לבצע דרך על חשבון חצר הגימנסיה העברית ולמרות היותה חברה בועד ההורים של הגימנסיה - אינה באה למען את טענותיהם אלא להתריע על כך כי יצידת הכביש שבעיקבותיו ייעקרו עצים - תפגע באיכות החיים על כולם וכי אפשר לפתור את הבניה בשטח זה - בלי דרך זאת בכך - שיצמצמו.

<u>מר אברהם אזור - יו"ר ועד ההורים של הגימנסיה</u> ציין כי רוב התלמידים הבאים מאותו אזור - עשויים לחצות בין פעמיים לשלוש את הכניסה פנימה והחוצה. בנוסף, משמש הקטע כולו - כמסלול סטורם של הגימנסיה ומהווה מיפרד או בסיחתי ומיפגע אקוסטי. זאת, מההיבטים התכנוניים.משיחות שניהלו ועד ההורים עם אדריכל התכנית נוצר הרושם כי מבחינת קיום או אי קיום הפרוייקט - אין הברח בכניסה נוספת מרח' קרן קיימת וכי הוא דיוקא צידד בשביל להולכי רגל זאת, מבלי להכנס לשכוליו של היזם שמכבד הדברים שיכוליו בכלכלים מהורים. היבט נוסף הוא לקיחת שטח מהגימנסיה כמסרה בלכלית - מול צרכי תלמידים. זאת, מבלי להזכיר את שימור המבט שבין רון הזכירה בדבריה. יצוין כי במצא שבהשוואה ארצית אכילו - שטח הגמנסיה הוא הקטן ביותר וזה אומר דרשני. שתי פגישות שהיו לועד - ההורים עם היזם - לא נשאו פרי וכי התנועה שהוצעה לא מציאותית. על כן, מבקשים מחברי הועדה - לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את המעבר במתכונתו.

<u>מר א. סוויסה</u> - מקריא את מכתבו של מר אהרון רוזל בו הוא מודיע לועדה כי הסיר את התנגדותו לתכנית.

<u>גב' אניטה אדריכלית ומיועד חודי הגימנסיה</u> ציינה כי ברצונה לחדד את הנושא התחבורתי שהוא בעיניה חשוב. בפרוייקט זה, הכולל בנין אחד בן - 76 דירות - מבוון רחוב שמואל הנגיד הוא רחוב ראשי חד סיטרי וההשתלבות עם כל משרבת התנועה הקיימת והעתידית - תהיה ללא הפרעה הרי שמספיקה כניסה מרח' קרן קיימת לרחוב שמואל הנגיד פעמת ועד ההורים אם כן שאת כל המעבר, אפשר להזיז מעט כדי לאפשר כניסה נוחה יותר אל הרחבה המיועדת לשטח צבורי פתוח (בקטע זה ישנה הפרשה לצרכי ציבור - גינה). שלפי דברי הארכיטקט הצבור יוכל להשתמש בו.יצוין עוד כי טוב יהיה אם לתושבים יהיה קשר עם רח' קרן קיימת במסלול הליכה. אך ההתנגדות הנמרצה היא למערכת תחבורתית המוצעת שתגרום להפרעה גדולה באזור. מבחינה התחבורתית טהורה וכן תכנונית - אין הצדקה לכביש החוצה את חצר הגמנסיה ישנה הצדקה - לשביל להולכי רגל. מוכנים לקבל שביל של 2.5 מטר.

<u>גב' גרזני</u> השיבה בשם העיריה וציינה כי היא ממליצה שמרחוב קרן-קיימת תהיה כניסה בלבד היות רבשעות הבוקר קיימת תנועה מהשכונה החוצה ולא פנימה בך גם בצהריים. פועל יוצא, של הסדרי - התנועה הוא שיצמצמו ב- 50% את עומס התחבורה ואת תיזמון התנועה אל בית"ס. נוסף לכך, היזם יבצע אמצעי בטיחות נוספים. הצעה נוספת היא להקים מחסום בכניסה לפרוייקט ולהגביל את התנועה בשעות מסויימות. בהתייחסה לדרישה לקביע את חלק מהחניה כחניה צבורית תוך מיתחם פרטי שישרת את הצבור הצעה זו נדחתה על ידי הועדה המקומית כי אין לערבב שני סוגי חניות ולבנין הפרטי דבר זה מהווה מטרד. לגבי ההתנגדות של המועצה לשימור - מבנים וחלק מההתנגדות של החברה להגנת הטבע לענין "שינוי הייעוד" - לדעתה אין סתירה בין עמדת העיריה למתנגדים. אך אם קיימות שתי אפשרויות,

גב' ווסרשטיל-אדריכלית מינהלת רחביה ציינה כי מינהלת נחלאות - רחביה מתמודדת יום יום עם תלונות הציבור על חוסר במקומות חניה. מקוה שרעדה תעזור באופן כלשהו לפיתרון הבעיה. ע"י קבלת ההתנגדות המתיחסת לדרישה לתכנן חניון ציבורי בשטח.

גב' רון ציינה (בפנותה אל גב' ברזקי) כי בנושא אחוזי הבניה - הכינו תכנית שינוי עפ"י האיכויות ולא עפ"י האחוזים, וכי שיטה חדשה זו לחישוב אינה מקובלת עליה.

לגבי אחוזי הבניה - ציינה כי לו הבניין המתוכנן היה בנפח קטן יותר, אפשר היה לבנות אחרת לשמור על יותר שטח פתוח ולא לעקור עצים.

לגבי הכניסה דרך רח' קרן קיימת - הגישה בה לוקחים שטח מהגמנסיה ומיעדים אותה לדרך עבור הפרוייקט - אינה מקובלת עליה בלשון המעטה וכי ישנן דרכים טובות יותר להגיע לפרויקט.

מר מלכוב יו"ר הועד של הורי הגימנסיה ביקש מחברי הועדה לא להסתחרר מיפי הפרויקט כי לדעתו יש להתייחס לענין דרך הגישה כי הוא מיפגע בטיחותי. לדעתו הפרויקט, אינו מותנה בדרך הגישה מרח' קק"ל והדגיש כי שטח הגמנסיה הקיים הוא רק 50-70% מהתקן הדרוש לבית-הספר. והתוספת היא מזערית ולא תענה לתקן.

בהתייחסו לנושא הבטיחותי ציין כי למרות שצוין שעד היום לא קרתה תאונה והוא מקוה שכך ימשיך להיות - עדיין לא פותר את ועד ההורים וכן את הגורמים האחראים על הבטיחות להתריע על אפשרות כזו. עוד ציין כי התקן של משרד החינוך לגבי שטח הוא: 0.5 דונם לכיתה. היום קיימות 41 כיתות וצפויות 44 כיתות. עפ"י חישוב זה השטח צריך להיות: 22 דונם. משמע כי גם אחרי התוספת, השטח יהיה קטן ב 30-40% מהתקן של שטח מגרש כולל וכי בפועל - נשאר לילדים שטח פתוח אמיתי - פחות מהמיכסה הכוללת.

בשלב זה - יצאו המתנגדים את אולם הישיבות.

מר בן אשר מציין כי הוגשה תכנית מתוקנת לקומת החניה ע"י היזם לפיה מבקשים לבנות את קומת החניה עד לגבול המגרש. זאת בתוצאה מתבנון מחודש של החניה והמקלט. לדעתו אפשר לאשר את השינוי היות והוא תת קרקעי ואינו מתיחס לאף אחת מנקודות ההתנגדות שהוגשו. בהתייחסו לנושאי ההתנגדות ציין כי שינוי הייעוד משטח פרטי פתוח למגורים התנגדות החברה להגנת הטבע הטוענת שדבר זה, מהווה תקדים נוראה לו, שאין לראות זאת כתקדים אלא לבחון כל מקרה לגופו ובעבר כבר החליטו ועדות התכנון על שינוי שטחים מסוג זה הכל בהתאם לענין. לגבי השטח ציין כי זהו שטח מוזנח ונמצא בעורפו של מבנה המינזר ישנה מגמה לחזק את שכונות מרכז העיר ורחביה בנושא המגורים ועל כן מקובלת דעתה של הועדה המקומית בנושא. בנוגע לנושא של ההפרשות לצרכי ציבור - נכון הוא ששטח הגמנסיה הוא קטן. בעבר הובטח ע"י ראש העיר כי "אם תוגש תכנית לשטח הזה, הוא יקצה שטח של 4 דונם לגמנסיה" אך הועדה המקומית, לא הפקיעה עד היום שטחי כנסיות אלא נהגה להגיע עמם הסכמה בדבר גובה ההפרשות לצרכי צבור הדרושות לדעתה. לדוגמא פרויקט נוטר דאם. בהזדמנות זו פרטי דכש את השטח מהכנסיה הגיעה הועדה המקומית לסכומים עם היזם, הכנסיה והגמנסיה על גודל השטח שיופרש לטובת הגמנסיה. המצב שנוצר אם כן, הוא תוצאה של הסכם פשרה כאשר כל צד נאבק על צרכיו הוא. למותר להזכיר כי הסכם זה נעשה מתוך שהועדה הכירה בעובדה כי בלי זה - לא תוכל לקבל. ומדובר באן על המכסימום.

בנוגע לאחוזי הבניה - הם נמדדו מצורת הבינוי אשר היתה מקובלת על ידי ועדת התכנון ואף זכה להערכות חיוביות גם מצד המתנגדים.

על כן, מציע מר בן אשר - לאשר את שנוי היעוד ואחוז-הבניה במוצעים בתכנית לגבי הכניסה מרח' קק"ל - מר בן אשר התייעץ עם מר נקמן נציג שר התחבורה ולדעתו מבחינת תיפקוד הבנין יש להשאיר את הכניסה מרח' קק"ל היו גם המלצות הועדה המקומית לגבי הסדרי התנועה - לכן יש לדעתו לאשר את המלצת הועדה המקומית דהיינו שמרח' קק"ל תהיה כניסה בלבד. ע"י כך ניתן להצר את רמפת הכניסה לחניה ולהרחיב את שביל הולכי הרגל.

מר נקמן ביקש להודיע כי לא קיימת בעיה בסיחותית ותזר והדגיש כי הוא עומד בקשר עם הגורמים האחראים על הבטיחות בגוון: המשטרה ומסה הבטיחות וכי נציגים של משרד התחבורה היוצאים לשטח בתי הספר מדי שנה ליבדוק את נושאי הבטחות - היו גם בגימנסיה ולאור כל הנתונים שבידו הוא מודיע שוב במלא האחריות כי אין בעיה בטיחותית. ובאים היו נוהגים בחכמה כי אז היו מחלקים את המיגרש לשניים רסיסבון - ומגורים רחביה ואז - הכניסה לחצר, היתה של רסיטבון בלבד. בכדי לבסס את דבריו, טען כי קיימות חניות פרטיות רבות בהן התנאים לפחות כבנושא הנדון, ואף גרועים יותר והיות ומדובר בנערים גדולים (הלומדים בתיכון) לא מוצא סיבה להפוך מצב שיגרתי כזה - לבעיה.

מר בן אשר ציין כי כל נושא החלוקה נוצר כדי להצדיק אחוזי בניה. וכי הנושא שצריך לתת עליו את הדעת, הוא נושא של השביל הציבורי. כאשר בעצם, אם יצמצמו את הרמפה - יוכלו להרחיב את השביל ולהסב את תשומת לב חברי הועדה לשטח החורשה הקיימת מה שהוא מציע שגם השביל וגם החורשה יהיו מיועדים לאזור מגורים עם זיקת הנאה לציבור.

ציין, כי זה יכול לתת פתרון למחסום בשטחים ציבוריים פתוחים לא בהפרשות אלא לשימוש הציבור. ולגבי הבקשה של נעמי וייל - להוסיף שטחי חניה השיב כי הוא מסכים לדברי הגב' ברזקי כי אין אחד מוכן לתת חניה לאנשים זרים בבנין המגורים שלו.

תכנית מס' 3956 - מתחם רסיסבון

הוחלט:

א. לדחות את ההתנגדות שהתייחסה ליעוד השטח למגורים בהתאם לנימוקי הועדה המקומית וכן בהתחשב במדיניות הגופים התכנוניים בענין החזרת וחיזוק המגורים בעיר.

ב. לדחות את ההתנגדות שהתייחסה לעניין אחוזי ההפקעה לצרכי ציבור היות וזוהי הפקעה המכסימלית הניתנת לביצוע מבלי ליפגוע בבינוי שהופקד.

ג. לדחות את הטענה המתייחסת לאחוזי הבניה מאחר ואינם מהווים הפרעה לסביבה וביטויים הפיזי - אדריכלי, ניראה לוועדה משכנע ואסתי.

ד. לדחות את ההתנגדות בדבר הצורך להקצות מקומות חניה נוספים לציבור בתחומי המגרש משום שלדעת הועדה אין לערב בתוך בנין מגורים - חניה ציבורית.

ה. לקבל בחלקה את ההתנגדות בנושא הסדרי התנועה בהתאם להמלצת הועדה המקומית אשר לפיה, הכניסה מרחוב קק"ל תהיה חד סיטרית. הרמפה למכוניות תוצמצם עד המכסימום האפשרי והשביל להולכי רגל - יורחב בהתאם.

ו. לקבל את ההתנגדות בדבר הרחבת השביל להוכחי רגל מכוון רחוב קס"ל ולקבוע כי השביל והחורשה מצד דרום והחיבור עם רחוב שמואל הנגיד - יסומנו כשטח עם זיקת הנאה לציבור.

ז. להרחיב את קו הבנין הת' קרקעי מצד מזרח לשם בניית מקלט תת קרקעי בהתאם לניספח שהוצג בפני הועדה. ניספח זה יחליף את ניספח הבינוי שהופקד.

ח. לתת תוקף לתכנית בהתאם לשנויים המתבקשים מהחלטה הנ"ל.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מס' 11/90
שהתקיימה ביום א' כה' בניסן תש"ן (25.3.90)
ור"ה א. סוויסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו:</u>	א. אינשטיין	-	נציג מע"ץ
	א. בן-אשר	-	מתכנן המחוז
	י. בן-פורת	-	נציג ציבור (מ"מ)
	ע. הרמן	-	נציג שר הבטחון
	מ. וייזל	-	נציג ציבור (מ"מ)
	ש. כהן	-	נציג שר הבינוי והשיכון
	א. קבנסל	-	נציג שר הבריאות
	פ. פינקלמן	-	נציגת שר התקלאות (מ"מ
	ד. קפמן	-	נציג ציבור
	ק. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור
	א. רחמימוב	-	נציג איגוד האדריכלים
	א. שטרנברג	-	נציג שר המשפטים (מ"מ)
	י. שרון	-	נציג ציבור
<u>נכחו:</u>	ש. ברגמן	-	נציג ציבור
	י. היימן	-	נציג ציבור
	ד. קאסוטו	-	נציג איגוד האדריכלים
	מ. זילגמן	-	לשכת התכנון המחוזית
	ג. ינוב	-	יועץ סביבתי
	א. מורנו	-	לשכת התכנון המחוזית
	ח. נחמני	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	-	מזכירת הועדה המחוזית
	י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שפ"ץ	-	לשכת התכנון המחוזית
<u>נעדר:</u>	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה

(פרוטוקול מחוזית 25.3.1990

מרחב תכנון מקומי ירושלים

א. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3518 - הרחבת דיור - קטמון ח'
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3732 מיום 7.1.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

2. תכנית מס' 3813 - תכנון באזור גן החיות הקיים
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3732 מיום 7.1.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

3. תכנית מס' 1630 ב' - ביטול בינוי
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3734 מיום 14.1.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

4. תכנית מס' 3419 ב' - מרכז קניות מלחה
המשך דיון.

א. סויסה קיימנו התיעצות משפטיות בכל הדרכים, (עו"ד יחזקאל לוי היועץ המשפטי למשרד הפנים ועו"ד מזוז מפרקליטות המדינה) לגבי השאלות שהועלו במהלך הדיונים והשאלות שהתעוררו כתוצאה משמיעת ההתנגדויות לתכנית ומבחינה משפטית מצינו את כל הנקודות ואנו מוכנים באם להכריע בתכנית זו. מבקש ממתכנן המחוז להציג את הנושא ומעו"ד אביטל שטרנברג להציג את הסוגיות המשפטיות וחוות הדעת המשפטית.

א. בן-אשר מבקש בפתיחת דבריו לתקן טעות שהשתבשה בכך שהדיונים התמקדו בנושא של הקניון ונוצר הרושם כאילו רק בנושא זה עוסקת התכנית לא כך הדבר. התכנית כוללת שטח קרקע להקמת קניון ושטחי קרקע נוספים דרומית לשטח הקניון להקמת מבנים לתעשיות עתירות ידע. למעשה ניתן להגדיר את מהות התכנית בתכנון מרכז עירוני של מסחר ותעסוקה בדרום מערב העיר. לתכנית זו קדמה תכנית מתאר שמספרה 3419 שהגדירה בהכללה את שמושי הקרקע והיקפם שיקומו באתר. סה"כ שטחי הרצפה שאושרו הם 110,000 מ"ר ומכלול השימושים המאושרים הם: מסחר עסקים ותעשיות עתירות ידע. התכנית קבעה בנוסף לכך את השלבים שיש לבצע כדי לממש את היקף בניה זו לשימושיה. למעשה תכנית המתאר לא כללה את כל שטחי המרכז העירוני שאר שטחי המרכז כלולים בתכנית אחרת, דרומית לתכנית זו. תכנית מס' 3419 א' הכוללת המשך אזור תעשיות עתירות ידע ואתור שטח לתחנת רכבת. הסיבות לפיצול המרכז לשתי תכניות היו סיבות טקטיות בלבד ולא שיקולים תכנוניים גרמו לכך.
א. הצורך להגיע להסכמה עם הנהלת רכבת ישראל על העתקת מסילת הברזל.

ב. הפשרת הקרקע החקלאית בועדה לשמירה על קרקע חקלאית. למרבה הפלא, התכנית השניה אושרה לפני תכנית המתאר 3419 דבר המעיד כי השיקולים הסקטוריים היו מופרכים ומבחינה ענינית התכנית היתה צריכה להיות אחת ושלמה ובלתי מפוצלת.

השלב הבא לאחר תכנית המאתר היה הכנת ואשור תכנית מפורטת. כאן דאגו מאוד שתכנית זו תהא תכנית מפורטת כהלכתה כדי להמנע מהצורך באשור שר הפנים. (התכניות הוגשו לדיוני ועדות התכנון והופקדו לפני אשור תיקון 26 לחוק). בפועל הדברים היו שונים מתכנית מס' 3419 ב' מהווה שינוי לתכנית המתאר 3419 באלמנטים המוגדרים במטרות התכנית והם:

א. שינוי בגובה הבנין של הקניון, 23 מ' במקום 15 מ' שאושרו בתכנית המתאר.
ב. שינוי בחמרי הבנין שיהיו בחלקם זכוכית ומתכת.
לתכנית צורף נספח בינוי המראה את צורת בנין הקניון. בנין בשטח של 48,000 מ"ר הכולל מסחר ומשרדים. הבנין עומד על קומות חניה כאשר גם גג החניה ישמש לחנית מכוניות. מצפון לבנין אותר שטח צבורי פתוח. בשטח זה התגלו עתיקות ולכן הוחלט ליעדו לגן ארכיאולוגי. מספר קומות הבנין הוא 6 בחלקו הדרומי ו-3 קומות בחלק הצפוני. לתכנית צורף נספח פתוח שטח. ההתנגדויות שהוגשו לתכנית התרכזו במספר נושאים:

א. התנגדויות לנושא הדתי כגון החשש מחילול שבת.
ב. התנגדויות לנושא החינוכי החשש מקיום פעילויות העלולות לגרום לפיתויים לבני הנוער כגון משחקי מזל סמים וכו'.
ג. התנגדויות מתוך חשש למטרדים שיגרמו ע"י רכב פרטי שינוע ברחובות השכונות, יחנה בתוך השכונות ויצור מטרדי רעש וזיהום.
ד. התנגדויות להקמת אזור התעשיה בשטח העמק ושחית ערכי טבע ויגרום למטרדי מביבה לשכונות המגורים הסמוכות.
ה. התנגדות להקמת מרכז מסחרי שיהווה תחרות לחנויות במרכז העיר ועלול לפגוע בפרנסה של הסוחרים.
ו. והתנגדות לשיטה ולתהליך אישור התכניות בו כל פעם מראים רק חלק מהתמונה ולכן התוצאה הסופית עלולה להיות מוקד מטרדי לסביבה.

בשלב זה ביקש יו"ר הועדה לקבל החלטה לגבי השתתפות העיריה בדיון.

<u>א. סוריסה</u> הועדה המקומית בקשה להיות נוכחת בדיון זה בקשתם שלא יהיו נוכחים אלא אם כן הועדה המחוזית תחליט אחרת. לדעתי נוכחותם עלולה ליצור בעיות משפטיות ולכן עדיף שלא יהיו נוכחים.

<u>א. בן-אשר</u> במידה ובדיון יועלו נושאים חדשים שלא נשמעו ונדונו בעת שמיעת ההתנגדויות כגון: נספחי הבינוי או הדרישה להזמין מומחים כדעתו יהא צורך להזמין את נציגי הועדה המקומית לפי סעיף 106 לחוק.

<u>מר בהו</u> ההחלטה שעומדים לקבל היא בעלת חשיבות רבה לפתוח העיר ולא היה רוצה שהרשות המקומית לא תהא מעורבת או מיודעת לכך לפני קבלת ההחלטה. אפשר להפריד בין הדיון ובין ההצבעה.

<u>גב' פינקלמן</u> אין זה נושא יחיד החשוב לעיר שהועדה דנה בו. אם נקיים הליך שבו העיריה תהא נוכחת, הדבר יהווה תקדים. יש נוהל ויש כללים ויש לנהוג לפיהם.

מר שרון לדעתו פורמלית לא היה דיון פנימי אולם במסגרת שמיעת ההתנגדויות למעשה הועלו כל הנושאים והעיריה היתה נוכחת בדיונים לכן לא רואה מניעה בכך שהעיריה תהא נוכחת גם בדיון זה.

מר סוויסה החוק אינו מתיר נוכחות העיריה והשתתפותה בדיון פנימי.

גב' שטרנברג עלול להיות מצב של טשטוש תחומים בין הועדה המקומית לועדה המחוזיתו ולכן החוק קבע כללים לקיום דיונים ובמסגרת זו אין הועדה המקומית יכולה להשתתף בדיונים שלאחר שמיעת ההתנגדויות.

הוחלט: לא לאשר השתתפות נציגי עיריה בדיון.

מר בן-אשר במהלך הדיונים שהתקיימו הועלו שני נושאים נוספים שלא נשמעו בטענות המתנגדים:
א. מידת ההשפעה שתהא להקמת הקניון על מרכז העיר.
ב. העדר נספח בינוי על יתרת שטח התכנית על אזור התעשיה.
לצורך דיון בשני נושאים אלו בקשנו חוות דעת משפטית והשאלות שהפנינו למשפטנים היו.
א. האם ניתן בשלב זה להעלות נושאים אלו לדיון?
ב. האם החוסר בנספח בינוי כולל לשטח התכנית מהווה פגם מהותי בתהליך אשור התכנית.

מר קפמן כשהעלית את הצעתו, להזמין מומחים ע"מ לשמוע חוות דעתם בנושא השפעת הקניון על התפתחות המסחר במרכז העיר, התחלתי להתענין בנושא וקראתי ספרות, נוכחתו כי הדעות חלוקות בקרב המומחים ויש פנים לכאן ולכאן. על כן אני חוזר בי מהצעתי. עם זאת בעיות אזור התעשיה והשפעתו על הסביבה מחייבת חוות דעת של מומחים ובלי חוות דעתם לא ניתן לאשר את התכנית.

מר בן-אשר קורא את המלצות הועדה המקומית. בהתאם להמלצות גובה הבנין יונמך לגובה של 703 מ' לעומת 709 מ' המוצע בתכנית. כמו כן, לעת אישורה של תכנית המתאר מס' 3419 שלח מנכ"ל משרד הפנים מכתב לועדה המחוזית ובו פורטה הנחיה שיש לישמה בתכנון המפורט בדבר הקצאה של 15% משטח התכנית כשטח ציבורי פתוח אשר ישמש כאזור חיץ בין המרכז לאיזור המגורים בשכונת מלחה וכן כגנים ציבוריים בתוך שטח התכנית. הנחיה זו לא קוימה בתכנית זו בה שעור ההפרשות לשטחים ציבוריים פתוחים הוא כ-9% בלבד. לכן התקבל מכתב נוסף מראש מינהל התכנון בתאריך 3.8.89 המפנה תשומת לב הועדה המחוזית להוראות המנכ"ל.

מר שרון מציע לגשת להצבעה כיון שכל הנושאים שהועלו על ידי המתנגדים נדונו כבר ע"י חברי הועדה. לדעתו יש גבול למידת ההמשכות של הדיונים בפרויקטים כאלו הקשורים במשקיעים זרים. תופעה המבריחה השקעות. אין כיום בירושלים הרבה השקעות בעיקר ע"י משקיעים זרים. כאן הושקעו כבר סכומי עתק והרבה שעות עבודה. רב ההתנגדויות היו לא רלוונטיות ולכן מציע לדחותם ולאשר את התכנית.

מר בהו שואל באיזו מסגרת אפשר לקיים דיון ולהחליף דעות עד היום לא השתתף בדיון בו הוחלפו דעות ודובר לגופו של ענין. ענין היזם הוא בלי ספק בעל חשיבות רבה, הון זר, תרומה לפתוח העיר. אולם היזם המשקיע, כאשר חתם על ההסכם עם מ.מ.י ידע שיש צורך להפקיד תכנית ולאשרה והוא ידע שתהליך זהו הוא תהליך הנמשך זמן רב. חזרה לענין השפעת הקניון על מרכז העיר. משרד השכון הזמין סקרים

שבדקו נושא זה. הסיבה שמשרד השיכון הזמין סקרים אלו היא שמשרד השכון שותף עם עירית ירושלים בתכנון שקום מרכז העיר והמשרד בקש במקום האחריות לבדוק את ההשלכות של הקמת הקניון על מרכז העיר. בהתאם לסקרים תחול בשנים הראשונות ירידה ב-44% בנפח המכירות של החנויות במרכז העיר ללא מזון. זאת ירידה משמעותית ביותר!. לכן מציע לועדה להזמין את עורכי המחקר להציג את התומר דבר שניתן להעשות בתוך שבוע ימים. הוא ממליץ שהעיריה תציג מצידה את בדיקותיה לדעתו הועדה חייבת לבדוק את הנושא בהיותו בעל חשיבות גדולה לפתוח העיר. הבית אחר הוא היבט הזמן. מאז הפקדת התכנית חלף זמן ודברים השתנו. הדבר החשוב ביותר שארע הוא פרוץ האינתיפאדה ובהקשר זה ישנה חשיבות רבה לפתוח מרכז העיר הקיים ומשיכתו מזרחה ולא הקמת מרכז עירוני חדש במערב ומשיכת פתוח העיר מערבה.

<u>גב' פינקלמן</u> היועץ המשפטי לממשלה חוות דעתו כי משרד השכון יובל להשתתף בדיון בתנאי שיכריז כי הוא בא לדיון בתום לב. נציג שר השכון בתגובה הודיע כי הוא תומך בתכנית עתה מבקש משרד השכון להזמין ולבדוק סקרים. כפי שציין מר קאופמן סקרים אינם מדע מדוק וניתן לקבל לפיהם תוצאות מנגדות בעד ונגד. הועדה המחוזית צריכה להחליט כי אין היא מתערבת בנושא מעבר לסמכותה כפי שנקבע כבר בחוות הדעת המשפטית. לדעתה תחרות מסחרית היא דבר חיובי העלול לעודד פתוח מרכז העיר הקניון אינו נושא לדיון כיום היות והשמוש נקבע כבר בתכנית המתאר גודלו אינו דבר חדש לועדה. דנו בו בעבר במספר רב של ישיבות לכן אין מקום לקיים דיון נוסף בגודלו, בגובהו ובחומרי הבניה שלו באשר לאזור התעשיה מציעה כי הבדיקות הסביבתיות ונספח הבינוי ידרשו לעת הגשת תכנית מפורטת לאזור זה. באשר להוראת מנב"ל משרד הפנים בדבר הפרשה של 15% לשטח ציבורי פתוח כחיק בן אזור זה לשכונת המגורים במלחה חיק זה הוכנס לתכנית של מלחה ואין בו צורך בתכנית זו.

<u>מר הימן</u> מצטרף לדעתה של פני וטוען כי למנב"ל משרד הפנים אין זכות לדרוש אלא להציע לועדה.

<u>מר סניקה</u> המנב"ל רשאי לא לחתום על אישור התכנים באם לדעתו לא מולאו כל התנאים הדרושים.

<u>גב' פינקלמן</u> אינה מבינה את המלצת המקומית בדבר הפחתת גובה הבנין.

<u>מר בן-אשר</u> המלצת המקומית היא להפחית קומה ע"י בטול השמוש המסחרי בקומת המרתף והסבתו של מקלט וחניה וכן להנמיך את הבנין בכ-3 מ' בדרך זו יתקבל הגובה של 703 מ'.

<u>מר בן-פורת</u> אנו דנים היום בפרויקט מסחרי גבול מאוד - הקניון. ובראשית דבר, ברצוני להדגיש שאין בדעתי להיחס להתנגדויות שנשמעו על רקע דתי, באשר מקובלת עלי דעת נציגי הצבור החרדי בעירית ירושלים, אשר הגיעו להסכם עם היזם שיבטיח שממקום זה לא תצא תקלה.
לגופו של ענין, כאשר דנים בנושא כזה אין להסתפק בהתיחסויות לדברי הגופים הציבוריים כחברה להגנת הטבע, ארץ ישראל היפה ובדומה, אלא חייבת הועדה לקבל חוות דעת של כלכלנים על מידת ההשפעה של פרויקט כזה על חיי המסחר בעיר. לצערי הרב לא שמענו דבר אודות בעיה חשובה זו. הגופים שציינתי לפני כן, כגון החברה להגנת הטבע ושכמותה נותנים שירותיהם בלא תמורה. לפני כחודש דנו בתכנית "בור ליפשיץ" וראינו את העבודה היפה שהביאו גופים אלו

ואשר הצביעה על הבעיות שעלול לעורר הקמת מגדל ליפשיץ. לפי מיטב ידיעתי אין גופים וולונטריים שיוכלו לתמוך באותה מידה בטענה של פגיעה כלכלית במסחר. על כן במקרה כגון זה, על הועדה לבקש סקרים ונתונים כלכליים מהיזם, מהעיריה, מהרשות לפתוח וכן להזמין סקר אוביקטיבי על מנת להגיע להחלטת אמת.
אנו נמצאים כיום בעיצומו של מיתון חמור, ששנים לא היה כמותו הסוחרים בעיר מתאוננים שהם חסרי פרנסה לכן ברור שאין אנו יכולים לקבל החלטה שנקבל ללא נתונים מוסמכים תהא בלתי אחראית ובכך נחטא לתפקידנו ונישא באחריות לכל ההשכלכות החמורות הנובעות מהחלטתה כזו. על כן אני מציע לדחות את ההכרעה לשבועיים ימים עד שהנוגעים בדבר ימציאו נתונים. זאת בנוסף לסקר שנערך עבור משרד השכון ע"י מצג אז נוכל לדון ולהחליט מתוך ישוב הדעת ולקבל את החלטתנו בלב שלום.

<u>ד"ר לבנטל</u> בשנת 1957 היתה התנגדות להקמת הסופרמרקט הראשון בתל-אביב. עשרות אנשים הפגינו נגד הקמתו בטענה שהקמתו תפגע בחנויות הקטנות. כיום התברר כי הסופרמרקטים לא רק שלא פגעו במסחר הקטן אלא שפרו את איכותו. יש להשאיר את הדברים לכוחות השוק. לכן אין צורך להכין סקרים ולבסוף לקבל תוצאות שאנו יודעים אותם, העיר היא סביבה מעשה ידי אדם ולא סביבה של עצים, ירות וציפורים. אין צורך לחשוש מתחבורה ופרויקטים גדולים צריך לדאוג שהם יעשו בצורה שתהא לטובת איכות החיים והסביבה.

<u>מר אירנשטיין</u> תומך בהקמת הקניון היות ולדעתו יש לשמור על העקרון של תחרות חופשית. לא רואה סיבה לכך שהקניון יפגע במסחר שבמרכז העיר. ההיפך, הקניון יעודד ויפתח את המסחר במרכז העיר. הרמה הירודה הקיימת נובעת בין השאר מהעדר תחרות. סקרים יכולים לתת תשובות סותרות, תלוי מי המזמין. צריך לבדוק האם הדרישה לשטחים ירוקים לא תפגע באשור התכנית.

<u>מר רוזנקוביץ</u> הדיון נראה לו כאילו הוא דיון בהפקדת תכנית ולא באישור תכנית לאחר שמיעת ההתנגדויות. לנושא התחרות המסחרית התנגד סוחר אחד בלבד. דבר זה מעיד שהסוחרים במרכז העיר אינם מודאגים מהתחרות. לדעתו התחרות טובה ותחזק את המסחר הקיים בעיר.

<u>מר היימן</u> אי אפשר בשלב זה להעלות נושאים שלא הועלו בשלבים קודמים.לדוגמא: באשר דנו בתכנית לרצועת המוזיאונים ליד מוזיאון ישראל. בשלב הדיון באשור התכנית נשמעה הטענה כי משגה יהא להקים את המוזאונים האלו במקום הזה והיה צריך לבנותם במרכז העיר. הגענו לכלל החלטה כי אין באפשרותנו לדון בסוגיה זו כי היא טענה ע"י איש מהמתנגדים וגם לא הועלתה בעת הדיון להפקדת התכנית. קיים הליך חוקי לדיוני הועדה המחוזית ויש להצמד להליך זה.

<u>מר ויזל</u> סקרים נותנים תשובות המתאימות לדעת אלו שמזמינים אותם. בכל הערים בונים קניונים, מדוע שלירושלמים לא יהא קניון כבשאר הערים. לו הדיון היה נערך לפני הפקדה ניתן היה להתייחס לנושא זה לא יתכן שנתחיל כיום את התהליך מהתחלה.

<u>מר ברגמן</u> מדבר בתחושה מעורבת, מצד אחד מדברים על סקר המוכיח כי הקניון יפגע במסחר במרכז העיר וכי הסקר קיים. היתה רוצה לראותו ואין זה אסון אם נדחה את הדיון בשבוע לצורך כך, לא הייתי רוצה לצאת בהרגשה כי עשינו טעות באשרנו את התכנית ולא נתנו דעתנו להשלכותיה. המצב העגום של המסחר במרכז העיר אינו נובע מחוסר תחרות אלא מבושר קניה נמוך של תושבי העיר. אנו בעד קניון שיספק שרותי מסחר טובים לעיר אבל מאידך איני רוצה לראות מרכז בושל

טובת העיר מחייבת אותנו לא לקבל החלטה חפוזה ולבדוק את הסקר.

<u>מר רחמימוב</u> לקניונים ישנם שלושה מעגלי השפעה. ההשפעה המידית, ההשפעה על השכונות לידו וההשפעה על כלל העיר. באשר להשפעה על כלל העיר, יש כיום כבר מספר דוגמאות לתהליך ה"קניונציזציה" ישנו תהליך שאנו לא מודעים לו. לקניונים ישנה השפעה על מרכז הערים. בארה"ב שהיתה המובילה בבניית הקניונים מצאו לאחר מחקרים כי ההשפעה היא הרסנית על מרכזי הערים. במרכזי הערים, הפעילות נגמרת בשעה 6.00 כי כולם נוסעים לקניונים. כבר בדיון להפקדתה דרשתי שתעשה בדיקה על ההשפעה שתהא על מרכז העיר והועדה דחתה בקשתו. הזמן הדרוש לעריכת סקר כזה אינו רב. עברו 4 שנים מאז הדיון הראשון ואני תמה שהיזמים ובעיקר הועדה המקומית לא הכינו סקר כזה. לעיריה אחריות על כל העיר ובמסגרת אחריות זו היתה צריכה להזמין סקר כזה לבדוק באחריות את הנושא. יתר על כן אומר לגבי נציג שר השכון כי משרד השכון הכין מקר כזה והוא מוכן להציגו בפני הועדה חובה עלינו לראותו. הסקר נערך ע"י גוף מכובד ומקצועי ורצוי שסקר זה יהא מונח בפנינו לפני שנקבל ההחלטה.

<u>מר קפמן</u> מיחה על הקוץ המופעל לסיים את הדיון במהירות הנושא עקרוני וחשוב ביותר לפתוח העיר באם חברי הועדה מעוניינים לראות את הסקר יש לאפשר הצגתו ודיון לאחריו. לעצם נושאי ההתנגדויות - להתנגדות להקמת הקניון בגלל החשש מחיקוק שבת הרי שמענו את דברי היזמים והבטחתם לשמור על חוקי השבת משום שזהו אינטרס שלהם. נוסף לכך קיימים חוקי עזר עירוניים.
להתנגדויות בגלל האופי התרבותי (משחקי המזל) שהקניון מקנו שמענו את תשובת היזמים אשר טענו כי השליטה בקניון תמצא בידיהם והם לא יתנו לתופעות אלו להתקיים בו.
להתנגדויות הנבעות מהחשש להוצרות "הפיל הכבן" בדוגמת התחנה המרכזית בת"א שמענו את דברי היזמים כי הם בעלי נסיון רב בהקמה והפעלת קניונים וכי עשו את כל הבדיקות הנלכליות המוביחות כי הקניון לא יהפך ל"פיל לבן".
להתנגדות של תושבי שכונת בית וגן החוששים ממטרדי הנועה וחניה התרשמותי שאין כהם לחשוש מכך היות וצרכי הגישה לקניון לא עוברים בשכונתם והקניון ממסק את כל צרכי החניה ואף מעבר לכך. להתנגדות הנובעת מהחשש של מטרדי רעש וזיהום אויר נתנה תשובה ע"י דו"ח איכות הסביבה שהוצג בפני הועדה וכן בדרישות להפרדה ע"י פסי ירק לגינות. באשר לנושא ההשפעה על מרכז העיר, אני מתלבט . אומרים שאם יבנה הקניון תעלה רמת המסחר בעיר והיורשלמים ימסיקו לנסוע לת"א מצד שני קיימת הבעיה הפוליטית, בנית הקניון במערב העיר מעבירה על המשך המגמה של הועדה המקומית למשוך את פתוח העיר מערבה, במקום לחבר ולאחות את שני חלקי העיר, המערבית והמזרחית. הנמימוק המכריע לגבי הוא שמשקיע מוכן להשקיע כסף רב והשקעתו עוזרת לפתוח העיר ותיצור תעסוקה שכה חסרה. לכן אני אתמיך בתכנית הקניון. היזם לא יוכל לחכות זמן רב לבדיקות לכן חשוב מאוד לאשר את התכנית ולאפשר לו לבנות.

<u>מר יניב</u> נערך תסקיר השפעה סביבתי לתכנית ולקניון. שליש משטח התכנית מיועד לקניון והשאר לתעשיה עתירת ידע בהוראות התכנית לא מצויין לגבי אזור התעשיה שהשימוש הוא לתעשיה בלבד ומי ערב לנו ששטח זה לא ישמש למטרה אחרת בעתיד? יש לעגן בהוראות התכנית הוראה שלא יהא ניתן להשתמש בשטח זה אלא לתעשיה בלבד.

<u>גבי שטרנברג</u> הוראות סעיף 9ב' ד קובעת כבר הוראה כזו.

מר יניב יש לקבוע במפורש שפתוח אזור התעשיה יעשה ע"י תכנית מפורטת ולתכנית זו יהא צורך להכין תסקיר השפעה סביבתית.

מר סוריסה הוראות אלו קיימות בתכנית.

מר יניב אין הוראה מחייבת לגבי הכנת תסקיר השפעה סביבתית לאזור התעשיה ויש לחייב זאת.

גב' שטרנברג התקיימו מספר דיונים משפטיים בשני נושאים מרכזיים שהועלו בשעת שמיעת ההתנגדויות. האחד בשאלת הדרישה לבחון כיום את מידת ההשפעה של הקניון על מרכז העיר ע"י הזמנת מומחים.
ביהמ"ש העליון קבע כי "עצם אישור התוכנית להפקדה נותן יסוד לציפיות היוזם שבאין התנגדות (או שההתנגדויות נדחו) ובאין נסיבות מיוחדות אחרות תזכה התוכנית גם לאישור הסופי, לפחות בעיקריה חייבים להיות מעמים רבי משקל כדי להצדיק הפיכת הקערה על פיה בשלב האחרון ביוזמת הועדה עצמה" (בג"צ 318/75 חדג'ס).
בג"צ בדוק את סבירותה של הסיבה לשינוי דעתה של הועדה, כשהשורה התחתונה היא באיזון בין טובת היזם לטובת הציבור בכללותו ותוך הקפדה גדולה יותר עם הרשות מאשר עם היזם.
לגבי הדרישה לתוכניות בינוי ליתרת השטח שתי התוכניות במעמד היררכי שווה וע"כ יכולה התוכנית הנוכחית לבטל/לשנות מהוראות התוכנית הקודמת לכאורה היא אכן שינתה אותה ע"י סעיף 6 (ו) שבתקנון. ובכל מקרה - חסרון הנספחים היה ברור, ולכן הועדה אינה יכולה לטעון כעת שלא ידעה כל השוני (זהו ענין ההקפדה היתירה עם הרשות) מכאן שדרישה מצדנו להפקדת הנספחים היום עלולה להתקל בבג"צ בו סיכויי הזכיה של היזם גבוהים.
ולגבי הדרישה למינוי מומחים עקרונית, מוסמכת הועדה להחיעץ במומחים ואולם לא ניתן לפנות למומחה בענין כשכבר נדון ותוכרע בועדה הצעה לבדיקה מומחים הועלתה ע"י מר רחמימוב בדיונים על הפקדת תוכנית 3419 (ישיבה מיום 3.6.86) ובועדה הצביע רק מר רחמימוב שלוש נגים אח"כ, בעת הפקדת תוכנית 3419 ב' לא עלה הענין.
אני מציעה לשנות את נוסחו של סעיף 6 (י) בתקנון באופן שיאמר בו כך:
6(י) קביעת הוראות בניה למגרשים 2-5 לשימוש תעשיה עתירת ידע בלבד, כמפורט בסעיף 9 (ב) להלן.
כמו כן יוסף ס' 9 (ב) (10) תנאי למתן היתר בניה:
תנאי למתן היתר בניה במגרשים 2-5 הוא הגשת תוכנית מפורטת באן יבוא הקטע מתוך סעיף 9 (א) למגרשים אלה, וזאת למרות האמור בסעיף 9 לתוכנית 3419.

מר ברגמן תומך בדברי דן קאופמן. האם לאחר הצגת הסקר נדחה את התכנית? היזם יעזו. אנו מאוד מעוניינים שפרויקט זה יבנה כיום אחרת זאת תהיה "בכיה לדורות". אני בדעה חד משמעית שיש לאשר את התכנית היום.

מר בן-פורת מציין את חוסר העקביות והפרופורציות בדיוני הועדה. במקרה של פרויקט בור ליפשיץ, הועדה הכריחה את היזם לפני ההחלטה במתן תוקף להכין דוח על הרוח ולא שעתה לטענותיו כי הדבר יעכב את ביצוע הפרויקט ואילו כאן בנושא כה חשוב לעיר לא דורשים את הבדיקה החשובה על מידת ההשפעה של הקניון על מרכז העיר.

מר סוריסה בענין שטחי הבניה שאלת היקף שטחי הבניה של הקניון האם הם נושא לדיון או לא, עלה בהתיעצות עם המשפטנים סעיף 9 בכתנית המתאר קבע את סך שטחי הבניה בכל שטח התכנית ולכל השימושים. לדברי היזם כאשר הופקדה תכנית המתאר כבר היה ידוע מהו היקף

(פרוטוקול מחוזית 25.3.1990

הבניה של הקניון משום ששתי התכניות רצו במקביל. מכאן גם הקביעה המופיעה בתכנית המתאר. גם המשפטנים כאמור התחרטו בנקודה זו ולדעתם באם הועדה תדחה את התכנית או תפחית את שטחי הבניה, היזם יוכל להגיש הביעת פיצויים וקשה יהא להגן עליה.

<u>מר בן-אשר</u> השתתף אף הוא בישיבות עם המשפטנים ולדעתו. דעתם של המשפטנים לא היתה נחרצת ובדבריהם נשמעו ספקות בעיקר בשאלת העדר הנספח הבינוי הכולל. לדעתו ענין זה מהותי וברצונו להעלותו לדיון. לדעתו זוהי דוגמא קלסית לכך שבמקום שהמחכננים מתרשלים קובעים היועצים המשפטיים והמשחק עובר מדיון על איכויות לדיון על משמעויות. כאמור התכנית אינה כוללת את שטח הקניון בלבד אלא אף את אזור התעשיה הדרומי לו. גם אזור זה נתתך על גבול התכנית וחלק אחר שלו כלול בתכנית אחרת מאושרת. בתכנית המתאר בסעיף נאמר הקצאת שטח לקניון למילה הקצאה נתפס היזם ומוען שהועדה ידעה בעת אישור תכנית המתאר כי המדובר בקניון בשטח בניה של 46,000 מ"ר. לדעתי המילה הקצאה מכוונת להקצאת שטח קרקע בלבד ולא לשטחי הבניה. שטחי הבניה בתכנית מוקצים לכלל השימושים והם 110,000 מ"ר. בתכנית המפורטת נקבעו ההקצאות בשטחי הבניה בין הקניון והתעשיה. נושא גודלו של הקניון הוא נושא מהותי משום שבאשר מדברים על השפעתו של הקניון על מרכז העיר לתעשיה מדברים על גודלו. קניון בגודל של 1000 מ"ר השפעתו על חיי המסחר במרכז העיר אפסית ואילו קניון בגודל של 46,000 מ"ר השפעתו (החיובית או השלילית) היא גדולה. נושא גודלו של הקניון הוא נושא מהותי לדיון. מר בן אשר ראה את תוצאות המחקר שנעשה ע"י צוות המומחים שהוזמנו ע"י משרד השכון. התוצאות הן מדהימות. כיום הקמתו של הקניון תפגע במכירות במרכז העיר בכ-40% זוהי מכה רצינית. אולם באם ישקעו במרכז העיר בתקופה הקרובה השקעות רציניות בתשתית וישופרו התנאים ב-20%. זאת לפני הקמתו של הקניון. יוצרו תנאים בהם המסחר במרכז העיר יוכל להתחרות בקניון. מכאן שנושא עתוי הקמת הקניון והשקעות שתשקיע העיר במרכז הם נושאים חשובים שיש לתת עליהם את הדעת. בנגד טיעונים אלו עומד הטעון של הבחינת משקיעים וטעון זה הוא כבד משקל כאן ניצבת הדילמה. הבחירה צריכה להיות בין פגיעה במרכז העיר לפגיעה במשקיע וכל אחד צריך לעשות חשבון נפשו. העדר נספח בינוי כללי הואש נושא מהותי לבחינת התכנית. בהעדרו נשתמש מידי הועדה בכי חשוב לבחינה ובקורת של התכנית מההבטים הפיזיים אסתטיים ותפקודיים של התכנית. ברצוני לפרט. תכנית המתאר היא תכנית כללית ביותר. בחשריט המרכז מופיע בכתב אפור בלבד ובתקנון ישנה התיחסות להרכב השימושים שיהיו במרכז והיקפם הכולל. תכנית המתאר קבעה כי כדי לממש הוראות כלליות אלו יש להכין תכנית בינוי כללית. תכנית הבינוי נועדה להמחיש את צורת הבניה במרכז בהתאם לשימושים ולקבוע את התפלגות שטחי הבניה. בהתאם לעקרונות אסתטיים, ותפקודים בהתיחס למיקומו של המרכז ולסביבתו. את מערכת הקשרים בין המרכז לסביבתו לשכונות המגורים, למרכז הספורט וכו' ולעצב סביבה נעימה בה יוכלו לעבור ולבצע את פעולות המסחר והיטוי האנשים שישתמשו במרכז. אולם הדבר לא קרה בעורה כזו. בשלב הראשון תתכו את שטח המרכז לשני חלקים. בחלק הדרומי נשארה תכנית הרכבת וחלק מאזור התעשיה ובחלק הצפוני השאירו את המרכז המסחרי (הקניון) וחלק נוסף של אזור התעשיה. הסיבה לחיתוך זה היתה שיקול טקטי פרגמתי בלבד. היזמים לא רצו שהתכניות המפורטות לקניון, תהוונה שינוי לתכנית מתאר או כל פעולה תכנונית, אחרת המחייבת התערבות שר הפנים ואישורו. היות וחלקו הדרומי של המרכז עוברת מסילת הרכבת והקרקע היא חקלאית דבר המחייב אישור ולק"ח ושינוי לתכנית מתאר ארצית למסילות ברזל נתתך חלק זה מהתכנית ובך נמנעה מהועדה בהתיחסות הכללית של תכנית בנוי לשטח הדרומי, הכולל חלק מאזור התעשיה ותחנת הרכבת העתידית.

בשלב השני זהו השלב בו אנו דנים כיום. הוגש נספח בינוי לשטח הקניון בלבד שהוא חלק מהתכנית המפורטת כך שלמעשה מכל שטח המרכז העלול להיות מוקם בעתיד אנו יודעים רק כיצד יראה מבנה הקניון. אין אנו יודעים האם גובהו של הקניון ישתלב בגובהי הבנינים שיקומו בעתיד בשאר שטח המרכז אין אנו יודעים העם העמדתו משתלבת בהעמדת יתר הבנינים בשטח המרכז, אין אנו יודעים האם מהם הקשרים התחרותיים או צירי ההליכה הקושרים את בנין הקניון עם יתר הפעילויות במרכז? אין אנו יודעים האם יהיו קשרים בין המרכז לשכונות המגורים מלחה ורמת שרת. מצד אחר וקשרים בין המרכז לשטחי הספורט הפארק המתוכנן מדרומו. יותר מכך, בתכנית של מרכז הספורט (האיצטדיון) נקבע כי במידה ויהא צורך ביתר מקומות חניה עבור האצטדיון הם ינתנו בשטח הקניון. אין אנו רואים איך יגיעו משטחי החניה של הקניון למרכז הספורט. כאמור אין לנו כל תמונה המתארת את צורתו הסופית של המרכז שיקום וכיצד בנין הקניון משתלב בתמונה זו. אנו יודעים שמדובר במרכז עירוני גדול וחשוב ובאם נזכור כיצד תוכננו מרכזים עירוניים אחרים בסה"כ כזה כגון מרכז ממילא נבין את החשיבות בהצגת תמונה עתידית של המרכז בדיונים המוקדמים לפני קבלת החלטות על חלקים מהמרכז. בדרך זו ניתן לזהות שגיאות וטעויות תכנוניות הקשורות לכלל המרכז ולתקנם בעוד מועד וכן לבחון את התפיסה הכללית העומדת ביסוד בינוי של המרכז. טענת היזם היא שהועדה ויתרה ביודעה על הצגת מסמך כזה בדיונן שהיה בהפקדת התכנית או לחלפים התכנית, למרות שאינה כוללת ציור של צורת הבניה בשאר חלקי המרכז היא כוללת בהוראותיה הוראות מפורטת על גובה הבניה שתקום בשאר חלקי המרכז, המרווחים וכו'.
לדעתי הועדה לא החליטה על ויתור על נספח בינוי בכלי או לחילופין לא היתה מודעת לכך שאין נספח בינוי כללי. כדי להבין איך התקבלו ההחלטות יש לחזור ולעיין בפרוטוקול הישיבה של הועדה בו הוחלט על הפקדת התכנית. בתחילת מציג מר משה כהן את הוראות תכנית המתאר מס' 3419 ומציין שאת החוות דעת הסביבתית, יציג גיל יניב.
לאחר מכן גיל יניב מציג את החוות דעת הסביבתית ומציין בדבריו כי עקב זה שהתכנית אינה כולל מידע על איזור התעשיה חוות הדעת הסביבתית אינה מלאה. לאחר מכן מציג משה כהן את המלצותיו להפקדה והמלצות אלו אינן כוללות המלצה כלשהי על נספח בינוי כולל. בהמשך אין הפרוטוקול מציין כי התקיים דיון בשאלה זו מבאן ניתן להסיק שהועדה לא דנה בנושא של נספח הבינוי הכולל. הוראה זו קבועה בתכנית המתאר ושינוייה מחייב דיון והחלטה מפורשת דבר זה לא נעשה. גם תכנית הבינוי לקניון עשויה תוך התעלמות גדולה מהנתונים הסביבתיים. דבר המעיד כי המתכנן שקל רק על תכנון הבנין גופו ולא בדק את מידת השתלבותו בסביבה הקרובה לדוגמא:
צפונית לבנין הקניון אותרו עתיקות ונקבע כי שטח העתיקות ישמש כגן ארכיאולוגי בתכנית הגן מצוין כשטח ציבורי פתוח בהתבוננו בתכנית דואים כי המצאתו של הגן לא השפיעה מאומה על תכנון הקניון יותר מכך ישנה התעלמות מוחלטת מקיומו. הגן מוקף במגרשי חניה ודרכים ולתוך הגן חוברת רמפה המקשת את מפלסי החניה. הגן לא נותר כאי-תנועה ללא גישה להולכי רגל. תכנון נכון היה מנצל את הגן ומשלבו בתכנון הסביבתי של הקניון. בנין הקניון הוא בנין ללא פנים. הוא בנין אטום שכל תוכנה מופנה פנימה צורה זו של מרכזי קניות נוצרה במרכזי הקניות שהוקמו מחוץ לערים. כל התופעה של הקניונים למעשה מקורה בפרבור של הערים. אנשים עזבו את העיר ועברו לגור בפרברים מחוץ לעיר. ויחד עמם ידאו גם מרכזי הקניות ממרכזי הערים. מרכזים אלו הוקמו בסמוך לדרכים המהירות בירידה מהצמתים בלב אזור פתוח ולכן נבנו בצורה של מבנה פנימי של רחובות מלאכותיים תוך אטימות מוחלטת לחוץ. בפנים יצרו תנאים מלאכותיים של תאורה ומיזוג כדי להקנות אשליה של רחוב מסחרי. מרכזי הקניות הנבנים בתוך מרכזים עירוניים הם בעלי אופי שונה עקב השוני הוא

שהם מתקשרים למערכת הרחובות המסחריים של העיר ולא נסגרים ומבודדים עצמם ממנה.
במחקר שפרסם ויליאם וייאם על מרכזי העיר הוא מקדיש פרק שלם לתופעה זו הנקראת "BLANK WALLS" כאשר להגדרת מונח זה הוא מצרף גם את מגרשי החניה המקיפים את המבנים הללו ויוצרים מעין חיץ בין מרכז הקניות לרחובות העיר. בין הקניון המתוכנן הנראה במבנית אינו מתאים במרכז מסחרי בתוך העיר ובחלק ממרכז עירוני הוא מבנה העומד בצד מוקף חניה עם קירות אטומים בהתעלמות מוחלטת מסביבתו וממה שיבנה בעתיד. זו היתה תכונת בינוי כללית למתחם ניתן היה לראות ביצד בינוי הקניון אינו מתאים ואינו משתלב במרכז העירוני העתידי.
למיכום מציע להדוש מהיזם להציג כיום תכנית בינוי כוללת למתחם לפני קבלת החלטה לאשר תכנית זו. מציע לאור ההתחייבויות הקיימות עם המשקיע לקבל החלטה כי במידה וידרשו שינויים בתכנית זו, לאור הצגת תכנית הבינוי הכוללת לקבל החלטה שונדה הגביל את השינויים רק לאותם שינויים שאינם מתחייבים בי במידה וידרשו שינויים בתכנית זו, לאור הצגת תכנית הבינוי הכוללת לקבל החלטה שונדה הגביל את השינויים רק לאותם שינויים שאינם מחייבים הפקדה מחודשת והם:
א. יצירת קשר רגיל בין הגן הארכיאולוגי לבנין הקניון.
ב. בטול הרמפה התודדת לשטח הגן הארכיאולוגי.
ג. בטול החניה על גג התיאונים ויצירת בכר ציבורית מגונת בחזיתות בנין הקניון.
ד. הורדת מפלסי התיאונים בחזית הדרומית כך שגג החניה יהא בגובה המדרכה הקיימת בכביש הדרומי.
ה. פתיחת חלונות ראוה תיצוגיים בבנין הקניון.

<u>מר סוויסה</u> דבריו של אורי נכונים ומשכנעים. משוכנע כי גם משה כהן היה מציע בדיוק לאותם מסקנות אולם לדעתו אני נמצאים בשלב מוקדם בשינויים מרחיקי לכת כאלו. השינויים הנדרשים מחייבים לדעתו הפקדה מחודשת של התכנית דבר שיגרור סביה בביע"ז עיי היזם ובפי הוות דעת המשפטנים יהא קשה להגן על עמדה כזו. בפויה גם הגשת תביעת פיצויים בסוף לא יבנה הקניון והעבור ישלם.

<u>מר רחמימוב</u> אורי הציע הצעות סבירות בהסדרת של שינוי התכנית לא צריך בהפקדה מציע להסמיכו להוסיף את הדברים בהחלטה.

<u>מר הימן</u> יש להמשיך את האיזון הנכון בין המתאר והרמה האדריכלית בטיעוניו של אורי ישנן טעויות יסודיות ישנם דברים בעייתים ולכן לא יהא זה נכון להשאיר את הדברים לניסוח פשטני.

<u>גב' שטרנברג</u> חסרה בתכנית הוראה בדבר מידת מחויבתי של היזם בבנוי התשתיות. בתכנית המתאר מעיף 9 ההתחייבות מנוסחת בצורה חיקה ואילו בתכנית זו רמת ההתחייבות פוחתת. מציעה לתקן את הסעיף המתאים העוסק בהתחייבות ביצוע התשתיות כך שיהא חזק והיזם לא יוכל להשתמט ממנו.

<u>מר סוויסה</u> מעיף 19 בתכנית עינה לדעתו לדרישה.

<u>מר רחמימוב</u> לדעתו אפשר לקבל את ההחלטה בפי שנוסחה ע"י אורי לאשר את התכנית בדרישות שהציג אורי ובתנאי שקורמס אינו מחייב הפקדה מחודשת. מציע לקיים הצבעה:
א. לאשר את התכנית כפי שהיא.
ב. לאשר את התכנית כפוף לשינויים.
לדעתו הגשת הסקרים אינה מחייבת הפקדה וניש לכלול אותה בהחלטה.

גב' שמרנברג חוות הדעת המשפטית היתה שאין אפשרות לבקשה היום סקר והכנית בינוי כוללת אולם אפשר לקחת סיכון ולבקש את הסקר והכנית הבינוי הכוללת. הסיכון יהא בפניה לבג"ץ.

מר סויסה מעלה להצבעה את ההצעה להזמין חוות בעת של מומחים שיבדקו מבחינה כלכלית האם תהא להקמת הקניון השפעה על המסחר במרכז העיר הקיים.
נערכה הצבעה ותוצאותיה היו:
3 הצביעו בעד
9 הצביעו נגד
2 נמנעו

החלטה: לדחות את ההצעה להזמין חוות דעת כלכלית.

א. סויסה להצעה את ההצעות הבאות:
א. לאשר את התכנית ללא שינויים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
ב. לאשר את התכנית בשינויים שהמליץ עליהם מתכנן המחוז במדיה ואינם מחייבים הפקדה ובצרוף נספח בינוי כולל.
נערכה הצבעה ותוצאותיה היו
8 הצביעו עבור הצעה א'
6 הצביעו עבור הצעה ב'.

החלטה: 1. לדחות את ההתנגדויות בנושא מטרדיים בשכונות המגורים הסמוכים לפרוייקט מכיון שדרכי הגישה למרכז המסחרי נוכחות ואינן עוברות בשכונות המגורים ומגרשי החניה מספקים ועונים על תקן החניה וכן מכיון שתסקיר ההשפעה על הסביבה ענה על טענות אלו.
2. לדחות את ההתנגדות שהתייחסה לפתיחת בתי קולנוע, מועדונים וכד' בשבתות מכיון שהפעילויות במקום כפופה לחוקי העזר העירוניים.
3. לדחות את ההתנגדות לפיה המקום יהווה מוקד פשיעה מהסיבות הבאות: א. לאור התחייבות היזמים שלא לאפשר פעילות מסוג זה במקום
ב. אין זה נושא שהועדה המחוזית וכולה לקבוע סטנדרטים לגביו.
4. לדחות את התנגדות החברה להגנת הטבע - מכיון שהתכנית הנדונה מחייבת הפקדת תכנית מפורטת לשטחי התעשיה הועדה מחליטה בזאת שיש לצרף לתכנית המפורטת תסקיר השפעה על הסביבה.
5. לדחות את ההתנגדות שהתייחסה לפגיעה בפעילות המסחרית במרכז העיר בין שלדעת הועדה תחרות חופשית תגרום לעליה בפעילות המסחרית במרכז העיר.
6. לדחות את התנגדות גב' מארקיס מכיון שתסקיר ההשפעה על הסביבה שצורף לתכנית כלל את הפתרונות לבעיות שהעלתה המתנגדת.
7. לתת תוקף לתכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

5. תכנית מס' 3730 - תחימת גבולות לגן החיות, לעין יעל ולפארק אנטומיבו

גב' שורץ העבירנו למועצה הארצית את התכנית כדי שתאשר הקלה בקו בנין ממסילת הברזל. לצורך זאת הועדה התכנית להנהלת הרכבת והרכבת דורשת להכניס שינויים בתוואי המסילה נערך סיכום בין עיריית י-ם והנהלת הרכבת.

(פרוטוקול מחוזית 29.3.1990)

ב. תכנית ראשונה

6. תכנית מס' בש/במ/3-ג משנה - בית שמש
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום
ב.פ.ת.ב.

ההחלטה נושאת את התכנית.

אביגדור קויפמן

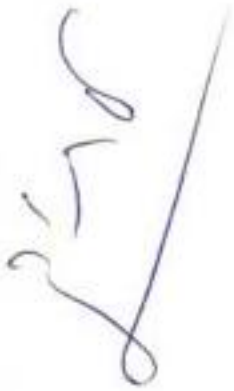
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מס' 10/90
ביום ג' כג' באדר תש"ן 20.3.90
יו"ר - מר א. סויסה - ממונה על מחוז ירושלים



<u>השתתפו:</u>	א. אינשטיין	-	נציג מע"ץ
	א. בן-אשר	-	מתכנן המחוז
	ש. דרעי	-	נציג ציבור
	מ. ויזל	-	נציג ציבור
	ש. כהן	-	נציג שר השכון
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	פ. פינקלמן	-	נציג שר התקלאות
	ד. קפמן	-	נציג ציבור
	ק. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור
	א. רחמימוב	-	נציג איגוד האדריכלים
	א. שטרנברג	-	נציגת שר המשפטים (מ"מ)
	י. שרון	-	נציג ציבור
<u>נכחו:</u>	י. בן-פורת	-	נציג ציבור (מ"מ)
	י. היימן	-	נציג ציבור (מ"מ)
	ש.ז. זוננפלד	-	נציג ציבור (מ"מ)
	ד.קאסוטו	-	נציג איגוד האדריכלים (מ"מ)
	א. ברזקי	-	מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
	ד. ויסיקינד	-	מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
	ג. יניב	-	יועץ סביבתי
	מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. זיגלמן	-	לשכת התכנון המחוזית
	ת. נחמני	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	-	מזכירת הועדה
	מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית

(פרוטוקול מחוזית 20.3.1990)

א. <u>בקשי: אישור פרוטוקולים</u>
א.1 פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 31.10.89
א.2 פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות מיום 9.11.89
א.3 פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות מיום 17.1.90
א.4 פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 23.1.90
הפרוטוקולים נשלחו ב-6.3.90.

הפרוטוקולים אושרו ע"י מליאת הועדה - בהתימת היו"ר.

ב. <u>תכנית מתאר מחוזית</u>

1. תחנת מיתוג אבן ספיר ומעבר לקוי חשמל ראשיים - אבן ספיר - צפית - <u>תיקון לתכנית מתאר מחוזית תממ/1</u>
מובא לדיון הועדה המחוזית לקבלת המלצה למועצה הארצית.

<u>מר בן-אשר</u> מדובר בנושא אספקת החשמל לירושלים ולמסדרון בשפלה הוא שאם לא יתגברו את כמות האנרגיה עלול הדבר לפגוע באספקת החשמל ובפיתוח העיר. אומנם ניתן לנקוט בהליך של הבנת תכנית מתאר ארצית שאינה נזקקת להליך של הפקדה אולם בגלל הרגישות הנופית, באזורים בהם יתחתו קוי החשמל ובעיות סביבתיות קבלה חברת החשמל על עצמה לנקוט בהליך של הפקדת תכנית במסגרת תכנית מתאר מחוזית. לדיון הוזמנו מומחים מטעם החברה. מכיון שמדובר בתחום מרחב תכנון מטה יהודה הובאה התכנית לידיעת הועדה המקומית מטה יהודה בן שבדיון הנוכחי תוכל להתקבל החלטה ללא צורך בהעברת התכנית לקבלת חוות דעתה של הועדה המקומית.

בפני הועדה הופיעו: מר ז. ספמון - מהנדס מחוז ירושלים, מר יוסף אלגו, מר זוהר קביא - המתכנן ומר ש. פינגולד.

<u>מר זוהר קביא</u> זוהי תכנית שינוי לתכנית המתאר המחוזית ומהותה קביעת תוואי לפרוזדור קוי חשמל ראשיים, איתור שטח ומיקום תחנת מיתוג 400 קילוט. קביעה כללים למתן התרי בניה וכללים לשיקום נופי. חברת החשמל מרשתת בימים אלה את המדינה במערכת מתח - על חדשה. קוי החשמל הגבוהים אלו קוי מתח עליון ועתה עוברת המדינה למערכת גבוהה יותר של 400 קלוט. כרגע ישנם בארץ שתי תחנות באלה; האחת בצפית והשניה ליד פתח תקוה. בסך הכל יהיו בארץ 13 תחנות כאלה ב-40 השנים הקרובות. לתחנת המיתוג צריכים להגיע קוי מתח גבוה - של 400 קלוט. בתוך התחנות מבצעת הורדת מתח וחיבור לתחנות משנה. בעיר ירושלים ישנם כיום 4 תחנות כאלה. (אחת מהן ליד רמות). פרוזדור הקוים המתוכנן עתה יכלול שני קוי מתח של 400 קלוט וקו אחד של תח עליון - כשההבדל ביניהם הוא משמעותי: רוחב הזרועות של עמוד חשמל למתח עליון נע בין 10-7 מ' ושל עמוד חשמל ל-400 קלוט הוא כ-15 מ'.
באשר לאיתור - לתחנת המיתוג נבחנו עשרה מיקומים שונים עד שהצליחה החברה לגדש הסכנה ותאום עם כל הגורמים למיקום המידע. בקרבת התחנה עוברת פדרת קוי מתח עליון קיימים, התחנה תחבר את הקוים בצורה נוחה ואורך קוי המתח העליון כאן הוא מינימלי. יתרון נוסף למיקום כאן הוא שהקרקע ישרה באופן יחסי, השיפוע מגיע ל-15%-20% וכך תהיה התחנה בלי מדרגות. בתסקיר השפעה על הסביבה שהוכן עבור החברה נמצא כי התחנה לא תראה מכל מיני מקומות והיא כמעט בלתי נראת מהכביש.
באשר לשטח הקרקע שנדרש לתחנה: התחנת בצפית משתרעת על כ-200 דונם. שט לא עמד השיקול הנופי ולכן מתקני החשמל פתוחים וכך זה זול יותר. בתחנה הנדונה מסתפקת חברת החשמל ב-600 דונם בלבד ובגלל השיקול הנופי כל המתקנים יהיו בתוך מבנים סגורים - הדבר מתאפשר

ע"י מיזעור המתקנים - זה אומנם מיקר את עלות התחנה אך עושה את הפרויקט ישים. בנוגע לפרוזדור הקווים - אני אומר באופן זהיר - כי הפרוזדור מתואם ומוסכם על ידי כל המוסדות ובינם הועדה המקומית מטה יהודה, החברה להגנת הטבע, רשות שמורת הטבע וצה"ל. במהלך התאום עם גורמים אלה נאלצה החברה לסטות במסלולים שונים אך באופן כללי ניתן לאמר שלצורך הפקדה זהו תואי די מתואם. מסמכי התכנית כוללים תשריט ושני גליונות - האחד בקנה מידה של 1:50,000 שיקבע את התואי והשני יפרט את שטח התחנה ודרך הגישה אליה. התכנית תהיה תכנית מתאר מחוזית ברמה מפורטת ולאחר אישורה לא יהיה צורך בהפקדת תכנית נוספת. לתכנית מצורף נספח המפרט את הכניסות והיציאות של קוי המתח העליון שיהיו בתחנה וכן את מיקום העמודים סביב שטח התחנה. תקנון התכנית הינו תקנון סטנדרטי ויתווספו בו סעיפים בנוגע למניעת מפגעים (סעיף שנובע מתסקיר ההשפעה על הסביבה) וכן בנוגע לתהליך הוצאת התרי בניה. התחנה אינה "גולם" גדול בבניה אך תופסת שטח גדול. יש בה מבנה שיקבע "מסדר מתח עליון" שהוא מבנני מוארך ולידו כניסות ויציאות של מתח עליון ומבנה נוסף שיקרא "מסדר 400 קלוט" שגובהו נע בין 10-13 מ' ויש לו אורך ורוחב. ביתרת השטח יהיו עמודי חשמל גלויים ומתקני עזר. בשלב ביניים עד להוצאת היתרי הבניה יוכנו תכניות ביניי שיובאו לאישור הועדה המחוזית. את עבודות הספר מעוניינת חברת החשמל להתחיל 60 יום לאחר הפקדת התכנית.

תואי קוי החשמל הוא: החל מדפים, עובר בקרקע חקלאית וטרשים דרומית לשדות מיכה, צפונית לכפר זכריה, צפונית לפרויקט "עם עולם" ודרומית לבית גמל, צפונית ממחצבת זנוח (ובצמוד לה), צפונית ובצמוד למושב מטע, דרומית למושב בר גיורא, דרך נחל רפאים, הר שלמון בואכה לאבן ספיר. הקו חוצה בדרכי כבישים קיימים ולנושא זה וכן לנושא גובה הקו ישנן תקנות.

<u>מר קוניקה</u> האם התכנית מחייבת שינוי יעודי קרקע?

<u>מר לביא</u> לא התוספת לחוק התכנון והבניה פותרת את הצורך באישור הולק"ח כשמדבר בשטחים חקלאיים. רק באזור עירוני יש צורך בשינוי יעוד. ככלל הנחת הקו לא מחייבת שינוי יעוד תחנת המיתוג עצמה - זה נושא אחר.
באשר לצורך בתחנה: בעשור הקרוב מעוניינת חברת החשמל להגיע לפיתוח חשמלי ושיהיו קוי חשמל עם 800 מגוט. ברגע שהוחלט לבנות תחנת כח לשפלת החוף היה צורך בקוי מסירה שצריכים להגיע גם לירושלים. לאור ההספק הזה הוחלט שהמתח המקסימלי יהיה 400 קלוט. (באירופה הגיעו לקוי מתח של 230 קלוואט) בארץ נעשתה "קפיצה" ממתח של 161 קלוט ל-400 קלוט. לאורך המדינה יהיה ציר ראשי עם מתח גבוה וממנו תהיינה התפצלויות. בשלב ביניים בירושלים ישנם שני קוי מתח 1-4 מעגלים. ירושלים התפתחה יותר מכל עיר אחרת בארץ וכיום בלי "ריצה" עם קוי מתח עליון של 161 קלוט תהיה העיר מנותקת מחשמל. כבר היום אם יש עבודת אחזקה של אחד הקוים יש בעיה ולכן בד"כ התיקונים נעשים בשבת כי אז העומס נמוך. עם השנים ילך המצב ויחמיר תחנת המיתוג של אבן ספיר תהיה "לב" האספקה של ירושלים. יש לחברה טכנולוגיות חדשניות, ניתן להגיע למיסדריים סגורים, ישנו בידוד של אויר, או גז וע"י כך ניתן לצמצם את גודל התחנה.

<u>מר בן-אשר</u> אחת הבעיות העיקריות בנושא הוא המעבר בין שני ישובים.

<u>מר ש. בהט</u> האם הועדה אמורה לאשר מיקום התחנה או תואי קוי החשמל?

<u>מר בן-אשר</u> הועדה אמורה לדון ולאשר את שני הנושאים.

(פרוטוקול מחוזית 20.3.1990)

מר גיל וניב מתוך התסקיר שחברת החשמל התבקשה להכין כתחנת המיתוג וקוי ההובלה עולה כי אחת המטרות היתה למנוע מפגעים ושקמים. זה מתרכז בעיקר בשלב התכנון המפורט או בשלב הוצאת היתרי הבניה. ההמלצה העיקרית היתה להתנות את התרי הבניה בתנאים שונים. התסקיר מדבר על ההשפעה הסביבתית והחזותית כתוצאה מהתחנה ומקוי ההולכה. העבודה נעשתה ברמה גבוהה אך הבדיקה שערכנו עלתה על מספר נקודות:

- אין אלטרנטיבות חילופיות למעבר הקוים למעט אחת שמצוינת בתסקיר.
- בתסקיר צויין - ולא בהרחבה - שנבדקו 6 מיקומים חילופיים לתחנה ואין מספיק פירוט לגבי המיקום שנבחר.
- באשר לקוי החשמל במטרות התכנית צויין שהמטרה היתה להעביר את התואי (כשיש 450 מ' מרחק בין עמוד לעמוד) לאורך נחלים וערוצים. מתוך התסקיר עולה כי התואי עולה לעיתים על קוי רכס - למשל חירבת "אום-דוס" שבין מושב מטע לצומת בר-גיורא. יתכן שבתואי של מאות מטרים ניתן להשיג הורדת הגובה לאפיקי הנחלים.
- המפגעים העלולים להגרם נובעים בעיקר מדרכי הגישה ובנית המשטחים לעמודי החשמל. ריפוי "הפצעים" יכול לקחת כ-30-20 שנה. בשלב של מתן התרי הבניה יש לבדוק באופן מדוקדק את דרכי הפריסה, חישוף הקרקע וריפוי הפצעים.
- רוחב הפרוזדור הוא בין 180-150 מ' ובתוכו רוצה החברה להעביר שני קוים של 161 קלוט ובעתיד 2 קוים נוספים של 400 קלוט. למעשה הפרוזדור יקבע את תוואי הקוים בעמוד ולכן הבדיקה היום צריכה להות סופית. קבענו מספר הנחיות לשלב של מתן התרי הבנ ולפיהם יש לחלק את הפרויקט לקטעים ובמהלכו לאתר חלופות - כך כמשל הוריד את התואי מהרכס לאפיקי התרי הבניה יכול בנוסף לשיקו נוסף ויש לבנות מנגנון שיפקח על ביצוע ההנחיות. בעת ביצוע דרכי הגישה. קביעת עמוד החשמל אינה נזקקת להיתר בניה אך על מנת להגיע לאתר ולהעמיד בו עמוד (שגובהו כ-40 מ') יש לפרוץ דרכים. פריצת הדרך והכנת השטח לקביעת העמוד יכול לגרום להרס סביבתי. שנדרש להביא למזעורו. המפרט של היתר הבניה אכן בקנה מידה של 1:250 ויפורטו בו העצמם שיש צורך לעקור, יפורט בו אופן שיקום הצמחיה בשטח. טכניקת חישוף פני הקרקע ושיטת החזרת פני הקרקע לצורתה הקודמת. במקום שיש בו סכנה לדרדרת - יש צורך לציין זאת וכן לציין את אופן הטיפול בבעיה. יפורט אופן סילוק בשטח כל עמוד ועמוד ובמיוחד בתחנת המיתוג.

מר אילנשטיין האם הועדה המתבקשת לאשר את הפרוזדור באופן כללי או את המיקום הספציפי של כל עמוד ועמוד.

מר סויסה הועדה צריכה להתייחס בדיוניה לפרוזדור באופן כללי. מיקום עמודי החשמל אינו ידוע בשלב זה.

מר אילנשטיין האם הועדה מתבקשת לאשר בשלב זה את פרית הדרכים הזמניות והאם ידוע כבר בשלב זה היכן יהיו הדרכים הללו? לגבי גובה הקוים - האם יהיה סימון מזהה למטוסים וכד'?

מר הירמן האם יש סיכוי שבתקופה מאוחרת יותר יפורקו קוי מתח גבוה שיוצאו משימוש?

מר וייזל חברת החשמל נענתה לדרישת הועדה המקומית מטה יהודה להסיט מעט צפונה את התואי כדי שלא תהיה פגיעה בפרויקט "עם עולם" ולכן אין לעכב יותר את התכנית.
לעניין הקרבה לבר גיורא ומטע - כבר דובר רבות וחברת החשמל נענתה לדרישה להגדיל את המרחק בין קוי החשמל מבתי המושבים.

הועדה המקומית ביחד עם רשות שמורות הטבע והחברה עצמה בדקו מיקום של כל עמוד ועמוד על מנת להגיע לפגיעה מינמלית.

<u>מר ש. כהן</u> בתכנית עסקו במשך מספר שנים כמה גורמים. האם הועדה המחוזית מסוגלת לגבש המלצה במסגרת ציון אחד בלבד. הוא סומך על גורמי התכנון שלוו את הכנתה ותומך בה. לא ניתן לפתח עיר ללא חשמל. מדובר באתר ששטחו כ-100 דונם סמוך לבית החולים הדסה ושיפוע הקרקע בו מגיע ל-40-50 מ'. קרוב לודאי שהתחנה לא תבנה על שיפוע כזה האתר נצפה ממספר מקומות והתכנית לא לוותה בחתכים. יש לדאוג שלועדה המחוזית תהיהי ביקורת על מה שיוקם בשטח. התוואי המוצע הוא כנראה האלטרנטיבה היחידה שנמצאה בשטח אך באשר למבנה התחנה בעצם לא ברור מהן המשמעויות שלה.

<u>מר קפמן</u> תומך בתכנית אך חושש מהתוואי המוצע. ניתן להשוות את התוואי לכביש בין ערוני ירושלים תל-אביב. האם הועדה מסוגלת לקבוע את עמדתה בנושא בדיון כה קצר.

<u>מר רחמימוב</u> נעשתה כאן עבודה רצינית ומקצועית מאוד אך יחד עם זאת יש לו מספר הערות:
א. יש לדעת מדוע נפסלו המיקומים האלטרנטיביים.
ב. לא ברור מהם נפחי הבניה המוצעים, מאיפה נמדד הגובה ואיזה דרוג יש.
ג. אין הסבר מדויק לא של עמודי החשמל ולא של התחנות.
ד. יש לסייר לאורך התוואי המוצע.
ה. מדובר במאות עמודי חשמל. רוחב זרועות של כל עמוד 30 מ' וגובהו בין 50-43 מ' כגובה בנין בן 15 קומות) לכן יש השפעות מרחיקות לכת ובסימולציה שנערכה לא מופיעים העמודים בצורה רציפה.
ו. יש לדבר על עיצוב העמודים.

<u>מר נקמן</u> רוצה לשאול לגבי המעמד החוקי של התכנית. בתכנית המתאר המחוזית הקיימת אין התיחסות למתקנים הנדסיים, ולכן השאלה היא במה משנה תכנית זו את תכנית המתאר המחוזית.
כאשר עדיין - הוא מבין את הרהורי הלב של חברי הועדה. מדובר בפרויקט גדול ממידיים וברור שחברי הועדה רוצים לבדוק, לסייר וכד'. בסוף הדיון, בעוד אי-אילו חודשים תאשר הועדה את התכנית ואז חברי הועדה יוכלי להיות שקלטים ולהגיד למדנו משהוא. לדעתו כל זה לא דרוש, מדובר בחשמל שדרוש לעיר וכל "הקוסמטיקה" הזאת חסרת טעם. אין להכביד על אישור הפרויקט רק בשביל המצפון. הדרישה להעביר תכנית בינוי בטרם ינתנו התרי בניה - מוצדקת ויש להסתפק בכך.

<u>מר בן-אשר</u> תכנית המתאר המחוזית לא מדברת על נושא חשמל אך על כל פנים הפרוזדור המבוקש לקוי החשמל לא משנה יעוד של שטחים ירוקים. מה שכן משנה יעוד הקרקע שנקבעו בתכ' המתאר המחוזית זה תחנת המיתוג. אישור קוי חשמל ותחנות מיתוג היום נושא לתכנית מתאר ארצית וחברת החשמל היתה יכולה להעביר את התכנית ישירות למועצה הארצית וללא צורך בהפקדתה. אפשרות אחרת לשנות תכנית מתאר ארצית היא הגשת תכנית מתאר מחוזית שכן עוברת הליך של הפקדה. בגלל רגישות האזור מבחינה נופית החליטה חברת החשמל לנקוט בהליך של הגשת תכנית מתאר מחוזית שתאושר ע"י המועצה הארצית רק לאחר שהיא תופקד וזהו הליך ציבורי נכון.

<u>מר שרון</u> הצטרף לדברי מר נקמן ולחילופין, אם לא יוחלט על הפקדת התכנית, הוא מציע למנות צוות מקצועי שיבקר במקום ביחד עם אנשי החברה כדי לקצר את הדיונים.

(פרוטוקול מחוזית 20.3.1990)

<u>גב' פינקלמן</u> תמכה בהצעת מר נקמן. ידוע שתחנת מתח גבוה ועמודי חשמל הם לא מהאוביקטים היפים שיש ואפשר,לכל היותר, לאפר אותם במקצת. יש בועדה אנשי מקצוע שיכולים לבדוק את הנושא, והיא סומכת את ידיה על המלצות היועץ הסביבתי.

<u>מר דרעי</u> הצטרף לדעתה.

<u>מר בן-פורת</u> בזמן הקצר שהוא בועדה לא ראה תכנית כך כך מפורטת שעונה על כל השאלות שהועלו ומגדירה את כל הדברים שלא ניתן לענות עליהם בשלב זה. אי אפשר לשאול על ביצה שלא נולדה.

<u>מר לביא</u> מאז חוק תכנית הכוח "רדינג" עברה חברת החשמל מהפך והמועדות לנושאי נוף ופתיחות לציבור מושרשים בתוכה.
כעורך התכנית היו לו התלבטיות רבות איך לטפל בפרויקט בזה שיש לו השלכות בנושאים שונים. לכן בראש ובראשונה פנה ללשכת התכנון ואז מונה צוות שכלל את אנשי הלשכה, אנשי קרן הקיימת, החב' להגנת הטבע ועוד וכל הצוות הזה סייר בשטח. אי אפשר לאמר שהיתה הסכמה מוחלטת של כל חברי הצוות הזה אך זה היה בין הסכמה ואישור.
התכנית בצורה שהיא מוצגת - עונה על מירב השאיפות של החברה ושל אנשי החוץ. כל הפרויקט התעכב, למרות התנגדותו של מחוז ירושלים לעיכוב בגלל התסקיר שהוכן במסגרת הדיונים שהיו בלשכת התכנון סוכם שבתסקיר לא יבדקו אלטרנטיבות אחרות אלא תהיה רק התיחסות לתואי המוצע. המשרד לאיכות הסביבה לא דרש שיוצגו אלטרנטיבות, וגם הוא לא קובע שיש להכין תסקיר לכך.
באשר לדברי מר יניב - למהותם הוא מסכים אך לא לפרצדורה שהוא מציע. התקנת עמוד חשמל לא טעון היתר בניה. דרכי הגישה נקבעים ע"י קבלנים. יש אפשרות לחייב את הקבלן בבדיקות שונות. הפריצה לכל עמוד היא בדרך מיוחדת שצריכה לקבל אישור מגורמים שונים. התכנית קבעה רק את העקרון, ככל שהיא תפורט יותר היא עלולה להתעכב יותר וכל שינוי קטן בעתיד יצריך הפקדה מחודשת.
באשר להקמת עמודי החשמל על גבי הרכסים טען כי לא מדובר בשטח שהוא רכס או ואדי. הקוים יקרים, ארוכים ונוקשים ויש צורך בקונסטרוקציה כבדה ולכן מתעלמים מתואי השטח. אין אף מקום אחד שאפשר לאמר לגביו שאם הקו יהי בואדי זה יפתור את הבעיה או מקרה שיש אפשרות לבחור בין רכס ובין ואדי והבחירה היתה ברכס. בציר הרכס ישנו קו חשמל קיים שממנו יורדים קוים במדרון. המיקום הספציפי של הקוים שייך לענין הרכסים. הקו העובר בנחל רפאים עובר שם בלית ברירה.
באשר לעצים - אף עץ לא יעקר ללא היתר עקירה.
בנוגע לתחנת המיתוג - לתקנון התכנית הוכנס סעיף (13 ג') מגביל מאוד "לא יצאו היתרי בניה ליחידות ליצור חשמל לשעת שיא ודחק בטרם אושר תסקיר השפעה על הסביבה כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, ובטרם נתקבל אישור הועדה המחוזית". לדעתי אין צורך בפירוט נוסף. תכנית התחנה מדורג על פי בקשת לשכת התכנון והגורמים האחרים שהשתתפו.
בנוגע למטע מה שמכתיב את המרחק הוא קיומו של קו מתח עליון. המרחק מהבית הקרוב ביותר הוא 120 מ' במקומות אחרים בארץ הקרבה גדולה יותר. אם תהיינה השגות מטעם מטע - ידונו בכך.
באשר לשאלה מה יקרה לקוי חשמל שיפורקו בעתיד - אי אפשר לתת תשובה כיום אך התשובה נוטה להיות שלילית. מה שמתפנה ינוצל בעתיד למתח גבוה.
באשר לטורבינות גז - בשטח התכנית לא נכללו טורבינות גז. מדובר בתחנה שמחלקת חשמל. הטורבינה יוצרת חשמל והצורך בה קיים אך לירושלים אין איתור לטורבינות גז. היו דעיונות שונים כמו עטרות, קסטל, א-טור אך זה נשאר בגדר דעיונות. בנוגע לשיפוי - חברת החשמל התבקשה לשפות את הועדה המקומית ובאופן עקרוני זה מקובל עליה אך יש לה השגות באשר לנוסח שדרשה היועצת המשפטית של הועדה המקומית.

הנושא יוסדר עד שהתכנית תועבר למועצה הארצית.
המעמד הסטטוטורי של התכנית - מהווה שינוי לתכנית המתאר המחוזית מכיון שזו האחרונה לא כללה מערכת חשמל ולא סומנו בה תחנת מיתוג ופרוזדורים. בזמנו, בשנת 84, 85 הופקדה תכנית תיקון לתכנית המתאר המחוזית לכל מערכת החשמל, נשמעו התנגדויות במועצה הארצית אך אי אפשר לתת תוקף והיא משמשת כתוכנית רקע בלבד.
תכניות קיימות לא סומנו בתכנית כי לא היה צורך בזה.
אני פונה לועדה בבקשה שהתוכנית תועבר למועצה הארצית ללא בקשה לערוך בדיקות נוספות, כל בדיקה נוספת תקח זמן יקר. גם אם יוחלט על סיור שזה לא יהווה תנאי להפקדה. אני מוכן לערוך לחברי הועדה סיור מנקודת ההתחלה בפתח תקוה ועד צפת.
באשר לבקשה שהעמודים בסימולציות - מה שמופיע בתכנית אינם העמודים אחרי התכנון אלא רק סימון שאומר שבמקום הנצפה מנקודה X לנקודה Y אם יהיה צורך בעמוד חשמל הוא יראה כך. התסקיר לא התבקש לבדוק את מיקום העמודים הספציפיים.

<u>מר אינשטיין</u> האם אפשר לסמן את הפרוזדור והעמודים.

<u>מר זוהר</u> אין כרגע תכנון מפורט אלא לקו אחד בלבד ולא צריך לתכנון פרוזדור ל-3 קוים שחלקם יוקמו בעוד שנים רבות. צורת העמודים בקו הזה עדין לא ברורה.

<u>מר ז. ספירון</u> לפני מספר חודשים היתה בירושלים תקלה באספקת המים שגבלה בסכנת נפשות ממש. מאז ישנה פניה ולחצים לתכנון מוביל מים נוסף לירושלים.

<u>מר בן-פורת</u> כיום המצב הוא כזה שהאחזקה נעשית ברובה בשבת. אני מבקש שבתכנון תהיה אופציה להשבית את התחנה בשבתות ולאפשר תיקונים בימי חול.

בשלב זה עזבו אנשי חברת החשמל את אולם הישיבות.

<u>מר שרון</u> מציע לערוך הצבעה להחלטה.

<u>מר בן-אשר</u> גם אני בקשתי להכיר יותר מקרוב את התכניות (קבלתי אותן בירושה) אך אין ספק שהצוות שהכין את התכנית נתן דעתו לכל אותן שאלות שהועלו ואני מאמץ את התכנית. אני משוכנע שהצורך בה חיוני ביותר והגיע העת להכריע.

- אני ממליץ להמליץ בפני המועצה הארצית להפקיד את התכנית בהתאם לתנאי הועדה המקומית וכן לאמץ את המסמך המחייב את החברה לשפות את הועדה המקומית.
- אחת הדרישות של הועדה המקומית היתה שיהיה פיקוח צמוד בזמן ביצוע והתקנות העמודים - הדבר נעשה בחלק די גדול של התוואי צוות שכלל את אנשי הקרן הקיימת, החברה להגנת הטבע וכד' עברו וסימנו מיקום כל עמוד. לדוח הזה אפשר לצרף גם עובד לשכת התכנון ואת הצוות המקצועי של הועדה המחוזית.
- את מושב מטע וגבר-גיורא יש לידע אך לדעתי זה לא צריך להיות תנאי להפקדת התכנית.
- באשר לביצוע הדרכים (דרכי גישה לעמודי החשמל) שמחוץ לגבולות התכנית - לדעתו השאלה אם הנושא חייב הוצאת היתר בניה או לא היתה שאלה משפטית, על כל פנים ברור שצריכה להיות בקרה תכנונית. לדעתו יש להכין תכנית דרכים לכל קטע ולהגשה לועדה המחוזית. אם יהיו בה אלמנטים שמצריכים מתן היתר בניה הם יוצאו על פי התכנית ואם עבודות שטח אי אפשר יהיה לצאת לשטח ולבקר.
- באשר לעבודות בתקופת ההפקדה אין מניעה שהם יבוצעו לגבי שני

הקוים המבקושים ובתנאי שיחולו עליהם כל תנאי התכנית.
- הצעה נוספת היא שלתכנית תצורף דוגמת עמוד, כדי שאפשר יהיה לדעת את מימדיו וכד' וזה יהווה מסמך מנחה לתכנית.
- לחברי הועדה הוא מציע שיהיה סיור השלב שבין הפקדת התכנית לאישורה הסופי.
- מר הימן באשר לצרכי הגישה לעמודים אין צורך בתכנון כי הן יחזרו למצבן הקודם עם גמר העבודה ולכן לדרוש תוכניות לשם כך זה רק מגביל את היזמים.
- מר יניב לא בכדי נאמר כאן שמיקומם של העמודים לא נקבע. יש רשימה ארוכה של אתרים עם ערכי טבע ונוף ויש מה לאמר באשר למיקום העמודים. ההמלצה שלהם היא לחלק את הפרוזדור לקטעים ושם לקבוע את מיקום העמוד ודרכי הגישה..
חברת החשמל עשתה משהוא דומה בדרך הרומית ליד מוצא ושם עוכבה העבודה למשך שנה ורבע. אם הוצאת התרי הבניה תהיה על פי סיכום של כולם לא יגרם כל עיכוב.

מר סויסה האם ניתן למקם את העמודים בלי לקבל אישור של אף גורם.

גב' שטרנברג כן.

מר בן-אשר זה אפשרי אך חברת החשמל מבקשת לעשות זאת בשיתוף פעולה עם הועדה בזמנו, הועדה למתקנים בטחוניים התבקשה לאשר בצוע דרכים לפטרולים וסוכם כי הדבר יאושר בתנאי שהועדה תראה את המקום. בפועל הדרכים בוצעו בלי שהועדה ראתה את השטח והיתה פגיעה בשטח רצוי לראות קודם לכן את תכנון הדרכים.

מר הימן צריכה להיות ועדה שתלווה את הפרויקט. אך לא בדרך של תכניות לאישור.

מר בן-אשר אם הנושא צריך לקבל היתר בניה אז המונח "זמני" כבר לא קיים. בתשובה לשאלת מר דרעי ציין כי הוא ממליץ להגיש תכניות לדרכים שמובילות לעמודי החשמל.

מר סויסה מציע לא להתיחס בהחלטה לנושא הדרכים הזמניות מכיון שממילא הועדה המקומית צריכה להוציא לגביהם התרי בניה.

מר רחמימוב דובר הרבה בנושא הדרכים אך לכאורה, אשרה הועדה לאחר יד 200 מתקנים בגודל של 17 קומות כל אחד בכל המחוז. נכון היה לסיור בשטח ישנם מספר מקומות רגישים וכדאי להגיע לצמצום האימפקט הויזואלי. יש לקבל החלטה לסייר במקום ולאפשר שינוי התואי במקום שהפגיעה משמעותית.

גב' שטרנברג באשר לטכניקת קבלת החלטות. נראה לי שהועדה מתכנסת לאמץ אוטומטית את המלצות החברה אך אימוץ כזה יכול להביא בעתיד לפסילת ההחלטה ישנם הרבה נושאים לא ברורים ולדעתי יש לעבד את ההחלטה ולסייר בשטח תוך כדי הגבלת הבדיקה בזמן.

מר סויסה מתיחס להערתה של הגב' שטרנברג ומודיע שאין בהחלטה היום כדי לקבל אוטומטית את המלצות החברה הנושא נבדק לסומך והחומר שמוצג היום בפני הועדה הוא תוצאה של אותה עבודה יסודית. בפני הועדה עומדות שתי הצעות האחת של מר בן-אשר, שהתכנית תופקד ושיערך סיור בשטח אך לא כתנאי להפקדה והצעה שניה של מר רחמימוב וגב' שטרנברג לדחות את ההכרעה ולבדוק את הנושא. את נושא הדרכים אני מציע להוציא מההחלטה.

מר יניב דוקא נושא הדרכים הוא חשוב ביותר השטח סביב נקודת מיקום העמוד הוא גדול והעבודה שם כרוכה בעבודות עפר גדולות.

מר בן-אשר חזר על המלצתו וציין כי באשר לדרכים - תכנית פיתוח הדרכים בכל קטע תובא לדיון הועדה ואישור. אם יהיה צורך בהוצאת היתרי בניה הם יהיו על בסיס תכנית זו. אפשר למנות ועדה מקצועית לנושא זה - שהיא תהיה הפורום שיאשר את תכניות הפיתוח של הדרכים.

מר נקמן מקבל ההצעה אך טוען שיש להתייחס לנושא הדרכים ולא "תכנית" הדרכים.

מר סוויסה א. בעד הפקדת התכנית כבר בשלב זה
בעד ההצעה הצביעו 9 חברי ועדה. נגדה הצביעו 2 חברי ועדה.
ב. מי בעד ההצעה שדרכים המצריכות קבלת היתר בניה ידונו בועדה המקומית בתאום עם מתכנן המחוז - בעד ההצעה הצביעו 6 חברי ועדה.
ג. מי בעד ההצעה שהדרכים הזמניות ידונו ויאושרו ע"י הצוות המקצועי של הועדה המחוזית בעד הצעה זו הצביעו 5 חברי ועדה.

החלטה: 1. להמליץ בפני המועצה הארצית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. נושא הפיצויים בהתאם לדרישת היועצת המשפטית של הועדה המקומית.
ב. מיקום עמודי החשמל יקבע בתאום עם צוות שיכלול את נציג לשכת התכנון המחוזית היועץ הסביבתי שליד הועדה המחוזית ונציג הועדה המקומית מטה יהודה.
ג. לתכנית יתווסף מסמך ובו דוגמת עמודי החשמל. המסמך האמור יהווה מסמך מנחה בלבד.
ד. תכנון דרכי הגישה יוצר האישור ע"י הועדה המקומית מטה יהודה.
2. הועדה המחוזית מקבלת את הצעת חברת החשמל לערוך סיור בתחנת מיתוג דומה הסיור יערך לפני מתן תוקף לתכנית.
3. הודעות על פהקדת התכנית ישלחו בין השאר למושבים מטע ובר-גיורא.
4. הועדה מתירה ביצוע עבודות עפר בתקופת ההפקדה ולאחר תום תקופת ההפקדה ובתנאי שימולאו התנאים כפי שפורטו 1 ו-3.

ג. תכניות לאישור

2. תכנית מס' 1394 ג' - מגדלי ליפשיץ"
(מר רוזנקוביץ לא השתתף בדיון
עו"ד שלמה דרעי לא השתתף בדיון)

מר סוויסה במהלך שמיעת ההתנגדויות לחוק התעוררו מספר בעיות:
א. בעיה משפטית שהועלתה ע"י עו"ד וייל בנושא שיטת חישוב אחוזי הבניה.
ב. בעית הבניה לגובה - שהוא נושא לדיון עקרוני.
ג. השאלה אם לחייב את היזמים לבצע בדיקת במנהרת רוח והאם לחייבם לעשות זאת כבר בשלב זה - לעת מתן תוקף לתכנית המלצתינו היא שזה יעשה כבר בשלב זה וגם היזמים עצמם השתכנעו שכך טוב יותר. אני מציע שהועדה תחליט על כך עתה ושמתכנן המחוז והיועץ הסביבתי

ינחו את הזמים ויהיו נוכחים בעת ביצוע הבדיקה.

<u>מר נסמן</u> מתנגד זה מאריך את זמן הדיון, מייקר את הפרויקט ומיותר לחלוטין. אפשר לבקש בדיקה כזאת לגבי כל בנין ובנין.

<u>מר בן-פורת</u> דרישה כזאת תהווה תקדים לבנינים נוספים.

<u>מר סוויסה</u> הדרישה שלכם מהמתנגדים והועדה צריכה לתת לכך תשובה. ללא בדיקה זו לא נוכל לתת תשובה למתנגדים. מזכיר לנוכחים את ההחלטה לגבי בית הגמלאים.

<u>מר בן-אשר</u> ברור שהדרישה הזאת לא תעלה לגבי כל בנין. מדובר עתה על תכנית בעלת חשיבות עירונית גבוהה. זהו הבנין הגבוה ביותר בעיר. כיום ישנו מהלך שמטרתו לסייג בנית בנינים גבוהים בעיר. אחד מהדברים שיתרמו להכרעה אם יבנה בנין גבוה או לא זה ההשפעה האקלימית שלו. בחזית מגדל העיר - למשל - ישנם תנאים אקלימיים קשים ביותר כתוצאה מהבנין הגבוה. מכיון שטענות באשר עלו בדברי המתנגדים, מחובתינו כמתכננים לבדוק זאת. היזם לא יוכל לטעון שהתכנון ארך זמן רב לאחר שרוא עצמו עיכב את התכנון זמן ממושך. הועדה המחוזית אחראית לתכנון העיר ומחובתה לערוך את כל הבדיקות הדרושות.

<u>מר רחמימוב</u> נושא התכנון האקלימי חשוב מאוד ויש להגיע לתנאי סביבה נאותים. ישנן כיוונות שלא יכולות לתפקד מכיון שלא נעשו להם בדיקות בזמן. יש לברך על הכוונה לבדוק את הנושא.

<u>הנחלטו:</u> תנאי להמשך הדיון בתכנית והיא הגשת דו"ח של בדיקת הפרויקט במינהרת רוח המציין את ההשפעות הסביבתיות שתהיינה לפרויקט על משטר הרוחות והאמצעים הדרושים כדי להקטינם.
מתכנן המחוז והיועץ הסביבתי שליד הועדה המחוזית ינחו את היזמים בכל הנוגע לעריכת הבדיקה וישתתפו בהמלכה.

3. תכנית מס' 3601- קבועת יעודי קרקע, מערכת דרכים והוראות בניה - <u>צפון ירושלים דרומית לפסגת זאב ומזרחית לפסגת זאב מערב</u>

4. תכנית מס' 3602 - קביעת יעודי קרקע מערכת דרכים והוראות בניה - <u>צפון ירושלים דרומית לפסגת זאב</u>
שתי התוכניות נדונו ביחד.

<u>מר בן-אשר</u> מדובר בהמשך פיתוח פסגת זאב, בשטח שמקשר בין פסגת זאב לגבעה הצרפתית. מבחינת התפיסה התכנונית ואופי הבניה חוזרות תכניות אלה על עקרונות הבניה של פסגת זאב. בניה במתחמים לאורך רחובות של ציר ראשי וחניות בקומת עמודים הבניה קונבנציונלית. מבחינת כמותית - תכנית המתאר דברה על 4700 יח"ד ואילו בתכניות הנדונות 3601 מדובר על 1560 יח"ד וב-3602 על 2215 יח"ד. שאר יח"ד יבנו בשלוחה המזרחית - צפונית של המתחם. השכונות מתוכננות לשתי אוכלוסיות: החלק הנסמך לכביש זו - החלק הצפון מערבי לאוכלוסיה רגילה (חילונים ודתיים) והחלק הדרום מזרחי לאוכלוסיה חרדית - הדבר מתבטא בהיקף שטחי הצביור וגודל הדירות.
מדובר בד"כ בבנינים בני 5-4 קומות, בחלק מהקומות ישנה קומה נוספת לחזית מסחרית עם ארכדה ובחלק מהקומות קומה נוספת שתשמש לחניה התכניות המפורטות עוקבות אחר תכנית המתאר אך משנות אותה במספר נושאים שחלקם טכניים וחלקם פרוגרומטים.
- תכנית המתאר 3144 קבעה שלאחריה תוגשנה תכניות מפורטות בקנה מידה של 1:500 כולל נספחי בינוי ופתוח כל זה בטרם יוצאו התרי בניה. התכניות שהוגשו עתה קנה המידה שונה ודבר נוסף הוא שלפיהן יש להגיש

(פרוטוקול מחוזית 20.3.1990)

נספחי בינוי רק בשלב הוצאת היתר הבניה. לתכניות מצורפים חתכים בהם מצוין הגובה מפני הקרקע ובן קוי הבנין אך תכניות הפיתוח והבינוי יוגשו כועדה המחוזית בשלב של היתר הבניה. התכניות תהיינה לכל מתחם.
- על פי התכניות - לאחר שהן תאושרנה תוגש תכנית חלוקה לפי פרק ג'. כדי לבצע זאת יש להכין טבלת איחוד וחלוקה. מה שיש בתכנית זו רק טבלת מגרשים חדשים.
סוכם - יש להכין טבלת איחוד וחלוקה.
- בתכנית המתאר יש סעיף שמאפשר הוצאת התרי בניה בתקופת ההפקדה לכל הבנינים והכבישים עד למפלס הכביש. יש לקבוע שסעיף זה יוכנס גם לתכניות הנדונות.

הבקשה התקבלה.

- בתכנית המתאר נקבעו שני תנאים לאכלוס:
1. שתפתר בעית הביוב הכללית
2. שלכל מתחם יוכן תסקיר השפעה על הסביבה. נאמר שם שתנאי להפקדת תכנית מפורטת הוא קבלת חוות דעת סביבתית. יש לבטל סעיפים אלה.

סוכם - לבטל סעיפים אלה.

על פי תכנית המתאר - יש לקבוע את היקף הבניה באזורים המסחריים במסגרת התכניות המפורטות ויש לקבוע זאת גם כאן.

סוכם - לפרט בתקנון את היקף הבניה באזורים המסחריים.
- בנושא החניה התעורר ויכוח בין נציג שר התחבורה והמתכננים וסוכם כי הפתרון יהא כפי שמקובל בפסגת זאת. חלק מהחניה שלפי התקן תהיה במקביל לדרכים.
על פי דברי מר נקמן הדבר נכון למעט בדרכים בהן עוברת תחבורה ציבורית. המלצתו של מר נקמן היא להפקיד את התכניות אך בתנאי שיהיה תאום איתו כשתוכננה תכניות הבינוי והפתוח.
סוכם - לקבל את המלצת מר נקמן.

- בתכניות נאמר שקוי הבנין האחוריים - בעיקר אלה הפונים לגינה ציבורית - יכולים להיות קו בנין אפס. זה לא טוב ויש לקבוע שני הבנין האחורי יהיה 3 מ'.
התקבל וסוכם כי קוי הבנין הצדדיים יהיו אפס. בתנאי שלא יהיו פתחים בקיר הגמלון.

הוראה נוספת היא שבמתחמים שבהם ניתן לבנות מספר בנינים וניתן לעשות חלוקת משנה קו הבנין יכול להיות אפס. זה אפשרי בתנאי שלא יהיו פתחים באותה חזית.

<u>מר הימן</u> דרש שיצויין שהכונה היא גם לבנינים שהמרחק בינהם הוא פחות משני מטר.
סוכם שבמקרה שישנם בנינים שהמרחק בינהם הינו פחות מ-2 מטר - לא יהיו בהם פתחים באותה חזית.

<u>מר בן-אשר</u> בתכנית המתאר לדישולים נקבע כי מספר הקומות וגובה הבנין מחושבים מקו הקרקע הסופית התוכניות הנדונות נקבע כי זה יחושב מגובה הדרך. מכיון שהדרכים משופעות ועלולות להיות סטיות מהוראה זו ההמלצה היא ששיטת החישוב תהא כפי שנקבע בתכנית המתאר.
ההחלטה התקבלה.
אין אפשרות ניצול חדר נוסף על הגג מומלץ להוריד.

(פרוטוקול מחוזית 20.5.1990)

<u>גב' ברזקי</u> הרעיון נולד על מנת לאפשר ניצול של חלק מהגגות ע"י דיירים בקומה העליונה זה מהווה שיפור משמעותי באיכות חיים ובמקביל בעצם להצמדת הגינות לדירות שבקומת הקרקע. מדובר בסך הכל על 30 מ"ר בודד חצר המדרגות ואין סיבה לא לאשר.

<u>מר בן-אשר</u> זה נכון מבחינה תכנונית אך עלול לגרום להרחבות דירות בלי שתהיה על זה שליטה.

<u>מר דרעי</u> אם זה יאושר, הקבלנים ינצלו זאת.

<u>מר בן-אשר</u> בנושא חריגות מקוי הבנין בנוגע לחדרי בניסה, מרפסות זיז ובד' - יש לנהוג עפ"י הוראות תכנית המתאר.

- התכניות הנדונות מתירות חריגה של 15% בזכויות הבניה, לעומת 10% בתכנית המתאר. יש לשמור על הוראות תכנית המתאר. התקבל.

- תכנית מס' 3601 לא קבעה אילו שימושים יהיו בשטחים המיועדים לבנייני ציבור ויש להוסיף רשימה כזאת. מאידך נקבע כי פיתרת בשטחים אלו בניה רק עד 50% ואני חושש שבשתיד תהיינה הפקדות תוזרות כי יבוקש לבנות יותר. יש לקבוע ששטחי הבניה יקבעו על פי הסטנדרטים הנדרשים למבני ציבור. גובה הבנינים יהיה בגובה הבנינים בסביבה וכך גם קוי הבניה.
סוכם - לא להגדיל את הבניה בשטחים המיועדים לבנייני ציבור ל-50% ולקבל המלצת מר בן-אשר.

<u>מר הייקו</u> הציע שיובנס לתקנון התכנית סעיף גמישות המאפשר יותר ביעוד אחד אפשרי.

<u>גב' ברזקי</u> התנגדה לכך.

<u>מר בן-אשר</u> באשר לחזית מסחרית נקבע שיהיה לפי הוראות תכנית המתאר. לדעתי, השימושים בתכנית המתאר רחבים מדי ויש להגביל כאן השימושים בהתאם למיקום בשכונה ובהתאם לרוחב הדרכים. ההצעה התקבלה.

- יש להגביל את גודל החנויות ל-50 מ"ר - התקבל.

- בתכניות הנדונות נקבע כי בשטחים הירוקים אפשר יהיה לבנות מועדוני נוער. לדעתי הנושא צריך להיות כפוף לתכניות מפורטות - התקבל.
- בנושא טבלת שטחי הבניה - לא ברור איך זה נעשה ואם הוכנסו שטחי חדרי המדרגות. יש לפרש שמדובר רק בשטחי הדירות וללא שטחי חדרי המדרגות, למעט 12 מ"ר משטחיהן וכן לא בולל קומה מפולשת. התקבל.
- בשכונה התרדית נקבע שטח שחלקו בעמק למוסד. הדבר סותר את התפיסה התכנונית של הבניה בעיר ויש להגביל את הבניה בנו גובה מסוים התקבל.
- הועדה המקומית טענה שקשה לפקח על החלוקה בין השכונה התרדית והחילונית ולכן הציעה על מנת שלא יוצר מצב של חוסר בשטחי ציבור, להוסיף שטחים ציבוריים. יש לקבל המלצה זו של העירייה - התקבל.

<u>גב' ברזקי</u> הסבירה שבזמנו התקבלה בעירייה תכנית 3601 ועוכבו עד שמשרד השכון הגיש גם את התכנית השניה 3602. בשהובח שיש מספיק שטחי ציבור הוחלט על הפקדתן. שתי השכונות הוכננה בו זמנית.

באשר לקו הבנין - אין לקבל את המלצת מר בן-אשר אשר מכיון שבחלק

מהבנינים חדרי הכביסה או המדרגות או המקלט מגיעים עד קו בנין אפס ולמעשה מהווים קיר תומך. לבן יש לאשר במקרים אלה קו בנין אפס.

<u>מר בן-אשר</u> אין ספק שיש מקרים שדבר זה רצוי אך מילון המונחים צריך להיות זהה בכל מקום, או שיקבע קו בנין אפס שיקבע חדר המדרגות לא יהיה במסגרת קו הבנין.

<u>גב' ברזקו</u> כך היה גם בתכניות של פסגת זאב מערב ולא היו בעיות. באשר למסחר - אומנם נבון שאין לאפשר שם מסחר בקנה מידה עירוני אך אין להגביל את גודל החניות. בנתים ובי"ב דורשים שטחי מסחר גדולים יותר יש לאפשר גמישות בנושא.

<u>מר בן-אשר</u> צריך להגביל שימושים וגודל.

<u>מר הירמן</u> מה המצב בפסגת זאב?

<u>מר בן-אשר</u> לא היו הגבלות. מגרש מס' 1002 - בהצטלבות כביש 12 ושדרות משה דיין יהיה מיועד לשטח מסחר.

<u>מר ש. כהן</u> נאמר שמדובר בבניה לעולים אך זה לא כך. מדובר בשכונה שתתפקד בצורה אורבנית טובה ושתספק מלאי דירות באופן כלל. יהיו בה דירות בגדלים שונים, כולל בנית בנה בתך עם כל הפונקציות של שכונה רגילה.
מספר הדירות של 3 חדרים יגיע ל-30%. אומנם, יש ביקוש רב לדירות קטנות. אך שכונה לא נבנית לעונת ביקוש אחת ולכן זה נקבע בגג. באשר לנושא השכונה החרדנית - הנסיון לימד אותנו שיש לתכנן שכונה שתכלול את כל הצרכים המיוחדים של האוכלוסיה הזאת שמתבטאים ביותר שטחי עבור. יותר מוסדות ותכנון שונה של הדירות. השליטה של משרד השכון לגבי רכישת דירות היא בעיה אך המשרד מודיע לחברות הבניה שהשכונה מיועדת לאוכלוסיה חרדית ויש שיתוף פעולה בין המשרד והעמותות השונות. בתכנון לא נלקחה בחשבון אפשרות של שינוי אוכלוסיה ויתכן שתהיה בעיה בעתיד אך על פי הנתונים הקיימים יש צורך ליחד שכונה לאוכלוסיה זו וכך נעשה. את הערתו של מר נקמן לנושא החניה - אני אקבל. אין מתלוקת על העובדה שלאורך כביש מס' 12 לא תהיה חניה. לגבי כביש מס' 14 הסיכום הוא שיהיה פתרון פרטני במידה ותעורר בעית חניה לדיורים. באופן בכלי להדגיש שבשכונות החדשות אין בעיות חניה, אדרבא ישנו עודף של משטחי חניה, הכבישים רחבים מאוד ומאפשרים נסיעה במהירויות גדולות ובכך מסכנים את הציבור. בשכונת רמות היתה בעיה דומה ולכן הצרנו כביש רחב ושינו בחלק ממנו גינה. הכבישים לא צריכים להיות רחבים מדי ובאלו שבהם עוברת תחבורה ציבורית צריך להיות פתרון תכנוני טוב ולא פתרון פורמלי טוב, כי התושבים חונים איפה שנוח להם והמשטרה לא אוכפת את חוקי התנועה.
- בנושא החצר של הגג - הגג מהווה את החזית החמישית של הבנין ואין שום מניעה לבנות בו חדר כבר מההתחלה.

- בנושא המסחר החשש הוא שיבנו חנויות קטנות ולכן המשרד אילץ את המתכננים לתכנן חנויות גדולות. אין להגביל את שטחן אך יש להגביל את השימושים בהן.

<u>מר הירמן</u> לדעתי מדיניות האכלוס היא נושא חמור ביותר והיא מהווה בעיה מדינית. עלתה נקודת האזון בין האוכלוסיה החרדית והחילונית. לאוכלוסיה החרדית הוקצו מספר רב של דירות בנוה יעקב, ברכס שועפט ובתכניות הנדונות ואילו לאוכלוסיה החילונית יש מצוקה דיור אמיתית. ובמיוחד לדירות קטנות. מר כהן דיבר על 30% דירות קטנות לעומתו גב' ברזקי דברה על יחידות דיור בגודל של 100 מ"ר נטו - בלומר 5 חדרים.

בפסגת זאב חתך הדירות לא היה נכון ודירות של 4 חדרים הוסבו ל-5 חדרים. באמצעות 10% קיזוז ניתן להעביר יחידות דיור ממתחם אחד לשני גם בתכנית זו יש צורך ביותר גמישות בנושא מספר יח"ד ממתחם אחד לשני גם בתכנית זו יש צורך ביותר גמישות בנושא מספר יח"ד ובלבד שזה עונה על דרישות התניה.

<u>גב' בריזון</u> יש הבדל בין מוסד תכנוני ובין הברות בניה. המוסד צריך להיות עם מבטים לטווח הארוך אך הקבלנים לא מתכננים תכנית חומש. בשבונה אין צורך בבניה הומגנית אלא מגוונת. זאת תהיה שבונה ירושלמית טיפוסית עם ערוב נכון של דירות. סוגי אוכלוסיה ורמת חיים.

<u>מר בן-אשר</u> באוכלוסיה החרדית הגודל הממוצע של משפחה גדול יותר מאשר באוכלוסיה חילונית.

<u>גב' פינקלמן</u> מר הימן ומר כהן אמרו בעצם אותו דבר בצורה שונה. בסופו של דבר אם לא יהיו קונים לדירות הגדולות לא תהיה אוכלוסיה מגוונת. יש לאפשר יותר גמישות כדי שלא יהיה צורך בשינויים בעתיד.

<u>מר הימן</u> יש מעוקה גדולה לדירות קטנות ולזוגות צעירים. מחירי הדירות עלו ב-100% תוך שנה. בפרויקט דן דרוש לא היה איזון בגודל הדירות והיה בו רוב ברור של דירות גדולות. באן האיזון נכון ואמיתי ואני לא מבקש להפר אותו אלא לאפשר יותר גמישות. לא קיזוז של גמישות של 10%-15%. אומנם נכון שהשבונה לא מיועדת רק לזוגות צעירים או עולים אך יש לזכור כי היא תובנה לפני 15 שנה שהמצב היה שונה. רוב משפחות העולים החדשים נינן קטנות והם לרוב גם חסרי אמצעים אין להתעלם מכך.

<u>מר כהן</u> (בתשובה לשאלת מר דרעי) השיב שמשרד השכון יכין את התכניות והפתוח והבניה תהא ע"י חברות משכנות באחריות משרד השכון.

<u>מר בן-אשר</u> מבקש לסכם את הדיון, באשר לחדר על הגג אני מסיר את התנגדותי. בנוגע לקוי בנין באזורי המגורים - יש לקבוע קו בנין צדדי שלא יפחת מ-2 מ' כשיש פתחים. בניה בשטח הירוק יכולה להיות בקו בנין אפס ללא פתחים. בנוגע לחדרי מדרגות ומקלטים אז מסיר את התנגדות.
באשר לקבועת השימושים בשטחי הציבור לקבל את המלצת הועדה המקומית.

<u>מר סויסה</u> מבקש שרשמה המיועד לשטח כלל עירוני ישאר לתכנון בעתיד.

<u>מר בן-אשר</u> מדוע לקבוע שבמידה ואחר אכלוס השכונה יהיה צורך במגרשים נוספים לבניני ציבור אפשר יהיה לגזור מגרשים משטח שמיועד לשטח כלל עירוני במסגרת תכנית מפורטת.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכניות בתנאים הבאים:
1. התכניות 3601 3602 תהווה שינוי לתכנית המתאר 3144 בדברים הבאים:
   א. בשינוי ההוראה בסעיף 9 (א) כדי בדבר פיתוח ובינוי השטח על פי תכניות מפורטות וקבועת הוראה כי הוראת היתרי הבניה תעשה לפי תכניות בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 שתוגשנה לאחר אישור תכניות אלו ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית.
   ב. הנושאים שיכללו בתכנית הבינוי והפתוח לפי סעיף 9 (ה) יהיו כפי שנקבע בתכנית המתאר 3144 והן בנוסף לנושאים המפורטים בסעיף ה"ל. צורתם וגובהם של הבנינים, פיתוח השטח, שטחי החניה, קירות תמך, טרסות גן, שטחי בניה בכל בנין ונספה

שיווק חניה.
ג. ביטול ההוראות בסעיף 9 (ד) בדבר: 1. התכנית אכלוס השכונה בהשלמת מערכת הביוב ותפעול של מערכת ביוב כוללנית לרבות מתקני טיהור. 2. בדבר התניית הפקדתה של תכנית מפורטת בקבלת חוות דעת סביבתית.

2. התכנית תשנה את תכנית המתאר לירושלים בנושא חישוב שטחי הבניה למגורים בכל האמור באי הכללת שטחי חדרי המדרגות בחישוב שטחי הרצפה למעט 12 מ"ר לכל קומה ובן באי חישוב קומת העמודים המפולשת.
3. יש לערוך את טבלת השטחים בתשריטים בדירה שתהווה טבלת איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סעיף ז' לחוק.
4. יש להוסיף לכל תכנית את נוסח סעיף 9 ה' מתכנית המתאר 3144 המאפשר הוצאת היתרי בניה בתקופת ההפקדה..
5. יש להוסיף לתכניות סעיף הדן בחזית מסחרית ובו פרוט היקף הבניה המסחרית ולהגביל את השימושים לכאלה שאינם יכולים להוות מטרד לדירות המגורים. הגבלת השימושים תעשה בהתיעצות עם היועץ הסביבתי שליד הועדה המחוזית.
6. לתקן את סעיף 9 (א) (2) בנושא מדידת מספר הקומות וגבהי הבניינים ולהכפיפם להוראות תכנית המתאר, דהיינו שהגבהים ומספר הקומות ימדדו מפני קרקע סופיים, כדי לשמור על הרעיון התכנוני בדבר מספר הקומות שיש לבנות מעל למפלס הדרך יש להוסיף גם מידה זו עם הגמשה של 1.5 מ' - ממפלסי הדרך.
7. לשנות את הקביעה בסעיף 9 (2) בדבר שיעור החריגה משטחי הבניה ומספר יחידות הדיור ולהשאירה בפי שנקבע בתכנית המתאר 3144, דהיינו 10%.
8. בנושא קיזוז שטחים ויח"ד בין מגרשים באותו מתחם סעיף 9 (ד) לקבוע תנאי נוסף והוא שלא תהא חריגה ממספר קומות וקוי הבנין.
9. ההוראות לשטחים לבנייני ציבור - סעיף 10 ישונו ולא יכללו את ההוראה ששטח הבניה המירבי יהא 50% ובן את ההוראה בדבר שינוי השימושים שבתשריט. לעומת זאת יקבע כי שטחי הבניה יהיו בהתאם לפרוגרמה לשטחי בניה בבניה הציבורית שנקבעה ע"י משרד השכון. גובה הבניה, מספר הקומות וקוי הבנין יהיו בהתאם לגובה ומספר הקומות וקוי הבנין של בניני המגורים הסמוכים. להוראות התכנית תצורף טבה בה יפורטו שטחי המגרשים לבניני ציבור והשימושים המוצעים בהם.
10. בסעיף 12 שטח צבורי פתוח בפסקא (ב) יפורש בצורה ברורה על מי חלה החובה של פיתוח וגנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ופסקא ג' יקבע כי מיקומם וגודלם של השימושים למועדוני נוער ומרכזוני חלוקת דואר בתוך השטחים הציבוריים הפתוחים יקבע בתכניות מפורטות הטעונות הליכי הפקדה ואישור.
11. בנושא השטח הכלל עירוני שבתכנית 3601 יפורש מהו סוג השימושים המותרים בהגדרה זו ובן יקבע כי ניתן לגזור משטח זה מגרשים לשימושים שונים. במידה ויובח כי שימושים אלו חסרים בשכונה. הקצאה זו תעשה בתכניות מפורטות הטעונות הליכי הפקדה ואישור.
12. בנושא החניה סעיף 14 תותנה ההוראות הבאות:
א. בנספחי הבנוי ופתוח יצורף נספח שיוק חניה.
ב. בדרכים המאספות יתואם נושא החניה עם נציג שר התחבורה בועדה המחוזית.
13. בנושא החלוקה - סעיף 18 בפסקא (ב) הסטיה המותרת תהא בתאם לחוק ולתקנות ולא כפי שנכתב 15%. בפסקא (ג) - יהא הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינויים בגבולות ובשטים של החלוקה באזורי המגורים במסגרת מגבלות החוק והתקנות.
14. בנושא קוי הבנין סעיף 26 הוראות סעיף זה יתוקנו כדלקמן:
א. קו בנין אחורי באזורי המגורים הגובל בשפ"ץ יהא 3 מ'.

ב. קווי בנין צדדים הגובלים בשפ"ץ או במבנה צבור בגבולות.
מרווחים שיקבעו בתכנית משנה יהיו 0 במצבי שלא יהיו פתחים בקירות אלו. בקירות עם פתחים קווי הבנין הצדדים יהיו 3 מ'.
15.תפרק הנושא את הכותרת הערות והסברים לטבלה לא יכלל בהוראות התכנית.
16.בתכנית מס' 3601 ושונה יעודי של המגרש מס' 1002 הנמצא בצומת הכבישים מס' 12 ו-13 והמסומן באזור מגורים עד הזמה מסחרית - לאזור מסחרי.
17.בתכנית מס' 3602 סוי הבנין האחורים בשטח למיסד יהיו בקוי הבנין האחוריים של בנייני המגורים הקמוכים לו באותו צד של הרחוב.
בתכנית מס' 3602. בשטח המיועד לבית אבות יקבע שקוי הבנין וגובהו יהיו יהים לקוי הבנין והגובה של בנייני המגורים הסמוכים לו באותו צד של הרחוב.
18.התכנית תתוקן מבחינה טכנית ולהוראות דלעיל יצורפי תואי הועדה המקומית. לגבי תכנית מס' 3602 וסעיפים 3,4,5-1 בהמלצת הועדה המקומית לגבי תכנית 3601.

5. תכנית מס' 3340 א' - שינוי יעודי קרקע וקביעת בינוי - שטח בין פסגת זאב לנוה יעקב

מר בן-אשר התכנית מתיחסת לשטח בין פסגת זאב נוה יעקב - מדוחית לכביש מס' 10. זורי תכנית מפורטת. בכלל, ההחלטה שהתקבלה בת תכניות 3601 3602 יכולה להתקבל גם לגבי תכנית זו. הבנוי בשטח המיועד לבנוי ביתר - תהיה במסגרת תכנית מפורטת.

גבי ברזני השטח האמור היה מיועד בזמנו להיות קאנטרי קטאב אך בתוצאה מקבלת התנגדות תושבי שכונת נוה יעקב שדרשו שתנתן להם אפשרות לבנית בנה-ביתך הוחלט ליעד את השטח הזה למטרה זו.

מר כהן בתכנית זו יהיו 35% דירות קטנות.

מר בן-אשר בתכנית המתאר נקבע שיבנו כאן 927 יחידות דיור וכן מוצע 724 יחידות. גם שטחי הציבור הוקטנו מ-20 דונם ל-14 דונם.

גבי ברזני הנושא נבדק הורד בית ספר וזה מתאים לצרכים.

מר ש.בהו בית הספר האמור יבנה בפסגת זאב מרכז.

החלטה: להפקיד את התכנית בתחאם להמלצת הועדה המקומית ובהתאם להחלטת הועדה המחוזית בנוגע לתכניות 3601 ו-3602.

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

יב' בתמוז תש"ן
8 ביולי 1990

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה להתנגדויות מס' 3/90
שהתקיים ביום א' כא' אדר תש"ן 18.3.90
יו"ר הועדה המחוזית - מר אלי סויסה

<u>השתתפו:</u>	א. בן-אשר	-	מתכנן המחוז
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	ד. קפמן	-	נציג עירית ירושלים
<u>נוכחו:</u>	ד. ויסקינד	-	הועדה המקומית
	מ. זיגלמן	-	לשכת התכנון המחוזית
	א. מורנו	-	לשכת התכנון המחוזית
	ה. נחמני	-	מזכירת הועדה
	נ. פלס	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית

(פרוטוקול מחוזית 18.3.1990)

מרחב תכנון מקומי ירושלים

א. תכנית לאישור

1. תכנית מס' 3894 - הרחבת דיור שכונת תלפיות מזרח
הודעה בדבר הפקדת התוכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3693 מיום 27.8.89.
בתקופת ההפקדה הוגשו 47 התנגדויות.
חוות דעת הועדה המקומית מישיבתה ביום 14.1.90:
1. "לדחות את ההתנגדויות המתייחסות לבניה שלא בעמודה שלמה וזאת בגלל שהבניה שלא בעמודות תהווה מפגע סביבתי הן בגלל ההמשכות תהליך הבניה
לאורך זמן והן בגלל ההבדלים בסוגי האבן, ופרטי הבנין שיגרמו כתוצאה מכך.
2. לקבל חלקית את התנגדויות מס' 38,37,19 מהטעמים המפורטים בחוות הדעת.
3. לדחות את התנגדויות מס' 24,18,17,16,15,14,9,8,7,6,3,2,1, 40,36,32,31,30,28,27,26 מהטעמים המפורטים בחוות הדעת השונות.
4. בהתנגדות מס' 29,25,23,22,21,20,13,12,11,10,5,4, 39,37,35,34,33 שתאפשר למתנגדים, במידה שיהיו מעוניינים בכך. הגשת תכנית בנין ערים נקודתית, והבקשה תבדק לגופו של עניין.
5. יתר המקרים, בהם סומנו בניינים בנקודות שחורות, בהם לא מתאפשרת הרחבת דיור, יוצאו מתחום תכנית זו. כפוף לבדיקתו של העו"מ לעיריה וקביעתו כי אין צורך בפרסום נוסף של התכנית על פי סעיף 106 לחוק, של הנפגעים כתוצאה מסעיף זה".

הסימן * הוא מספר ההתנגדות בועדה המקומית.

מר בן-אשר הסביר את התכנית וציין כי במשך שנים תוכננו תוכניות נקודתיות ביוזמת ועדי בתים או אנשים פרטיים והיות והמדיניות היתה, לא לאשר תכניות פרטניות תכניות אלו נדחו לאור זאת - החליטה הועדה המחוזית בשיתוף עם הועדה המקומית ליזום תכנית להרחבת דירות לשכונות שלמות והתכנית הראשונה שהופקדה בנושא זה, היתה: הרחבות הדיור לשכונות תלפיות מזרח. נקבעו מספר סטנדרטים לגבי אופי ההרחבה, גודל הדירות עד מכסימום 90-95 מ"ר זאת בעיקר, עפ"י דרישת משרד השיכון. כמו כן דובר על כך שבניינים שלהם אופי מיוחד כגון בניה מדורגת או בניינים בני 8 קומות - לא יכללו בתכנית להרחבת הדירות מהסיבה כי קיימת בעיתות בהרחבת דירות כגון אלה. בנוסף, נקבעו מספר קריטריונים סביבתיים. מרחק משכנים, ומרחק מדרך, אך גם בבניינים שנכללו בתכנית ההרחבה, הקו המנחה היה, לא לפגוע באופיה החזותי של השכונה וכן כי ההרחבות יעשו במסורה - חדר או שנים לכל היותר ואו הרחבת מרפסת. התפיסה היתה כי השכונה שנבנתה על בסיס תוכניות בינוי של משרד השיכון צריכה להמשיך ולשמור על איכות הבינוי המקורית כל הבניינים שלא נכללו בתכנית, סומנו על גבי התכנית כנקודות שחורות שפרושן איסור הרחבתם מהסיבות שצויינו בתחילת הדברים.

גב' ויסקינד ציינה כי בתלפיות מזרח, אין בנינים של 8 קומות.

מר בן-אשר המשיך את דבריו בציינו כי בתכנית המתאר סומנו הבניינים (ע"ג התכנית עצמה) בצבעים אדום וכחול. שפרושן כי הן מיועדות להרחבה. הצבע האדום מציין: הרחבת חדרים הכחול: הרחבת מרפסות כמו כן צורפו לתכנית תכניות הבניינים המראות את אפשרויות ההרחבה. לתכנית זו הוגשו התנגדויות של תושבים שסברו כי התכנית פוגעה בהם במובן שלא איפשרה להם

הרחבות בממדים שבקשו. אבל בסה"כ, תכנית זו שהוכנה ע"י מינהלת השכונה - ענתה על ציפיות התושבים והשיגה את מטרתה.

<u>מר נקמן</u> ביקש הבהרה למצב בו התכנית לא מאפשרת הרחבת דירה האם פרושו של דבר כי התכנית פוגעת בדיירי?!

<u>מר בן-אשר</u> השיב כי להגדיר זאת כפגיעה, לא יהיה מדוייק אך ללא ספק אדם רשאי להגיש התנגדות היות והוא מעונין להכלל בתכנית ההרחבה או מכיון שתוכניות ההרחבה המוצעות, אינן מתאימות לו.
עוד הוסיף, כי התכנית שקבעה את ההרחבה - קבעה בנשימה אחת גם את המקום בו לא התירה להרחיב. כן קיים ויכוח בין הועדה המקומית למחוזית לגבי הוצאת היתרים למרפסות בעומק של 1.5 מ'. עפ"י הוראות של תכנית מתאר מר בן-אשר ציין כי בשכונת נוה יעקב ממשיכה הועדה המקומית להוציא התרי בניה למרפסות למרות שקיימת ההחלטה להפקיד תכנית להרחבת דירות וטוענת כי כל עוד התכנית לא הופקדה - היא רשאית לעשות כן. במעשה זה גורמת הועדה המקומית למצב בו התכנית שתופקד תהא חסרת ערך.

בשלב זה נכנסו המתנגדים:

<u>גב' זירי - נציגת מינהלת שכונת תלפיות</u> ציינה כי התנגדות המינהלת מתייחסת לבעיה עקרונית של בניית מרפסות בקומת קרקע זאת מכיון שבמקומות רבים קיימת בעיה שלא ניתן לבנות מרפסת בקומת קרקע - למשל מעל פתחי יציאות חרום של המקלטים דבר, העוצר את כל העמודה מלבנות. מציעה לאפשר בתכנית בנית העמודה ללא בניה של המרפסת בקומת הקרקע.

<u>מר סוויסה</u> הציע כי הגב' זירי תציין את ההוראה בתקנון לגבי הנושא.

<u>גב' זירי</u> ציינה כי קיים סעיף בתקנון המחייב בניה בעמודות שלומות הוה אומר, כי סרוב של אחד הדיירים לבניה - חוסם את שאר הדיירים לבנות כי אם הסרוב הוא לגבי קומת ביניים, היא מסכימה כי אז קיימת בעיה של אסתטיקה אך לעומת זאת, קיימות דירות קרקע מוסתרות או כאלה שיש להם קירות תומכים או יציאות חרום שאינן מאפשרות לבנות בקומת הקרקע כמו גם דירות קטנות שדייריהם שכרו את הדירות מחברת עמידר או פרזות ושאין להן ענין להשקיע בדירה. במצבים כאלה, קומת הקרקע עוצרת את כל העמודה מלבנות. למרות שלדעת הגב' זירי אפשר למצוא פתרון ארכיטקטוני אסתטי שיאפשר לפתור לכולם את הבעיה, כאשר מדובר במרפסות. פתרון זה הוא כללי ולא ספציפי. את הנושא הארכיטקטוני יהיה צריך לבחון לעת מתן היתר הבניה. לרוב במרפסות סלון - המרפסת יותר רחבה מהפתח. הפתרון שגב' זירי מציעה הוא לבנות על שני קירות תומכים - רק בקומת הקרקע. והפתח שיווצר הפרופורציה שלו תהא שגובהו לא יעלה על רוחבו.

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי קיימת הוראה בתכנית שהמרפסות לא תיהינא זיזיות.

<u>גב' זירי</u> השיבה כי קיימים מצבים בהן יציאות החרום גבוהות יותר מהרצפה או מצב בו אי אפשר לבנות בקומת קרקע ולכן מציעה לעגן זאת בהוראות התכנית כתיקון לתכנית.

<u>גב' ויסיקנד</u> ציינה כי הועדה המקומית רואה באפשרות זו פגיעה בעצם העקרון המנחה של התכנית - קרי בניה בעמודות שלמות. חריגה מההוראה הזו בקומת קרקע סותרת את התקנון. באותה מידה אפשר להניח כי הציבור לא יעמוד בגזירה גם לגבי קומה ראשונה וישנן דוגמאות בהן סרבו לבצע עפ"י ההנחיות כמו כן ישנם קשיים אובייקטיביים לאתר את החריגים.

<u>מר נקמן</u> שאל האם קיימת אפשרות לשנות את התקנון מבלי צורך להפקיד את התכנית מחדש - ונענה בחיוב.

הראל משה - ב (1) * ציין כי גר בקומת קרקע ורוצה להרחיב את דירתו עקב מצוקת דיור. אך בגלל סרובם של השכנים הגרים מעליו לבנות אין הוא יכול לבנות את הרחבתו בגלל ההוראה הקיימת בתכנית המחייבת בניה בעמודות בהיקף אחד. והוא יוצא נפסד. טוען כי בנייתו לא תהווה פגיעה אסתטית ואינו מוצא סיבה מדוע לא יאשרו לו היתר בעוד שמאפשרים לבנות מרפסת מעל לקומת קרקע.

גב' וינסקינד ציינה כי לעקרון של הבניה בעמודות שלמות יש כמה סיבות. האחת, למנוע אפשרות כי השכונה תהפוך לאתר בניה אחד גדול ולתקופה ממושכת - כאשר כל אחד בונה בנייפרד. סיבה נוספת אסתטית. המגמה היא כי הבניה תהיה אחידה ואסתטית.

מר הראל משה השיב כי אינו מוצא סיבה מדוע לא יעשה שינוי בתכנית שהגישה מינהלת השכונה אך מוכן לעמוד בקריטריונים שהמינהלת תציב בפניו כדי לשמור על התזות הרצויה מהבחינה האסתטית וכמו כן לעמוד בהוצאות.

אלברט ירושלמי - ג(2)* ציין כי בנין 131 לא נהנה מהתכנית שהגישה המינהלת והבנין צויין בנקודה שחורה ע"ו התכנית) רצונו להגדיל את המרפסת היחידה בדירתו הנמצא קומה אחת מעל הקרקע. ממידות ברוטו של 320/1.80 ל-4.40/2.20 היות ובגודלה הנוכחי היא אינה שימושית (משמשת כמחסן) ואיכות חיי משפחתו ירודה לעומת אלה שהרחיבו את המרפסת. עוד ציין כי בהרחיבו, אין הוא חורג מקוי הבנין ובן שהמרפסת מתפתלת בנוויה כבר עי"י המודות הגדולות.
מבקש להגדיל את האורך בלבד ומותר על הרחבת עומק המרפסת.

גב' וינסקינד ציינה כי הועדה המקומית לא קיבלה את ההתנגדות כי לדעתה אין להרחיב דירות בבנין זה וכן, לא מצאה טעם לאשר הרחבת מרפסת קיימת במספר מטרים קטן כל כך מה עוד שזו עומדת על מצוק עובדה שתצריך עבודה גדולה ביחס עבור הרחבה קטנה מאוד.

גב' זירי ציינה כי אינה בעד בניה בעמודות קטנות על מנת לא לכער את התזית אך יחד עם זאת, השתכנעה כי המרפסת אומנם קטנה ולא שימושית.

שמואל שרוין - 4 (3) * ציין כי הוא גר בבנין 264. הבנין, אינו נכלל בתכנית ההרחבות מהסיבה כי 8 דירות מתוך 10 הקיימות הן גדולות.
מר שרוין ומיכאל לוי גרים כל אחד בדירה בת 67 מ"ר סה"כ ומעוניינים לסגור את החצר בחזית הדירה, החצר שוכת לדירה. לטענת הועדה המקומית כי בקשה זו תפריע לפרטיות השכנים, הגיב כי הבנין בנוי במפלסים וכי הדירות עצמן יוצרות דרוג ולכן לטענה זו לדעתו. אין בסיס. כמו כן ציין כי מינהלת השכונה ראתה את המקום והודיעה כי אינה מתנגדת לבקשה וכי התתך שהוגש הוכן ע"י אדריכל נחום מלצר.

גב' וינסקינד ציינה כי בעת הדיון בועדה המקומית לא הוגש תתך ומשום כך ההתנגדות נדחתה על הסף. גם מהסיבה של פגיעה בפרטיות השכנים וגם בגלל חסימת פתחי אוורור. בתגובה לתתך שהוגש בעת הדיון של ועדת המשנה המחוזית ציינה, כי אינה רואה פגיעה בפרטיות השכנים אולם כדאי לבדוק זאת מחדש.

גב' זירי ציינה כי הבנין הנדון הוא מדורג וכמו כל הבנינים המדורגים, אף הוא לא ניכלל בתכנית להרחבה אלא שבאופן ספציפי לדעתה, הבקשה לא תהווה הפרעה.

יהודית בן-שושן 5 (4)* גרה בבנין 291, גודל דירתה 81 מ"ר. מתנגדת לזה שהבנין לא נכלל בתכנית ההרחבה.

<u>גב' ויסוצקנד</u> ציינה כי התכנית כוללת את כל השכונה אולם התכנית מציינת איזה מהבנינים יורחבו ואיזה מהם לא זאת, עפ"י קריטריונים שהועדה קבעה. הקו הבחול אם כן, כלל את כל השכונה כולל חלקים שהם אסורים בבניה. לאחר שהועדה המקומית שמעה התנגדויות, החליטה להוציא בנינים מסויימים מתחום התכנית אשר לגביהם אפשר להגיש תכנית לבנין ערים נקודתית ורק אז להתייחס לגופו של ענין.

<u>מר בן-שושן</u> ציין כי עוד לפני שדובר על התכנית הכוללת, הוכיח למינהלת כי המרפסת הקיימת בגלל צפיפות - סגר אותה טוען כי בקשתו אינה מהריסה גם אם לא יבנו מעליו. וקבל על כי עליו לחזור מחדש על כל התהליך של הפקדה חדשה.

<u>גב' זירי</u> ציינה כי באזור שמבקשים להרחיב. הבניה צפופה מאוד. באופן כללי למרות כי הצד הספציפי המבוקש להרחבה - פנוי. אך הבנין לא ניכלל בתכנית מהסיבה של צפיפות הבנינים באזור וכן כי חלק מהדירות הן גדולות.

<u>משפחת גולן - 6 (10)*</u> ציין כי גר בבנין מס' 250. טוען לצפיפות דיור 6 נפשות ב-3 חדרים גודל דירתו 81 מ"ר ברוטו. מבקש להרחיב דירתו ולבנות חדר ומרפסת (מדובר בבנין זהה לזה של התנגדויות בן שושן). טוען כי שכניו באותו בנין הגדילו שתי קומות מעל דירתו, קיבלו היתר לתוספת בניה ומבקש כי יאשרו גם לו משום שלטענתו הוא היחיד הגר בדירה הקטנה ביותר וציין כי לאחרונה הגיש תכנית.

<u>גב' ויסקינד</u> חזרה על דברי התשובה שנתנה לגבי הבנין של בן שושן והדגישה כי רק לאחר שתוגש תכנית מפורטת נקודתית תוכל הועדה להתייחס לכל בקשה בנפרד. שוב הדגישה את הצפיפות בבניה באזור סיבה שבגללה לא ניתנו אישורי בניה זאת למרות שועדה מקצועית יצאה לשטח ובדקה כל בנין בשיתוף עם אדריכלית המינהלת גב' זירי.

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי לפי התכנית, אי אפשר אלא אם תופקד תכנית חדשה.

<u>מר סויסה</u> השיב לטענת המתנגד בדבר היתרי בניה שניתנו לשכניו, כי עליו להגיש לועדה את מספרי התיקים המתייחסים להתרי הבניה והועדה תדון מחדש.

<u>אריאל קרסנט ונדיה סלניו - 18,17, (15+16)*</u> גר ברח' אלקחי בנין 402 קומה שניה. גודל דירתו 45 מ"ר כולל מדרגות ומקלט והם 5 נפשות בדירה. ציין כי למעשה, יש בידו היתר בניה לחדר+מרפסת.
התנגדותו הוגשה כי בקשתו לאשר תוספת של 60 סמ' להיתר הבניה הקיים צרף שירטוט המראה את הבקשה שהועדה המקומית בזמנו טענה בפניו כי אינו צריך להגיש לה את השרטוט אך מאוחר יותר, בחוות דעתה - טענה הועדה המקומית כי אינה יכולה להתייחס לבקשתו מהסיבה כי לא הוגשו שירטוטים. טוען כי 60 ה-סמ' שברצונו להוסיף, יקלו ולא במעט על הצפיפות והדבר לא יפגום באסתטיות של הבנין היות וזה בצד הבנין.
העלה בעיה נוספת והיא, סרובם של שתי דירות שדיריהם מעמידר - להרחיב דבר המונע בעדו לקבל את ההיתר לפי הוראות התכנית ולכן הוא מבקש לשנות הוראות אלו.

<u>מר בן אשר</u> ציין כי בתכנית כתוב במפורש - שרק אם כל הדיירים יגישו בקשה אחידה להיתר לפי התכנית אז אפשר לתת היתר.

<u>גב' ויסקינד</u> ציינה לגבי הבקשה לשינוי ובנספח הבינוי הועדה המקומית דחתה את הבקשה מהסיבה כי הבנינים בשכונה בנויים בצורה אחידה ואישורי

(פרוטוקול מחוזית 18.3.1990)

ההתבה לחדר + מרפסת ניתנו רק כאשר שלמויות ואחידות הבנין לא נפגעו כולל השלכה לשאר הבניינים בסביבה. על כך גם תוספת של 60 סמ' לכל כיוון תפיגע באחידות ההזותית שהוא עיקרון מחייב. לגבי עיקרון הזמת הבניה בעמודות שלמות רזות ובמקרה הנדון הבקשה סותרת את חוכת הבניה בעמודות שלמות. הועדה המקומית דחתה את ההתנגדות.

גב' גדות קלוין ציינה כי התשובה שקובלה, לא עונה על בעייתה המיוחדת וכי היא ומשפחתה מעוניינים להמשיך ולגור בשכונה ומיבנים של כך לבצע את הגדרש לשעמיד בשקרונות ובקריטריונים המתחייבים אי פגיעה באחידות ובאסתטיות של הבנין כמו כן לטפח את הגינה. לשעמתה, התוספת לא תבליטנה ולא תוראנה הזות והן בצד האחורי של הבנין.

מר אריאל קריסנטי ציין כי כאשר תויש בעוקה חדש לארץ, קובל 2 חדרים בלבד והזות ומשפחתו התרחבה הודגשה הצפיפות. ביקש להתחיב. ביקש מחברי הועדה להתחשב גם בנקודה זו.

מר בן-אשר שאל את המתנגד האם הוא מודע למשמעות העורך בתהליך הפתדה מחודש בגבי אפשרות לאישור תוספת של 60 סמ' בלבד והאם היה מוכן לעבור תהליך זה מחדש תשובת המתנגד היתה חיובית.

קורט מאיר - בל' (14) # גב ברח' אלקחי בנין 484 ציין כי אושרו לו מרפסת בלבד ובקש כבנות חדר בקשה הבראה סקיצה המראה מיבן הדירה נמצאת) בקשתו היא לבנות בחצר משותפת של בלוטה קיומת ומבין שכך דעתו המגבלות שהועדה הציבה - אינן חלות בנושא שלו.

גב' ויסקונד ציינה כי הועדה המקומית דחתה את האפשרות להוסיף בנית בגלל המצאותו של קיר התמך במקום והבניה תגרום להריסתו והיצירת תנאי לירוד קשיש לדירה שמתחתיו.

גב' ירדן ציינה כי במופן כללי, לא אושרה תוספת חדר בבנינים האלה וכי קיר התמך הוא חלק מפיתוח השטח ועל מנת לבנות דבר שיצריך חפירת יכולת במקום - יהיה צורך להרוס את קיר התמך שהוא גבוה מאוד וזו בעיה לה משימה משה מדי.

קורט מאיר שאל את חברי הועדה האם יותר לו להוסיף מבנה מזכוביות במקום מבנה קבע בנוי שיצריך תשתית?
כמו כן ביקש לציין כי הצעה שהועלתה בועדה המקומית בדבר בנית שתי מרפסות למי שאינו יכול לבנות - חלל מאוד.

מור עליזה לו (8)# בשם דיירי הבנין ומשפחות כהן וגב גרים ברח' קאשני 19 בנין 461. בבנין יש דירות בנות 2 או 3 חדרים המשפחות שרכשו בעבר את הדירות, התרחבו בינתיים ואינו רוצות לעזוב את השכונה. כדי לשמור על אסתטיות הבנין התקינו הדיירים להתאמד ולבנות כמיקשה אחת.

גב' ויסקינד ציינה שוב כי החלטת הועדה המקומית שבנינים שחוזרו ע"ג התוכנית באסורים בהרחבה (נקודה שחורה) יורשו להגיש תבניות נפרדות לבנין עצמו כאשר תכנית כזו תעבור את כל התהליך של אישור מחודש זאת, מבלי להתייחס ספציפית לתכנית שדיירי הבנין הנדון הגישו לועדה.

גבי ירדן ציינה כי הזות והבנינים מדורגים, לא נברקו כלל האפשרויות להרתבה למרות כי באלטרנטיבות שהציעו יש אפשרות להוסיף.

(פרוטוקול מחוזית 18.3.1990)

משפחת גרנברג - 19 (17) * ומשפחת שפר גרים בבנין 501 שבו 17 דיורים. 3 דיורים גרים בדירות בנות 56 מ"ר נטו משפחת גרנברג בקומה 3 ומשפחת שפר גרים בקומה קרקע לשם השוואה. ציין כי הבניינים באזור ממספר 500-504 הן בנות 4 חדרים. לבנין 501 הנדון יש שתי כניסות. באחת משתמשים 13 דיורים ובכניסה השניה רק 2 דיורים. במעבר שבו מבקשים לבנות תוספת חדר (שהוא בשכנות למשפחה ערבית, יש שתי גדרות (הן לא מופיעות ע"ג התכנית הציג תמונות) גדר אחת בגבול המגרש של השכן הערבי וגדר שניה בגבול מגרש הבנין בין שתי הגדרות המרחק הוא 1 עד 1.5 מטר. הבקשה היא להכשיר קטע של 3 מטר. טוען שהתוספת לא תפגע במעבר וש-17 דיירי הבנין אינם מתנגדים לתוספת וכמו כן השכן הערבי. כל האמור מתויחס למשפחת שפר גם כן. מר גינברג ציין כי הבקשה לתוספת חדר שהגיש לעירייה היתה גדולה יותר ואילו כעת הוא מוכן להסתפק בפחות.
ביקש לציין בפני הועדה כי לשכנו הערבי יש בעיה עם גדר בית ספר ושניגרמות לו הטרדות מתחום בית-הספר וכי הוא מבקש שיוסיפו לו גדר נוספת כדי למנוע הטרדות אלו.

מר בן-אשר שאל את מר גינברג האם השכן התנה את הסכמתו לתוספת שלו בכך שיבנו לו גדר.

מר גינברג השיב כי זה אינו תנאי וכי הרעיון הוא שלו ושל שפר.

מר שפר ציין כי השטח שבין שתי הגדרות מוזנח ומלא קוצים ובאם יוכשר השטח ותבנה גדר משותפת. המקום יהיה נקי ואסתטי והכניסה תראה יפה יותר מה עוד כי ההוצאות הכספיות יהיו על חשבונם.

גב' ווסטרוך ציינה כי הועדה המקומית דחתה את אפשרות התוספת מהסיבה של קירבה יתרה לגבול המגרש.

גב' זירי הצטרפה לחו"ד הועדה המקומית.

מר גינברג ציין שוב כי במשתו המקורית לתוספת החצר שהגיש לועדה המקומית היתה גדולה יותר והוא צמצם אותה למינימום כדבריו חזר וביקש שהועדה תאשר לו את בקשתו.

בנימין סגל - 24.23.22.21 (20-21-22-23) * משפחות רוזנפלד, אקשטיין, דנבו. גרים בבנין 126 הגישו התנגדות משתי סיבות. האחת עקרונית מוחים על ההחלטה להוציא חלק מהדירות מהתכנית להרחבה בטענה שגודל הדירה אינו בקריטריונים להרחבה. בהקשר לכך מציינים כי הם משפחות ברובות ילדים המעונינים להשאר בשכונה הן בגלל קירבה לבית הספר, לבית הכנסת והן בגלל פעילות חברתית ערה בינם לבין עצמם ובשכונה בכלל.
סיבה נוספת להתנגדות היא קירבת הבנין "לג'אבל מוכאבר" הבנין הוא הקיצוני ביותר וסבל יותר מידוי אבנים שבירת חלונות וחשש בבד לפגיעה פיסית. הטענה אם כן שהתוספות להרחבה לא ישמשו למגורים בלבד אלא להעמקת הדירה כהגנה מפני ידוי אבנים.

גב' ויסבוך ציינה כי הועדה המקומית לא רצתה להתייחס לבעיה הביטחונית אלא לטענות תכנוניות בלבד. כל שורת הבנינים לאורך רח' מאיר נקר - בשולי השכונה הם בניינים מדורגים עם דירות מרווחות ושבעיקרון כולן מסומנות כנקודות שחורות. הועדה המקומית קיבלה בחלקה את ההתנגדות בכך שהמליצה על הוצאתם מהתכנית הכללית ואפשרה להגיש תכניות נקודתיות שיבחנו לגופו.

גב' זירי ציינה כי הבנינים יפים מבחינה חיצונית אך מאחר והתכנית לא מתייחסת באופן ספציפי - היא חוששת שהתופסות יפגעו בצד האסתטי.

(פרוטוקול מחוזית 18.3.1990)

<u>בנימין סגל</u> טען כי יופיו החיצוני של הבנין השוב לדיירים עצמם כמו גם לועדה על כן אין חשש כי יוסיפו תוספות שיכערו אותו. מה עוד, שהתוספות לא יראו כלל. עוד ציין כי היות והועדה המקומית המליצה לאפשר הגשת בקשות ספציפיות הרי שהיא ממילא תתיחס באופן ספציפי לכל בקשה ותבחן אותה עפ"י קריטריונים ארכיטקטונים שתחייב את מגיש הבקשה.

<u>מר סוויסה</u> הדגיש את הנקודה שעצם הגשת התכנית הספציפית היא לא ערובה לאישורה האוטומטי אלא שכל בקשה, תידון לגופו של ענין והועדה תחליט עפ"י שיקול דעתה.

<u>מר סגל</u> ציין כי לאור הבהרת הדברים ולאור העובדה כי תכניות שהוגשו בעבר - נדחו, פונה אל חברי הועדה בבקשה לאשר לו תכנית שאינה פוגעת בבנין מהבחינה האסתטית וכמו כן תכנית נוספת שלא הוגשה עד כה כל זאת מהסיבה כי כל התהליך הוא ארוך ומיגע כדבריו.

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי במצב זה העובדה שהבנין סווג כנקודה שחורה- הצביעה על השובה שלילית אך קיימת אפשרות להגיש תכנית שתבדק לגופה ואשר תצטרך לעבור אותם הליכים של הפקדה.

<u>יוסי הראל - 25 (24) *</u> גר בבנין מס' 120 בנין המצוין כנקודה שחורה. טוען לצפיפות דיור 8 נפשות ב-3 חדרים כאשר 4 בנותיו גרות בחדר אחד ו-2 בנין (חיים ואחיו הקטן) בחדר אחד. טוען כי הדירה לא מתאימה למשפחה גדולה למרות שהיא מוגדרת "קומבי" התברר לו כי יוכל לממש הרחבת דירתו תוספת חדר של 3X4 מבלי לפגוע חיצונית בבנין. זאת, בעזרת חלל הנמצא מתחת לבנין והמלא בפסולת בניה. חלל זה נמצא בסמוך לחדר המדרגות של דירתם ואמור עפ"י הידוע לו, להיות סגור ואינו נכלל בזכויות הבניה. בקשתו, לאפשר לו לסגור חלל זה לרווחת משפחתו לאחר שיפנה ממנו את הפסולת ומבלי לפגוע בחיצוניות או בחפלס הבנין.

<u>גב' ויסמיגד</u> ציינה כי עקרונית, תשובת הועדה המקומית למר הראל זהה לזו של מר סגל. הדברים אמורים לגבי "הנקודה השחורה" שהבנין הוגדר בה. בנוגע לבקשתו להוספת להתחפרות מתחת לבנין - היתה התייחסות ספציפית אשר נדחתה עקב קשיים קונסטרוקטיביים מאחר ופתרון קונסטרוקטיבי לא הוגש בפני הועדה.

<u>גב' זרדי</u> ציינה כי שוכנעה מדברי מר הראל כי בקשתו לא תפגע בבנין עצמו משום בחינה והבריאה דעתה כי יש לאשר לו ולמר סגל את התוספות.

<u>מר הראל</u> ציין כי בדי למנוע ספקות, התיעץ עם המהנדס יוסי גורדון האחראי על הקונסטרוקציה בבנין ולאחר שזה אישר שאין בבקשתו פגיעה או סכנה, המשיך לפעול. היות והגשת תכנית הוא הליך ארוך כדבריו, ביקש לקבל היתר בניה במסגרת הדיון בועדה הנוכחית.

<u>מרים שמאי - 20 (19) *</u> גרה בבנין מס' 236 התייחסה למרפסות. ציינה כי אינה מרוצה מכך שהועדה המקומית אישרה מרפסת לאורך הסלון בלבד. בקשתה כי יאשרו מרפסת לאורך כל החזית. סלון + מטבח זאת, מכיון שהמטבח קטן ומרפסת שרות תעזור מאוד וכן כי מרפסת כזו תיישר את קו הבנין ולא תשאיר חללים.

<u>גב' ויסיקנד</u> ציינה כי הועדה המקומית בעיקרון, קבלה את ההתנגדות ולא ראתה מניעה לממש את הבניה בתנאי שבחזית המטבח - זה יבנה בקיר ולא כמרפסת. משמע: מוסיפים אורך למטבח עצמו.

(18.7.1994 --

<u>גברת שניר - עד (28) *</u> גרה בבנין מס' 602. ציינה כי אושרו לה בניית מרפסת מערבית ואילו היא מבקשת מרפסת מהסלון היות והחדר שאיתו אינו ממכא את הדרוש. מהסיבה כי קיים בבנין מבוך. טענה כי לבנין 104 אושרו מרפסת כפי שהיא מבקשת וכן כי אין התנגדות מצד השכנים לבניה שלה.

<u>גבי ויסוקוד</u> ציינה כי חיות ולא הוגשה תכנית אינה יכולה להתייחס.

<u>גבי זירלי</u> הצוגה תמונות שגבי ברק צילמה והמליצה לקבל את התכנית.

<u>גבי ויסוקוד</u> ציינה כי חלק מהשטרונות של התכנון היו לא לבנות מרפסות להדרות פנימיות (אילו התעשה המוצגת פוגעת בעקרון זה.

<u>נתשר גבריאל סה (28) *</u> גר בבנין מס' 341 כניסה ב' מיוצג את הדיירות הדרומיות שקיימות בתן תוספת חדר ולא אושרה להן מרפסת. באשורות חלופית, ביקשו לנאת מיחד המגורים.
כמו כן מיוצג את הדיירת הצפונית שאושרה להו מרפסת מעל יציאת חדרם של המטלט. הבקשה היא לאשר את המרפסת, מחצר המערבי-לצפוני.

<u>גבי ויסוקוד</u> ציינה כי תשובת הועדה המקומית לגבי החצר הפנימית, באים מדובר על הוספת כצד הצפוני - דבר זה עשוי לשנות את כל צורה הבנינים בכל הנוגע לתוספות בניה.

<u>גבי זירלי</u> ציינה כי לבקשה להעמיד לתוספת המדר - מרפסות מהסלון הין כבר הקיימים והיא מגדלת בבקשה. את הבקשה לתוספת לסלון בצד דרום - עולה מהסיבה של סגיאר בפרטיות הדיירות האחרות.

<u>מר נסה</u> סוען כי הניר החוקי הוא הדגה מעבר לרוחב המרפסת ושאל אם כן, מדוע לא מתבלת על דעת יציאה מחדר המגורים.

<u>גברת ארי -בר (28) *</u> גרה בדח' עולה הגרדום בנין מס' 500 ציינה כי עקרונית, אושרה להב מרפסת ביציעה מהסלון - מצד צפון בקשתם היא לשנות את הכיוון לצד מזרח - מצד חדרי השינה.
לטענתה צד זה אינו גובל בבנינים. האלטרנטיבה של סגירת מרפסת תחסום את יציאת החדום ובן תסגיר את האור בסלון לדייר שמתחתב.

<u>גבי ויסוקוד</u> ציינה בתוכנה כי יש לבדוק את האפשריות המוצעות.

<u>גב'זירלי</u> ציינה כי העקרון היה לבנות מרפסות לסלון.

<u>מר נסה</u> בוקש הבהרה לגבי פיתחי יציאת החדום.

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי אם העמודה תבנה בשלמות - קיים פתרון לויצאת החדום.

<u>מר נסה</u> ציין כי הבון שהמגמה היא לא לבנות בקומת קרקע - אלא להשאירה פנויה.

<u>גבי זירלי</u> ציינה כי לנושא יציאת החדום - יש פתרון שכני המצריך גם השטשה נוספת. אך קיימים מעכבים לגבי קומה קרקע - שקיימת בעיה של יציאת חדום לגביהם.
בשתה אם כן, לאפשר לבנות גם מבלי שקומת הקרקע תיבנה באם הדבר לא מתאפשר.

<u>משפרת מדינה דב (28) *</u> גרים ברח' אדם בנין מס' 604 בבנין ישנן דירות בנות 3 חדרים ומתחתיו 3-4 דירות מדורגות בנות 2 חדרים. התבנית מאשרת מרפסת בחזית הבנין שלטענת המתנגדים. אין סיבור כי תאושר היות ותפנה

לחצר פנימית של בנין מדורג ותגרום להצללה של חצר זו וכן בגלל התנגדות השכנים. הצעתם החלופית היא בניית חדר + מרפסת בחזית האחורית ושאינה מפריעה לאיש לדבריהם.

<u>גב' ויסקינד</u> ציינה כי הועדה המקומית לא קיבלה את ההתנגדות מהסיבה שי חזית הבנין הפונה לרחוב כמו שורת הבנינים הגובלים בבנינים אלה עם חזית אחידה היוצרים מראה אחיד ומיוחד לרחוב בנית תוספות עלולה לקלקל את צורת הרחוב. כמו כן הבנינים נמצאים במרחק מאוד קטן מהרחוב וחלקם בנוי על גבול המגרש דבר שאינו מאפשר בנית תוספות בחזית הקדמית.

<u>גב' זירדי</u> הסכימה עם המלצת הועדה המקומית לא לקבל את ההתנגדויות מהסיבה שקיימת חזית ארכיטקטונית אחידה.

<u>אדריכל דן יזרעלי בשם מרפ לבנין 32 (30) #</u> גר ברח' עולי הגרדום בנין מס' 502 ציין כי הבנין נכלל בתכנית ובעצם, לבנין ניתנו תוספות בניה. אלא שיש לו מספר השגות. מתוך התקנון לא ניתן להבין לדעתו באיזה זכויות בניה מדובר - הגדרה באחוזים. ולמרות שהתכנית אינה מגדילה זכויות בניה היא למעשה, מאפשרת תוספות בניה.
בנושא הבניה בעמודות שלטות - מציע לשחרר את דירות הגג מסעיף מס' 12 בתכנון ולאשפר תוספת בנפרד לאו דווקא בעמודה.
לגבי דירת הגג - התוספת הנדונה, נמצאת כבר בתוך התחום שבו מותרות תוספות שמתחתן קיימות דירות. התוספת גודלה משל ל-25 מ' שנחשב כמגבלה לגודל תוספת הדיור לדירות גג הבקשה היא למעטפת גדולה יותר. היות והשוקל בתכנית הוא לא אחיד בניה אלא שיקול ארכיטקטוני. (צירפה גם פרספקטיבה בתמונות) המראה כיצד הדבר משתלב עם הבנינים הקיימים הבקשה לפעול בהתאם לשקול זה ולאשר תוספת בניה גדולה יותר.

<u>גב' ויסקינד</u> ציינה כי הועדה דחתה את ההתנגדות מכיון שבעקרון, לתוספות הבניה על הגג נקבע בתכנית שהתוספות לא תיצורנה קומות נוספות. מה גם שבמקרה זה, המתנגד נבר בנה ולמעשה הוא מבקש תוספת על תוספת.

<u>מר זרשאלי</u> טוען כי בזמנו, ביקש המתנגד היתר להרחיב והוא אומנם קיבל היתר והוסיף, מעט לטענתו. היום במסגרת התכנית הוא מבקש להגדיל את התוספת שאינה בחזקת דירת פאר לטענתו.

<u>גב' זירדי</u> הסעיף הדן בדירות גג מגביל את הרחבתן לתוספת של 25 מ' ולדעתה תוספת זו מספקת בהתחשב בכך שדירות הגג נחשבות כדירות יקרות יותר.

<u>משפחת שגב, לוית, כהן - 36+35+34 (33+34+35) #</u>
גרים ברח' מאיר נגר מס' 121 קובלים על כך שלא נכללו בתכנית וטענו כי הקריטריון של גודל הדירה (מטרז') לפיו יוחלט האם יכלל הבנין בתכנית או לא - מפלה כרעה מהסיבה כי מספר הנפשות על אותו שטח קובע לא מכיר ומבטא את צפיפות הדיור. בנוסף, לא נראה על פניו כי קיימת בעיה ארכיטקטונית שבגללה הוא לא יכלל בתכנית ההרחבה, וכי הטיעונים שהועלו נגד - אינם משכנעים אותו.

<u>גב' ויסקינד</u> לדעתה, לא הבין המתנגד את תשובת הועדה המקומית לפיה הבנין לא נכלל בתכנית ההרחבה אולם אם תוגש תוכנית נפרד תבדק לגופו של ענין.

<u>מר לוין</u> טוען כי הכנית, בפי שוהגשה ליועדה אינה נכונה. המרפסת בקומת הקרקע אינה מופיעה ע"ג התכנית. מבקש לבנות מרפסת על המרפסת הזאת דבר שלדעתו משתלב מבחינה ארכיטקטונית וגם מבחינת הדרוג. בבנין בן ה-3 קומות, קיימת מרפסת בקומה התחתונה והעליונה ואילו הקומה האמצעית חסרה

מרפסת מה שמתבקש לטענתו לבצע. כמו כן חזר על דברי שכנו מר שגב בדבר האפליה שהתכנית יוצרת בהעמידה בקריטריון את נושא גודל הדירה מבחינת מטרז' בעוד שלו, שיש 5 ילדים השמטת הבנין מתכנית ההרחבה מכשה מאוד.

<u>גב' זירדי</u> ציינה כי התכנית אינה יכולה להיות שיוויונית ואינה מתיימרת להיות כזו. לדעתה, אפשר בבנין הנדון להוסיף עוד מרפסת אלא שצריך להגיש תכנית ספציפית כדי שאפשר יהיה להתייחס אליה. אך יחד עם זאת ביקשה להדגיש כי כל קבוצת הבנינים מאוד יפה ומיוחדת ותבל יהיה לפגוע בה.

<u>מר לוינס</u> ציין כי לאור דברי גב' זירדי כי אשפר להוסיף בחזית המזרחית כדאי לכלול את הבנינים בתכנית ושכל בנין יגיש תכנית נפרדת. לגבי הבנין שלו הפונה לכיוון דרום, כל תוספת לא תפריע לדיירים.

<u>גב' ויסיקנד</u> ציינה כי הועדה המקומית קיבלה בחלקה את ההתנגדות אלא שהתשובה הספציפית תיקבע כאשר תוגש תכנית נפרדת.

<u>יובל האודר 51</u> ציין כי התנגדותו מתייחסת למרפסת שרות למבטח בבנין מס' 40 בתכנית אושר עומק של 1.5 מ' והוא מבקש אשור לעומק של 1.8 מ'. או 2 מ' הסקיצה שצרף להתנגדו מראה כי לא תהיה כל הסתרה לדירות השכנות וממילא לא תפגע בשכנים.
הגיש התנגדותו לועדה המחוזית (לא למקומית) ומשום כך לא קיימה חו"ד קודמת מהועדה המקומית.

<u>גב' ויסיקנד</u> ציינה כי דעתה, שאין מניעה לאשר את הבקשה.

<u>אריה בשן - 38 (37) #</u> גר ברח' אבשלום הביב 106 בחזית צפונית התנגדותו מתייחסת לפגיעה בפרטיות והסתרת השמש ואויר עקב תוספת בנית הדר + מרפסת בצד שמאל ישנו אלמנט נוסף של הבנסתו לתוך פיר המשפיע על הנוף ושדה הראיה. טוען לניצול לרעה של רבוש משותף שהוא עצמו - אינו יכול להנות ממנו מהסיבה כי לא אושרה לו תוספת בניה כמו כן הוא יפגע מכך שלא יוכל להשתמש בגינה להנאתו. הדגיש כי דירתו הצפונית ממילא חסרה שמש והמצב יותמר יותר עם התוספות ששכנו יבנה.

<u>גב' ויסיקנד</u> ציינה כי דעת הועדה המקומית לגבי תוספת החדר הצפוני של פנינו - לא נראה בעיתי לגבי המרפסות מצד דרום - ההמלצה היא לבטלם. ציינה עוד כי התוספת שאושרה (אם כי לא בבניון ולא במרחק) נראה סביר.

<u>מר בשן</u> ציין כי הוא אינו מתנגד לבניה מצד דרום וכי התנגדותו היא בעצם לגבי התכנית שאינו משוכנע עד כמה היא ברת ביצוע. קרי מבניסים תושבים לסיתרור של תוספות ע"י מתן אישורים מבלי להיות בטוחים כי הדבר אומנם יביא ברכה. סיכם דעתו כי בשטח הדברים נראים גרועים יותר מאשר ע"ג התכנית.

<u>רחל לובלצ'יק - 39 (38) #</u> גרים ברח' משה ברזני בנין 322 הטענה היא כי עפ"י השינוי בתכנית המתאר הוצעה תוספת בניה בצד המזרחי של הבנין הקיים. דירת המתנגדת בקומת קרקע מצד דרום מזרח. עפ"י התנאים הטופגרפיים בשכונת ארמון הנציב עולה שמפלס הכניסה של הבניניס הוא מעל 3 קומות. כדי להמחיש את הדבר הוצגו בפני חברי הועדה תמונות, שצילמו בשעה 11.00 בתנאים אופטימליים והמראה את הדירה החסומה ע"י קיר קיים באורך של 5 מ' ואף יוצאת מקו הבנין. הבניה המוצעת בצד מזרח מתקרבת עד כדי 3 מטר מאותו קיר ובכך "קוברת" את דירת המתנגדת שלמעשה תהפוך למרתף עם כל משמעות הדבר. בנוסף תחסם הכניסה דרך המטבח הקיימת נכון להיום. כמו כן יש פגיעה ברבוש משותף ופגיעה בזכויות מוקנות מצב שלדעתה אינו יכול לעמוד בשום מבחן תכנוני או חוקי.

(פרוטוקול מחוזית 18.3.1990)

גב' ויסברג עיינה בהתאם להערכונות שנשמעו לגבי הבניה בעמידות שכמות השמירה על אחידות זו באם המתנגדת לא הבנה לא יוכלו לבנות מעליה וכן הטענה בדבר הפגיעה בדירתה היא תאורטית אלא אם תמכור את הדירה כאשר יהוא יסכים לבנות.

אדוארד לוין 48,44,42,42,4 (לא נדון במקומית)
אדוארד לוין טען גם בשם יהודית כהן, שהבה בה דיגה גורדון, מגיש שטיח. נציג בחר' משה ברדוגו בניין מס' 201 טוען בשם בולם לטפיסות דירה גדולה ומנאי דיור קשים ציין לדוגמא שגב' זהבה כהן תוכלת לב שעברה ניתוח קשה ולה ילד אחד מתוך 4 ילדיה שנולד עם ראה כפגומה (הבן האחר הוא עצמו עיקה חדש שבנוסף לשתי הקשות תנוסף גם אימו הישישה ותחולה וישלוין הסבות לה חדר. גודל הדירות הוא גם מ"ר בלבד בפשתם כי ואשרו להם בניית מרפסת בפי שהציעו בהבנית המערפסת לניתוקי התנגדותם הם מתנגדים לכך שהבנין שלהם לא נכלה כלל בתכנית ההתחבה.

גב' זוהר עיינה כי הוא לומה על עמדת הטענה שנעשתה באשר לא צרפה את הבנין הגדול בהבנית ההרחבה ציינה כי בתחילה הוצעה הנסיגה של קדר + מרפסת אך זו לא הושרה אלא שהם יותרו לזה כך תוספת. יעתה כי בהנעתו הם לא יקבל באיש ואינה רואה מניעה לאשר להם.

גב' ויסברג עיינה כי הועדה המקומית הסכימה עם אדריכלית המועצה הגב נעמי זוהר ויסברג בדקה את ההתנגדויות את תהבעת בדיקה באשר להנחת בחלית הגדרות. ציינה כי לא הוצעה הצעה ספציפית לועדה המקומית ש[illegible] יש לדון בנושא כגד הצעה ההצעה יקבים של עניין.

מר וינטרוב - 3/A51 4 גר בחלי המחברות בנין 250 ציין כי לפני כשהונים הוגש הבנין הראשון בנית השני מרפסות זאת כדי ליצר את כח התנית של הבנין כדבריו. טוען כי הגב' זוהר ציינה תמה על התכנית בה נכללו שתי מרפסות אלא שבעת הבנית התכנית כללו לבסוף מרפסת אחת בלבד. חדר המגורים (סלון) גדל מאוד ומבטא לאשר כי מרפסת מתסלון שהיא תשובה יותר עבורו ולא כפי שהושב - מחדרי השינה.

גב' ויסברג ציינה כי הועדה המקומית לא קבלה את ההתנגדות מהסיבה כי אישור המרפסת מהבנין שהמתנגד מבקש - קרי מהסלון תגדים למניעה יותר למרפסת מוצעת בחלקו השני של הבנין דבר שאינו מקובל ואילו במעשה. ניתנה אפשרות לבניית מרפסת מחדרי השינה בניין שאינו פוגע באיש.

מר וינטרוב טען כי קיים רווח של 20 מ' בין המרפסות וכי בחלקו השני של הבנין קיימת דירות של חברת "פרזות" שדיוריהן לא הוסיפו אפילו מרפסות שרות למטבח.

גב' זוהר ציינה כי לא זכור לה שהתמה על התכניות. וכי לדעתה קיימת קרבה לדירות השכנים ומה שהוצע זו מרפסת דרומית. יחד עם זאת אינה רואה סיבה להתנגד לבקשה באופן החלטתי.

החלטה: להטיל על מתכנן המחוזי לבדוק את תוכן ההתנגדויות ולהגיש את המלצותיו לועדה המקומית.

אליהו סויסה

כט' בתמוז תשנ"
22 ביולי 1990

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה המחוזית להיתרי בניה לישיבתה מס' 3
שהתקיימה ביום ד' יז' באדר תש"ן (14.3.90)

יו"ר א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו:</u>
א. בן אשר - מתכנן המחוז
ת. רווה - נציגת שר המשפטים

<u>נכחו:</u>
ג. ברנדס - מנהל אגף הרישוי עירית ירושלים
מ. זיגלמן - לשכת התכנון המחוזית
ג. יניב - יועץ סביבתי
א. מורנו - לשכת התכנון המחוזית
א. סיטטו - מזכירת ועדת המשנה המחוזית
י. פלאוט - לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי - לשכת התכנון המחוזית
מ. שורץ - לשכת התכנון המחוזית
ש. כהן - נציג שר הבינוי והשכון
א. שטרנברג - נציגת שר המשפטים

(פרוטוקול מחוזית 14.3.1990)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

1. יב - 7834 - עירית ירושלים - בניה חדשה בתי כנסת - רח' יוסי בן יועזר, שכ' גבעת התיק בג/593/89)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.2.90:
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
א. אישור מפקדת הג"א על המקלט.
ב. אישור מהנדס התנועה על החניה.
ג. אישור על תשלום אגרת המים.
ד. אישור אגף הדרכים.
ה. אישור על תשלום היטל ביוב.
ו. אישור מכבי אש.
ז. אישור על בדיקת ביונים.
ח. יש לתכנן ולבצע סידורים עבור נכים, לקבל אישור ארגון הנכים תוכנית פיתוח צבועה בק"מ 100.

הבקשה הורדה מסדר היום מאחר והיא נדונה כבר.

2. יב - 193 - ניו יורק טיימס - שינוי יעוד ממגורים למשרד ושינויים פנימיים - רח' רבי עקיבא (תיק בנ/600/89)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.2.90:
לאשר שימוש חורג למשרד בדירת מגורים וכן לבצע שינויים פנימים.

גב' צרפתי ציינה שהבקשה היא לשימוש חורג מבנין מגורים למשרד בקומת קרקע על השטח פורסמה הודעה עפ"י סעיף 77 לחוק על הכנת תוכנית 3937. כמו כן, נקבעו תנאים שלפיהם לא ניתן להתיר שימוש חורג עד להפקדת התוכנית האמורה:

גב' פלאוט: הקריאה את ההחלטה להלן מיום 7.2.89:
1. להכריז על הכנת תכנית מס' 3937 סעיף 77 לחוק.
2. לקבוע עפ"י סעיף 78 לחוק את התנאים הבאים:
"לא ינתנו היתרים להריסת מבנים, לשימוש חורג בקרקע, הקלות מתוכניות מאושרות או אשור תשריט של חלוקת קרקע או הגשת תכנית בנין ערים מפורטת אחרת בתחום תכנית זו עד להפקדתה".

מר בן-אשר ציין הועדה המקומית החליטה שחייבים לעשות תכנית לכל הסביבה, ואז פירמו את ההחלטתה כולל איסור שמושים חורגים. עובדות תכנוניות העלולות להפריע לתהליך התכנון.

גב' רונה הציעה לפנות לועדה המקומית לקבלת מידע אם יש התקדמות בקשת לתוכנית 3937.

החלטה: 1. לדחות את הבקשה הואיל והתנאים שנקבעו עפ"י 78 אינם מתירים שימוש חורג עד למועד הפקדת תוכנית3937.
2. לפנות לועדה המקומית לקבלת מידע על התקדמות תוכנית 3937.

3. יב - 8494 - עירית ירושלים - קידוי מגרש הדרכה קיים - גוש 145 חלקה 3 רח' יהושע רובין - שכונת גבעת גרנות
דו"ח הועדה המקומית מס' 4 מיום 14.6.89 תיק בנ/81/354

הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 29.7.89:

(פרוטוקול מחוזית 14.3.1990)

<u>החלטה:</u> א. לדחות את הבקשה, מכיון שהיא סותרת את הוראות תוכנית מס' 3018.
ב. הועדה המחוזית אינה רואהבעין יפה את הבקשה, וחושבת שראוי לאתר מקום שיתאים לשימוש הזה.
מובא לדיון חוזר.

<u>מר בן-אשר</u> הסביר שמדובר בבקשה שהוגשה ביולי 1989. הבקשה היא למגרש הדרכה לבתי ספר לחוקי הזהירות ונהיגה. המגרש הקיים קטן ולא יכול להכיל מחזורי כיתות. בקשתם היא להרחיב את המגרש ע"י בנית מפלס נוסף מסלולים, ומעברי חציה. בדרך זו יוכלו להכניס וללמד יותר תלמידים. התוכנית שחלה במקום זה מיעדת את השטח לחניה ציבורית. ונספח הבינוי כלל אפשרות לבנות כיתה ומחסן. הבקשה נדונה בועדה המחוזית ביולי והחלטתה היתה לא לאשר כי הבקשה סותרת את תוכנית 3018. לדעתו, אין התכנית סותרת את הוראות תכנית מס' 3018 להעביר את המתקן לדרום מערב זה לא סביר כי המגרש קיים והמקום הוא מרכזי. היום הבקשה היא לאותו שימוש בקומה נוספת בתוכנית 3108 לא נקבע שאי אפשר לבנות קומה נוספת לאותו שימוש וציטט מתוכנית 3108 סעיפים 8,7,ה כדלהלן:

<u>מטרת התוכנית</u>
א. קביעת שימוש נוסף לחניה הציבורית שע"י תכנית 889 ב' למרכז של הדרכה לבטיחות לילדים.
ב. קביעת בנוי חדר לימוד ומחסן למרכז ההדרכה בהתאם לנספח בינוי ופתוח מס' 1.

<u>בפיפות לתכנית</u>
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: הבניה המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מסמן לזמן וכן ההוראות שבתכנית 889 ולהוראות שבתכנית מס' 3018 זו.

<u>קביעת שימוש נוסף לחניה הציבורית והוראות בינוי ופיתוח</u>
תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של חניה ציבורית קיימת או מאושרת.
ב. על שטח זה תותר הקמת מרכז הדרכה לבטיחות הדרכים, לילדים.
ג. תותר הקמת בנין לחדר הלימוד ומחסן ללימודים הקשורים למרכז ההדרכה בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.
ד. הבנין יצופה עם אבן גויל.
ה. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הוא שטח למעבר ציבורי להולכי רגל.

והוסיף שמבחינת ההיבט הציבורי היה רצוי לאשר את הבקשה. התרומה במקרה הנדון לצרכים של זהירות בדרכים היא גדולה.

<u>החלטה:</u> 1. לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 25.7.89.
2. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

4. יב 10942 - חב' קדישא של העדה הספרדית - גדר לקברים - אזור דרך ציבורית - שכ' בית הקברות הר-הזיתים (תיק בנ/85/517)

<u>הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.12.88:</u>

א. לאשר את הגדר שנבנתה באורך של כ-38 מ' ובגבהים שונים.
ב. לפני העברת הבקשה לועדה המחוזית יש להגיש תוכנית בהתאם להחלטה.

<u>מר סוויסה</u> הסביר שמדובר בבקשה של חב' קדישא של העדה הספרדית. בתקופת הירדנים עבר במקום כביש לאחר 1967 נתגלו קברים שהירדנים בנו

(פרוטוקול מחוזית 14.5.1990)

עליהם כביש. חברת קדישא בנתה קיר לאורך 30 מ' ואז הוגשה .גדם הבקשה כי בנו ללא היתר הגישו לבית משפט ולאחר מכן הגישו לועדה המקומית בקשה להיתר.

<u>ההחלטה</u>: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

5. יב - 10940 - דדש יצחק - תוספת מבנה - מגרש בנוי לבנין מגורים רמת מונא (תיק בנ/89/869)

<u>רשות הרישוי המקומית המליצה בישיבתה מיום 8.2.90</u>
לאשר את הבקשה. אישור הועדה המחוזית נתון מכיון שמוצעים שני בניינים בחלקה אחת.

<u>גב' צרפתי</u> ציינה שמדובר בבקשה לתוספת מבנה של מגרש בנוי במבנה מגורים שכולל שתי יח"ד. הבקשה הובאה בפני הועדה לאישור כי מדובר בשני בניינים על מגרש אחד. הבנין הקיים הוא התחתון.

<u>ההחלטה</u>: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

6. יב - 5051 - המושבה הגרמנית ירושלים - בנין חדש בניית בית כנסה - רח' ליפשיץ נחום שכ' בקעה (תיק בנ/89/991) תב"ע 1969 א')

<u>הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.1.90:</u>
לאשר את הבקשה לבניה בית כנסה על חלקה 35 במוצע ובתנאים.

<u>גב' צרפתי</u> ציינה שמדובר בבקשה לבניה בית כנסת ברח' פשיץ בשכונת בקעה. הועדה המקומית אישרה שני בתי כנסת האידגון שרצה תחילה לבנות בית כנסה שני ביטל את בקשתו ובית כנסת "מגן דוד" מגיש עתה בקשה להקמת בי"כ אחד במגרש.

<u>מר קוניקה</u> ציין שיתכן שהשדירה לקחה את השטח של בי"כ השני ונתנה למישהו אחר.

<u>גב' פלאום</u> ציינה שהשדירה אכן לבנתיים נתנה לגוף אחר את השטח השני והאנשים שקיבלו אותו לא רוצים לבנות בשלב זה. לשכת התכנון בקשה מהמבקשים שיביאו תכנית לבנין אחד שיאחד את שני בתי הכנסת ולא לפצל את המגרש לשני בניינים כי המגרש קטן מדי. אולם כאמור הגוף בשני אינו מעונין לבנות בשלב זה.

<u>מר יניב</u> ציין שרצוי היה להחזיר את הבקשה לועדת איתורים. כי אין סע להחזיר את הבקשה לשדירה אלא אפשר לקבל החלטה.

<u>מר בן-אשר</u> שהועדה מאשרת הקמת בנין אחד בכבד במגרש. ושהבנין יכלול 2 בתי כנסת או בי"כ אחד בכבד. כמו כן הבנין יבנה במרכז המגרש. יתרחק מהדרך כדי לייצור כבר כניסה בחזית.

<u>ההחלטה</u>: 1. לא לאשר את הבקשה במתכונת שהוגשה.
2. הועדה תהיה נכונה לדון בבקשה שתראה בנין אחד בכבד אשר יכלול שני בתי כנסת או בי"כ אחד והבנין יבנה במרכז המגרש.

7. יב - 10937 - לוזון דני - תוספת מבנה - מגרש בנוי - רח' זכרון יעקב שכ' רוממה (תיק בנ/89/860) תב"ע 62

<u>הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.2.90:</u>
לאשר לבנות 2 בניינים על מגרש אחד.

גב' צרפתי ציינה שהבקשה היא לבנות שני בניינים על מגרש אחד. המגרש בגדי, בבנין הקיים ישנן חנויות המבקש קיבל את הסכמת השכן. ישנה הקלה של 0.58% לאחר הפרסום לא היו התנגדויות.

<u>החלטה:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

7. יב - 10943 - קרן ירושלים - בניה חדשה לשטח ציבורי - רח' הגבעה שכ' גילה (תיק בנ/89/883)

<u>רשות הרישוי המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.2.90</u>
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
א. יש לצרף לבקשה תוכנית פיתוח האזור בפארק.
ב. יש לסמן בתוכנית המדידה הגבול הסמוך של מגרש מס' 2 המיועד לבנין ציבורי.
ג. יש לסמן בתוכנית כי גג הבנין יכוסה בחצץ או ביסוי דומה אחר ובי הבנין יצופה באבן זהה לקירות התמך (אבן ציקלופית).

גב' זיגלמן ציינה שמדובר בבקשה להקמת שירותים ציבוריים בפארק ברח הגבעה שכונת גילה. בזמנו ניתן היתר להקמת פארק. חומר הבניה לשירותים הינו אבן ושטח המבנה 54 מ"ר. ולפי תוכנית המתאר בשטח ציבורי ניתן להקים שירותים ציבוריים באזור הועדה המחוזית.

<u>החלטה:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת רשות הרישוי המקומית.

8. יב - 10319 - אור שמח - תוספת מבנה מגרש בינוי - גוש 257 חלקה 216,517 - רח' השבט - שכ' הר-נוף (תיק בנ/89/876) תב"ע 3028
דיון חוזר מיום 14.12.89.

<u>הועדה המקומית המליצה בישיבתה מס' 14 מיום 16.11.89:</u>
לאשר את הבקשה.

<u>הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 14.12.89:</u> לא לאשר את הבקשה, מכיון שאינה תואמת את תוכנית מס' 3055 שחלה על השטח.

גב' פלאום ציינה שבהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מיום 14.12.85 החליטו לא לאשר את הבקשה, מכיון שאינה תואמת את תוכנית מס' 3055 שחלה על השטח ועוד הוחלט בישיבתה שצריך להתאים את הבקשה לתוכנית 3055, אלא להילופין, אם הכוונה היא לשנות את תוכנית הבינוי יצטרכו להפקיד תוכנית בינוי חדשה. היזמים הגישו בקשה מתוקנת התואמת את התכנית המאושרת ולאור זאת מומלץ לאשר את בקשתם.

<u>החלטה:</u> 1. לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 14.12.89.
2. לאשר את הבקשה בהתאם לתוכנית שהוגשה בפני הועדה.

ג. <u>שימושי חורגים (עסקים)</u>

10. <u>1/9069 - תב' הכל לבנין ירושלים בע"מ - שכ' גבעת שאול רח' כנפי נשרים</u>

הבקשה הג"ל פורסמה לפי סעיפים 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזית.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של שנה.

גב' זיגלמן ציינה שמדובר בבקשה למלט ומוצרי פלסטיק ברח' כנפי נשרים בשכ' גבעת שאול הבנין קיים בתוואי דרך מאושרת.הועדה המקומית בהחלטתה

(14.3.1990 פרוטוקול ועדה מחוזית)

מסבה את תשומת לב בי השימוש קיים כבר וכי תכנית המתאר אכז1 משנת 1985 קבעה תקופת מכסימום לתרופה 3-5 שנים. העסק קיים כלא רשיון. הועדה המקומית רחמה גם לעוד שלושה עסקים באותו מקום בכוונתה יבי להתייב את הבניש במקום. הועדה המחוזית אושרה עד ל-15.9.90 לאחר פירסום הבקשה הוחזרה.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה לשמוש חורג לתקופה מוגבלת עד ל-15.9.90.

אליהו סויסה

כא' בסיון תש"ן
14 ביוני 1990

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות רשות הרישוי המחוזית לישיבתה מס' 4
שהתקיים ביום ד' יז' באדר תש"ן (14.3.90)
יו"ר - א. סוויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:
א. בן אשר - מתכנן המחוז
ת. רווה - נציגת שר המשפטים

נכחו:
ג. ברנדס - מנהל אגף הרישוי עיריית ירושלים
מ. זיגלמן - לשכת התכנון המחוזית
ג. יניב - יועץ סביבתי
א. מורנו - לשכת התכנון המחוזית
א. סיטטו - מזכירת ועדת המשנה המחוזית
י. פלאוט - לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי - לשכת התכנון המחוזית
מ. שורץ - לשכת התכנון המחוזית
ש. כהן - נציג שר הבינוי והשכון
א. שטרנברג - נציגת שר המשפטים

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

1. יב - 10923 - ערר [redacted] ואחרים על החלטת רשות הרישוי המקומית בישיבתה מיום 7.12.89 לדחות בקשתו לבנית מרפסת - רח' פרנקפורטר פליקס שכ' רמות - ת.ב.ע 2263 (תיק בנ/89/876)

הצדדים הוזמנו כחוק.

רשות הרישוי המקומית החליטה בישיבתה מיום 7.12.89
לדחות את הבקשה לבנית מרפסת בדירה מס' 14 המרפסת מוצעת באגף של הבנין שלא נבנו בו כל המרפסות עד כה, ועל פי מכתבי השכנים עלולה לגרום מטרד. לאשר את הבקשה לדירות 15,9,5 המוצעות בחזיתות בהן אושרו מרפסות בעבר בתנאים.

גב' צרפתי ציינה שמדובר בבקשה ברח' פרנקפורט בשכונת רמות. בועדה המקומית אישרו שלוש מרפסות בדירה 15-ו,9,5. ולא אישרו את המרפסת בדירה 14 כי קיבלו מכתב ממתנגדים שטענו שבניית המרפסת תגרום להם רעש והחשכת הסלון לכן מר בנאי מערער.

בפני הועדה הופיע מר [redacted] בשם המשיבה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ג. ברנדס.

מר [redacted] ציין שהופיע כשקיבל תשובה שלילית כי כל השכנים בנו ויבנו וכשהחתים את השכנים על הבקשה גם השכן שהתנגד חתם על הבקשה השכן חשב לבנות יחד איתו אבל אין בידו כסף. ההתנגדות שלהם קנטרנית וללא שום סיבה הגיונית. בבנין בו אני גר באגפים אחרים בנו מרפסות בצד בו אני רוצה לבנות מערב צפון. בנו באותו צד ואין מעליו מרפסת וזה לא מפריע והדבר אינו מהווה מטרד.

מר סויסה שאל האם בצד שמאל כל המרפסות קיימות?.

מר [redacted] השיב שמר לנגר בנה וזה אינו מהווה מטרד השמש נכנסת. הזוג שהתנגד בתחילה טען שהמרפסת מפריעה להם. הזוג זרפי חתם והסכים ואחרי חודש הם התחרטו. בבנין 417 השכן שבנה שמו מר לנגר ובבנין 416 ו-418 גם בנו. לדעתו זה לא הוגן לאמר לא לבקשתו כי אם היה לשכנים כסף לא היו מתנגדים ובצד בו הוא רוצה לבנות בנו וכולם קיבלו רשיון.

מר ברנדס הסביר שהבקשה היתה לבנות 4 מרפסות. בגוש הזה של הבנינים מאחר ודורשים את חתימת השנים קיבלנו מכתב התנגדות שעסק באחת המרפסות. הועדה המקומית יכלה לזמן את המתנגד ולבדוק את הענין בכללותו. ועל סמך הנתונים לאשר או לא לאשר את הבקשה. החלטת הועדה המקומית היתה שאם יחליטו לאשר יצטרכו להחליט לאשר מן הראוי לשמוע את טענות המתנגד.

מר [redacted] ציין שנאמר לו שאפשר להגיש בקשה משותפת השכנים האחרים קיבלו ואילו את הבקשה שלו לא אישרו. במכתב העירעור הסס כי חשב שאולי יש משהו בדברי המתנגד לכן ניכנס לשכן וראה איך השמש ניכנסת ויש אור והמרפסת לא מפריעה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר בן-אשר שאילו משרד השיכון היה מגיש בקשה מסודרת למרפסות בזמן הרשיון המקורי היה מקבל על כך אישור. היום מוסיפים מרפסות והרשיונות שניתנו ע"י משרד השיכון הן עפ"י תוכניות בינוי והוסיף שהוא משוכנע שכך אי-אפשר להוציא רשיונות בניה נשאלת השאלה אם במקרה הנדון ניתן לאשר.

(פרוטוקול מחוזית 14.3.1990)

<u>מר בן-אשר</u> ציין שהיו כמה בקשות למרפסות ברמות ולא אשרנו את הבקשות.

<u>מר סויסה</u> ביקש להתייחס להיבט התכנוני. בהתחשב בכך שזוהי מרפסת יחידה בחזית.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שמבחינה תכנונית ההצעה אינה טובה ואם מאשרים אותה היא תהווה תקדים.

<u>גב' רונה</u> ציינה שהועדה המקומית פעלה מטעמי נוחות ויש לשמוע את המתנגדים ואח"כ להחליט.

<u>מר סויסה</u> אומר לשפי דעתו יש להגיש תוכנית לכל העמודה, ואין צורך לשמוע את המתנגדים מכיון שלא היה הליך של פרסום.

<u>הוחלט:</u> לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

אליהו סויסה

בא' בסיון תש"ן
14 יוני 1990

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית מס 9/90
שהתקיימה ביום ג' ט' אדר תש"ן 6/3/90

מר א. סוסה - יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז י-ם

<u>השתתפו:</u>	א. איינשטיין	-	נציג מ.ע.צ
	א. בן-אשר	-	מתכנן המחוז
	מ. ויזל	-	נציג ציבור (מ"מ)
	ש. כהן	-	נציג משרד השכון
	מ. נקמן	-	נציג משרד התחבורה
	פ. פינקלמן	-	נציגת שר החקלאות (מ"מ)
	ד. קפמן	-	נציג ציבור
	א. רחמימוב	-	נציג איגוד האדריכלים
	י. שרון	-	נציג ציבור
	א. שטרנברג	-	נציגת שר המשפטים (מ"מ)
<u>נוכחו:</u>	א. ברזקי	-	מח' תכנון עיר - עירית ירושלים
	פ. בלנק	-	מח' תכנון עיר - עירית ירושלים
	מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. היימן	-	נציג ציבור (מ"מ)
	ד. וייסקינד	-	מח' תכנון עיר - עירית ירושלים
	מ. זיגלמן	-	לשכת התכנון המחוזית
	ג. יניב	-	יועץ סביבתי
	ת. נחמני	-	לשכת התכנון המחוזית
	א. סימטו	-	לשכת התכנון המחוזית
	ס. סיידמן	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלס	-	מזכירת הועדה המחוזית
	י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית
	א. תיר	-	מהנדס העיר - עירית ירושלים

א. הבקשה לרשות ערעור

1. הרקע לבקשה שלפנינו - בקשה לפסילת שופטת
המשך שמיעת ההגנה לתביעה.
העדים הראשונים לשעה 13.?

מר פלוני מסר את הדיון וסקר את ההתפתחויות הארוכות בתביעה ההצהרה על משרד השיכון (ציין כי בישיבת הראשונה הסיר את המכתב של היועץ המשפטי למשלה בו ניתן למשרד השיכון ב. שקבע כי הם לא יובאו להשתתף בדיון ואומנם בשורה הדיון יש הקדמים. הם נשדדו, לאחר מכן, היה הדיון שהוגש אצל היועץ המשפטי למשרד שנו פיס מנביים משרד השכון והציג את עמדתו בדיון. בעקבות זאת. התכתב מכתב מהיועץ המשפטי למשלה מתאריך 20.2.90 בו הוא מסרב נה הבואו בשורה עמדתו ולאפשר לנציגי משרד השיכון להשתתף בדיונים עד תביעה פלוני ב - פלוני מסרה ולהלן ציטוט מהכתב המכתב שהיועץ המשפטי למשלה הר יוסף הודיע שהוא מסכים למשרד השיכון.

בעקבות פניות אלו שלח יורם בר סימן מטעם ימי התביעה הודעה שבה ביקש לפסול השתתפותם של נציגי של הבעלי השיכון בדיונים בועדה המחוזית בהגדרתה התביעה שמקום פנות זו ולהלן שמהווה משרד הבעלי השיכון או התגדותו תביעה הנדונה - ויפה גם הפסיק שבכלים הבר שכי בעל דין המשפ בדין, עם זאת עדיין נותרה השאלה האם ניתן ההגדרה אין בה משום גילוי דעת בנושא הדיון האסור על פי שמוגד ניתוי מקץ בגוף המחלים. סוגיה זו עדיין המותר והאסור על הבעלי בועדה מחוזית בדיונה בהגדרתה. דיונה בפרשה נדחה בפסק דין בשמיעת ההגדרות האלטרנטיבי בהמשך (בעקבות פסק הדין פסקו את הדיון לישבה בדיונים). במקרה דנן הסוגיה, באופן ההגדרה שהוגש משרד הבעלי השיכון בעניין הדיון. השאלה בא ניתן היא האם ניתן לראות בעצם הגשת ההגדרה , על שהוגדר בנתיים, השום דעה נחרצת באשר תביעה על כך היא: שאם הנציגים יעידו על עצמם שאין דעתם נחרצת ומסכימים הם לבחון בכב פתוח ובנפש חפצה את ההגדרות לתביעה הרי שניתן בעצם הגשת ההגדרה שהוסרה בהחלט כדי לפיסלם" מכאן שלאור האמור לעיל ובהתים בדיון הים נציגי משרד השיכון ועליהם להכרה שיש להם לב פתוח בנפש חפצה בכך הדגם לתביעה.

מר שמריהו בכר ציין כי למרות שפסילתו לא היתה על רקע אישי. בכך זאת נגרמה לו עגמת נפש מעצם ההלטמה. היות והוא רואה בדיון בועדה המחוזית חלק ציבורי וחשוב הוא מעיד על עצמו לגבי בכל הנושאים הנידונים ולגבי נושא הקניון בפרט כי הוא נוכח בדיוני הועדה בתום לב ובכדי לעזור קדימות גם הוכיח לחברי הועדה כי הוא תמך בהצעה כאשר את התביעה גם בפרטיה. בכך אינו הוא לא קיבל הוחלט כיצד להצביע למרות שדעתו היא זכותו של השר להחליט בדיון ואין הוא מביא זה עבירה אלא את המשרד.

מר אלישמיר ציין כי גם הוא כמו מר בהן ישב בדיוני הועדה בתום לב ובי יפעל עפ"י שיקול מקצועי בלבד. יחרה מזאת - סען כי בכל יודע שמשרד השיכון הגיש התגדות.

מר קפמן ציין כי כאשר ההחלטה בזמנו לדון בנושא הקניון בועדה המחוזית וכא במטרה ועדה המשנה להתגדויות, יש רבן משמעות בכדי לשמוע את מגוון הדעות ועל כן מציע שיזמין את נציגי משרד השיכון והן את נציגי היזמים בדי שיוכלו את השקפותיהם בנדון.

(פרוטוקול מחוזית 6.3.1990)

מר סויסה הסכים עם מר קפמן באופן עקרוני אך הציע להחליט על הפרטים, בדיון הפנימי ועל כן הציע כי הועדה תחל בשמיעת ההתנגדויות.

בשלב זה נכנסו המתנגדים ונציגי היזמים לאולם הישיבות.

המתנגדים:
דוד סומך - מתנגד פרטי
זינגר יהודה- פרטי (הופיע בזמן הדיון יחד עם דוד סומך)
ציפי רון - החברה להגנת הטבע
אברהם לורברבאום - החברה להגנת הטבע
שרה מארליס - פרטית

מטעם היזמים
י. בר-סלע - עו"ד
ש. אורי - חב' קנית
ש. שירן - מנכ"ל קנית
א. יסקי - אדריכל
ע. וקסלר - מנכ"ל

עו"ד בר סלע ביקש לציין לפרוטוקל כי למרות הסרת ההתנגדות של משרד השיכון דעתו היא כי הנציגים לא צריכים להשתתף בדיון.

מר סויסה השיב להערה זו שהחלטת היועץ המשפטי לממשלה מחייבת את הועדה המחוזית ועל פיה תפעל.

מר דוד סומר מתנגד ציין כי יש בידו מסמך לגבי נושא זיהום האויר והרעש ומסר אותו לחברי הועדה לעיון.

מר בר סלע ציין בפני חברי הועדה את התנגדותו לכך שיועבר חומר כתוב בשלב כה מאוחר של שמיעת ההתנגדויות וכי לדעתו אין הנתונים שבמסמך נוגעים אישית לטענות המתנגד כי לפיח ולרעש באזור מנחת - קרי קניון לא יכולה להיות השפעה על רח' יפו ובודאי לא על השפעת המסחר בו ועל כך התנגדותו. השפעה אפשרית בנושא המסחר - טענה זו יכולה להיות לגיטימית.

מר סויסה השיב לעו"ד בר סלע כי טענתו תבדק ובאם היא תמצא מוצדקת - לא יתחשבו בחומר שהועבר לעיון חברי הועדה לעת ההחלטה.

מר סומר ציין כי נימוקי התנגדותו התיחסו להשפעה השלילית לדעתו שיהיה לקניון על המסחר במרכז העיר ופרט: כי לפני 18 שנה עלו הוא ובני משפחתו לארץ ובסופם של קשיי קליטה רכשו חנות קטנה ברח' יפו מס' 60, עם השנים הסתמנה התפתחות וכאשר העתיד לגבי המסחר נראה מבטיח אז, רכשו חנות ברח' יפו מס' 44 שהיו לגביה התחייבויות כספיות כבדות. בשנים האחרונות מצבם השתפר אך במקביל נקלעו רוב העסקים למיתון כלכלי. לדעת מר סומך תוכנית הקניון האמורה להכיל כ-200 חנויות ובנוסף, מרכזי בידור אטרקטיביים ימשכו באופן טבעי את פוטנציאל הקונים לקניון בעוד שהסוחרים הפרטים ששיפצו את חנויותהם ואף שהשקיעו בכך כסף כדי להרחיב ולהעמיק את המסחר במרכז העיר - יתמוטטו. מה עוד שישנה בעיה של בעלי עסק שרכשו עסקיהם בדמי מפתח ובגלל הקושי למכור הערך יפחת. עוד הוסיף כי הופיעה כתבה מטעם התאחדות התעשיינים שבה צויין כי היום, יש פי שניים חנויות מהדרוש. נתון שלדעתו צריך להתייחס אליו בהשלכה של חשש שמא סוחרים יאבדו פרנסתם.

(פרוטוקול מחוזית 6.3.1990)

<u>מר סויסה</u> הביא לידעת מר סומך כי לפי חוק התכנון והבינוי אינו יכול להעלות בפני חברי הועדה נימוקים שונים מאלה שצוינו במכתב התנגדותו. קרי טענות על זיהום אויר ורעש.

<u>גב' ברזקי</u> ציינה כי עיריית ירושלים רואה בקניון תשובה להעלאת רמת החיים באזור ומבחינת הממחר - מסחר התרותי שיוסיף הן למרכז והן לשאר האזורים בעיר.

<u>מר בר-סלע</u> ציין כי לדעתו המתנגד טועה בתפיסה הבסיסית שלו את השיקול של תחרות במסחר תפיסה הטוענת כי ריבוי חנויות תפגע בפרנסת המתנגד. לדעת מר בר-סלע אין כלל צורך, להכנס לשאלה האם הדבר נכון או לא וכי אין זו שאלה לגיטימית. היות ותחרות היא חלק מחברה פתוחה ועל כן אין זה צריך להיות שיקול. לשאלה האם הקניון בהקיפו ישפיע על מרכז העיר - יש היבט עובדתי שאושר ע"י התובנית 3417 ובאם העיקרון אינו עומד על הפרק - הרי שנימוקי המתנגד אינם לעניין הדן בפרוט התובנית ואינם מקובלים עליו.

<u>מר וינד בשם הוזמים</u> ציין כי התחרות היא לא בין מרכז העיר אלא בין מרכזי מסחר והשאלה אם כן היכן יתפתח המסחר?! האם במרכז העיר או בדרומה האם הדגש יהיה על תעשיות? כל עוד התחרות היא לגיטימית חנויות לדוגמה פותחות סניפים וכי בכל הנושא של נכסים הדגש עבר לאזורים אחרים ולא במרכז העיר. מר וינד ביקש לציין שבחו"ד של היועץ המשפטי לגבי משרד השיכון הוזכרו המילים:
"אינטרס מסחרי" אי לכך, לדעתו למשרד השיכון יש אינטרס מסחרי ועל כן ההתנגדות צריכה להדחות.

<u>מר סומך</u> ציין כי לדעתו במצב בו בונים מרכזי קניות גדולים למרות התחרות החופשית, הסוחרים בכל זאת נפגעים היות והם לא חלק מתחרות זו וכי אי אפשר להתעלם מכמפים שהושקעו בשיפוץ החנויות דוקא בשכונות. לגבי חוסר מקומות חניה, דעתו היא כי זו לא הסיבה שהקונים מדירים רגליהם ממרכז העיר.

<u>ציפי רון - החברה להגנת הטבע</u> ציינה כי לדעתה צריך לעשות הפרדה בין נושא המסחר ואזור התעשיה וכי החברה להגנת הטבע הגיעה לסיכום עם עיריית ירושלים שבעקבותיו הסירה את התנגדותה מנושא הקניון עצמו ומתנגדת לאיזור התעשיה שגם הוא חלק מהתכנית. טוענת שההתנגדות לאזור התעשיה היא רבת שנים מאז השינוי לתכנית המתאר לאזור, מנימוקים של איכות הסביבה. האזור ממוקם בתחתית ואדי, אזור נמוך ועפ"י תכנית המתאר אזורים אלו אמורים להיות שטחים פתוחים. וגם תסקיר השפעת הסביבה שנעשה ע"י עיריית ירושלים מתייחס להשפעה על השטח השטח הפתוח והבונה למלא עמק זה באלמנטים תעשיתיים של למעלה מ-60,000 מ"ר לוקה בחסר ואינה מתאימה הן מהבחינה הנופית, הויזואלית והן התכנונית מה עוד שישנה קירבה למגורים מתוכננים וכן לאתר היסטורי של הכפר מנחת. הטענה הבסיסית כי התכנית אינה נותנת שום פרטים אודות התעשיות המתוכננות אלא רק מסבירה בקוים כללים על נושא תעשיה עתירת ידע. מונח שאין לו הגדרה מדוקת וכי אין בטחון שלא יהיו מטרדיים סביבתיים שליליים כגון: גזים שפכים או חומרים רעילים מסוכנים זאת מתוך תסקיר שנעשה ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וכי כל עוד סוג המפעל או מהותו אינו ידוע - אין אפשרות לחזות מראש את תהליכי היצור והשפעתם על הסביבה. ואם לקחת בחשבון את מיקומם של תעשיות אלו - קרי מקום נמוך בהתחשב בנתונים שנלקחו מתסקיר על איכות הסביבה וכן נתונים הידועים לחברה להגנת הטבע כי: בעמקים הטמפרטורה יורדת ומתרכזת בו - מצב אקלימי בו הגזים לא מתפזרים באויר והמהווים סיכון סביבתי.

עוד הוסיפה כי התכנית קובעת את גובה המבנים (15מ') ולא את התוכניות הארכיטקטוניות אותם היא משאירה לתכנית אחרת דבר שלדעתה מעיד כי התייחסות למקום הוא זילזול מוחלט לאור העובדה כי האזור מאוכלס במשפחות ברוכות ילדים שניגזל מהם כל השטח הפתוח שעמד עד כה לרשותם עם תכנון תחנת הרכבת ותחנת שינוע למכוניות לכן חזרה ובקשה מחברי הועדה לאשר רק את הקניון עצמו. ולהוציא מהתכנית את אזור התעשיה וכן לא לקבוע בדיון הנוכחי את המטר' או את גודל וגובה הבנינים הדגישה כי היא מבקשת להוציא בכלל את כל הקטע שמדרום לקניון מהתכנית ולא לאשרה עד אשר יתקבלו נתונים מפורטים.

<u>מר סויסה</u> הבהיר לגב' רון את המשמעות של הסכמתה לקבל את נושא הקניון עצמו מבחינת חלוקת השטח בין המרכז המסחרי ואזור התעשיה הוה אומר שאם הסכמתה לקניון קרי - ב-50,000 מ"ר נקבע כבר כמה יותר לחלק האחר.

<u>גב' ברזקי</u> ציינה בתשובתה כי לגבי האזור כולו רמת הפרוט שהוגשה בדיון היום מתייחסת לגבי השטח הקיים לעומת השטח האפשרי לעומת זאת, לגבי אזור התעשיה (הקריאה סעיף מתוך התקנון לגבי נושא התעשייה עמ' 5) שמשמעו כי למעשה כל שטח אזור התעשיה יצטרך לעבור הפקדה בנוסף לדעת איכות הסביבה מבלי להכנס לשאלה האם הנתונים שגב' רון העלתה נכונים או לא. הדברים יצטרכו לעבור בדיקה מחדש וכמו כן גם לגבי הבינוי. הנושא שלמעשה יתבקשו לתת עליו תשובה הוא: מכסימום השטח שעליו עדיין אפשר לבצע פרוייקטים ומכסימום השטח הוא 62,000 מ"ר. לגבי השטחים הירוקים, אין זה הוגן לדעת גב' ברזקי לראות אזור התעשיה כתוכנית בפני עצמה. התכנית של דרום מערב העיר מראה הרבה מאוד שטחים פתוחים שבניהם גם פארקים. בהקשר לתכנית הנקודתית, כל התכנון לדבריה נשמר עם חיץ ירוק ואלמנטים החשובים בעיני החברה.

<u>מר תייר</u> ציין כי לגבי אזור התעשיה. מדובר בפחות מחצי השטח לעומת אזור התעשיה תלפיות לדוגמא ובכך מסב את תשומת הלב לגודל השטח מבחינת הפרופורציות.

<u>מר וינד</u> ציין כי כאשר התוכנית החלה את דרכה וחולקה למגרשים, אושרה תכנית 3419 א' למעשה יש כאן מכלול של שטח שממנו נגזר הקניון. ועליו מתכוונים היזמים להגיש תכנית מתאר ומקטינים את זכויות הבניה המתאריות לכדי למעלה משליש. ה-62,000 הם נגזרת של 110,000 פחות 48,000 הכוונה להקטין את זכויותיהם כדי ליצור מקום למשטחים ירוקים ופארקים וכן בכוונת היזמים להתמודד עם כל הבעיות האקולוגיות של תעשיות מיוחדות וכל מפעל או מבנה יהיה חייב באישור למחלקה לשיפור פני העיר בתכנית המקורית, מינהל מקרקעי ישראל ביקש להוציא תכנית מפורטת ובמהלך הדיונים הועדה החליטה כי תחול חובת הפקדה נוספת על החלק השני ולכן כל המגרשים והכבישון איבד את משמעות הפרקטית והיות וחלה חובת הפקדה עם האלמנטים הנוספים כגון הרכבת הדבר מחייב תכנון שונה המעגן בתוכו את האיכויות השונות המתבקשים מן השינוי וממילא, משאירים בידי הועדה המחוזית את ההחלטה.

<u>מר בו-אשר</u> ציין כי התכנית שהיזם מר וינד דיבר עליה - כלל אינה בנמצא ובודאי שחברי הועדה לא ראו אותה ומכאן שאי אפשר להתייחס אליה. באותו הקשר, אין לדעת ביצד היא עשויה להשפיע על הבינוי בקניון. לפי הוראות של תכנית המתאר, נאמר כי היזם צריך לצרף נספח בינוי הכולל את אזור התעשיה כדי שהועדה תוכל לבחון כיצד כל המכלול מתפקד.

מר יסקי - אדריכל ציין כי כאשר תיכננו את הקניון, החלה למעשה גם בתכנון שטח התעשיה ולשאלת המתכננים איזה תעשיות יקימו באזור לא היתה תשובה. והמתכננים ניקלעו למצב שבו עבודתם התעכבה ללא יכולת להמשיך. כדי שדבר זה לא יחריף מבחינת הזמן הגיעו להסכם עם העיריה כי המתכננים יתיחסו לתכנית המתאר בכל הנוגע לתעשיה ואילו לגבי השאר יצטרכו לבצע תוכנית מפורטת ולהתחשב בהסקר איכות הסביבה משמע: כי יפעילו את התוכנית באופן שחלקה יהיה מידית וחלקה ישהו לשלב מאוחר יותר, ולדעת מר יסקי ויתכן ולא תהיה בלל בעיה מהסיבה כי הדברים נבנים בשלבים ומהיות הקניון ואזור התעשיה לא שונים הרבה במהותם.

מר בר-סלע ציין כי תכנית 3419 קבעה כי למקום, יש מטרה: שינוי היעוד והפיכתו והפיכתה למרכז דרום מערבי לירושלים וכן הדראה מפורשת לקביעת שימושים. מסחר קמעונאי, סיטונאי שרותים וכי לאזור המסחרי יהיה אופי מסויים. עוד נקבע - הגובה המירבי והשטח הכללי המותר לבינוי. בצמוד מסעיף 9 ד בתקנון את הדברים הבאים: "שטח הבניה הכולל בל השמושים למעט שטחי העזר ולמעט חניה נקבע, לא יעלה על 110,000 מ"ר "הביאם לסימוכין כי ישנם גם שימושים וגם מרכז מסחרי וכי השטח שהוקצא לאזור הקניון למעשה אושר.זאת לדברי לפי תוכנית 3419 סעיף 9-ו' פסקה 2 וכי בהדגישו את המונח הוקצא ידעו לטענתו חברי הועדה על איזה שטח מדובר.
יתרה מזו, לדעתו תכנית 3419 ב', מקבילה לתכנית 3419 וכי לפני ש-3419 קבלה תוקף כבר היתה תכנית 3419 ב' והיו אף דיונים בועדה האם לאשרה.
מר בר-סלע הקריא מתוך התקנון את הסעיף הדן בהקצאה "מודגש בזאת (בהתאם להחלטה הועדה המחוזית מיום 23.6.87) כי השטח הנותר מעבר להקצאה המיועדת למרכז המסחרי (הקניון תכנית 3419 ב') מר בן-אשר העיר בשלב זה כי מוזר הדבר כי ישנה התיחסות לתכנית שלא נולדה עוד.
מר בר סלע הדגיש כי אומנם נתעוררה השאלה האם אפשר לדיון ב-3419 ב' לפני ש-3419 קיבלה תוקף וההחלטה שהתקבלה היתה כי אומנם ידונו ב-3419 ב' ובשתובא לבלל סיום ורק כאשר 3419 תאושר רק אז יפקידו את 3419 ב'. והרציון היה כי בשלב הבא, צריכות להיות מופקדות תכניות מפורטות. וכי האלמנטים של שינוי תכנית המתאר באם רק לשפר את הקניון המוצא.
לסיכום, טוען מר בר-סלע כי השאלה העקרונית לא עומדת לדיון.

מר סריסה ביקש הבהרה לגבי טענת עו"ד בר סלע כי כל ההתנגדויות לגבי היקף הקניון (לגודלו) למעשה בטלות היותר וההיקף נקבע כבר בתכנית 3419? ואכן מר בר סלע הסכים כי זוהי דעתו בנידון.

מר בר-סלע ציין כי לעצם פעולת הסרת ההתנגדות של משרד השכון יש לדעתו רק פרוש אחד והוא כי משרד השכון הביע למעשה תמיכה בקניון והיות והמשרד הוא ממשלתי יש לדבר משמעות מיוחדת והשלכות לעצם הפעולה - כי גילה למעשה את דעתו ברבים - קרי הסכים עם תכנית הקניון ועוד הוסיף, כי לו הדברים היו פשוטים, היו היזמים מפקידים תכנית מפורטת עפ"י 3419 ממשים בכך את זכויות הרכישה שלהם זאת הוא מביא לידיעה היות ועברו 3 שנים מאז במכר) שהוא משתיך לרמה הבין לאומית וכי שלושה גופים ציבוריים ומכובדים היו שותפים לו. משרד האוצר, מינהל מקרקעי ישראל ועיריית ירושלים ומן ההיבט הכלכלי הנובע מאלמנט הזמן והפוגע ביזמים - יש לקחת גם זאת בשיקול בבא הועדה לדון. מר בר סלע עבר לטעון בנושא של תכנון בולל גם לאור שאלתו של מר בן-אשר לגבי 3419 והקריא מתוך התקנון את סעיף 9 א'. והן מפרוטוקול הועדה המחוזית מיום 15.9.88 ומסקנתו כי חברי הועדה ראו לפניהם את הוראתה של 3419 ב' ואישרו

אותה להפקדה משמע כי דעת חברי הועדה היתה נוחה מכך וכי זוהי התשובה. עוד הוסיף כי דעתו שלו 3419 אם כן אינה יכולה לסטות מ-3419 ב וכי שתי התוכניות חוברות יחד. והשאלה שלדעתו רלוונטית היא האם המתנגד הפוטנציאלי יכול היה להתנגד לזאת? מר בן-אשר העיר כי גב' רון מהחברה להגנת הטבע התנגדה לזאת. היא טענה כי ברצונה לראות תכנית כוללת. בתשובתו טען מר בר-סלע כי הגב' רון רק התנגדה.

<u>מר חייר</u> ציין כי ישנה חו"ד של הועדה המחוזית מה-10.9.85 שבה משה כהן מעלה את תכנון כל האזור בגלל מסילת הברזל ומצטט מדבריו: "התכנית 3419 טומנת בחובה מספר אלמנטים שעלולים להיות נקודות שיפגעו כגון: מסילת הברזל ומערכת הדרכים "והוא ממכיך אז, להפריד את שתי התכניות והוחלט ברוב של 9 נגד 1 להפקיד שתי תכניות בנפרד שהאחת תכלול את השטח המסחרי ושניה את יתרת השטח.

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי מעדיף לקבל תשובה מהועדה המקומית במסגרת הדיון הנוכחי מהחשש שלא יקבל תשובה לאחר מכן. חייב את מה שמר חייר הקריא ורצה להוסיף כמה שהשיקול היה מוטעה בתארו את השתלשלות הדברים בה תכנית א' עם הקרקע החקלאית והבעיתיות שלה קיבלה תוקף, כלומר היו שתי תכניות 3419 ו-3419 א' שהופרדו אך לגבי 3419 ב' נטען כי צריכה להופיע יחד עם נספח בינוי כולל לכל האזור. אך הנספח כולל רק את הקניון ולא את האזור כולו ולדעת מר בן-אשר הבעיה היא הפיצול לא מופיע בנספח הבינוי כפי שמתבקש.

<u>מר בר-סלע</u> טען כי בראיה הכוללת יש בעיה תכנונית מחד גיסא ובעיה משפטית מאידך גיסא וכי הועדה המחוזית אינה יכולה בשלב זה של הדיון לטעון ביוזמתה על דברים שאינם קשורים לשמיעת ההתנגדויות.

<u>מר בן-אשר</u> ציין בתגובה כי בחוק נטען שהועדה רשאית לדון מחדש בתכנית ולהחליט באם יש לה התנגדויות.

<u>מר סוויסה</u> ציין כי הבין מדבריו שדעתו של מר בר סלע היא כי אחריות הועדה המחוזית על התכנית. כפי שהופקדה היות וחברי הועדה הבינו את המשמעויות בעת ההפקדה והיום אינם יכולים לשנותה.

<u>מר בר-סלע</u> ציטט מתקנון 3419 ב סעיף 6 א' האומר: "חלוקת השטח למגרשי בנוי וקביעת בינוי והוראות בניה למרכז קניות (קניון) במגרש מס' 1 בהתאם לנספחי הבינוי עם דגש על המילים "מגרש מס' 1" והביע בכך דעתו כי היזמים שינו את מטרת התכנית וכי היא ברמה של תכנית מתאר, קובעת את הדרכים, מחלקת את המגרשים ל-5 ואף מציינת כמה מטרים יהיו בכל מגרש. זאת כדי להניח את דעת חברי הועדה לסמכות לאשר את התכנית בהתחשב בנימוקי ההתנגדות ומבלי להעלות רעיונות חדשים. מר בר סלע ציין לטובה את איכותו של הסקר לאיכות הסביבה שהתייחס לתכנית המצרניות כגון: גן החיות, מגרש הכדורגל, רשת הכבישים ועוד אלמנטים סביבתיים שיש בכוחם להשפיע לבאן או לכאן על חו"ד אבל בסיכומו של דבר, תמך ברעיון הקניון. בהתייחסו לטיעוני המתנגדים בשכונת בית-וגן לגבי השבת ניסה להרגיע בהכריזו כי היות וכל המערכת המסחרית תהיה סגורה עפ"י חוקי העזר העירוניים, הרי שלא יהיה חילול שבת.

<u>מר סוויסה</u> העיר כי דברי מר בר-סלע יכולים להתפרש באופן שונה ממה שהשתמע מהסיבה כי במקום סגור יכולה להתקיים פעילות שהמתנגדים שוללים.

(פרוטוקול מחוזית 5.3.1990 ע"ג)

<u>מר בר סלע</u> ציין בהמשך כי המסחר בירושלים ברמה ירודה לדעתו וכי תושבי ירושלים זכאים לרמת מסחר גבוהה כנהוג בערים אחרות בארץ ובעולם והקניון רק יגדיל את ההיצע במסחר לפסים חיוביים שתעלה את הרמה ומי שיצא נשכר מכך יהיו התושבים עצמם מה עוד שהתנועים ממכתב ההתנגדות של משרד השיכון בו נטען כי הצורך בגידול למסחר לשנה בירושלים הוא ב-20,000 מ"ר אינו תקף הן מפאת הזמן שחלף עד שהועדה תחליט לאשר (אם תחליט) ומפאת פרק הזמן של מ-3-5 שנים שיעברו עד שהצד המסחרי יתממש. לבסוף ציין כי לדעתו הקניון יביא לקידמה ורק ישפר את איכות החיים של תושבי ירושלים.

<u>מר בן-אשר</u> שאל את מר בר סלע כיצד הוא מפרש את סעיף 108 ג' לחוק התכנון.

<u>מר בר-סלע</u> ציטט את סעיף 108 ג' "הוסמכה תכנית המעונה אישורה של הועדה המחוזית ולא הוגשה התנגדות תוך התקופה הקבועה בסעיף 102, יראו את התכנית כאילו אושרה ע"י הועדה המחוזית בתום 90 יום מהתקופה האמורה. זו, רק אם החליטה הועדה אחרת תוך ה-90 יום האמורים. וציין כי קדם לסעיף 108 ג', סעיף 112 בנוסחו הקודם ופרושו כי הועדה תכריע ותאשר את התכנית בתוצאה מההתנגדויות. או אי התעוררה השאלה האם הועדה מוסמכת בשלב האחרון לשנות את התכנית רק בתוצאה מההתנגדויות או שהיא עצמאית בשיקול דעתה?! מר בר-סלע מצדד אומנם בדעה כי ועדה. המוסמכת לאשר שינויים מוסמכת אף להעלות רעיונות עצמאיים ועדיף כי יהיו אלה רעיונות חדשים. אך הובהר כי טען שזו חריגה מסמכות הועדה אלא שלדעתו, למרות שסעיף 108 ג' שונה מסעיף 112 - רוח הדברים נישארת בעינה אך הדגיש את העובדה כי הועדה המחוזית כבר דנה בשאלה הספציפית שעלה מ-3419 ב וכי מר בן-אשר הקריא את שני הסעיפים לפני חברי הועדה במטרה להפקידה זאת באשר 3419 הונחה לפני הועדה ועוד לפני שאושרה ע"י השר) ומשמעותה גלויה כפניה לדעת מר בר-סלע הועדה היא גוף מינהלי, מעין גוף שיפוטי שמטרתה לקדם את תפעול המערכת.

<u>מר היימן</u> ציין כי קיימת מגבלת זמן שניתנה לועדה המחוזית, מדוע אם כן ניתנה מגבלה הזמן להתערבות הועדה המחוזית?!.

<u>מר בר-סלע</u> השיב כי תיקון 26 לחוק נועד בין היתר לצמצם את המועד וכיעל את המטרה וכי סעיף 108 ג' צמצם למעשה את שיקול הדעת ומלמד על הצורך בריסון הועדה מלהעלות נימוקים חדשים.

<u>מר שירן</u> הציג עצמו בפני הועדה במנכ"ל חברת קניון - וציין כי עבור היזמים, חברי הועדה מיצגים את התהליך השלטוני באישור התכנית מול היזם. מר שירן ביקש לציין כמה היבטים מנקודת ראותם של היזמים. מבחינתם, התהליך החל עוד בשנת 1983-4 כאשר הרעיון של קניון בירושלים רק עלה על הפרק. הפניה הרשמית היתה רק ב-13.1.86 במכתב שנשלח בשם יהודה זיו ראש מינהל ורם תקלאי סגן מנהל על התקציבים בו הם מודיעים כי משרד האוצר ומנהל מקרקעי ישראל מבקש הצעות לביצוע פרויקט מסחרי באתר שבדרום מערב ירושלים.

לאחר מו"מ ארוך נחתם החוזה ושולמו מקדמות ע"ח. בנוסף לסכומי הכסף הרבים שהושקעו ביקש מר שירן להסת תשומת לב הועדה לאפשרויות הגלומות במימוש הפרויקט בהקשר של קליטה עובדים כ-2,500 עובדים. בהמשך התייחס למענות המתנגדים והמביעים חשש שמא הקניון יהווה מקום בו אלמנטים שליליים בחברה יפיצו סמים ועוד מיני עברות. לספקנים הביא לדוגמא את קניון אילון בציינו כי המקום נקי מרחי משמע וכי שמירה על ערבי טוטר והקניון הם גר לרגלי החברה. וכי גם

בנושא השבח אוזנם ברויה. בהתייחסו לנושא התחרות בממחר ציין כי לדעתו אין זו תחרות הוגנת להקים פרויקט בגון זה שבחלפיות מהסיבה כי אך טבעי הוא שבאזור תעשיה התנאים שעליהם מושתת תחרות הוגנת לא קיימים וכי הדרך היחידה לדעתו להעלות את רמת המסחר בעיר היא להקים לו מתחרה ברמה גבוהה וקרא על כן לחברי הועדה לחייב את הקמת הקניון ולאפשר לירושלים מסחר ברמה תרבותית גבוהה.

<u>גב' מארלים</u> הגרה בסן מרטין ציינה כי הינה מתנגדת לתכנית הקניון מהסיבה של אפקט מצטבר כדבריה שתכנית זו ואחרות קובעות באזור שכמרגלות שכונת מלחה וסמוך מאוד לשכונה בה גרה הגב' מארלים.

בשלב זה העיר מר סויסה כי התכנית המונחת היום לפני הועדה היא תכנית הדנה במסחר ועליה על כן להתייחס לכך.
בתגובה העירה כי השיטה בה מביאים לאישור בפני הועדה תוכנית פרטנית המתייחסות לקטעים מסויימים וספציפיים בגון: חניון אוטובוסים, איצטדיון, תחנת רכבת, גן חיות וכעת הקניון מונעה מן התושבים להביע דעתם או התנגדותם לכלל התוכנית לאזור כולו ומכאן גם הקושי להעלות טיעונים מבוססים מהסיבה כי ישנו הקש מתוכנית הסעות הכלכליות או התיבנוניות שהועלו בקשר לקניון אינן בראש מעיניה וכי התנגדותה היא כירידה ברמת החיים של התושבים הגרים בסמיכות לפרוייקט בגלל ההשפעה השלילית המצטברת. לדוגמא ציינה כי כאשר באה לגור באזור בשנת 65 היה זה מקום שקט בעל אופי כפרי שהפך במרוצת השנים למקום סואן מאוד עם כל המשתמע מכך.

<u>מר רינד</u> ציין כי הגב' מארלים טענה לגבי פיצול התכניות לפני בג"ץ ובג"ץ דחה את טענתה לאור עובדה זו, הוא מתנגד על כן כי תועלה טענה זו מחדש בפני חברי הועדה.

<u>גב' מארלים</u> המשיכה בדבריה בציינה כי לדעתה, תסקיר איכות הסביבה מצביע על כך כי גבול הרעש וגבול זיהום האויר, שתושבי הסביבה מושפעים ממנו עומד על הגבול העליון ובכמה מקרים, אף עובר אותו. מן התסקיר עולה כי ניתנו לתושבים כמה אמצעי מיגון אלא שלדעת הגב' מארלים השפעתה בטלה. לדוגמא הזכירה את החומה שניבנתה כהגנה מפני הרעש שכביש מס' 4 והכבישים הנוספים יפיקו אלא שלאחר בניית החומה - לא בוצעו מדידות לגבי הרעש וטענת התושבים היא כי החומה לא הפחיתה במאום את עוצמת הרעש מהסיבה כי שכונתם בנויה במדרון עולה של הואדי ואמצעי המיגון של החומה, מגיעים רק עד המפלס הראשון של הקוטג'ים ואילו יותר גבוה הקוטג'ים והבתים שברח' סן מרטין אינם מוגנים כלל ע"י אותה חומה. היא חוששת אם כן, שאיכות חייהם של תושבי האזור תלך ותפחת הן בגלל הרעש והן בגלל זיהום האויר. העצים שניטעו בעבר ושהיו אמורים לאזן מבחינה אקולוגית את זיהום האויר בסביבה ניכרה ובמקומם ניטעו עצים קטנים שאינם מועילים למטרה שלשמה נטעו. כדעתה, האזרחים עומדים חסרי אונים בבואם לטעון נגד מימסד מאורגן ומאוגד היטב כדבריה. גב' מארלים חזרה וטענה כי לדעתה המדידות שבוצעו, לא בוצעו במדויק וכהלכה וכראיה ציינה כי המדידות לרעש נעשו מחדר שהיה חסום לרעשים מן הכביש וכי בחמש השנים האחרונות חלה הרעה במצב וכי האמצעים שאמורים להגן על התושבים מפני רעש וזיהומים אינם יעילים לפי כך אין היא רואה כיצד התושבים יוכלו להגן על זכויותיהם?.

<u>גב' ברזקי</u> ציינה כי תשיב בקצרה ולאחר מכן תבקש מעו"ד בר-סלע להשלים את דבריה בהתייחסה לנושא השימושים ציינה כי כל מערכת השימושים הובאו לידיעת הציבור ומכאן שאפשר היה להתייחס אליהן ולא כפי שטענה הגב' מארלים כמו כן מסקנות התסקיר לאיכות הסביבה הן חלק מהתכנית המוגשת. עוד הזכיר כי התסקיר לאיכות הסביבה היה

קיים כאשר הוגשה ההצעה ועוד לפני הבג"ץ.

<u>מר בר-סכר</u> ציין כי הוא שוכר את הדרן בה קיבעים תאריכים באופן סדקטיבי בהתייחס לתארוך (עפ"י הגב מאריכים) למדידות שנעשו בדיקה עובדתית הרעש וכי לעיתים התאריך בו נקבה, הוא מביא את ד-38/ב הנוגע הסקיר לאיכות הסביבה הכולל את מסקנות התסקיר לגבי עובדתי הרעש ומפגעים נוספים. עוד הוסיף כי אין זה הוגן לראות בבניין מטרד מרכזי בעד השפעה שלילית כאשר באזור ישנם מרש סוגים אינצדיון שכל אחד מהם מהווה הפרעה בפני עצמו. יחד עם זאת ציין כי קיימות הנחיות לעת מתן היתר - לבצע מידידות נוספות וכי החברה תאמץ בכל דרך שתפחית את ההשפעה השלילית שעלולה לנבוע עד כמה שניתן. זאת בנוסף לתוכנית מפורטת לבנין ונטיעת עצים באזור הבנין "שישבור" את מראה הבטון וישווה למקום מראה נעים ומלבב.

<u>מר וינד</u> ציין כי בפני הבג"ץ שדן באפקט המצטבר, היה מונח כל החומר בנוגע התסקיר, בנוסף הוזמן ונכח הבג"ץ דחה אותם. במן המשרד לאיכות הסביבה אישר את הממצאים. לדעתו, השאלה העומדת בפני הועדה היא האם הבנין במהותו הוא פתרון טוב יותר מפרויקטים אחרים שיקומו באזורן? דעתו חיובית, בנוסף ציין כי מבנה הבנין בנוי באופן שרעשים נכנסים בתוכו בגון מוסיקה, רעש רקע אחר למשל מדכי מיזוג אויר הקיימים כיום בכל מבנה מסחר אך הפעלתם מתואמת כמעט אחיד דבר המקל במעט. יחד עם זאת לאור הנאמר לגבי המבנה בכללותו, עשוי היא לשמש בנוסף רעשים יותר מאשר מבנה בהתייחס להחבורה ציין כי אי אפשר היה לבצע מדידות חרשות מהסיבה כי הדבה והרוחב ככביש נקבעו שנים רבות קודם לכן והנועה לא בו לא השתנתה. יחד עם זאת, נושא הכבישים פורסם בתכנית המתאר הארצית פעם נוספת בתכנית האיכסדיון וכן ב-3419 והיו אם כן הזדמנויות רבות לגב' מארכים להתנגד ולהביע דעתה על נושאי התחבורה ודעתן כי הועדה מנועה מלשמוע התנגדותה.

<u>מר יסקי</u> ציין כי במסקנות הדו"ח לגבי הרעש הופיע הנתון של 3.0 כ-שעות ב-1.9 זציבל זאת כאשר הגבול המותר היא 70 דציבל משמע כי השינוי היא של 3% בהתחשב בכל הגורמים יחד. ואף ציין כי הנתון עומד מתחת לדרישות השיא. לגבי זיהום האויר, ציין כי ריכוז ה-בנס הנשפה מכונית בהרבה מתקן הסביבה זאת כאשר הדו"ח שבוצע לא מתייחס לקניון בלבד אלא לכל הגורמים הסביבתיים גם יחד.

<u>גב' מארכים</u> ציינה בהקדמה לדבריה כי במסקנות הדוח לגבי רעש ציין בעמ' 44 כי עובמת הרעש עולה על המומלץ ע"י משרד הפנים והערה נוספה ברוח זו גם לגבי זיהום האויר. עוד הוסיפה כי אינה רואה מקא בכך כי רק היא מתוך כלל התושבים הגרים בסביבה בה אמור מקום הקניון מופיעה לפני הועדה בבדי לטעון ולהתנגד. את התפקיד היא מרחשת לתחושה של אין אונים מצד האזרח הקטן ותופעה של "דון קישוטית" כדבריה בבואו לטעון לשמירת זכויותיו לאיכות חיים זאת מול שיקולים בלכניים מצד יזמים במערכה משומנת היטב שאין לאזרח כל סיכוי מולה. עוד הוסיפה כי מסקנות המדידות שבוצעו אינן אמינות עליה וכי הן בוצעו בקוטג' מס' 21 בחדר אטום לרעשים לצורך בנית הקניון ולא בוצעו מדידות נוספות גם ברח' סן מרטין בסתבסס לדעתה הרי שהמצב נעשה גרוע יותר ויותר.

<u>גב' דנן</u> ציינה כי לא ניתן היה להתייחס לתסקיר ההשפעה על הסביבה בכל התוגר לאזור התעשיה וכי מונחת לפניה המלצת משרד הפנים וכן הנוף המופקד של שמירת איכות הסביבה שבדקו את הדו"ח ומסקנתם נחרצה כי אין בכל נתונים אודות התעשיות האמורות לקום ואו לחיכופין נתונים שבאמצעותם אפשר יהיה לבדוק ולהסיק מסקנות

מהיימנות על ההשפעה הסביבתית עוד ציינה כי קיימות בעיות אטמוספריות, טופוגרפיות ואקלימיות חשובות ודרוש אם כן מידע מכסימלי לגבי השפעתן האפשרית. כמו כן ישנה השפעה על המגורים המתוכננים והן על הקיימים ובאם תאושר התכנית שהעובדות לגביה יקבעו מבלי יכולת לסגת גם לכשיתגלו הבעיות דבר שהוא שלילי לכשעצמו. בנוסף טוענת הגב' רון כי התכנית אינה מוגדרת דיה בלשון המעטה ולגבי תכנית ערטילאית אי אפשר לקבוע מסקנות. לכן היא מציעה לחברי הועדה להוציא לגמרי את התכנית המתייחסת לאזור התעשיה עד אשר תוגשנה תוכניות ברורות הן כשינוי למתאר והן בתכניות מפורטות. ולבשיועלו הדברים מחדש, מבקשת מחברי הועדה להתייחס לנושא שטח ציבורי פתוח שאינו קיים בתכנית ושלדעתה חל כירסום בנושא זה למרות כל הנאמר לגבי שטחים פתוחים היות ואלה רחוקים וממילא אינם עונים לצרכי האוכלוסיה הגרה בסביבה והיוצאת נפסדת משלילת המרחבים שהיו בסביבת מגוריהם לפני התכנית.

<u>מר תייר</u> ציין בפתח דבריו כי ברצונו להתייחס לקניון מההיבט הכללי למרות שמדובר בתכנית שדנים בפרטיה קרי- שטח שיש בו כבר זכויות מוקנות וששימושי הקרקע כבר הוגדרו בה. אך מאחר שמספר חברי ועדה הדנו בהתנגדויות התייחסו לפרויקט זה מההיבט הכללי ולהערכתו אף ייחסו לו משקל מעבר למשקלו האמיתי - יש ברצונו להבהיר במה נושאים. ראשית, ברצונו לציין בפני חברי הועדה כי העיריה רואה בעדיפות ראשונה את פיתוח מרכז העיר הן מבחינת ההשקעה והן מבחינת המאמץ התיכנוני והביצועי. כבר לפני כשנתיים הוקם צוות משותף למשרד השכון והעיריה שהכין תכנית לגבי מרכז העיר ואף יצא מסמך (ושהוא עדיין בגדר טיוטא) אשר ממליץ על מדיניות הפעולה להחייאת מרכז העיר. לאחר תקופה בה הנושא טופל במתינות, ישנה מגמה להתזירז במלוא התנופה והמרץ ולפעול במשותף כדי לבצע את המדיניות. בהקשר זה הזכיר מה תייר את מרכז הקונגרסים פרויקט שהעיריה שותפה בו ומשקיעה בו כספים בהיקף של עשרות מיליונים. דוגמא נוספת היא כיכר העיר אשר האפקט הוא מעבר לאפקט הבינוי הגדול שנעשה במגרש הרוסים ומתחם העיריה, היות והוא מפנה משרדים וגורם ע"י כך שמשרדים יתרכזו במרכז העיר (בכך ישנו אלמנט מסחרי לא קטן) וכן פרוייקט ממילא שהעיריה דוחפת בכל המרץ על מנת לקדם את ביצועו המהיר. פרויקט נוסף הוא פרוייקט ולירו שלגביו נעשו מאמצים לשחרר חניה כדי להביא למימושו. וכן יש בדעת העיריה להמשיך בתכנית גוש 50 בהיקפה הגדול. זאת ועוד כל התכניות לגבי מסחר ומשרדים בסדר גודל של 200,000 מ"ר כולל פרויקט ממילא. העיריה שמה דגש הן על נושא החניונים בעיר שבעידודה ובמימונה הם קמים כגון: חניון מרכז כלל, בור ליפשיץ, כיכר העיר ב-800 מקומות חניה שהם מעל ומעבר לצרכי עובדי העיריה. החניונים בממילא וכן כביש מס' 1 שיאפשר נגישות נוחה למרכז העיר כל זאת כדי לשפר את השרות והתנאים ולאפשר התפתחות מסחר ברמה גבוהה. על רקע כל הנאמר לעיל מתגמדות כל הטענות כי העיריה מסיתה את מישקל התכנון והמשאבים לכיוון דרום מערב העיר. ישנו אף מצב אבסורדי במגמה לעבב ולהאט את פינוי המשרדים לקרית הממשלה מהחשש כי הביצוע ירוקן את מרכז העיר ממשרדים דבר שמשמעו דעיכה של הפעילות במרכז העיר דבר שאינו רצוי. בהתייחסו לדרום מערב העיר ציין כי עם כל הנאמר על מרכז העיר, ישנו הבדל באופן הראייה וההתיחסות לדרום מערב העיר הווה אומר שהפרויקטים שניבנים בדרום מערב העיר תפקידם לספק מבחר הזדמנויות לתושבים ושזהו חלק בלתי נפרד מאיכות חייהם, שפרושו גם מסחר מסוג שונה בדוגמת הקניון. מרכז מסחרי בזה מספק נגישות חניה נוחה והוא בפרוש לא רצף אורבני. שימושי הקרקע במקום בגון זה אמורים לענות על הדרכים ולהתאים לאזור הספציפי עליו הוא ממוקם. וכן עליו לשאת אופי מיוחד של מרכז בעל איפיונים יחודיים בגון זה שהמבנה סגור והחניה אליו נוחה ואין ממנו המשכיות

כמרכזים מסחריים אחרים. ומכיון שהקניון מאוד בתוכו איפיונים אלו, לדעת מר תייר הקניון מתאים למקומו. לגבי נושא התחרות במסחר והשלכותיו דעתו ודעת העיריה היא כי זהו חלק בלתי נפרד מהמסכת הכללית של המסחר בעיר ועל כן יש בו אפילו היבט בכך שהוא עשוי לשפר את המסחר בכל העיר כולה.
בהתייחס לקשר שיש לתכנית לגבי אזור התעשיה, ציין כי אומנם פרמטי התכנית אזור התעשיה אינם שלמים ואינם מפורטים דיים, אך ממילא היה ברור כי לא ניתן יהיה לאשר את שתי התכניות במקביל. זאת, כי עד הועדה להתחשב בתנאים ובהגבלות שמעמידה הועדה לאיכות הסביבה. במו כן יש להתחשב באזור שאמור להיות מיוחד מאוד מבחינה התיפעול. על כן, הגבילה הועדה המקומית את התכנית המפורטת לתחומים שיש בידה כבר היום קרי שימושים ספציפיים. ההגבלה אם כן, היא לגבי השטחים ומערכת הכבישים. לאור זאת, ולאור בעית תעסוקה בוערת מציע מר תייר להזדרז ולאשר את תכנית הקניון מבלי לקשור את שתי התכניות יחד. מה עוד שבעת הדיון להפקדה, הבעיה הועלתה ולמרות זאת הוחלט להפקידה, באשר לגובה המלצת הועדה המקומית היתה עד 20% נ'. לאחר מכן. לאור הטענה כי הקומה התחתונה תהפוך למקלט הוחלט כי ימדדו 21 מ' מתקרת המקלט ומעלה. בנוסף, ישנה מגמה להגדיל את השטח הירוק בסדר גודל של 20-25% זאת לאחר בדיקה של צרכי החניה. עוד בקשר לחניה, לאור העובדה כי החניה באיצטדיון משמשת בתוספת לחניה בקניון ומשום החשש כי בשעות שיא יחסרו מקומות חניה, תדאג העיריה לווסת עומס זה באופן ששעות שיא הפעילות באיצטדיון ובקניון - לא תתכופנה.

<u>מר רחמימוב</u> ביקש הבהרה בקשר לדברי מר תייר כי "לדעתו מאבדים פרופורציות בהתייחסות לנושא הקניון וכן כי העיריה תציג עמדתה לגבי כמויות המסחר הצפויות בירושלים מאחר ודובר על פרוייקטים ולא על תפיסה עירונית כוללת של המסחר בעיר.

<u>מר בר-פלג</u> משיב ששאלה זו לא עומדת בכלל לדיון ובכל קיימת תכנית תקפה בת 110,000 מ"ר.

<u>מר האסונו</u> ביקש שתי שאלות הבהרה.
א. כיצד תפעל העיריה כדי שיזמי הקניון לא יגישו התנגדות לאזור התעשיה לאחר מכן? וכן מהן פעולות המנע לכך שתהליך תלפיות לא יחדור לאזור הסמוך לקניון?

<u>מר ובסרד</u> ציין כי היזמים מחוייבים בהסכם כתב הרשאה בתיאומם החד צדדית ומכתחילה ובי בשלב זה, המינהל והעיריה אינם תומים תיאמה זו פרושה כי היזמים מודעים ליעוד השטח על פי שני המרכיבים ובי בקבלתם את ההרשאה כתכנון ברורה אם כן, ההקצאה בתכנון המפורט. על כן, קשה לתאר על סמך הנאמר לעי"ל כי היזמים יזמו התנגדות לאזור התעשיה לשאלה מהן ההבטחות לגבי השימוש ציין כי גם בתכנית הקניון עצמו וגם לגבי אזור התעשיה נלמדו הקהים ומתכוננים לישמם בדי שוהליך תלפיות לא יחזור. הווה אמור כי היזם מנוע מלמכור ויש באפשרותו להשכיר בכבד זה אומר גם לגבי אזור התעשיה ובאם בכך זאת ימכור, הרי שבאופן אוטומטי זכויות ההרשאה תעבורנה לבעלים האחרים באשר ההגדרות הספציפיות לגבי היעוד וכן לגבי קריטריונים נוספים הן חד משמעיות ואינן ניתנות לפרוש. מכאן גם משך הזמן הארוך בטיפול בנושא באשר הדגש הושם על תכנון בכללי ולא על הבניה בלבד דבר שימנע עד כמה שאפשר לצפות - שגיאות עתידיות.

<u>מר תייר</u> ציין כי העיריה ערוכה לביצוע עבודה לגבי המסחר במרכז העיר, פועל יוצא של המסמך אותו כבר הזכיר בדבריו קודם לכן. כמו כן ביקש להזכיר לחברי הועדה כי מדובר בזכויות מוקנות בדוגמת גוש

50 שעם אישורה של התכנית ע"י העיריה - אפשר יהיה לגשת לביצוע מידי. בכך קבע את עמדתו כי יהיה זה משגה לשקול בכל תכנית שתוגש בשלב מאוחר יותר האם זו תאושר או לא למסחר מסוג אחר, לאור זכויות מוקנות יתרה מזו, ישנה מגמה להגביל את הזמן ל-5 שנים כדי ליצור תמריץ לפיתוח.

<u>מר בר סלע</u> ציין לגבי התנגדות אפשרית של היזמים - כי בעצם עובדה חתימתם על התכנית המונחת בפני חברי הועדה, חתומים הם על עקרונותיה ומכאן שלא יוכלו להתנגד לה. אך יחד עם זאת, ביקש להבהיר את נקודת ראותו לגבי הפרופורציות שבעצם ההתנגדות בהביאו דוגמא שתמחיש זאת ע"י ההנחה כי באזור התעשיה תמצא ארובה הפולטת עשן סמיך ורב שאיש לא ידע על קיומה ושאל שאלה רטורית לדעתו האם גם במקרה זה ההתנגדות אינה לגיטימית. תשובתו אם כן היא חד משמעית כי אין היזמים רשאים להתנגד לאזור התעשיה בנפח מסוים ולשימושים בו אלא ביוצאי דופן מאד והדגיש כי לגבי השאלה מה יקרה באם תחול "תלפיוזציה" כדבריו ישנו הבטחון כי אינטרס היזמים הוא לפקח וליעל גם משום שאין הם מוכרים את חנויותיהם אלא משכירים אותם בלבד.

בשלב זה יצאו המתנגדים והיזמים את אולם הישיבות.

<u>גב' פינקלמן</u> הציעה כי הועדה תדון בקניון בהמשך לדיון היום.

<u>מר הימו</u> קבל על כך שחברי הועדה מתלבטים האם להמשיך ולדון היום בקניון או לא וביקש שיקבע מועד מוקדם ככל האפשר לדיון בנושא.

<u>מר סוויסה</u> הציע לשרוך הצבעה בשאלה לגבי המשך הדיון.

<u>מר שרון</u> הציע לוותר על ההצבעה ולא לדון מחדש היום מהטעם כי על פי החוק רשאית הועדה להזמין מומחים לחוות את דעתה.

<u>גב' פינקלמן</u> ציינה דעתה כי מר תיר התייחס בדבריו לתכנית שאושרה ועל כן אינה רואה מדוע צריך לדחות את הדיון?

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי התכנית שהוצגה בתאריך ה-6.3.90 לפני חברי הועדה היא זו התכנית שאושרה.

<u>מר סוויסה</u> הציע לקבוע תאריך לדיון מחודש בתכנית הקניון.

<u>הוחלט:</u> לדחות המשך הדיון בתכנית.

2. <u>תכנית מס' 2317 - תכנית מתאר לבית צפפא</u>
מובא להמשך דיון מיום 28.11.89

<u>מר סוויסה</u> ציין כי בדיון האחרון בתכנית זו הוחלט לבקש הערכת שמאי לגבי היקף הפצויים בפניהם עלולה העיריה לעמוד בעקבות שנוי יעוד השטח. הערכה זו הוגשה לנו ובעקבותיה הובא הנושא לדיון.

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי קיימת תכנית ירדנית מאושרת וההמלצה של הועדה המקומית היתה להכין תכנית מפורטת הכוללת אחוד וחלוקה מחדש ע"מ לצמצם את ממדי ההפקעה התקבלה הערכה שמאית לסכום שידרש לו יופקע השטח במלואו מדובר בכ-4.5 מליון$.
המלצת לשכת התכנון היתה, להמליץ לקבל את חו"ד הועדה המקומית בנוסף הונחה גם התנגדותו של שבו שעפ"י התכנית הוא מיועד כשטח ציבורי פתוח באם מקבלים את ההתנגדותו מבטלים את הקביעה של

התכנית למעשה סוגרים למתאר 62א. בהתייחס להתנגדותו המבקשת לשנות את הייעוד לתחנת דלק - ההמלצה היתה לדחות את ההתנגדות ולהשאיר את השטח ירוק.

מר קוסה מציע להתייחס לבקשת מר שבו לבניית תחנת דלק במסגרת תכנית 3845 א'.

<u>ההחלטה</u>: א. לדחות את ההתנגדות החברה להגנה הטבע ולהוציא מתחום התכנית את השטח הירוק ואת השטח למלונאות הכלולים בפרצלציה "שנלרי" ולהורות לועדה המקומית להגיש עבור שטח זה תכנית מפורטת אשר תכלול רצועת ירק לאורך כביש חברון ושטח עבורי פתוח כפארק את גבעת המטוס כך זאת במסגרת 40% ההפרשה לצרכי צבור.

ב. לדחות את ההתנגדות של מר שבו הועדה תחזור ותדון בבקשתו לגבי את השטח בתחנת דלק כחלק מתוכנית נפרדת שתוגש על ידו.

ג. לאשר את התכנית בכפוף לשנויים המתחייבים מהחלטת הועדה מיום 28.11.89 ובכפוף לאמור לעיל.

אליהו סויסה

כ"ז בסיון תש"ן
20 ביוני 1990

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מס' 2/90
שהתקיים ביום א' ז' באדר תש"ן 4.3.90
יו"ר הועדה המחוזית - מר א. סויסה

השתתפו: א. בן אשר - מתכנן המחוז
מ. ויזל - נציג ציבור
מ. נסמן - נציג שר התחבורה
ד. קפמן - נציג ציבור

נכחו: א. בר - אדריכלית
פ. בלנק - מחלקת מהנדס העיר
ד. ויסקינד - נציגת הועדה המקומית
מ. זיגלמן - לשכת התכנון המחוזית
ח. נחמני - מזכירת הועדה להתנגדויות
י. פלאוט - לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט - מחלקת התכנון
מ. שורץ - לשכת התכנון המחוזית

(פרוטוקול מחוזית 4.3.1990)

1. <u>תכנית מס' 3939 - הוספת שימוש לת"ת ותוספת קומה הרביעית</u>

<u>גב' פלאוס</u> הציגה את התכנית בפני חברי הועדה ואת מטרותיה בניין המשמש בית כנסת בן 3 קומות מבוקשת קומה רביעית שתשמש כאולם התפילה וכן שימוש נוסף לתלמוד תורה. האישור היה לגבי 3 הקומות בלבד ונדרשה הפקדת תכנית לקומה ה-4 ולתוספת שימוש בבנין לת"ת.
בשלב זה נכנסו המתנגדים לאולם הישיבות.

<u>הופיעו:</u>
1. עו"ד חשין
2. גרוסבאום - מועד הבית רח' הבלן 16
3. חנוך יושביץ מועד הבית רח' הבלן 16
4. שטרן מרים
5. רבינוביץ חנה
6. אליעזר קרונבאום
7. דוד קאסוטו - אדריכל

<u>עו"ד חשין</u> טוען כי לא הוזמן לועדה המקומית ולא קיבל הודעה על חוות דעתה של הועדה המקומית. קיימת פסיקה של בג"צ בעניין זה המחייבת המצאת חוות דעתה של הועדה המקומית למתנגדים כדי שיוכלו להתבסס על חוות דעת זו בשעת טיעוניהם בועדה המחוזית. מודיע כי שומר לזכותו לפנות לבג"צ בעניין זה.

<u>מר קוריסה</u> מגיב לטענות שהועלו ע"י עו"ד חשין כי מקרה של התנגדות לתכנית שונה מערר. ההתנגדות מוגשת לתכנית והטענות נשענות על מהות הפגיעה. הועדה המקומית רשאית להגיש בהתאם לחוק חוות דעת לועדה המחוזית על טענות המתנגד במקרה של ערר. העורר מגיש ערר על החלטת הועדה המקומית ובמקרה זה הוא זכאי לקבל את דו"ח הועדה המקומית כדי שיוכל לערער לועדה המחוזית.

<u>עו"ד חשין</u> טוען שעפ"י סעיף 106 לחוק הוא זכאי לדעת מהי העמדה של הועדה המקומית מראש אפילו בכתובין. הטענה שלנו כפי שנכתבה בהתנגדות שהוגשה לועדה המחוזית עם העתק למקומית היא שהתכנית פגומה בכך שלא צורף לה נספח בינוי וגם לא ציינו בה גובה מירבי. לא ידעים עפ"י התכנית מה הגובה המירבי של הבנין וניסוח שכזה נותן למגישי התכנית בעצם את האפשרות לגמישות במיוחד שמדובר בבית כנסת. את גג הקומה אפשר להעלות בהנא וכהנא מבלי שהועדה המקומית שתדון בהיתר תהא ערה לפגיעה שדבר זה עלול לגרום לבעלי הנכס בסביבה. הם תמיד יוכלו להגיד כי עפ"י התכנית שאושרה לא הוגבל הגובה טענה נוספת: מדובר במשתכנים שקנו דירותיהם לפני הרבה שנים באותה תקופה היתה תכנית שאיפשרה לבנות בנין בגובה של 3 קומות ולא יותר. במצב שנוצר היום עפ"י התכנית החדשה (הגיעו תמונות לחברי הועדה) במקום 3 קומות יבנו בנין בן 6 קומות. כבר היום, בנו שם 3 קומות ביקש לציין (גם עפ"י הצילומים) כי עוד לפני שהועדה אישרה את התכנית נאלצנו בחודש אוגוסט לעצור את הבניה כיון שכבר התחילו להקים את הקומה ה-4 וזו לדעתי נקודה מאוד חמורה שעוברים על החוק ב"ריש גלה" כאשר התכנית עדיין לא מאושרת.
לענין הקומות התכנית המאושרת, הרשתה בית כנסת. בגובה 3 קומות כאשר מראש נראה שכוונת היזמים היתה שלא לבנות שם רק בית כנסת כאשר הגישו את היתר הבניה שלהם הוא קוצץ בצורה שתאפשר להם בעתיד לאחר אישור ת.ב.ע להוסיף את הקומות. יש לנו תחושה שכל התוספות האלה נועדו לא עבור בית כנסת אלא לשימושים חורגים ושבדלת האחורית מנסים להכניס ת"ת. ציין כי קבל מכתב חתום ע"י הגב' נעמי פלס שבו היא כותבת שהדיון בהתנגדות הוא לתכנית 3939 וכתוב תוספת שימוש לת"ת בשטח לבנין ציבורי כאשר באף מקום בתכנית דבר זה לא מופיע וגם לא בתקנון. גם בתכנית המתאר מס' 3028 השמוש העיקרי במגרש הוא בית כנסת בלבד. מבקש לקבל

תשובה גם לנושא זה כי זה דבר שפתאום הוכנס מבלי שנכלל בפרסום. חושב שהשתמשו בנושא זה כדי לקדם הליך נוסף. לדעתו זה יכול להיות ת"ת או בית כנסת. כל מגישי ההתנגדות לתכנית הזאת הם אנשים שומרי מצוות וברור שזה יראה לא הגיוני שאנשים שבעצמם שומרי מצוות מתנגדים להקמת בית כנסת אך הם מתנגדים להסתרת הנוף. קיימת הרגשת צפיפות שתגביר את הרעש, יהיה מחסור נוסף בחניות, סכנת בטיחות גדולה יותר. כל הפעילות סביב הבנין מתאימה לבנין גדול יותר באשר ינסו לנצל את השטח הגדול של הבנין למטרות נוספות. האזור כבר מאוכלס בהרבה דיירים וילדים וכל תוספת במקום של קומות רק תגביר את הצפיפות הקיימת. נקודה נוספת: ברח' הקבלן ישנם בניני ציבור רבים ולעניות דעתו לא צריך להוסיף שטחים נוספים למצב הקיים. בתכנית המתאר ניתן לראות כמה מבני ציבור יש ברחוב הזה (הוא משופע בהם) ולא נראה על כן שצריך להגדיל דווקא את הבנין הזה. מבקש לעיין בתמונות המראות כיצד הקומה ה-4 תסתיר את הנוף. לדעתו ההיתר שניתן מספיק בהחלט לשימוש. הבנין וכל התוספות אינן נחוצות ויפגעו פגיעה ממשית בדיירים שברחוב.

<u>חנוך הרשקוביץ - מתנגד</u> טוען שבדק את התכניות בסביבה לפני שרכש את דירתו מתוך ידיעה שקיימת התנגדות להמשך בניה לגובה. כאשר ידע שאם ימשיכו לבנות לגובה - כל הדירה שלו תחסם לגמרי טוען כי הבנין שנבנה הוא גדול מאוד וכבר היום מתפללים שם מאות אנשים ההתנגדות היא לא לעצם בית הכנסת אלא לתוספות בגובה מבלי שידעו אל נכון מה המטרה. בהתחלה הציגו זאת כ-ת"ת ומחקו זאת אך לא הגדירו למה מתכוונים בתוספת הבניה. הבנין מכער את המקום כאשר ממול הבנינים שהם אחידים בצורתם. הוא אינו מתאים מבחינת הפרופורציות. חושש שלא יהיה מקום למשחקי ילדים ולהסעות של תלמידים וכן כי תיווצר צפיפות שעלולה לגרום לסכנת נפשות מתאונות וטוען כי זו תהיה בכיה לדורות.

<u>עו"ד חשין</u> מבקש להוסיף לפני שהועדה המקומית תחווה דעתה כי אחד הדיירים שהיה בין המתנגדים מכר את דירתו בחודשים האחרונים בגלל הבנין הענק ועפ"י מחירי השוק נאלץ למכור דירתו בכ-20%-25% פחות. ועל כן רואה בזאת פגיעה לתושבים.

<u>מר בן-אשר</u>הציע שיצביעו ע"ג התכנית היכן בדיוק הם גרים כדי שחברי הועדה יוכלו להתייחס לטענות באופן ספציפי.

<u>עו"ד חשין</u> מצביע על דירות המתנגדים מדובר בבנינים ברח' הקבלן מספרים 18,17,16.

<u>גב' ויסיקינד</u> נציגת הועדה המקומית ציינה כי הועדה המקומית לא דנה בתכנית ועל כן היא יכולה רק להציג מה המליצה מחלקת מהנדס העיר.

<u>אנדה בר אדריכלית</u> ממלקת מהנדס העיר מציגה את חו"ד של המחלקה לתכנון ההתנגדויות תוקקו ל-4 נושאים:
1. לאופן עריכת התכנית בכך שאינה קובעת את הגובה הסופי ע"י נספח בינוי.
2. מתנגדים להגבהת בית הכנסת עקב הסתרת הנוף וכתוצאה מכך ירידה בערך הדירות והפחתת כמות האור והאויר.
3. התנגדות לתוספת שטחים לבנין עקב צפיפות יתר.
4. התנגדות לשינוי השימוש במבנה.

לנושא אופן עריכת התכנית מומלץ בהתאם לגובה שהוצג ע"י האדריכל בהיתר הבניה ולהגביל בתקנון את הגובה הסופי של הבנין בקשר להסתרת הנוף, לגבי ההתנגדות של תוספת שטחים המליצו לדחות את ההתנגדות היות ובסה"כ השטחים לא עוברים את השטחים שאושרו בת.ב.ע המאושרת. ולנושא ההתנגדות לתוספת שימושים ממליצים לעגן בתכנית השימושים שאושרו בהיתר הבניה בעניין הגובה ניתן לקבוע לפי תיק הרישוי כי אין מסמך אחר כי

הת.ב.ע אושרה בתקנון בלבד לא קובעת גובה ולא שימושים. בתוך שבתיק הרישוי רשומות שתי ספריות אחת תורנית ואחת היסטורית בהתאם לחו"ד של היועץ המשפטי השימוש לספריה מותר בשטח לבניני עבור בתנאי שהיא תהיה ספריה עירונית באשר ישנם מספר הנאים המפורטים בחו"ד של היועץ המשפטי לעיריה.
המלצתם לעודה המקומית היא: לאשר שתי קומות לספריה עירונית בכפוף לחו"ד היועץ המשפטי לעיריה ושתי קומות נוספות עבור בית-כנסת באשר קומה הרביעית תונמר. גובה שתי קומות הספריה הוא 6.25 מ'. לאשר בניה של עוד 5.5 מ' עבור ביהכ"ס.

<u>מר קוניסר</u> ציין כדי להמיר ספקות כי הועדה המחוזיתיכולה קליים את הדיון גם בלי חו"ד הועדה המקומית.

<u>מר קאסוטו</u> טוען כי כל הרע לדעתו הוא כאשר העיריה מסכימה לקבל מגרש כזה, כאשר מצד אחד לצד שני הפרשי הגובה הם 10-12 מטר ורוחב המגרש צר מאוד וגבוהה מאוד. כתוצאה מכך נוצר מצב שבית כנסת אי אפשר לבנות קבור באדמה ועזהו גם חלק מהערכה לגבי בניית בית כנסת. שצריך להיות הבנין הגובה ביותר ולא להתיישר עם הבניה הנמוכה הכוונה היא לבנות ברח' הקבלן לגובה של 3 קומות. למרות כל האקרובטיקה ששעינו, לא הצלחנו לעלות מעל ל-3 קומות ברח' הקבלן ולכן רישוד לשתי ספריות היה מדובר שהעיריה ביקשה לקחת את הקומות התחתונות ל-ת"ת כאשר יש מחסור גדול של ת"ת ודבר זה לא מתקבל על הדעת. למעשה, יכול היה בעל הבית לבוא ולמצוא שלד של עמודים לבנות על זה בגובה של רח' הקבלן 3 קומות כי זה מ שמותר על פי החוק.

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי 3 קומות נמדדות מפני הקרקע סופית ולא מהרחוב.

<u>מר קאסוטו</u> טוען כי פני הקרקע הסופיים נמצאים 3 קומות מתחת למפלס רח' הקבלן. הבנין לכן מתחיל ממפלס הקרקע הסופי מתחת לרח' נעשה זאת במכוון כדי שלא יהיה בנין על עמודים בגובה של 3 קומות. התיחס להסתרת הגוף הסב תשומת לב חברי הועדה לתמונות שהוגשו קודם לכן וטען כי קיים רק בנין מגורים אחד הנמצא בגובה בית הכנסת בקומה 1 והכיפה תעלה בעוד כ-2 מ' התייחס לחניה ורכבים. בהתייחסו להמלצת מחלקת התכנון העירונית בנושא קביעת הגובה לדעתו לא עלה באופן משמעותי. חושב שהבנין במסגרת האילוצים שהמגרש הכתוב עשה את המכסימום כדי שלא ליצור מפלצת בהגדרת המתנגדים אלא בנין אסתטי ומכובד.

<u>עו"ד חשנו</u> מבקש לתת הסבר לנושא הסתרת הגוף נעשו בדיקות בשטח וברור שנציג היזם הוא אינטרסנט בדבריו לדעתו, ניתן יותר לסמוך על החלטת של ועדה מקצועית כי אין לה נגיעה לנושא וגם לא תועלת ומשתדלת לפעול על פי אמות מידה מקצועיות. לדעתו נעשה הליך לא תקין בכך שלא המתינה הועדה המחוזית להמלצת הועדה המקומית. ומבקש כי בכל מקרה לפני שתתקבל החלטה סופית, של הועדה המחוזית שתנתן האפשרות לקבל חוות דעת מהועדה המקומית. ואולי להעיר הערות נוספות לאחר שיראו את המלצות המקומית ומבקש עוד, לקבל הסבר מבחינת ה-ת"ת בהתייחס להזמנה שקיבלו מדוע נכתב בהזמנה - תוספת שימוש לת"ת כאשר זה לא מופיע בשום מקום גם לא בתקנון.

<u>מר סריסה</u> ציין כי בתכנית שהוגשה להפקדה היתה הצעה להכניס ת"ת והועדה המחוזית החליטה לא לאשר ת"ת במקום זה. בהזמנה נפלה טעות ואין בתוך הבנין שמוש לת"ת.

<u>אליעזר סורנבאום - מתנגד</u> ציין שוב כי ההתנגדות היא לגבי הסתרת הגוף, גודל הבנין. צפיפות שתיווצר ליד בית-הכנסת שינוי שימוש. תנועת רכבים ערה במקום.

(פרוטוקול מחוזית 4.3.1990)

מר בן-אשר ציין כי ההתנגדות מתייחסת בעיקר להגבהת הבנין התכנית שהופקדה לא צוינה את גובה הבנין והמתנגדים מתייחסים לשרטוט שראו בבקשה להיתר שניתן בו ברקע רואים בנין לגובה.

החלטה: 1. לדחות את ההתנגדויות לנושא גובה הבנין משום שהועדה שוכנעה שהבנין כמופיע בשרטוטים בבקשה להיתר לא חורג בגובהו ולא פוגע בדיירים ואולם הועדה דורשת שגובה הבנין כפי שמופיע בהיתר הבניה שהיא הגובה הסופי וגובה זה ירשם בהוראות התכנית דהיינו 8.60 מטר שהוא גובה קצה הכפה.
2. לדחות את ההתנגדות לנושא השימושים היות ובבנין ובתכנית לא הוספו שימושים חדשים שלא הותרו לפי תכנית המתאר.
3. לאשר את התכנית בהתאם להמלצת דלעיל.

2. תכנית מס' 3085 - פתוח המורדות המזרחיים והדרומיים של הר הזיתים שכונת א-שיח

מר בן-אשר הציג את התכנית בפני חברי הועדה.

ה ו פ י ע ו
==========

קבוצה ראשונה	קבוצה שניה
מוסא אלביתר (בשמו ובשם פטאמה)	שייך מוחמד סעיד אל ג'מאל ארפעי
מוחמד אבו אלהיא	סלמן מוסא עוויס
עוד אל-סמי	חכד עסא עוויס
מחמד מאלב א-סייט	אסמעיל מוסא עוויס
פייסל אל-בוזרי	עו"ד תורי
עו"ד סבן אותנה (בשם פטמה סייד)	עו"ד עליאן (בשם סלים רשה ועומר כורדי
אבו צדק	עזיז עוויס
עו"ד נחמני	אבו בכר עוויס
עו"ד שכטר	מוחמד עוויס
עו"ד יהודה רווה	עויב מרר
עו"ד נורית רז	מוסא מוחמד חמד
גולן חיים	אברמוס סדקי
משה וסילובסקי	נעים עבדו גואלס
אריה גולובנס	מוחמד אחמד אידרע
ד"ר קלימלמן	שושי אוחיון
	שוקי עבדל ווהב
תרגם מערבית חסן	יוסף מחמד עיסא
	עבד רשק
	דאוד סייד
	אז'ר חמדן אבו רדואן
	מוחמד סעיד ג'מאל ג'עפר

מוסא אל ביתר ופטמה - מתנגד מס' 19
טוען כי החלקה שלו מיועדת לפי התכנית לשטח לבנייני ציבור זהו כל רכושו הופתעו שקיימת תכנית של בית ספר על השטח שלהם. הגיש את ההתנגדות בנובמבר 88 כי מבין את טובת הכלל אך אינו מסכים כי זו לא תתחשב בפרט וחלקה זו היא כל רכושו ושל אשתו. מתפרנס מפנסיה קטנה מאוד (ירדנית)

שאול בן-שאול בשם העיריה
כשתוכננה התכנית, לעיריה לא היה ידוע כי בשטח קיימת חלוקה. עתה משידוע הדבר ההמלצה להחזיר את היעוד למגורים.

(פרוטוקול מחוזית 4.3.1990)

אורנה סבו בשם פאטמה מוסטפה - מתנגדת מס' 1
התכנית מיועדת את חלקה בשטח בית קברות הם מתנגדים ומבקשים להפוך אותם למגורים יעוד השטח לבית קברות ולבנייני ציבור יחייב תשלום פיצויים לכא צודד. בושבת הועדה המקומית מוכנים להפקעה של 40% בלבד. מבקשים כי לא יפקיעו שטח כל כך גדול גם מכיון שהמתנגדת מתכוונת לחלק את השטח ל-3 בנותיה.

שאול בן-שאול משיב בשם העירייה
מהתלקות יופרשו 40% לצרכי ציבור בשטח ציבורי פתוח ובניו ציבורי והשאר יקבע באזור מגורים 5.

עו"ד נגרית רז בשם מר משה רוזנפלד מס' 2

ידוע שבירושלים קיים מחסור גדול במקומות קבורה ולכן תושבת שהמגמה צריכה להיות. לא לצמצם שטחים לקבורה. במיוחד על הר-הזיתים. לא רוצה להרחיב לגבי היעוד והבחינות הדתיות ולדעתה נעשה כאן עוול לנ שא הקבורה בהר הזיתים ההתנגדות מתייחסת לזאת שבמשך שנים היתה פלישה והשגת גבול של ערבים לשטח של יהודים שהיה מיועד לבית קברות והתנגדו משפטים נגד הפולשים ודעתה כי העירייה, לא צריכה עכשיו לתת לגיטמציה למצב שהיא לא תוכי ע"י שינוי היעוד. רוצה לציין גם שאם ישנו את היעוד מבית קברות ליעוד אחר והעירייה תאלץ לשלם פיצויים הרי שלגבי האזור היה השווי של חלקה לקבורה הוא יקר מאוד.

שאול בן-שאול בשם העירייה
העירייה המליצה להשאיר את השטח המבונה באזור מגורים ויתרת השטח כבית קברות ותכנון כביש גישה שישרה את בית הקברות כמצויר בסקיצה המצורפת.

גדעון חיים - מתנגד מס' 3 עו"ד שבטר מייצג
מתנגד לתכנון הכביש העולה על בית הקברות היהודי כי לדעתו אין צורך בכביש זה לצרכי בית הקברות. מציין כי אפשר לבצע דרכי גישה רגליים בתוך בית הקברות. ביקש להדגיש כי השטח נרכש לצורך השימוש של בית קברות ולטענתו הערבים פלשו והקימו בתים ללא רשיון, מי שיצג את בעלי השטח שבנו את הבתים זה משרדו של עו"ד תוסיה כהן שהיום. להפתעתו מייצג מישהו שפלשה לשטח הזה. ציין כי ברור שכל פגיעה באינטרסים של אלה שרכשו את השטח לבית קברות והצייה של דרכי גישה בתוך השטח - זו פגיעה ברורה. ואם יהפכו את השטח למגורים יעודדו פלישות נוספות. לאחר הדיון בועדה המקומית. ישבו עם שאול בן-שאול בדי למצוא פתרון שמצד אחד תאפשר את המשך השימוש בשטח לבית קברות ומצד שני יקטין עד למינימום את הצורך בהריסת בתים.

אדר' שאול בן-שאול - בשם העירייה
על פי המפות שהציגו להם הכביש הוא ללא מוצא ומגיע עד לקברים הקיימים. אם ירצו להשתמש בשטח דרומה יהיה צורך לעבור בשבילים קיימים.

דו"ר כימלמן - משרד הדתות טוען כי הוקצה שטח בגודל של 400 דונם לבית קברות בתכנית עמ/9. התכנית הנוכחית מבקשת לצמצם שטח זה. יש רק הר הזיתים אחד בעולם המיועד לבית קברות לעניני דתות מבקש להוציא מהתכנית את השטחים שיועדו לבית קברות ב-עמ/9 וכן לבטל את סעיף 9 בתקנון שאומר שבתים שקיימים, יוכלו לשפר ולבנות ובתים שנבנו באופן חוקי יאפשרו לה לקבל היתרים.

שאול בן-שאול משיב בשם העירייה
העירייה ערכה סקר בעלות והתברר שהקרקע היא בבעלות משותפת לערבים ויהודים כאשר ליהודים פחות מחצי השטח. לגבי חלוקת הבעלות לא נעשה הסדר קרקעות. בתכנית לא הוצע לבטל קרקע ליעוד לבתי הקברות בבעלות

יהודית. עפ"י ההצעה החדשה, כל השטחים בבעלות יהודית וחלק שבבעלות מעורבת יועדו לבית קברות. שאר השטח שאינו בבעלות יהודית חלקו נמצא באזור הערבי הבנוי ולכן אינו מתאים לבית קברות. חלקו באפיק הואדי ולכן אינו מתאים לקבורה וחלקו כבר בנוי מגורים ולכן הוצע לצמצם את שטח בית הקברות. אותם שטחים שנועדו למגורים וטרם נבנו הם היום בבעלות ערבית. לגבי סעיף 9 בתקנון שהמתנגד התייחס - לא ניתן לבדוק אילו בתים הם חוקיים ואלו אינם חוקיים ומדיניות העיריה היא לאפשר הכשרה בניה בשטחים של מקצבי בניה גדולים אשר אינם עומדים בסתירה לעקרונות התכנון.

<u>ד"ר קימלמן - משרד הדתות</u>
ציין כי נוח יותר לבעלי קרקע הערבים שהקרקע תלקח מהם בדרך של הפקעות. כי ערך הקרקע המיועדת לבית קברות גבוהה יותר מאשר למגורים יש כאלה המעדיפים לטענתו תעריף של קרקע המיועד לבית-קברות אבל הדבר לא יעשה מרצונם מפאת הלחץ החברתי.

<u>מינהלת שכונת א-טור - התנגדות מס' 10</u>
בשטח הגדון מדובר על 500 דונם ל-1,000 נפשות הקיימות. בממוצע לכל משפחה יש 1/2 דונם. לצרכים של היום 500 מ"ר יספיקו, אולם התכנון שנעשה מסתכל רחוק לפחות ל-40 שנה לפי גידול האוכלוסיה. יגיעו אחרי 40 שנה לכ-20,000 נפש משמעות הדבר שמי שיולד אין לו מקום מגורים בעתיד. לגבי השטח הירוק. מה שידוע תכנונית שהירק הוא מקום נופש לאנשים שנמצאים בסביבה בשכונה א-טור קרוב ל-40% הם מוסדות של מנזרים וכנסיות. קרוב ל-200 דונם משמשים למנזרים. טוען כי אצל היהודים לרוב הבעלות היא של המינהלת להבדיל מאשר אצל הערבים שזו בעלות פרטית. לכן כאשר קובעים שטח לבנין ציבורי או כביש או דבר דומה. יש ומנשלים את בעל הקרקע הערבי מכל מה שיש לו.
מבקש לצמצם את השטח הירוק ולהוסיפו למגורים. טוען שיש קרבה יתרה בין המגורים לקברים.

<u>שאול בן-שאול משיב בשם העיריה</u>
ציין כי גבול התכנית נקבע לפי גבולות תכנית עמ/9 וכן גבולות השטחים הירוקים. אין קשר בין השטחים של המנזרים לבין השטחים הירוקים שבתכנית שעיקרם הפרדה בין הגבול המוניציפלי בצד מזרח לבין אזור הבינוי.
השטחים הציבוריים נקבעו ע"פי הפרוגרמה וישמשו בעיקר את אנשי הכפר בעצמם.
לגבי היעוד לבית הקברות הוא נקבע כבר בתכנית עמ/9.

<u>עו"ד רחמני מייצג את חברת צדק לימיטד מס' 12</u>
השטח נשוא ההתנגדות הינו בבעלות מעורבת עילת התנגדות הינה בגודל פחות מרבע מכלל השטח. מוצע לקבל את ההתנגדות ולהשאיר יעוד של בית קברות בשטח הצמוד לכביש שגודלו יהיה כגודל השטח של המתנגד. באשר לכל ההביטים המשפטיים - הרי שאלה יוסדרו ע"י המתנגד באמצעות בתי המשפט.

<u>מר סויסה</u> ציין כי למעשה ההתנגדות התקבלה.

<u>התנגדות עו"ד שכטר</u>
טוען כי בשנות ה-70 רכשו שטח לבית קברות בהר הזיתים לדעתו אסור שנושא זה יפול בן הכיסאות הענין לא בזה שמספר אנשים בונים בתים בשטח לא להם ולאחר מכן עוד מוסיפים חטא על פשע בכך שבנוסף לכך קובעים זאת כעובדה תכנונית ואי אפשר לפנות אותם עכשיו מסיבות שונות. מדובר לדעתו באחד המקומות הקדושים ביותר ליהודים לציבור מסויים חשוב עוד בחייהם היכן הם יקברו ומוכנים לתת הרבה כדי שרצונם יצא לפועל. חושב שרשויות התכנון חייבות לעמוד בראש המחנה לחיסול התופעה שדברים נעשו נגד החוק ציין כי מרשו הוציא בעבר 4-5 צווי הריסה נגד בתים שנבנו שלא כחוק על

התקנה עניין. ובמשך כחודש שהועלה קודם כספיות הבתים בין המתים-והחיים שנו שבו ית הבתים נעשה בשבתים מאיתים בידיעה ש'שנם מבדיל בהם ויכוח על האינטרסים השלובים לא כבוגה במחלוקת אלה.

לגבי שבדיקו הנושא - חיובת בחינה ראשה כדי שאפשר יהיה להשתמש בחוק-הסבדות אך יחד עם זאת עליה לקבוע בפה שפחות בשפחי בתי עבדות ובקשה בפה שאפשר בשפחים שהם לא חוכיים. ולא יתכן בשב שפי שבחר לבדוק בדיוק לא חוכית יכבה עד זך כדם - פדי השארת ביתו עד תילו ומי שבחר לבדוק את פיתו בדרה חוקית - יגלם.

<u>שאלה ב'-שאלת ה'-תשובה בשם העותרים</u>

כי לשאלה הדרוש לא מה לעשה להלקות ובפי שכבר אמר בימה בעדות בשאלת באשר למעלה מחצי היא של ערביים. הידעה המקיפה המדוברה לגבי עשה בשלות מעורבה מחלק הפנוי ישאר בית סבדות ואילו הצבא יבקש לעודד כחוכיים.

<u>שאלה ב'-שאלת ו'-תשובה בשם המשיבים</u>

בימה שכבר לגבי עבודות הבעדות בעזרת נפפי ביטים אין כך שכאל אחד, ברור כי במלחמת יודע שתעודות אכן בשנו הזכויה סכך שאל בימה בשטחים מכרעים יהיו בא עם מפקדות שבשבחורי בתבדה חיוך המיוחד עדיות והכרעה היא בבעדות משתפת - אי אפשר לחלק את הכרעה וכיום אם כיו בעת משפטית.

<u>שאלה אבגד</u> השב מבדיקה הידיד השפה הוא דבות הבדות והשאלה כיצד יבוא בחלק את השפה עם האחדים היא שאלה בשפטית אי שאין מדים להסכם אי מחשבה החוכית דבר של פרוק השיחות. הידעה המקיפה מבדיה גדים את השפה בין בבדיקה א ובעדים בי - יכול להיות שהחוכיה היא הדיעה המקיפה אין הבדים לקבוע זאת.

<u>שאלה בגימל</u> העיר כי הבחינה היא לצורך בדיוק מרי החלטה.

<u>שאלה דלת בשם הבית כוסאד ומה אלבדים יודעו (שאלתו קודם מה ב-</u>

ביין כי יחד עם משה זילבפרד ומתי ליכטיין שהיו הבעדים לשפת שב ב-9 לינם. יצג את חברת "תומרי" שהוא הבעלים של כל השפה למעי שחולק ובימה הוישה החברה תביעת פיצוי נגד פולשים שפלשו לחלקה וקיבלה צווי מניעה, המשפה מטיבת פולטות ואחרות. סיבה לבטל אותם ובעת אנו עדים לה באה של אותם מחלקים בדברים. מתנגד להכשר בבניה הבדוי הוכית ולדיין המובעת להיאו המדינה גם כי בדיבה להתנגד ולא הם בבעד. לדעתם ולאי שביעות רבונם של המתנגדים - הדרך המובעת בועדה לשת את הבתים ולכך אין העדבה. מבחש לא לבטש שיבוי באדגון של בית המבדות ואם דרוש הדרך לבדוק הבדים בבעד - מסכימים להפגש עם נציגו הועדה המקומית ולמצוא את התיאו ללדה שיפוע כמה שפחות בבית המבדות.

<u>שאלה עלינו בשם מאסף השב התנגדים מס' 4-הם</u>

ביין כי הגיש התנגדות באופי כללי בנושאים שהועלו הדים לפי המתנגדים הרבים ותוך על הנימוקים שהועלו בכתב בדיון.בנושא הטפציפי של התנגדותו הוא מיצג את סוגים דשה בעל חקלה שהלק מתוך בעל עמאל של הבביש הטוכה הנמצא בגבול של אזור מגורים פיוחד (S הראיה והשטח של מרשו נמצא ממש בגבול אזור המגורים יש לדעתו עדיין אפשרות לתקן את הגבול ולצרף את חלקתו לאזור המגורים דבר שכטענתו לא יכפע בשום תכנית. הוא רוכ אף לחצוב כדי להסיים את בית. מבקש לקבל את התנגדות ולשנות את התכנית באופן שהחלקים של מרשי יכנס להחום אזור המגורים ובמסגרת לעמעם את אזור בית הקברות.

שאול בן-שאול מעיר בשם העותרת
ד"ר הועדה המקומית היא לבצע את ההתנגדות ולקבוע את יעוד הקרקע לאזור מגורים ג.

מוחמד אל עמד - התנגדות מס' 15
מתנגד לתוואי הכביש הפונה בחלקו ומבקש לשנות את תוואי הכביש כך שלא יפגע בחלקתו ולהעדה לאזור מגורים ג.

נאדלם עבדו נעים - מתנגד מס' 16
מוסר נתונים: בשנת 82 נרכשה החלקה על ידו ובשנת 86 התכונית יעדה אותה לשטח ירוק כיוון כי הוות והם לא קוראים עיתונים לא היו מודעים להמיבה השטח לירוק. נאמר להם רק ב-12% משטח יהיה אפשר לבנות על השאר - לא. לכן הוא מתנגד הם בעד זה שיסללו כבישים וקימו גנים וספרוקים ציבוריים אבל קובלים על האחוזים הגבוהים המופקעים לצרכי ציבור ועוד כי השטח שנרכש הוא שייך ל-4-5 משפחות.

שאול בן-שאול
הועדה המקומית קבלה את ההתנגדות והמליצה לשנות את יעוד השטח המבוקש לאזור מגורים ג.

עורך אלואני מיכל - בשם השפחת בודדי מס' 17
ציין כי בעד השטח נמצא בארנונה הברית ירש את השטח בנו של ד"ר בודדי שמת. ד"ר בודדי ואימו ימתו הבעלים באותן חלקות ממשפחת בודדי הם אנשים זקנים שהא ידעו בכל על הפקדת התכונית. החבר לא הובא בכלל לידיעתם. החבר נודע להם רק באפראיל ובחודש 5/89 התפנו לידיעת ההתנגדות כאלו שבדקו את הנושא נגוע. עוד בתקופת השלטון הירדני לפני מלחמת ששת הימים היה באותה שת 26.697 מ"ר והחלקה הזאת חולקה במסגרת תכונית מפורטת מס' 84 ו-3 שאושרה ע"י הועדה המחוזית עוד בתקופת השלטון הירדני. התכונית 84 ו-3 משנת 1959 אושרה בישיבה מס' 120 מיום 5/59 ב-3 השטח הזה יועד לבניה למגורים. מדובר בעדי החלקות בנו של אותו שטח הבנוי ד"ר בודדי ואחריו גם בנו. לא יכלו לבנות לפי התכונית החדשה. בבעלותם 3 חלקות. בצד המערבי לחלקותיהם קיים בית מגורים ובצד הדרומי - גם בית מגורים גדול. חלקה 4+3+2 הן "נופלות" בצד המערבי של הכביש שיורד ומתחבר לכביש הראשי ירושלים יריחו.
התכונית שולחה מבעלי הקרקע את זכויותיהם בכך שמשנה את יעוד הקרקע. מקרקע שיועדה למגורים לבנין ציבורי. החלקות חולקו ואושרו כדין בתקופת השלטון הירדני ובחלקן תכניות שהובאו ע"י עיריית ירושלים (עובדה שבתכי רשיונות בניה על חלקות הממוכות לחלקה הזו) במסגרת אותם אחוזי בניה שהיו בתקופת השלטון הירדני ואילו היום עפ"י היעוד המתוכנן לן תהיינה לבניני ציבור. יכול לספק לחברי הועדה את העתק התכונית הירדנית שנעשתה בזמנו והנמצאת ברשותם. טוען כי התכונית מפלה אותו ביחס לחלקות אחרות בכך שלא חלקה את הנטל של כל הבעלים. לכן מבקש שהיעוד הזה יבוטל וישאר יעוד החלקות בפי שהיה מימים עברו (לפני שנת 59)

שאול בן-שאול משיב בשם העירייה
הועדה לא נתנה תו"ד מהסיבה כי לפני הועדה המקומית. לא הועדה בלל התנגדות.

תמאדו אבו הדואוו - מתנגד מס' 20
בשתו היא כללית לגבי כלל השכונה. קיימת תחנת אוטובוס בכביש הראשי ואין כביש או שביל המקשר אותו עם השכונה מבקש ליצור מעבר להולכי רגל בין הדרך העליונה לבין הכביש.

(פרוטוקול מחוזית 4.3.1990)

שאול בן-שאול משיב בשם העדינה
הועדה המקומית כבר את ההתנגדות הגיעה לכבוש עבודי ציבורי במקום.

יוסף עדי סלימן + יוסף מוחמד עיסא מוסא + מוסא מוחמד חמד + נדמי אבו רמוז מתנגדים מס' 28+27+25+29

מדובר בשטח תעשיה קל משפחות מרובות ילדים התכנית יעדה את השטח כבית קברות. טענים כי זהו כל רכושם היחידי קיימת אצלם מצוקת דיור. מתנגד מס' 28 יוסף עדי סלימן טוען כי ביתו בנוי בקו 0 להרחבת הדרך המוצעת כלימר בתוואי התכנון ודבר זה יוצר בעיה.

שאול בן-שאול - משיב בשם העדינה
הועדה המקומית המליצה לקבל את ההתנגדות וליעד את השטח כאזור מגורים 5 וכן את התנגדות מר יוסף עדי סלימן ולקבוע כי-קו הבנין יהא הבנין הקיים.

עורך דוחד אורן מיראר - מתנגד מס' 26
טוען כי יש לו שטח של כ-3 דונם בלבד ומשפחתו מונה 11 ילדים והוא בעל דירה יחידה בגוש מגורים עד יבנאלה היתה לבנות בית בחלקה. התכנית מונעת אפשרות בנוה בחלקתו.

שאול בן-שאול משיב בשם העדינה
ההתנגדות היא לכבד את ההתנגדות וליעד את החלקה לאזור מגורים 3.

מוחמד סנוך אלקאסם אלקאסם - מתנגד מס' 22
טוען כי יש לו מגרש בתוך השטח מידתי שם הוא ילדים הוא ועוד 5 שכ' מבקשי דרך נוספ בדרום 4 מ' ובאורך 120 מ' יעבור באמצעם. כי התוואית נשמר עד השטח ל המשפחות. מתנגד לתכנית הפוגעת בחלקה על הדרך המתוכננת. טוען עוד כי לכל אחת מן המשפחות יש מסך ולא צריכים מקום חניה.

שאול בן-שאול
הועדה המקומית המליצה לקבל את ההתנגדות בתנאי שהרחבת הדרך תהיה לטובת צידי הכביש והתוואי ישונה בצורה שיעבור על גבול שתי החלקות מעד מידה והמבוקש תהא שווה.

משוואקו עבד אל וחב
טוען כי הוא בעל משפחה ל-10 נפשות והם גרים בבית ששטחו 72 מ"ר וכי יש לו בת משותקת ורצה לעבור מהמקום בגלל הבה המשותק. מבקש לשנות את היעוד של המגרש ממקום ירוק - למגורים.

שאול בן-שחר
לא קיימת חו"ד של הועדה המקומית מהסיבה כי ההתנגדות לא הגיעה אליהם.

מר סויסה ציין כי הועדה תדון בהתנגדות שלו בנפרד.

החלטה: להטיל על לשכת התכנון לרכז את חוות הדעת להתנגדויות ולקיים דיון נאחר שתובן חוות דעת מנומקת.

אליהו סויסה

כ"א בסיון תשנ"
14 ביוני 1990

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מס' 8/90 מיום ג' ב' באדר תש"ן 27.2.90
י"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו:</u>	א. בן-אשר	-	מתכנן המחוז
	י. בן-פורת	-	נציג ציבור (מ"מ)
	י. הירמן	-	נציג ציבור (מ"מ)
	מ. וייזל	-	נציג ציבור (מ"מ)
	ש. כהן	-	נציג שר השכון
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	פ. פינקלמן	-	נציגת שר החקלאות (מ"מ)
	ד. קפמן	-	נציג ציבור
	ת. רדוה	-	נציגת שר המשפטים
	ק. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור
	א. [illegible]	-	[illegible]
<u>נכחו:</u>	ד. ברגמן	-	נציג ציבור (מ"מ)
	א. ברזני	-	מחלקת תכנון עיר - עיריית ירושלים
	ד. וייסטינד	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
	ש.ז. זוננפלד	-	נציג ציבור (מ"מ)
	מ.זיגלמן	-	לשכת התכנון המחוזית
	ג. יניב	-	יועץ סביבתי
	א. מורנו	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. פלאום	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	-	מזכירת הועדה המחוזית
	ד. קאסוטו	-	נציג איגוד האדריכלים (מ"מ)
	מ. שרף	-	לשכת התכנון המחוזית
<u>נעדרו:</u>	א. אינשטיין	-	נציג מע"צ
	ד. תומר	-	נציג שר הבטחון
	א. לבנטל	-	נציג שר הבריאות

(פרוטוקול מחוזית

(20.2.1

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

א. תכניות להפקדה

1. תכנית מס' מי/611 - איחוד חלקות ושינוי קוי בנין

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.8.89
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. להוסיף סעיף קוי בנין - "קוי בנין יהיו לפי המצוין בתש
2. יש להוסיף תרשים סביבה של מיקום החלקות והכביש העוב
1:1250.
3. תנאי להמשך בדיקת התכנית - חתימה בעלי הזכויות בשתי ה
הרשום בטאבו.
4. להוסיף סעיף לשיפוי הועדה, בתקנון התכנית.

גב' פלאום הסבירה כי מדובר באיחוד שתי חלקות במוצא ויצירת מג
בגודל של 118 מ"ר. התכנית קובעת קוי בנין. אין מניעה להפק
התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. תכנית מס' מי/650 - שינוי יעוד מדרך לכבודים וצרוף השטח למגרשים
סמוכים - מבשרת ציון
דיון חוזר מיום 19.9.89

מר בן-אשר הזכיר במה מדובר וציין כי הועדה החליטה להפקיד את התכנית
ובתנאי שלא יוסיפו זכויות בניה למגרשים.

גב' פינקלמן ציינה שהבעיה היא בקשר למגרש האמצעי שעדין לא בנוי. שטחו
קטן יותר מהאחרים וזכויות הבניה בו קטנות יותר. שכנין משני הצדדים בנו
כבר ופלשו לשטחו. ברוב מקרים נגדם משפטים. מטרתה היא בעצם לפצות את
בעל המגרש האמצעי וצרף למגרשו את השטח הנוסף.

מר בן-אשר טען שבעל הקרקע יקבל את זכויות הבניה המגיעות לו למרות
שקיים גדר בתוך מגרשו. שטח המגרש 415 מ"ר וניתן לבנות בו בנין בן 2
קומות ועד 35%.

מר קוסה ציין כי הועדה היתה מודעת לנושא ולא לחינם החליטה מה
שהחליטה.

הוחלט: לא לקיים דיון חוזר

ב. תכניות לאישור

3. תכנית מס' מי/350 ג' - שינוי גבולות מגרשים - הר טוב
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים 3724 מיום 17.12.88.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

(פרוטוקול מחוזית 20.2.1990)

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

א. תכניות להפקדה

1. תכנית מס' מי/611 - איחוד חלקות ושינוי קווי בנין - מוצא עילית

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.8.89
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. להוסיף סעיף קווי בנין - "קווי בנין יהיו לפי המצוין בתשריט".
2. יש להוסיף תרשים סביבה של מיקום החלקות והכביש העובר לידו בקנ"מ 1:1250.
3. תנאי להמשך בדיקת התכנית - חתימה בעלי הזכויות בשתי החלקות שפיי הרשום במאבו.
4. להוסיף סעיף לשיפוי הועדה, בתקנון התכנית.

גב' קאנט הסבירה כי מדובר באיחוד שתי חלקות במוצא ויצירת מגרש אחד בגודל של 118 מ"ר. התכנית קובעת קווי בנין. אין מניעה להפקיד את התכנית.

החלטה: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. תכנית מס' מי/690 - שינוי יעוד מדרך למגורים וצמוד השטח למגרשים סמוכים - מוצא עילית
דיון חוזר מיום 19.6.89

מר בן-אשר הזכיר במה מדובר וציין כי הועדה התליטה להפקיד את התכנית ובתנאי שלא יוסיפו זכויות בניה למגרשים.

גב' פינקלמן ציינה שהבעיה היא בשטח למגרש האמצעי שעדיין לא בנוי. שטחו קטן יותר מהאחרים וזכויות הבניה בו קטנות יותר. שכניו משני הצדדים בנו כבר ופלשו לשטחו. כרגע מתנהלים נגדם משפטים. מטרתה היא בעצם למצוא את בעל המגרש האמצעי ולברר למגרשו את השטח הנוסף.

מר בן-אשר סבון שבעל הקרקע יקבל את זכויות הבניה המגיעות לו למרות שמניים נדרך בתוך מגרשו. שטח המגרש 415 מ"ר וניתן לבנות בו בנין בן 2 קומות ועד 33%.

מר קוניסה ציין כי הועדה היתה מודעת לנישא ולא לחינם התליטה מה שהתליטה.

החלטה: לא לקיים דיון חוזר

ב. תכניות לאישור

3. תכנית מס' מי/350 ג' - שינוי גבולות מגרשים - הר טוב
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים 3724 מיום 17.12.88.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלטה: לאשר את התכנית.

ג. הודעת היו"ר

מר סויסה הודיע לועדה כי הוחלט למנות חוקר לקידום התכניות במגזר הערבי שלגביהן הוגשו מספר רב של התנגדויות, ובנוגע לתכנית מס' 2316 - עיסווה - נבחר מר יוסף סוקר לחוקר.

ד. בקשות הפקעה

4. בקשה להפקעה בגוש 30259 חלק מחלקה 88 - עפ"י תכנית מס' 62

הועדה המקומית המליצה מיום 24.9.89
לאשר את ההפקעה.

הוחלט: להוריד את הבקשה מסדר היום לבדיקה נוספת.

5. בקשה להפקעה חלקה מחלקה 128 בגוש 30026 - עפ"י תכנית מס' 66

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.11.89
לאשר את ההפקעה.

גב' פלאום הסבירה שמדובר בדרך שכבר הורחבה באזור רחביה, בתכנית מס' 3420 אין סעיף הפקעה ולכן יש צורך באישור הועדה המחוזית לעניין ההפקעה.

הוחלט: לאשר את בקשת ההפקעה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

6. בקשה להפקעה על פי תכנית מס' 3420

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.11.89
לאשר את ההפקעה.

גב' פלאום הסבירה שמדובר במגרש הכדורגל במלחה. במקום יש הסדר חדש של גושים והועדה המקומית ערכה רישום מסודר של גושים וחלקות. אין מניעה להפקיע.

הוחלט: לאשר את בקשת ההפקעה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ה. תשריטי חלוקה לצרכי רישום

7. תכנית מס' 3335 - בקשה לאישור תשרים חלוקה לצרכי רישום עם סטיות פסגת זאב - גוש 30665 - תצ"ר 4055

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.11.89.
לאשר את תכנית החלוקה.

הוחלט: לאשר את תכנית החלוקה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

8. תכנית מס' 3335 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות - פסגת זאב גוש 30661 - תצ"ר 4054

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.11.89.
לאשר את תכנית החלוקה

הוחלט: לאשר את תכנית החלוקה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. תכנית מס 3335 ו-3336 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רשום עם סטיות פסגת זאב - גוש 30666 - תצ"ר 4057

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.11.89.
לאשר את תכנית החלוקה

הוחלט: לאשר את תכנית החלוקה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

10. תכנית מס' 3331 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לרישום עם סטיות פסגת זאב - גוש 30659 - תצ"ר 4053

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.11.89.
לאשר את תכנית החלוקה

הוחלט: לאשר את תכנית החלוקה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. תכנית מס' 3332 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לרישום עם סטיות פסגת זאב - גוש 30660 - תצ"ר 4052

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.11.89.
לאשר את תכנית החלוקה

הוחלט: לאשר את תכנית החלוקה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. תכנית מס' 3336 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לרישום עם סטיות פסגת זאב - גוש 30662 - תצ"ר 4056

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.11.89.
לאשר את תכנית החלוקה

הוחלט: לאשר את תכנית החלוקה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ד. תיקון החלטה

13. תכנית מס' 3340 - נחלת אתים
מובא לתיקון החלטה מיום 9.11.89

מר בן-אשר הזכיר שבהחלטת הועדה נקבע כי התניות תסומנה בתשריט בכל מגרש ומגרש. התשריט ערוך בקנה מידה של 1:250 ומבחינה טכנית לא ניתן לסמן בו את התניות ולכן הוא מציע לבטל את ההוראה הזאת מהחלטת הועדה.

הוחלט: לבטל את הסיפא של סעיף 4 ב' בהחלטת הועדה המחוזית מיום 9.11.89 ולמחוק את המלים "ומיקום התניה יצויין בתשריט התכנית".

14. תכנית מס' 2945 - נווה חישוב שטחים לבתי מלון
מובא לתיקון החלטה מיום 31.10.89

מר בן-אשר הסביר שבטעות הוחלט בישיבה ביום 31.10.89 לגנוז את התיק וכי יש צורך לקבל החלטה בדבר דחית התכנית המפוקדת.

הוחלט: 1. לבטל את החלטת הועדה מיום 31.10.89
2. לדחות את התכנית.

15. תכנית מס' 3941 - תחנת כיבוי אש - נוה יעקב
מובא לתיקון החלטה מיום 31.10.89

מר בן-אשר הזכיר שבהחלטת הועדה בדבר הפקדת התכנית צויין כי יש להעבירה למועצה הארצית לענין קוי בנין. התכנית הועברה למועצה הארצית ושם הסתבר שאין צורך באישור המועצה הארצית מכיון שהכביש הארצי אינו קרוב למתחם הנדון.

הוחלט: לבטל את סעיף 1 בהחלטת הועדה מיום 31.10.89.

ה. תשריט פיצול

16. תשריט פיצול על פי תכנית 2045 - גוש 30119 חלקה 24 - שכונת ארנונה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.5.89.
א. לציין בתשריט השטחים המתקבלים כתוצאה מן החלוקה.
ב. להעביר נספח הבינוי כבדיקת שטחים ע"י אגף הרישוי.
ג. במידה והשטחים תואמים הוראות תכנית 2048 יש להעביר החומר לקבלת תגובותיהם של השותפים האחרים במגרש.
ד. להעביר כל החומר בצירוף הערות וחוות דעת לועדה המחוזית.

מר בן-אשר הסביר כי במסגרת תכנית מס' 2045 - המאושרת - נעשו איחוד וחלוקה חדשים. נעשה "שידוך" בין מספר בעלים של חלקות שונות וניתנה אפשרות לפצל את החלקות החדשות שוב. בסעיף מס' 22 בתקנון התכנית נקבע איך יעשה הדבר.
מגרש חדש מס' 24 הינו מגרש פינתי ויש לו שני בעלים. אחד מהבעלים הגיש בקשה לפיצול וצירף לבקשתו את המיפרט להיתר בניה. מר בן-אשר הקריא את סעיפים 22 ב' ו-22 ד' בהוראות התכנית וציין כי הבקשה לפיצול אינה תואמת את הוראות התכנית. המבקש העביר את הבקשה לכתובתו של הבעלים השני ולא התקבלה כל תגובה תוך 21 יום. הועדה המקומית העבירה את הבקשה לדיון בועדה המחוזית ולשכת התכנון הגיש מכתב התנגדות מאת הבעלים השני של המגרש. תגובתו הגיעה מאוחר מדי וההוק לא קבע כיצד לפעול במקרה כזה.
לדברי מר בן-אשר - אומנם תכנית הפיצול לא מתאימה להוראות התכנית אך היא עדיפה מבחינה תכנונית כי כך יהנו שני הבנינים מהנוף ולא רק זאת אלא שהבנין של הבעלים השני יהיה בעל 3 חזיתות מבונות. המתנגד טוען שאין זה כך וכי בנין המבקש יסתיר לו את הנוף.
יש על כן לבדוק - מבחינה משפטית - האם וכיצד ניתן לאשר תשריט פיצול שאינו עומד בהוראות התכנית ודבר נוסף, האם הועדה מוכנה לאשר את התשריט מבחינה תכנונית.

מר קפמן הציע להחזיר את הבקשה לועדה המקומית כדי שהיא תדון בתגובת השכן.

מר סוריסה הציע להסמיך את מתכנן המחוזית ואת נציגת שר המשפטים להפגש עם הצדדים ולגבש חוות דעת והמלצה בנושא.

גב' פינקלמן ציינה שניתן לבצע חלוקה ללא הסכמת הבעלים. אם החלוקה תואמת את הוראות התכנית כאן המצב שונה. המתנגד טוען שערך דירתו ירד אם תאושר החלוקה המבוקשת.

מר הימן טען שבהרבה תכניות ישנן הוראות מפורטות מידי ונוקשות מידי שלא תמיד ניתן לבצעם. בתכנית הנדונה צריך לשנות את ההוראות בדבר אפשרות הפיצול. במקרה הנדון דרושה הסכמת הבעלים.

מר בן-אשר הסביר שגם אם היתה הסכמה מצד הבעלים השניים, במקרה הנדון הוגשה בקשה שלא מתאימה להוראות התכנית והשאלה היא מהו ההליך לאשרה. בעבר אושרו בקשות שלא תואמות את הוראות התכנית בהליך אשור בועדה המחוזית אך היתה לגביהם הסכמת כל הבעלים.

החלטה: לדחות את המשך הדיון עד לאחר שהנושא יבדק שנית ע"י מתכנן המחוז ונציגת שר המשפטים בועדה.

ח. תכניות לאשור

17. תכנית מס' 3991 - תכנית בינוי לישיבה. הרחבת דרך לתחנת אוטובוסים ושפ"ע - רמות פוריו
המשך דיון מיום 19.12.89

גב' פלאום הסבירה שלאחר שהוחלט על מתן תוקף לתכנית הועבר אליה חשוב שטחים מעודכן והיא ממליצה לתת תוקף לתכנית בהתאם לתחשיב החדש.

החלטה: לתת תוקף לתכנית.

18. תכנית מס' 3748 א' - שינוי ישוב לשעת הפקעה - הסמוך
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3724 מיום 17.12.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלטה: לתת תוקף לתכנית.

19. תכנית מס' 3948 - הוספת בנית ושימור "בית ברכה"
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3724 מיום 17.12.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלטה: לתת תוקף לתכנית.

20. תכנית מס' 4004 - שינוי ישוב ממגורים למוסד והגדלת אחוזי בנית - רח' בלקיוס

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3724 מיום 17.12.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלטה: לתת תוקף לתכנית.

ט. תכניות להפקדה

21. תכנית מס' 3139 - תכנית מתאר - שכונת המגרבים

מר בן-אשר הסביר כי בעקבות החלטה הועדה להפקיד את תכנית מס' 3139 א' יש לדחות את תכנית מס' 3139 שקדמה לה. כזכור - תכנית מס' 3139 א' הוכנה כתוצאה מסבכת ההתנגדויות לתכנית שקדמה לה וכן כתוצאה מפגמים טכניים שהתגלו במסמכי התכנית הקודמת.

<u>החלטה:</u> לדחות את התכנית עקב ההחלטה על הפקדת תכנית מס' 3135 א' והפגמים המכניים שקיימים בה.

22. תכנית מס' 4088 - השלמת קומה שלישית - רח' אלפנדרי פינת הטורים מקור ברור

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 24.9.89
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. יוגשו אישורי יחידת המודדים ואגף הרישוי.
ב. התכנית תתוקן מבחינה טכנית

<u>מר בן-אשר</u> הסביר שבמגרש היועד לאזור ממגורים 3 ברח' אלפנדרי פינת רח' הטורים, קיים בנין בן 2 קומות ועליו חלק מקומה שלישית. אחוזי הבניה הקיימים הם כ-93%. התכנית שהוגשה היא להשלמת קומת הגג ובנית גג רעפים. אחוזי הבניה יגיעו ל-122%. לא מדובר ביחידת דיור חדש אלא בהרחבת דירה קיימת. הבקשה לגג רעפים נובעת הן מבעיות רטיבות והן מדירשה של הועדה המקומית שלדבריה האזור מאופיין בגגות רעפים. על פי תמונות שהוגשו ללשכת התכנון הבנין לא יהוה חריג בסביבה. אין מניעה להפקיד את התכנית.

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

23. תכנית מס' 4056 - תוספת קומה ושנוי בחלוקה פנימית - רח' אלפנדרי - שכ' מקור ברור

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.8.89
1. התכנית תאושר בכפוף לתנאי כי מספר יחידות הדיור אחרי השנוי לא יעלה על הקיים היום.
2. לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:
   א. ישופרו החזיתות הצפונית והדרומית בהתאם למסומן בתכנית בסימן א'.
   ב. יאושר חישוב השטחים על ידי אגף הרישוי בהתאם לנוהל החדש של חישוב חדרי מדרגות.
   ג. דרושים תיקונים טכניים.
   ד. החזית הצפונית תצופה אבן טובזה וכל חדרי השירותים ישופצו.
   ה. יש לסמן בחזיתות באדום את תוספת הבניה.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שמדובר באזור במיועד למגורים 3 ובו קיים בנין בן 2 קומות שנבנו כו תוספות שונים בחזית האחורית. התכנית היא להוספת קומה לבנין עם גג רעפים וכן בנית חדר מדרגות חיצוני כדי להגיע לקומה השלישית. אחוזי הבניה יגיעו ל-162%. בבנין הקיים ישנם 8 דירות קטנות, הבקשה היא לאחדן וליצור מהן 4 דירות גדולות יותר ובקומה הנוספת עוד שתי דירות. בסך הכל יהיו בבנין 6 דירות. בבירור שנערך עם המתכנן הסתבר שהמקלט יהיה תת קרקעי. לקומה הנוספת, השלישית תהיה גישה ע"י חדר המדרגות פנימי. חדר המדרגות החיצוני יגיע רק עד הקומה השניה והשטח שהיה מיועד להיות חדר מדרגות יצורף לשטח הדירות. מומלץ להפקיד את התכנית המתוקנת ובהתאם לתנאים שדרשה הועדה המקומית.

<u>מר כאסנטו</u> ציין שבאזור ישנם בנינים טיפוסיים והוא חושש שהתכנית הנדונה תיצור תקדים לכן לדעתו יש להקפיד שתהיה התיחסות לשימור הסביבה.

<u>מר בן-אשר</u> טען שיש להכין תכנית כללית לאזור בדוגמת התכניות להרחבות דיור בשכונות הצפוניות של העיר.

מר קאסוטו הציע שהמתכנן יקבל מהעיריה הנחיות בנושא ההתאמה לסביבה.

מר רחמימוב דרש שלא תאושרנה תכניות דומות בעתיד בטרם תוגש לועדה תכנית כללית לאזור.

החלטה: 1. להפקיד את התכנית המתוקנת שהוצגה בפני הועדה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
2. מחלקת מהנדס תנחה את המתכנן בכל הנוגע להתאמת הבנין לסביבה.
3. הועדה המחוזית מודיעה בזאת שלא תדון ולא תאשר תכניות דומות בעתיד אלא לאחר שתוגש לה תכנית כללית לתוספות בניה באזור.

24. תכנית מס' 3593 א' - שינוי בינוי, הגדלת מס' קומות ומס' יח' דיור - רח' עלי כהן - שכ' תל-ארזה

הועדה המקומית הנליצה בישיבתה מיום 24.9.89
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.8.89
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. יתווסף סעיף בהוראות התכנית לגבי ביצוע הפיתוח בד בבד עם בנית הבנינים על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם ובאישור היאום

מר בן-אשר הסביר שמדובר בהחלפת בנינים בשכונת תל-ארזה עיש קיבוץ התכנית עם הוראות בינוי והפיכתו לבנין בנוי. מוזרים התוספים תצרוכת פנימיות. עתה הוגשה בקשה לשנות את הוראות הבינוי הקובעים ברח' עלי הכהן וכבנות 3 בנינים מרובעים כשתהי המדרגות ישרת 4 דירות בכל קומה. על פי הבינוי המודם תהי המדרגות היו אמורה לשרת 3 דירות בכל קומה.
לבנינים שני אגפים. על פי תכנית א-ש בהתאם לבינוי המודם בחזית לאורך רח' עלי הכהן יהיו 4 קומות מעל מרתף ובחלק השני של הבנין 5 קומות מעל מרתף. בתכנית המוצעת. באותו חתך ישנם 5 קומות מעל מרתף בסמוך לרח' עלי הכהן ובחלק השני של הבנין 6 קומות מעל קומת מרתף.
בבינוי המוצע ישנן 2 יחידות דיור נוספות. על פי הבינוי המאושר הבנינים מקיפים חצר פנימית כשרמתם. הבנינים על פי הבינוי המוצע - מרובעים וממוקמים האחד ליד השני. כשענת היזמים - הדירות מיועדות למשפחות מעוטות יכולת וההעמסה של הדד מדירות שמשרת 3 דירות בכל קומה קשה עליהם. עוד טוענים היזמים כי עם פי הבינוי המודם ישנו ריכוז של מספר גדול של משפחות בחצר אחת וזה עלול להוות מטרד. דבר נוסף ע"פ הבינוי המודם היו לכל דירות ארבע כיווני אויר ואילו עם פי הבינוי המוצע ישנו קיר משותף אחד בין הדירות.
בתשובה לשאלתת מר ש. כהן ציין כי לכל בנין ישנן שתי כניסות, אחת מהכביש העליון ואחת מהתחתון ולכל בנין יש מעלית כפי שתוכנן בבר קודם. המרחק בין הבנינים הוא כ-16 מ' ובכל בנין כ-20 דירות. הכוונה עתה היא להפקיד את הצעת הבינוי החדשה.

מר קאסוטו ציין כי על פי הבינוי המודם לשומת המוצע. ישנם חללים ודולים יותר למשחקי ילדים והמרחק בין הבנינים רב יותר.

מר בן-אשר ציין כי כל השטחים הפתוחים על פי הבינוי החדש גדולים יותר. אומנם על פי הבינוי המודם השטחים הללו יהיו יותר מוגנים אך מאידך הם היו עלולים ליצור מטרד רעש גדול יותר.

28. תכנית מס' 3335 ב' - הקצאת שטח לסופרמרקט - פסגת זאב
מובא להמשך דיון מיום 14.11.89.

מר בן-אשר הזכיר כי מדובר בבנין סופרמרקט שמעליו 4 קומות למגורים וכי עלתה בזמנו השאלה אם פתרון החניה מתאים לתקן והאם זה לא יהווה מטרד למגורים בסביבה. ההחלטה שהתקבלה אז היתה: "לדחות את המשך הדיון עד לאחר שיוגש לועדה פתרון בנושא תקן החניה ומיקום החניה שיהיה בתאום עם נציג שר התחבורה בועדה המחוזית". מדובר בקומה מסחרית במפלס המדרכה של הכביש התחתון כשמהכביש העליון תהיה רמפה לגג הסופר ועל הגג יבנה בנין המגורים והחניה למגורים. בתגובה להערת מר נקמן ציין כי יש צורך לתקן את התכנית.

מר נקמן ביקש שיצויין שהתיקון יכלל בתכנית.

מר בן-אשר המשיך וציין עי עקב הבעיה הסביבתית שהתעוררה פנתה הועדה למר יניב ולאור דרישתו הועבר מתקן האשפה למקום אחר ושאר התנאים שדרש צורפו כתכנית המתוקנת.

הבעיה שהתעוררה היתה בגין בנין המגורים שעל גג בנין הסופר מכיון שעל פי התכנית לא נשאר שטח פתוח לדיירים. הועדה פנתה למתכננים ודרשה ארגון מחדש של שטח הגג או מה שהכי היא תכנית לפיה כל שטח הגג ישמש בחניה לבנין המגורים וכמובן שלא כזאת היתה הכוונה.

גב' פינקלמן טענה שאחד הדברים העקרוניים שהועלו בדיון הקודם היה ענין הקרבה היחסית של הסופר והמגרש למגרש המסחרי של השכונה. בתגובה לדברי מר בן-אשר שלא כך היה טענה שאם כן יש להעלות נושא זה שוב ולשאול את השאלה האם יש צורך בתוספת שטחים מסחריים בשכונה.

גב' ברזקי ציינה בראשית דבריה כי המלצותיו של מר יניב התקבלו. באשר לטענת גב' פינקלמן ציינה כי האתר ממול הוא בעצם מחוצו מסחר ברמה כלל עירונית - כלל שכונתי והוא לא יבוצע בקרוב. לעומת זאת הסופר המבוקש הינו צורך אמיתי של השכונה ויש להתייחס גם לעובדה שישנו יזם שאינו פילנטרוף שמוכן לבצע זאת.
בנוגע לטענה שהעלה מר בן-אשר - אומנם נכון שלבנין הספציפי הזה אין חצר משחקים לילדים. יתכן שאפשר לעבד את שטח החניה פתוח או יותר אך זו לא היתה המטרה. שטח החניה נצבע באפור בדי לאפשר משרדים ולאו דוקא מגורים. לכל המגורים בסביבה ישנן גינות פרטיות. כאן, במרחק של זריקת אבן ישנה גינה ציבורית גדולה מאוד והיא יכולה לשמש את דיירי הבנין שעל הסופר. בשכונה ישנם כמעט כל פתרונות הדיור האפשריים והבנין האמור יציע סוג אחד של דיור. מי שיקנה כאן את דירתו יסבים מראש שלא תהיה גינה לן צמודה.

מר בן-אשר טען כי הועדה אחראית לסטנדרטים של מגורים.

גב' ברזקי ציינה כי אם היה מדובר על שכונה שלמה כזאת - אזי טענתו של מר בן אשר היתה מוצדקת. זה לא המקרה כאן אלא רק בנין אחד - שיהיו בו כ-16 דירות - בכל השכונה.

מר ש. בהו טען שאם מדובר על סטנדרטים יש לזכור שמדובר בשכונה מרוחקת מהעיר, יש בה 3000 יחידות דיור ואף לא חנות אחת הקטנה מ-100 מ"ר. מכיון שמדובר בגורם כלכלי ולא ממלכתי - השיקול הכלכלי הוא השיקול היחיד שמנחה אותו. אין בתכנית ליקויים המורים ולדעתו אין מנוס מלאשרה. בעיר ישנם תקדימים לסוג זה של דיור - כמו למשל בנין המגורים מעל הסופר באגרון. הקונים ידעו מראש מה יעמוד לרשותם.

בשכונה יבנו בעתיד עוד כ-4000 יחידות דיור וכבר עתה ברור שזה לא יהווה פתרון סופי. יש לאשר את התכנית.

<u>מר בן-אשר</u> טען שאין לקבל את הטענה שישנה גינה ציבורית קרובה לבנין. גינה אינה משמשת רק למשחקים. בנין בתוך משטח חניה סובל ממטרדי זהום רעש וכד' והצורך בגינה מסביבו הוא גם כדי ליצור סביבת מגורים נאותה מה שאין כאן. הועדה בודקת תכניות על פי סטנדרטים מסוימים ותכנית זו לא עונה על הסטנדרטים האלה. הוא מציע אחת מהשתיים או שלא יהיה בנין מגורים על גג הסופר אלא בנין משרדים או שלא יהיה בכלל בנין על גג הסופר.

<u>מר קאסוטו</u> טען שיש להציג תכנית כללית של האזור. אומנם זה בנין מאזן בשכונה הקיימת אך אם מתכננים להוסיף שם 4000 יחידות דיור יש לדאוג למרכז מסחרי נאות.

<u>מר בהו</u> הסביר שוב שאת הסופרמרקט בעתיד לא מתכוננים לבנות בעתיד הקרוב אלא רק לאחר שיובטח שיהיו מספיק קונים. בשלב זה מדובר על סופר-מרקט קטן לצורכי השכונה.

<u>מר בן-אשר</u> טען שהתכנון המקורי היה בנין מגורים עם חנויות בקומת הקרקע. בנין הסופר היה אמור להבנות במקום אחר. השכונה התאכלסה וכיום אין [illegible] סופר. [illegible]

<u>גב' ברזקי</u> טענה שבעצם אין "מהפכה תכנונית" מהמצב הקודם. בתכנית המקורית דובר על מגורים עם חזית מסחרית. בשמאי"ר חנות כמגורים. בתכנית הנדונה החנות נדחה מעט ומסומנת באותו מקום.

<u>מר כסלו</u> סבר שהאיכויות עליהן מדבר מר בן-אשר אינן ברורות ואינן מתאימות לירושלים. בתוך עיר קוי הבנין הם 5 מ' ואין הרבה שטחי ירק, לדוב אין גינות צמודות לכל דירה ורק דיירי הקומה הראשונה נהנים ממנה.

<u>מר בן-אשר</u> טען שכל השטחים הירוקים שהיו בתכנית המקורית נמצאו בהבנין של הסופר - מבחינת הקיבולת שלו מעדיב שטחי חניה ולדוקים יותר ולכן השטח של החנות המסחרית גדל בעומת מה שהיה בתכנית הקודמת. את בנין הסופר-מרקט צריך לבנות אך בלי המגורים מעליו.

<u>מר סוויסה</u> העלה להצבעה הצעה להסקיד את התכנית כפי שהיא. בעד ההצעה הצביעו 3 חברים ונגדה 3 חברים.

<u>הוחלט:</u> מפאת שיוון הקולות בהצבעה יש להעלות את התכנית להצבעה חוזרת בישיבתה הקרובה.

29. <u>תכנית מס' 3398 ב' - התאמת נספח והתכים להוראות התכנית - פקנת זאב</u>
המשך דיון מיום 19.12.89

<u>מר בן-אשר</u> הזכיר כי בדיון קודם טען להיקף המסחר הגבוה. התכנית הועברה לבדיקה ונמצא שהטיעון צודק. יש להסקיד את התכנית המצומצמת.

<u>הוחלט:</u> בהמשך להחלטת הועדה מיום 19.12.89 בדבר הסקדת התכנית קובעת הועדה כי היקף שטחי המסחר בחזית המסחרית יהא בהתאם לתוצאות הסקר שהובן ע"י משרד השכון.

30. <u>תכנית מס' 2092 א' - תוספת בניה וקביעת בינוי מלון - "סירת בת-שבע"</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.11.88

להפקיד את התכנית בתנאי שתערך מבחינה טכנית ובתנאים הבאים:
תינתנה התחייבויות משפטיות ע"י מגישי התכנית ולשביעות רצון עו"ד העיריה לדברים הבאים:
1. לבצוע מפרץ החניה באוטובוסים בתחום רח' המלך גורג'.
2. לשיפוי הועדה המקומית כנגד תביעות פיצויים בגין אישורה של תכנית זו.

<u>מר בן-אשר</u> הסביר שמדובר במלון "סירת בת-שבע" שנבנה על פי תכנית 2092. התכנית יעדה את השטח לאזור מגורים 2 מיוחד והגבול שנקבע בה הוא גבול הבעלות של המלון. הבינוי של המלון התרכז במגרש הפינתי - מס' 60 - בבנין של 10 קומות והמגרש הפנימי - נשאר כמגרש תנית כשהכניסה אליו היא מרח' שמואל הנגיד. במגרש נוסף קיים בנין מגורים שהיה אמור לההרס אך לא נהרס. זכויות הבניה 268% - נוצלו כולן בבית המלון.
בעל בית המלון טען שלמלון יש מספר בעיות תפקודיות, בין היתר בעיית של כניסת אוטובוסים והוא ביקש הרחבה. מכיון שהדיעה היתה שאין מקום להרחיב את הבנין הקיים התבקש היזם להגיש תכנית שתשנה את הבנין הקיים כדי שהתוצאה התכנונית תהיה יפה יותר ובך תצא העיר נשכרת. הצעת הבינוי שהוגשה ע"י אדריכלית בנה כרמי הוא בעצם לעטוף את הבנין הקיים בחזית מודרנית ולהמשיך את הבנין באגף נוסף באותו גובה בתוך המגרש של המלון ולהמשיך בבניה מדורגת בתוך האתורי. אין ספק שהתוצאה הרבה יותר יפה מהבנין הקיים. החניה תהיה תת-קרקעית והכניסה אליה תהיה דרך השפה. הפתרון המקורי לבעית האוטובוסים היה לכלול בתחומי התכנית את שטח המגרש הסמוך - של הרוסים - ליצור מעין רחבה ציבורית שלשם יכנסו האוטובוסים ולפיכך הכניסה הראשית למלון תהיה ממרכז הבנין. על פי תכנית המתאר מיוחד שטח המגרש של הרוסים לבנין ציבורי. מכיון שחשבו שבמקום יבנה בנין הקונסוליה הרוסית היה חשש שהוא יסתיר את חזית המלון ואת הנוף הנשקף ממנו לגן העצמאות ולכן. זו היתה סיבה נוספת להפוך את המגרש לביכר ציבורית מול המלון.
התגובה מצד הרוסים לכוונות אלה היתה קשה והם לא הרשו להשתמש במגרש. אי לכך נשארה בעיגה בעית האוטובוסים שלא יכולים להכנס למגרש ואם לא תהיה התת קרקעית.
התכנית מציעה פתרון בעייתי במקצת - לפיה יחנו 3 אוטובוסים במגרש השייך לרוסים אך הוא בפועל בשימוש המלון. בתגובה להערת גב' ויסיקנד כי הפתרון היה לא להשתמש בלל בשטח זה ציין כי יש לשנות את הנספח בהתאם.
הפתרון לבעית האוטובוסים הוא הצרת המדרכה ברח' המלך ג'ורג' - דבר שיגרום לגדישת עצים - ולהחנות את האוטובוסים לאורך המדרכה הצרה שתוותר שם.
התכנית עברה ביקורת והמלצות של הצוות המקצועי הקודם של הועדה ונתקבלה בדרכתו של מהנדס העיר הקודם. מסיבות שונות לא הועברה התכנית אל ועדה המחוזית. בינתיים התחלפו מספר חברי ועדה מחוזית. הוא קיים התיעצות עם הצוות המקצועי הנוכחי של הועדה ולאחר מכן נערך סיור בשטח.
בשתי נקודות דעת הצוות היתה שלילית:
א. בנושא חנית האוטובוסים לאורך המדרכה - הצרת המדרכה ועקירת שורת עצי החרוב שהם חלק מהיחוז של הרחוב. יש לציין כי הנושא אושר ע"י מח' הגננות של העיריה.
ב. הבנין שימשיך את גובה הבנין הקיים - יוצר בעיה של הצללה והסתרה של אזור שיש לו אופי מיוחד - סמטת ריבלין. באזור שם ישנם בנינים בני שתי קומות עם גגות רעפים.
מסת הבניה חורגת מסדר הגודל של הבנינים בסביבה. למרות שלדעת הצוות המקצועי הקודם היה רעיון שבעתיד הבנינים מסביב יהיו בלוקים גדולים.

לדעת הצוות הנוכחי הדבר עלול להוות בעיה וליצור תקדים ולכן עדיף לדרג את הבנין ולמתן את גובהו.

<u>גב' פינקלמן</u> טענה של יתכן להחליף מידי פעם את הצוות שבודק את התכניות. אי אפשר לגמור עם זה. לדעתה התכנית לא משפרת את המצב הקיים משום בחינה שהיא. פתרון החניה גרוע. אומנם מר נקמן מסכים איתו כי זה פותר את בעית חנית האוטובוסים אך האדריכלים צריכים להגן על החלק העיצובי של העיר, וזאת הבעיה של הועדה.
הבנין מכוער יותר, גושי מאוד ויבלוס הרבה יותר מהבנין הנוכחי. היום הבנין הקיים משתלב איך שהוא עם הסובב אותו. הכיסוי של החזית לא יפה ומכסה אותו רק באופן תקני. בהגובה להערת מר בן-אשר שהכיסוי הוא לכל הבנין הקיים - טענה שאם כך - המצב מכוער עוד יותר.

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי מבחינה בנינית הוא אינו מסכים עם גב' פינקלמן אולם הבעיה היא בתפיסה של עיצוב עירוני בקטע זה של רח' המלך ג'ורג'.

<u>גב' פינקלמן</u> המשיכה וטענה שזו דוגמא נוספת שמתחילה עם בעיה קטנה ועושים ממנה תב' גדולה. היתה בעיה של חניה בסך הכל ואין ליצור בנין ענק בגללה.

<u>מר הימן</u> ביקש להתייחס לענין החנית וטען שיש לשים גבול להפקרות ולחוצפה [illegible]

<u>מר פינקלמן</u> טענה שבדיונים במסגרת הצוות המצומצם אף לא משתתף אחד העיז להביע דיעה נגד התכנית מכיון שהמחבנה היא גב' כרמי.

<u>מר ש. בהט</u> ציין באשר לעיצוב הרחוב - כי לרח' המלך ג'ורג' יתרון מבותי בגלל רח' יפו. הוא מעריב יפה וניתן להמשיך ולעבוד בהתאם לנתוני בשנים הקרובות. ישנם מאורכו בניינים גבוהים - הכל שלמה. מכון פטנזה. מלון ארץ ישראל המתוכנן ועוד וכן הפתרון העצובי בפי שמוצע עתה מתאים.

גם מבחינה בכלכלית - שאין להפריזה מבעיות תכנוניות - הגדלת המכון היא דבר חיובי. הבעיה שמתעוררת עקב התכנית היא בעיה מבנית - של פתרון החניה. הוא מתנגד לפתרון המוצע באשר לאוטובוסים כי ברור שיחנו שם יותר אוטובוסים מהמותר. יש למצוא פתרון תכנוני הולם לחניה.

<u>מר קאסוטו</u> הזדהה עם גב' פינקלמן ומר הימן. לבנין יש הופעה של בנין בקתי גמור, באילו רוצה להמשיך עד רח' המעלות. זה היה נסיון ראשון שירד אך לא נעשה נסיון לפתור את הבעיה.
זה האתר הגבוה ביותר ברח' בית כנסת ישורון הקפיד לשמור על הגובה כדי לא לעלות על המוסדות הלאומים. והבנין הנדון לא צריך לעלות בגובהו על גובה בית הכנסת וגובה המוסדות הלאומיים.
דבר נוסף - מאז שהתעוררה הבעיה עם הרוסים בנוגע למגרש, קרו דברים בברית המועצות ויתכן שכיום אפשר לרכוש את השטח ולפתור את הבעיה באופן חיובי.

<u>גב' ברזקי</u> ציינה שלא מדובר באותם רוסים.

<u>מר קאסוטו</u> ביקש לציין כי למרות דבריו הוא עומד מאחורי החלטות הצוות המקצועי.

מר קפמן תמך בדרישת היזם. לדעתו התכנית מציעה שיפור מהותי בבנין הקיים והיזם משקיע כסף רב בשיפור החזיתות.

מר נקמן ציין כי בזמנו היתה תכנית עם פתרון פשוט לנושא האוטובוסים אך הוא נפסל ע"י הועדה המקומית עקב הבעיות עם הרוסים. הוא מציע שיאמר בע"פ שהאוטובוסים יתנו היכן שהם חונים היום (במקום על המדרכה) והדבר עונה על התקן. בתקנון יכתב שהחניה המוצעת בתכנית היתה זמנית.
בתשובה לשאלת מר רחמימוב ציין שאין הוא מכיר את הנושא מבחינת אספקה וגישה לשרות לבנין.

מר רוזנבוים התנגד לדעתם של פינקלמן, היימן וקאסוטו. לדעתו "השמלה" החדשה משפרת ותורמת לסביבה. בדיונים במסגרת הצוות המקצועי לא דאה את הצורך בהורדת הגובה. כמובן שיש למצוא פתרון לחניה ללא הצרת הרחוב וללא עקירת עצים. אם בסופו של דבר המלון ישמש כמלון דירות זה יפתור את הבעיה.

מר וייזל הצטרף לדעתו של מר ש. כהן וציין כי הבעיה המעשית היא בעית החניה. בשום אופן אין להגות על המדרכה ויש למצוא פתרון אחר.

מר ברנשי תמך בדעת הצוות המקצועי וציין כי יש למצוא פתרון אחר לחניה.

מר [illegible] ציין כי [illegible] בצורה המקצועי הקודם והנוכחי. הפרויקט תוכנן בכישרון רב ויש לציין זאת. החזית הקרובה לרחוב המלך ג'ורג' משתלבת. יש להסתכל על כל הרחוב. זו אחד הרחובות החשובים בעיר ובו שורת של סרייפסים חשובים. הרחוב נמצא על גו הרכס והבתים בו פונים לעיר העתיקה. יש לעשות מאמץ ליצור רחוב עירוני חשוב. את החזית הקדמית צריך לאשר כפי שהיא מוצעת. החזית האחורית בעיתית - היא בבר בתוך אזור המגורים. חלק מהבנינים שם בני 4-1 קומות. הסמטה מאוד סימפטית ויש להשאירה בר. המסא המתוכננת לבנין משנה באופן מהותי את קנה המידה של האזור ואם המסא תאושר זה יהוות תקדים להגבהה של האזור.
הוא מציע לפצל את האישור, לקבל באופן מלא ובברכה את התכנון לגבי החלק הקדמי של הבנין, ובאשר לחלק האחורי, לצמצם בצורה משמעותית את הגובה. זה לא צריך להיות כתוצאה מקבלת התנגדויות השכנים אלא להקטע מראש ע"י ועדות התכנון. יש להוריד 3 קומות מהחלק האחורי:
את נושא הבלבליות הועדה לא יכולה לבדוק מבינו שכל פעם נאמרים דברים אחרים. יש לשקול את טובת העיר ולא הנושא הכלכלי צריך להיות השיקול הדומננטי.
בתשובה לשאלת מר סויסה האם ההמלצה של הצוות המקצועי - לדרג את הבנין מאחור - מספקת אותו. השיב בחיוב אם כי זה לא מוחדד מספיק.

מר בן-פורת ביקש לדעת בראשית דבריו מי צריך לשפות את הועדה המקומית לגבי פיצויים ונאמר כי שהכונה היא לבעל המלון. כמו כן ביקש לדעת האם יש לבית הכנסת ישורון תכנית ונענה כי על פי התכנית מדובר על 6 קומות לבית הכנסת.

לאור זאת ציין כי בית הכנסת ותיק מאוד ברחוב. החזית החדשה של המלון משפרת מאוד את המקום. הורדת 3-2 קומות בחלק האחורי השפר מאוד את מצב הבניינים שם אך השאלה היא איך הדבר יראה מהחזית והאם זה לא יקלקל את כל "הפיגורה" של הבנין.

באשר לחניה - אין ספק שאין להגר את הרחוב ויש להתכיס שדה-פקטו ימשיכו לחנות היכן שחונים היום.

הוא מציע לאשר את התכנית בכפי שהיא אלא אם כן אפשר להוריד מספר קומות

מאחור מבקי לקלקל את הבנין, וכן לא לקבל את סעיף 1 בהמלצת הוועדה המקומית.

<u>מר זוננפלד</u> ציין שהוא מלווה את הנושא כבר זמן רב. היזם עשה עד עתה הרבה כדי לשפר את הבנין ולדעתו ההצעה הנדונה עתה משפרת את חזית הבנין ואינה חורגת מהסביבה. הוא חולק על דעתו של מר רחמימוב שהבנין יפריע לבניני המגורים.
לדעתו אין להפריד בין שני חלקי הבנין כי ממילא גם אם יורדו 3 קומות מהחלק האחורי זה לא ישתלב עם בניני המגורים מאחור: בנין המלון הוא מתחם בפני עצמו ומתיחס לרחוב המלך ג'ורג' ולא לרחוב שמואל הנגיד.

גם בית הכנסת הוא מתחם עצמאי ואם כי הוא מצדד בכך שבית כנסת צריך לחזות לרחוב יותר מבניני מגורים - מבחינת ההלכה - את בנין המלון צריך להשאיר כפי שהוא.

<u>מר הימן</u> טען שהיזם ציין בפניו שהמלון יהפוך להיות מלון דירות ולכן אין צורך בשתי הקומות הטכניות המתוכננות ויש להופכן לקומות למגורים.

<u>גב' ברזסי</u> התנגדה לדברי מר הימן.

<u>מר נקמן</u> שאל האם הודעה מספר קומות בחלק האחורי - כפי שרוצים חלק מהאדריכלים - תצריך שינוי בעיצוב החזית הקדמית.

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי [illegible] מספר אלטרנטיבות בנין בהתחלה היו [illegible] אלטרנטיבות המוא מהרחוב הצפוני. גם הועדה המקומית היתה עדה לדיונים בנושא בנין המגורים.
בתשובה לדברי [illegible] כי מדובר על הוספה של 30 ל-50 חדרים במלון.

<u>גב' דנון</u> ציינה כי השתכנעה מדברי מר רחמימוב והחשיבה של הצורות המכוערי מקובלת עליה אך כדאי שיהיה ניתן לשנות את הבנין בשתי החזיתות.

<u>גב' אלוני</u> ציינה כי השתתפה בדיוני הועדה המקומית הקודמת ותמכה בדיוניהם וגם עתה היא תומכת בו בכפי שהוא.

באשר לנושא הכלכלי - אומנם נכון שאף פעם לא הוכח לועדה מהי פרוזיקט כלכלי ומהי לא ומקובל עליה שזוהי ועדה מקצועית ולא כלכלית אך המטלה שהוטלה על המתכנן היתה יותר מאשר מקצועית. היזם התבקש להטיב עם הציבור ויש מן הטעם לאמר שמוכנים לתת פיצוי הולם. גם בשרוצים לשמר בנין מפציים את היזם. הבעיה הכלכלית היא גם כמה צריך היזם להשקיע כדי לשפר את המבנים.

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי גודל הבנין נובע בעיקר מהשקעות שיהיו בניהול הבנין. השיקול הכלכלי היא אחד השיקולים החשובים וגם מחיר השלום הפיצויים נכנס בשיקול הכלכלי.

<u>גב' ברזסי</u> המשיכה וציינה כי נעשתה כאן עבודה מאוד רצינית ע"י אדריכלית מיומנת והבנין כפי שמתוכנן תורם רבות לעיצוב הרחוב. הוגשו מספר אלטרנטיבות וכולן נבדקו לעומק. אם יורדו שתי קומות מאחור זה לא יוסיף אור לבניינים המיועדים. ממילא הסקסטורה של האזור משתנה לגמרי. כדי שלא תהיה הפרעה למגורים יש להוריד את האגף האחורי ב-4 קומות אבל אז זה כבר לא יהיה רלוונטי מבחינת המלון.
באשר לחניית האוטובוסים - היא תומכת בדעתו של מר נקמן.

<u>מר רוזנוביץ</u> ציין מכיון שנשמעה הטענה שיש כוונה להפוך את המלון למלון דירות אולי כדאי לדרוש שהשינוי יהיה דוקא בנפחי הבנין.

גב' ברזקי טענה שכרגע הועדה דנה במה שהוגש. אם יש כוונה אחרת, יש להגיש תכנית חדשה.

מר סויסה ביקש לסכם את הדיון וציין כי באשר לחניה - דעתם של כל חברי הועדה היא שלא מאושר חניה ברחוב והוא ממליץ לקבל את הצעתו של מר נקמן. כמו כן להחליט שהחזית של הבנין תשאר כפי שמוצע והחלק האחורי של הבנין ידורג.

מר בן-אשר ביקש שהדרוג יקבע במסגרת הועדה כשהרעיון הכללי הוא הנמכתו של הבנין בחלקו האחורי.

מר סויסה העלה להצבעה שתי הצעות: א. להפקיד את התכנית כפי שהיא.
ב. לקבל את הצעת הצוות המקצועי ולדרג את חלקו האחורי של הבנין.

בעד הצעה א' הצביעו 5 חברי ועדה.
בעד הצעה ב' הצביעו 6 חברי ועדה.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית, למעט סעיף 1 בהמלצתה ובתנאים הבאים:

א. לא מאושר הגדת החוב המקף ו/או/ג' וחניה האוטומטים כאזורי.
ב. יש לדרג את חלקו האחורי של הבנין, מידת הדרוג ואופיו יקבעו במסגרת הצוות המקצועי של הועדה המחוזית.

ו. <u>היתר בניה</u>

31. יב - 10886 - הקרן לירושלים - חפירה - מוזיאון למדע פעום - הקריה (תיק בנ/89/829)

<u>מר בן-אשר</u> הסביר כי בדיוק מדף סברה הועדה שמסמכות הועדה המקומית לאשר את הבקשה, וניתן להחזירה לה המתבר כי בהוראות התכנית נקבע שהיתר בניה יאושר ע"י הועדה המחוזית ולכן הצעתו היא לאשר את הבקשה. בזמנו המליצה הועדה שהעיריה תעביר אליה בהקדם האפשרי את הבקשה להיתר בניה של מנת שלא ישאר בשטח בור חפור.

<u>הוחלט:</u> א. לבטל את החלטת הועדה מיום 22.2.90
ב. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
ג. הועדה פונה לועדה המקומית בדרישה להעביר אליה בהקדם האפשרי את הבקשה להיתר הבניה במקום.

אליהו סויסה

כ' באייר תש"ן
15 במאי 1990

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

(פרוטוקול מחוזית 22.2.1990)

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית להיתרי בניה ישיבתה
מס' 2 שהתקיימה ביום ה' כ"ז בשבט תש"ן (22.2.90) בשעה 8:30
יו"ר הועדה מר א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:
א. בן-אשר - מתכנן המחוז
א. שטרנברג - מ"מ נציגת שר המשפטים
ש. כהן - נציג שר הבינוי והשכון

נכחו:
ג. ברנדס - מנהל אגף הרישוי עיריית ירושלים
י. כלאוס - לשכת תכנון מחוזית
י. גיל - יועץ סביבתי
מ. וייצמן - לשכת תכנון מחוזית
א. סיטטו - מזכירת ועדת המשנה המחוזית
ס. סיידמן - לשכת התכנון המחוזית

(פרוטוקול מחוזית 22.2.1990)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

1. יב - 10922 - קרן גבריאל שרובר - תוספת בניה שטח ציבורי כסיילת - ברח' כספי שכ' צפון תלפיות (תיק בנ/89/133)
המשך דיון מיום 25.1.90

<u>רשות הרישוי המקומית החליטה בישיבתה מיום 7.12.89:</u> לאשר את הבקשה לביצוע כל העבודות למעט מבנה השירותים, התואמת את תוכנית המתאר בדבר שימושים שניתן לאשרם בשטח פתוח ציבורי. להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור בקשה לבנית מבנה השירותים.

<u>הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 25.1.90:</u>
לדחות את ההברעה עד לאחר:
א. היזמים יגישו תוכנית פיתוח שתראה את מילוי המקום.
ב. אישור של הארכיאולוג המחוזי.
ג. תוגש תביעה משפטית אם יתברר שבוצעה עבודה ללא היתר.

<u>גב' זיגלמן</u> הקריאה את החלטתה של הועדה המחוזית מיום 25.1.90.

<u>מר סוויסה</u> ציין שבהחלטה הקודמת חשבו שנעשתה עבודה ללא היתר אך התברר שבוצעו עבודה עם היתר תפירה. המקום נבדק ע"י האריכיאולוג המחוזי כדי לבדוק אם יש בית בד והתקבלה חוות דעת.

הארכיאולוג המחוזי - מר ג. אבני בדק את המקום ב-29.1.90 ולא היתה לו התנגדות מכיון שלא מדובר בבית בד קיים אלא בהבאת אבני ריחיים לתצוגה במקום. הוגשה תכנית פיתוח בעת הדיון ע"י היזמים.

<u>ההחלטה:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית הפיתוח שהוצגה בעת הדיון.

2. יב - 10919 (א')- [redacted] - תוספת בניה, לבנין מגורים - שכ' עין כרם (תיק בנ/89/788)

<u>הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.1.90:</u>
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. יש להציע פתרון לקולטי שמש עם מסתור, בהתאם להוראות המפורטות בנספח מס' 1, בתכנית 2610 סעיף 5.
2. יש לצרף תוכנית פיתוח השטח בק"מ 1-100 בהתאם להוראות תכנית 2610 סעיפים 9 א-ז.
3. תנאים למתן היתר בניה יהיו בהתאם להוראות תוכנית 2610 סעיף 7 א' וסעיפים מנספח מס' 1 בתוכנית 2610 א' סז' 11,10.

3. יב - 10919 (ב') [redacted] - תוספת בניה, לבנין מגורים - שכ' עין כרם (תיק בנ/89/788)

<u>הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 1.1.90:</u>
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
1. יש להציע פתרון לקולטי שמש עם מסתור, בהתאם להוראות המפורטות בנספח מס' 1 בתוכנית 2610 סעיף 5.

2. יש לצרף תוכנית פיתוח השטח בק"מ 1-100 בהתאם להוראות תוכנית 2610 סעיף 9 א-ז.
3. תנאים למתן היתר יהיו בהתאם להוראות תוכנית 2610 סעיף 7 ב'וסעיפים מנספח 1 בתוכנית 2610 א' ס"ז 11,10.

הבקשות נדונו בישיבה ביחד.

גב' זיגלמן ציינה שמדובר בבקשותיהן של נעמי פינטו וגרין יהודית שלהן שני בתים על אותה חלקה במבנה אחד מורכב בשכונת עין-כרם. תוכנית המתאר, שחלה על השטח היא 2610 ו-2699.

מדובר על בית בעל שתי קומות ושתי יחידות דיור. הבית כבר בנוי מאבן והתקרה מבטון מזוין. גב' גרון התבקשה להגיש תכנית פיתוח התך ואיזומטריה ולהראות איך הבנין יראה אחרי כל התוספות בדי שאפשר יהיה לראות אם הבנין מתאים לסביבה.
עדין לא התקבלו חתך ואיזומטריה של הבנין.

הוחלט: לאשר את הבקשות יב-10919 א' ו-ב' בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שלהיתר יצורף חתך לאורך כל הבנין והחצר וכן איזומטריה של הבנין ממעוף צפור.

3. יב - 10927 - האוניברסיטה העברית - תוספת בניה - וממה לגידול בעלי חיים-גוש 337 חלקה 68 - אוניברסיטה עברית בגבעת רם (תיק בנ/89/979)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.1.90: לאשר את הבקשה.
התכנית המאושרת היא תכנית המתאר מס'62 יעודי השטח בניני צבור.

גב' פלאום הציגה את הבקשה בפני הועדה והמליצה לאשרה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

4. יב - 10933 - [redacted] - תוספת בניה לדירות, גוש 10 חלקה 32 רח' הצפירה, שכ' מושבה גרמנית (תיק בנ/89/880)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 1.1.90: לאשר את הבקשה.

התכניות המאושרות תכנית מס' 2878 תכנית שימור
תכנית מתאר 62 - אזור מגורים 1

גב' [redacted] הסבירה שמדובר בבקשת תוספת לבנין קיים ברח' הצפירה, שכ' מושבה גרמנית. התוכנית החלה במקום הוא 2878 - שימור המושבה הגרמנית מבוקשים שני דברים:
1. ציפוי באבן חדר מגורים קיים וחדר שרותים קיים.
2. תוספת של חדר עבודה בתוך חלל גג רעפים קיים.

מבחינת אחוזי הבנין בחלל גג הרעפים הבקשה מותרת. קיימות בתכנית 2878 הוראות המתירות שמוש בחלל גג הרעפים הגג הוא חדש.

מר ברנדס ציין שהגיצול בחלל הגג הוא בתוך גג קיים, והמדובר בשיפוץ של הגג. מבנה של גג רעפים חדש מעל גג קיים. לדעתו, צריך לעשות תיקונים בתוכנית כדי להתאים לתוכנית המאושרת.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית, ובכפוף לעריכת התיקונים בתכנית כפי שצויין בדיון.

5. יב - 10886 - הקרן לירושלים - חפירה - גוש 335 - חלקות, 22,13,11,10
תכנית 3905 ותיק בנ/89/825)

רשות הרישוי המליצה בישיבתה מיום 11.10.89 :
להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה לחפירה בלבד לא כולל עבודות בניה כלשהן ובתנאים:-

1. יתקבלו הערבויות וההתחייבויות המתאימות להחזרת המצב לקדמותו במידה והתכנית לא תאושר.
2. יש לקבל אשור המחלקה לשפר פני העיר לאחר שפיכה.
3. יש לשלם היטל שפיכת פסולת חפירה.

הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 14.12.89:
בהתחשב ברגישות הציבורית למקום, כל עוד לא אושרה תכנית 3905 ע"י שר הפנים אין הועדה רואה לנכון להתיר עבודות חפירה במקום. ועל כן דוחה היא את הבקשה.

מר סוריסה ציין שמאחר והתכנית לא אושרה ממליץ להחזיר את הבקשה לועדה המקומית להוצאת היתר בניה וכא היתר חפירה וזאת כשהשר יחתום על התכנית.

החלטה: לא לאשר את הבקשה לחפירה, ולהחזיר את הבקשה לועדה המקומית. משום שלדעת הועדה המחוזית אין לבצע חפירות במקום עקב הרגישות הקיימת בנושא ומכיון ששר הפנים לא חתם עדיין על תכנית 3905.

ב. שימושים חורגים (עסקים)

6. 1/9413 - חב' השמירה בע"מ - שרות שמירה בעזרת מכשירי אזעקה - רח' התבצלת, שכ' מרכז העיר.

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

החלטה: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

7. 1/5660 - חב' נספים 55 בע"מ - מכירת תכשיטים - רח' חזקיהו המלך שכ' קטמון

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

החלטה: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית בכפוף לבדיקת נושא החניה ע"י אגף התחבורה בעיריה.

8. 1/4357 - פישר אליזבט - מסעדה משכאות משברים - שכ' עין כרם
הבקשה הנ"ל פורסמו לפי סעיפים 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

החלטה: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. 7/4654 - אבו עסד סעד - מפעל בלוקים - שכ' ראס חמיס
הבקשה הג"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

<u>החלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

10. 1/7993 - מזרחי חיים - יצור תריסים - רח' יואל סלומון
הבקשה הג"ל פורסמה לפי סעיפים 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים

<u>החלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

(פרוטוקול מחוזית 22.2.1990)

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לעררים לישיבתה
מס' 7 שהתקיים ביום ה' כז' בשבט תש"ן (22.2.90)
בשעה 10:40 באולם הישיבות של הועדה המחוזית
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו: א. בן-אשר - מתכנן המחוז
ש. כהן - נציג שר השכון והבינוי
א. שטרנברג - מ"מ נציגת שר המשפטים

נכחו: י. בן-פורת - מ"מ נציג ציבור
ג. ברנדס - מנהל אגף הרישוי עיריית ירושלים
י. פראוס - לשכת תכנון מחוזית
י. גיל - יועץ סביבתי
מ. זיגלמן - לשכת תכנון מחוזית
א. סיטטו - מזכירת ועדת המשנה המחוזית
ס. סיידמן - לשכת התכנון המחוזית

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

1. יב - 10547 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 10.7.89 בגין בקשתו לתוספת בניה בחלק גג הרעפים-גוש 8 חלקה 14 רח' יהושע בן-נון - שכ' מושבה גרמנית (תיק בנ/84/87).
הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>הועדה המקומית החליטה מיום 10.7.89:</u>

לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה הועדה מנועה מלדון בבקשה שיש בה סטיה ניכרת.

<u>גבי זיגלמן</u> ציינה שמדובר בבקשה להגבהה גג רעפים לניצול השטח למגורים בגוש 8 חלקה 14. תוכנית התב"ע שחלה על המקום היא 2728 לפיה האזור הוא מגורים 1. השטח שבחלל גג הרעפים הוא 57 מ"ר ונוסף 55 מ"ר. משפחת זקס בזמנו קיבלו היתר בניה. לפי היתר מאושר בשטח 76.08% ומותר עד 80%. התב"ע של המושבה הגרמנית אוסרת התקלות. וכל תוספת תהיה סטיה ניכרת. משפחת [redacted] עירערו בזמנו על סמך הערעור הועדה אמרה, שניתן לנצל את האחוזים לבניית קומה נוספת. משפחת [redacted] מועצת שטענה נאמר להם שהם יכולים לבנות. ולאחר מכן חלו שינויים. ונאמר להם שהבניה תורגה [illegible]

<u>עו"ד גרוס</u> ציינה שהמקרה הנדון הוא מסובך. לושי נדון כבר ב ועדה המחוזית וכבר אז היתה הטענה שכיום שמדובר על בניה לא-משפחתי יש חשש שהבניה לא תתאים אחת לשניה. מהיות מדיניות בקשר של קהילה שמיועדת לשימור. בגלל המדרונות אין כבר אחוזי בניה למרות שטענו שאת כל התכליות במובנית המתאר צריכים להבנות בחשבון. אם רואים את בהמשך להליך הקודם. במושבה הגרמנית אין הסכמה באחוזי בניה.
הענין נדון בועדה המקומית. ולא היתה הסתייגות חלק מבעיית האחוזים. יעשה קיפוח למשפחה [redacted] מה עוד שקודם היו זכאים לאחוזים, לכן היתה השבחה כאן בסדרו לשכם היתה השבחה. מבחינה הוקים למשפחת ברון היתה אפשרות להסכים את הבניה על השכנים כי לקחו להם אחוזי בניה. אבל לא רצו לגרום בעיות לשכנים. הפתרון הוגן, לא מסר את האיכות הארכיטקטונית. ומתבסס על ההחלטה הקודמת לתקן בשנות את הזכויות. והחלטה זו לא תיבור תקדים של תיקון העוולות שנוצר.

<u>מר ברנדס</u> ציין שאין כאן ערר על החלטת הועדה המקומית לכן צריך להשיב לגופו של ענין.

<u>עו"ד גרוס</u> ציינה, שמבחינה טכנית ישנו ערר על סמך החלטה קודמת של הועדה המקומית. במקרה הנדון האדריכלית שלה נתנה זכויות בניה ונערך חישוב מדוקדק. הועדה המקומית סבורה שהאנשים יתמקחו תני בתני. המקרים הליך שיפוטי. והיתה החלטה בערר לכן הזכות ההיא מוגשה למשפחת [redacted]. היא אינה רוצה שיהיה ספק לגבי חוקיות הבקשה. למשפחת [redacted] יש זכויות מוקנות. ולכן לא רוצים לממש את הקביעה הקודמת. לדעתה. עדיף שהתוכנית תופקד במקום למטל אנשים.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שאין כוונה המחוזית סמכות להביע שהתוכנית תופקד.

עו"ד וויל ציינה שבמקום ליצור סירבול אם תהיה המלצה חיובית, וימליצו בפני הועדה המקומית. התוכנית של משפחת [redacted] אושרה ונבדקה ע"י הועדה המקומית מבחינת הבינוי, הבניה אושרה בעבר היא מציעה פתרון אלטרנטיבי. הפקדת התוכנית והבאתה לאישור המליאה, ואת התקנון הטכני לבצע בעיריה.

מר ברנדס ציין שהעניין הנדון אינו שרר, עו"ד וויל אינה חולקת על זכויותיהם של משפחת [redacted], ומוסיף, שאם החישוב נעשה בצורה נכונה אין מצב שאפשר לערער על החלטת הועדה המקומית לעניין ההפקדה או אי הפקדת התוכנית זה עניין לועדה המחוזית.

עו"ד וויל טוענת שהמקרה הנדון הוא כן שרר מכיון שבחישוב בעבר לא הביאו בחשבון את עניין המדרגות, ואילו בחישוב כעת מביאים בחשבון את עניין המדרגות.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר סוויסה שלענינת דעתו מבחינה אדריכלית התכנית בסדר.

מר גן-אשר ציין שהתב"ע זה גם תקנון והועדה המקומית צריכה לראות את התוכנית.

מר כאמיטו ציין שמבחינה אדריכלית לא איכפת לו את הגובה, יש הבדל בין מרכז בניה הישנה של משפחת [redacted].

היו"ר כדאות את הערר, ובא לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

2. יב - 10924 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 2.10.89 לדחות בקשתו לבנית מרפסות - גוש 39 חלקה 3 רח' קרן הקיימת, שכ' רחביה (תיק בנ/89/639)

הצדדים הוזמנו כחוק.

הועדה המקומית התכינה מיום 2.10.89 לדחות את הבקשה והבלטת מרפסת בחזית הדרומית. כאשר הבלטת מרפסת בחזית הצפונית בתנאי שיוגש חשוב סטטי, הצהרת המהנדס. מכון התקנים, אישור מח' המים ואישור אגף הביוב.

גב' פלאוס ציינה שמדובר בבקשה לבנית מרפסות ברח' קרן הקיימת בשכונה שערי חסד. קיימת תוכנית מאושרת מס' 2138 ו-2678. בחזית הדרומית נמצא רח' קרן הקיימת. הועדה המקומית אישרה את המרפסת הצפונית ואת המרפסת הדרומית לא אישרה.

בפני הועדה הופיעו מר וגב' [redacted] ומהנדס אדלמן משה/המבקשים/עוררים. בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ובניה מר ג. ברנדס.

מהנדס אדלמן משה ציין שביקשו בועדה המקומית רשיון לשתי מרפסות, הועדה אישרה את המרפסת הצפונית ודחתה המרפסת הדרומית. לדעתו, אין סיבה מספקת לדחיית הבקשה. לפי התוכנית קיימות עוד מרפסות וכן. אין זה מן הצדק לדחות את הבקשה. משפחת [redacted] רוצים את המרפסת לסוכה למרות שבתוכנית מופיעות עוד מרפסות בנו על זה עוד קומה.

מר ברנדס ציין שהבנין טופל במסגרת תוכנית תב"ע 2678 כפיה. תוספת הבניה נוספות על גג הבנין. בהתאם לתקנון הוגשו מספר בקשות לשינויים שכללו מרפסת ומקלט. הועדה המקומית התייחסה כפנים משורת הדין לגבי הבקשות האחרות. הועדה המקומית היתה שרה לצרכים מסויימים של הדיירים ולשינויים אישרו חלק מן הבקשה. בבקשתו של מוזס נתן ניתן להראות שאותו

מועד התכוונו גם לבקש את המרפסת שדנים בה. כשערכו את הבקשה המרפסת הורדה. התוכנית טופלה במסגרת תוות דעת ארכיטקטונית, ההתייחסות לא היתה בטעות, הבקשה היתה לשינויים בבנין. בנית המרפסת נראית כפגיעה ארכיטקטונית, והוסיף שהוועדה המקומית עשתה את אשר יכלה בדי לאפשר רווחה לדיירים, כשהדבר לא מפריע. בחזית הבנין מבקשים לא לאשר.

מר [redacted] ציין שכאשר מר מוזס הגיש בקשה לבניה מחק את המרפסת כי לא רצה לערב אותו בהגשת הבקשה. הבנין שייך למר מוזס אבל הדירה שייכת להם. הוא מוסיף שאשתו והוא אינם זוג צעיר הדירה קטנה ואין מקום לנוח. המקום היחיד היא המרפסת. לדעתו, המרפסת שתיבנה לא תפריע לסביבה, באותו בנין קיימות מרפסות שבולטות מאוד החוצה. המרפסת שתיבנה לא תבלוט מאוד.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר קאסוטו שבשכונת שערי-חסד ישנה החלטה שאין מרפסות זיזיות.

מר בן-אשר ציין שבשכונת שערי-חסד קבעו שישנן חזיתות שמסומנות בכתום. חזיתות אחוריות של בנינים. ושם ישנה הוראה שלא חלה על המקום בתכנית 2138 סעיף 7 (ה) ומצטט:

"תותר בנית מרפסות באם אינן הורגות יותר ממטר אחד ברוטו מקיר החזית הקדמית של הבית המקורי. בחזית האחורית המסומנת בתשרים בהם רצוף בצבע כתום לא תותר בנית מרפסות.

"החזית האחורית של הבתים המסומנת בתשרים בו הצבע כתום. תרוות חזית קדמית בכל המטר הראשון המשתרע לכל רוחב מבחינת כל מרפסי יסודי. [illegible] שינויים.

ישנה הוראה לגבי חזיתות פנימיות, שמותר שתהיה בנית מרפסות אם אינן חורגות ממטר אחד ברוטו. תכנית זו באיכי באר ואומרת זה נספח הבינוי וזה מה שיבנה.

מר קאסוטו ציין שבבנין הנדון נוספו תוספות שלא הובאו בחשבון.

מר ינקלביץ ציין שבעיני המבקש המרפסת אינה בולטת.

מר קאסוטו ציין שאכן מר מוזס לא ביצע את התוכנית. לפי התוכנית היה צריך להיכנס במסגרת הגג הוא סיכסך את הבנין. במסגרת של הבנין יש חזית לכיוון רח' אוסישקין הוא נכנס לגג.

מר סוויסה ציין שיש בעיה במרפסת הצפונית כי כיימת תוכנית בינוי.

מר בן-אשר ציין שאם מקבלים את נספח הבינוי אי-אפשר לאשר לו אם לא נאשר למבקש מרפסת פנימית.

גב' פראיס ציינה שמתבוננים בקומה שלישית לפי נספח הבינוי: קומה א' וקומה ב' מופיעים כבנין קיים.

מר קאסוטו ציין שהבינוי הוא בקומה העליונה. ובן שאל אם יש אפשרות למתן הקלה בקשר למרפסת האחורית.

מר בן-אשר ציין שאין סעיף בחוק, שמונע מתן הקלות, אם אומרים שנספח 2138 מחייב אפשר לתת הקלות.

<u>החלטה:</u> 1. לקבל את הערר בחלקו:
א. הועדה דוחה את הבלטת המרפסת בחזית הדרומית.
ב. הועדה מורה לועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום כחוק בהקלה להבלטת מרפסת בחזית האחורית עד למקסימום האפשרי.
הועדה תשוב ותדון בתום המועד להגשת ההתנגדויות.

3. יב - 10932 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 11.9.89 לדחות את בקשתם לתוספת בניה - חלקה 185 <u>רח' משעול הקורסט, שכ' רמות (תיק בנ/80/1046)</u>
הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>הועדה המקומית החליטה ביום 11.9.89:</u>
לדחות את הבקשה הנוגדת את הוראות התכנית 2644.

<u>גב' פלאוס</u> ציינה שמדובר בבקשה לתוספת של חדר והגבהת גג רעפים ברח' משעול הקורסט בשכ' רמות. הועדה המקומית לא אישרה הבקשה מכיון שזו סטיה ניכרת מתוכנית 2644.

בפני הועדה הופיע מר [redacted] וב"כ עו"ד פרקש/העוררים/מבקשים. בשם המשיבה הועדה המקומית למבנים ולבניה מר ג. ברנדס.

<u>עו"ד פרקש</u> ... הועדה המקומית אומרת שתוכנית הבניה נוגדת את תוכנית 2644. כתוצר בניין שבו היתה תוספת של 4 שורות אבן הגביהו את גג הרעפים בס"מ. במסגרת תכנית 2644 לא תרצה מבחינה הגובה והבעלים של הקרקע, מועדה מקרקעי ישראל התכוונו לכך והמבקשים שילמו למינהל דק 18.000 ש"ח עבור השבחת הקרקע. ההגבהה לא מפריעה לשכנים ומוסיף שביום נמצא מעל לבית המבקשים ואין לו כל התנגדות. כל השכנים חתמו על הסכמה שאין להם התנגדות. במקום היתה עלית גג כל מה שעשו הגביהו במטר. כיום הגובה היא בסביבות 2 מ'. אין תוספת קומה לפי ההגדרות. זו היתה עליית גג וגם כיום ישנה עליית גג ומבחינת השטח לא נוסף שום דבר. הנפח גדל אולם השטח לא גדל. בהגבהתו במטר לא נוספה קומה כי תוספת קומה היא 2.60. מבחינת ההגדרה בתכנית בכושר נמצאים ב-2 מ' מבחינת התכנות ניתן להגיע כ-9 מ' בסעיף 1022 בתיב שיפוע גג הרעפים בבקשה מגיעים ל-8 מ' וזה לא מפריע. אין פגיעה בקוי בנין, באופי הבנין, בבעלי הקרקע סמוכים. רוב הבנינים בשכונה חרגו בבניה ואפילו אם זו חריגה, לדעתו, אין סיבה שדוקא למבקשים לא יאשרו ולאנשים שבנו בסתר יאשרו בדיעבד ומכתחילה זה כבר בנוי.

<u>מר בן-אשר</u> שאל אם התוספת כבר בוצעה.

<u>עו"ד פרקש</u> השיב שהתוספת כבר בנויה מבחינה משפטית ישנה בעיה. בתוכנית כתוב שכל השטחים נכללים במסגרת שטח הבניה ולא תינתנה הקלות וסעיף 9 אומר שמבחינה משפטית לא יכול להיות תוקף. לגבי חישוב שטחי הבניה כתוב שטחי כל הקומה. למעט מקלט, מבחינה משפטית השטחים לא נכללים במסגרת שטח הבניה. לדעתו, אי אפשר לבוא ולהגביל את הדברים שהחוק והתקנות לא הגבילו. תוכנית מפורטת אינה יכולה לא להתאים לכל ההיוכיה שהוצגה באן. לכן, סעיפים 5.2 וסעיף 7 אומר לא תינתנה הקלות וכן, באי מתן הקלות הציבור לא יכול לעמוד בגזירה-של אי-מתן הקלות. לדבריו אין פגיעה בקוי בנין, מינהל מקרקעי ישראל הסכימו, השכנים לא התנגדו. התוספת לא פוגעת בשכונה הבנין המדובר הוא האחרון שנמצא בשכונה. על-כן מבקש שיאושרו התוספות. וכן הוסיף שהינו מיצג את מר רוזנברג ומר ישראלי. מר רוזנברג רכש את הבנין כשהדיור הקודם גר 4-3 שנים ניתן לבנין טופס 4. האדם שבנה את הבית קנה משהו מוכן. ולכן אי-אפשר לאמר שיש חריגה במרתף.

(פרוטוקול מחוזית 22.2.1990)

לדעתו, ברגע שאדם קיבל תעודת גמר והבנין חוקי אי אפשר לאמר שמבטלים רטרואקטיבית לאחר שישנו טופס 4 ותעודת גמר. נק' נוספת עליית הגג היתה קיימת מבחינת השטח והמבקשים לא הוסיפו שום דבר. לשתי המשפחות המבקשות ילדים שמשרתים בצבא והתוספות נועדו לילדים שתהיה פינה פרטית. עליות הגג נפוצות ואושרו בכל השכונה.

מר ברנדס ציין שהוא חייב לחלוק על הדברים שנאמרו. מה שהוקרא מסעיף 1107 נמצא בתוך סימן ב' אין בנמצא בתקנות איך מחשבים שטחי בנין. הסעיף שהוזכר הוא לצורך אגרות. בתקנות שמתייחסים לגורמים של חלקי בנין כתוב גובה מינמלי שמאפשר קיום חדר מגורים בעליית גג בגובה 2.50 מחצית שטחי ו-150. בתוכנית סימן תוכנית יציקה של התקרה, היציקה מסומנת בחתך ב': מופיע בקטע שנמצא מעל המדרגות היו צריכים להראות שזה מופיע בקומה ובגובה של 2 מ' זה לא המצב הקיים. התוספת כאן מופיעה כדי לסכר את העין. הטענה, שאם הכוונה היתה ליצור תקרה הדבר לא מופיע בתוכניות. התקרה צריכה להופיע לדבריו, הבקשה לוקה בחסר ואינו יודע באיזו צורה הוגשה הבקשה לעליית גג. ושואל, האם הוא נוסף למה שהוגש במקור. לגבי המחסנים שמופיעים בקומת קרקע יש בהם כדי לפסול את הבנין המבוקש. תוספת של מחסנים בשיעור כזה מביא לחריגה בשטחים. הועדה המקומית פסלה את הבקשה בגלל, גושא השטחים אם מינהל מקרקעי ישראל גבה כסף זה נגבה לדבר שווה כסף. ההגבהה גרמה לדבר ששווה לשלם בעבורו 18,000 ש"ח.

עו"ד פרקש משיב שבתוכניות המוקמים המדרגות. לגבי חישוב השטחים בין שבתוכנה תעודת גמר בטופס 4. יתכן שזה הוגש בטעות, בנית גג מיותרת המדרגות מיותרות ימה שנעשה זה הוספה 2 שניות. ידין אשר לחוק יכול להתנגד במקרה הנדון בשטח שדבר קיים בכל השכונה.

מר ברנדס הקריא את ההחלטה של היתר מקורי של הבקשה, בתוכנית המקורית נשען שבקומת הכניסה, הקטנת קומות יחדר המקה שום דבר לא נוגע למרתף.

מר בן-אשר ציין שהתוספת נעשתה לאחר ההיתר וטופס 4 ומפאת זאת אי אפשר לדון בתוספת בכלל.

עו"ד פרקש השיב לגבי המצב של שני החלקים יתכן לחשוב שבמהלך הבניה הגישו בקשה להיקון והיום זה בנוי מחמת לפני האדמה באותו מפלס של המקלט.

מר בן-אשר שאל כמה המבקשים בנו ללא היתר ורק לאחר הבניה מבקשים היתר.

מר סויסה שאל אם הוגשה תביעה משפטית.

עו"ד פרקש השיב שהוא חושב שכן.

לאחר שאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר בן-אשר שטופס 4 זה לא רלוונטי, הבנין נמצא בחריגה ניכרת וקיימת כאן בעיה של תביעה משפטית ועל כן שימוצו ההליכים המשפטיים. וכן שיהיה כפל שווי בבניה ללא היתר.

החלטה: 1. לדחות את הערר בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
2. הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית למצות את ההליכים המשפטיים.

4. יב/ 10929 - ערר חב' פייר מזון בע"מ על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה ביום 6.11.89 לדחות בקשתם לשינויים ותוספת בניה - גוש 21 חלקה 4 - רח' ז'בוטינסקי שכ' טלביה (תיק בנ/85/55)
הצדדים הוזמנו כחוק.

הועדה המקומית החליטה מיום 6.11.89: לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת בשטחי הבניה.

מר קאסוטו לא השתתף בדיון.

לאחר התלבטות בשאלה, האם אדר' קאסוטו - בחבר הועדה יבול ליצג אדם בהליך של הערר בפני הועדה, הוחלט:
לדחות את הדיון עד לבדיקה משפטית של השאלה הנ"ל.

5. יב - 680 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 4.12.89 לדחות בקשתה לסוירת מרפסת - גוש 413 חלקה 1 - רח' אורגוואי - שכ' קרית יובל (תיק בנ/88/402)
הצדדים הוזמנו כחוק.

הועדה המקומית החליטה מיום 4.12.89: לדחות את הבקשה שאינה תואמת את התוכנית החלה במקום ומהווה סטיה ניכרת.

גב' [redacted] עיינה שיש לה חנות בסרית יובל. בזמנו סגרה את המרפסת בי כבנסו ההורות. ועל כך קיבלה הסכמה בעל פה. לאחר מכן קיבלה קנס על בניה לא חוקית בסך של 500 ש"ח. לדבריה קיים תקדים כזה באזור. הוגשו תמונות.

מר ברנדס עיין שאינו בטוח אם גב' קומי רשאית להגיש בקשה לחיתר בינן שבעל השטח הוא מישהו אחר הבית "דירות עם" זוהי בעיה משפטית וכיון שבעל השטח היא הבית "דירות עם". ההיתר צריך להיות מטעמם. וכן גם הסיבה שהבקשה הנדונה לא עומדת בתנאי התוכנית לשימושים המותרים.

מר סויסה שאל האם לאחרים שבנו כבר יש היתר בניה?

גב' [redacted] השיבה שישנו היתר וכן יש בעיריה תיק שמספרו 88/402. וכן הוסיפה, שאינה מערערת על זכות העיריה לפרק את הבניה, ובדגש שיהיה צריך לעשות זאת היא מוכנה. היא מבקשת לאשר את בקשתה שכנים חתמו שאין להם התנגדות.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות מר בן-אשר עיין שהבקשה לא תואמת את התכנית קיים נספח הבינוי המראה את האפשרות לבניה בשטח - והבקשה נוגדת אותו.

החלטה: לדחות את הערר, ולא לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

6. יב - 10934 - ערר עו"ד [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 6.11.89 לדחות בקשתו לתוספת בניה - גוש 26 חלקה 81 - רח' עובדיה מברטנורה שכ' רחביה (תיק בנ/87/737)
הצדדים הוזמנו כחוק.

הועדה המקומית החליטה ביום 6.11.89: לדחות את בקשה, מאחר ואישורה ימנע גישה חופשית מדיירי הבנין שהם דיירים מוגנים אל המתקנים שמעל הגג.

גג פלאום הסבירה שמדובר בבקשה לפתיחת פתח כניסה דרך דירת עו"ד [redacted] וסגירת הכניסה לגג לשאר הדיירים ברחוב עובדיה מברטנורה בשכונת רחביה. בעל הבית הוא בעל הנכס.

בפני הועדה הופיעו עו"ד [redacted] וג'ב עו"ד חרובי וכן אדריכל גרשון גרשמן/ ערר/מבקש בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ובניה מר ג. ברנדס.

אדריכל גרשמן ציין שמדובר במבנה ברח' ברטנורא בשכונת רחביה שנבנה על גג שבבעלותו של עו"ד לוינברג, שעמוד לשני חדרים, ונבנה בהתאם להיתר. היתה עליה לקומה ה-2 ובמקור היתה דלת שעמדה לגג תוך כדי הבניה נוצר מיפתוח של 8 מ' שאא נלקח בחשבון. הקורה קיבלה גובה קונסטרוקטיבי שחייב שינוי וכבו שונו. הדבר שונתה אפשרות לעליה לגג. נהסמה בהתאם [illegible]

עו"ד חרובי ציין שעו"ד גרוסברג, הוא בעלי של כל הבנין. בעבר גג לעלות לגג היו עוברים דרך שני חדרים (ממסים) על סולם. בהסכמה המקורית יש שיפור לדיירים בכי שהא יעברו דרך הדירה רבו, חדר מדרגות.

מר ברנדס ציין שבפני הועדה המקומית צויר כל העובדות, ולמרות זאת הועדה המקומית החליטה לדחות את הבקשה מכיון שעליה לגג לא צריכה להיות תלוי בהסכמת בעל הדירה. ואם וכן לעלות הדבר יגרום לבעיות פסיכולוגיים. לדעתו, ניתן לאפשר דרך באמצעות גישה אלטרנטיבית או שיוקצו למסקנה שניתן להשאיר את המצב. נראה הגיוני שהדיירים המוגנים תהיה אפשרות לעלות לגג תלוי ברצונו של אף אחד, כמו כן ציין שהבניה בעשתה ללא היתר.

עו"ד חרובי טען שמבחינה פורמלית לפי חוזה השכירות אין לדיירים זכות לגשת, ואין להם זכות לדוד-שמש מכיון שהגג לא שייך להם, בעבר הדיירים נכנסו גם בדרך גישה לא נוחה.

אדריכל גרמשן ציין שניתן ליצור בפתח עם סולם מבחינה תכנונית נוחן לבצע בחדר המדרגות פתח SKYLIGHT ושכנים יוכלו לטפס ולהוסיף, שטוחה כאן בעיה של צו הבית המשותף.

עו"ד שטרנברג השיבה שהדיירים לא משולבי זכויות במסרה הנדון מדובר בצמידות, ועניין ההחלה הותנה במתן גישה לגג והמבחינה משפטית אינה יודעת בוודאות אם אפשר לעשות הקצה בזאת.

מר בן-אשר ציין שאדם המשכיר דירה בתנאים מסויימים אין בסתן שיש לדיירים חזקה, מעבר לתנאי השכירה.

מר סוריסה ציין שמבחינה תכנונית צריך לדאוג שתהיה גישה לגג.

מר קאסוטו ציין שלפי החוק חייבים לשים דודים ואנטנות.
לפי העיריה צריך לתת לכל אדם לשים אנטנת טלויזיה.

גב' פלאום ציינה שזו טעות כי קיים הענין של בית משותף וצריכה להתקבל הסכמת הדיירים.

מר קאסוטו טען שבהיתר שניתן למבקש היתה עליה אוטונומית לגג לכל הדיירים. המבקש בא ורצה לשנות זאת במסגרת של בית משותף. העיריה מבקשת עליה אוטונומית כמו שהדבר היה בתוכנית המקורית.

אבינר ציינה שהיא מבקשת חוות דעת.

היחלטה: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה לפי המלצת הועדה המקומית.

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת רשות הרישוי המחוז מישיבתה מס' 3
שהתקיימה ביום ה' כ"ז בשבט תש"ן (22.2.90)

יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:
א. בן-אשר - מתכנן המחוז
ש. כהן - נציג שר השכון והבינוי
[illegible] - [illegible]

נכחו:
י. בן-פורת - [illegible]
ג. ברנדס - מנהל אגף הרישוי עיריית ירושלים
י. פלאום - לשכת תכנון מחוזית
י. גרל - יועץ סביבתי
מ. זיידמן - לשכת תכנון מחוזית
א. כיפנו - מזכירת ועדת המשנה למחוזית
ס. טייזמן - לשכת התכנון המחוזית

(פרוטוקול מחוזית 22.2.1990)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

1. יב-10925 - ערר [redacted] על החלטת רשות הרישוי המקומית בישיבתה מיום 5.11.89 לדחות בקשתם לבנות מרפסת - גוש 106 חלקה 64, 65, - רח' הרב לוי שכ' סנהדריה (תיק בנ/89/752)
הצדדים הוזמנו כחוק.

רשות הרישוי המקומית החליטה בישיבתה מיום 5.11.89:

לדחות את הבקשה המהווה פגיעה ארכיטקטונית בחזיתות הבית, יש לתאם פתרון אחר לסובבות.

גב' פלאום הסבירה שמדובר בבקשה לבנות שתי מרפסות, בקומה ראשונה בנית מרפסת על עמודים בהמשך למרפסת קיימת, ובקומה השלישית והבלטת מרפסת זיז, הבנין נמצא בשכונת סנהדריה. מבחינת התוכנית. שחלה על המקום אין חריגה של קוי בנין. רשות הרישוי דחתה את הבקשה המהווה מסיה ניכרת עקב פגיעה הארכיטקטונית בחזיתות הבית.
בפני הועדה הופיעו מר [redacted] ומר [redacted] /המבקשים שהודיעו [illegible]

מר [redacted] בירן שבקשתו לבנות מרפסת סוכה. הועדה המקומית טענה שזו פונה באותו חדר בו היא רוצה לשרות אנשים בבוא. החדר אינו ראשי, זהו דרך בקא מן הבאים. [illegible]

מר בן-שמואל בירן שהוא יכר המאוין רצו לבנות באותו גד את המרפסת. המרפסת המבוקשת פונה לבית הקברות והבקשה היא להאריך את מה שקיים.

מר ברנדס בירן שהגדלת המרפסת בקומה אי אל עמודים תגרום לביעור הבנין, ולהבלטים מרפסת על עמודים זה דבר בלתי נסבל, וכן יצירה המרפסת למעלה. זהו דבר חדש בירן שהמרפסת עמודה לתדר השינה דבר הנוגד את מדיניות הועדה המקומית.

מר [redacted] בירן שזו אותה המרפסת היחידה וטען שיש תקדים, בבנין בו הוא גר ישנן שתי מרפסות, שהוא דומה לבנות בסותן. אחד מהדיירים אף בנה עוד היתר בניה. והדגיש שאינו היה לו מקום לסובבה לא היה מבקש.

מר בן-אשר בירן שבשרטוט מופיע שקיימות כבר שתי מרפסות.

מר [redacted] הסביר שבנג יש הסקה, והוא היחידי בבנין שאין לו מקום לסובבה.

מר בן-אשר שאל איזה סוג של תקרה יש מעל למרפסת המבוקשת.

מר [redacted] השיב זפת וצמנט.

מר בן-שמואל התייחס לדברי מר ברנדס ובירן שישנו קיר שמפריד בין הבנין לבית הקברות, והדבר אינו מפריע לאסטיקה של הבנין. הבלטת המרפסת היא רק לצורך בניית סובבה.
מר [redacted] הציג צילומים של מרפסות מרח' בוריאל רח' בלוי ומרח' שאול המלך.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות צייַן מר בן-אשר, שהבניה היא על עמודים. לפי התוכנית ישנן שתי בקשות, אחת של אדם שגר בקומה ג' ואחת של אדם שגר בקומה א' למעשה צריכה להיות מרפסת גלויה לשמים המתאימה לסוכה, בשרטוט זה לא ניראה.

עו"ד שטנברג ציינה שהקומה העליונה ניראה שהמרפסת פתוחה לשמים. המרפסת היא בעומק 1.50 באורך 5.25.

מר בן-אשר ציין שאדם בנה ללא רשיון את המרפסת שהיתה לו עם גג וסגר אותה, אם ברצונו לבנות סוכה שיוריד את הגג.

הוחלט: לדחות את הערר, ולא לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת רשות הרישוי המקומית ומנימוקיה.

2. יב - 3895 ערר [redacted] על החלטת רשות הרישוי המקומית בישיבתה מיום 20.11.89 לדחות בקשתה לבנית מרפסת גוש 184 (חלקה 43) - רח' פנקס דוד צבי - שכ' גבעת מרדכי (חוק בג/89/341)

הצדדים הוזמנו כחוק.

רשות הרישוי המקומית החליטה בישיבתה מיום 20.11.89: לדחות את הבקשה.

גב' מראוש הסבירה שמדובר בבקשה לבניית מרפסת לסוכה בשכונת גבעת מרדכי. הועדה המקומית החליטה לדחות את הבקשה.

נציג הועדה המקומית גב' [redacted] המקשה/עוררת. בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה מר ג. ברנדס.

גב' [redacted] ציינה, שבקשתה היא לבניית מרפסת, ולא היתה כל התנגדות מצד השכנים. לשכן שלה אישרו בניית אותה מרפסת ולא ידוע לה מדוע לא אישרו את הבקשתה.

מר ברנדס ציין שאינו יודע על איזה בסיס אישרו את הבקשה הקודמת, הבקשה הנדונה היא למרפסת אחת מבלי לדעת איך יראה הבנין הגדול בסופו של דבר. דבר שמשה לדון ולתמוך בו כשתוגש בקשה כללית לכל הבנין ניתן יהיה להתייחס לבקשה.

גב' [redacted] ציינה שבבנין ארים דיירים בדירות שכורות, ואי אפשר יהיה לבקש מבעלי הדירות שיבנו מרפסות. הדבר אינו מפריע כי המרפסת פונה לגינה בחזית הבנין.

מר ברנדס ציין שהשכנים שגרים מעליה לא יכולים לבנות כי לא יוכלו לקיים מצוות סוכה במרפסת.

גב' [redacted] ציינה שלשכנים האחרים יש מקום לסוכה, ובמקרה וירצו לבנות מעליה היא תסכים.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות מר בן אשר ציין שאם תוגש תוכנית של כל הבנין ידונו בבקשה.

(פרוטוקול מחוזית 22.2.1990)

<u>הוחלט:</u> א. לדחות את הערר, ולא לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת רשות הרישוי המקומית.

ב. הועדה תראה לנכון לדון בבקשה כשתוגש תוכנית שתראה פתרון נאה לכל הבנין.

אליהו סויסה

כ' באייר תש"ן
15 במאי 1990

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מס' 15/90 שהתקיים ביום ג' כז' בסיון תש"ן 19.6.90
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:	א. איינשטיין	-	נציג מ.ע.ק
	א. בן אשר	-	מתכנן המחוז
	ש. דרעי	-	נציג ציבור
	פ. הימן	-	נציג ציבור (מ"מ)
	מ. וייזל	-	נציג ציבור
	ש. כהן	-	נציג שר השכון
	ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות (מ"מ)
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	ד. קפמן	-	נציג ציבור
	ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים
	ק. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור
	א. רחמימוב	-	נציג איגוד האדריכלים
נכחו:	י. בן-פורת	-	נציג ציבור
	ד. ברגמן	-	נציג ציבור
	ש.ז. זוננפלד	-	נציג ציבור
	ד. קאסוטו	-	נציג איגוד האדרכילים (מ"מ)
	א. ברזקי	-	מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
	פ. בלנק	-	מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
	ל. ידין	-	מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
	ו. קוקיה	-	מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
	א. תייר	-	מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
	ג. יניב	-	יועץ סביבתי
	ג. בן ישראל	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
	ח. נחמני	-	לשכת התכנון המחוזית
	א. מורנו	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. פלאום	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	-	מזכירת הועדה המחוזית
	י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
נעדרו:	ד. תומר	-	נציג שר הבטחון
	מ. אדרי	-	נציג שר החקלאות

(פרוטוקול מחוזית 19.6.1990)

א. מטרדי רוח שיווצרו כתוצאה מהבניה הגבוהה.
ב. הסתרת הנוף האור והאויר לבנינים הגובלים ברח' הלל.
ג. מטרדי זהום ורעש מהכניסה לחניון הציבורי.
ד. הפיחת האפשרות לבניה למגרש בנין ארטא.
ה. לשיטת חישוב זכויות הבניה.
ו. מטרדי תנועה ובטיחות שיווצרו ביציאה מהחניה הפרטית לרח' מבוא המתמיד.
ז. בעיות בטיחותיות כתוצאה מבניה של גבול המגרש של הקומות התת קרקעיות.
ח. פגיעה במגרש מס/ 21 ע"י הרחבת הכביש.
ט. התנגדות להרחבת רח' המתמיד הפוגעת בחניה של בית משותף.
י. מטרדי תנועה ברח' רבי עקיבא מהחניון הציבורי.

הנושא העקרוני הראשון היא נושא גובה הבניה. ההתנגדות לבנין גבוה נובעת מהגישה שבירושלים אסור לאשר בניה גבוהה כי היא פוגעת בקו הרקיע, היא משנה את האופי של העיר פוגעת ברקמה העירונית, מגמדת את הבנינים והסביבה, יוצרת בעיות עם בנית האבן היות ובנין גבוה אינו סובל בניה מסיבית של אבן ויוצרת מטרדי רוח. טענת המתנגדים היתה שקיימת מדיניות של הגבלת גובה הבנינים בעיר ובנין זה תורג בגובהו מהגובה שנקבע במדיניות. תשובת הועדה המקומית מסתמכת על מסמך שהוכן במחלקת מהנדס העיר ועדין לא פורסם. לפי מסמך זה תותר בניה גבוהה במרכז העיר במקומות מסוימים ובתנאים מסוימים. בנין זה ממלא באותו מסמך כבנין גבוה.
הועדה המקומית המליצה למחוזית להפקיד תכנית של בנין בן 10 קומות. הועדה המחוזית דנה בתכנית מספר רב של ישיבות. כאשר בפניה הוצגו אלטרנטיבות מספר. בנין בן 10 קומות 17 קומות 19 קומות והיא דחתה את האלטרנטיבות הנ"ל כבלתי מתאימות ולבסוף בחרה באלטרנטיבה של בנין דק ומתמר בן 22 קומות. כאשר לדעתה בנין זה היה עדיף על כל האחרות בגלל איכויותיו האדריכליות והיתרונות הסביבתיים שלו כגון שטחים פתוחים גדולים ופגיעה מינימלית בסביבה. ניתן לראות בבחירה זו בקביעת עמדה לגבי מדיניות הבניה לגובה לפיה בתנאים מסוימים מותר לבנות בנינים גבוהים במרכז העיר. כאמור החלטה זו נעשתה לאחר דיונים מרובים ובכובד ראש מתוך בחירה בין אלטרנטיבות תכנוניות שונות. נימוק נוסף להצדקת הבנין ניתן ע"י הועדה המקומית והיא שהמדיניות כיום היא לעודד בנית מגורים במרכז העיר ולמשוך אליה משפחות. ע"מ לעודד את החזרת המגורים למרכז. יש ליצור תנאי מגורים משופרים ופתרונות מגוונים. דירות מגורים שיהנו מהנוף של העיר מצד אחר ומתנאי ואיכות מגורים גבוה מושכים לכוון בניה גבוהה. כשם שהפתרונות של בניה נמוכה במקומות עירוניים סגורים כפי שהדבר נעשה בזכרונות הן סוג דיור אחר בגלל איכויות שונות.
מנימוק זה ניתן גם להסביר את חישוב זכויות הבניה שנעשה בתכנית זו. התכנית העניקה תוספת של 13% עבור מרפסות, הוציאה ממנין זכויות הבניה את שטחי חדרי המדרגות והמעליות וקומת העמודים המפולשת כל זאת כדי לעודד איכויות מגורים גבוהות במרכז העיר. היות ונושא שיטת חישוב זכויות הבניה הועלה ע"י המתנגדים (עו"ד נעמי וויל) בקשנו מנציגת שר המשפטים בועדה את חוות דעתה לנושא.

<u>עו"ד תמי רווה</u>

1. התכנית הנדונה 1394 ג' משנה תכניות שקדמו לה ובהן 1394 1394 א' 1394 ב' וכן את תכנית מיתאר ירושלים מס' 62.
2. כפי שכבר נאמר התכנית גובשה לאחר ישיבות מרובות שקיימה ועדה מקצועית שמינתה הועדה המחוזית לאחר שבחנה מספר רב של אלטרנטיבות לבניה בשטח ובסופו של דבר המליצה על מתכונת הבניה שנראתה לה כפתרון התכנוני הטוב ביותר.

ג. בישיבת הועדה המחוזית מ-6.10.89 בה הוחלט על הפקדת התכנית הותכנה בין היתר "זכויות הבניה יקבעו בתכנית בשטחי בניה במטרים רבועים". דהיינו נקבע כי לא יבוטאו באחוזי בניה, אלא בעזרת חישוב אחת של מטרים רבועים. עוד נקבע כי שטחי הבניה המירביים יכללו את השטחים מעל פני הקרקע ומתחת לפני הקרקע.

ד. התכנית אכן נותנת בשטחי בניה מירביים במטרים מרובעים הן מעל פני הקרקע והן מתחת לפני הקרקע. המציעים הרלוונטיים לעניין זה הם בעיקר ס' 10 (ג) 1-6 (ג) הוראות אלה מתמצתות ומאלמות למעשה את המלצות הועדה המקוריות והחלטות הועדה המחוזית.
אזכיר ואתעכב על מספר אלמנטים שהוזכרו במסגרת שטחי הבניה המירביים:

א. מרפסות הוחלט כי הזכות למרפסות תגדל כך שיתווספו 12% עבור מרפסות. והחלטת הועדה "זכויות הבניה יקבעו בתכנית בשטחי בניה במטרים רבועים עפ"י הזכויות המאושרות בתוספת 12% עבור מרפסות שתבוא במקום כל תוספת אפשרית מכח תכנית המתאר בתוך כך תאסר בתכנית כל חריגה מעבר לשטחי הבניה הקבועים בה".
ואכן
בתכנית קיים סעיף מפורש ס' 8 האוסר מתן הקלות.

ב. חומת בנירסה נקבע כי כל קומת הכניסה לא תיכלל במניין שטחי הבניה בתנאי שתהא רווח משותף של כל הדיירים האסור בכל שימוש פרטי. זאת בשינוי התכנית מיתאר לירושלים המתירה ניכוי של 10% משטח המגרש.

ג. חדרי מדרגות נקבע כי שטח חדר המדרגות שמעל ל-12 מ"ר לכל קומה לא יכלל במניין שטחי הבניה המירביים. יצויין שוב כי בהבדל מתכניות בהן אנו נוהגים כיום לחשב את שטח חדר המדרגות במתחייב מהגדרת "שטח בנוי" בתכנית מיתאר ירושלים חדי שתכנית זו משנה במפורש מהוראות תכנית מיתאר ירושלים.
שטחי הבניה התת קרקעים מפורטים גם הם בנתחייב מהחלטת הועדה המחוזית באופן מדוק ומפורט והם נחלקים ל-2 מטות עיקריות:

א. מרתפי חניה - בהתאם לדרישת והתניית מוסדות התכנון לבניית חניון ציבורי תת קרקעי המהווה חלק ממטרות התכנית הזו. חניה לדיירי הבית מקלט חד תכליתי ומחסנים בהתאם להוראות תכנית מיתאר ירושלים. דהיינו לא יותר מ-8% משטח הבנין ומרתפים המיועדים לאיחסון מתקני הסקה, מיזוג אויר וכו' שעפ"י תכנית מיתאר ירושלים אינם במנין אחוזי הבניה.
לסיכום לא ניתן לטעון שהתכנית 1394 ג' אינה חוקית באשר אינה מאמצת באורח מוחלט את שיטות חישוב שטחי הבניה הקבועות בתכנית מיתאר ירושלים. כפי שראינו מהווה תכנית 1394 ג' שינוי לתכנית מיתאר ירושלים גם בנושא חישוב שטחי הבניה והיא קובעת במפורש ובאופן ברור ביותר מהם השטחים המירביים וכיצד יחושבו.

ה. נעשה נסיון להקיש מדוח המשנה ליועץ המשפטי לממשלה בהקשר לתכנית מס' 1857 - תכנית מלון לרום ומדברים שנכתבו בו על התכנית שבפנינו. בדיקת הנושא מעלה כי אין הנדון דומה לראיה: בתכנית הספציפית של מלון לרום נקבעו בתקנון התכנית ובתשריט שלה טבלאות מפורטות של שטחי בניה מותרים לצורך שימושי מלון ושל שטחים מותרים לצורך שירותים. הטבלה אף מפרטת את השימושים השונים וקובעת מהם השימושים המותרים בכל קומה בצד כל פרט מצויין כמה אחוזי בניה הוא אם לשימושי מלון ואם לשימוש של שירותים.
על פי אותה התכנית אושרו לבניה 15,315 מ"ר שטחי בניה לשימוש מלון שהם 176% ו-6,348 מ"ר שטחי בניה לשירותים וציבורי שהם 73%. התכנית עצמה היתה חוקית ולא היה בה פסול ואולם לעת הגשת הבקשה להיתר ביקשו היזמים שטח נוסף של כ-4,000 מ"ר מעבר למה שנקבע בתכנית באופן כל כך מפורט ומדויק. המשנה

ליועץ המשפטי קבע שהיתר כג"ל שהועדה התיימרו לתת בניגוד שחשטחים הנוספים המבוקשים הם שטחי עזר או שירותים ואין לכלול אותם בחישוב שטחי הבניה הינו בלתי חוקי. ב נימוקים עמדו ביסוד החלטתו וזו של המשנה ליועץ המשפטי למשרד.
ראשיתה בהגדרת הספציפית של המלון פורסו כל שטחי השירותים והעזר ולא ניתן לתת היתר שאינו תואם את הוראות התכנית. מתן היתר שאינו תואם תכנית אין לו כל נפקות וכמותו כנספח דאדעא. שנית תכנית 1357 לא שינתה מהכללים הבסיסיים לפיהם מחשבים זכויות בניה על פי תכנית מיתאר ירושלים-על פי תכנית המיתאר לירושלים בל השטחים המועדים לבניה נכללים במסגרת חישוב אחוזי בניה. בתכנית המיתאר יש התיחסות מיוחדת למחסנים לשטח עמודים לשטח חדרי מדרגות ולשטחים אחרים אך בל השטחים הנבנים נכללים בחישוב. וכאמור יש התיחסות מיוחדת לשטחים המועדים לשימושים מיוחדים כמו מחסנים, שטח עמודים וכו' לפיכך האמירה (של מהנדס העיר) באינו שטח שירותים אינם נכללים באחוזי בניה היא אמירה הנוגדת את תכנית המתאר ולפיכך נוגדת את החוק. (ע' 13) כך אף לגבי תכנית שלא שינתה את שיטות החישוב של הבניה מיתאר ירושלים. שונים הדברים לחלוטין בעיניננו. כאשר נסבנו במפורש סוגיות מסויימות שאינן בסדין חישוב זכויות הבניה כשיונרי לתכנית מיתאר ירושלים. דו"ח בר-סלע עליו אימא מתן היתר בלתי חוקי על פי ס' 145 (ב) להוכ בהיותו נוגד את ההחלה על המקרקע - ובמקרה של מלון פרסו - הן את תכנית 1357 הן את תכנית המתאר לירושלים מאחר וכאמור תכנית 1357 לא שינתה את שיטת חישוב שטחי הבניה או אחוזי הבניה הקבועים בתכנית מיתאר ירושלים. כמו שעשתה תכנית 1394 ג'.
כמובן שזו בעיננו, אם יתבקש היתר שיחרוג משטחי הבניה המירביים הקבועים בתכנית עיקרית או תת-קרקעיים או יהא בסתירה להוראות תכנית מיתאר ירושלים בדברים שלא שונו במפורש ע"י התכנית הזו לא ניתן יהיה לתיתו באשר הוא יהיה בלתי חוקי. זוהי המסבולה לדו"ח בר-סלע וכל השוואה אחרת אינה ממין הענין.

<u>אורי בן-אשר</u> היבט נוסף של הבניה לגובה הוא מסרדי הרוח העלולים להווצר מהבניה הגבוהה. לכן החליטה הועדה המחוזית לחייב את היזם לבדוק את ההשפעות האקלימיות של הבנין במינהרת רוח ולהגיש לועדה דו"ח סביבתי. הבדיקה נעשתה במינהרת הרוח בטכניון ע"י פרופ' ע"י מיכאל פודה ונוכחו בה יו"ר הועדה המחוזית, מתכנן המחוז והיועץ לאיכות הסביבה של הועדה. ממצאי הדו"ח הועברו לידיעת כל חברי הועדה. לפי הדו"ח יוצא כי לבנין לא יהיו השפעות אקלמיות מעבר לרמות הסבירות הקיימות. למעט בשני מקרים קיצוניים הנוצרים מהטורבולאציה של הרוח ואשר לגביהן הומלץ לבנות שני קירות מחוררים בגבולות הדרומים והצפוניים של המגרש וכן להגן על כניסת הולכי רגל לבנין.

<u>מר אינשטיין</u> שואל מהי מדיניות הועדה המקומית לבנין לגובה.

<u>מר ברגמן</u> טוען שהועדה המקומית, לפי מיטב ידעתו מתנגדת לבניה הגבוהה והמדיניות שלה היא למנוע בנית בנינים גבוהים.
לדעתו הבניה הגובה תוריד את איכות החיים למתנגדים ולהולכי הרגל. אנשים לא אוהבים לגור בבנינים מרובי קומות. לדעתו הבניה הגבוהה מכערת את העיר.

<u>מר בן-פורת</u> העובדה שהתכנית הזאת נבחרה ע"י הועדה המחוזית מתוך מבחר של תכניות היא משמעותית וקובעת. חל עלינו עקרון הרציפות ועלינו לכבד את ההחלטות שהתקבלו ע"י הועדה המחוזית בעבר. הבדיקות שנעשו מוכיחות שהענין לא יגרום למטרדים.
דוגמאות דומות לבנינים גבוהים המשמשים למגורים קיימות ראה מגדלי

(פרוטוקול מחוזית 19.6.1990)

דיזינגוף בת"א. צריך לחזק את מרכז העיר שנגשט ע"י המגורים לפרברים. מגורים במרכז העיר יהפכו אותו מאזור רפאים לאזור שוקק חיים. יש לעודד מגמה כזאת.

<u>דן כאופמן</u> האלטרנטיבות שהועמדו בפני הועדה היא בניין נמוך יותר ושטוח. בניין כזה סתם את האור והאויר לבנינים הסמוכים ולעומתו בניין גובה וצר היוצר פתיחות ולא סותם את האור והאויר. הבניין הגובה יקנה יותר איכויות חיים. אחרי הרבה דיונים וזמן רב שנמשמך אי אפשר להחזיר את הגלגל אחורנית ויש לאשר את התכנית.

<u>מר זונגפלד</u> זה לא רק הבניין הגובה ביותר בעיר אלא זו גם התכנית הארוכה ביותר. כדי לפתח מרכז עיר צריך לבנות בנינים גבוהים. המתנגדים מתארים עיר פאסטורלית והדבר אינו מציאותי. מציע לאשר את התכנית.

<u>מר רחמימוב</u> העיר רצופה שגיאות תכנוניות. ראה מלון פלאזה. אם יש צורך לשנות החלטות קודמות יש לעשות זאת. אני התנגדתי לתכנית מתחילתה. אישורה יהא משגה גדול מפלאזה. מלון פלאזה אושר בתקופה שהערנות הציבורית היתה פחותה כיום לאשר בניין כזה אינו מובן. ירושלים היא עיר הסטורית. ישנן מספר מועט של ערים הסטוריות שהצליחו למנוע את הבניה הגבוהה. רומא, פירנצה. בירושלים נעשו בעבר טעויות, צריך להפסיק את הטעויות צריך לגבש מדיניות ברורה. מה שמוכח כאן זאת מדיניות נקודתית ומדיניות נקדותית אינה מדיניות כי מדיניות היא גישה כוללת. מבחינה זכויות הבניה אפשר לממש בבנין נמוך. הרי בגוש 50 אישרנו ברח' יפו בנינים בני 6 קומות בזכויות של 400% לכן אין כל קושי לממש את הזכויות כאן בבנין נמוך. בהליך קבלת ההחלטות היה עוות האלטרנטיבות שהוצגו לא היו באותה רמת פרוט כמו הבנין הגבוה ולכן הוא נבחר כי הוא היה יפה יותר. צריך לדבר במושגים של עצוב עירוני ולא בנינים בודדים. הבנין הזה קובע "ליגה" אחרת של בנינים. לדעתו אשור הבנין יהוו תקדים שלילי ולכן מתנגד לאישורו.

<u>מר סוסה</u> הנושא מוצה מכל היבטיו, קוימו מספר דיונים בעבר וגם בית המשפט העליון בפסק דין חודג"ס התיחס לעובדה שהפקדת תכנית יוצרת ציפיות אצל היזם. לכן מציע להצביע לנושא הבניה הגבוהה.
נערכה הצבעה: בעד אשור הבנין הגבוה הצביעו 9
נגד אשור הבנין הגבוה הצביעו 2

<u>אורי בן-אשר</u> נושא עקרוני נוסף שהועלה ע"י המתנגדים הוא נושא הזכוכית כחומר בנין חיצוני. בשעתו פנה מר יונתן גולני מנהל מינהל התכנון ובקש לבטל את קירות הזכוכית המוצעים בקומות העליונות של הבנין.
הבנין אומנם נשאר טוב עם קירות הזכוכית היוצרים הרגשה של קלילות אולם הבנין יבלוט מעל יתר הבנינים וישנה חשיבות גם לסמליות של הבנין מהיותו נקודת ציון בנוף הירושלמי. לכן חשוב שהוא יהא בנין אבן ולא זכוכית.

<u>מר הימן</u> לדעתו אין צורך להעמיס על הבנין משמעותיות נוספות. הבנין נראה סוב וזה הקובע.

נערכה הצבעה בנושא הזכוכית: בעד קירות הזכוכית 8 נגד קירות הזכוכית 1 - נמנע אריה רחמימוב.

<u>מר בן-אשר</u> התנגדות לרמפה של התניון הצבורי הוגשה ע"י משפחת צפריר הגרה בבניין ליד הרמפה. ההתנגדות נבעה מהחשש למטרדי רעש וזיהום אויר שיווצרו. בדו"ח הסביבתי שהוכן ע"י היזם נמצא כי אחרי השעה 10 בלילה יווצרו מטרדי רעש ברמפה. קיימות מספר אפשרויות:

א. לסגור את החניון הצבורי אחרי השעה 10.
ב. העברת הרמפה לקצה השני של הכבר.
ג. לבנות מעל לרמפה מבנה שיגן בפני רעש.
ד. לתכנן את הכניסה לחניון בתוך הקומה המסחרית.

לסגור את החניון אחרי השעה 10 אינו רצוי כי:
א. כי מרכז העיר לא נסגר בשעה זו, קיימים בתי קולנוע הנסגרים בשעה 24.00.
ב. להעביר את הרמפה לקצה השני יפגע באפשרות לפתח את מגרש ארטא.
ג. לבנות מבנה מעל לרמפה יכער ויצמצם את הכבר הציבורית.

לכן הפתרון המועדף הוא לתכנן את הכניסה לחניון מתוך הקומה המסחרית. והרמפה תהא פנימית בתוך הבנין.

<u>מר נקמו</u> מקבל את ההצעה, לדעתו היא הצעה טובה.

<u>הוחלט:</u> לקבל את הפתרון שהוצע ע"י מתכנן המחוז.

<u>מר בן-אשר</u> ההתנגדות לתכנית שהוגשה ע"י אגודת האדריכלים היתה שצריך היה להכין תכנון כולל לאזור ולפיו להחליט על התכנון במגרש המסוים. תכנון כולל לא היה יכול כיום להפשיע על המגרש המסוים כי הקביעות העקריות התקבלו כבר בתכניות קודמות כגון: זכויות הבניה, מיקום הכבר הציבורית והדרישה לחניון ציבורי. הועדה המקומית מכינה תכנון כולל לאזור ובו נלקחות ההשפעות של התכנית הזו בחשבון.
כמו כן הועדה המחוזית אשרה תכנית לחבור רח' רבי עקיבא לרח' המלך ג'ורג'. לכן ממליץ לדחות התנגדות זו.
התנגדות אחרת היתה לחשש שהבנין יגרום להצללה על הבנין הסמוכים ברח' הלל. תוות הדעת להתנגדות זו היא שבנין בן 10 קומות שטוח יצליל במידה רבה יותר ואילו מהבנין הגבוה ההצללה תהא מינמלית.
להתנגדות להקמת החניון הצבורי כי הוא יגרם למטרדי תנועה נקבע בתכנית כי החניון לא יופעל עד אשר לא יבוצע חבור רח' רבי עקביא לרח' המלך ג'ורג'. ולכשיתבצע החבור לא יהיו יותר מטרדי תנועה הקיימים כיום.

התנגדות בעל מגרש ארטא היתה לכך שלא קוימו סיכומים עמו שנעשו בעבר לצרוף מגרשים לתכנית זו. התשובה היא א. סיכומים כאלו אינם מחייבים את ועדות התכנון. ב. התכנית אינה מרעה את מצבו. ג. ישנה כיום תכנית שהוכנה ע"י בעל מגרש ארטא ונעשתה בתאום עם מחלקת מהנדס העיר ולשכת התכנון. תכנית זו נותנת פתרון שלם לטענותיו לכן מומלץ לדחות את התנגדותו.
התשובה להתנגדות בדבר נקיטת אמצעים בטיחותיים בעת ביצוע הקומות התת קרקעיות על גבול המגרש, נתנה ע"י הועדה המקומית אשר החליטה לחייב את היזם לנקוט בכל האמצעים לשמירת הבטיחות. לכן מומלץ לדחות את ההתנגדות.
התנגדות ליציאה של החניה הפרטית לרח' מבוא המתמיד - התשובות להתנגדות הם: א. מספר כל הרכב בחניון הפרטי הוא קטן יחסית.
ב. לפי התכנית להמשך רח' רבי עקיבא ישנו חבור גם לרח' מבוא המתמיד אשר יקל על התנועה באזור.

בכל מקרה מומלץ, שלעת הוצאת היתר בניה, יהא צורך להיתר תכנון הסדרי התנועה ברח' המתמיד, לשם פתרון המצב לכן מומלץ לדחות את ההתנגדות. התשובה להתנגדות בעל חלקה מס' 21 להרחבת הכביש היא שתכנית זו אינה מציעה הרחבת הכביש ההרחבה כלולה בתכנית אחרת מאושרת לכן מומלץ לדחות את התנגדותו.

<u>אלי סוויסה</u> מציע לקבל את כל ההמלצות של לשכת התכנון לנושאי ההתנגדות כפי שפורטו ע"י אורי בן-אשר. בענין הבניה לגובה מציע לפנות לועדה המקומית ולדרוש שתדון במסמך המדיניות לבניה לגובה שהוכנה ע"י מחלקת

והוא תקבע עמדתה לאחר שיוצג בפניה התכנון של המגרש.

12. לדחות את ההתנגדות בעל חלקה מס' 21 בדבר הרחבת הכביש משום שתכנית זו אינה מרחיבה את רח' רבי עקיבא. הרחבת הרחוב נקבעה בתכנית קודמת מס' 3440.
13. לדחות את ההתנגדות בדבר פגיעה בהסדרי התנועה ברח' המתמיד הוות ומספר כלי הרכב בחניון הפרטי למגורים הוא כמו וכא יחולק תנועה רבה אולם יקבע בהוראות התכנית כי בשלב ריתר הבניה לבנין המגורים תוגש תכנית להסדרי התנועה ברח' מבוא המתמיד אשר תראה את פתרון התנועה של בנין המגורים והחניונים של הסביבה הקשורים ברחוב-זה.
14. לקבל את ההתנגדות בדבר אמצעי הבטיחות שיש לנקוט בשעת הבניה כדי למנוע מפגעים לבניינים הגובלים בהתאם להחלטת הועדה המקומית בסעיף ה'.
15. לקבל את המלצות הועדה המקומית המפורטים בהחלטתה סעיף א'.
16. לתת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם להחלטות לדעיל.

ב. <u>תכנית מס' 3403 - תוספות בניה סטנדרטיות - רח' אלמליח</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3732 מיום 7.1.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט:</u> לאשר את התכנית.

4. <u>תכנית מס' 3999 - הבניה יעוד שטח למגורים - שושנים</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3753 מיום 25.3.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>הוחלט:</u> לאשר את התכנית.

5. תכנית מס' 3841 - הגדלת אחוזי בניה וקביעת בינוי - שכ' גבעת המבתר

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3753 מיום 25.3.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ג. <u>תכניות להפקדה</u>

6. <u>תכנית מס' 3801 - תכנון מתחם בית-צפאפא</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 26.7.87
להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית.

7. <u>תכנית מס' 3802 - תכנון מתחם - בית צפאפא</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 26.7.87
להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית
יתווסף סעיף בהוראות התכנית הקובע שמערכת החשמל והטלפונים יהיו תת-קרקעיים.

(שתי התכניות נדונו ביחד)

<u>אדר' בן-אשר</u> פותח ומכבד את הרכב בהצגת תכניות אלו. תכנית אלון פועה ביוצא של ההיתרים הכנית המתאר לשכונת בית שמאי. בתכנית המוצעת נקבע כי יש להכין תכניות מפורטות למתחמים שנקבע בתכנית כדי לאפשר הוצאת היתרי בניה ולפרט את הוראות תכנית המתאר.
מתחם התכנון סובב לשניים כך הוא נחצר ש"י כביש מס' 4.
גבולות תכנית מס' 3802 הן בדרום כביש הרכבת במערב רח' נת ניקר בצפון כביש הרכבת ובמזרח רואדי המוצה את הנפר. גבולות תכנית מס' 3802 בן בצפון כביש מס' 4 ובמערב כביש פת-יקד בדרום גבול תכנית המתאר לשכונת גילה ובמזרח הואדי המוצה את שכונת בית שמש. תכנית מס' 3802 מגדיר תשרים של גלעין הנפר בק"מ גדיל יותר המצדם פרום נופח את התכנית כגלעין הנפר.
התכניות משנות את תכנית המתאר בעיקר בנבול המזרחי שלהן בו הן משנות יעוד של שטחים ציבוריים פתוחים למגורים ומחיבום.
למעשה את מחום המגורים מעבר לגבול שנקבע בתכנית המתאר. בתכנית מס' 3802 ישנו אתר ארכיאולוגי המוצע בתכנית ליעדו למגורים.

<u>אילה הופשטיין מתכננת התכניות</u> כל השטח נלמד ותיכנו במבלול אחד מבחינה בזית. אילם כאמור בגלל כביש מס' 4 השטח חולק לשניים. בעלכי חקרים טופוגרפיים של שיפועי הקרקע ישימושי הקרקע. רוב השטח התכנית היא נוח מבחינת השכונים למעט השטח הדרומי המסוך לשכונת גילה. גבול התכנית - קוקן בשתי התכניות בעבודה בדיקת תנאי השטח.
שטח הנפר מבונה בחלקו וברובו היא שטח בוסתנים. גובה הבנינים נע בין קומה ל-3 קומות. הקומות הן עבותות ומגיעות עד ל-5 מ'.
רב הבנינים משמשים למגורים יש תכניות מסגר לאורך הכביש הראשי החוצה את הנפר. קיים בית הברות.
מבחינת בעלות הקרקע רב השטח מוחזק בבעלות פרטית. חלקו שייך לרואקף, החלקות זעוכות לארגון מחדש מהיותן חלקות חקלאיות ולא חלקות בניה.
הבניה בנפר משתרעת על פני שלוש תקופות:
1. תקופת השלטון העותמני.
2. התקופה המנדטורית
3. התקופה הישראלית
<u>בהכנס</u> את הנפר חוצות מספר דרכים מתובננות כביש מס' 4, כביש הרכבת, כביש פת גילה.
ממרות התכנון הזו לשמור על האופי וסגנונות הבניה הקיימים ולאפשר הגדלת הנפר תוך שמירה על מרכיבי באופי החקלאי.
מערכת יעודי הקרקע המוצעים הם: 1. שטח נוף פתוח הנמצא בעמק בדאדיות. 2. אזור מגורים 5 מיוחד. 3. אזור גרעין הנפר שהוא מוגדר כאזור מגורים מיוחד.
בגרעין הנפר מציעה התכנית להעניק זכויות בניה של80% כדי לקיים את האופי הצפוף ויצירת מוקד מרכזי.
בשאר אזורי המגורים זכויות הבניה המוצעים הם 50%. לגרעין הנפר נעשתה תכנית מפורטת המתארת את הצבת הבנינים החדשים במגרשים. בגרעין הנפר לא תהא חניה במגרשים והיא תרוכז בבניות לגרעין. הרחובות ישאו אופי של דרכים משולבות.
בכל שטח התכנית מספר הדירות הקיים והמוצע יגיע ל-800 דירות.
קוי הבנין נקבעו בהתאם לאופי הרחובות. חלקם בניה על קו 0 ויצירת בוסתן רחב בחצר האחורית ובחלקם קוי הבנין נסוגים בחזית לשם יצירת גינה קדמית. בחלק מהחלקות נעשתה תכנית אחוד וחלוקה מחדש במקומות שהיה צורך לקבל הפרשות לצרכי ציבור. בשאר החלקות אפשר יהא לקבל היתרים לפי תכנית בינוי.
באשר לאתר הארכיאולוגי בדרום הנפר נעשתה פניה לאגף העתיקות בשר למהותו ואפשרויות הבניה. תשובה עדיין לא התקבלה.

<u>מר גניב</u> שואל האם נקבעו הנחיות לבניה בחלקות לאורך כביש מס' 4.

מר בן-אשר מציע שלרצועת התלקות לאורך כביש מס' 4 יערך דוח סביבתי ע"י הועדה המקומית הן ועדתו בהוראות התכנית או בהיתרי בניה.

גב' לופשיץ טוענת כי דין לשם קבע לפי בדיקות שערך קוי בניין המוצעים מכביש שהם 10 מ'.

מר רחמימוב טוען שיש להכין תכנית מפורטת לכביש מס' 4 שתראה את מפלסי הסופיים והטפול בתלקות משני עבריו. הכביש בתכנית הוא דו ממדי ויש צורך להציג בועדה מסמכים המתארים את המימד השלישי ולבדוק את ביטויים בשטח. למשל איך מתקשרות שתי השכונות, ע"י גשרים?

מר באסולו יש יותר מדי כבישי בתכנית והם שמשניים את האופי הכפרי של האזור מבחינה משמעותית. לא נשמר איזון בין השטחים הירוקים, שטחי הבניה והכבישים.

אורי בן-אשר צריך להתייחס לבית צפפא לא כאל אזור בפני עצמו אלא כאל פרבר עירוני ולמעשה הוא כזה. רוב האנשים אינם מתפרנסים מחקלאות אלא מעבודה בעיר ובעלות הרכב היא גבוהה והולכת במישרת עם שיעורי בעלות הרכב במגזר היהודי.

גב' לופשיץ צריך למשך גישה לכל חלקה ויב התלמות משורתות מדרכים צדדיות וחלקן משבילים להולכי רגל. למרות זאת נשמר אופיו הכפרי של הישוב ע"י מערכת בינתנים ושטחים חקלאים.

אורי בן אשר בדיונים שנערכו למתן תוקף לתכנית המתאר נתקבלו מספר התלמות המתייחסות גם לשטח תכניות אלו ומשפיעות על התכנון. התלמה אחת היתה בדבר ביטול הוראי כביש הרכבת בקטע זה. ויש כבן לתקן את התכנית או ע"י צמצומה עד לכביש המקביל או ההתבתה עד למסילת הברזל.

מר נקמן נשאיר את שתי האפשרויות לשקול דעתה של הועדה המקומית.

גב' ברזקי מציעה להרחיב את שטח התכנית צפונה עד למסילת הברזל, לתכנן שטח זה ולהעביר את הסמכויות לצוות המקצועי לבדוק את התכנון ולאשרו.

בן-אשר יש לקבוע בתכנית זו את השימושים בשטחים לבנייני צבור כדי למנוע הפקדות נוספות בעתיד.

מר ברזקי יש לקבוע מספר שימושים אפשריים.

מר רחמימוב מציע לקבוע בתכנית את הגדרות הקיימות והעצים לאורך הדרכים במרכז הכפר לשמור.

מר בן-אשר מציע שלגבי שטח העתיקות חוות הדעת של אגף העתיקות תובא אף היא לצוות המקצועי אשר לפיה יחליט מה תבנה הוראות התכנית באתר זה.

<u>החלטה</u>: להפקיד את התכניות בתנאים הבאים:
1. יקבעו השימושים של השטחים לבניני צבור, ניתן לקבוע מספר שימושים חילופים למגרש אחד.
2. הוראי כביש מס' 5 (כביש הרכבת) המופיע בצפון תכנית מס' 3801 יבוטל ויתואם לתוראי שאושר בתכנית המתאר של בית צפאפא מס' 2317

3. הגו הבחוש וגבוה התכנוני של תכנית מס' 3802 ורחב ואורכו של
המסילה הבדוק בעמוד.
4. השטח הנוסף לתכנית מס' 3802 יתווכן ויבדל בתכנית נפרדת בשני
בשני השנות המכצועי לאישור כפני הוועדה לתכנית בפועל.
5. הדרכים הקיימות והחדשות במרכז הכפר ויומנו בשרטים בדרכים
משובצות וחוראות התכנית יכנס אופיים ורוחב הסמוך שהם.
6. הדרות והשצים במרכז הכפר ויומנו לשימוש.
7. בשטחים המיועדים לבנית תובלים עד כניש מס' 4 יכנסו הוראות
לבנית בהתיחס למרדים שהכניש ועבר הוראות אלו יכנסו עד 5 בנית
כניבתי שיוכן עיי מחלקת התכנון הטריטוריאלי. ויאושרו עיי הוועדת
המחוזי שליד הועדה המחוזית.
8. יכומנו בתכנית הגשרים העוברים מעל הכניש מס' 4 והמחברים את שתי
התכניות.
9. תוגש חוות דעת של הארכיאולוג המחוזי לגבי השטח המיועד בתכנית
מס' 3802 בשטח ארכיאולוגי והמיועד לפי תכנית המתאר כשטח
ציבורי פתוח ולפי תכנית מס' 3802 הועד לבנית מגורים. חוות דעתו
תוצג בפני הוועדה המכצועי שליד הועדה המחוזית לפני הפקדת בתכנית
בפועל.

8. תכנית מס' 2709 ג' - שינוי לעיל. קביעה בינוי והוראות פיתוח בין
התחבורה ומי. הרב עזרן, שדרות ההגבורה
המשך דיון

החלטת הועדה מיום 22.8.90:

הועדה סיכמה את הדיון בהתקיות הבאות:

א. הועדה מאשרת את עקרונות התכנון שבאו לידי ביטוי בתכנית
והם:
1. העדפת בנית מגורים במתחם כחלק מהמדיניות להעדפת ועדוד
בנית המגורים במרכז העיר זאת ע"י התנאים הבאים:
א. הוצאת שטחי חדרי המדרגות המיועדים לשרת את דירות
המגורים ממנין אחוזי הבניה המותרים.
ב. בקביעה כי יותרו רק מגירים באגפים נפרדים ושכמים
מבחינת השמוש למגורים למעט קומת קרקע מסחרית.
ג. הכניסות לאגף המגורים תהיינה נפרדות משאר הכניסות.
ד. התניה למגורים תהא נפרדת משאר התניות לשימושים
האחרים.
2. נהול התנועה והסדרי התניה במרכז המתבמאים:
א. בתכנית בהתוויית הכניש האלכסוני ובהרחבת רחובות
הנביאים ושטראוס.
ב. באישור חניונים פרטיים במגרשי הבניה שיהיו מיועדים לשרת
את השימושים למגורים לפי תקן מכא ואת השימושים האחרים
מסחר ומשרדים כפי תקן של 50% מהתקן המאושר כאשר עבור 50%
יתרת התקן ישולם לקרן חניה עבור חניון בכר העיריה.
3. שמור המבנים המומלצים לשמור בתכנית ובתנאים המפורטים
בתכנית:
א. בית אנא סיכו ב. ביה"ח לחולי עיניים של ד"ר טיכו ג.
בי"ס זיו.
4. השטח המיועד למוסד עבור בי"ח יבנה לפי תכנית מפורטת
שתאושר אשר במסגרתה יקבעו הסדרי התנוה, זכויות הבניה. צורת
בינוי השטח תקבע בתכנית זו במונחים של גובה, קוי בניין,
ומפות בניה בלבד.

5. הועדה מאשרת את טבלת האיזון המצורפת לתכנית ומקבלת כי זכויות שהידות אינן נכללות בטבלת האיזון מהוות נושא הבנוני מובהק המסור ע"י הוועדי השבחה.
6. נושא זכויות הבניה ומועד מקיעתן יובאו מחדש לדיון בועדה לאחר שיבחנו ע"י הגורמים המקצועי שיכלול גם את נציגת עד המשפטים.

מר בן-אשר הועדה בישיבתה מיום 22.5.90 החליטה כי נושא זכויות הבניה ומועד מקיעתן יובאו כדיון מחדש בועדה, לאחר שיבחנו ע"י הגורמים המקצועי שיכלול גם את נציגת עד המשפטים.
הצוות המקצועי התבונן ובחן שני נושאים אלו ולהלן המלצותיו.
א. רח' יפו הוא הרחוב הראשי במרכז העיר. הבניה לאורך רח' זה תהא בבנינים בני 4-6 קומות, 4 בחזית רח' יפו, 6 קומות מאחור. וזאת כדי לשמור על גובה הבנינים הקיימים בחזית הרחוב. זכויות הבניה יהיו בהתאם למוצע בתכנית דהיינו 400% משטח המגרש נטו.
ב. רחוב הנביאים הוא רחוב בעל אופי של רחוב מגורים, באשר בודה הצפונית קיימת שכונת ההבשים המיועדת לשימור. לכן גובה הבנינים המומלץ לאורך רח' הנביאים הוא 4 קומות וזכויות הבניה המומלצים הם 200%.
ג. הרחוב האלכסוני מחבר בין רח' יפו לרחוב הנביאים ומהווה המשך של רח' המלך ג'ורג'. לכן בהתחלה בצומת עם רח' יפו גובה הבנינים יהא בן 5-6 קומות ובהמשך זה ילך ויונמך בהדרגה בהתאמה לשפיע הרחוב עד לגובה של 4 קומות ברח' הנביאים. לאור זאת במגרש חדש מס' 2 גובה הבנין יהא 6 קומות וזכויות הבניה 400% ובמגרש חדש מס' 5 גובה הבנין יהא 5-6 קומות, כאשר הבנין מדורג לכיוון השטח הצבורי הפתוח ולכיוון מעלה הרחוב וזכויות הבניה יהיו 400%.
ד. רח' הרב קוק מקשר בין רח' יפו לרח' הנביאים ואופיו הוא מיוחד. בגדה המזרחית שלו. אשרה הועדה לפני זמן קצר תכנית שבה יוקם בנין בן 6 קומות וזכויות הבניה היו 270% לאור זאת הבניה החדשה לאורך הרחוב תחל בבנינים בני 6 קומות במורד הרחוב ותלך ותונמך עד לגובה של 4 קומות ליד בית הרב. זכויות הבניה יהא 300%.
ה. באשר לסוגית מועד פקיעתם של זכויות הבניה. הועדה המקומית המליצה כי התקופה המירבית לקיום זכויות הבניה תהא 5 שנים. לדעת הצוות תקופה זו קצרה מדי והצוות ממליץ לקבוע אותה ל-10 שנים. הזכויות תפקענה במידה ותוך 10 שנים מיום אישורה של התכנית התכנית לא תמומש. הגדרת מימוש התכנית היא בכל מגרש ומגרש בנפרד כאשר תבוצע בו בניה של קומות המרתף ומינימום קומת בקרקע המסחרית.
ו. נושא נוסף שלא הושלם בדיון הקודם הוא נושא הבינוי. הצוות המליץ לאשר את הבינוי המוצע. למעט הבינוי במתחם ביה"ח אשר באמור יהא בן 6 קומות במורד הרחוב האלכסוני ויונמך עד ל-4 קומות ברח' הנביאים. ולמעט הבינוי במגרש חדש מס' 5, אשר לדעת הצוות, הבנין במגרש זה צריך להבנות לאורך קו הרחוב האלכסוני, גובהו יהא 6 קומות בפינת הרחוב האלכסוני עם רחוב האגן והוא יונמך ל-5 קומות בחזית הפונה לשטח הצבורי הפתוח וכן יהא בן 5 קומות בחלק העליון של הרחוב האלכסוני.

מר קאסוטו מציע להוסיף סעיף גמישות בתכנית לנושא הבינוי כדי לאפשר הגבהה נקודתית במידה ובעתיד ירצו להדגיש נקודה במתחם.

מר בן-אשר למתחם בית החולים צריך יהא להגיש תכנית מפורטת ובמסגרתה אפשר יהא לבחון הצעה להגבהה. בשאר המתחמים מציע לא להשאיר גמישות כדי לשמור על עקרונות הבינוי של התכנית.

(בהתאם להחלטת הוועדה מיום 19.3.1979)

מר שמחוני בקש מציע לאמץ את הצעת הועדה המקומית בעניין מועד תוקפה של התכנית שהיא 5 שנים בדיוק כפי שהוא מופיע בחוק היום. הצעד נותן בטוח מירבי באישור הועדה להארכת את המועד.

מר בניה לדעתו מועד של חמש שנים מדויק. מציע כמו כן שמשרוש התכנית היא בניה עד לגובה של 4 קומות.

מר ינקו תומך בהצעה הועדה המחוזית להביא מועד של 5 שנים למימוש התכנית.

מר רוזנבוים לדעתו התוספת המבוקשת סובה ומאוזנת באשר לנושא מועד תוקפה של התכנית מציע בנוסף אחרת. הוא 5 שנים הינם מתחיל בבניה וכסיומה במקרה לא יאורך ב-10 שנים.

מר רחמימוב תומך בהגבלת תוקפם של זכויות הבניה ל-5 שנים.

מר בן-אשר קורא את הצעת ההחלטה המלאה, להלן פירוט את התכנית בתנאים הבאים:

1. זכויות הבניה וממספר הקומות הוא כדלקמן:
א. לאורך רח' יפו 4-ב קומות לפי נוסחת הבינוי וזכויות הבניה במגרש חדש מס' 1 400%.
ב. לאורך רח' הנביאים מספר הקומות יהא 4 קומות וזכויות הבניה במגרשים חדשים מס' 10-7 יהא 200%.
ג. לאורך הרחוב האלכסוני מספר הקומות יחל ב-6 קומות בחלקו הנמוך של הרחוב ועד ל-4 קומות בחלקו העליון ברח' הנביאים. זכויות הבניה במגרשים מס' 5,2 יהיה 400%.
ד. ברח' הלב קום מספר הקומות יחל מ-6 קומות בחלקו הנמוך של הרחוב בהצטלבות עם רח' האגן ועד ל-4 קומות מול בית הרב. זכויות הבניה יהיו 300%.
ה. למתחם בית החולים תיכון תכנית מפורטת אשר תקבע את זכויות הבניה והשימושים בהתאמה לתכנית הבינוי המצורפת לתכנית זו.
ו. במגרש מס' 5 קוי הבנין ילוו את קו הרחוב האלכסוני ויהיו על גבולו כאשר גובה הבנין יהא 6 קומות בפינת הרחוב האלכסוני ורחוב האגן ו-5 קומות ברצית הפונה לשטח הצבורי הפתוח וכן 5 קומות בחלקו העליון של הרחוב האלכסוני.
ז. זכויות הבניה והבינוי בשטח התכנית יבוטלו בתום חמש שנים ממועד אישורה הסופי של התכנית במידה ולא הוחל במימושה. הוראה זו חלה על כל מגיש בנפרד כאשר מימוש התכנית יהא בנית קומות המרתף ועד למינימום של 4 קומות העליונות.
ח. בתכנית יקבעו תנאים להעדפת הבניה למגורים בחלק מהמדיניות להעדפת ועידוד בנית מגורים במרכז העיר. התנאים יהיו כדלקמן:
1. שטחי חדר המדרגות הצמודים לדירות המגורים, לא יחושבו במנין זכויות הבניה למעט 12 מ"ר לכל קומה.
2. המגורים ירוכזו באגפים נפרדים ושלמים מבחינת השמוש למגורים למעט קומת קרקע מסחרית.
3. חדרי המדרגות לאזור המגורים ישרתו רק את דירות המגורים והכניסות לאגף המגורים תהיינה נפרדות משאר הכניסות לבנין.
4. החניה למגורים תהא נפרדת משאר החניות המיועדות לשימושים האחרים ותהא במלוא התקן.
ט. החניה תהא בקומות המרתף של הבנינים ותקן החניה יהא תקן מלא לשימושים למגורים ו-50% מהתקן המלא לשאר השימושים. יתרת מקומות החניה יהיו בחניון ככר העיריה וישולם עבורם לקרן החניה.
י. הבנינים הבאים יקבעו כבנינים לשמור:
1. בית אנא מיכו
2. בי"ח לחולי עיניים של ד"ר מיכו לשעבר .

ב. בי"ח זיו לשעבר
התכנית תסבע את הוראות הבניה במגרשים והבנינים כאשר היתרי הבניה ינתנו רק לאחר אישור תכניות מפורטות.

המלצות הועדה המקומית היו:

א. הינן תכנית פתוח בהתאם להערות מחיק המתכנן.
ב. יקבע בהכנית כי תנאי לקבלת היתר בניה בחלקות בהם קיימים בניניכ המיועדים להריסה והקרקע עליה הם עומדים מיועדת לצרכי ציבור כמו דרכים או שטחים ירוקים הוא העברת הקרקע הנ"ל לבעלות העיריה כשהיא פנויה מכל מחזיק וכל מבנה והבנינים יפונו ויהרסו ע"ח בעלי הקרקע או מגישי הבקשה להיתר.
ג. תחנת המוניות הקיימת בחלקה 23 המיועדת לפי התכנית בשטח צבורי פתוח תועבר לבנין שיוקם במגרש חדש מס' 4, כאשר שטח ההמתנה של המוניות יהא בחלקו ברח' הרב קוק (4 קומות) והיתר בחניון בבנין הנ"ל.
ד. יש להקבול תקפה של תכנית כזו ל-5 שנים מיום ראשרה ובאם בתום תקיפה זו לא הוחל בביצועה, דהיינו לא ניתנו היתרי בניה לפיה, יבוטלו זכויות הבניה שניתנו לפי תכנית זו ויוחזרו לזכויות המאושרות לפי תכנית המתאר.
ה. יצויין פעיף בתקנון בדבר האפשרות להוצאת היתרי בניה באותן חלקות בהן אין סתירה בין הוראות תכנית המתאר לירושלים לבין הוראות תכנית 2709 ב' זו.
מכון המלצות אילו ניתן לאמץ את ההמלצות בסעיפים א-ג.

<u>מר תיר</u> הודות תקן החניה לת.ב.ר תקשה על שוק המשרדים כי חניה עם משרדים היא יותר אטרקטיבית יתר על כן התשלום לקרן החניה הוא גבוה ומרתיע יזמים.

<u>מר נקמו</u> אפשר להפחית מהמחיר שנקבע כתשלום עבור מקום חניה.

<u>בן-פורת</u> אם הורסים את כל השטח ובונים מחדש אפשר לבנות בכל השטח חניון אחד תת-קרקעי שיכיל את כל מכומות החניה.

<u>מר נקמו</u> הסיבות להורדת תקן החניה הן בדלקמן:

א. מדיניות הסדרי התנועה במרכז העיר. המדיניות קבעה שתהא עדיפות לתחבורה ציבורית במרכז העיר ולא לרכבים פרטיים.
ב. הכבישים לא יוכלו להסיע את כל הרכבים הפרטיים ולכן אין מקום להקצות מקומות חניה רבים.
ג. במתחם הנדון אין אפשרות לתפעל 1400 מכוניות היות והרחובות צרים.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. מספר הקומות וזכויות הבניה יהיו בדלקמן:
א. לאורך רח' יפו, מגרש חדש מס' 1 4-6 קומות (בהתאם לנספח הבינוי) ו-400% זכויות בניה.
ב. לאורך הרחוב האלכסוני מגרשים חדשים מס' 2,5 מספר הקומות 5-6 קומות (בהתאם לנספח הבינוי) 400% זכויות בניה.
ג. מגרש בית החולים זיו החדש המיועד למוסד מספר הקומות יהא בין 6 קומות ליד מגרש מס' 5 ועד 4 קומות בחזית רח' הנביאים זכויות הבניה יקבעו בתכנית מפורטת ובהתאם לנספח הבינוי המצורף.
ד. לאורך רח' הנביאים מספר הקומות יהא 4 קומות וזכויות הבניה במגרשים חדשים מס' 10,7 יהיו 200%.

ו. לאורך רח' הרב קוק מספר הקומות יהא 4 קומות מול בית הרב ועד 6 קומות בתלקוי הנמוך של הרחוב ליד רח' האגן. זכויות הבניה יהיו 300% במגרשים חדשים מס' 4,3 וזכויות הבניה והבינוי יהיו תקפים ל-5 שנים בלבד מיום אישורה הסופי של התכנית, במידה ולא יחלו בשימוש התכנית. הוראה זאת מתייחסת לכל מגרש ומגרש בנפרד ושימוש התכנית יהא בניה בפועל עד לגובה של 4 קומות עליונות.

ז. התכנית תתן תמריצים לבניית מגורים ע"י קביעת ההוראות הבאות:
(1) שטחי חדרי המדרגות המשרתים דירות מגורים לא יכללו במנין זכויות הבניה למעט שטח של 12 מ"ר לכל קומה.
(2) בניית דירות המגורים תהא באגפים שלמים ונפרדים בבנין המשורתים מחדר מדרגות עצמאי למעט קומת קרקע שתהא מיועדת למסחר.
(3) הבניסות לאגף המגורים תהא נפרדת משאר הבניסות.
(4) תוקצה חניה למגורים בהתאם לתקן, נפרדת משאר החניות.

ח. החניה הפרטית תהא במגרשים בקומות תחת קרקעיות ותקן החניה יהא כדלקמן: למגורים לפי תקן מלא ולשאר השימושים 50% מהתקן המלא. יתרת מקומות החניה בהתאם לתקן יהיו בחניון בכור העיירה ויתוקם קרן חניה למטרה זו.

ט. התכנית תיעד את האתרים הבאים באתרים לשימור.
1. בית אנא טיבו מגרש חדש מס' 17
2. בי"ח לחולי עיניים של ד"ר טיבו לשעבר מגרש חדש מס' 9
3. בי"ח זיו לשעבר מגרש חדש מס' 6.
בהוראות התכנית יקבע כי ניתן לבנות באתרים אלו בניה מצומצמת בכפוף לאשור תכנית מפורטת, ובהתאם לנקבע בנספח הבינוי המצורף.

י. במגרש מס' 6 המיועד למוסד והמשמש את בי"ח בקוו חילים תלה חובת הגשת תכנית מפורטת שתקבע את השימושים שיהיו, שטחי הבניה וצורת הפתוח כל זאת בהתאמה לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.

א. הבינוי במגרש חדש מס' 6 יתוקן בכך שמספר הקומות המירבי יהא 6 קומות בחלק הגובל במגרש חדש מס' 2 וילך ויונמך לכוון רח' הנביאים לגובה של 4 קומות.

ב. הבינוי במגרש 5 יתוקן בכך שהבינוי ילווה את קו הדרך של הכביש האלכסוני בגבול המגרש וילך ויונמך מ-6 קומות בצומת הכביש האלכסוני ורח' הגן ל-5 קומות לכוון השטח הצבורי הפתוח ממזרח למגרש.

ג. כמו כן בהתאם לתנאי הועדה המקומית המפורטים בהמלצה סעיפים א,ב,ג,ד.

6. תכנית מס' 3485 א' אתור ותכנון שטח דרומית "לשער דרום" עבור תחנת דלק וכביש

המשך דיון מיום 18.4.89

מר בן-אשר דרומית לתכנית 3485 בקרקע המיועד בשטח ציבורי פתוח, הוגשה תכנית המציעה ליעד את הקרקע לתחנת דלק. במקום קיים מגרש למכירת רכב משומש.
בעל הקרקע הגיש בזמנו התנגדות לתכנית המתאר של בית צפפה אשר יעדה את הקרקע כש.פ.ץ אבל התנגדותו נדחתה בטענה שיעוד הקרקע כש.פ.ץ נקבע כבר בתכנית המתאר מס' 62, והדרך בה ניתן לשנות יעוד הוא ע"י הגשת תכנית שינוי לתכנית המתאר. הגישה לתחנת הדלק היא מכביש שרות מקביל לדרך הברון הוות ומדרך חברון לא ניתן לאשר כניסה לתחנה. דרך חברון מוכרזת ככביש ארצי והכניסה הקרובה היא למרכז היהלומים. בצמוד לתחנת הדלק מאושרת וקיימת תחנת דלק נוספת. לפי התכנון המוצע כביש השרות פוגע בתחנת הדלק הקיימת.
התחנה המוצעת תהא בנויה מתחת למפלס כביש חברון ולא תעלה בגובהו מעל לגובה הכביש. התחנה כוללת מבנה דו קומתי המשמש למשרדי התחנה, חנות וממעדה. הנקודות הבעתיות הן כדלקמן:

(פרוטוקול מחוזית 19.1.1990)

א. שינוי הועיד משה"ב כתנאי דלק כאשר בזמנו באשר הבינו את הבניה שער דרום מבנו את גבולה בגבול סופי של הבניני לאורך דרך קבוע.
ב. בבניש השרות ובוגע בתחנה הדלק הקיימת.
ג. סכום התחנה שהיא ובוהה חיות והיא בולטת מסעדה יחנות.
ד. התחנה באה במקום מגרש המבורה רבב משומש שהוקם במקום ללא היתר ובניה בנגדי תביעה משפטית.

מר פיינגר במשך הבטיות התבודחויות בולל פתרון דרך הגישה הנוכחי מר נמסו כי ישנה דרך לפתרון אולם הוא מתנגד לתחנה מטעמים עקרוניים בעיקר עקב התביעה המשפטית שהוגשה.

מר קאופמן התכנון נראה לו מבחינה תכנונית, לדעתו תחנה נוספת תשפר את השרות בו תהיה תחרות ואם ישנו פתרון לבעיה התחבורתית לדעתו אפשר לאשר את התכנית.

מר דרעי תומך בדעתו של דן קאופמן.

מר רוזנטובים רומר שהיא בדעת דן קאופמן.

מר רחמימוב הדיון על תכנית שער דרום סכם את כל אשר יבנה במתחם זה. התכנית הוחנה מבוקרת תכנית שער דרום ובילעה הוחמה כדי לקבל גבולות ברורים שנעשו. תכנית שער דרום בדקה את כל ההיבטים התכנוניים והתפיסתיים. הוא תכנית השובה מכוון שהיא מיפתה באזור הכניסה הדרומית לעיר וכדי לדעתו אין כל הצדקה לאשר תכנית זו.

מר בן-פורת לאנשים הבאים מדרום השטח ריחוד שנותו לפני המגורים לתנית ולכאלה היא שטח זה לכן לדעתו השטח צריך להשאר ירוק.

מר בן-אשר כל עוד השטחים לא הופקעו וישאדי בבעלית פרטית אנו צפויים לבעיות תוהה.

מר רחימו התכנית אינה טובה. בגלל בעיות התנועה עדיפה תחנה מצד שני של הכביש ולא באותו צד.

מר קאסוטו מעטרף לדעתו של אריה רחמימוב שאין מקום לתחנה נוספת במקום והנימוק היחידי הוא טיהור "השרץ".

מר בן-אשר ההצעה היא לאשר את התחנה כפוף לאישורו של מיכאל נקמן להסדרי התנועה ותכנון הכביש, כפוף לכך שהתחנה תסווג בסווג הנמוך המתאים לתחנה בסמוך לכביש ארצי כלומר ללא מסעדה, וכפוף לכך שהבינוי כולל הטפוך בגג יובא לאשור הצוות המקצועי.

נערכה הצבעה: בעד אשור התכנית בהתאם להמלצת הלשכה - 3
נגד התוכנית 2

החלטה: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. תוואי הדרך החדשה ופתרון הצמתים יהא בהתאם להמלצות של נציג שר התחבורה בועדה המחוזית וייהא מחוץ למגרש מס' 2 בפי שאושר בתכנית מס' 3885.
2. סוג התחנה יהא תחנה מדרגה א' לפי סווג תחנות הדלק בתכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק מס' ת/מ/א/18.
3. גג התחנה יעוצב בצורה ובחומרים נאותים מהיותו חזית חמישית הנצפית מדרך הברון.

(פרוטוקול מחוזית 19.6.1990)

4. רצועת הקרקע שבין מגרש התחנה לדרך חברון תיועד לשטח לעיבוד נופי מיוחד.
5. תנאי להיתר בניה לתחנה יהא אשור תכנית פתוח ועיצוב נופי של השטחים הירוקים סביב התחנה, והשטח לעיצוב נופי לאורך דרך חברון.
6. וכן כל תנאי הועדה המקומית בסעיפים 1.5.,6.

הפקדת התכנית תעשה רק לאחר אשורה במועצה הארצית בנושא קוי הבנין לאורך דרך חברון (שינוי לת.מ.א 13).

7. תכנית מס' 4063 - חלוקה חדשה, שינוי יעוד וקביעת בינוי - רח' בסמי צפון הדפיות

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 10.12.89
להפקיד את התכנית בתנאי שיובנסו בה שינויים ותקונים שלהלן לפני העברתה לועדה המחוזית:

א. מגרש מס' 1 (מגרש המגורים) יצומצם בכ-125 מ"ר ויגדל ממנו השטח שמצפון מזרח (מתחת) לחלקה 20 המסומנה, שטח זה ייועד ברומו למגרש 6.
ב. זכויות הבניה של מגרש 1 יגזרו מהשטח המעודכן של המגרש לאחר צמצומו בהתאם לרשום לעיל.
ג. יש לצרף מגרש חדש מס' 4. לש.ב.מ (מגרש חדש מס' 3) על מנת שיהיה חלק מן החורשה. במידה ויידרש מעבר לחלקה מס' 5 דון, יבוצע זה על ידי יזמי התכנית בתאום עם אדריכל השיכון. אגף הגננות במחלקה לשכור פני העיר.

ד. נספח הבנוי יתואם עם מהנדס העיר עד לישיבת המועצה, ולפני העברת התכנית לועדה המחוזית.
ה. אחוזי הבניה יהיו 70% ולא יותר מאשר ב-3 קומות. קוי הבנין יקבעו בהתאם לחוק ולאזור הבניה הספציפי ובתאום עם המחלקה.
ו. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
ז. במידה ויווצר שטח פחת בן מגרש מס' 1 לבין הטיילת, יפותח שטח זה ויתוחזק ע"י בעל הנכס.

<u>מר בן-אשר</u> התכנית מתייחסת לשתי חלקות, מס' 75 ו-77, בקצה רח' כספי בצפון תלפיות. מטרת התכנית לשעות יעוד חלק מחלקה 77 משטח צבורי פתוח לאזור מגורים 4 ולאחדו עם חלקה מס' 75 במטרה לבנות עליו בנין מגורים. שאר החלקים מחלקה 77 יקבע יעודם בש.פ.צ ואזור לגינון בלבד. הבנין שיבנה בחלקות המאוחדות יהא בן 2 קומות מבוון רח' כספי ועד 4,3 קומות מדורג כלפי המדרון. שתי שאלות מהותיות מעלה תכנית זו:

א. שינוי יעוד חלקה מס' 77 מש.פ.ץ לאזור מגורים.
ב. צורת הבינוי.

הועדה המקומית המליצה על שינוי היעוד וצרוף החלקה לחלקה 75 מהסיבות הבאות:
א. השטח הירוק אינו ניתן לשמוש כשטח ירוק בגלל הקושי בגישה אליו זאת למעט הקטע עם החורשה.
ב. בקטע זה של הרחוב קו הבינוי נסוג מקו הגובה הכללי בו מסתיים קו הבינוי של הרחוב.

בעבר דנה הועדה המחוזית בתכנית ברחוב הנ"ל שהציעה לשנות יעוד שטח צבורי פתוח ולצרפו לחלקות הגובלות והחליטה לאשרן מאותן נימוקים אלא שהיעוד שנקבע לחלקות היה לגנון בלבד ללא זכויות בניה השונ

כאן הוא שמבקשים להעניק זכויות בניה.
לכן מבחינת ההגיון התכנוני ההצעה המוגשת כאן לצרוף חלקה מס' 77 לחלקה 75 היא הצעה טובה. נשאלת השאלה של זכויות הבניה. אם ישנו הגיון בהרחבת גו הבינוי העידוני בקטע זה של הרחוב הוא צריך להעשות גם לגבי חלקות נוספות הסמוכות לכן מומלץ שחלק מס' 77 תחולק לחלוקה משנה חלק אחד בו קיימת החורשה ישאר בשטח עבודי פתוח ואילו היתרה תיועד למגורים ותאוחד עם החלקות הסמוכות.
מבחינת הבינוי הוא מתאים לבינוי הקיים בסביבה.

<u>מר כאופמן</u> שואל מדוע להעניק לבעל הקרקע זכויות בניה למכירה?

<u>מר בן-אשר</u> אין אנו מתעסקים בנושא הכספי אלא בהיבט התכנוני ולפיו עדיף שגו הבינוי יורחב בכל החלקות ולא רק בחלקה בודדת.

<u>גב' רונה</u> אלה מחייב בעל קרקע שבבעלותו קרקע המיועדת לש.פ.צ למכור אותה לאנשים אחרים?

<u>מר היימן</u> נושא המכירה הוא בעיתי, מבחינה תכנונית אורי עודף זה יותר טוב.

<u>גב' ברזקי</u> אתה בדרך זו מעודד ספקולציה בקרקע.

<u>מר בן-אשר</u> אני מציע שהזכויות הנתנה רק בתנאי שמגרשים יאוחדו.

<u>גב' רונה</u> אם טענת המקומית נכונה דהיינו השטח אינו שמיש לצבור ולא הפקיעו אותו אפשר להגיד שאין מניעה ואין הפרעה לצבור עם הבעלים יוכל להשתמש בו.

<u>מר רחמימוב</u> צריך לראות את התכנית בהקשר של הטיילת ורח' כספי. רח' כספי הוא דרך ללא מוצא שלאורכה בנויים בנינים פרטיים. מכוון הטילת זו אחת מהמבטים הויזואליים החשובים ביותר. מכיון זה המצב הקיים כיום הוא טוב והבנין המוצע ישנה את קנה המידה הקיים. הוא דומה יותר למוסד גדול ולא לבית פרטי. מה שהנחה אותנו הוא שהבנין צריך להראות מהטיילת כעוד אחד מבנייני המגורים הקיימים. גם מכוון רח' כספי הבנין יצור שינוי בקנה המידה של הרחוב.

<u>מר היימן</u> לדעתו כאשר רח' כספי יתמלא בבניה כפי שקיימת כבר בחלקו הצפוני הרחוב ישנה את אופיו ותכנית זו לא תהא חריגה.
הבעיה היא במבטים מכיון הטיילת בה נראים הבנינים בעלי מסה גדולה. החורשה והמשך ימתנו את המסה. החורשה מצטרפת לטיילת ויש בכך תרומה גדולה לכן אין אפשרות לפעון כנגד התכנית.

<u>מר בן-אשר</u> התכנית הוצגה לפני אדריכל שלמה אהרנסון מתכנן הטיילת והיא נראית לו בעיקר בכל האמור לחורשה והמשכה.

<u>מר תייר</u> השיקולים של הועדה המקומית היו שהשטח הצבורי פתוח אינו בבעלות העיריה ואין בכוונתה להפקיעו. מבחינת ציבורית העברת החורשה לבעלות הציבור כמוצע בתכנית זו תרומה משמעותית.

<u>מר סוויסה</u> מציע להחליט בהצבעה עבור שתי ההצעות:
א. הצעתו של אורי בן אשר הכוללות שינוי יעוד מגרש מס' 77 למגורים למעט שטח החורשה וקביעת הוראה כי שטחי המגורים יאוחדו עם החלקות הסמובות ורק בתנאי זה יקבעו זכויות הבניה וכן לאשר את אחוד החלק של חלקה 77 עם חלקה 75 ולאשר את הבינוי שהוצע.

ב. הצעה לדחות את התכנית
נערכה הצבעה: בעד הצעה א' הצביעו 6
נגדה הצביע 1
נמנע 1

גב' הורוביץ נמנעה מהצבעה בגלל הקושי שיש לי עם העובדה שמענקים לבעל הקרקע זכויות בניה ע"י שינוי יעוד ובאותה עת מאפשרים לו למכור את יתר השטחים לאחרים אני לא רואה זאת באור חיובי.

החלטה: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. גבול התכנית יגיע בחלקו הצפון מערבי עד למגרש מס' 16.
2. קו הבינוי בקטע זה של הרחוב יורחב עד לגבולות המגרשים הקיימים וישתייכו בכו הבנין החדש המוצע במגרש חדש מס' 1.
3. חלקה מס' 77 תחולק ל-6 מגרשי משנה בהמשך לקוי המגרשים הקיימים המגרשים החדשים שיוצרו מול המגרשים מס' 20,19,18,17 75 יועדו לאזור מגורים 4 אותם זכויות הבניה במגרשים החדשים יתקבלו רק במידה ויאוחדו עם המגרשים הקיימים המצדדיים.
המגרש החדש שיצר מול מגרש מס' 75 ושאר ביעוד בשטח ציבורי פתוח בגלל התוואה הקיימת בו.
4. במידור שיוצר בין קו הבינוי החדש לבין הבתים. בשטח המגרשים החדשים תנטע חורשה ע"י בעלי הקרקע. בהמשך לחורשה הקיימת. תנאי למכירת היתר בניה במגרשים יהוו ביצוע קיר תמך בגבול החדש של המגרשים למניעת שפכי עפר שיהיו בזמן הבניה ואשר יפגעו בטיולת ובן נטיעת החורשה.
5. גובה הבנינים לא יחרוג מ-2 קומות מרח' כספי ובניה מדורגת עד 3 קומות מצד המדרון.
6. זכויות הבניה יהיו באמור לפי אזור מגורים 4.
7. לתנאים אלו יצטרפו תנאי הועדה המקומית כפי שפורטו במהלצתה.

ד. תכנית להפקדה

8. תכנית מס' מי/703 - כביש הר אדר - מעלה החמישה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.2.90
להפקיד את התכנית שתנאי שיציויין בתקנון "בגמר ביצוע הדרך העוקפת תבוטל הדרך הקיימת".

גב' פלאוס התכנית מציעה התווית כביש עוקף מעלה החמישה כדי להעביר את התנועה לישוב הר אדר מהכביש הקיים העובר בתוך הקיבוץ ליד בריכת השחיה. התכנית מציעה לנתק את הכביש הקיים מהכביש להר אדר. לתכנית צורפו תתכים וכן תכנית לצומת.

מר נקמן מבקש לא לבטל את קטע הכביש הקיים ליד בריכת השחיה כי בקטע זה תמשיך לעבור התחבורה הציבורית.

החלטה: לדחות את הדיון לישיבת מליאת הועדה המחוזית הבאה.

אליהו סויסה

י' באב תש"ן
1 באוגוסט 1990

ו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מס' 7/90 שהתקיימה ביום ג' כה' בשבט תש"ן 20.2.90
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:	א. איינשטיין	-	נציג מע"צ
	א. בן-אשר	-	מתכנן המחוז
	י. בן-פורת	-	נציג ציבור (מ"מ)
	י. הימן	-	נציג ציבור (מ"מ)
	ע. הרמן	-	נציג שר הבטחון (מ"מ)
	מ. וייזל	-	נציג ציבור (מ"מ)
	ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות (מ"מ)
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	פ. פינקלמן	-	נציגת שר החקלאות (מ"מ)
	ד. קאסוטו	-	נציג איגוד האדריכלים (מ"מ)
	ד. קפמן	-	נציג ציבור
	ק. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור
	א. שטרנברג	-	נציגת שר המשפטים (מ"מ)
נכחו:	א. ברזקי	-	מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
	מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
	ד. ויסקינד	-	מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
	ש.ז. זונפלד	-	נציג ציבור (מ"מ)
	ח. נחמני	-	לשכת התכנון המחוזית
	א. סיטטו	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. פלאום	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	-	מזכירת הועדה המחוזית
	מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית
נעדר:	ש. כהן	-	נציג שר השכון

(פרוטוקול מחוזית 20.2.1990)

א. <u>בללי אישור פרוטוקולים</u>

א.1 פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 15 מיום 5.9.89
א.2 פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית מס' 14 מיום 12.9.89
א.3 פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 16 מיום 19.9.89
א.4 פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית מס' 23 מיום 14.12.89
א.5 פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 21 מיום 19.12.89
א.6 פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית מס' 25 מיום 26.12.89
(כל הפרוטוקולים הנ"ל נשלחו ב-4.290)
בסעיף 16 - תכנית 3960 - כפר שאול - בפרוטוקול הועדה המחוזית מיום 19.12.89 נשמטה ההחלטה ויש להוסיפה.

<u>החלטה:</u> בהמשך להחלטת הועדה בדבר אישור התכנית נקבע בזאת כי קוי הבנין שע"ג התשריט יתוקנו בהתאם לנספח הבינוי המופקד.

הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר ובתיקון הבא:
בפרוטוקול הועדה המחוזית מס' 21 מיום 19.12.89 בסעיף מס' 19 - תכנית מס' 3398 ב' נפלה טעות בהחלטה בסעיף מס' 1 ויש לכתוב כדלקמן: "1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית בכפוף לתיקונים מכוניים של שמחי הבניה במגרשים מס' 509 ו-511 למעט הוצאת שמחי המסחר בתכנית המחוזית" סעיף 2 בהחלטה נשאר בעינו.

<u>מרחב תכנון מקומי - ורושלים</u>

ב. <u>תנאים לפי סעיף 78 לחוק</u>

1. תכנית מס' 3990 - שינוי תנאים שנקבעו עפ"י סעיף 78 - אזור התעשיה גבעת שאול

<u>הועדה המקומית המלוצה</u> בישיבתה מיום 24.9.89
לשנות את התנאים עפ"י סעיף 78 כפי שאושרו ביום 18.4.89 בתחום הקו הכחול שבתשריט המצורף בלבד כדלהלן:

1. לאורך רח' כנפי נשרים, באזור המתואר בתשריט יותרו שמושים מסחריים במגבלות הבאות.

1.1 היקף השטח המסחרי לא יעלה על 25% מהשטח המותר לבניה במגרש ובתנאי שימוצו כל זכויות הבניה במגרש.
1.2 גודל מינימלי של חנות לא יקטן מ-150 מ"ר. גודל מינימלי זה אינו כולל מחסן לחנות.
1.3 המסחר יותר בקומת הקרקע (לרבות קומת קרקע תחתונה) בלבד.
1.4 רשימת העסקים שיותרו:
חנויות מפעל (חנות למכירת מוצרים של מפעלים המצויים באזור התעשיה גבעת שאול)
חנויות רהיטים
חנויות לממכר חומרי אינסטלציה, אינסטלציה סניטרית וחומרי בניה.
חנויות למכירת מכוניות.
חנויות למכירת חלקי חילוף ואביזרי רכב למכוניות
חנויות לכלי עבודה וגינון (בל-בו חקאות).
סופרמרקט, היפרמרקט (דגש על מוצרי מזון - בשטח שלא

יפחת מ-1500 מ"ר).
ציוד מחנאות וקמפינג
ציוד חמום ומיזוג אויר
מיכשור רפואי ומדעי
בתי מלאכה לאומנים המצויירים במקום (שאינם גורמים למיטרד סביבתי)
מכירת לוחות עץ ומוצריו (ריהוט מודולרי, לוחות פורמיקה וכו')
אולפני הפקה ותקשורת (עם המשרדים הרלוונטים לתפעולם)
מסעדות
סניף דואר
בנק
בית מרקחת גדול (סופרפארם)
בית מאפה - קונדיטוריה
סיטונאי של מוצרי ניר ומכשירי כתיבה (כולל ריהוט שרטוט וכו')
מועדון כושר גופני
אולם שמחות
מועדון גידור ומשחקים

2. השימושים המותרים ביחרת הקומות יהיו כדלקמן:
1.2 בקומות שמתחת לרח' כנפי נשרים - מלאכה וחנויה.
1.2 בקומות שמעל קומת הקרקע - תעשיות עתידות ידע.
2.3 בקומת שמעל קומת הקרקע לא יותר שימוש למשרדים למעט משרדים הקשורים בתעשיה שבאזור התעשיה גבעת שאול או משרדים של חברות יצרניות או של משרדים של חברות העוסקות בתקשורת, אולפני צילום.

<u>מר בן-אשר</u> הזכיר כי בזמנו הבריזה הועדה המחוזית על הכנת תכנית חדשה לפי סעיף 77 לחוק לאזור התעשיה בגבעת שאול שעיקרה הם "שימור" התעשיה במקום, פיתוח השטח ומניעת חדירת מסחר לאזור. יחד עם זאת התקבלו תנאים לפי סעיף 78 לחוק לפיהם לא יאושרו בתקופת ההפקדה היתרי בניה בשטח למעט מפעלים תעשייתים. התכנית בהכנה, בשלבים מתקדמים ועתה מבקשת הועדה המקומית לשחרר את רח' כנפי נשרים - מאזור מאפית אנג'ל ועד כפר שאול - מאותם מגבלות הבניה שנקבעו לפי סעיף 78. מדובר ברח' כנפי נשרים המחבר בין שתי שכונות מגורים שכ' הר נוף עם קרית משה והמטרה היא לפתחו במתכונת של שדרה עירונית. על פי ההצעה החדשה יהיו ברחוב בנינים שבקומה התת-קרקעית שלהם יהיה מסחר ומלאכה, קומת הקרקע תעוצב עם ארכדה מסחרית ויהיו בה שימושים מסחריים ובקומות העליונות תותר תעשיה עתירת ידע או משרדים הקשורים לאותה תעשיה.

<u>גב' ברזקי</u> ציינה שלפי הבנתה בכל קומת שמשורתת מכביש יהיה מסחר.

בתגובה לכך ציין <u>מר בן-אשר</u> שהרעיון בעצם היה להגביל כניסת מסחר לאזור.

אי לכך הציעה <u>גב' ברזקי</u> שיותלט שיהיה מסחר בקומה התת-קרקעית ובקומת הקרקע ובלבד שבסך הכל השימוש המסחרי בבנין לא יעלה על 25% הכל לפי המקדם הנמוך יותר. כמו כן לקבוע שלא יהיה שימוש מסחרי בקומה שאינה צמודה לכביש.

<u>מר בן-אשר</u> טען שמסחר שישורת מכביש שרות ולא מכביש ראשי יהא באיכות נמוכה יותר. מטרת הבקשה היא לעצב שדרה עירונית ולדעתו המסחר צריך להיות בקומת הקרקע ולא בקומות אחרות.

גב' ברזקי הציעה להגביל את השימוש המסחרי באחוזים.

מר הימן טען שאין לאשר שימוש מסחרי בקומות העליונות.

מר בן-אשר הציע שהשימוש המסחרי יותר רק לאורך הרח' העליון קרי רח' כנפי נשרים.

בנושא החניה - הסביר כי החניה לשימוש מסחרי תהיה בכבישי השרות משני צידי רח' כנפי נשרים והחניה לשאר השימושים בבנין תהיה תת קרקעית בתחומי אותו מגרש או במקום אחר בלשהוא.

מר בן-פורת העיר כי בד"כ בעלי המקום משתמשים במקומות החניה בשדרה וללקוחות לא נשאר מקום חניה.

מר בן-אשר הסביר כי מטרת התכנית הנדונה היא לשחרר את רח' כנפי נשרים מהמגבלות שנקבעו במסגרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק ולאפשר לבעלי המקום להגיש בקשות להיתרי בניה ולפתח את האזור במסגרת התנאים החדשים. דבר נוסף שנקבע הוא שגודל מינמלי של חנות לא יקטן מ-150 מ"ר - בלומר שהחנויות תהיינה בעיקר סיטונאיות ונקבעה רשימת העסקים שיותרו.

מר לרמן טען שיש לציין באופן מפורש שלא יותר למכור חומרי הדברה בחנות לגינון. בתגובה להערת מר הימן שאין במקום מבני מגורים ואין הוא רואה מניעה לכך ציין כי מכירת חומרי הדברה במקום היא מסוכנת.

מר סויסה תמך בדעתו של מר הימן.

מר לרמן עמד על דרישתו והוסיף כי ישנן הוראות מחייבות בנושא.

מר הימן טען שלא ברור אם רשימת העסקים מתיחסת רק לקומת הקרקע או גם לקומות האחרות ויש לכתוב במפורש שמדובר רק על קומת הקרקע.

מר בן-אשר הסביר שאכן מדובר רק על קומת הקרקע. בסעיף 2 בהמלצת הועדה המקומית נקבע איזה שימושים יותרו בקומות העליונות.

מר סויסה העיר בנושא אולם השמחות הכלול ברשימה.

גב' ברזקי ציינה שבשאר האזורים אולמי שמחות גורמים להפרעה לסביבה, למעט באזורי תעשיה.

מר סויסה הבהיר כי מכיון שמדובר בשטח בין שתי שכונות עם אוכלוסיה חרדית - שכ' הר-נוף ושכונת גבעת שאול אין להתיר כניסת מועדוני בידור ומשחקים לאזור.

מר קאסוטו ביקש להעיר מספר הערות:
- לגבי בתי מלאכה לאומנים צריך שיהיה בתוב לאומנים היוצרים ולא לאומנים המייצרים במקום.
- באשר להגבלה של גודל מינמלי של 150 מ"ר. למסעדה המבקשת לשרת את אנשי המקום זהו שטח גדול מידי ולדעתו אין להגביל - בגודל מינמלי - מסעדות, קונדיטוריות וכד'.
- באשר לאולם שמחות - האם מדובר באולם אחד בכל השטח או שדובר על אולמי שמחות באופן כללי. קיים חשש שבמקום יהיו הרבה מידי אולמות לשמחות.

(פרוטוקול מחוזית 20.2.1990)

<u>מר בן-אשר</u> טען שאין להתיר אולם שמחות בקומת הקרקע.

<u>מר קאסוטו</u> המשיך לציין כי יש להתיר כניסת משרדים שונים לאזור ולא רק כאלה הקשורים בתעשיה שבאזור.

<u>גב' ברזקי</u> טענה שזה נוגד את הרעיון הכללי מאחורי התכנית.

<u>מר הירמן</u> ציין שקיימת בעיה דומה באזור התעשיה ממזרח לנתיבי איילון. יש הבדל עקרוני בין משרדים המספקים שרותים לכאלה שמייצרים. לדעתו יש לאשר כניסת משרדים של עורכי-דין, אדריכלים וכד' למקום.

<u>גב' פינקלמן</u> ציינה גם היא שזה המקום האידאלי למיקום משרדים.

<u>גב' ברזקי</u> הסבירה שהפוטציאל לתעשיה בעיר מוגבל, לעומת זאת ישנם הרבה אזורים שבהם ניתן למקם משרדים ולכן יש לשמור על השטח הזה כאזור תעשיה. אומנם נכון שההבדל בהגדרת המשרדים הוא אנכרוניסטי וניתן לקבוע אינדיקציה שונה לגביהם. היא מסכימה עם הדרישה שתותר במקום כניסת משרדים שיש להם סטודיו.

<u>מר נקמן</u> טען שאין לקבוע קביעות מסוג זה אגב סעיף 78 לחוק אלא יש להכין תכנית בנין עיר. מדוע לא מוכנת תכנית? וכל הדיון עתה מוקדם עד כמה הנושא השוב. גם בצוות הועדה המקומית בעצם הביעו את הנושא כ"תרגיל". בנוגע לאיזור בין התעירה שיש בין מלאכה למסחר לבין מלאכה וחניה - במסגרת השימושים בקומות השונות - טען שיש לקבוע כי בקומות שמתחת לרח' כנפי נשרים יותר מלאכה וחניה ולא מסחר.

<u>מר הירמן</u> ביקש שמגבלת ה-150 מ"ר כשטח מינמלי לחנות תתיחס לכל שטח התכנית.

בתגובה לכך ציין <u>מר סנירה</u> כי זו שטח גדול מידי למשרדים וזוהי מגבלה שלא ניתן לעמוד בה.

<u>מר בן-אשר</u> בתגובה לדברי מר נקמן ציין כי בזמנו, לפני שהוכרז על הכנת תכניות לפי סעיף 77 וקבועת תנאים לפי סעיף 78 לחוק היו מותרים שימושים מסוג זה על פי תכנית המתאר שחלה על השטח. מה שבעצם מבוקש עתה זה רק לשנות את המגבלות הקודמות שהוטלו על האזור. מכיון שהותרו המגבלות הקודמות וזכויות הבניה לא נפגעו מבוקש להתחיל בהליך של הוצאת היתרי בניה. אם השימושים שהותרו מתאימים לשטח או לא, אפשר להתווכח.

<u>מר נקמן</u> טען שיש לדאוג שהכנת תכנית מתאר לא תהיה "משימה בלתי אפשרית" ושלא יצטרכו לנקוט בהליך של קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

<u>מר לרמן</u> הצטרף לדעתו של מר נקמן. יש להכין תכנית לאזור וזה אחד המקומות שלגביו צריך גם להכין תסקיר השפעה על הסביבה. מדובר בחיבור שכונות שונות, שימושי קרקע שונים ויש לבדוק איך הדבר משפיע על אזורי המגורים וההיפך. אין לקבוע את הדברים האלה בחטף, יש להכין חומר רקע ולהגישו קודם הדיון לחברי הועדה.

<u>מר איינשטיין</u> שאל האם התנויות יוצגו במסגרת תכנית מפורטת?

מר בן-אשר השיב שלא תוכן תכנית מפורטת. כל מגיש בקשה יצטרך להגיש את פתרון החניה שלו ואם זה ימצא בסדר זה יאושר. מה שיצורף לתכנית זה נספח כללי לגבי השימושים שיהיו בכל קומה וקומה.

גב' ויסקינד הסבירה שוב כי על השטח חלה תכנית המתאר לפיה מותרת תעשיה בשטח. העיריה בקשה לאסור ששם פעילות מסחרית במסגרת קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק. הועדה המקומית מכינה את התכנית כבר במשך שנה וחצי. לא נקבעים עתה דברים חדשים.

מר זונגפלד טען שהכוונה היא להכניס לשטח פעילויות שקטות אך אולפני הסרטה אינם כאלה.

מר סוריסה חזר על טענתו בקשר לרגישות תושבי השכונות במקום.

גב' ברזכי ציינה שאין היא רואה בזה בעיה.

מר סוריסה הזכיר שבזמנו הועלתה הצעה של מר נקמן להקפיא את הליכי התכנון בשטח עד שיסתיים הליך הפינוי לאורך הרחוב והוא יסלל כולו. בפנותו לעיריה בנושא נאמר לו שזה בטיפול. מכיון שלפי דברי היזמים אי הוצאת התרי בניה בשטח בעצם יגרום לתופעה הפוכה מזו הרצויה הוא מציע שהתרי הבניה במקום יוצאו בשני שלבים. שלב ראשון בניה עד מפלס הכביש ושלב שני - יתר הבניה - ינתן רק לאחר שיושלם כל נושא פינוי הדיירים וסלילת הכביש בהתאם להוראת תכנית 3028.

החלטה: לאשר את הבקשה לשינוי התנאים עפ"י סעיף 78 לחוק בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתוספת התנאים הבאים:

1. נספח הבינוי יהווה חלק בלתי נפרד מהתנאים.
2. בסעיף 1.4 בהמלצת הועדה המקומית יש לכתוב בתי מלאכה לאומנים המציירים במקום.
3. היקף השטח המסחרי לא יעלה על 25% האמורים בקומה זו, אז תותר השלמת אחוזים אלה בקומות העליונות. בקומות התחתונות לא תותר מסחר וכן תשמשנה לחניות ולמלאכה בלבד.
4. בהמשך לסעיף 1.2 בהמלצת הועדה המקומית יש לציין: למעט מסעדות קונדיטוריות, וכיוצא באלה.
5. אולם שמחות לא ימוקם בקומת הקרקע והיתר בניה לגביו ינתן רק בתנאי שתוכח אפשרות של חניה.
6. היתרי הבניה יוצאו בשני שלבים: שלב ראשון - לבניה עד מפלס כביש כנפי נשרים. שלב שני - להשלמת הבניה ינתן רק לאחר שיושלם פינוי הדיירים וסלילת כביש כנפי נשרים במלוא רוחבו כולל דרכי השירות משני צדדיו, בהתאם להוראות תכנית 3028.

2. תכנית מס' 3770 - קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק - בקעה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.1.90.

א. לקבע תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה כי:
1. היתרי בניה בתחום תכנית 3770 ינתנו אך ורק במידה והם תואמים את תכנית 3770 ואת הוראותיה.
לא ניתן יהיה להגיש תכניות מפורטות בתחום תכנית 3770 שאינן תואמות את התכנית והוראותיה.
ב. להמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

מר בן-אשר ציין כי בזמנו הוחלט על הפקדת תכנית מתאר לשכונת בקעה - 3770 - בתנאים מסוימים והיא עדין לא הגיעה לשלב הפקדה בפועל ולכן הועדה המקומית מוציאה התרי בניה שלעיתים עומדים בסתירה

לתכנית האמורה. כדי להפסיק תופעה זו הוגשה עתה בקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק לפיהם היתרי הבניה בתחום התכנית ינתנו רק אם הם תואמים להוראות התכנית וכן לא יהיה ניתן להגיש תכניות מפורטות בתחום התכנית-שאינן תואמות את הוראותיה. לדעתו יש לאשר את הבקשה.

<u>הוחלט</u>: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. <u>תכניות בינוי</u>

3. תכנית בינוי על פי תכנית מס' 2061 - תוספת אגף לבית אבות באיזור - סנהדריה

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 23.7.89
לאשר את תכנית הבינוי בתנאים הבאים:
א. תבדק תכנית המדידה ע"י היח' למיפוי ומדידות.
ב. חישוב השטחים יבדק ויאושר ע"י אגף הרישוי.
ג. יש צורך בהכנת תכנית לצרכי רישום.

<u>מר בן-אשר</u> הסביר שבבית אבות קיים בסנהדריה. בשטח של 3250 מ"ר. מבוקשת תוספת אגף בהיקף של 2246 מ"ר. סך הכל אחוזי הבניה יגיעו ל-93%. התכנית משלימה את הפונקציות הקיימות ומשתלבת בצורה האדריכלית של הבנין הקיים יש פתרונות לחניה ופיתוח שטח.

<u>מר נקמן</u> דרש שלא תהיה כניסה למוסד דרך כביש רמות.

<u>הוחלט</u>: לאשר את תכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי נוסף שלא תהא כניסה לבית האבות מכביש רמות.

4. <u>תכנית בינוי על פי תכנית מס' 1864/1 א' - אבו-טור</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 18.6.89
לאשר את תכנית הבינוי בתנאי שאחוזי הבניה לא יעלו על 50% ולתקן התזית בהתאם לתכנית ובתנאי שמקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח לבניני ציבור או בשטח ציבורי פתוח (להלן - השטח הציבורי) לא יסומנו קוי בנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמוך לשטח הציבורי, אלא לאחר אישורה של תכנית תכנון עיר אשר תכלול את השטח, הכל לפי העניין, אולם אם מבקש ההיתר מסכים להעביר מרצון את השטח הציבורי, אשר בבעלותו, קודם הפקדתה של התכנית והמציא על כך את המסמכים הדרושים לכך להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כי אז ניתן להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בתכנית הבינוי.

<u>מר בן-אשר</u> הסביר שמדובר בתכנית בינוי המוגשת לאור דרישת סעיף 22 ב' בהוראות תכנית המתאר לאבו-טור 1864. שטח המגרש 1300 מ"ר. הבקשה היא לבנית בנין בן 3 קומות שעולה על 50% המותרים. מומלץ לאשר את תכנית הבינוי ובתנאי שלא תהיה חריגה מהוראות התכנית כלומר בנית 2 קומות ולא למעלה מ-50%.

<u>הוחלט</u>: לאשר את תכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית ותנאי שתהא תואמת את הוראות תכנית 1864 (שאחוזי הבניה לא יעלו על 50% ומספר הקומות לא יעלה על 2 קומות)

ד. <u>תכניות להפקדה</u>

5. <u>תכנית מס' 3135 א' פיתוח שיקום ושימור שכ' המוגרבים</u>
<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 23.7.89
להפקיד את התכנית.

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי מדובר בשכונת המוגרבים אשר לגביה הופקדה בעבר תכנית מס' 3135 לפיתוח שיקום ושימור השכונה. בזמנו שמעה הועדה המחוזית התנגדויות שהוגשו לתכנית והחליטה כדלקמן:

1. לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בשנויים כמפורט להלן:
   א. לבטל את חניה מס' 3 המוצעת בחלקה מס' 39 ואת דרך הגישה אליה מרחוב אגרון, תחת זאת יקבע יעוד השטח הנ"ל כשטח פתוח צבורי ורחוב המערבים יקבע כשביל להולכי רגל.
   ב. לבטל את חניה מס' 4 המוצעת במגרש 102 ודרך הגישה אליה ולהשאיר את יעודם הקודם של השטחים.
   ג. לבטל את חניה מס' 2 המוצעת בחלקה מס' 38 ולהחזיר את השטח ליעודו הקודם.
   ד. לבטל את השביל להולכי רגל המוצע בחלקה מס' 36 וחלק השביל שבתחום החצר שבחלקה 38 וכן ביטול הרישת הגדרות שהתחייבו מבצוע השבילים הנ"ל.
   ה. לבטל בתשריט גבולות מגרשים חדשים לבניה המסומנים בקו מקוטע אדום.
   ו. בשטח לבנין ציבורי בחלקה מס' 37 בגוש 36 תותר השלמת קומה שלישית.
   ז. לקבוע בחזית הבניניים שבחלקות 31 ו-33 חזית מסחרית ותחולנה על חלקות אלה ההוראות בגין חזית מסחרית שבתכנית.
   ח. יש לסמן בתשריט את כל העצים הראויים לשמור.

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

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

בעת עריכת תכנית בהתאם להחלטה זו התגלו מספר ליקויים - בינהם: מפת רקע שלא היתה מדויקת והיה צורך להבין תכנית מתוקנת. במשך הזמן הוגשו מספר תכניות חלקים שונים בשכונה והיה צורך להתאים את תכנית המתאר לתוכניות הנקודתיות. התכנית החדשה - הנדונה - ממשמשת את החלטת הועדה, מתקנת מספר עיוותים, שהיו בתכנית הקודמת וכן מבקשת להוסיף מספר אלמנטים.
   א. השטח שיועד לבנין ציבורי בתכנית 3135 הוא למוזיאון ולכן בתכנית החדשה סומן יועדו לשטח למוסד כי הוא לא יופקע אלא ישאר בבעלות היזמים שהם ועד העדה המערבית - ישמש למוזיאון של העדה המערבית. הבנין ישמר ותוסף לו קומה בהתאם להחלטה של הועדה המחוזית דלעיל.

ב. חלקה מס' 51 - תיועד בחלקה לשפ"ץ - גינה ציבורית ובחלקה תהא לבניה של קומה נוספת ותשמר בה מערכת השבילים להולכי רגל. קביעה זו סותרת את החלטת הועדה המחוזית אולם היא נעשתה מתוך שקול דעת נוסף שנראה סוב יותר מבחינת התוכנית.

ג. חלקה מס' 29 הוצאה מתחום התכנית כי לגביה אושרה לאחרונה תכנית מס' 3983 - מוסד "גשר". חלקות מס' 34 ו-35 שיועדו לאזור מסחרי - הוצאו גם הן מתחום התכנית כי לגבי חלקה 34 קיימת תכנית מפורטת והכוונה להגיש תכנית חדשה הכוללת גם את חלקה מס' 35.

ד. חלקה מס' 45 - מוסך רנו - שהיה כלול בתכנית הקודמת ויועד לאזור מגורים מיוחד כשהמטרה היא להחיל עליו את הוראות השימור. מיועד בתכנית הנדונה לאזור המגורים 2 מכיון שמדובר בבנין מודרני, חדש שאינו חלק מהמרקם השכונתי.

שינויים נוספים שהוכנסו לתכנית החדשה הם:

א. בתכנית הקודמת נקבעו בנינים עם חזית מסחרית ברח' אגרון ובתכנית הנדונה הם ללא חזית מסחרית. בתגובה להערת גב' שורץ שבתקנון נקבע שהם יהיו עם חזית מסחרית ציין שאם אכן הדבר כך יש לסמן זאת גם בתשריט.

ב. [illegible]
התכנית הקודמת ל-[illegible] שתהא זכות הבניה בהתאם לאזור מגורים 2 מיוחד. משמעות הדבר המחתה בזכויות הבניה והשאלה אם קביעה זו נשארה בעינה, או שזוהי טעות וישי לקבל את תגובת הועדה המקומית.

ג. בתכנית הקודמת לא נקבע באופן מפורש שאסור להרוס מבנים באזור שנקבע לאזור מגורים 2 מיוחד ואילו בתכנית הנדונה נקבע שכל האזור הוא שטח לשקום ושימור ולא קיים הריסת מבנים מקבנים. בנוסף מיוחדים מותר להרוס גדרות. לדעתו יש [illegible] להוסיף להוראות התכנית הוראה המחייבת את שימור העצים. מכיון שלא ניתן לסמן את העצים לשימור בתשריט בגלל קנה המידה שלו הוא מציע שכל מי שיגיש בקשה להיתר בניה יחוייב בהגשת תכנית מדידה מדוקת שבה יסומן כל מה שקיים בשטח ולפיו יקבעו אלו עצים ישמרו. אלו ניתן יהא לעקרם.

<u>מר היימן</u> הביע חשש שיעקרו עצים עוד לפני שיערכו תכניות מדידה והציע לצרף למסמכי התוכנית צילום אויר של השכונה.

<u>מר בן-אשר</u> הסביר שבוצע צילום אויר אך היה קושי בזיהוי העצים במקום.

<u>גב' ברזסי</u> הציעה שאנשי החברה להגנת הטבע יסמנו את העצים הקיימים בשטח.

<u>מר סויסה</u> ציין שכיון שהנושא עלה עקב קבלת התנגדויות לא ראוי לשנות זאת עתה.

סוכם: לצרף למסמכי התוכנית לשת הפקדתה מסמך ובו פירוט העצים הקיימים בשטח.

מר בן-אשר המשיך וציין כי בנושא מספר קומות - בתכנית הקודמת נקבע כי הגובה המירבי של הבנינים יהיה 2 קומות עם גג רעפים כאשר מה שנלקח בחישוב זכויות הבניה מתוך שטח הגג הוא מה שמעל 2.05 מ' מרצפת הגג. הוראה נוספת היא לחשב מחצית משטח גג הרעפים במנין אחוזי הבניה.

בתכנית הנדונה נקבע כי גובה הבנינים יהיה 2 קומות עם גג רעפים וכל שטח הגג - מעל 2.20 מ' מרצפתו יחושב במנין אחוזי הבניה.
באשר לקוי בנין - בתכנית הקודמת נקבע שיהיו קוי בנין אפס כי זה אופי השכונה והבנינים בה מגדירים את קו הרחוב. סיבה נוספת היתה הרצון לאפשר גמישות לבניה בתוך המגרשים. בתכנית הנדונה סומנו קוי בנין שונים לכל חלקה - כאשר לחלק מהן ניתנה אפשרות לבנית קומה נוספת וניצול יתר זכויות הבניה ולחלק מהן נקבע קו בנין אפס עד לגבול הרחוב.
בנושא זכויות הבניה - התכנית הקודמת קבעה שזכויות הבניה תהינה 84% (שהן הזכויות הנמוכות ביותר באזור מגורים 2) וכי לא תינתנה זכויות בניה נוספות בגין גודל חלקה, רוחב דרך וכד' וכן נקבע כי אין אלו זכויות בניה מוקנות אלא זה תלוי באפשרות למצות אותן.
בתכנית הנדונה - לאחר שנערכה בדיקה - נקבע כי בחלקות מס' 41 ו-45 תהיינה 75% זכויות בניה. בחלקה מס' 87 - שהיו חלקה גדולה - 84% ובשאר החלקות תהיינה זכויות בניה בהתאם לאזור מגורים 2 - בהתאם לתכנית המאושר וללא ההגבלה שנקבעה בתכנית הקודמת. לדעתו הדבר עלול ליצור מצב שבו זכויות הבניה תמצאנה הסתירה לרעיון השימור. לדבריו היה רצוי להגביל את זכויות הבניה כדי לא ליצור מצב שבו זכויות הבניה תמצאנה בסתירה לרעיון השימור. לדבריו היה רצוי להגביל את זכויות הבניה כדי לא ליצור לחץ לפיתוח - שיהא על חשבון השימור. יתכן שהדברים נקבעו כך מכיון שהבניה בשטח כבר מיצתה ברובה את זכויות הבניה ולא רצו שההגבלה תעמוד בסתירה למצב קיים בשטח.

גב' ו'סיקונד אישרה את ההשארה.

מר בן-אשר הציע שיקבע בתכנית שרשויות התכנון אינן חייבות לאשר את מלוא זכויות הבניה במקרה שנמצא שאי אפשר למצותן.

סוכם: לקבל את המלצת מר בן-אשר.

בנושא גובה הבניה - במטרים - לא היו הגבלות בתכנית הקודמות ובתכנית הנדונה נקבע כי בניה חדשה לא תחרוג מ-7.5 מ' מפני הקרקע.
בנוגע לתנאים למתן היתר בניה - על פי התכנית הקודמת היתה חובה לצרף פרטי בניה לבקשה להיתרי בניה ואילו בתכנית הנדונה הדבר נשמט ויש לוסיפו להוראות התכנית.
בחלקה מס' 31 ניתנה אפשרות לבנות קומה נוספת על שתי הקומות הקיימות ובתכנית החדשה זה לא מוזכר. הקומה הנוספת כבר קיימת.
בנוגע לעסקים - בתכנית הקודמת נקבע שבקשה להיתרי בניה צריכה להיות מלווה בצילום צבעוני שיראה את השילוט וצורת התאורה וכל בקשה צריכה לקבל אישור של הועדה המקומית - כדי שתהיה בקרה על כך. בתכנית הנדונה זה לא נקבע, אך לעומת זאת ישנה הגבלה של סוגי המסחר שיותרו בחזית המסחרית.
בתכנית הנדונה ישנה הוראה לפיה רק אדריכל רשום. יוכל להגיש

בקשה להיתר בניה או בקשה להרישת תוספות מאוחרות.
- על פי התכנית - יש להגיש תכנית בינוי לאישור ועדות התכנון בנוגע לחלקה מס' 87.
- לתכנית מצורף נספח עם עקרונות הבינוי.
- על פי התכנית הקודמת נקבעו זכויות של 150% עם חזית מסחרית ברח' אגרון התכנית הנדונה נקבעו 84% בלבד אך נשארה הקביעה שתהיה חזית מסחרית.

גב' ויסקינד ביקשה לבדוק את הנושא.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובהתאם לתנאים הבאים:
1. לעת הפקדת התכנית יצורף לה מסמך ובו פירוט העצים הקיימים בשטח.
2. יתווסף סעיף בהוראות התכנית לפיו אין בקביעת זכויות הבניה משום הקנית זכויות בניה באם האפשרויות הפיזיות במגרש הבניה לא יאפשרו מיצוי זכויות הבניה כפי שנקבע לגבי כל חלקה וחלקה.
3. בקשה להיתר בניה תהא מלווה במסמך של פרטי בנין (כפי שנקבע בסעיף 22 (ב) (3) בהוראות תכנית 3035).
4. ככל בקשה לעסק תצורף תכנית עקרונית בילוחי צבע וכן צורת השילוט והתאורה המוצעת.
5. נושא זכויות הבניה באזור המגורים עם חזית מסחרית - יבדק שנית ע"י גב' ויסקינד - ממח' מהנדס העיר.

6. תכנית מס' 3904 - קביעת יעוד שטח לתעשיה וחלוקתו למגרשים - פסגת זאב

מובא לדיון חוזר מיום 4.4.89

מר בן-אשר הסביר שמדובר בתכנית מפורטת לאזור התעשיה בפסגת זאב. ב-4.4.89 הוחלט להפקידה אך בזמן עריכתה התעוררו מספר בעיות.
התכנית מייעדת שטח לבנין ציבורי ונקבע שתהיה שם תחנת כיבוי אש או משטרה. בינתיים אותר שטח לתחנת כיבוי אש בנווה יעקב ומומלץ להשאיר את היעוד כפי שנקבע אך לא לציין שימוש ספציפי זה או אחר.

גב' ויסקינד טענה שאם לא יקבע השימוש הספיציפי יהיה אפשר לבנות במקום בתי כנסת ישיבות וכד' וזאת לא היתה הכוונה.

מר הימו הציע שהשימוש הספציפי יקבע בבוא העת ע"י הועדה המחוזית.

גב' ברזקי הסבירה שהשטח מיועד לשרותים עירוניים כדוגמת תחנת כיבוי אש וכד'. אין בצפון העיר איתורים נוספים למטרה זו. קביעה סתמית לבנין ציבורי עלולה ליצור מצב שיכנסו לשטח שימושים לא רלוונטים - שלא תואמים את כוונת המתכנן.

מר הימו הציע שיכתב שיעוד השטח הוא בניני ציבור לצרכים כלל עירוניים ושהשימוש הספציפי יובא לאישור הועדה.

מר בן-אשר הציע שיעוד השטח יהיה כלל ערוני ושיפרוש שיכנסו אליו שימושים לצרכי העיר כולה ולא שימושים לצרכי השכונה.

סוכם: לקבלת המלצת מר בן-אשר

דבר נוסף שהתגלה בזמן העריכה הוא נושא דרך הגישה - דרך הגישה לכל המגרשים היא באמצעות קיו-דה-סאק. השטח לא הופקע מעולם והכונה היתה להפקיעו ולייעדו לדרך אך מסתבר שאין צורך בכך, למעט קטע הכניסה למגרש וניתן להוציאו מתחום התכנית.

<u>הוחלט</u>: א. הועדה חוזרת על החלטתה מיום 4.4.89 בדבר הפקדת התכנית למעט סעיף 2 ובמקומו יכתב: השטח לבנין ציבורי ישמש לשימוש כלל עירוני - ולא לשימושים של צרכי השכונה. היתר הבניה יאושר ע"י הועדה המחוזית.
ב. מגרש מס' 8 המיועד לדרך יוצא משטח התוכנית למעט הקטע המערבי שלו - כפי שמסומן על גבי התשריט בעת הדיון.

7. <u>תכנית מס' 1917 א' - הגדלת שטח קפה רונדו - רח' המלר ג'ורג'</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 21.2.89.
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. יעשו התיקונים הטכניים הדרושים.
ב. הגשת אשורים של יח' המודדים ואגף הרישוי לחשוב השטחים.
ג. היזם יבצע חסימות שימנעו חניות כל רכב על גבי המדרכה בתאום עם המחלקה לשפור פני העיר על פי בחשת הועדה.
ד. הועדה ממליצה לאפשר בצוע הקיר להסתרת המתקנים כבר בתקופת ההפקדה.
ה. היטל השבחה ישולם בחוק.
ו. יש לדאוג לשלום עבור השתתפות במקומות חניה כנדרש על פי התקן בתקנון ציבורי שיקבע ע"י החלקה לשרותי הנדסה.

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי תכנית מס' 1917 קבעה שטח ליעוד מסחרי - עליו היה אמור לקום בית הקפה. התכנית כללה נספח בינוי. הבקשה להיתר הבניה הגיעה לאחר מעשה - לאחר שנבנה בית קפה גדול יותר מהמותר והוחלט בזמנו לא לאשר את הבקשה. כתוצאה מכך הוגשה עתה התכנית שמצלמת את המצב הקיים. היתר הבניה מהווה נספח לתכנית זו. הועדה המקומית המליצה להפקיד את התכנית והתיחסה בהחלטתה לבעיות החניה (סעיף גו-ו) ולמתקנים הקיימים שם (סעיף ד').
מדיניות הועדה המחוזית היא לא לדון בתכניות מסוג זה בטרם בוצע הליך משפטי כנגד היזם. ההצעה היא - לכן- לדחות את המשך הדיון עד שיוחל בהליך המשפטי.

<u>הוחלט</u>: לדחות את המשך הדיון עד לאחר שתוגש תביעה משפטית נגד היזם.

8. <u>תכנית מס' 2339 א' - סגירת קומת עמודים להרחבת דירה - רח' אחינועם שכ' סנהדריה</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 18.6.89
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. יתוקנו תיקונים טכניים.
ב. יבוצעו הערות היח' למיפוי ומדידות.
ג. יוגש אישור אגף הרישוי על חישוב השטחים.
ד. יש לפרסם את התכנית על פי סעיף 151 לחוק.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שמדובר בבנין מגורים קיים - 3 קומות על קומת עמודים חלקית. בקומת העמודים קיימת דירה והבקשה היא להרחיבה על חשבון שאר שטח הקומה אחוזי הבניה עולים עקב כן מ-90%

ל-112% ומספר הקומות עולה מ-3 ל-4. אין מניעה להפקיד את התכנית.

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

9. <u>תכנית מס' 4070 - הרחבות דיור - רח' שטרן - שכ' קרית יובל</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.8.89 להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תתוקן כדלהלן:
א. שלוב תיקונים טכניים.
ב. יש להוסיף תיק למתכנן ולשלב את הוראות האגפים הבאים:
1. אישור יח' המודדים ותוספת שני הבניינים בגבול החלקה הצפוני על גבי תכנית המדידה.
2. אישור חישוב שטחים על ידי אגף הרישוי.
ג. משלוח הודעות לדיירי הבנין בהתאם לסעיף 151 לחוק בעת הפקדת התכנית.

<u>מר בן-אשר</u> הסביר כי מדובר בבנין מדורג בן 3 קומות על קומת עמודים ברח' שטרן. דייר בקומה האחרונה מבקש תוספת בניה על הגג. מומלץ לא להפקיד את התכנית כי אין זה נכון מבחינה תכנונית (אדריכלית) לאשר תוספת נוספת אשר יהווה לחץ בתכנית שתראה הרחבות דיור לכל הדירות בבנין.

<u>החלטה</u>: לדחות את הצעת התכנית. מבנין שהתכנית לקויה מבחינה אדריכלית. הועדה יוכל לשקול בתכנית הרחבות דיור שווה לכל הדירות בבנין.

10. <u>תכנית מס' 4057-ישיבת "יסב לב" רח' עזרת תורה - שכ' תל-ארזה</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 27.8.89 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. הוראות התכנית תנוסחנה מחדש ויתוקנו תקונים טכניים בתשרים ובנספח.
ב. המחסנים יחושבו באחוזי הבניה וחישוב השטחים יאושר ע"י אגף הרישוי.

<u>מר בן-אשר</u> הסביר כי מדובר במגרש פינתי ברח' אבן האזל - פינת רח' עזרת תורה. יעודו על פי תכנית קיימת - למגורים והבקשה עתה היא לשנות את יעודו למוסד. לתכנית מצורף נספח בינוי. מדובר על פנימיה - 3 קומות מגורים ובנוסף לזה בית כנסת ומשרד המוסד. לבנין 6 קומות. מר בן-אשר הציע להעביר את התכנית לבדיקה לועדה המקצועית כדי שתבדק שאלת השתלבותו של הבנין המוצע במרקם הקיים סביב.

<u>מר הימן</u> דרש שהבדיקה תכלול גם את הבנינים הקיימים מעברו השני של הרחוב.

<u>החלטה</u>: לדחות את המשך הדיון עד לאחר שתערך בדיקה ע"י הועדה המקצועית בנושא השתלבותו של הבנין המוצע במרקם הקיים סביב.

11. <u>תכנית מס' 3912 - תוספת קומה לאורך רח' עזרת ישראל</u>
המשך דיון מיום 20.6.89

מר בן-אשר הזכיר כי מדובר ברח' עזרת ישראל שבו בנינים בני קומה אחת או שתי קומות עם גגות רעפים. בחזית רח' יפו קיים בנין בן 5 קומות. יעוד השטח לפי תכנית המתאר מגורים 2. העיריה הכינה תכנית כללית להסדרת הבינוי ברחוב ובה הצעה לתוספת קומה בנסיגה עם גג רעפים. ברחוב אותרו בנינים בהם ניתן להוסיף קומה שלמה וכאלה שבהם תאופשר רק השלמת קומה. התוספת תיבנה בנסיגה כך שבחזית הרחוב תשאר החזית הקיימת של הבנינים. האזור ישנה את יעודו ממגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון לבדיקה נוספת שתערך ע"י הועדה המקצועית.

12. תכנית מס' 3932 - הרחבת דיור - שכ' רמות
מובא לדיון חוזר מיום 14.3.89

מר בן-אשר הסביר שמדובר בבנינים מדורגים בשכונת רמות - שלב א'. התכנית נדונה בועדה המחוזית ב-14.3.84 והוחלט: "לדחות את הצעת התכנית משום שהועדה אינה רואה לנכון, בהתאם לקריטריונים שגובשו בועדת ההיגוי לתוספת בניה בשכונות החדשות, כהגדרת תוספות בניה לדירות מרווחות ובמתחמי בינוי מדורג". נערכה בדיקה חוזרת - על פי דרישת היזמים והתברר שזכויות הבניה - שנקבעו בתכנית המתאר במטרים לא מוצו.

גב' ברזקי ציינה שמדובר במתחם שנבנה ע"י משרד הבינוי והשכון ובד"כ אחוזי הבניה התחלקו בין המתחמים השונים והיה אפשר לקזז את אחוזי הבניה בין המתחמים. אם אכן נעשה קיזוז זה לא נרשם באף מקום ואי אפשר לבדוק את טענת היזם.

מר בן-אשר סען שבתכנית מספר 2844 נאמר במפורש שבמגרש המדובר יבנו X מטרים רבועים והבניה במקום לא מיצתה אותם. התכנית הוגשה ע"י ועד השכונה מדובר בחלק מהבנינים והתכנית היא להרחבת הדירות ע"י קידום הדירוג קדימה.

גב' ברזקי שאלה מכח מה מבקשים לנצל את שארית המטרים לבניה רק בחלק מהבנינים במתחם.

מר בן-אשר הסביר שמדובר ב-4 מתוך 7 בנינים - שאר הדיירים בבנינים האחרים הודיעו לועד השכונה על ויתור.

מר קאסוטו הציע שההגדלה תהיה פחותה מהמתוכנן בתכנית כדי שבעתיד יוכלו גם להוסיף לשאר הבנינים.

גב' וייסקינד טענה שהגיעו לעיריה הרבה תכניות להרחבות דיור והועדה המקומית לא מעונינת לאשרן עד שתוכן תכנית כללית לשכונה. אישור תכנית זו עלול לפרוץ את הסכר.

מר נקמן הציע להעביר את התכנית לועדה המקומית לבדיקה.

מר קאסוטו טען שאי-אפשר לא לדון בתכנית אם נותרו אחוזי בניה לא מנוצלים.

מר סוויסה הציע לדחות את הצעת התכנית ולציין כי ההצעה לתוספות תבדק במסגרת התכנית לתוספות בניה לכל השכונה.

(פרוטוקול מחוזית 20.2.1990)

מר בן-אשר הודיע שיתכן שתכנית התוספות לשכונת רמות לא תמומש – בהתאם למכתב שהתקבל ממנהלת השכונה.

גב' ברזקי ציינה שתמיד דובר על 4 שכונות שלגביהן תוכן תכנית לתוספות בניה. לא היה ידוע לה שמינהלת רמות "יוצאת מהמשחק".

מר קאסוטו חזר על הצעתו לחלק את אחוזי הבניה שנותרו לכל הדירות הקיימות.

מר בן-אשר טען שאם ניתן לאשר את התכנית – יש לחלק את אחוזי הבניה לכל הדיירים ואם באופן עקרוני – מתנגדת הועדה לתוספות בניה במתכונת זו – אין לאשר גם לדיירים אלה.

מר הירחן טען שלא ניתן לאשר תכניות מסוג זה ללא תוכניות כוללות לתוספות בשכונה.

<u>ההחלטה</u>: לדחות את הצעת התכנית בשלב זה.
הועדה תהא נכונה לבדוק את התכנית במסגרת תכנית כללית לתוספות בניה בכל השכונה.

<u>תכנית מס' 2000 – הגדלת מלון קיסר – שב' מנור ברוך</u>
מובא לדיון חוזר מיום 4.7.89.

מר בן-אשר התבקש שמדובר בתכנית להגדלת מלון קיסר במגרש שרכש בעל המלון בחזית רח' רש"י. ב-4.7.89 דנה הועדה המחוזית בתכנית ומר כהן מסר את הדברים הבאים: מדובר בתוספת אגף למלון קיסר הקיים בין רחובות יפו ורש"י. הוא רכש חלקה סמוכה בשטח של 727 מ"ר המיועדת עפ"י תכנית המתאר כאזור מגורים 3 ומבקש לשנות את יעודה למלונאות ולצרפה לחלקת המלון הקיים. עפ"י נספח הבינוי מוצע האגף מחדש בבנין ההולך ומתדרג לכוון רח' רש"י מ-9 ל-6 קומות. רחוב רש"י מאופיין כרחוב מגורים לכל דבר. בישיבת הכנה לקראת הדיון הגיע הצוות המקצועי לכלל מסקנה שאין הצדקה תכנונית לשנות את יעוד החלקה ולהעמיס בה זכויות בניה מופלגות הגם שהבנין החדש המוצע יפגע באורח ניכר בבנין המגורים הגובל בצפון החלקה שיהא מוקף ב-3 עבריו בבניה גבוהה. שטח הבניה הקיים הוא כ-4000 מ"ר והתוספת מהווה כ-2800 מ"ר. לאור זאת ובהתאם למסקנות הצוות המקצועי הוא ממליץ לדחות את הצעת התכנית.

ההחלטה שהתקבלה ברוב קולות היתה לדחות את הצעת התכנית.
מאוחר יותר התקבל מכתב משני חברי הועדה – מר שרון ומר קפמן ובו בקשה לקיום דיון חוזר מהנימוקים הבאים:

1. הנימוק העיקרי להגשת הבקשה לדיון חוזר הוא בהסתמך על דברי מר כהן (מתכנן המחוז הקודם) שבדבריו להצגת התכנית בפני חברי הועדה אמר מר כהן, כי האיזור שבו קיים מלון קיסר".. מאופיין כרחוב מגורים לכל דבר..." דבר שאינו מדויק, מישום שממש בסמוך למלון קיים איזור מסחרי משרדי אשר פועלים בו בין השאר מלון להשכרת חדרים, בית משרדים של עיריית ירושלים, בית אגד (בית משרדים גדול) לשכת גיוס וכן מבנה ששימש בעבר מושב זקנים, (כיום הוא לא מאוכלס), קיים השש שבדבריו של מר כהן שנאמרו בהצגת התוכנית בפני חברי הועדה בדבר המצאותו של מלון קיסר בתוך איזור מגורים, הם שהביאו בסופו של דבר לדחיית התוכנית (ברוב דעות).

2. חשוב היה לציין בפני חברי הועדה אפילו אם המלון נמצא בתוך איזור מגורים דבר שאינו מדויק באמור כי קיימים מספר מלונות בעיר אשר נמצאים בלב שכונות מגורים כדוגמת מלון ורינדמיל, מודיה, מלון רייך, וכן מלונות נוספים בשכונת בית הכרם.

לאור האמור לעיל נראה לנו מן הראוי להביא את התוכנית הנ"ל לדיון חוזר בפני מליאת הועדה המחוזית.

התקבלה החלטת בינניים לקיים דיון חוזר.

מר בן-אשר ציין כי הבנין כפי שהוגש בתכנית היה בעייתי מבחינה תכנונית. לאחרונה פנה אליו המתכנן וציין כי הוא מתכוון להגיש הצעה שונה, ממותנת יותר מבחינת היקף הבניה והתאמת הבנין לרח' רש"י. הוא מציע לא לקיים בשלב זה דיון על התכנית שכבר נדונה להעביר את ההצעה החדשה לבדיקה בועדה המקצועית.

החלטה: לדחות את המשך הדיון עד לאחר שהועדה המקצועית תבחן את ההצעה החדשה של מתכנן התכנית.

14. תכנית מפורטת מס' 3287 - בניש עשרות מעלה אדומים
מובא להעברת התכנית לועדת המשנה שליד המועצה הארצית לענין קוי בנין.

15. תכנית מס' 3345 - פתוח אזור התעשיה - פסגת זאב
מובא להעברת התכנית לועדת המשנה שליד המועצה הארצית לענין קוי בנין.

מר בן-אשר ציין כי מדובר בתכניות שהועדה דנה בהם בעבר ובטעות לא דובר על הצורך להעבירן למועצה הארצית לשנוי קוי הבנין - מכיון שמדובר באזור הסמוך לכביש ארצי.

החלטה: להעביר את שתי התכניות לועדת המשנה שליד המועצה הארצית לענין קוי בנין.

16. תכנית מס' 4076 - הגדלת שטח בניה רח' פרנס - הר נוף

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.7.89.
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. יש להוסיף אישור אגף הרישוי על השטחים.
ב. יש לערוך תיקונים טכניים וכן תוספת חתך במרפסת.

גב' פלאום הסבירה שמדובר בבנין בשכונת הר-נוף והתכנית מדברת על הגדלת דירה ע"י ניצול חלל שנמצא מתחתיה. שטח הרצפות עולה מ-1600 מ"ר ל-1625 גם קוי הבנין משתנים.
אין מניעה להפקיד את התכנית.

החלטה: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. <u>תכנית מס' 3893 - תוספת בניה - רח' המליץ - המושבה הירוקה</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 26.6.88
להפקיד את התכנית וכן שפרסום התכנית יהיה עפ"י סעיף 151 לחוק התכנון והבניה ע"י משלוח הודעות לבעלי הזכויות בחלקות הגובלות.

<u>הוחלט:</u> להוריד את התכנית מסדר היום לבדיקה נוספת.

18. <u>תכנית מס' 4033 - הרחבות דיור - רח' גולומב - שכ' קרית יובל</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 23.7.89
להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תתוקן כדלקמן:

א. יתווסף סעיף בתקנון כי עמודה תחשב לפחות 3 קומות ולא תותר הקלה בענין זה.
ב. קומה א' תתחייב בבניית זיז עבור התוספת המבוקשת בקומה מעליה.
ג. יתווסף סעיף בושא סגירת מרפסות אחידה.
ד. חשוב השטחים יאושר באגף הרישוי.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שמדובר בבנין אחיד בזוהר הקיים ברחוב גולומב ובו דירות בגדלים שונים. התכנית שהוגשה ע"י העירייה במסגרת המגמה לשפר את תנאי הדיור - מדברת על הרחבות הדירות בשתי חזיתות הבנין. בחזית הבנין הקדמית - לכיוון רח' גולומב - מוצעת תוספת מרפסת כשהמטרה היא בין היתר לשפר את חזית הבנין ובחזית הדרום מערבית שהיא החזית האחורית של הבנין מוצעת הרחבה של חדרים. הבנין בנוי על טרסה כאשר חלק מהדירות נמצאות מתחת לקיר התמך וחלק מעליו ולכן מוצעת הרחבה בגודל שונה לכל סוג של דירה. ההרחבה העליונה יוצרת ארובת תאורה שדרכו יחדור אור גם לדירות בקומות התחתונות. על פי התכנית הבניה יכולה להתבצע בעמודות של 3 קומות מבלי לחייב את הקומה הרביעית לבנות תוספת. מומלץ להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט נושא העמודות בחזית רח' גולומב. לדבריו, בנית התוספת בעמודות זה תהליך שימשך זמן רב ורצוי שבחזית זו הבניה תתבצע בשלמות, בעת ובעונה אחת כדי שהיא תהיה אחידה.

<u>מר כאסוטו</u> טען שמוחמצת כאן הזדמנות לשנות מעט את הבנין הארוך הזה ולהציע לבדוק את האפשרות להוסיף דירות בחלק האחורי של המגרש ולאפשר איחוד שתי דירות.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שזהו רעיון לא מעשי.

<u>גב' פינקלמן</u> טענה שיש ליצור "משחק" מסויים עם המרפסת על מנת לשבור מעט את "הרכבת" הזאת.

<u>מר הימו</u> סבר שככל שהתוספות יותר מורכבות בסופו של דבר התוצאה נראית פחות טובה. התוספת חייבת להיות מצופה אבן עם פרטי אבן פשוטים. אומנם התכנון אינו נראה לו אך זה עונה על הצרכים. ההצעה של מר בן-אשר נכונה מבחינה תכנונית אך הוא לא מאמין שהיא מעשית ולכן הוא מציע לאשר את בנית העמודות גם בחזית הקדמית.

(פרוטוקול (חוזית 20.2.1990

מר קפמן ציין שמבחינה מעשית דוקא החזית הקדמית מתאימה לבנית עמודות ואילו אם יבנו בעמודות בחזית האחורית ישארו קירות בלוקים עם סיח עד שתבנה העמודה הנוספת וזה מכוער ביותר. בתגובה להערת מר בן-אשר שהבנין הקיים עם סיח ולא ניתן לחייב את הדיירים לבנות אחרת, הציע לשנות את התכנון של התוספות.

מר רוזנקוביץ ציין שהמצב שהנוכחי הכי גרוע ואין סיכוי לשבור את המראה אלא אם כן הבנין יהרס.

מר בן-אשר ציין שמטרת התכנית היא לשפר את רווחת הדיור של הדיירים. התוספת המשמעותית היא בחזית האחורית ואותה הוא כן מציע לאפשר לבנות בעמודות כן שמטרת התוכנית מושגת.

מר הימן חזר על הצעתו להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית והוסיף כי לעיתים מדובר בתוספות בניה לבניינים הבנוים על מגרשים גדולים ובדאי לבדוק את האפשרות להרוס אותם ולאפשר בניה חדשה עם זכויות בניה גדולים יותר.

גב' ברזקי ציינה בתגובה שזוהי "תכנית למגרות". יש בעיה של שלבי ביצוע. השטח - במקרה הנדון - רשום על שם הדיירים. במקרה כזה יש לבנות בניין ורק מכספי הגביה על שטח שאינו של העיריה, להעביר אליו את הדיירים ורק אח"כ להרוס את הבנין הישן. בתנאים הקיימים זה לא ניתן לביצוע. ההשקעה הראשונית גבוהה מאוד. יובן שעתה לאור גלי העליה יהיה ביקוש לדירות קטנות ויש טעם שהדיירים יעברו לדירות גדולות יותר ובאן תשארנה דירות קטנות לעולים. במצב הנוכחי הדירות קטנות והמצוקה אמיתית.

בתגובה להצעת מר קאסוטו שיזם פרטי יבנה על יתרת השטח במגרש בניין חדש שחלק מהדירות בו ינתנו למפונים מהבנין הישן ציינה שזה יכול ולהיות רק תהליך של יוזמה פרטית ולא ממלכתית.

מר הימן ציין שההרחבה לחזית רח' גולומב אינה מרפסת אלא בעצם הרחבת חדר המגורים ויש לאשר את התוספת בעמודות כי אחרת זה לא יבנה.

מר בן-אשר טען שכך יהפוך הבנין לאתר בניה לאורך שנים והחזית שתתקבל לא תהיה אחידה כי היא תיבנה ע"י קבלנים שונים.

מר סוויסה הציע לקבל את המלצתו של מר בן-אשר.

מר הימן טען שיש לשקול את האינטרס הציבורי מול האינטרס הפרטי של הדיירים. ההמלצה של מר בן-אשר תגרור בעקבותיה התנגדויות רבות מצד הדיירים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובמנאי שהתוספות בחזית הצפון מזרחית - לכיוון רח' גולומב - תיבנה בו זמנית בהיקף אחד וע"י קבלן אחד ולא בעמודות.

19. תכנית מס' 3534 א' קביעת בינוי לבניו לקרור ומסחר-גבעת שאול

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.2.89
להפקיד את התכנית בתנאים שפורטו ע"י היחידה לאיכות הסביבה ואגף התנועה.

מר בן-אשר הסביר שתכנית מס' 3534 מיועדת את מגרשים מס' 3 ו-4 באזור התעשיה בגבעת שאול לתעשיה ולגביהם ישנה תכנית בינוי למבנה תעשיתי בן 6 קומות. הפרשי הגובה בין השוק הסיטונאי והשוק התחתון גבוהים. עתה הוגשה תכנית שינוי לפיה יבנה שם בניין בן 4 קומות אך שתים מהן גבוהות במיוחד - לקירור ואחסנה - שזה מעין השלמה לשוק הסיטונאי הקיים שם. הגישה אליהן תהיה מהכביש התחתון ושם תהיה גם חניה. לשתי קומות המסחר תהיה גישה וחניה מהכביש העליון. מדובר בבניין תעשיתי שחלקו יבנה מטיח ואבן וחלקו יהיה מזוגג. מומלץ להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

החלטה: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. תכנית 3704 - הגדלת אחוזי בניה ומספר קומות - רח' ששת הימים שכ' גבעת המבתר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. תעודכן תכנית המדידה ותבדק ע"י היחידה למיפוי ומדידות.
ב. יתקבל אישור שרי התעופה.
ג. יהוקנו זיקונים שבגיים.
ד. המחסניים וה. הסקה שנבנו בחריגה מקוי הבניה יסומנו במשרד ויאושרו.

מר בן-אשר ציין שמדובר בתכנית להכשרת עבירות בניה שבוצעו לפני זמן רב בגבעת המבתר ואשר לגביהן הוגשו תביעות משפטיות. הועדה הפקידה בעבר תכניות דומות.

החלטה: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

21. תכנית מס' 1269 ז' חלוקת המגרש וקביעת בינוי לבית כנסת - רמת שרת

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.7.89
להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן כדלהן:
א. תקנים טכניים
ב. יש להוסיף אשורי האגפים הנ"ל.
1. אגף המדידות.
2. אגף הרישוי - בדיקת שטחים
3. אגף הסדרי תנועה - חניה
4. אגף נכסי העיריה.
5. אגף גנים ופינות נוי.
יש לשלב הערות האגפים בתכנית
ג. יש להוסיף תכנית פתוח הכוללת פרטים אופיינים ונטיעות.

מר בן-אשר הסביר כי במסגרת תכנית מאושרת מספר 2873 - הוקצו מספר מגרשים לבנייני ציבור. בפועל "נאכלו" חלק מהמגרשים תוך כדי בניה במקום וחלקם נותרו בלי אפשרות גישה אליהם. אחד מהמגרשים האמורים הוא מגרש מס' 58 - שטחו 500 מ"ר והוא היה מיועד לבית כנסת. לאור השתלשלות עניינים זו ביקשו התושבים לאתר מגרש אחר למטרה זו והמגרש שאותר הוא (במסגרת התכנית הנדונה) בצומת הרחובות ברנשטיין וזילבר והוא מיועד על פי תכנית החלה על השטח למרפאה וטיפת חלב. ההצעה בתכנית שהוגשה עתה היא לחלקו לשני חלקים - האחד בשטח של 932 מ"ר למרפאה

וטיפת חלב והחלק הנותר - בשטח של 1050 מ"ר לבית כנסת. הועדה המקומית ביקשה לבדוק האם אפשר יהיה לבנות מרפאה וטיפת חלב בשטח של 923 מ"ר והאם יש בכלל צורך בפונקציה זו. התכנית הועברה ללשכת התכנון ללא תשובה לשאלה זו. יש לזכור כי השטח הוקצה שתה לבית כנסת כפול מהשטח שהיה מיועד למטרה זו בתכנית קודמת. הוא מציע להחזיר את התכנית לועדה המקומית שתבדוק את שאלת הצורך במרפאה וטיפת חלב ושאלת גודל המגרש לבית הכנסת.

<u>גב' ברזקי</u> בקשה לא להחזיר את התכנית לעיריה ולהמתין לתשובתה.

<u>מר כאסוטו</u> סגן שקופ"ת הכללית תכננה לבנות במגרש זה מרפאה והתכנון הזה כבר קבל את אישור הרשות לסענתו הגשת התכנית הנדונה היא בגדר התעלמות מתכניות עבודה.

<u>מר קפמן</u> ציין שקופ"ת זהו מוסד פרטי ציבורי ובית כנסת צריך יעוד שטח אחר.

<u>מר פוניסה</u> הציע לדחות את המשך הדיון לבדיקת הנושאים שהועלו ע"י מר בן אשר.

<u>מר הירמן</u> סבר שמדובר בדחיה מטעם הדחיות ולא דומא מצד הועדה המקומית.

<u>הוחלט:</u> לדחות את המשך הדיון עד לאחר שיתקבלו הסברים בנין העורך במרפאה וטיפת חלב במבנים והאם השטח שיועד למטרה זו יספיק ובן הסברים בנושא גודל המגרש שהוקצה לבית הכנסת.

22. <u>תכנית מס' 3795 - בנין משרדים ומסחר - מרכז העיר</u>

<u>גב' ויסקונד</u> הזכירה כי בהחלטה מיום 23.1.90 נאמר בסעיף א' כי "על היזם לסדר 50% מתקן החניה במגרש - קרי 30 מקומות חניה. לגבי 50% ששולמו כקרן חניה יחתם בשבב מאוחר יותר עם מי איזה תעריף הם ישולמו". נערכה בדיקה בנושא ע"י גב' רונה ומר נקמן אך הסקת המסקנות תיקח זמן רב. הבקשה של הועדה המקומית היא שיוחלט שמחצית ממתקן החניה תשולם לקרן חניה עבור חניון כיכר העיריה.

<u>הוחלט:</u> לשנות את סעיף א' בהחלטת הועדה מיום 23.1.90 ולקבוע כי היזם ישלם עבור 50% מתקן החניה לקרן החניה של מגרש החניה בכיכר העיריה.

ה. <u>תוכניות לאישור (מתן תוקף)</u>

23. <u>תכנית מפורטת מס' 3058 - צפון ירושלים - פסגת זאב</u>
מובא להעברת התכנית לועדת המשנה שליד המועצה הארצית לענין קוי בנין.

24. <u>תכנית מס' 3058 א' שינוי לתכנית מפורטת מס' 3058 - פסגת זב</u>
מובא להעברת התכנית לועדת המשנה שליד המועצה הארצית לענין קוי בנין.
(שתי התוכניות נדונו יחד)
<u>הוחלט:</u> להעביר את שתי התכניות לועדת המשנה שליד המועצה הארצית - לענין קוי בנין.

ו. <u>תשריטי חלוקה לצרכי רישום</u>

25. תכנית מס' 3488 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י פרק ד' לחוק - בית צפאפא - גוש 30283 חלקה 39 תצ"ר 4050

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.11.89 לאשר את תכנית החלוקה.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

26. תכנית מס' 1784 ג' בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות - גבעון - גוש 30143 חלקות 144,94 ו-135 וחלקי חלקות 117,106 - תצ"ר 4060

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 14.11.89. לאשר את התכנית החלוקה.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

27. תכנית מס' 3781 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות מחנה יהודה - גוש 30073 - חלקה 85 - תצ"ר 4049

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.11.89. לאשר את תכנית החלוקה.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

28. תכנית מס' 2267 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום - רוממה גוש 30236 חלקה 28 - תצ"ר 4048

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 14.11.89 לאשר את תכנית החלוקה.

<u>הוחלט:</u> לא לאשר את הבקשה.

<u>מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה</u>

ד. <u>תכנית לאישור</u>

29. <u>תכנית מס' מי/648 - שינוי יעוד וחלוקה חדשה - עין רפא</u> מבוא להעברת התכנית לועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

<u>הוחלט:</u> להעביר את התכנית לועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

אליהו סויסה

יג' באייר תש"ן
8 במאי 1990

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה להתנגדויות מס' 1/90
שהתקיימה ביום ה' כ' שבט תש"ן 15.2.90
יו"ר הועדה - א. סוויסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו:</u>	א. בן אשר	-	מתכנן המחוז
	מ. וייזל	-	נציג ציבור
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	ד. קפמן	-	נציג ציבור
<u>נכחו:</u>	מ. זיגלמן	-	לשכת התכנון המחוזית
	ג. יניב	-	יועץ סביבתי לועדה המחוזית
	ח. נחמני	-	מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
	א. מורנו	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. פלאום	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית

(פרוטוקול מחוזית 19.5.1999)

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

א. <u>הוכנית לאישור (מתן תוקף)</u>

1. <u>תכנית מס' מי/מס - פארק האגמים - קרית ענבים</u>
מובא לדיון פנימי להכרעה סופית

<u>גב' פראנס</u> הציגה את התוכנית שמטרותיה הן: שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי א לאזור נופש. ספורט ואגמים משולב במתקנים הנדסיים לטהור שפכים, בצורנה כי מתוכננות 3 בריכות. שחיה. שיט. וריגה. במו כן יוקצו שטחים לשתי מסעדות. מלתחות. מתקני נופש וחנייה. הבעיה לאתר היא מבחינ אבו-גוש אל קרית ענבים. לתכנית זו הוגשו 3 התנגדויות שבעיקרן התייחסו להשפעת הפרויקט על הסביבה.
התנגדות הראשונה היא של: יוסי פקדמן, שיוצג ע"י עו"ד נעמי זיק. הנ"ל טוען כי עבר לגור במושב בית-נקופה כדי לזכות בשקט. אך באם התכנית תאושר, שקט זה יופר מפאת רעש הנופשים. מקסטי הרדיו וצפירות המכוניות כאחד. הדבר חמור לגביו שבעתיים בימי שבת וחג. כמו כן הוא חושש כי יתנו מסביב לביתו לאור ההערכה כי ב-400 מכוניות יבנסו לאתר ולא יהיו מספיק מקומות חנייה. כמו-כן יש להתנגד משתכה שעלולה כדעתו להיגזק עקב הפעילות במקום.
מתנגד נוסף הוא: שמואל לנג שציין כי ניהל משא ומתן עם קיבוץ קרית ענבים וכי לא הגיעו להסכמה באשר לאפשרות כי שטח הפרויקט יסתיים, עד לפני הבית הראשון של מושב בית נקופה בנימוק ההתנגדות חזר על השפעתם המזיקה של הרעש והזיהום הסביבתי על התושבים וכמו כן גם על המשילות שבכולים.
מתנגד נוסף הוא: אנדרי גכיד אף הוא חבר המושב. ציין בהתנגדותו כי בהלות ורעש החוגגים בעין-חמד בדוגמא נשמעים בביתו ועל כן מיפגע הרעש הסביבתי יהיה חמור בתוצאה מסמיכות מגורי המושב לאתר וכי איכות החיים תיפגם. משום כך הוא מתנגד לתכנית.

<u>מר יניב</u> ציין כי בעת הפקדת התכנית בשנת 87 בקשה הועדה מקומית כי יוגש תסקיר השפעה על הסביבה ואכן בשנת 88 הוגש התסקיר שה כן בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ואף נבדק על ידו.
התסקיר מציע:

א. למנוע כל פעילות נופשים ממזרח לאגם ג'.
ב. לטעת עצים כאורך הגדה. מר יניב ציין כי המרחקים שצויינו בתחילה היו שגויים וכי מדובר בכ-40 מ' משפת האגם הראשון ו-140 מטר מהשפה השניה. לשאלת מר בן-אשר האם בהמלצה הגדירו את סוגי העצים כנטיעה?! נענה בשלילה. עוד הוסיף מר יניב כי יש המלי להגביל את הפעילות רק עד השעה 22.00 וכי תאסר מערכת הגברה אל כריזה בשטח.
היתה בקשה להצגת תכנית לגבי מי הקולחים ופרוט מערכת הנדסית הפותרת תקלות טכניות (במידה ויהיו כאלה) בכל הקשור לטיהור השפכים. מערכת כזו תיפעל כל השנה ולא רק בעונת הרחצה.
בנושא התחבורה - צפויות לעבור כ-250 מכוניות בשעתיים בתאוצה של 50 קמ"ש זאת בהנחה שמדובר בשעת שיא ביום שבת בין השעות 10.00-11.00. עוצמת הרעש מנתון זה תהיה 68 דציבלים (באשר העוצמה המותרת על פי התקן היא 70 דציבלים). עוצמה הרעש הגדולה ביותר תופק איפא. מכך מכשירי הרדיו והטרנזיסטורים מסביב לאגם א' - אגם השחיה שעל פי האומדן יכיל כ-1500 איש. בעוד שבאגם ב' ו-ג' שהם אגמי שיט וריגה יכילו כ-500 איש.
בהנחה שמכשירים בעלי עוצמת רעש גדולה מאוד של 85 דציבלים אומנם יפעלו - הרי שמרחק של 100 מ'. עוצמת הרעש תיפחת לכדי 41

(פרוטוקול מחוזית 1940/51)

דציבלים בתוך הבתים ולכדי 46 דציבלים על הקירות החיצוניים. כמרות שאין לזלזל בעוצמת רעש של 85 דציבלים. התקן קובע עוצמת רעש של כ-150 דציבלים כרעש מתמשך מעבר ל-4 שעות.

מר סוויסה העלה את השאלה האם תושבי המושב יוכלו לישון בביתם גם בעוצמות רעש נמוכות יחסית ומר יניב השיב לו כי לאור בדיקות שנעשו בשטח התברר כי רעש הרקע מהמושב עצמו קרי-הכולים היה גדול יותר מרעש הכביש. והאם הרעש הכללי יכול להיבלע ברעש הכולים - השיב מר יניב כי תושבי המושב רגילים לעוצמות רעש מסויימות אך לכא ספק איכות חייהם ניפגמת כתוצאה מהרעשים. בהמשך, העלה את נושא צלילית הבשר ובכך המשתמע ממנו קרי-רוחות. שמירה על נקיון האתר וציין כי הוות והרוחות הן ממערב למזרח. רוחות הצפי יבנסו למושב עצמו. הומלץ עוד, למנוע כל פעילות בחלקו המזרחי של אגם ב' ולהכיל את הנאמר לגבי השימוש במתקנים קבועים - לאגמים ב' + ג'. עוד ציין כי המשרד לאיכות הסביבה ביקש מהמתכננים להמציא נתונים על אתרי מים אחרים בארץ לשם השוואה מקצתם הוצגו בפניהם. בפארק ה-"כונה גב" התפוסה היא של כ-2500 איש בשיא הפעילות. בחוף "גיא" ובחוף "צמח" כ-2,000 בכל אחד מהם. זהו מספר המבקרים ליום שלם ובהנחה שהתפוסה היא בשיאה. נושא ניסגעים הפוטנציאלים הועלה גם כן והוצע לעגן הוראות השיפוי בתקנון.

מר סוויסה ציין כי בהגשת נימוקי ההתנגדות הועלתה אלטרנטיבה לגבי דרך הגישה לאתר וצוינו שטחים צפוניים ומערבים יותר).

מר יניב השיב כי הועלתה הצעה אחת המתייחסת לויסות התנועה בצומת וזו נפלה וכן הצעה ליצור דרך גישה ולחצות את הגיא מכביש בית-נקופה ואומנם זו קיימת, אך מבחינת עוצמת הרעש של 250 מכוניות - לא יחוך שיפור.

מר בן-אשר ציין כי ההצעה התכופית לדרך נשכלה ונמצאה פחות טובה מהבחינה של מטרדים לסביבה. הצומת היא מוך בתי המתנגדים ובשעות שיא יווצר פקק מוך הנתיב אשר יהווה מטרד רעש - כמו כן מגרשי החניה יצטרכו להיות מוך בתי המתנגדים ואף דבר זה יגרום למטרדים כגון מהבחינות האלו הועדפה הצעת התכנית.

מר נקמו ציין כי זכורה לו בעיה משפטית שהעלתה בשעתו ופסק דין בנושא ניצול המים וכן לגבי מתקן לביוב.

גב פלאום ציטטה מפסק הדין

ג. פסק הדין, שניתן ביום 4.5.88 על ידי כב' השופט וביד ב-ת.א. 4224/81 שבבית משפט השלום בירושלים, קבע לענייננו:
"אני אוסר על קבוץ קרית ענבים ועל הבאים מכוחו או מטעמו לבצע כל עבודות או פעולות כלשהן. כולל עבודות חפירה והכשרת אדמות שיביאו לבניית או התקנת בריכות שיקוע או חימצון או איסוף וטיהור מי שופכין בשטחים הגובלים בין אדמות קרית ענבים לבין אדמות התובעים או מי מהם."

4. א. פסק הדין ניתן בעקבות תביעה שהוגשה על ידי בית נקופה - מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ ולהלן - מושב בית נקופה) ושניים מתושביו שבה עתרו, בין השאר, לצו מניעה אשר יאסור על קבוץ קרית ענבים להקים 3 בריכות שיקוע וחימצון בואדי המצוי באדמותיו של הקבוץ הגובלות באדמות מושב בית נקופה.

מר נקמו ציין כי הבין שקיימת תו"ד משפטית על פסק הדין וכי על

כך אין מחלוקת. הוא תומה על כן כיצד עו"ד מדם טוען שהמבנית נוגדת את פסק הדין?

<u>מר ויזל</u> ציין כי המצב היום, בפי שהיה גם בעבר הוא מצב בו השפכים מקרית-ענבים זורמים בואדי באופן חופשי. כתוצאה מספר ישובים בסביבה את פתרון הבעיה על עצמם קרי-הקמת מיתקנים לטיהור ושיטוח השפכים ולמרות שמספר הישובים שפתר את הבעיה בצורה הולמת - קטן יחסית, החלטת הקיבוץ לאמץ את התכנית שתבטל את כל השפכים מאבו-גוש, נתל בסכון ועד צרעה בעיניו. וזאת בתעלה פתוחה בתוך בנתל שורק, באשר הכוונה היא להוסיף למערכת זרימה זו גם את עודפי מי האגמים. לשאלת מר סויסה ביצד החיתכה היועצת המשפטית של הועדה המקומית לנושא השיב מר בן-אשר כי התכונה - היא התשובה כפסק הדין.

<u>מר יניב</u> ציין כי קיים תסכיר שבידו מחייתם כערבוב המים. המערכת תפעל באופן שהמים יעברו מבריכה אחת לשניה וכי מים אלה יפרדו מהחומרים האורגניים שבתוכם. כך המערכת סוברת ומנגנונים טכניים יפקחו על מניעת תקלות ובנוסף, הכוונה לנצל את המים באופן מירבי כשכבסוף הם ישמשו להשקייה.

<u>מר בן-אשר</u> הסיק מן הדברים כי למעשה המערכת פועלת כמתקן טיהור שיש בו שימוש כלואי.

<u>מר ויזל</u> ציין כי בפסק הדין נאמר במפורש שצריך להיות מתקן קומפקטי וכמו זה שבכסטון) אשר יעביר את המים מבריכה אחת לבריכה סגורה יותר ובן הלאה עד שבסוף מים אלה ישמשו להשקיה אלא שלדעתו. לענין היתושים - אין זה משנה האם המים עוברים או נכנים, מספיק שיהיה מפוח מים עומדים שיתושים יוסיעו ויהיו נוטרד.

<u>מר קונסה</u> העלה את השאלה ובאור סכירת תפעול המים בפלקוטה וטיהור השפכים בפרט) האם לא קיימת סכנה תברואתית בשימוש חוזר של המים והאם המתקן עומד בכל התקנים?

<u>מר נסמו</u> ציין כי לדעתו צריך לדחות את התכנית משתי סיבות עקרוית ופרטיות ראשית הוא רואה טעם לפגם בכך שבועדי צר יסמוך כל כך על ישוב כפרי שתושביו הורגלו לאיכות חיים המאפיינת מקום כפרי ושקט יחסי - יקום פרויקט שימשוך קהל רב ויפר את השלוה שהיתה לתושבי המושב. כתיזוק טענתו פרש לפני לפני חברי הועדה תסרים אפשרי לגבי מערכת הכריזה וכי זהו לעג לרש בהחלטה שקבעה כי "רק במקרה חרום תופעל מערכת הכריזה" היות ועפ"י התכנון לשעת חרום על המציל להתריע על פי שיקול דעתו לגבי מצבים מסוכנים בבריכת השיט כמו גם בבריכת השחיה. מכאן שלדעתו, מערכת הכריזה תופעל לעתים קרובות דבר שיהווה מטרד לתושבי המושב. עוד הוסיף כי דבריו מסתמכים על שאזניו שמעו בתופים ובאתרי מים אחרים.

<u>מר נסמו</u> ציין כי עפ"י הבנתו, ניסו היזמים לבוא לקראת התושבים וכתחשב בנימוקי התנגדותם ואומנם - במקו כביש ונטעו עציס וכי עם מחשבה אחת קדימה, אפשר היה להגדיל את בריכה ב' על חשבון בריכה נוספת כדי שהבעיה תפתר.

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי לדעתו, מקור הרעש לא יגיע מאזור האגמים אלא דוקא מהאזור בו אנשים ישבו ויצטפו. עוד הוסיף כי פיתוח השטח התחשב במגבלות הטופוגרפיות שמשמעו - כי במדרון האנשים לא

יוכלו לשבת. המקום נבחר למטרה זו, בדי לענות על בעיית מי השופכים. בחירת המקום לאזור נופש, נעשה לאחר שנשקלו אלטרנטיבות אחרות. עפ"י התרשמותו הן לא היו ראויות וכן מהקושי התקציבי להעביר צינור מים עם ספיקה.
השאלה העומדת היא על כן, האם הפתרון המוצע במובן "פארמ" אומנם יירע את המצב? מר בן אשר ציין כי דוחות המומחים אמינים עליו ולדעתו רמת המשרדים - סבירה באופן שהתושבים מסוגלים לספוג. עוד הוסיף כי לדעתו, טיעונו של המתנגד יוסי פלדמן לגבי מטרד הרעש מתייחס לאופי הסביבה וחוסר רצונו של המתנגד - לשנותה. והבהיר כי "באם ישונה אופי הסביבה יאלץ לעקור בין המקום" - במשנה זו יש חמירה לדרישה כספים בטוחה של התכנית ישאיר את המצב הקיים שהוא לדעתו יותר גרוע מבחינה סביבתית.

<u>מר וינר</u> הביע דעתו כי עקב מצב אובייקטיבי של המצאות המים במקום זה ולא אחר. ובצורך לנצל נכון תנאים טופוגרפיים באזור - התכנית חיובית. מה עוד שידוע לו כי קיימת מגמה, לבצע פרוייקט בשטח שבין מוצא לבית-זית ומשום הקרבה למושב בית נקופה. האם לא יהיה לפרוייקט הנדון השלכה על אופי המקום בעתידו.

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי קיים מתקן ביוב שנכון להיום, נשפך בואדי והכוונה היא לנצלו בנוסף להשקיה - גם כאתר נופש. עוד ציין כי המושבים באזור כגון: אורה, עמינדב, בית נקופה, מודעים לצורך של פיתוח מתקנים לרווחת התושבים והמושב כולו כגון: בתי הארחה, אכסניות היות וכבר מזמן אין הם מוצאים פרנסתם על חקלאות בלבד. ולהערה, כי לאור זאת היה על מושב בית נקופה לאמץ את התוכנית - השיב: כי הבעיה נעוצה ביחסיהם המעורערים של תושבי המושב עם קיבוץ קריה-ענבים.

<u>מר נחמן</u> ציין כי מהבחינה הטופוגרפית יש לקיבוץ עדיפות על המושב תרתי משמע וכי נוח לקיבוץ לממש את איכות החיים שהורגלו לה ולפתור את בעיתם בעמק שמתחתם. אלמלא המצב היה הפוך הוא בספק אם חברי הקיבוץ היו מסכימים לתכנית. מסקנתו היא על כן, כי היחסים בין המושב לקיבוץ מורכבים וכל צד מתנגד למפעלו של השני.

<u>מר סוויסה</u> העיר כי קיימת בעיה משפטית שעליה להבדק מבחינת הסיר שלה לתכנית וכי רק כאחר שתבדק הסוגיה הזו, אפשר לדעתו לקבל התכנה.

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי אומנם ישנה הסתייגות אך זו לא קשורה לבעיה המשפטית והוסיף כי אם התוכנית תדחה ע"י חברי הועדה אין כל צורך לבצע את הבדיקה המשפטית.

<u>מר סוויסה</u> הציע לקיים הצבעה שתכריע בשאלה התכנונית ואשר תהיה כפופה לחו"ד המשפטית באם יהיה צורך.

<u>גב' פלאום</u> ציינה כי ההמלצה של הועדה המקומית נגעה גם בנושא שיפוי הועדה המקומית.

<u>מר סוויסה</u> הציע לדון באופן עקרוני בתכנית ולקיים הצבעה.

תוצאות ההצבעה היו: בעד אישור התכנית - 1
נגד אישור התכנית - 3

<u>החלטה:</u> לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית מאחר והועדה

(פרוטוקול מחוזית 1490, ע'2)

שובנעה שהפרויקט על מרכיביו הסביבתיים מהווה מטרד ופגיעה באיכות חייהם של התושבים.

2. תכנית מס' 3636 - תוספת בניה בבנין קיים - רח' דוסתאי 11 בטמון
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3651 מיום 12.6.89.
בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות.

הועדה המקומית התכנסה בישיבתה מיום 27.8.89:

א. כחות התנגדות עו"ד חשין.
ב. כתת תוקף לתוכנית מתוקנת כך שלשתי הדירות העליונות הדרומיות תושכם ההרחבה בהתאם לנספח המצורף ולהמליץ עם כך בפני הועדה המחוזית.

הבדיקים הוזמנו לשעה 10.00.

גב' פראוש הציגה את התוכנית בציינה כי מדובר בהסדרת תוספות בניה ברח' דוסתאי קיימות וחדשות שבעבר נוספה בו בניה שמיבתה את מורב הזכויות.

מר בן-אשר ציין כי מדובר בעצם בבנין בן שתי קומות שתי דירות בכל קומה וציין כי הדירות במקורן מאוד קטנות והתוכנית היא להוסיף בניה לדירות בקומת קרקע בחזית, השונה בקומה א' (תוספת קומה על הגג עבור הדירות בקומה ב', באשר על הגג ישנו כבר תוספת.

גב' פראוש ציינה כי הוגשו לתכנית שתי התנגדויות עיי מנחם מאיר ואהובה עזריאלי.
1. גב' אהובה עזריאלי המיוצגת עיי עו"ד חשין.
2. מנחם מאיר שמייצג את עצמו.
כמעשה קיים סיכסוך שכנים כאשר אחד המתנגדים, מנחם מאיר טוען שהוא מוסף למבקש תוספות אחרות גב' פראוש ציינה שעו"ד חשין הודיע בעיית כי לא יופיע לדיון וכי הגב' עזריאלי הגישה לבדה להציג את פרטי התנגדותה בפני חברי הועדה.

בשלב זה נכנסו המתנגדים לחדר הישיבות.

בשם הועדה המקומית הופיעה אדריכלית אלינוער ברזקי סגנית מהנדס העיר.

גב' עזריאלי המתנגדת גרה בקומת הקרקע במקום בו קיימת הרחבה. דירת המתנגד מנחם מאיר ממוקמת מעל דירתה. לטענתה כל השטח אינו מתוכנן כראוי ובעיקר היא מתנגדת לתוספות הבניה מחשש לפגיעה ביציבות הבנין שנבנה ב-49.

גב' ברזקי השיבה למתנגדת בשם העיריה כי לגבי השיעון שהתיחס ליציבות הבנין ישנה חתימת מהנדס שבדק את יסודות הבנין וכי ועדה המקומית הגישה סקיצה בנושא. לשאלה שהופנתה אל המתנגדת גב' עזריאלי האם היא מתנגדת לכל התוספות. ענתה כי בעיקר. התנגדותה לגבי התוספת של מנחם מאיר שדירתו ממוקמת מעל דירתה.

מר מנחם מאיר מתנגד גר בקומה א' מעל דירתה של המתנגדת אהובה עזריאלי טוען כי נגרם לו עוול והוא קופח. ציין כי פנה לצייב תלונות הציבור בעיריה ולאחר שנבדקה טענתו אושרו בפניו כי

(פרוטוקול מחוזית מיום 2.1990)

אומנם ניתנה חריגה בתוספת בניה לשכנו בוזגלו דוד הגר בקומה המקבילה לדירתו. בקשתו היא לאשר לו תוספת בניה בשטח של 25 מ"ר מעל הקומה ועוד תוספת בחיבור התוספת שבינו ובין השכן. למעשה, סה"כ גודל דירתו כולל התוספת יגיע לכ-88 מ"ר בעוד שגודלה של דירת שכנו בוזגלו דוד מגיע היום ל-100 מ"ר בקירוב והגי"ל אף ביקש לאשר לו בניית מרפסת אשר תפריע לו מר מאיר צייון בפני חברי הועדה כי חישב ומצא שבקשתו לתוספת היכן שציין נובעת גם מתקציבו המצומצם. עוד הוסיף כי שכנו נתבקש לבנות קיר אטום ללא פתחים או חלונות אך בפועל תנאי זה אינו מתקיים והחשש הוא כי יש לשכנו מהלכים וכוונתו לפתוח בטופו של דבר את אותו קיר ולבנות מרפסת פתוחה אשר כאמור תפריע לו.
לשאלה היו"ר האם התנגדותו נובעת מכך שלא מוצעת לו בתכנית תוספת בניה השיב המתנגד כי למעשה הוא חושש שבעוד שנה או שנתיים שכנו יקבל אישור לבנות מרפסת ופתיחת פתחים בקיר ממול וע"י כך הוא יפגע.

גב' ברזקי ציינה כי הועדה המקומית השיבה בשלילה לבוזגלו דוד שכנו של מנחם מאיר בדבר הגדלת השטח מהנימוק שזה יחסום אור ושאינה יודעת האם המבנה הקיים חוקי או לא.

גב' פראוס ציינה כי הועדה המקומית העבירה סקיצה לגבי תוספת של 7 מ"ר ככל עד - זאת רק בשתי הדירות הסיצוניות וגב' ברזקי הסכימה כי זו היתה הצעה אלטרנטיבית.

מנחם מאיר המתנגד קובל על כך שהועדה המקומית לא אשרה את התוספת היות והבניין למעשנתו מחוזק לחצר באופן שאין תקרה אחת שלמה. וכי טיעוני המתנגדת לצורך בפתחי אוורור - אינה מקובלת עליו.

בשלב זה יצאו המתנגדים והמשיבים מאולם הישיבות.

מר סויסה שאל האם קיבת אישורה של התכנית מוסמכת הועדה לקבוע לאשר תכנית לתוספת שטח ע"י החלק שבין שתי הדירות.

מר בן-אשר השיב כי כדעתו, דחיית התכנית אינו פתרון טוב משתי סיבות: א. דעתו היא כי צריכים לסגור את החלק מבחינה אדריכלית.
ב. כי הדבר יגרום לסיבוך בין שכנים עקב השתלטות שכן אחד על השטח ובניה בלתי חוקית דעת מר בן אשר היא אם כן לאשר למר מנחם לסגור את החלק שבין שתי הדירות ולזמן את השכנים לפי סעיף 106 לחוק התכנון והבניה.

החלטה: 1. לדחות את התנגדות גב' עזריאלי מנימוקי הועדה המקומית.
2. אשר להתנגדות מר מנחם מאיר סבורה הועדה כי מטעמים תכנוניים נכון לאפשר תוספת בניה על הגג שתחבר בין שתי התוספות המוצעות אולם בטרם תבריע על כך יש לזמן את השכנים בהתאם לסעיף 106 לחוק.

3. תכנית מס' 2644 - ד - שינוי בינוי להרחבת בית-כנסת בשכ' רמות
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3678 מיום 7.7.89.
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 10.12.89:

(פרוטוקול מחוזית עע/2,3/77)

א. לקבל את ההתנגדות בדבר אולם שמחות מסחרי ולקבוע בהוראות התכנית וכי תרשם הערת אזהרה בדבר אי קיום אולם שמחות מסחרי במקום.
ב. לקבל ההתנגדות בדבר הצורך במתקן אשפה, ולבטלו.
ג. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מתוקנת לפי המפורט לעיל ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

הצדדים הוזמנו לשעה 10.30

<u>גב' פראוס</u> ציינה כי מדובר בשטח לבנין ציבורי ברח' אבן שמואל. עפ"י התוכנית המאושרת מיועד המגרש לבית כנסת ומעון יום מטרת התכנית: תוספת של 62 מ"ר לבית הכנסת הקיים והתקרבות עד לגבול המגרש. לשאלת מר סויסה לגבי הפרש הגבהים בין הכביש והמגרש השיבה כי הוא: פחות מכומה. במו כן ציינה כי הוגשה התנגדות של מר עבי מינסטר הגר ברח' אבן שמואל 7. טענתו המרכזית היתה כי בין בתי בית-הכנסת מתנהלת פעילות עדה וכי קיים מתקן אשפה שמהווה מטרד בהשתכ הוא איפא דא לאשר את התוספה.

בשכב זה נכנס מר עבי מינסטר המתנגד.
בהשיבה מטעם הועדה המקומית הופיעה אדרכילית אלינועד ברזקי סגנית מהנדס העיר.

<u>מר עבי מינסטר</u> גר מעפון מערב לבית-הכנסת. לטענתו, הועדה המקומית לא התחשבה בחוות דעתה במענה בית ספר שנבנה לפני שנתיים בתריגה גדולה ואשר צמוד למדי למיקי צומת מהיכה בפי כן. הוא מתנגד לאישור מבנה בית הכנסת שדעתו במקום בו הוא מיועד ויהיה מפגע אסטטי בנוסף לבעיות התנועה באזור. לטענתו, המקום המיועד לבית הכנסת ושבסרבה ישנו מעון ילדים שהוא צימה שיש בו תנועה רבה דם שתחדיף עוד יותר את בעיית התנועה שממילא קיימת בעיקר בבקרים באשר מסתיימת הפעילות בבית הכנסת. נושא כאוב נוסף הוא העדר טיפול וטיפוח הגינון והמצאותם של מפגעים אסטטים שעל כך כבר ביקר את העיריה. הצעת המתנגד היא לקבל את האלטרנטיבה שהציע ועדה המקומית במקום ההצעה הקיימת. לפתור זאת באופן של הרחבה לכיון השטח הפנוי בין המעון לבית בית הכנסת כיוון הצד המערבי ותוך חציבה וגם כא יהיה צמוד לכביש ואשר לדעתו יהיה מוצלח יותר.

<u>גב' ברזקי</u> השיבה כי דעתה היא כדעת המתנגד בכך הנוגע למפגעים בגין אשפה. מעבור גרוטאות ואומנם מטעם העיריה פינו את הכרשים של הסובה שנערמו במקום כמו כן העיריה מחייבת אחזקה נאותה של הסביבה וכן טיפול וטיפוח הגינון. לגבי הנאמר לעיל העיריה אינה חולקה על טיעוני המתנגד אך ההצעה התכופית שהועלתה, פתות טובה לדעת העיריה משתי סיבות:
א. התכנית המפורטת אינה עומדת בסתירה לבנין בית הספר ולמרות קירבתה למדרכה) ואף אינה מפריעה בנוכחותה.
ב. השעתו של המתנגד תהווה הפרעה למעון הילדים ועשויה לגזול מהם שטח פנוי. העיריה מציעה שתובנית ההרחבה לבית הכנסת - תתכבל ולהעמיד תנאי שלא יתפקד כאולם שמחות במובן המסחרי. לגבי התניה דעתה כי אין אפשרות לשנות את המצב הקיים.

<u>מר עבי מינסטר</u> חזר וטען כי הוא אינו רואה כיצד המיקום המוצע על ידו, יפריע לפעילות המעון. לדעתו אין חסימה, השטח הוא אחורי ואתרי הפעילות של המעון הוא בכיוון הנגדי.

<u>מר נחמיה גורדי המתכנן</u> ציין כי בוונת התכנון היתה לבנות שלושה

בניינים צפופים סביב ביכר.

ההצעה שהועלתה מחייבת שנויים מהותיים בתכנון והוא מתנגד לכך. לגבי מקום החניה - אינו רואה סתירה בין המצאות מעון היום בקרבה מהמעם שהפעילויות אינן חופפות. בהסבר מפורט יותר טען כי למגרש ראשון של בית הכנסת למיטב ידיעתו מגישים המתפללים ברגל ומכאן שלא תהיה בעית חניה.

מר בן-אשר ציין כי ישנה בעיה לגבי פינת הבנין. המגישה נדרשת להגדיל המגרש ולנושאת לכביש.

מר עבי מינסטר ביקש מחברי הועדה לראות הדברים בשטח לפני קבלת ההחלטה.

בשלב זה יצאו העדדים את אולם הישיבות.

מר סויסה ציין כי גם הוא מצטרף לעמדה שבית כנסת לא ישמש כאולם שמחות במובן המסחרי.

מר בן-אשר ציין כי לזעתו בקו 0 של הבנין קדמי, יש בעיה כי לא יכולים לקרב בנין עד למדרכה וכי על המתכנן לקטום את פינת הבנין בסמיכות למדרכה. לשאלת מר סויסה מה בדבר המחסן שהוזכר, נענה: כי המטרד זוסר.

מר סויסה הציע לקבל את דעתו של מר בן-אשר בדבר קיטום הפינה הצפון מזרחית של הבנין ושהדבר יתואם עם המתכנן ולגבי שאר הסיעודים - לאמץ חו"ד הועדה המקומית.

<u>החלטה:</u> 1. לקבל בחלקה את ההתנגדות ולקבוע עקרונית כי הפינה הצפון מזרחית של התוספת המוצעת תהא קטומה. הפתרון העיצובי לכך יקבע בתאום עם מתכנן המחוז והמתכנן.
ולדחות את שאר סיעודי ההתנגדות מהנימוקים שהועלו ע"י נציגת הועדה המקומית.
2. לאשר את התכנית בתהאם לסעיפים א' ו-ב' בהמלצת הועדה המקומית ובהתאם לסעיף 3 לעיל.

4. <u>תכנית מס' 2/ש/3 - שפיר הדרך המובילה לשער הארזות</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3672 מיום 25.6.88.
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת.

<u>החלטה:</u> 1. לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:
א. הועדה השתכנעה שבשטח השביל והכביש נעשו כל הבדיקות האפשריות ולא נמצאו קברים.
ב. התכנית מסדירה מבחינה תכנונית שטח מוזנח ומפרידה בצורה נאותה בין אזור הקבורה ואזור ההיכר התיירותי.
2. אולם לשם זהירות ייתר המתחייבת מרגישות הנושא - הועדה המחוזית, מורה לועדה המקומית לבדוק שנית אם קיימים קברים בתחום תוואי הסיילת המוצעת. אם אומנם יצמא שאכן קיימים, יש להסיט את תוואי השביל בהתאם.
3. לאשר את התכנית 3/ש/2794 + 3/ש/2794 כפי שהופקדו.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> לדחות את ההתנגדויות מהטעמים שנרשמו בחוות הדעת ולהמליץ בפני הועדה המחוזית כתת תוקף לתוכנית.

(פרוטוקול מחוזית 1990 - 47)

5. תוכנית מס' 3794 - פיתוח ושיפור דרך העופר
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3872 מיום 29.8.90.
בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת.

הועדה המקומית המליצה
א. לקבל חלק מההתנגדויות כך שהשטח שממערב לסוללת המתוכננת יאשר מיגון משמש אותה בפועל יוצא מתחום התוכנית כך שהמו של התכנית יצטמצם לכדי מזרח.
ב. בכניסה הנו הכחול החדש יקבע בתאום עם מתכנן התכנית.
ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד התוכנית בתנאי לעיל.

נבו עקאבי הציגה את התוכנית. התכנית משכימות האחוז את השטח. חוכנית מס' 3794 - שיפור הדרך כשער הארזים. התוכנית החלה היא עפ"י שהועידו את השטח בשטח ציבורי פתוח קבוע קברות שמיר. התכנית המופקדת מיועדת אם השטר לשטח ציבורי פתוח ומחייבת הרחבת דרך ומבנה. ההבדל בין תוכניתו הדרך כשער הארזים לעומת דרך העופר הוא בהיקפאותו של בניש ושביל ציבורי המתחבר בהמשך לדרך העופר דרך זו היא מאושרת. תכנית מס' 3794 - פיתוח ושיפור דרך העופר: הדרך עוברת בשטח ציבורי פתוח באזור הסברים וכי דרך צדדי נספח בין המגרש בדרום את צורת התחבת הדרך והמגרשים להוכבי דרך בשרים ובתכנים.

בשכב זה בכנסו המתנגדים לאוכם הושיבוה.

מטעם המשיבה הופיעה נציגת הועדה המקומית אדרבדית אלינושר ברזקי סגנית מהנדס העיר.

גב' ברזקי ציינה כי לא מדובר בסוללת בקבר אלא במדרכה העוברת כאורכו של הכביש והיא חלק בלתי נפרד, מפיתוח הדרך והסוללה הזו ואי אפשר להפריד שהאנשים יכבו על הכביש עצמו.

מר קוסה ציין בפני עו"ד אבו סיעמה - המליצו את התנגדים כי הועדה תיתן בשתי התכנית במיקשה אחת ובינתן כי האפשרות להוחיב כבר אחת מהתכנית בנפרד.

עו"ד אבו סעמה ציין כי למיטב ידיעתו, תושבי סילואן לא הושו התנגדות וכי הם הופיעו בפני הועדה המקומית במשקיפים בלבד. עו"ד סעמה ותבקש עיי התושבים לדבר בשמם.

עו"ד סעמה הציג את המתנגדים שהופיעו, בפני חברי הועדה בסדר הבא:

1. מוחמד חסין סרחאן - חבר הועדה בשמירה על בתי הקברות המוסלמים.
2. מוחמד מחמוד שבסי - מוכתר שכונת ראס אל עמוד וחבר ועדה לשמירה על בתי הקברות.
3. מוסטפה מאוסק אבו שעד - גזבר של בתי הקברות המוסלמים וחבר ועדה המסחר במזרח.
4. מוסה מוחמד אברהים חמדי - מוכתב סילוואן ראס אל עמוד - חבר ועדה לשמירת בתי הקברות.
5. מוניר עותמאן - הממונה על הנכסים בחקדש המוסלמי בירושלים.
6. פאתד בראכט - מנהל לשכת המסחר בירושלים וסגן ראש הועדה לשמירה על בתי הקברות.
7. מאזן חוסן - ראש הועדה לשמירת בתי הקברות המוסלמים בה הופיע.

8. עו"ד ג'אמל אבו טעמה - מיצג את ההקדש המוסלמי וציין כי נתבקש להביע דעתם של תושבי סילואן.
9. סגיר אבו כיל - ממונה על מחלקת הנכסים של הווקף המוסלמי.
10. עזר דופ"ש - מנהל ההקדש המוסלמי בירושלים.

<u>הופיעו מטעם הוועדה</u>
1. א. רחמימוב - המתכנן
2. גיל יניב - מטעם הקרן - ירושלים המבצעת
3. עו"ד אמיר חשין - יועץ ראש העיר לענייני ערבים.

<u>מר אמיר חשין</u> העלה את השאלה לגבי הקשר בין התוכנית הנדונה לבין התנגדות של תושבי סילואן?!

<u>עו"ד אבו טועמה</u> הביע צורת רוח מכך שהועדה הזדרזה לדון בתוכנית ובייחד אם זאת קובע על כך שאת חו"ד המקומית אחרו למסור לו.

<u>גב' ברזקי</u> התנצלה בשם העיריה על העיכוב בחו"ד של הועדה המקומית.

<u>עו"ד אבו טועמה</u> ציין כי מבקי להכנס לפרטים הטכניים של שתי התוכניות, הוא לא מפריד ביניהן ורואה בהן מיקשה אחת. הוא שב וציין כי הוא טוען את הטענות בשם הועדה לשמירת הקברים המוסלמים והן בשם תושבי סילואן ורואה בתכנית הנדונה פגיעה מהותית בצביון ההסטורי והארכיאולוגי של מזרח ירושלים וכן פגיעה ברגשותיהם הדתיים והחברתיים כאחד של תושבי מזרח העיר. וכי התוכנית על כל חלקיה - גובלת בעיר העתיקה. בשער האריות ולכל שטח בתי הקברות המוסלמיים. מר טועמה ציין כי היתה הצהרה מפי ראש העיר מר טדי קולק וכן מהועדה המקומית כי לא תהיה פגיעה בקברים מוסלמים ובשטח בן יש פגיעה (הציג צילומים)

<u>מר סוויסה</u> שאל מי חשף את העצמות שמופיעים בתצלומים?.

<u>עו"ד אבו טועמה</u> השיב כי העצמות התשופות נימצאות ממש בסמוך לכביש וציין כי ישנם קברים משנים עברו וקברים אלו נחשפים מפגעי טבע כגון רוחות וגשמים. כל שינוי או פגיעה באתר עצמו תפגע בקדושת המקום. טען כי כל סנטימטר במקום הוא מקום קדוש והיות והשטח בית קברות מצומצם והאוכלוסיה גדלה - רואה בשינויים שיעשו אכיפה דרסטית ומכאיבה על הציבור אשר יראה זאת כפגיעה. בדבריו הזכיר כי ידועה לו רגישותם של היהודים בכל נושא הקשור לקברים. עו"ד טועמה ציין כי התושבים המוסלמים אינם שוכחים פיתות. זאת במידה ולא יפגעו בקברים המוסלמים כהצעה לפיתרון חילופי העלה בנית גשרים עליים וכי המהנדסים יבואו בדברים עם נציגי ההקדש המוסלמי. קבל על כך שהתוכנית תוכננה בחיפזון. טוען כי כביש העוקף ישרת את תושבי סילואן לכאורה בלבד וכי הם אינם רוצים בו היות והוא יפגע בקברים טיעון נוסף ההתנגדות היא הצניעות. לדבריו יסילו על הסיכה בחורות חשופות וטיפוסים מפוקפקים בדבריו. בנוסף, ההתנגדות היא גם לרחבה מול שער האריות חזר וביקש מחברי הועדה המחוזית לא להחפז בהחלטה לאשר את התכונית והביע שוב את מורת רוחו מהאופן בו התקבלה ההחלטה בועדה המקומית.

<u>גב' ברזקי</u> השיבה בשם העיריה וביקשה להדגיש שוב כי לא היתה התעלמות מרגשות או מקדושת המקום וכי חברי הועדה בדקו את השטח ותיעדו את הקברים במגמה חד משמעית שלא לפגוע בקברים. בנוגע לרחבה מול שער האריות, הדגישה גב' ברזקי את החשיבות שיש לה באחד מצירי התיירות הנוצרית והקדושה למוסלמים ולנצורים באחד וכי המטרה לאפשר לאוטובוסים המסיעים צליינים ותיירים לחנות באופן מסודר ובטוח

והשיגוי בסה"כ הוא מינמלי. עוד הוסיפה גב' ברזקי כי לגבי הקושי טיולת - אין הבונה לטיילת בסדר גודל של ארמון הנציב ואשר למדרכה - היה צורך להגביהה בגלל הקיר התומך. כל זאת, כדי לאפשר לאנשים הרוצים להגיע מנקודה לנקודה בבטחה. יחד עם כל הנאמר לעיל ובהתחשב בנימוקי ההתנגדויות. התואי של אותה מדרכה מוגבהת יבדק שוב ואם אכן ימצא כבר התואי ישונה בהתאם.

בהמשך עיינה כי אפשר לשנות את גבול התוכנית ושיהיו לשטח שני יעודים. ועוד - 1 לשטח ירוק 1 - בית קברות. זאת במקום שכל השטח כולו יהיה ירוק. ושהגבול המדויק של בית הקברות יקבע בהתאם לבדיקות בשטח.

<u>מר נקמן</u> עיין כי הבין מדברי גב' ברזקי כי כוונת המדברים היא: לאשר את התוכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית וכי זו תגיש לועדה המחוזית את התוכנית לאחר אישור השר - עם התיקון של הטו הירוק לאחר הברור. מר נקמן שאל בהמשך את גב' ברזקי האם הכוונה היא שכבר מעתה, השו הכחול החדש יצמצם את שטח התוכנית.

<u>גב' ברזקי</u> הבהירה שוב את דבריה ועיינה: בכביש אין בעיה. יהיה ויברג'נה להתחשב באכסנסים מסוימים בהתנגדות. מהירה שטח ירוק כיעודו המקורי עפ"י עמ/9. וכיון שכך, אין ברצונה להחליט באופן שרירותי על גבול הואי השביל בהנחה שיתכנו וכן קיים קבר. במקרה כזה, הואי השביל ייוסט.

<u>מר רחמימוב</u> עיין כי התוכנית היא חלק מתוכנית רחי רחבה שמשרדים ממשלתיים הואמה בצורה מפורטת יותר עם הועלך לעניני ערבים והוקף המקומי. תכנית עמ/9 מחייבת ככל העיד העתידה. המאפשרת כמושה ט'ול של חומות העיר העתיקה, שער שכם. וכו האשפות עד הר הבית. בהגיע המטייל לנקע שבין שער הארזות והאשפות - עדיין קרקע הסטה והעבור בתוך שטח בתי הקברות דבר שאינו מכובד ככל הדעות או החיקוניין בכלל בכביש שהוא צר, עמוס תנועה ומסוכן. שתי האפשרויות גרועות אם כן. ומטרת התוכנית לשנות עובדה זו עיי התויית דרך במדרכה מוגבהת מעל הכביש לשאלת האם דרך זו אומנם עוברת בשטח בית קברות - מציין מר רחמימוב כי השטח המסומן בתוכנית כבית קברות נבדק בקפדנות רבה וכי הוצאותיו שלנו קברים בשטח הנדון אכא רק שיפכי אדמה מחפירות ארכיאולוגיות שנעשו מטוף המאה שעברה. עוד עיין כי הקברים שאכן נימצאו סומנו בהקפדה וכחיזוק דבריו הוסיף כי תוכנית זו תואמה עם הוקף זאת במטרה בדורה למנוע חיכוך קברים לדעתו. צריך לזכור בהגדלת תוכנית עמ/9 זאת למרות שהיתה נעות מסויימת ותוך כדי בדיקה מחודש לגבי האפשרות של המצאות קברים על התואי ובהתאם לכך להזיזו מעט ימינה או שמאלה. לגבי הכניסה לשטח האדיות. נוצר מצב לא נוח וכא נעיר כאשר קורה החוצה את הבמה מתבוללת בעל כורחה בתנועת תיריים וכדי למנוע הצטברות של שני האדועים השונים בתכלית במהותם - תוכנן קטע של חמישה מטר בצד ימין של הכביש המיועד להולכי רגל בלבד ושיופשר בין הרחק התחתון והחלק העליון. בצידו השמאלי של הכביש יעברו רכבים, בכניסה לשטר האדיות, תבנה רחבה מרוצפת המיועדת לאוטובוסים הרוצים להכנס לעיר העתיקה. תוכנית זו נדעת מר רחמימוב תשפר ותיטיב עם כל הצדדים.

<u>מר אמיר חשין</u> חזר על דברי מר רחמימוב כי נעשה תאום עימו ועם הוקף לגבי החלק הפנימי של שער האדיות וכי התוכנית נערכה עיי מר רחמימוב שוב ושוב מחדש במטרה להגיע לתאום מכסימלי עם הוקף.

<u>מר רחמימוב</u> ביקש להדגיש מחדש כי לפני התחלת התכנון, המרקע נבדקה היטב גם באילומי אויר המראה שופכי עפר וכי זהו מקום שלא קברו בו

ולא קוברים בו. הכנה התוכנית אם כן היא בהנחה כי אין קברים מחשטח של שער הארזות ועד גבולה השני של התכנית. לעומת זאת. בקטע צר העובר בסמוך לכביש יש קברים ככן באזור זה השביל צמוד לכביש ומתמזג המדרכה כמופיע בחתך. כל זאת במטרה לכבד את מקום הקברים ולמנוע הונפליקט.

עו"ד טועמה ציין כי השטח המיועד לקברים מוסלמים מצומצם ממילא. ומנוצל באופן מירבי באופנים שונים.שיפוע בשטח. מנוצל אף הוא לקבורה והן ע"י קבורה מחדש לאחר שש או שבע שנים - דבר המותר עפ"י הדת המוסלמית ובהתחשב בכך שעתודת השטחים לבתי קברות מוסלמים מעטה - יש לדעתו להתחשב . כפל בפקים בבוא המתכננים לקביע גבולות. עוד הוסיף כי הסיעון לפיו נגרמת אי נעימות הן לתושבים הערבים והן לתיירים במפגש שבין קויה הוקפת ובין התיירים בטלה בשישים לעומת חלקה נוספת לקבורה. בהמשך דבריו טען כי אינו מקבל שהתוכנית תואמה עם ההסדש המוסלמי אלא רק שהובאה לידיעתו ואת על סמך העובדה שנציג ההסדש עצמו חתום על מכתב ההתנגדות. יחד עם זאת. התושבים הערבים והן בעיניהם מחיבים דו שיח מעמיק יותר שיאפשר פתרון הבעיה באופן שלא תפגע באחד מן הצדדים. לסיכום דבריו שאל מדוע לא להרחיב את כביש האפר בצידו השני וטען כי הנושא הכספי אינו צריך לזזות מכשול.

מר יגדב השיב לעו"ד אבו טועמה וציין כי הכביש הסובב את העיר העתיקה הוא בשלושה נתיבים למעט הקטע שבין שער הארזות והאשפות התכנית מאשירה למעשה את הכביש עם שני נתיבים בלבד ועם כל שאר התנועה המשתמע מכך ואילו המדרכה המתוכננת היא מידרכה מינימלי של טפ כיום בלבד. כאשר עפ"י ההצעה של עו"ד טועמה יתבקש להבנות קיר תמ גבוה מאד בגובה של 3-4 מ' הגבוה מחומת העיר העתיקה ואשר יפגום פן המתח בנראה הבלתי.

אלוף חשין ביקש לציין בפני חברי הועדה כמה דיוקים היסטוריים.
א. בכביש העפר היה שביל בזמן הירדנים עם קירות תומכים.
ב. טוען כי כל הקברים שבביכול קיימים מי בעבר למעשה התחילו להחשף בצורה אינטנסיבית ע"י הוקף המוסלמי רק לאחרונה ורק לאחר שהועדה המקומית החלה בשמיעת ההתנגדויות.
ג. טוען כי בשטחים המשופעים אי אפשר לקבור בכלל ושל כן דוחה מכל וכל את הטענה כי קיימים קברים במקום זה.
ד. סביב אותו קטע שטוח מכביש ירחו לשער הארזות היה מכסוך משפחתי בין עזיז לבין משפחת אנסרי ולטענת עו"ד חשין האדמה במקורה היא בבעלות פרטית. לחיזוק דבריו טען כי לפני שבע שנים כאשר ביצעה העיריה קידוחי ניסוי היא - העיריה נתבעה על בר כי נבנסה לשטח של משפחת אנסרי.
לדעת עו"ד חשין ,מטעם של לחצים או שיקולים אחרים העבירה משפחת אנסרי את השטח לזקף המוסלמי.
ה. בהסתמכו על כתב הכבה מוסלמי - הקובע כי בית קברות לאחר זמן יכול להמשיך להשתמש בית קברות שקוברים בו מחדש ע"ז הקברים הישנים.ואפשר להוסיף כאדמה קבורה או לחרוש את האדמה בקומר האפשרות קיימת להוסיף ככל מטרה. משך הזמן.שנוי במחלוקת.יש הטוענים לאחר 50 שנה.

עו"ד טועמה ביקש כא להתייחס לדברי מר חשין מהטעם שזו לא ועדה משפטית ואינה מוסמכת לדון במסמך שהציג מר חשין. תירגם את דברי המתנגד - מוסטפה מעוסיק אבו זעד
בתשובת המתנגד לטענה שהאדמה היא בבעלות פרטית ציין כי אנסרי שהוא הסוג כורי משפחתי, אחראית על ההסדש המוסלמי ומכאן שזהות האינטרסים בדבריו בגבי שימוש הקרקע בבית קברות נשארת בעינה. עוד

הוסיף כי בכל השטח מיקומים בתי קברות נוספים שעל פניו אין רואים זאת וכי הנוף הנשקף הוא בדרך בתי קברות יהודיים ואינו אמור לשמש מטרם תיירותי כלבדי.

מר בן אשר העיר שתי שאלות. אחת המתייחסת לאפשרות להצמיד את השביל הכביש ולגבי קטע מסוים בכביש (חתך ד') הקיימת הרחבה. האם אפשר לבטל הפיפה ביניהם.

מר רחמימוב השיב בעיקרון כי למסך את המדרכה במקום שהוצע - יצריך עבודות עפר גדולות בגלל המבנה הטופוגרפי המיוחד של האזור בעוד שמיקום המדרכה כמעט - תסך באופן משמעותי. לגבי הרחבת הכביש ציין כי בתוואי הכביש שבו שני נתיבים בלבד ככל אורכו - קיימות מדרכות מילוט בצד בעוד שמיתחת קיימת הדרום מזרחית לחומה קיימת אפשרות לנסוע הנה לאוטובוס או שניים ולחזור לתוך מהנוף.

בשכם את יצאו הנדרים את אותם הישובות.

מר סוסיה ציין כי לעת הדיון בהפקדת התכנית יצא לשטח ונמצא נוסף מידע שאינו תואם את התכניות שהוצגו בפני הוועדה הבין יעתו כי המבנים נחסרו במיפוין ובעורך הדין. כיב ציין שהשפיע לא מאפשר קבורה במקום.

מר בן-אשר מעיר האשר את התכנית בהתבסס הקיימים בפי שהופקדה משרד שאינו רואה סכנה בפי שישנם הבדים בשטח יהיו יאם בפרי למנוע מצב כי יתבצע עבודות חפירה בשטח מרי. מבדים חדשים. כך זאת. בשימה לב אם אומנם ישנאו הבדים במקום (אין לכך בתוכנ.

מר סוסיה ציין כי החסך של בית הקברות העתיק שהיה כיום חות בחסך הדרומי והמזרחי - אומנם נשמרו הבדים עשמו.

מר בן-אשר ציטט מכתב הנוגע לחוות דעת השלטונות מה-20.2.90.

בהתבסס סודר בשטח עם אדר גיל ניתן מקרן יהושעים והבהרת פרטי התכנית מבקש להמליץ להמגון את הסעיפים שלהלן:

1. יש להצמיד אדריאולוג מטעם כדי פעולות החפירה והבניה בשטח. לא יערבו פעולות חפירה. העיבה או שינוי אחר בפני השטח הקיימים כיום ללא תיאום מוקדם עם אדריאולוג המחוז ובהכוחה פיזית של המפסה בשטח.
2. בסמכות הצורך ועל פי הממצאים בשטח יבוצעו חפירות בדיקה מקומיות בהקדמה נבחרות לאורך התוואי.
3. בכל מקרה אחר שיתגלו עתיקות בשטח תוך כדי פעולות הבניה יש לפעול בהתאם למסעיף 6 בחוק העתיקות התשכ"ח 1978.

<u>החלטה</u>: 1. דחיית את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:
א. הועדה השתכנעה שבשטח השביל והכביש נעשו כל הבדיקות האפשריות ולא נמצאו קברים.
ב. התכנית מסדירה מבחינה תכנונית שטח מיוצה ומסדירה בצורה נאותה בין אזור הקבורה לאזור התיירותי.
ג. אינני רואה זהירות יתר המתחייבת מהישות הנוכחי - הועדה המחוזית. מוזמנת הועדה המקומית בכדוק שנית אם כיומים מצרים בתחום תוואי השביל המוצעת. אם אומנם נמצא שאכן כיום ב. יש להתנות את תוואי השביל בהתאם.
ד. לאשר את התכנית בכפוף ל- ב/44 + ב/45 בפי שהופקדו.

(פרוטוקול מחוזית מס' 1990/52)

ה. תוכנית מס' 2952 א' שינוי גבולות ויעודים במתחמים 101 ו111 גילה

הודעה בדבר הפקדת התוכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3696 מיום 10.7.89.
בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה

א. לקבל חלקית את התנגדות משפחת קטן ולשנות את תואי כביש מס' 5 כך שלא יעבור בבית קברות הנמצא במגרש מס' 105 וכא יפגע בעצי הזית עד כמה שאפשר. התואי החדש יתואם עם אגף הדרכים, ועל פי מפורי מדוקן של עצי הזית והמבנים.
ב. לדחות את התנגדות פאברי ג'וניאס והורי ניקולא. מאחר וכביש מס' 10 אושר בתכנית קודמת.

ג. לקבוע בהוראות התכנית כי כל תכנית מפורטת לתכנית זו תכלול הוראה בדבר התחייבות מגיש התכנית המפורטת כבצע של חשבונו את פתוח התשתית שבתחום תכניתו ולפיכך לתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

נב מיהאוס הציג את התוכנית בציינו כי מדובר במורדות הדרומיים של גילה בהן חלה תוכנית מס' 2952, התוכנית שהופקדה בולכת שטח למגורים, שטח ציבורי בלב עירוני שטח פרטי פתוח וכבישים. (אזור מגורים 4 2952/4 א' היא תכנית מאושרת שנעשה בה שינוי. התוכנית קבעה מערכת דרכים חדשה עיבוב גוף. פתוח שטח בלב עירוני וחילקה את השטח למגרשים 102+103+105 השינוי בתוכנית אם כן, היה ממגורים ל מגורים ב מגרשים נוספים.

בשם הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: עו"ד שלמה פרגו ויצגו את משפ' קטן. עו"ד הדיין הזן, ליכטר, שורץ - יצגו את פברי ג'וזף וג'וזיאן אבי רמס.

אדר' פוכסר הופיע בשם הבעלים ובשם העיריה.

עו"ד ליכטר טען כי תשובת הועדה המקומית בנוגע לכביש מס' 10 הפתיעה אותו ואת מרשו היות והם מעולם לא קיבלו מידע בלשהו לגבי הכביש ומעיים בך. ההתנגדות אכן, תקפה בהנחה שהכביש אומנם יסלל. מנית עו"ד ליכטר כי התואי אינו סופי וצריך כי מסלול הכביש יעבור במחצבה שעומקה 30 מטר ותוהה אם כן, כיצד יסלל הכביש? שטח המחצבה נבזמן ידדון היה שטח תעשייתי וכעבור זמן שונה לשטח ציבורי פתוח. מציע להרחיב את שטח המגודים הכאה זאת גם על הרקע כי הופקעו עד היום 100 דונם מהמשפחה.

עו"ד חזן טען כי התנהל משא ומתן שוימשך / שנים לגבי המחצבות ומדובר ב-3 מחצבות שמשרד השיכון העיד פיצויים שנידחו בעבר. במקביל, הציע משה כהן לשנות את היעוד לבניה ובדברו על שטח לבניה בונגע עו"ד גם לשטח הירוק למעלה - סמוך לחוה. שטח שייך למשפחת אבו-עטר. עוד הער כי בממור לכביש מס' 10 ישנם מיבנים.

עו"ד פרגו המיבג את משפחת קטן הציג בפני חברי הועדה האת המגרשים ע"ג התוכנית ובציין כי סה"כ אחוזי הבניה לא עולים על 40% וכי סה"כ השטח המיועד לבניה היום הוא 5.5 דונם לעומת 7 דונם בתכנית הקודמת והוסיף כי התוכנית הנוכחית חצתה את מגרש 41 הדונם - לשניים ע"י סלילת הכביש ונטרקה ע"י כך מטיים שאפשר היה לנצלם לבניה. המתנגד צופה כי תהיה בעיה בסלילתו בפועל של כביש מס' 10

(פרוטוקול מחוזית 1990 (452

בנגד המחצבה וטוען כי בביש מס' 3 (מתוכנית קודמת) מקבילה לו ומדוע לא לסלול אותו. עוד הוסיף כי תכנון את כל שטח הבניה שלו מבנה מגורים איכות עם שטח למועדון ספורט על סמך התוכנית הקודמת וכי היה עליו להרחיק את השטח 17 מטר מהמקום המתוכנן בנגד תחנת הדלק שמעבר לכביש. וכי היום, אין הוא יכול לשנות או לנגוס מהשטח בכלל ועיקר. יחד אם זאת העיר כי הביא לידיעת חברי הועדה המקומית את עובדת קיומם של עצי זית בשטח ואומנם הועדה המקומית הסכימה להסיט את הכביש בעבור עצי הזית בלבד מבלי להתחשב בהפסדיו של המתנגד. לדעתו, באם הועדה המחוזית תחליט לאמץ את המלצת הועדה המקומית עליה לאמצה. על רקע הסכמתה של הועדה המקומית לכבד את ההתנגדות מבלי להגדירה מפורשות ובכך הוא רואה פירצה. מבקש, כי אם אומנם הכביש יסלל, לא לנגוס מחלקתו וכי אינו מוכן שיופחתו יותר מ-40%. בנוסף ציין כי לדעתו מבחינה טופוגרפית אין הכרח שהכביש יעבור דוקא בתואי הנדון.

גב' ויסוקנד השיבה בשם העירייה וציינה כי בביש מס' 10 מאושר כבר בשתי תכניות מאושרות קודמות ועל כן לדעתה הכביש אינו נושא להתנגדות וכי כעיקרון, אין צורך בהגשת תוכנית מפורטת לכביש זה. לגבי המחצבות ציינה, כי הן אינן פעילות וכי הן בשטח כבר היתר משום כך, אינה רואה סיבה להתייחס.
גב' ויסוקנד הדגישה כי תוכנית זו אינה באה לשנות את השטח הכלל עירוני ולגבי השטר הירוק שבתוכנית, היא מודיעה כשטר פרטי פתוח והוא אינו שונה מיעודן שבתכנית מס' בפק' וכי הוא אינו שטח ציבורי הטעון הפקעה. כמו כן, כל בקשה לשנות את ייעודו ולהפכו למגורים - מחויבת התייחסות ספציפית לנושא. בהתייחס לטענת עו"ד טרגן לגבי השטח הכלל עירוני, ציינה כי הוא אינו שטח כהפקעה וכי מה שבסמכות העירייה להחליט לגביו הוא קטע מכביש 10 וקטע מכביש 3 שבגבול וכביש כן אומנם הסכימה העירייה להסיטו בדי לא לפגוע בעצי הזית.
לגבי התוכנית שעו"ד טרגן הגיש אין בדעתה להתייחס היות ובכך מתחם יש להגיש תוכנית מפורטת כפי שהוגש לגבי מגרש 103. לגבי השינוי במערכת הדרכים, דעתה כי היא מטיבה באפשרה בעצם בניה משני צידי הכבישים ואף תורמת את הקטע ומאפשרת מעבר מהצומת הקיימת - ממתחם 101 ל-103 סיכמה דעתה כי מערכת הדרכים המוצעת עדיפה על פני הקיימת.

אדריכל קורקה המתכנן ציין בפני חברי הועדה כי המתכננים נתבקשו ע"י בעלי המגרשים 101 + 102 לתכנן את השטח עפ"י תוכנית מפורטת במהלך העבודה. הבהיר כי התוכנית היתוותה באופן עקרוני את הצירים בדרכים וכי הנתונים היו: השלמת הדרך המקיפה את גילה בהדרך שעתידה להמשיך דרומה באשר בדסו באופן מפורט, ובקנה מידה מדויק בהתאם לנספח הבינוי הקובע את התוואים המדויקים ובהתחשב בשטח מהטב הטופוגרפי שהינו משופע דיו-היכן באמת אפשר לבנות.
לשאלתו, כאשר הציג את התוכנית במחלקת מהנדס העיר - הציע מר בן-אשר לענך את הכבישים לטובת שינוי תוכנית המתאר. הכביש אם כן, מקבל ביטוי ע"י שינוי התוואי בכבד וכי התוכנית נבעה באופן עקרוני בלבד את הדרכים וכא מבעה את מיקומו המדויק. לטענתו הכבישים האלה נבדקו ואושרו ע"י מחלקת הדרכים עוד הוסיף כי לא בוצע כל שינוי גם לאחר שהתברר כי ישנן מחצבות. יתרה מכך, הם התחברו לכבישים הקיימים ובכך היתאימו עצמם לתוכנית.

מר בן-אשר הפנה שאלה לנציגת הועדה המקומית גב' ויסוקנד האם בתשובתם לעו"ד טרגן הכוונה היתה כי בית הקברות הנמצא בתואי הדרך ישמר וכי עצי הזית לא ישקרו זאת לגבי הוראות הבניה בעתידי ועל רקע הסכמת הועדה המקומית להסיט את תוואי הכביש בגלל עצי הזית

מר בן-אשר ציין כי האזור הנדון היה אזור תעשיה ישן. אשר במעשה קיימים בו שימושים שונים שעיקרם מגורים. זה נבדק בסקר שערכה הכשכה והמוצג בפני הועדה מכן. ישנה הצדקה לשנות את היעוד למגורים. מה גם. שמבחינת הביקוש שמוש זה מועדף. בנושא המטרדים הומלץ כי קומות הקרקע של הבנינים רח' אהליאב יהיו חנויות. מגדש החניה דרוש להסדרת החניה מול מד"א. והשבילים הציבוריים מיועדים בין השאר להעברת צנרת תת קרקעית. לאור זאת.מציע לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התוכנית.

החלטה: לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים שפורטו ע"י הועדה המקומית ולאשר את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. תוכנית מס' 3545 - יעוד שטח לתחנת אוטובוסים - שער שכם
מובא לקבלת החלטה בדבר דחיית התכנית לאור החלטת הועדה בגין תכנית 3544 מיום 2.7.89
הצדדים הוזמנו לשעה 12.30

החלטה: לדחות את הצעה התכנית בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 2.7.89 ולפרסם זאת עפ"י החוק.

אלישע קוריס

כ' באייר תשנ"ן
21 במאי 1990

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

מינהל מחוז ירושלים הועדה
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
המחוזות לתכנון

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מס' 6/90
שהתקיימה ביום ג' י"ח שבט תש"ן 13.2.90

יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על המחוז ירושלים

<u>השתתפו</u>:	א. איינשטיין	-	נציג מע"צ
	א. בן אשר	-	מתכנן המחוז
	י. בן פורת	-	נציג ציבור (מ"מ)
	י. היימן	-	נציג ציבור (מ"מ)
	מ. וייזל	-	נציג ציבור
	ש. כהן	-	נציג שר השכון
	א. לבנטל	-	נציג שר הבריאות
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	פ. פינקלמן	-	נציגת שר התקלאות
	ד. קפמן	-	נציג ציבור
	ת. רוה	-	נציגת שר המשפטים
	א. רחמימוב	-	אדריכל
<u>נכחו</u>:	ג. אשתון	-	לשכת התכנון המחוזית
	ד. ברממון	-	מ"מ נציג ציבור
	מ. זיגלמן	-	לשכת התכנון המחוזית
	ג. יניב	-	יועץ סביבתי לועדה המחוזית
	א. מורנו	-	לשכת התכנון המחוזית
	ח. נחמני	-	מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
	א. סיטטו	-	לשכת התכנון המחוזית
	ס. ניידמן	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית
<u>נעדרו</u>:	ד. תומר	-	נציג שר הבטחון

<u>מרחב תכנון מקומי ירושלים</u>

א. <u>תכנית לאישור</u>

<u>תכנית מס' 1394 - מגדלי לינפשיץ - רחוב רבי עקיבא</u>
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3687 מיום 11.6.89.
בתקופת ההפקדה הוגשו 37 התנגדויות.

חות דעת הועדה המקומית

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

א. מגיש התכנית יתן התחייבות משפטית לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה, לשפוי הועדה המקומית כנגד כל תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. לדחות את ההתנגדויות לנושא גובה הבניה, זכויות הבניה, הקמת החניון הצבורי חמרי הבניה ועיצוב הבנין מהטעמים שפורטו בחות הדעת.

ג. לדחות התנגדות עו"ד נגר בשם חברת הכשרת הישוב בדבר רמפת הכניסה לחניה בחלק הדרומי.

ד. לקבל בחלקן את ההתנגדויות לנושא מיקרואקלים ולקבוע בהוראות התכנית כי לעת מתן היתר בניה יקבעו על ידי האגף לאיכות הסביבה הפתרונות הפרטניים המבטיחים רמת נוחות יחסית בנושא רוחות בהתאם לחות דעת אקלימית.

ה. לקבל ההתנגדויות בנושא בטיחות. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח בהמשך הבניה יציבותם ובטיחותם של בנינים סמוכים להנחת דעתו של מהנדס העיר. הפתרונות ההנדסיים יקבעו לעת התרת הבניה.

ו. לדחות התנגדות בעלי חלקה 17 (ארטא) מאחר שאין הן משפיעות על התכנית הנ"ל ובקשתם להגדלת אחוזי בניה הוא נושא לתכנית נפרדת.

ז. לתת תוקף לתכנית בשינויים הנובעים משיקולים ג,ד, לעיל ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

הצדדים הוזמנו בחוק.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים:

עו"ד נ. וייל בשם משפחת צפריר, פרופ' מ. שלזינגר, מילכה צי'זיק, מלכי שמואל א. סלומון, צ. ברוך, עו"ד י. בביוף.
עו"ד נגר ורודמן זאב בשם חברת הכשרת הישוב.
אדר' ד. גוגנהים בשם אגוד האדריכלים.
צ. רון בשם החברה להגנת הטבע
נ.בנאי אדר' אסתר ניב- קרנדל ואדר' פ. ברנדס בשם המועצה לישראל יפה.
בשם הועדה המקומית הופיעו: א. תייר א. ברזקי וד. ויסקינד.
בשם היזמים הופיעו: מ. ליפשיץ עו"ד י. בר סלע. אדר' ז. שיינברג ואדר' מ. סהר.

מר אלי סויסה יו"ר הועדה - מסביר שזוהי ישיבה שניה של הועדה בתכנית זו. בישיבה הראשונה התעוררה בעיה משפטית אשר בגינה נדחתה הישיבה ומביע תקווה כי ניתן יהא בישיבה זו לגמור את שמיעת ההתנגדויות ולקבל החלטה.

אדריכל קלוד רוזנקוביץ - מודיע שלא יוכל להשתתף בדיון היות והיה קשור בעבר בתכנון פרויקט זה ולפי חוות דעת משפטית שקיבל אין הוא יכול לכן להשתתף בדיון.

מר אלי סויסה - מודיע לפרוטוקול שאדריכל קלוד רוזנקוביץ לא יוכל להשתתף בישיבה ומודה לו על החלטתו.

אדריכל אורי בן-אשר מתכנן מחוז י-ם- מציג את התכנית הוא במרכז העיר ברחוב רבי עקיבא בחלקה 18 וחלק מחלקה 67 בגוש 30037 במקום שנקרא בור ליפשיץ או בור מהנדס העיר כי בעבר שכנה במקום זה מחלקת מהנדס העיר של עיריית ירושלים.

התפתחות התכנון בשטח זה היא כדלקמן: תכנית מס' 1394 שינתה את יעודו מאזור מגורים 2 לאזור מסחרי; באזור מסחרי לפי תכנית מתאר ירושלים זכויות הבניה הן 150% משטח המגרש נטו.

תכנית מס' 1394 א' הגדילה את זכויות הבניה וקבעה אותם ל 250% משטח המגרש ברוטו, כאשר התכנית קובעת כי משטח המגרש יופקע שטח לצרכי הרחבת דרך. במטרים מרובעים שטחי הבניה היו כ- 6500 מ"ר שטחי בניה בכל הקומות.

תכנית מס' 1394 ב' קבעה קו בנין 0 בכל צידי המגרש לצורך בנית חניון תת קרקעי ומקלט.

תכנית זו שמספרה 1394 ג' באה לאפשר בנית בנין גבוה מ 3 קומות המאושרים בתכנית המתאר ולקבוע את צורת הבינוי במגרש. בתחילה הוגשה תכנית ש.ד.ע. הקמת בנין בן 10 קומות עליונות מעל ל 4 קומות חניה תת קרקעיות. השמוש בבנין היה לדירות מגורים וחנות בקומת הקרקע. שטחי הבניה חושבו כפי שנהוג היה לחשב את שטחי הבניה למגורים. דהיינו, הם לא כללו את המרפסות, את חלק משטחי חדרי המדרגות ומחסנים עד שטח של 8% משטח הבנין. וכן לא כללו את שטחי החניה התת קרקעיים והמקלט.

הועדה המחוזית החליטה להפקיד תכנית זו אולם התכנית לא הופקדה.

במקומה הוגשה תכנית בינוי חדשה העומדת כיום לדיון בפניכם.

בתכנית זו שונה בנין המגורים לבנין צר וגבוה בין 22 קומות מעל לקומת קרקע מפולסת, קומת חנויות במפלס הכבר וקומות חניה ומקלט תת קרקעיות. בתכנית זו הוספו לשטחי הבניה המאושרים 13% עבור שטחי המרפסות למרות שאין מרפסות בבנין. וכן פורטו בהוראות התכנית שאר שטחי הבנין שאינם נכללים במנין אחוזי הבניה והם 714 מ"ר למחסנים חדרי מדרגות ומעברים 1 11.127 מ"ר שטחי חניונים ומקלט. סה"כ שטחי הבניה מגיעים 22000 מ"ר. כמו כן יש לציין כי הקומות העליונות בבנין זה קירותיהם החיצוניים בנויים בזכוכית.

הועדה המחוזית העדיפה תכנית זו על קודמתה, למרות גובה הבנין והחליטה להפקיד את התכנית.

ההתנגדויות לתכנית זו מתרכזות בעיקר סביב שלושה נושאים עקריים:

א. הגובה החריג של הבנין.

ב. מטרדי הרעש, זיהום האויר והרוחות שבנין זה והחניה יצרו.

ג. זכויות הבניה שניתנו לבנין זה ואשר יוצרים את הבעיות של גובה ומטרדים.

<u>עורך נעמי וניל</u> – מבקשת לפתוח ולטעון מספר טעונים פורמליים ולאחר מכן לטעון לנימוקי ההתנגדות האינדיבידואלית שהיא מייצגת ושאר התושבים יטענו איש איש את נימוקי התנגדותו האינדיבידואלית.

הטעונים הפורמליים מתייחסים לצד החוקי. היא מייצגת את משפחת צפריר אולם כאמור תפתח בהעלאת נושאים חוקיים כלליים.

לדעתה בנין זה יוצא דופן בממדיו בעיר ובבנין מגורים על אחת כמה וכמה. טענות התושבים שבנין זה יפגע באופן חמור בכל התושבים הגרים בסביבה ובמרקם הקיים מבחינת ההשפעות הסביבתיות שלו וכל זאת כתוצאה של מתן תנאים מופלגים להקמת דירות חדשות.

טענת הוועדה המקומית כי זכויות הבניה הן מוקנות מכח תכניות מאושרות ושלילתן תחייב תשלום פיצויים גבוהים. ע"י הוועדה המקומית. זוהי תשובת הוועדה המקומית לתכנית ותשובה זו לא מקובלת על ראש העיר שאמר שאסור לבנות בנינים הגבוהים מ 8 קומות וכי המגמה של העיריה היא לא לאשר בנינים גבוהים.

ההצדקה שנתנה הוועדה המקומית לבנין זה לא נבעה משיקולים של אסתטיקה או טובת העיר אלא שישנן זכויות כיום ואין לשלול אותם אחרת צריך לשלם מחיר כבד. לכן יש לבחון בראש ובראשונה טענה זו.

זכויות נמדדות בשתי אמות מידה. האחת כלכלית, האם זכויות בניה של שמוש אחד זהות לאותן זכויות שימוש אחר והשניה היא ארית‍מטית, דהיינו דרך חישוב השטחים. לשם בחינת זכויות הבניה המוקנות למתחם זה יש צורך לבדוק את ההיסטוריה התכנונית שלו.

עד שנת 1967 היה מינוד השטח לאזור מגורים 2 ואחוזי הבניה יכלו לכן להגיע למכסימום של 120%. בערך בשנה זו התעוררה רוחמה בכל הסביבה לשנות את היעוד ממגורים למסחר כי באותה תקופה היתה דעה שמגורים אינם רצויים או טובים שם. בפרוטוקול הועדה המקומית מנובמבר 1968 נמצן

שמגורים אינם טובים באזור זה עקב ה"מחנק" בו הוא נתון. רחוב צר, בתי קולנוע, צפיפות וכו'...

זאת היתה התפיסה של אותם ימים, אשר לפיה הסכימו וועדות התכנון לשנות את היעוד מאזור מגורים לאזור מסחרי, ולא לבנות באזור המסחרי מגורים, למרות ששימוש זה מותר באזור מסחרי.

לפי הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים באזור מסחרי מותר לבנות 150% ב 3 קומות. זאת היתה תכנית שינוי לתכנית המתאר מס' 1394.

התכנית הבאה אחריה, תכנית מס' 1394 א' הגדילה את אחוזי הבינוי ל 250%. כל הוראותיה של תכנית זו כוללות שלושה סעיפים:

שם התכנית; מטרת התכנית ואחוזי הבניה. מטרת התכנית היא: קביעת אחוזי בניה בחלקה 18 בגוש 30037 הכלולה בתכנית מס' 1394 ואחוזי הבניה בחלקה מס' 18 הנמצאת באזור מסחרי יהיו 250% ויחשבו משטח החלקה ברוטו כשטח בניה כולל בכל הקומות.

כלומר, אחוזי הבניה מחושבים משטח החלקה ברוטו כך שלמעשה משטח המגרש אחוזי הבניה גבוהים יותר בערך ב 350% אולם אחוזים אלו יחושבו כשטח בניה כולל בכל הקומות, כפי שכתוב בתכנית; ומטרתי שפרוש כל הקומות הוא כולל הקומות העליונות והתת קרקעיות, וכולל את שטחי חדרי המדרגות כפי שנהוג בכל בנין מגורים רגיל.

צריך לומר כי זכויות הבניה שנתנו ליזם, 250% משטח החלקה ברוטו חייבו אותו להקדיש הפקדה נוסף כיוון שלא יכול היה לממש את הזכויות הנ"ל במסגרת הוראות תכנית המתאר מכאן שזכויות.

א) זכויות אלו אינן מוקנות.

ב) חישוב זכויות הבניה צריך להעשות.

המשנה ליועץ המשפטי לממשלה עו"ד יורם בר סלע קבע בזמנו קריטריונים לחישוב זכויות הבניה בירושלים וחוות דעת זו קבלה את הגושפיקא של היועץ המשפט לממשלה. לפי חוות דעת זו כל שטחי הבניה בבנין חייבים להכלל בחישוב זכויות הבניה למעט חניה ומקלט תקניים.

לכן הוועדה חייבת לנהוג לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה ולחשב את זכויות הבניה לפי הנחיות אלו. לפי זה זכויות הבניה של 250% המסחריים מהשטח ברוטו כוללות את כל השטחים למעט חניה ומקלט תקני. לפי התרשמותי הבנין אינו עומד בשום פרופורציה לזכויות הבניה שהוקנו ליזם. לפי זכויות של 250% מהשטח ברוטו שטחי הבניה הם 8,582.5 מ"ר ואילו לפי התכנית שטחי הבניה מגיעים ל 28,357 מ"ר עקב תוספת זכויות הבניה הן עבור החניון הציבורי שהוא מעבר לחניה התקנית לבנין. חניון זה מחולל תנועה רבה ויש לו אפקטים סביבתיים נרחבים ההוספים את המגורים בסביבה כבלתי אפשריים. יתר על כן, הדרישה למקם חניון ציבורי תת קרקעי היא שצמצמה את שטח החלקה. ע"י יצירת כבר ציבורית בחזיתה ואלצה את הבנין להתרומם לגובה.

לאמת המידה הכלכלית של זכויות הבניה. היועץ המשפטי של הועדה המקומית עו"ד אלירז חוות דעתו לבקשת הועדה המקומית, כי באזור מסחרי מותר לפי תכנית המתאר לבנות מגורים מעל לקומה המסחרית. אולם בוקנו יודעים שדירות בבנין הכולל מסחר ומשרדים פחותות בערכן מדירות בבנין שהוא

כולו מגורים. בבנין זה נהנה היזם מכל העולמות. הנויות במפלס קומת הקרקע הפונות לכיכר הציבורית ודירות יוקרה בבנין שכולו מיועד למגורים. כלומר ביחס לתכנית המקורית להקים במקום בנין מסחרי ומשרדים תכנית זו כלכלית מאוד ליזם ולכן אין כל הצדקה להעניק לו זכויות בניה מעבר לזכויות המוקנות, כגון תוספת של 15% עבור מרפסות ונכוי שטחי מדרי המדרגות מחישוב זכויות הבניה. הצטברות שטחים אלו מעניקה ליזם זכויות חריגות מעבר לכל פרופורציה.

עו"ד וריל מיצגת את משפחת צפריר אשר בנינה גובל בתכנית.
התנין הצבורי המתוכנן, היציאות והכניסות לתנין מתוכננות ממש בגבול הבית של משפחת צפריר והוא יגרום למטרדי רעש וזיהום אויר מכלי הרכב הרבים שיכנסו ויצאו לתנין, בנין משפחת צפריר הוא בנין מיוחד ויפה וחשוב לעיר שבניינים אלו או מרקמים עירוניים כאלו הקיימים במרכז העיר ישמרו בעיקר לאור מגמה הקיימת לשמור ולהחזיר את המגורים למרכז העיר. מגמה זאת ניתן לישם באם ישמרו על איכות החיים באזורים אלו. נערכה שומה ע"י שמאי הקובעת כי תהיה פגיעה גדולה בנכס של משפחת צפריר באם תאושר תכנית זו. כדאי לוועדה להביא בחשבון את הפגיעה שעלולה להגרם לכל המשפחות הגרות במקום לעומת הפגיעה שיפגע היזם.

בפרוטוקול הוועדה המחוזית משנת 1986 נאמר כי הבנין שיקום יהא בן 12 עד 19 קומות. כן הוזר גם בפרוטוקול של הועדה המחוזית מה - 29 בספטמבר 1987 ואילו הבנין שהופקד הוא בן 23 קומות. באותו פרוטוקול נקבע כי גובה הבנין יהא כגובה בנין דסקו הסמוך. דוגמת בנין דסקו יכולה לשמש דוגמא לבנין גרוע. בנין דסקו מכתיב את גובה הבנינים שיקומו אחריו ובנין זה במידה ויאושר יכתיב את גובה הבנינים שיקומו אחריו.

לסיכום: זכויות הבניה שהוקנו לחלקה הן: 250% משטח החלקה ברוטו. כאשר דנים בהגדלת זכויות הבסיס להישוב המתנקים מתכנית המתאר אוכס כאשר מבקשים למצות את הזכויות וכמשן פונים להוראות מקלות בתכנית המתאר המקומית 62 וההקלות הן ע"י תוספת זכויות למרפסות וכו'... ההשאלה לפי איזה קריטריון פועלים.

לכן אני מבקשת את הוועדה לבדוק מחדש את צורת חישוב זכויות הבניה מהבחינה האריתמטית והכלכלית. ולהעמידם על הזכויות המגיעות ליזם לפי התכנית המאושרת.

באשר לפגיעה במשפחת צפריר הפגיעה היא בלתי אפשרית.

<u>גב' מילכה ציזיס</u> - מופיעה בשם תושבים ובשיתוף פעולה עם המועצה לאי"י יפה. טענותיה הן:

1) ירושלים שיכת לכל העם היהודי ולכן חייבת להיות ראשות יתר בשומר אופיה ויהודה של העיר.

2) מישגה שעשתה עירית ירושלים בעסקה עם הקבלן, אינו יכול לשמש סיבר למישגה שעומדים לעשות, ע"י אישור בנין בגובה של 90 מ' בסביבה קרובה לגן העצמאות ובסביבת בנינים נמוכים של רחוב רבי עקיבא ומבוא הממתיד.

3) השתלת בנין מודרני בסביבה בעלת אופי מסמה מ-19 והכנסת הסביבה

למערכת רחובות צרה ולאזור מגורים שקט שאינו מסוגל להתמודד עם מטרדי רעש זה משמה.

4) הקמת חניונים בלב מרכז העיר תמשוך בעלי רכב להכנס למרכז ותיצור מטרדים נוספים על דרכי הגישה. יש לבנות את החניונים בשולי המרכז ולנוע במרכז בתחבורה ציבורית משוכללת כפי שנעשה בסינגפור.

5) הכנסת רכב פרטי למרכז תגביר את זיהום האוויר במרכז ותפגע באיכות החיים במרכז.

6) בניינים גבוהים זרים לאופיה של העיר. בנין גבוה זקוק לפרספקטיבה ומרחב ולא באזור מרכז העיר.

7) הבנין ישיל צל גדול על המדרחוב.

8) הבנין יצור בעיות של זרמי אויר אשר יפריע לתושבים.

9) הבנין יסתיר את השמים לתושבים הגרים.

10) הבנין יגמד את האנשים בקרבתו וקנה המידה שלו אינו אנושי.

11) הבנין הוא תולדה של עסקה כספית ואין מאחוריו רעיון תכנוני.

12) הדירות בבנין תהיינה יקרות ותרכשנה רק ע"י תושבי חוץ לארץ אשר באים לעיר לפרקי זמן קצרים. למעשה הוא יעמוד ריק רוב הזמן.

13) הבנין יבריח את התושבים הגרים במרכז העיר ומרכז העיר הפך למרכז של חנויות ומשרדים בלבד.

גב' מילכה דורשת לפני דיון בבנין לקיים דיון במדיניות הבניה במרכז העיר לאור המסמך שחובר ע"י עיריית ירושלים ולאור התנגדותו של ראש העיר לבניינים גבוהים ולא להגרר להחלטות חפוזות, הועדה צריכה לשקול את התכנית לאור ראיה רחבה טוב.כמו כן מבקשת הגב' מילכה לחשב מחדש את שטחי הבניה הכלולים בבנין ולבחון באם הם אינם חורגים מזכויות הבניה שהוקנו ליזם.

<u>אדר' דוד גונגהיים בשם אגודת האדריכלים</u> - לפני בשנה התקיים דיון ראשוני בנושא בניה לגובה במרכז העיר. בדיון השתתפו מהנדס העיר, ראש העיר, חברי מועצת העיר ומתכננים ובסיכומו הוחלט להקים צוות שיבחן את הנושא ויכין נייר עמדה אשר לפיו תקבע המדיניות- הצוות הוקם ועבודתו לוותה ע"י ועדת הגוי אולם עד היום לא פורסם נייר העמדה שחובר. לפי המסמך שחובר קובע הצוות שיש לראות את בנין ליפשיץ כבנין קיים. קביעה זו אינה יכולה להתקבל. כי הרי בנין זה באם יבנה ישמש סמן ימני ותקדים לבניינים נוספים בעתיד. לדעתו יש לעצור כיום את התהליך ולקבל החלטה ברורה. האם במרכז העיר ייבנמו בניינים גבוהים. לכן בקשתו לועדה לא לקבל החלטה לפני שתגובש מדיניות מוסכמת וממויבת לגבי הבניה הגבוהה בעיר.
מדיניות זו תצטרך להיות מוצגת בצבור ולשמוע את עמדתו.

<u>אדריכל פולוק ברודיים מהמועצה לארץ ישראל יפה</u> - התנגדות המועצה אינה לבנין עצמו אלא להקמתו במקום זה. אין המועצה מאשימה את אדריכל הבנין אלא את העיריה שלא הביאה תכנית כוללת לאזור מרכז העיר. העיריה לא

עשתה תכנון עיר. האדריכל מתכנן בנין ודואג שיהא אסתטי ופונקציונלי ומתכנן העיר צריך ליצור את החוקים והכללים של העיר כדי שתפעל בהרמוניה כמו מוסיקה. הדבר דומה לתזמורת ולמנצח על תזמורת, אשר תפקידו לתאם ולשמור על הקשר בין כל הכלים כדי ליצור את ההרמוניה את המכלול את המוזיקה. פה אנו איננו רואים מוסיקה אלא תווי ובוהו. תווי ובוהו יוצר עיר מבוערת ואנו מתנגדים לכך. האיזור הוא איזור רגיש, איזור תפר בין גן העצמאות למרכז העיר וצריכה היתה להיות מחשבה כוללת איך לחבר בין שניהם והיא לא קיימת. למשל לא יודעים מה יקרה בכל מגרשי החניה הקיימים, מה יבנה במקומם לכל מגרש בזה יש יזם. לארטא יש יזם כחניות יש יזם ללא תכנון כולל ללא מחשבה איך אפשר יהא לבנות בצורה נכונה איזו תמונה עירונית נקבל.

המודל שהכין האדריכל והצילומים מטעים כיוון שהם מציגים את הבנינים הקיימים ללא פרסים, מסה אנונימית, בלי תומרים, בלי חלונות, בלי טקסטורה. אין הרגשה של מציאות של מקום אמיתי לכן המועצה לא"י יפה בשיתוף עם התושבים בנתה מודל כדי לראות את התמונה האמיתית, איך הבנין החדש יראה בתוך השכונה וכך ראינו ושאין הוא מתאים לשכונה. בעזרת המודל במרכז אב אפשרויות שונות כדי לבנות למשנה שאין אפשרויות אחרות במסגרת זכויות הבניה הקיימות. כמאמר שמעונה זו איננה נכונה.

הצילומים שהוצגו ע"י האדריכל מראים כיצד הבנין יראה מרחוק אולם לא זאת המציאות, המציאות כיצד יראה הבנין ברחוב בתוך השכונה, במיקרי במרקם השכונתי. לצורך זאת צילמנו מספר שיקופיות של השכונה כדי שתוכלו להתרשם מהפוטנציאל הארכיטקטוני של השכונה.

אדריכל ברנזיים הקרין בפני חברי הוועדה מספר שיקופיות מנקודות מבט שונות של השכונה והציג בפני הוועדה תכנית אלטרנטיבית למתחם. לפי תכניתו יבנה בנין בן 8-9 קומות במגרש והוא יצור את המעבר בין הבנינים במזרח רחוב הלל ובנינו המגורים בני 3 הקומות הקיימים דרומית לו ושוד בנין בן 3 קומות בצידה הדרומי של הכבר הציבורית. כדבריו בבנין בן 8 הקומות גלומים שמחי הרצפות המהוים את זכויות הבניה המוקנות של היזם. הבנין בן 3 הקומות מציין את זכויות הבניה של בנין ארטא. זאת כדי לשמור על "די", ולמנוע הריסתו. הכבר היא בקנה מידה אנושי.

ההחלטה צריכה להיות איזו מדיניות בניה אנו בוחרים זו המשמרת את הקנה מידה הקיים של העיר שהוא קנה מידה אנושי והוא שמקנה לעיר את יופיה וייחודה.

<u>גב' אסתר גרנד קרנדל בשם המועצה לא"י יפה</u> - מבקשת לדבר על מדיניות הבניה בעיר ואופי הבניה. בערים באה"ב רואים הרבה מגדלים ומבני זכוכית. הבנינים הם יפים ומושימים אולם אלו בניני משרדים במרכז העיר. בניני המגורים בכל מקום הם בני שתי קומות או שלוש קומות. מגדלי המשרדים אובדים ומגדשים את המגורים ממרכז העיר לפרבריים. ראינו בעיר הבירה וושינגטון איך רואה כל מגדל. הבנינים הם בני גובה אחיד והוא שומרת על היחוד והיופי של עיר בירה.

בתחילת כאשר הראו לה את הבנין המוצע היא חשבה שהוא יפה ובמרכז העיר בין בנין דסקו למגדל העיר אפשר לבנות בנין זה. אולם שיננה דעתה כאשר שחזרה מטיול בערים שונות בעולם, כי למשל ירושלים לא צריכה להדמות לערים אחרות. ירושלים, מרכזה מסחרי בכל העיר כזו עדיף להקים בנה רמוחדת לעיר בכמה מרכזי מסחרי ואדריכלי ירושלים לא יכולה לכוון מדיניות אחת לשכונות שונה ובחלקות ומדיניות אחרת במקום זה ישנה

השפעה הדדית בין הדברים.

בענין ההשפעה האקלימית. קיימת כיום בעולם ובארץ מודעות להשפעות של הבניה על המיקרו אקלים הסביבתי. התיעצנו עם פרופ' ביתן ומומחים אחרים העוסקים באקלים. בירושלים ישנו משטר רוחות חזק, בעקר אחה"צ כאשר הרוח עולה וגוברת וצוברת תאוצה וישנו ענין השמש. קיימת השפעה על הבנין בחוץ ובפנים. באשר להשפעת הרוחות יש לנו נסיון בירושלים ודוגמת מגדל העיר מוכיחה כי לצורת הבינוי השפעה גדולה על משטר הרוחות בכבר העיבורית בחזית הבנין.

לאור זאת בקשתנו שהוועדה תחייב את היזם לבדוק את הפרויקט במינהרת הרוח. חיבת לעשות בדיקה כזאת על מנת לבחון את האפקטים הסביבתיים שיווצרו באזור. כל מגדל חייב לעבור בדיקה כזו לפני שמאשרים אותו.

<u>מר שמריהו קהן חבר הוועדה המחוזית</u> - פונה לאדריכל פיליפ ברנדיס ושואל כמה משפחות גרות במתחם איזור המגורים שבין הפרויקט לגן העצמאות.

<u>אדריכל פיליפ ברנדיס</u> - משיב שכא ספר אולם להערכתו יש שם כ 20 בתי דירות.

<u>אדריכל יובל היימן מ"מ חבר הועדה המחוזית</u> - שואל את אדריכל ברנדיס כמה מטרים מרובעים של בניה קיימים באלטרנטיבה שהוצגה על ידו.

<u>אדריכל פיליפ ברנדיס</u> - משיב שלפי מדידותיו ב 8400 מ"ר בבנין מעל לקרקע כולל מסחר.

<u>הגב' צפורה רון נציגת החברה להגנת הטבע</u> - התנגדות החברה מבוססת על כמה נושאים. נושא ראשון הוא מעלות ההשקעה המיקרו מנימית של הבנין. מדובר במשטר הרוחות. בירושלים באופן רגיל הרוח חזקה בין השעות 12 בצהרים ל 8 בערב. בחורף עצמת הרוח גוברת. דוגמא לכך רחבת המשביר בה עצמת הרוח בחורף חזקה מאד, לפי נתונים ומדידות, עצמת הרוח המירבית שבה האדם מרגיש נוח ויכול לתפקד היא עד 18 ק"מ לשעה. מעל לעצמה זו קיימות דרגות שונות של אי נוחות. ליד מגדל העיר מהירות הרוח הנסבלת בממוצע רב שנתי היא 27% מהזמן בשאר הזמן עצמת הרוח היא בלתי נסבלת ועד מסוכנת, מהירות רוח לא נוחה הוגדרה כ- 33% מהזמן , בלתי נסבלת במשך 20% מהזמן, ומסוכנת במשך 20% מהזמן .

דוגמא אחרת היא לגבי משטר הרוחות ליד מרכז בלל. שם נמצא כי : 33% מהזמן עצמת הרוח נסבלת, לא נוחה 26% מהזמן; בלתי נסבלת 24% מהזמן ומסוכנת 17% מהזמן.

בלומר, ליד מרכז בלל 67% מהזמן עצמת הרוח היא בין לא נוחה ועד מסוכנת וליד מגדל העיר 73% מהזמן עצמת הרוח נעה בין לא נוחה ועד מסוכנת.

לאור זאת אנו מבקשים לא לאשר את התכנית ללא בדיקתה במינהרת רוח כמקובל כיום בכל העולם.

נושא שני הוא נושא ההצללה. הבניינים מצפון לפרויקט זה לא יקבלו אור שמש. בין שמדובר על משרדים או דירות, בני אדם המבלים בבניינים אלו

שעות ארוכות במשך היום לא יהנו מאור השמש ויש לתת את הדעת על כך.

אנו מבקשים לעשות בדיקה לנושא ההצללה לפני שמאשרים את התכנית. אנו גם מבקשים להיות שותפים במסקנות התזכיר הסביבתי ולאפשר לנו להתייחס לדברים בתוקף היותנו מתנגדים.

נושא שלישי הוא נושא גובה הבניה. הבנין הגבוה יפגע בצורה קשה במידקם הסביבתי וישנה את קנה המידה של הסביבה. קיים חשש של סחף בנושא הבניה לגובה. משור בנין זה עלול להוות סמן ימני לבנינים נוספים גבוהים אשר יהרסו את אופי העיר.

נושא רביעי הוא נושא התנועה הציבורי התת קרקעי אשר ימשוך רכבים פרטיים למרכז העיר. משיכת רכבים פרטיים למרכז העיר מביאה לצורך בהרחבת הכבישים ובצורך בפתרונות תניה נוספים. יש להעצר ולחשוב לאן מגיעים עם זה לפני שאנו הורסים את מרכז העיר.

נושא חמישי. הוא נושא זיהום האויר והרעש שתנועה זה מביא איתו. הרחובות במיתחם צרים ואינם יכולים לשאת את עומס התנועה.

נושא שישי הוא השימוש בזכוכית המוצע בבנין. הזכוכית תשתקף מרחוק ואנו מתנגדים לתומר בנייה זה.

עו"ד יוסף בניות - מייצג את בעלי חלקה מס' 17 ומתנגד לתכנון הנקודתי של חלקה 18 בלבד. מבלי להתנגדות של אדיר ברנדיים בנקודה של חובת שתיבת התכנון כולל: את האזור כולל יש לתכנן כיחידה אחת ולא בחלקים בפני עצמה נעשה עד שתה. בעלי חלקה 17 ניסו כל השנים להגיש תכנית לחלקתם ובל הזמן קבלו תשובה כי יש לתכנן את שתי החלקות 18,17. ע"מ שיהא תאום בינים. תיאום תנועה, תיאום חזיתות. לפתע מאשרת הוועדה המקומית תכנית לחלקה 18 בלבד ואת בעלי חלקה מס' 17 ממשיכים לדחות. מקרא מספר של מר משה כהן מתכנן המחוז "לאור פנית בעלי קרקע בחלקה 17 בגיש 5000 מגרש ארמא, והסיבומים שהגענו אליהם בעבר, לפיהם יש לתת את הדעת להתאמה תכנונית של פרויקט ליפשיץ עם הפרויקט המתוכנן במגרש ארמא, יש כעת הדיון בוועדה המחוזית לתת את הדעת לקבלת החלטה עקרונית אשר תבחה את המתכננים של מגרש ארמא, וזאת לאור החלטות השונות התכנון בעבר, לתיאום הבינוי בשני מגרשי הבניה". סיכום דומה התקבל עם מהנדס העיר לשעבר אמנון גיב, לאור זאת צריך להחזיר תכנית זו לועדה המקומית ולדרוש תכנון כולל לכל המתחם המהווה חטיבה קרקעית אחת. למגרש ארמא יש זכויות בניה ואשר יבקשו לנצל אותם לא יוכלו לומר שהזכויות נוצלו כבר בבנינים הגבוהים בסביבה. לכן יש להכין תכנית כללית לכל האזור המתחשבת בכל בעלי הקרקע ובזכויותיהם.

מר אלכס פלונסון בעל חלקה מס' 17 בשנת 1984 כאשר הגיש מר ליפשיץ באמצעות אדריכל דן איתן תכנית לחלקה 18 קבעו ועדית התכנון כי יש לשלב בתכנון את חלקה מס' 17 ושהה התכנית לא כוללת את חלקה מס' 17. כל זאת לאחר שכב הזמן מנעו מאיתנו לתכנן את חלקה 17 באופן עצמאי.

עו"ד יהושע נגר בשם חברת הכשרת הישוב וחברת נכסי אוב - חברת הכשרת הישוב הא בעלת חלק מהבנינים ברחוב הלל הגובלים בפרויקט ובן בנין "בל העיר" לשעבר.

בראשית ברצוני לכתב את תשומת לבכם לעובה בגבה המידה של המידה. הבניה הגבוה שאומרים כי הוא בן 22 קומות, בייט בבנינים הקיימים הוא נמוך בן 10 - 12 קומות ולכן הוא ממשה במידות ובמידות הבניה שלו.

לפי סעיף 48 לפקודת הנזיקין נקבע כי עוולה היא הפרעה לאור השמש. סעיף 48 קובע שאדם עושה עוולה אם "הוא מונע על ידי חסימה או בדרך אחרת מבעל מקרקעין או מן התופס אותם ליהנות מכמות סבירה של אור שמש, בהתחשב עם מיקומם וטיבם של המקרקעין" וזאת במקרה שהגובלים הוא למעלה מ - 15 שנה.

פרויקט זה במידה ויאושר יוצר עוולה בזאת ואישורו לכן יהא מעשה עוולה העומד בניגוד לחוק.

נושא אחר הוא הסתרת הנוף שבנין זה יגרום ודבר זה מהווה גרימת נזק, אנשים שיקנו דירות בבנין החדש ישלמו הרבה כסף עבור הנוף אשר יגרע מהאנשים החיים בבנינים הקיימים. במידה ותאושר התכנית נפעל בהתאם לפסק הדין מקרה ורון, ערעור אזרחי 603/77 שהיה בפד"י ל"ך (3) 409 אשר הכיר בפגיעה במבטי נוף כפגיעה החייבת בפיצויים. החלטה זו התקבלה הן ע"י השופט חיים כהן והן ע"י השופט שמגר ש"כתוצאה מהתכנית, הופכת דירת התובעים להיות חשובה עקב חסימת האור, ללא אוורור והנוף המרהיב הנשקף ממנה יוסתר לחלוטין".

נושא אחר להתנגדותי הוא נושא החניון, בפרויקט מוצעות שתי חניות: האחת ציבורית שהכניסה והיציאה אליה הן מרחוב רבי עקיבא, והשניה פרטית המתוברת לרחוב מבוא המתמיד. לרחוב המתמיד מוקדים גם מגרשי חנית ציבוריים מהסביבה והתגייעה בו רבה. תוצר סכנה בטיחותית ברחוב המתמיד הצר. מרחוב רבי עקיבא מתוכננת רמפה לחניה ורמפה זו תייבת לשרת גם את הכניסה לבנייני המגורים הקיימים.

בנושא זה אני מצטרף למשנתו של עו"ד בביוף בדבר הצורך בתכנון כולל אחד לכל האזור.

טענה נוספת היא נגד סעיף 10א' לתקנון המאפשר גמישות רבה לפרויקט כך שלמעשה מיקום הבנין יכול להיות שונה גובהו שונה וחזיתותיו, יש לקבוע בצורה חד משמעית את כל ההוראות הנ"ל ולא לאפשר גמישות.

טענה נוספת היא נגד המרווחים. מרחק הבנין החדש לגבול הצפוני של המגרש הוא 4 1/2 מ'. מרחק זה מתאים לבנין בן 3 קומות ואינו מתאים לבנין בן 22 קומות.

<u>פרופ' שלזינגר</u> - בועדה המקומית נשמעה הטענה כי פרויקט זה יוסיף משפחות מכובדות לאזור ויתרום למשפה לרווחתו. כי מי שקונה דירה ב 900 אלף דולר הוא שייך למשפחה מכובדת יתכן ובבנין החדש יגורו משפחות מכובדות אולם הבנין יבריח את המשפחות הוותיקות הגרות בשכונה שנים רבות הפרויקט ישנה את אופי הסביבה שהורגלנו ואנו אוהבים. הפרויקט יגרום מטרדים לסביבה. מטרדי תחבורה הקיימים כיום יוחרפו. זאת בנוסף לתכנית מס' 3440 לסלול בביש שיחבה את השכונה. התנין יזהם את האויר ויגרום למטרדי רעש. אין צורך בחניונים במרכז העיר ואין צורך בהרחבות דרכים, צריך לאמץ את מודל סינגפור.

צפיפות המגורים תהיה בלתי נסבלת. קיימת סכנה בטיחותית ברחובות כה צרים. רכב חרום לא יכול להגיע תהיה ירידה בשרת מדירות והנכסים של התושבים.

בניה גבוהה אחת תגרור בעקבותיה בניינים גבוהים נוספים במגרש אדסא, במגרש ולירו ובמגרשים אחרים.

העיריה מאשרת תכניות בעיר למען תושביה עיבואו אבל לא מתחשבת בתושבים

הקיימים.

צריך לשקול לא רק את הפרויקט הנקודתי הזה מבחינה בלכלית לעיר אלא כיצד ירושלים תראה בעתיד ומה השפעתו על תכנון העיר.

<u>מר מירו</u> - במקצועי אני מהנדס קונסטרוקטור ועבדתי כמנהל מחלקה הקונסטרוקציה של חברת הכשרת הישוב. כתובתי רחוב הלל 16.

אני מתנגד לבנין הגבוה כי הוא יקח מדירתי את אור השמש וחסום את האויר. במקרים אחרים שבנו בנינים גבוהים, כמו בקריה וקפטון, הבנינים הם מרוחקים מהבנינים הקיימים וכלפיהם אין הם כה גבוהים.

דוגמא אחרת מלון פלאזה העומד בשטח פתוח ויש לו גישה נפרדת.

<u>אדריכלית אלינושר ברזקי בשם הוועדה המקומית</u> תשובה בקשר לאחוזי הבניה תינתן ע"י עו"ד יורם בר סלע, היות וזו תולדה של הבינוי המוצע. הוא יפתח ראשון. לגבי ההתנגדויות העקרוניות שהועלו ע"י המועצה לא"י יפה, החברה להגנת הטבע וחלק משאר ההתנגדויות כגון נושא התכנון הכוללני, תוכניות מרכז העיר בניה גבוהה והנינונים אני אשנה כאחר מיכן.

<u>עו"ד יורם בר-סלע</u> - מבקש שאדריכל התכנית יסבר גם הוא כאחר דבריו. שתי טענות טרומיות. הראשונה הלגיטימיות של הבנין והשניה הלגיטימיות של ההתנגדים.

הטענה הראשונה כאור הבקת ההתנגדות היא שהבנין הוא לגיטימי בשלעצמו. הבנין נמצא במרכז העיר ירושלים, בירת ישראל ולכן לגיטימי שיקם בה בנין גבוה ומפואר כפי שהוא. אין הוא היחיד הגבוה במרכז העיר ישנם מספר בנינים גבוהים. בנין הסקו, בנין ככר ציון, בנין מגדל העיר אשר יהא גבוה מבנין זה כבשיקום, לכן יתכן שבנין זה משפר את חלוקת הגבהים שנוצרה לכן לטענה שאין לתת ליזם אפילו מטר אחד מרובע מעבר לזכויות המוקנות התשובה היא שלגיטימי שינתן לו באם זוהי התוצאה. בנין זה יסמל את פתוח ירושלים את הזזמה והקידמה.

בשר לאמירות על הסביבה והן אמירות אלו מטעות. בין שגן העצמאות בשעות הערב ורחוב דבי עקיבא אינם נראים כפי שהציגו בשקופיות. הבנין שיבנה הוא יפה וישפר את איכות הסביבה. באשר לאלטרנטיבה שהוצגה המשקפת גישה של דרוג לכיוון גן העצמאות, לדעתי התכנית המופקדת מציגה גישה נכונה יותר מבחינה ארכיטקטונית של הבנין המתנשא מעבר לבנינים הקטנים. האלטרנטיבה שהוצגה אינה בדוקה מבחינת זכויות בניה ומבחינה תפקודית. התכנית שלנו בדוקה.

באשר לגישה של התזות המגורים למרכז העיר, לא כל סוגי המגורים יבואים לקום במרכז העיר, מגורים במרכז העיר צריכים להיות בעלי איכות גבוהה, רק כך אפשר למשוך אנשים לגור בסביבה זו.

תכנית זו עובדה במשך תקופה ארוכה תוך שיתוף פעולה עם מתכנני העיריה ונמצאו והתוצאה היא הטובה ביותר.

גם בערים הסטוריות אחרות אפשר למצוא פתרונות של שילוב מבנים מודרניים בתוך הסטוריה וזה עובד טוב.

באשר לגיטימיות של ההתנגדים, ועדת התכנון המקומית והמחוזית רבו בהתנגדויות, להתנגדות. בשטחים הדבר שהתנגדות קבעו את דעתן לגבי איפוי הבנין בדיוק ההפוכי שזה רבין שהן רבות שיבנה במתרס זה. יש לגיטימיות למי שמתנגד כמה. להתנגדות הגבו מיכבר בדיוק בדבר הצללה,

לה לא תהיה הצללה כיוון שהיא גרה דרומית לבנין.

בענין התשתית הסטטוטורית קיימת תכנית מס' 3440 המרחיבה את רחוב רבי עקיבא וקושרת את רחוב הלל עם רחוב המלך ג'ורג'. תכנית זו שינתה את אופי התנועה בשכונה מתנועה מקומית לתנועה עוברת והמקום המתואר ע"י המתנגדים שמקום בעל אופי פסטורלי לא יהא יותר כזה יתר על כן בהוראות תכנית זו, המונחת לפניכם, נקבע בסעיף 11 (י) "נקבע בזאת כי לא ינתן אישור להפעלת התנין הציבורי, פתיחתו לשימוש הציבור, כל עוד לא בוצעו הדרכים החדשות והרחבת הדרכים על פי תכנית 3440". כלומר תנאי הפעלת התנין קשורים בפתיחת הדרכים לפי תכנית 3440 ודבר זה ישפר את התנאים הסביבתיים.

התכנית השניה מתייחסת למגרש של היזם ומספרה 1394. תכנית זו יזמה הועדה המקומית והיא שינתה את יעוד המגרש מאזור מגורים 2 לאזור מסחר. כלומר שינו את אחוזי הבניה ל150%. באזור-מסחרי לפי תכנית המתאר, מותר לבנות מגורים מעל לקומת קרקע מסחרית. בתכנית מתאר המקומית בטבלת האיזורים בעמודה 4 כתוב בראש העמודה אחוזי בניה משטח מגרש נטו ובעמודה 5 שטח הרצפה בכל הקומות ב %.

בעמודה 4 באזור מסחרי נקבע 50% ובעמודה 5 150% כלומר ב 3 קומות אפשר לבנות 150 % פרושו בקומות מעל לקרקע בכל הקומות. ולא מכניסים כאן את המחסנים ואת החניות ושאר השטחים הנת קרקעיים בתוך ה- 150 אחוזים.

תכנית 1394 קבעה בין השאר הרחבת רחוב רבי עקיבא ומגרשו של מר צפריר כלול בתכנית והרחבת הרחוב נוגעת מהחלק הקדמי של המגרש ופוגעת למעשה גם בבנין. כלומר הפגיעה והנזק למגרשו של מר צפריר נעשתה בתכנית 1394 משנת 1968 מכאן שהתנגדות בנושא זה אינה צריכה היתה להיות נדונה בתכנית זו.

תכנית מס' 1394 (א) מטרתה קביעת אחוזי בניה. היא שינתה את אחוזי הבניה בחלקה 18 בגוש 37 וקבעה אותם ל 250% משטח החלקה ברוטו בשטח בניה כולל בכל הקומות. אותה לשון כמו תכנית המתאר, בכל הקומות. דהיינו בקומות העליונות השיגויים מתכנית המתאר הם שנים, באחוזים ובשטח ממנו הם מחושבים, שיהא משטח החלקה ברוטו. הדבר נעשה משום שעיריית ירושלים חשבה למכור את החלקה שהיתה בבעלותה ובדרך זו היא שיפרה את ערכה הכלכלי.

הקביעה של 250% בשטח בניה בכל הקומות נעשתה לפי חשוב עסקי של השטחים המחירים לבניה עסקית. העיריה מכרה את החלקה בשנת 1971 ובשנת 1975 אושרה תכנית מס' 1394 (ב) , אשר יש לה מטרה אחת קביעת קו בנין לחניון מקלט את קרקעיים. איש לא התכוון שהחניון והמקלט יכללו במסגרת 250% הבניה. תכנית זו באה להוסיף על תכנית 394 (א) מתוך תפיסה שיש לבנות במגרש זה חניון תת קרקעי גדול ומעליו בנין שזכויותיו הן 250% אחוזים מחושבים משטח החלקה ברוטו בכל הקומות.

לפי תכנית המתאר באזור מסחרי מותר לבנות בנין בן 5 קומות ועם הקלה אפשר להגיע ל 6 קומות. עורכי התכנית לא בדקו באם אפשר לבנות בחלקה בזכויות הבניה של 8,300 מ"ר בנין בן 5 קומות. רק לאחר שניגשו לתכנון הבנין התברר הצורך בבנית בנין גבוה כדי לממש זכויות אלו. מדובר היה על בנין בן 10 עד 11 קומות. כדי לבנות בנין כזה היה צורך בשינוי לתכנית המתאר ושינוי זה נעשה בתכנית מס' 1394 ג' . כל בנין מעניין על השקלים. גם בנין בן קומה אחת. איש לא דרש מהמתכננים של שכונות ירושלים לבדוק בסוגיות רוח את הבנינים.

לפי תכנית המתאר לירושלים בכל בנין אפשר לבנות מרפסות והן איננ נכללות בזכויות הבניה. לא משנה גבהו של הבנין. במקרה של בנין זה, החליטו רשויות התכנון להגביל את שטחי המרפסות ולכלולן ולחשבן במסגרת אחוזי הבניה ע"י הוספתן לאחוזים המוקנים. חשבו ששטחי המרפסות בבנין מסוג זה מגיעות ל 15% זכויות ואיתן הוסיפו לזכויות המוקנות.

סעיף 10 (ב) בהוראות התכנית קובע "סה"כ שטחי הבניה המירבי הוא 9,301 מ"ר כוללים את 8,500 מ"ר בתוספת 15% עבור מרפסות ו 12 מ"ר של שטח חדר המדרגות בכל קומה, שטח חדר המדרגות האמיתי גדול יותר וזאת כדי לתת לדירות איכות מגורים גבוה.

השטח הזה ניתן ע"י הועדה לקבלן ע"מ שיבנה חדר מדרגות מרווח. אותו דבר נעשה בקומת הכניסה. המסדרון בתנאי שתשאר כרכוש משותף של כל הדיירים ומאותה סיבה לא חושבו שטחי המחסנים ולא החניות התת קרקעיות. יתכן והשרטוטים אינם מדוקים הקובע הם הזכויות הרשומות בתכנית. אולם גם אם קיימים זכויות נוספות הלגיטימיות של הבנין מצדיקה אותם.

אלטרנטיבות אלטרנטיבה הבניה עדיפה בהשוואה עדיפה בהשוואה בתחילה לנושאים השקוניים שהועלו ע"י המתנגדים. בנושאים של בניה מודרנית בתוך עיר העתיקה שישנם בה אתרים עתיקים לשמרן. אין להקיש מעיר אחת לאחרת. לכל עיר כתובות שונות לה. הגבי של העיר אינו צריך להגביד עליון. לכל תקופה יש הרשות להתפתח עם הזמים בהתאם להשקפותיה התרבותיות והכלכליות. ישנם בעיר אזורים שרוצים לשמרן ולא להוסיף להם כל מבנה. ישנם בעיר בנינים שלא מרשים לנגוע בהם ומשמרים אותם. ישנם מירקמים שהסך הכל, האדריטקטוני שלהם, התורית העירונית בהם היא החשובה היחפים בין הבנינים והרחוב, האור והצל, העצים והגדרות והעיר דוגה לשמר אותם. אולם ישנם אזורים בעיר, בעיקר במרכזה שרוצים לשנותם או להוסיף בהם בנינים חדשים. כדוגמא רחוב יפו. עקרונות בינוי אלו מעוגנים במסמך עיצוב שהכינה עירית ירושלים. באזור בו עומד לקום הבנין המוצע ישנם מספר בנינים קטנים ויפים אולם באזור זה ישנם גם מספר מגרשים רקים, כיום יש בהם חניות אבל בעתיד יבנו בהם בהתאם לזכויות הבניה שלהם. באזור זה קיימת תכנית להרחבת רחוב רבי עקיבא וחיבורו עם רחוב המסך וז'רג' ולמעשה במידקם הקיים יאבד. בתוך אזור זה עומד לקום הבנין החדש. הבנין החדש תוכנן על בסיס זכויות מוקנות אשר הפקעתן היא יקרה. לכן צריך לבחון את התכנית במסגרת הזכויות המוקנות ולשאול את השאלה איזה תכנית הטובה ביותר ניתן להפיק מהזכויות המוקנות ובהתייחס לשינויים שיחולו באזור, כגון תכנית הבניש וכו'...

האלטרנטיבה כבנין זה הוא הבניה לבנין בן 10 קומות. יש לבחון האם אלטרנטיבה זו טובה יותר. סיבה יותר מבחינת הבנין כשלעצמו וסיבה יותר לסביבה.

קיימת בינים מגמה של החזרת מגורים למרכז העיר. מגמה זו ניתן לישם באם יתקיימו במרכז העיר זה לצד זה בנינים מגורים בעלי נוף הסטורי מלא חן עם בנינים מגורים מודרנים ומשרדים הכוללים חניות בבנין, מעלות נוחות אלטרנטיבה בניה שיש... בנין זה נופל בקונטקסט השני. בנין שהוא בכבוד לא היה נותן הדיות באותה איכות. בנין השמרן ויתר היה נותן יותר איכות ופחות נפח, יתכן כי גם מבנין המבוי שהוא בתוך האזור שכן זה בשטחים בניה. בנשא הדגה בחיבור העיר ובחנו המבנים השונים. המהותיות של המבנה הקשר עם הרחוב העיר נמצא שבנין הגבוה הוא עדיף.

בנושאי איכות הסביבה הוכנה חוות דעת סביבתית ע"י היזם ולפי הוועדה המקומית קבלה החלטה, כי בהוראות התכנית יקבע, כי לעת הוצאת היתר הבניה וקבעו הפתרונות הפרטניים המבטיחים רמת נוחות יחסית בנושא הרוחות, ע"י היחידה לאיכות הסביבה.

בנושא התכנון הכולל למתחם. הוועדה המקומית קבעה הנחיות עיצוביות לתכנון האזור כולו ואשר לפיהן כבר הכין האדריכל המתכנן את מגרש בניין ארטא תכנית שתואמה עם אנשי התכנון של הועדה המקומית והוועדה המחוזית.

<u>מר אהוד תייר מהנדס העיר</u> העיריה בשיתוף עם משרד השכון יזמה את פרויקט החיזאת מרכז העיר. הוכנו מסמכי מדיניות לפרויקט המורחב ובמסגרתם הוכנו מספר תכניות שהם בתהליך אישור סטטוטורי התהליך הוא ארוך ולכן אין אפשרות לעצור תכניות בודדות עד שיושלם התכנון הכולל אחד המסמכים הוא מסמך העיצוב אשר עומד להתפרסם וידון עם חברי הוועדה המחוזית.

הבנין המוצע משתלב בהנחיות מסמך העיצוב.

מדיניות החניה במרכז העיר קשורה במדיניות התחבורה. לפי מדיניות זו תנתן עדיפות לתחבורה ציבורית ולחולכי הרגל במרכז העיר. בהתאם למדיניות זו רחוב הלל יהא רחוב מחלק שלאורכו משני צידיו יקומו חניונים לרכב פרטי. החניונים יקומו קרוב למרכז כדי לתת להן שרות נוח וסוב. הקמת חניונים בפריפריה אינה יעילה ונוחה למבקרים במרכז והתוצאה תהא הקמת מרכזים מסחריים בשולי העיר שיתחרו במרכז העיר. במתחם הזה. קיימת כיום חניה בתוך מגרשים פרטיים, אשר תעלם בעתיד כאשר הבעלים יממשו את זכותם לבנות. החניון הציבורי המוצע צריך לתת פתרון מסודר לחניה זו. העיריה מכינה כיום תכנית כללית למתחם ובה יקבעו הוראות הבניה. הבנין הגבוה והכבר בחזיתו משתלבים בתכנית. הבנין הגבוה הוא פועל יוצא של זכויות הבניה המוקנות במשך 20 שנה נבחנו פתרונות שונים למגרש זה וכל האפשרויות מוצו <u>הבחירה באפשרות זו היתה של הועדה המחוזית</u>! היא שכפתה אותו על הועדה המקומית.

<u>עו"ד יורם בר סלע</u> בעלי מגרש ארטא טוענים שיש להכלילים בתכנית זו. למגרש ארטא קיימות זכויות בניה והוא יכול לנצלם במגרשו. אין מניעה שהוא יגיש תכנית למגרשו. כל בורותו היא להרוויח יותר זכויות בניה.

מגרש בור ליפשיץ למעשה השלים את התכנון המתארי שלו ותכנית זו באה לאפשר לו להוציא היתר בניה שאי אפשר היה לקבלו, לכן התכנית הופקדה. טוענים שבנין זה יהווה תקדים. הוא לא יהא תקדים משום שאין עוד מגרש כמותו בעיר. הוא היחיד שהוקנו לו זכויות בניה של 250% מהשטח ברוטו.

הפתרון המוצע כאן הוא פתרון אופטימלי לבעיה נתונה.
בנושא החניון. במגרש מוצעים שני חניונים. חניון פרטי שהכניסה אליו היא מרחוב מבוא המתמיד וחניון ציבורי שהכניסה אליו מרחוב רבי עקיבא החניון הציבורי ישרת את כל תושבי העיר לסובבתם.

לטענת עו"ד גנר בענין הפגיעה לפי פקודת הנזיקין אין צורך להכנס, כי עדיין לא הוכח על ידו שיש לו זכות מוקנית שנפגעת. החל משנת 1970 כאשר הוא נכנס לבנין שלו ברור היה שבמגרש של ליפשיץ יבנה בנין בעל מסה גדולה. לא מקפחים כל זכות שלו אלא ההיפך הוא הנכון.

<u>אדריכל זאב שיינברג</u> - ברצוני להציג בפני הוועדה צילומים מהשטח המעידים שהאזור אין בו אופי מאסטרלי ובניה גבוהה קיימת באזור.

צילומים נוספים שאני מציג הם צילומים שנעשו ממודל העיר בו שתלנו את הבנין החדש ולפיו בחנו את מידת השתלבותו בסביבה.

עו"ד נגר - מתנגד שצילומים מביתו המודל יוגשו לוועדה בלי תצהיר המפרט כיצד הם בוצעו, מהו קנה המידה שלהם משום שהם יכולים להיות מטעים.

אדריכל זאב שיינברג - אני מכיר את האזור מעבודות תכנון ששיתי לחלקות אחרות. לדעתי אין בעלי החלקות מעוניינים לבנות בהתאם לזכויותיהם המוקנות אלא כל כוונתם להגדיל את זכויותיהם ולכן הם דורשים תכנון כולל. לו היו מסתפקים בזכויות המוקנות יכלו לבנות מיד.

אדריכל אריה רחמימוב חבר הוועדה המחוזית מבקש מאדריכלית אלינוער ברזקי לענות לשאלה באיזו מידה מתיחס הבנין המוצע למסמך המדיניות של הבניה הגבוהה שהובן ע"י עירית ירושלים.

אדריכלית אלינוער ברזקי - במסמך העיצוב נקבעו מספר כללים. לאורך הצירים הראשיים של מרכז העיר, שהם רחוב יפו, ורחוב אגריפס ניתן יהא לבנות בנינים חדשים בני 7-8 קומות. במתחמים הפנימיים נתנה האפשרות ב 2-3 מגרשים להקים בנינים גבוהים. הקמתם של הבנינים הגבוהים מותנית במספר תנאים: כמו, התשלבה המידיית של הבנין על קומת הקרקע, ההפרשות לצרכי ציבור ובדיקות ויזואליות ממספר נקודות מבט בעיר. מסמך העיצוב התייחס לבנין בור ליפשיץ כבנין קיים. מהברי המסמך קבלו את הבנין הזה כפתרון המתאים ביותר ולכן התייחסו אליו בנתון.

אדריכל אריה רחמימוב חבר הוועדה - האם הבנין הזה היה חלק משיקולי קביעת המדיניות או שהוא נקבע כנתון ?

אדריכלית אלינוער ברזקי - הוא נלקח כנתון. מסת הבנין כפי שהוצגה במודל נראתה במתאימה במקום זה לכן הוא נלקחה כנתון.

מר ש.ז. זונגפלד חבר הוועדה - מציג שאלה. מה שורש ההתנגדות שלכם ? האם הבנין הזה יפריע לאוירה הפאסטובלית ? האם הבנין יפגע בזכויותיכם? באם הזכויות לא תיפגענה ותישמרנה הרי בנין זה רק ישרת את האינטרס שלכם. אני חושב שבנין זה ישרת את האינטרסים שלכם ואם הוא יאושר תוכלו להתלות בכך ולקדם את האינטרס שלכם. לכן לי לא ברורה משות ההתנגדות.

מר גיל יניב יועץ הוועדה לאיכות הסביבה - שואל את נציגת הוועדה המקומית האם הם מודעים לכך שכתוצאה מחוות הדעת הסביבתית אשר היזם נדרש להכין לעת מתן היתר בניה, לפי המלצת הוועדה המקומית, עלול להשתנות הבינוי? כיצד ניתן יהא לישם זאת לעת הוצאת ההיתרים לאחר אישור התכנית?

אדריכלית אלינוער ברזקי - השינויים שעלולים להדרש כתוצאה מדו"ח איכות הסביבה יהיו בקומת הקרקע. מקום שנמצאים רב האנשים. שינויים אלו ניתן לעשות בהיתר הבניה.

עו"ד נעמי גיל - ברצוני להמשיך בענין שימת הישוב אחוזי הבניה. תכנית מתאר ירושלים אינה מבדילה בין קומות עיליות ותחתיות. הגדרת שטח בנוי לפי תכנית המתאר היא: " כל שטח של בנין המכוסה תיקרה והמוקף לפי חוק משלושת צדדיו קירות או עמודים, פרט לשטח עמודים ופרט למרפסת שמרפק בין הקיר החיצוני של הבית הוא לא יותר ממטר וחצי ". לפי דו"ח בר סלע לא מחשבים במנין אחוזי הבניה את המקלט התיקני והחניה התיקנית, לכן זכויות הבניה המוקנות של היזם הן לפי התכנית המאושרת 250% משטח המגרש ובנוסף ואין הוא מבקש תוספת

תיקנית ומקלט תיקון כל שאר התוספות חייבות להכלל בזכות הבניה

הוועדה חייבת לדעת מהו חשבון זכויות הבניה שהיזם מבקש בתכנית זו. לפי טענתנו זכויות הבניה בתכנית זו גבוהים מהזכויות שהוענקו לו לפי תכנית 1394 א' והם 250% משום שזכויות אלו צריך לחשב מכל קומות הבנין. ואם כך הוא הדבר יש לשקול האם רוצים לבנות כאן בנין גבוה או לא, כי ניתן לפי הזכויות המוקנות להוריד קומות. וזכויות גבוהות יוצרות יותר שטחים היוצרים יותר מכוניות. יש באזור חלקות פנויות נוספות ובעליהם מחכים לממש את זכויותיהם. טך הבניה באזור עלולה לגרום להוצרות משרדים. לכן אסור לתכנן בשיטת הסלמי, יש לתכנן את האזור כולו.

הטיעון של הוועדה המקומית הוא שקיימים כבר מגדלים במרכז העיר ולכן מגדל במקום זה אינו חריג. אולם המגדלים הקיימים משמשים דוגמא ליצירה של תנאים סביבתיים קשים בסמיכות אליהם, בעיקר מטרדי רוח. וכך יקרה כאשר יבנה הבנין הזה. חוות הדעת שהכינו אינה מספקת. יש רק מקום אחד בו אפשר לבדוק את השפעת הבנין על הסביבה מבחינת משטר הרוחות וזהו המכניון. בזמנו היה לי קשה איתם כאשר יצגתי את בית"ר אינטל ומולם עמדו להקים בנין והם התנגדו לכך. יש קשר בין גובה הבנין לבין התנאים שיווצרו בקרבתו. המלצת הוועדה המקומית כי יבדקו את השפעת הבנין לפני הוצאת היתר הבניה אינה מקובלת כי שלב זה יכול להיות מאוחר מדי לביצוע שינויים בבנין. לעניין הזכויות המוקנות אני בקיאה בנושא משום שהובלתי אותו בבית המשפט העליון ולזכות בשני פרסומים. סעיף 197, 200 לחוק נהיר לי היטב. החשש של הבעיות פיצויים מצד היזם במידה ויפגעו בזכויות המוקנות תלוי בכמה פוגעים. פגיעה של 15% משווי נחשבת בפרויקט כזה כפגיעה סבירה אשר עבורה אין מקבלים פיצויים.

באם תחשבו את כל השטחים בפי שצריך לחשבם תובנו לראות שאפשר לבנות בנין נמוך יותר. דבר זה ישמש דוגמא גם לבעלי המגרשים האחרים שיש להם זכויות מוקנות.

בנושא החניון הציבורי, הדוגמא של החניונים לאורך רחוב הלל אינה מתאימה לכאן. רחוב רבי עקיבא ורחוב מבוא המתמיד הם רחובות צרים ופנימיים. הטענה בדבר קיום תכנית להרחבת הכבישים, תכנית מס' 3440 גם היא אינה תופסת - גם באשר יסלל הכביש. הקמת החניון הציבורי תהווה מטרד ועומס התנועה יגבר.

הצגת הצילומים מבית המודל לא יכולה להשוות ע"י היזם. תבוא העיריה ותציג את הצילומים והעבודה הנעשית בבית המודל ותסביר אותה.

<u>אדריכלית אלינושר ברזקי</u> - את מערבבת שני נושאים מסמך העיצוב שהעיריה מכינה וצילומים של הפרויקט בבית המודל אותם נדרש היזם לעשות ולהגיש בדי להוכיח את התאמת הבנין לסביבה.

<u>עו"ד נעמי וייל</u> - אין צורך לחכות עד אשר יושלם תכנון או מסמך לכל מרכז העיר. התהום פה מעומעם ומוגדר. 3 חלקות צמודות ותכנית מס' 3440, זה אפשר לבדוק מהר.

העיר הזאת היה מעבר לזמן ולפני שבונים בנין כזה צריך לבדוק וגם אם הבדיקה מארך יש לעשותה.

<u>עו"ד המר רווה</u> - ברצוני לשאול את עורכי הדין הגב' נעמי וייל וירום בר סלע. האם הכוונה לבניה העילית או לקומות התת קרקעיות?

לפי מיטב זיכרוני דו"ח בר סלע התייחס למקרה מסוים ושם דובר בעיקר בבניה תת-קרקעית. האם נכון שדו"ת בר סלע התייחס למצב נתון של חישוב זכויות בניה על פי תכנית מתאר ירושלים, ולא חרג לתוכניות אחרות. למשל, כאשר יש לנו שינוי לתכנית מתאר ירושלים ובאה ומפרטת את אותם השינויים.

עו"ד נעמי גרייך - התכנית שהעניקה את זכויות הבניה במגרש זה, לא שינתה את ההוראות תכנית המתאר מבחינת אופן חישוב האחוזים. היא רק קבעה שבמגרש יהיו 250% אחוזים בכל הקומות. עו"ד בר סלע לקח את תכנית המתאר והראה שהטרמינולוגיה של תכנית זו ותכנית המתאר היא אותה טרמינולוגיה. אם היתה טרמינולוגיה אחרת הוא היה אומר כך, איפו היה כתוב בתכנית שלא מביאים בחשבון שטחי העזרת אבל לא כתוב כך, דו"ח בר-סלע יצר מצב שבו בתכניות ספציפיות מצוין שישנם שטחים הנמנים בזכויות הבניה ובנוסף לזה שטחים הנקראים שטחי עזר שהם מחסנים, מדרגות וכו'... תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר לירושלים ותורגת ממנה רק בהיקף זכויות הבניה ובכך שהזכויות מחושבות מהשטח ברוטו ולא נטו כפי שנקבע בתכנית המתאר. לא יתכן לחשב אחרת את זכויות הבניה אם לא נאמר אחרת.

עו"ד יורם בר-סלע - דו"ח בר סלע לא שייך לעניינינו. הוא מתייחס לתכנית של מלון למים. באשר הפקידו את התכנית היתה בתכנית התייחסות לכל קומה. היאר כל קומה, שטח ושימושיה. לאחר עבודת הבנין התברר שנוספו בו קומות. הדרך היחה שתכנית שפורסמה כל דבר, אי אפשר לאחר מכן להוסיף עליה. מבחינה זו 1394 (2) מציגה לכם את הכל. לא מוסתר דבר.

באשר לשאלה מה פרוש "בכל הקומות". תכנית 1394 מציינת שזכויות הבניה של השטח המסחרי יחושבו בכל הקומות. היא כפופה לתכנית המתאר לירושלים ושם מצוין כי באזורי מסחרי אחוזי הבניה בקומה הם 50% ו 150% בכל הקומות. בכל הקומות פרושו בכל הקומות העליונות. אם לצורך אחוזי בניה אלו היה צריך לבנות חניונים תת קרקעיים אותם לא מחשבים באחוזי הבניה. תכנית 1394 (א) הגדילה את אחוזי הבניה ל 250%. תכנית 1394 (ב) קבעה שיבנה חניון תת קרקעי עד גבולות המגרש, חניון זה לא מחשבים באחוזים. תכנית מס' 1394 (2) מנסה למצוא פתרון לכך שאת זכויות הבניה ע"מ לממש צריך לבנות יותר קומות מהקומות המותרות באזור מסחרי לפי תכנית המתאר. השינוי הנוסף לתכנית המאושרת הוא שבמקום 8,500 מ"ר בונים 9,800 מ"ר והם נוצרו מתוספת אחוזים עבור מרפסות ושטח חדרי המדרגות.

עו"ד נעמי גרייך - ברצוני להמשיך ולהשיב לשאלתה של עו"ד תמר דוות תכנית מלון דרום היתה תכנית נקודתית. אולם הפרשנות לתכנית זו היתה בזיקה לתכנית מתאר ירושלים. והדו"ח שאומץ ע"י היועץ המשפטי לממשלה קבע שכל השטחים, למעט מקלט תיקני וחניה תיקנית, מובאים בחשבון גם לצורך תכנית ספציפית. וכן חישבון השטחים צריך להיות כך: שכל השטחים בולל פרוזדורים, מדרגות וכו... למעט מקלט תקני וחניה תיקנית צריכים להחשב באחוזי הבניה.

מר אפרתי - אני מזדהה עם שאלה אישית וברצוני להשיב עליה. אני מי בבר 25 שנה. בבנין הקטן בו אני גר עם אשתי אנו מנסים להציל חבשיל שהעיריה הקדישה לפני 20 שנה. באם ניזמים ישנן זכויות מוקנות שהעיריה תרכוש ממם את הזכויות. אנו איננו צריכים לסבול ולשלם עבור שיטות ששטחה העיריה. אם עו"ד בר-סלע התכוון כי 250% הם נטו ובעיריה כך הם צריכים לבנות הרי [illegible] צריכה להיות שיטת שבעזרתה נחשב את הזכויות ואז יהיה ברור איך התובעים צריכים לסבול עבור כך שהעיריה רצתה לפני 20 שנה [illegible].

הגב' מילכה צירוק - צריך לשבור את עגל הזהב, הפכנו לחברה הסוגדת לעגל הזהב. באם התכנון הוא למשנת ה-70 צריך היום לשנותו. באם יש צורך לבדוק את התכנית לאור מסמך העיצוב, איכות החיים ותכנית החניה הציבורית יש לבדוק מחדש.

נאמר בדיוק כי הוסיפו לאחוזים 13% עבור מרפסות, 12 מ"ר עבור חדר מדרגות בו בזמן שאני חייבת לשלם היום ארנונה עבור 2 מרפסות המחשבות כשטח בנוי. ישנה אפליה בן האנשים המשופים לבעלי הממון. צריך לבדוק היטב כל שטח בפי שדורשת עו"ד נעמי וויל ולא להוסיף לקבלן אפילו מטר אחד.

אדריכל פיליפ ברנדיים - ברצוני להסביר כיצד הגעתי לחישוב אחוזי הבניה. היות ולא מצאתי בתכנית שפורסמה את חישוב השטחים, מדדתי אותם בעצמי וכך מצאתי כי יש 4,000 מ"ר יותר מ 8,582 מ"ר המאושרים. לכן אני מבקש שתמדדו מחדש את השטחים לפני שתחליטו.

התכנית הזו מצדיקה עצמה לאור הסביבה המכוערת הנמצאת בקרבתה אולם היא צריכה היתה לבנות את עצמה מתוך האלמנטים היפים הקיימים בסביבה. העיריה והיזמים מוענים שהעיר צריכה להבנות תוך קידמה וכי העיר אינה בעלת אופי פסטורלי. ובכלל, לשאול האם מגדלים מסמלים קידמה ומודרניות פריז גם היא עיר גדולה ומודרנית, בתוך פריז נבנה מגדל אחד, מגדל מונפארנס ויותר כא המשיכו כי הוא הזיק לעיר. מגדלים אחרים בנו מחוץ לעיר. לכן אני חושב שהמחשבה המצדיקה פרויקט זה היא מחשבה פרובינציאלית. אפשר להיות מודרני ולבנות בניינים בגובה של 8 קומות בלבד.

הגב' ציפי רון - אדריכלית אלינואר ברזקי הזכירה מסמך שהוכן ע"י מחלקת מהנדס העיר והעוסק במדיניות הבניה לגובה במרכז ירושלים. אני מכירה רק מסמך ישן שהוציאה מחלקת מהנדס העיר וכן את הצהרות ראש העיר בדבר אישור הקמת בניינים מעבר ל 8 קומות במרכז העיר. לכן במידה ומחלקת מהנדס העיר הכינה מסמך חדש, אני מבקשת שמיסמך זה יוצג בציבור ולקיים עליו דיון. ברצוני לציין שההתנגדות לבניינים גבוהים אינה נובעת רק מהפגיעה הנופית אלא משמים נוספים כגון: קנה המידה של הסביבה הפיזית בעיר שהוא קנה מידה אנושי. הבניינים הגבוהים משנים את קנה המידה הקיים בעיר. בנושא תזכיר ההשפעה על הסביבה, תשובת הועדה המקומית אינה מקובלת עלינו שהבדיקה תעשה לפני מתן היתר הבניה. אנו דורשים שמיסמכי הבדיקה שעשה או שיעשה היזם ימסרו לנו כדי שנוכל לבדקם ולהגיש חוות דעת נוספת. זאת בנוסף לדרישה להעביר את התכנית במינהרת הרוח.

נושא נוסף שלא קבלנו כל תשובה עליו הוא נושא הזכוכית הקיימת בקומות העליונות של הבנין.

נושא אחר הוא נושא התכנון הכולל. בתכנון הכולל ניתן למצוא פתרון לזכויות הבניה של בנין ארטא בצורה שהבנין לא יהרס גם בנושא זה לא ניתנה תשובה ע"י הועדה המקומית.

פרופסור שלזינגר - תכנית מס' 440 לא פותרת את בעיית הגישה לבנין הגבוה היות והיא רחוק מהרחוב כבן יוצר כאן מתוך מהודהי.

עו"ד יוסף בביוף - ברצוני להתייחס לתצהיר של הוועדה המקומית נספח ג' שבו קיימת המלצה לשנות את יעוד מגרש מס' 17 לאזור מסחרי עם זכויות בניה של 250% בעקבות החלטה זו דרשו להכין תכנון משותף עם חלקה 18. תכנון זה לא נעשה וכיום דנים בתכנית לחלקה 17 בלבד. הוועדה המחוזית חייבת להחזיר את התכנית לוועדה המקומית ולדרוש הכנת תכנית משותפת כפי שהוחלט ונתבקש בעבר.

עו"ד יהושע נגר - אני טוען נגד בעליים שיש בבעלותם שני טורי בניינים. האחד אלו בניינים קיימים שמיצו את כל זכויות הבניה והם הבניינים בחתוב הלל 10, 1-14 בחתוב הלל 10 נמצאים משרדי חברת נכסי אניב והבניין בחתוב הלל 14 שהוא בבעלות חברת הכשרת הישוב. לגבי מבנים אלו המענה היא על הסתרת אור השמש והנוף. אני טוענים שאפשר לתכנן את הבנין החה באחוזי הבניה שלו ולא לפגוע בנו. לגבי המבנים בחלקה 19 שהם בבעלות חברת הכשרת הישוב כאן מדובר על התכנון העתידי הכולל. אנו תובעים שיעשה ותוגש לועדה התכנית הכוללת. אנו חושבים שענינית, מוסרית וציבורית אין זה נכון שמקדמים תכנית אחת ולאחר מכן מתאימים את כל השאר לפרוייקט זה. צריך להכין תכנון כולל ובמסגרתו לתת פתרון לכל הבעיות והמגרשים.

מר אלי סויסה יו"ר הועדה - מסכם את הדיון שהיה ארוך אולם ממצה. ולו הק נתן את ההרשה להושבים שישנה אזן כשבת למענותיהם וכיה מתחיים הדיון בתכנית זו בשלב זה ומשכך יתקיים בישיבה אחרת.

2. תכנית מס' 2928 - בנה מכון החוב שם

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3823 מיום 5.12.89 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

3. תכנית מס' 1961 ב' - תוספת קבית מלון - ואדי ג'וז

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3823 מיום 10.12.89 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ב. היתר בניה

4. יב - 10843 עירית ירושלים ע"י אגף הדרכים - סלילת דרך ובניית קירות תומכים דרך חברון - שכונת תלפיות
דו"ח הועדה המקומית מס' 4 מיום 14.6.89 (תיק בנין 89/401)

מר פוסק - מסר כי הבקשה להיתר עוכבת על ידו משום שהחלו בביצוע העבודות לפני קבלת היתר. הוא הזהיר גם הפסקת עבודה והעבודות אכן הופסקו. הוא הודיע לעירית כי בהתאם לסדיונות, הועדה המחוזית לא תדון בבקשה לפני שיוקטו המעדים הנשפטים הדרושים. הוגשה הבקשה משפטית ולכן הוא מביא בקשה זו לדיון ומסיק לאשרה.

מר בן-אשר - הבקשה להיתר מסתכמת של תכנית מאושרת אולם אני דורשים שהבקשה לשירף תכנון ביני מאחר והמדובר בבניה המתוכנית רב שיש לעשות בדיקה מדוקדקת. יש לבדוק בניה כזו ביחס לשכנים הישבר לדיון בועדה המקומית לראשונה.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בכפוף לשיפורים הנ"ל

הצוות המקצועי של הוועדה המחוזית.

<u>מרחב תכנון מקומי, מטה יהודה</u>

ג. <u>תכנית לאישור</u>

5. <u>תכנית מס' מי"ו 409 א' - שנוי יעוד שפ"צ לאזור מגורים 9 מבשרת - צינון</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית, פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3721 מיום 3.12.89. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>ההחלטה</u>: לאשר את התכנית.

(פרוטוקול מחוזית 8.2.1990)

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול
~~סדר דיון~~ לישיבת רשות הרישוי המחוז לישיבתה מס' 2
שהתכנסה ביום ה' יג' בשבט תש"ן (8.2.90)
ו"ר א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו: א. בן-אשר -
ז. הרוש -

נכחו: ג. ברנדס - מנהל אגף הרישוי עירית ירושלים
מ. זיגלמן - לשכת התכנון מחוזית
ס. סיידמן - לשכת תכנון מחוזית
א. סיטבון - מזכירת ועדת המשנה המחוזית
מ. שורץ - לשכת התכנון המחוזית

(פרוטוקול מחוזית 6.2.1990

1. יב - 10921 - ערר [redacted] על החלטת רשות הרשוי המקומית בישיבתה מיום 5.11.89 לדחות בקשתו לבנית מרפסת - רח' בראנד - שכ' הר נוף תיק בנ/89/773)

הצדדים הוזמנו כחוק.

רשות הרשוי המקומית החליטה בישיבתה מיום 5.11.89: לדחות את הבקשה המהווה פגיעה ארכיטקטונית.

גב' פלאוס הסבירה שמדובר בבקשה להגדלת מרפסת קיימת בדירה הנמצאת בקומה 2 של בנין בן 4 קומות המרפסת פונה כחזית הצדדית הדרומית בשכונת הר-נוף. רשות הרישוי המקומית דחתה את הבקשה בטענה שזו פגיעה ארכיטקטונית. גב' פלאוס הוסיפה שהמרפסת חודרת פנימה.

בפני הועדה הופיע מר [redacted] - העורר/המבקש.
בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה - הופיע מר גדי ברנדס.

מר [redacted] ציין כי הועדה לא אישרה לו להגדיל את מרפסת הסובה. המרפסת הקיימת היא ברוחב של 80 סמ ולדבריו לא ניתן לשבת בנוח. קשה לערוך שולחן. להיכנס עם כל המשפחה המרפסת [illegible]

מר סוויסה שאל [illegible]

מר [redacted] [illegible] סוב פחות או יותר. אם מרפסת רוצה לשבת [illegible] תמיד מספיק. מבחינת הדיור זה נכון אבל מבחינת הפלוני התכנוני זה לא. בשכונה הנדונה ישנו צורך במרפסת סוכה. אינם לא יתכן שכל אחד לפי רצונו יבקש לבנות סוכה שמהווה סכנה בגוף הבנין. האיך בכלית היא שיורת שטלאי על גבי טלאי. זה יראה רע שמודבק כדבר-הקיים. התועלת השלילית היא הסנה יחסית לעומת הפגם שיווצר בבנין, מאחר ואין אחידות מידה מקובלות.

מר סוויסה שאל האם יש מרפסת בתחתון?

מר [redacted] השיב בשלילה.

מר ברנדס ציין שלפי תכנית הבניה לא קיימת מרפסת, לכן תוכנית המדידה אין בניה בקומת הקרקע.

מר [redacted] ביקש שהוועדה תאשר את בקשתו.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות.

מר בן-אשר ציין כי לדעתו שורש הרע שהא בוצע תכנון נכון לאוכלסיה חרדית. תחם של מרפסת 2.20 מ קטן מידי לצורך בנית סוכה במרפסת.

מר סוויסה ציין כי זו השיטה של בנית מרפסת בהר-נוף.

מר בן-אשר ציין שהחסך שיש מעליו סוכה. והוא נכוי לשמוש מהווה פגם אדריכלי והפתרון הוא בתכנית כוללת לכל הבנין.

בן פורה הסביר שהוא גר בבית שמהנדס דיר הבנין אותו. המרפסת היא 2 מ . וכשרוצה לסגור את המרפסת לא ניתן בדירה אלא כמו שהיא עשה שוברים את הקירות, בשישנים בסיבה עם שני חדרים. אי אפשר להשיג בכמות מלוחלת המבדלים בונים 75 סמ .

(פרוטוקול מחוזית 8.2.1990)

<u>החלטה</u> א. לדחות את הערר, ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומגימוקיה.
ב. הועדה תהיה מוכנה לדון בבקשה שתראה פתרון כולל לכל דיירי הבנין.

אליהו סויסה

יא' באייר תש"ן
6 במאי 1990

יו"ר הועדה המחוזית
לבניה ותכנון
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה המחוזית לעררים לישיבתה מס' 2 שתתקיים ביום ה'
יג' בשבט תש"ן (8.2.90) בשעה 8:30 באולם הישיבות של הועדה המחוזית
יו"ר א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו: א. בן-אשר - מתכנן המחוז
ת רווה - נציגת שר המשפטים

נכחו: י. בן פורת - מ"מ נציג ציבור
ג. ברנדס - מנהל אגף הרישוי עירית ירושלים
מ. זיגלמן - לשכת התכנון מחוזית
ס. סיידמן - לשכת תכנון מחוזית
א. סימטו - מזכירת ועדת המשנה המחוזית
מ. שורץ - לשכת התכנון המחוזית

(פרוטוקול מחוזית 8.2.1990)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

1. יב - 10918 - שרר מר פאיק בארי ברקאת על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 26.12.88 בגין בקשת יחיא זקריה ולקדמאני לבניין הרש ושינוי מיקום בבניין גוש 614 חלקה 285 - שכ' בית חנינה (תיק בנ/84/863)
הצדדים הוזמנו כחוק.

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 26.12.88:
א. לדחות את ההתנגדות הועדה אינה רואה נימוק תכנוני בדחית הבקשה והמתנגד לא הופיע לטעון טענותיו למרות שהוזמן.
ב. לאשר את הבקשה בתנאים.

גב' פלאוס הסבירה שמדובר בבקשה לשינוי מיקום של בנין שנמצא באזור מגורים בשכונת בית חנינה הועדה המקומית פירסמה הקלה בקו בנין צפוני בשטור של 70 סמ', בתשריט לא רואים את ההקלה, לעומת זאת, בבדיקה התגלה שישנה חריגה באחוזי בניה של 4%.

מר ברנדס ציין שאינו יודע איפה ההקלה, המתנגד הגיש את התנגדותו כי הנתונים שהוגשו ע"י המבקש לא נכונים.

[illegible]

[illegible]

עו"ד חביב אלקה ביקש דחיה עד הדיון של הבית חדיון בבית"ש העליון בנושא הסיכסוך על אותה הקרקע.

מר סוויסה ביקש שיציג את הערר בדי לחסוך את ההזמנה החוזרת.

עו"ד חביב אלקה חוזר על נימוקי הערר. לדבריו: מר קדמאני בונה לכא היתר בניה, דיותה מבך מדובר כא רק של קומה אחת אלא של שתי קומות. ועצם קיום הבנין מעמיד את מחלקה מהנדס העיר בפני עובדות קיימות. חלקה הקרקע של המערער גובלת לצד הדרומי של המבקש. בקטעים מסויימים יש מרחק של 3 מ', ובקטעים מסויימים יש מרחק פחות מ-3 מ'.

מר ברנדס שאל על סמך מה המדידות?.

עו"ד חביב אלקה השיב שהיה ביקור של ביהמ"ש השלום במקום, ואף לעורר עצמו היה מהנדס מטעמו. ומוסיף שאינו יכול לקבוע בוודאות אם המרחק הוא 3 מ' או 2.90 מ'.
לפי מה שנטען בערר עצמו ע"י שלושת השכנים העורר והמשיב, בעל הקרקע חתם על הסכם שלפיו הוא ושכניו הגיעו להסכם בקשר לדרך פרטית שתעבור מצפון לדרום בחלקה המזרחי לחלקה 285.

מר סוויסה ציין שהערר מבוסס על פרסום ההקלה וכדאי להתמקד על כך.

עו"ד חביב אלקה ציין שלפי הדברים שנשמעו בדיון עלו דברים נוספים ועל כך מבקש דחיית הדיון למועד אחר.

<u>מר ברנדס</u> ציין שהועדה המקומית התליטה בשלב מסויים לפרסם הקלה. הועדה דנה במתן היתר ובאישור הבקשה לאחר שלא היו התנגדויות.
במהלך הטיפול בהוצאת ההיתר התברר כי התקבל מכתב התנגדות שהתייחס למכתב התנגדות קודם מיום 26.3.88 בשם מר יחיא אלקדמאני, הסוען כי הנתונים שנמסרו ע"י המבקש אינם נכונים.

<u>עו"ד חביב אללה</u> הסביר, שבמועד הדיון העורר היה בניתוח בחו"ל, ולכן לא הופיע בועדה המקומית. על כן פונה לבקש דחיה כדי להתמקד בהקלה עצמה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין <u>מר בן אשר</u> כי אינו מבין מדוע היה פספוס בקו בנין, אם הוא בנה בניגוד להיתר או מדובר במשהו אחר?.

<u>גב' שנרק</u> ציינה כי אם ההקלה כן פונה למשרד הוא בן רלוונטי.

<u>הוחלט:</u> 1. להחזיר את הבקשה לועדה המקומית לצורך בדיקת נושא ההקלה.
2. נושא הבניה הבלתי חוקית יבדק ע"י יחידת הפקוח המחוזית.

2. יב - 10904 - ערר ברקוביץ מתייהו בשל הדיירים על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 4.12.89 בגין בקשת אסתר גינזבורג להנמכת רצפה, שינוי בפתחים והכשרת דירה לעסק - גוש 49 חלקה 165 - רח' דורות ראשונים שכ' מרכז העיר (החלטה בנ/11/89)
הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>הועדה המקומית התליטה בישיבתה מס' 17 מיום 4.12.89:</u>
א. לדחות את ההתנגדות שהתייחסה להפיכת הדירה לעסק מאחר ומדובר באזור מסחרי הנמצא במרכז העיר מאידך מתחייבת הועדה לבקשתם של המתנגדים ומתנה את האישור בכך כי לא תרשה עתה או בעתיד את הפיכת החנות הנ"ל לעסק לממכר מזון (מסעדה בית קפה וכד').
ב. להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה להפיכת דירת מגורים לעסק (חנות תכשיטים) לתקופה של שנים תוך הדגשה כי הועדה לא תרשה עתה או בעתיד הפיכת החנות הנ"ל לעסק לממכר מזון (מסעדה בית קפה וכד') ובתנאים.

<u>גב' פלאום</u> הסבירה שמדובר בבקשה לשימוש חורג לחנות תכשיטים ברח' דורות ראשונים. ולשם כך בקשה להיתר להנמכת רצפה והגדלת פתחים קיימים לחלונות לשם הכשרת הדירה לעסק. השטח מאפשר חזית מסחרית. הוגשה התנגדות ע"י דיירי הבנית שמתנגדים להפיכת דירת מגורים לחנות מפאת הרעש, הועדה המקומית לא קיבלה את ההתנגדות מאחר ומדובר באזור מסחרי.

בפני הועדה הופיע מר ברקוביץ מתייהו/העורר. בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה מר גדי ברנדס וכן הופיע גב' גרינצבורג/המבקשת.

<u>מר ברקוביץ</u> הסביר שהוא גר ברח' דורית, הוא ודיירי הרחוב מתנגדים לעסק שיפתח נוסף לקיים. לפי דבריו הרעש מפריע את מנוחת הדיירים. הגב' מבקשת לפתוח בית דירות בדמי מפתח, ועסק נוסף שלא ברור עדין למה מיועד לתכשיטים, לפרחים, בית קפה או לממכר מזון ומבקשת שינויים בתוך הדירה.

<u>מר ברנדס</u> ציין שאינן יודע אם האנשים שחתמו על המסמך הם אכן בעלי זכות להתנגד.

<u>מר סויסה</u> ציין שלשרר לא צריך ואין חובה להגיש תצהיר.

<u>מר ברנדס</u> מתייחס להתנגדותו של מר ברקוביץ כהתנגדות אישית בלבד. לגבי רחוב דורות ראשונים הוכנה פעם תוכנית בנין ערים שייעדה אותו למדרחוב.

התוכנית קבעה שניתן לפתוח ברחוב עסקים בדירות קרקע, ומי שמרגיש נפגע צריך להגיש התנגדות בתקופת הפקדת התוכנית. כיום זה מקום לבתי עסק. פה מבוקשת בקשה ספציפית שלא עלולה להוות מיטרד. אופי הרחוב בפי שהעיריה מעודדת אותו הוא למסחר ולמגורים. איכות המגורים נפגעת לאור העובדות שקיימות בשטח. לדבריו סביר הדבר שדירה כזאת תהפוך לבית עסק וחנות תכשיטים לא תהווה מטרד. מכל הטענות שמניתי לעיל הועדה המקומית אישרה את הבקשה.

<u>גב' גרינצבורג</u> הסבירה שהבקשה להרחבת הדירה אינה נכונה מדובר כאן בחצי דירה. החלק הפנימי הוגמר רק בחצי מטר, הרצפה מונמכת כדי שיהיה אפשר להיכנס לגבי התחומה בשם הדיירים, אחד הדיירים הגיש מכתב אבל הוא אינו גר שם. לכן, לדעתה צריך להתייחס במפלס הרשימה. מר ברקוביץ המערער גר בבניין שכן, כך שהרעש קטן יותר. רוב הדיירים גרים בדמי מפתח, מר ברקוביץ אינו בעל הבית, הוא גר שם 30 שנה וישנה תנועה של יציאה מהבנין.

<u>מר סוסה</u> שאל האם התוכנית היא לפתוח חנות תכשיטים.

<u>גב' גרינצבורג</u> משפחתה סולידית, ישנו רצון להרויח ובל סוג של חנות שהיה לא תהווה מטרד.

<u>מר סוסה</u> שאל מה יהיו שעות הפתיחה של החנות.

<u>[illegible]</u>

<u>מר ברקוביץ</u> [illegible] שנתיים וכן טיעון שגב' זן היא אינה גב' גרינצבורג.

<u>מר סוסה</u> שאל מי היא הגברת.

<u>גב' גרינצבורג</u> השיבה שהיא בתה של גב' גרינצבורג. אלישבע גרינצבורג, והיא רבטה הירשים של הגב' גרינצבורג המנוחה.

<u>מר ברקוביץ</u> מסביר שהוא גר שם 30 שנה דירות הוקמים דירים באים ועסק נשאר ולא נראה לו שבעתיד הקרוב הוא ישנה את מגוריו. הוא טיען שגב' גרינצבורג פוגעת בדיירים, לדעתו, לדיירים יש זכות ומבקש שיתחשבו בהם שלא יפגעו על חשבון בתי-עסק.

לאחר בואת הצדדים את אומם הישיבות ציין מר סוסה כי לדעתו כדאי לקבל את המלצת הועדה המקומית.

<u>מר בן-אשר</u> מבקש שהרשיון יכלול את הקשת, ודוגמא של שילוט.

<u>החלטה</u>: 1. לדחות את הערר, ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית לכא הגבלת זמן ובתנאים הבאים:
א. לבקשה תצורף דוגמת השילוט שתאושר ע"י מחלקת רישוי עסקים.
ב. תבוצע השכמת הקשת במקום.

3. יב - 10910 - ערר לוי שמואל על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 11.9.89 לדחות בקשתו לרשיון עסק למזנון לפלאפל - גוש 168 חלקה 38 - רח' נגירה שכ' גבעת שאול (תיק עסק 1/9445)
הצדדים הוזמנו כחוק.

הועדה המקומית החליטה מיום 11.9.89:
לדחות את הבקשה, העסק מצוי במגרש עליו חלה תכנית להרחבת הדרך.

גב' פלאום הסבירה שמדובר בבקשה לשימוש חורג למזנון לפלאפל שנמצא ברח' נג'ארה בשכונת גבעת שאול. תוכנית מאושרת 726 שחלה על השטח מייעדת את האזור למגורים 2. הועדה המקומית לא אישרה את הבקשה מכיון שזה אזור מגורים 2 וכן, העסק מצוי במגרש שמיועד להרחבת דרך.

בפני הועדה המופיע מר לוי שמואל עורר/מבקש בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר ג. ברנדס.

מר לוי הסביר שבקשתו היא לקבלת רשיון למזנון פלאפל. הועדה המקומית לא אישרה את בקשתו מהסיבה שהדרך מיועדת להרחבה. ציין שמוכן להתחייב אם יהיה צורך להתפנות, ומוכן לחתום בערבות על-כך. הוסיף, שעדיין לא התחילו בהרחבת הרחוב בשום צד, ולא דיבור עם אף אחד מהשכנים על בינוי או אזורה כל שכניו כיבדו שיפוץ הדרך. הבקשה היא לשנתיים חוזר שיהיה הפלאפל קיים כבר שנה וחצי.

מר ברנדס השיב שהעסק קיים כבר שנה וחצי וזה בשטחים רבי פנוים. לגבי נושא הרחבת הדרך מקובל לבקש הוי"ד על נושא ההפקעות והרחבים. במקרים כאלה בנוסף לאינפורמציה מאגף הדרכים הועדה מחליטה על מועד הרחבת הדרך. הועדה המקומית בדיון מציינת, שהרחבה תעשה בשנה הקרובה. וכן נאמר שמתן אישור לדרישה תהווה תקדים ותהווה מטרד לדרישה לפיצויים.

מר לוי הסביר שהוא מוכן להתחייב שלא תהיה לו דרישה ושום בקשה. ומוסיף שהדרך כיום היא חד-סטרית ובעבר היתה דו-סטרית, וכן שפתחו בביש עוקף לשכונה מחודש נובמבר. ציין שאינו צופה שהרחבה הכביש תעשה בשנה הקרובה, ואף אם הדבר יעשה הוא מוכן לעזוב את המקום.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר בן אשר כי לגבי רחוב נג'ארה הוא אינו יכול לנקוב בתאריך של ההרחבה. אולם ידוע לו שהעיריה מתכוננת להרחיב את הדרך במועד קרוב.

מר סויסה ציין שהעורר מוכן להתחייב, ולחתום על ערבות, ולהוסיף סעיף שמרגע שיקבל צו פינוי יהיה חייב להתפנות. וע"כ הוא ממליץ לאשר את הבקשה.

החלטה: 1. לקבל את הערר ולאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
המבקש יחתום על כתב ערבות לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריה בגין התחייבותו להתפנות לעת בצוע הרחבת הכביש וכי אישור הבקשה לא יהווה עילה לתביעת פיצויים בעת הפינוי.

4. יב - 2888 - ערר סימה צדיקו בשם סבה שמואל על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 11.9.89 לדחות בקשתו לרשיון עסק למועדון - גוש 46 חלקה 56 רח' הכרמל שכ' מחנה יהודה (תיק עסק 1/9444)
הצדדים הוזמנו כחוק.

(פרוטוקול מחוזית 8.2.1990)

<u>הועדה המקומית החליטה מיום 11.9.89:</u> לדחות את הבקשה לפתיחת העסק מאחר ומדובר בפתיחת עסק חדש בשכ' מגורים המאופינת ע"י בתי מגורים קטנים ונמוכים וחצרות פנימיות

<u>גב' זיגלמן</u> הסבירה שמדובר בבקשה לפתיחת עסק מועדון למשחקי רמי בשכונת מגורים. עפ"י תוכנית המתאר אזור מגורים 3 העסק המבוקש לא כלול ברשימת העסקים המותרים לכן, הוגשה בקשה לשימוש חורג ל-3 שנים. הועדה המקומית החליטה לפרסם לפי סעיפים 149 ו-151, ולא הוגשו התנגדויות. בועדה המקומית הציעה גב' קמינקר לדחות את הבקשה משום צביון השכונה, המיועדת לשיקום ושיבת לשכונת אוהל משה. הבניסה לחנות היא בתוך השכונה אבל היא פונה לרח' אגריפס. הוגש ערר ע"י גב' סימה צדיקו - בעלת המקום.

בפני הועדה הופיעו גב' סימה צדיקו, סבח שמואל - המבקשים/עוררים ובא כוחם עו"ד שניצר. בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר גדי ברנדס.

<u>גב' צדיקו</u> הסבירה שמדובר בנכס שבעבר היה שייך לאביה. במקום היה רשיון לבית קפה במשך 30 שנה. לאחר שנה ממות אביה הושכר המקום למר סבח. כשנכנס מר סבח למקום הגיש בקשה לפתיחת בית-קפה. הועדה המקומית דחתה את הבקשה מהסיבה שמדובר בבתים נמוכים למגורים והדבר מהווה הפרעה. לדבריה 80% מהבניין נמצא בבעלותה ולא התקבלו התנגדויות מצד השכנים. [illegible]

<u>מר בן-אשר</u> שאל מהיכן נמדדת מרחק הכניסה.

<u>גב' צדיקו</u> השיבה שבנתה מדרגות בהמשך רח' חברמל-קיבוץ השער. כשנכנסה למקי שנתיים נשפטה וכיום תדבר בטיפולה של הועדה המקומית במשך שנתיים.

<u>מר ברנדס</u> ציין שהבניסה היא היום דרך מדרגות שנבנו ללא היתר קיימים שני אספקטים:
1. האם השימוש מותר בהתאם לאותו משר האם צריך לקבל הבהרות לגבי האופי שלו - האם הוכם את השימוש השימושים.
2. דרך הגישה שכיום יש מגישה מלאשר כל פעולה במקום. קיום העסק מותנה שדרך הגישה תהיה מאושרת.

<u>גב' צדיקו</u> הסבירה שניכנסה בסך 2000 ש"ח ובכל שנה על תנאי של המדרגות. השופטת פסקה שימשיכו לטפל ברשיון תוך 7 חודשים. המשיבה, כשאביה היה חי בית הקפה עבד. המדרגות היו נכנסות דרך השירותים. לכן, שינתה את הכניסה לתוך החדר מפאת האסתטיקה.

<u>עו"ד שניצר</u> ציין שגב' צדיקו עשתה הפרדה בין רישוי העסק לבניה. הבניה נועדה לשפר את האיכות שלגביו מבקשים רשיון לעסק. אילמלא זה אפשר להגיד שהמקום יהיה מוזנח על כן זו השבחה של הנכס.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שהמדרגות ניבנו בשטח של דרך ציבורית ועל כן, אי אפשר לקבל היתר לבניית המדרגות.

<u>עו"ד שניצר</u> השיב שהמדרגות מופיעת מזמן בטאבו.

<u>מר סויסה</u> שאל למה משמש המועדון.

(פרוטוקול מחוזית 8.2.1990)

<u>מר סבח</u> השיב לקפה, תה ומשחקי רמי, שעות הפתיחה הן מ-10.00 בבקר עד 10.00 בלילה. זהו מעין מועדון פנסיונרים שכונתי.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות.

<u>הוחלט:</u> לדחות את ההכרעה עד לאחר התייחסותו של מר גדי ברנדס.

5. יב - 10917 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 30.10.89 בגין בקשת [redacted] לתוספת בניה - גוש 414 חלקות 129, 180 רח' כורצאק שכ' קרית יובל (תיק/בנ/89/538)
הצדדים הוזמנו בחוק.

<u>הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 30.10.89:</u>
א. לדחות את ההתנגדות, קיר הבניין המוצע להיבנות בסטיה של 1.30 מ' יהיה ללא פתחים ולא יהיה בו משום פגיעה בפרטיות וחדירה לתחום הפרט ואילו מחוזי הבניה הס כמטה מהמותר באזור.
ב. לאשר את הבקשה כמוצע ובתנאים הבאים:

1. הקירות החיצוניים של התוספת יותאמו בגוונם לסוגם לקירות של הבניין הקיים.
2. [illegible] מהנדס מכון התקנים לישור מר תמים, אישור על התקנים בניה ומדרכה.
3. היתר הבניין יוצא בשני שכנים, בשכנ' יוצא היתר שבוע לפחות מהבנינים הבנויים בחלק הצפוני של המגרש והמובעים להריסה.
4. לאחר ביצוע בעין של הריסת המבנים הנ"ל יוצא היתר בניה עבור התוספת המבוקשת דלעיל.

<u>גב' זיגלמן</u> הסבירה שמדובר בבקשה לתוספת של 2 חדרים וחדרי שירות לדירה קיימת בבנין בן 2 קומות, שנמצא ברח' קודצ'אק בשכונת קרית יובל. כמו כן מציעים להרוס חלק מהבנינים הבנויים בחלק הצפוני של המגרש. ישנה סגיעה בקו הבנין הצדדי מזרחי בשיעור 1.30 מ' (ללא פתחים) הבניה היא בקיר משותף. לאחר פרסום הבניה הגיעו שני מכתבים מכיון שהבניה המשותפת היא לא לפי הסכמתו עם השכן, על כן מבקש להתנות קודם הריסה ואחר כך בניה.

בשני הועדה הופיעו [redacted] - העורך בשם המשיבה הועדה המקומית להבנון ובניה הופיע מר גדי ברנדס, כמו כן הופיעו אדריכל גולד [redacted] - המבקשים.

<u>מר [redacted]</u> הסביר שבעבר נלקח ממנו שטח של 80 סמ' בזמן שעוד לא התחיל לבנות דירתו, נמצאת בקומה למטה ויש לו 13 ילדים, והוסיף שהתחיל לבנות קודם למר [redacted]. ההוספה היתה של 2 חדרים. בשבנה אותו חייבו אותו בהון של 11,000 ל"י. בעבר בנה יחד עם הדיירים הקודמים שמכרו לו את הדירה. הדבר בוצע לפני 15 שנים. השאלה היא. שבעתיד הבניה תהיה על תקרה שלו בניין שהקיר שלו ושל מר אבו-חצירא הוא קיר משותף.

<u>מר ברנדס</u> ציין שההתנגדות מתייחסת לגג שהוא לאורך קו ההפר.

<u>אדריכל גולד</u> ציין שהבית של מר [redacted] חודר פנימה לתוך המגרש 24 מ'. למעשה יחד עם התוזזה ניתן לאמר שמר [redacted] נשאר בחלקו.

<u>מר ברנדס</u> ציין שמבחינה חוקית בנוסף להקלה צריך היה לבקש את הסכמת השכן לבניה בקיר המשותף. הגג משתרע גם על הגוף הראשי בפי שהיה קודם לכן. חלק מבקשה זו היא לבנות גם גג רעפים.

אדריכל גולד הסביר שהבקשה היא לתוספת הגדלה ושינוי הגג.

מר ברנדס ציין שלפי הבנתו הבקשה כאן מורכבת מכמה אלמנטים: בניה, הגדלה ובנוסף לכך מדובר בקירוי גג רעפים שהיה קיים קודם לכן, התוכנית לדעתו לא ערוכה כהלכה חסרה קומת עמודים במפלס התחתון ואין חזיתות.

מר [redacted] הסביר שהוא בעל הדירה. הדיצפה היא משותפת אבל החלקות שלו ושל מר [redacted] הן נפרדות. לדבריו, ביקש ממר [redacted] שיחתום על הסכמה בתנאי שיורחר לו על 24 מ"ר.

לאחר צאת העדדים את אולם הישיבות ציין מר סוויסה. שהבקשה לקויה לחלוטין.

החלטה: להחזיר את הבקשה לועדה המקומית, והועדה תסב את תשומת לבה לבעיות בניה בקיר וגג משותף.

6. יג - 10909 - ערר אשר הורי על החלטת ועדת המשנה המחוזית בישיבתה מיום 30.10.89 לדחות בקשתו לשימוש חורג למכירת מכוניות וחלקי חילוף משומשים - גוש 3420 חלקה 8 - רח' מסוף החרוש (תיק עסק 1/9406)

העדדים הוזמנו כחוק.

[redacted]

גב' זילכה מדברת בבקשה לשימוש חורג באזור המיועד למגורים 1 שנמצא בשכונת מסוף חיים. הבקשה היא למכירת מכוניות וחלקי חילוף משומשים ב-1981 ניתן רשיון רגיל. ב-1983 הודיע הפיקוח העירוני שהרשיון נשלל כיון שיעוד המגרש שונה למגורים. הוגשה בקשה לשימוש חורג היו התנגדויות. ועדת המשנה קיבלה בעקרון את ההתנגדויות אבל המירה שימוש חורג לשנתיים והודיעה שזה המועד האחרון. היתר לשימוש חורג הסתיים ב-27.2.88, הוגשו שוב בקשה לשימוש חורג ונדחו. ב-1987 המשיכו להפעיל את העסק.

בפני הועדה הוכיחו האנשים חורגי העומדים מבקשים. בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר גדי ברנדס. כמו כן, מר גוטמן יצחק מהאיגוד הארצי למסחר.

מר חורב מציין שבקשתם לועדה המקומית היתה להקמת מסגריה אולם בקשתם לא נתקבלה, על כן מבקש עסק לחלקי חילוף ומכירת מכוניות.

מר ברנדס השיב שלפי תב"ע 3045. האזור מיועד למגורים. במסגרת הועדה המקומית הוגשה חוות דעת שלילית מאגף לרישוי עסקים והיחידה לאיכות הסביבה.

מר חורב הסביר שברח' מסוף חיים קיימים הרבה עסקים, וקיים שם עסק, שהוא בעצו סגירה. בעל העסק משכיר כל שנה את המגרש שלו לכמישהו אחר. לדבריו ניסו בכל הדרכים להגיש להסכם של 2 עסקים. ומוסיף שאין בידם פרנסה אחרת ואינם רוצים לעבור על החוק. על כן מוכן להתחייב בפני הועדה שבמידה ותהיה בניה בעוד שנה שנתיים, ויצטרכו לבאת משם יצאו משם. קיימת מסגריה באזור כבר 20 שנה מתחבי חטוי יש בית מחוזים ישן ובבד המערבי יש כיון של מרי ורק.

<u>מר גוטמן</u> מבקש שהועדה תאשר שימוש חורג היות ולא משנים בזמן הקרוב את האזור. ומשפחת חורי מוכנה להתחייב שבזמן שיצטרכו לעזוב את המקום יעשו כן.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות ציין <u>מר סויסה</u> כי לדעתו הנימוקים של אגף איכות הסביבה. ואגף רישוי עסקים לא משכנעים, לכן אפשר לאשר שימוש חורג ולאשר את הבקשה לתקופה של שנתיים.

<u>החלטה:</u> א. הועדה רושמת לפניה כי הוגשה בקשה לשימוש חורג ומורה לועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום הבקשה כחוק לתקופה של שנתיים. הועדה תשוב ותדון בבקשה בתום המועד להגשת התנגדות.
ב. הועדה מורה למבקש להפקיד התחייבות אצל היועץ המשפטי של העיריה.

7. יב - 10914 - ערר משפ' [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 25.9.89 לדחות בקשתם להבלטת מרפסת - חלקה 445 - רח' מורגנטו שב' רמות (תיק/בנ/313/89)

הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 25.9.89:</u>

<u>ב. הנקמן</u> הסביר את בקשה להבלטה מרפסת בשטח המותר. לדבריו, הבקשה היא להבלטה מרפסת בהיקף במגרש נמוך ו[illegible] מערבית במרחק 5 מ'. המבקש שני מבתבי התנגדות נשוי דיירים. שהוגש שהבקשה תפגע את גמלון הבנין. והדש בעיות הדיבות.

בפני הועדה הופיע גב' [redacted] - ערר/מבקש בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר גדי ברנדס.

גב' [redacted] הסבירה שהתנגדות העיקרית היתה שזה פוגע בחזית. אך למעשה הבעיה היא סמנטית - חזית אחת לא דומה לחזית אחרת. הציגה תמונות בפני הועדה וציינה מיקום דירתה. המקום שרוצים בו הבלטת מרפסת אינו בחזית, ועל כן איננו מבינים את הסירוב.

<u>מר סויסה</u> מציין שלא התכוונו לחזית הבנין מעבר שזה פגם ארכיטקטוני.

גב' [redacted] הסביר שחזית הזו היא באישור העיריה באותה מרפסת אין שום חלון בקיר לא של השכנים ולא של אף אחד אחר. המרווח בין בנין אחד לשני עומדים בקריטריונים לפי מה שהבינה אישית לא בדקה.

<u>מר ברנדס</u> מסביר שהנימוקים לזחיה היו בעצם שניים: פגיעה ארכיטקטונית ב מ' מרפסת, זו בקשה שבד"כ לא מאשרים אותה בשום מקום - מאשרים מרפסת בשהיא מחוברת לשאר חלקי הבית. בבקשה הנדונה אין גישה ישירה לבית. עפ"י התוכנית זה מקושר למעין פטיו כניסה שמוביל למדרגות. המרחק בין הבנינים בין בית זה לבית סמוך הוא קצת פחות מ-7 מ' יש מעין שביל מעבר. ישנה פה בעיה של קירבה בין הבנינים. הבנינים עומדים על חלקות נפרדות. נניח שיש סו גבול מסויים בין בנין זה כבנין שני נניח שקו זה עומד באמצע. החיבור שמרפסת זו תגיע לגבול, ובמידה כזאת היא מהווה סכנה ניכרת כי מהרחק בין שני הבנינים הוא 3.50 מ' והמרפסת 1.50 מ' רק שהיא תגיע לגבול התיאורטי, וכבן לא ניתן לאשר.

גב' [redacted] מציינת שאינה בקיאה בענין החוקי. המרפסת מקבילה לחלקת הדשא, שמשמשת מרווח בין הבנינים דבר זה אינו חורג. 8 מ' זה מעט ומקובל.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות, ציין מר קוניסה כי כדאי לקבל את המלצת הועדה המקומית.

החלטה: 1. לדחות את הערר, ולא לאשר בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.

8. יב - 10610 - ערר [redacted]: משפחת [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 18.9.89 בדין בקשת משפחת [redacted] להוספת בניה - גוש 398 - חלקה 14 רח' אנילביץ - שב' קרית יובל (הוק בן 88/334)

הצדדים הודמנו כחוק.

הועדה המקומית החליטה בהשיבתה מיום 18.9.89:

א. לקבל את ההתנגדות של גב' נ' שהתיחסה לתוספת המוצעת ע"י משפחת [redacted] בחזית קדמית ולפגיעה של סע"ב מ' מגבול המגרש מאחר והועדה שוכנעה כי תוספת בגודל ובמיקום המבוקשים לאור הפגיעה מהותית באיכות חיי ותתפוך דירתה לדירת מרתף.

ב. לדחות את ההתנגדות של מר [redacted] שהתיחסה לתוספת המבוקשת ע"י משפחת [redacted] מאחר והתוספת המבוקשת בדירת מהותית ומפגיעה במו הנוף

ג. לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:

[redacted]

בבני הועדה הופיעו מר אברהם [redacted]/האדריכל [redacted] עו"ד שרון. בשם המשיבה הועדה המקומית [redacted] כמו כן הופיעו משפחת אדריכל [redacted] משפחת [redacted]. ובא עוזר שמואל בשר המציג את גב' נעמי נוי.

עו"ד שרון [redacted]. הבנין מוקם במרוץ [redacted] שנשאר מגודם של התוספת הבנוית סמוך מרחק מ' - ח' אנילביץ ומפלס 2 - הוא בתחתון, הדירה מוקמה בדירות לחתי בורבוב. כדי להגיע לדירת משפחת [redacted] צריך לרדת 6 מדרגות. ישנו מדרון ממשפחת אנילביץ למשפחת [redacted] כל הבנין מכוסה מהצד המזרחי. כשהועדה המקומית קובלת את התנגדות גב' נוי בטענה שהתוספת המוצעת תיפגע באיבות החיים, ואם בונים בחזית הבנין הבית יחפך למרתף. לדבריו, אם יבנו בצד האחורי תהפך הדירה של משפחת [redacted] למרתף ללא איבות חיים. הדרישה של משפחת נוי להרחיב את הדירה הקיימת ב-4 מ' אחד לכיוון הסנון ושניים לכיוון השני. דרישתו, שיהיה איזון בדרישות באשר משפחת נוי תובל נזבול מלא של כל הזה הבניה ברגע שהוא תרחיב משפחת [redacted] לא תוכל להרחיב. לדעתו, הזכויות בדיוק להיות מחולק ת בין שתי המשפחות.

עוד ציין, שושנה פגיעה אסתטית בי תהיה בליסה, ובן יש דרישה לשנות גם את הגג כיון שישנו רצון לחזק את הגג. אם זה יחוק גם על הצד האחורי ישנה פגיעה נוספת שאינו יודע אם הועדה התיחסה רק להרחבת החדרים. או גם להרחבת הגג. לדעתו, אם יבנו את כל הבנוית או אפשר יהיה לבנות בדירה ומציין שגב' נוי הבעה התנגדות.

מר [redacted] ציין שהגיעו עם גב' גיר להסכמה ובן מוסיפים שהוסרה בקשת הערר שהוגשה.

מר סוריסה ציין שהוא מסכים להסרת הערעור שהוגש.

מר ברגדס הסביר ששתי הבקשות הן לתוספת בניה בקומה א' לבניה על עמודים. התרשמות הועדה המקומית היתה שיש פגיעה בקוי בנין. כשהועדה המקומית דנה היא שוקלת לשפר את תנאי חייהם של הדיירים, ועל כן מעדיפה לתת אפשרות לשיפור התנאים גם במקרה שזה עלול לגרום לאיזו שהיא פגיעה לאנשים המתגוררים למטה.

גב' [redacted] ביקשה להתייחס לדברי עו"ד טראגן. לדבריה, המדרון אינו כה-כך מדרון. ומר [redacted] בנה בעבר כשהיה לחוץ ואשתו ילדה תאומים. מצבם דומה למצבו של מר [redacted]. היא הסבירה שמשפחתה מונה 5 נפשות ובקרוב יתווספו עוד ילדים. הדירה היא עם עובש. היא מבקשת בצורה חוקית תוספת של שני חדרים. הדירה היא בגובה 3 מ'. אם בונים על עמודים התוספת היא של 1 מ'. מר ויטאל בנה ללא היתר בניה מכוערת שמביאה לבלוך וגנבים ובנוסף, טוענת שבעייתה היא של איכות חיים.

אדריכל גרוס (מייצג את משפחת [redacted]) - ציין שידוע לו שיש בעיריה חוק שלא מעוגן בכתובים שלא ניתנים לבנות בניה על עמודים כי הדבר לא מומלץ. העיריה מניומוקי אסתיטיקה שומרת על כך.באדריכל הוא סבור שהוא מבין זאת. [redacted] המחוזית לא קיבלה את הערעור. משפחת [redacted] בעבר בנה ללא היתר למניע הכוך חוקי ממשפחה שרוצה לבנות כפי החוק. מבחינה סביבתית ישראל היא בעל הנכס ואדם שרוצה לבנות צריך לשם כך את הזכות בקרקע. התוספת המוסיף שהבקשה היא של שתי משפחות שהיום בבעלות. ומבחינת קנה ועדה על מנת לבנות לפי החוק. ומציין שהוא מוכן לקבל כל הצעה אך לממש את זכויות משפחת לוי מבלי לפגוע באחרים.

מר בן-אשר ציין שמדובר בבית משותף, ובמשך המוצעת מציעים לבנות בחצר המשותפת, ואכן ישנה בעיה בזכויות בניה.

אדריכל גרוס ציין שיש לו את אותן זכויות בניה.

עו"ד טראגן הסביר שבכל החלטה של הועדה מתן הרשיון לא ניתן זכות קניינית לבעל הרשיון. מבחינה משפטית לא נמצא זכות בניה אם אכן היה בידם רשיון לא יוכלו לממש אותו. ומציין שאם ישנה טענה שלפני 10 שנה מר ויטאל בנה ללא היתר, כיום זה נחשב בגדר עבר. היום מדובר על בקשה חדשה שלא הוגשה בבית משפחת [redacted] אם תתבצע התוספת המבוקשת.

עו"ד טראגן שאל מדוע הועדה המקומית חורגת מדבר שלא אישרה קודם לכן. לדעתו, אין לסטות מעיקרון זה ומבקש לא לאשר פגיעה בקוי הבנין כי כשמשפחת [redacted] תרחיב את דירתה דירתו של מר [redacted] תהפך לקבר ללא אור.

מר בן-אשר ציין שבתכנון נבון של שני הדיירים זה לא יגרום לקבר.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות גב' פלאום הקריאה מפרוטוקול של הועדה המחוזית מיום 25.10.88 את הנימוקים שהיו בעבר "מר שטיין ציין שהבעיה העיקרית איננה בנין קוי הבנין אלא סתימת אור ואויר מהדירות הקיימות בקומות התחתונות כתוצאה מבניה על עמודים והפגיעה האריכיטקטונית שהיא מהווה לדבריו, ואילו עתה אומרים שיהיה שם כבר בשעה שהועדה המקומית אישרה זאת.

(פרוטוקול מחוזית 8.2.1990)

<u>החלטה:</u> 1. לקבל את בקשתם של משפחת [redacted], ולבטל את הערר.
2. לקבל את הערר של מר אברהם [redacted], ולדחות את הבקשה של משפחת [redacted] מכיון שהבניה תהווה פגיעה מהותית באיכות החיים והדירה תהפוך לדירת מרתף.
3. הועדה רואה לנכון והיא עומדת על העיקרון שהבניה תהיה משותפת לשתי הדירות.

אליהו סויסה

י"א באייר תש"ן
6 במאי 1990

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית לעררים כישיבתה מס' 2
שהתקיימה ביום ה' בח' בסבת תש"ן (25.1.90)
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו: א. בן-אשר - מתכנן המחוז
ש. כהן - נציג שר הבינוי והשכון

נכחו: מ. זיגלמן - לשכת תכנון המחוזית
א. מורנו - לשכת תכנון המחוזית
ס. סיידמן - מזכירת ועדת המשנה המחוזית
י. פקאוס - לשכת תכנון המחוזית
י. צרפתי - לשכת תכנון המחוזית

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

1. יב - 108/5 - ערר משפ' [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 29.5.89 בגין בקשתה להבלטת מרפסות גוש 103 חלקה 56,57 רח' פישל שכ' הבוכרים (תיק בנ/89/291)

המשך דיון מיום 26.12.89

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.5.89:

א. לדחות את הבקשה בהיותה סטיה ניכרת בקווי הבניה ונוגדת את התב"ע 214ס האוסרת על הבלטת מרפסות זיזיות.

ב. הועדה ממליצה על הכנת תכנית בנין ערים להפקדה שתוכן ע"י המבקש, המאפשרת הבלטת מרפסות זיזיות בחלקה הנדונה.

הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 26.12.89:

לדחות את ההערעה לבדיקה משפטית

גב' פלאום הזכירה את החלטת הועדה מיום 26.12.89 והקריאה את חוות דעתה של הגב' חוה.

"נראה כי בנית המרפסות על פי המבוקש בחזית תהיה סטיה ניכרת מהתכנית התקפה שכן בסוף סע' 10 (ב) האוסרת בפורש בנית מרפסת וכל שינוי בקוי הבנין בחזיתות. לפיכך על פי הוראה מפורשת זו נראה גם כי בנית מרפסת כמבוקש תהיה סטיה ניכרת מהקביעות הארכיטקטונית של התכנית"

מר זונגפכר ציין כי המבקשים טוענים שישנם כמה בנינים גובלים שקיבלו היתרי בניה דומים כמו כן בתיק בנ/84/52 בנוסף ציין שרח' פישל צריך היה להיות מדרחוב. אך כעת ישנו רחוב שמונע את המשפחות מהאפשרויות לשכון את הילדים לשחק למטה.

מר סוריסה ציין כי למרות המצב המתואר אי אפשר לאשר את הבקשה כי היא מהווה סטיה ניכרת לפי חוות הדעת המשפטית.

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

2. יב - 1040/4 - ערר משפחת [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14.9.87 בגין בקשתה לשינויים בתוספת - גוש 398 חלקה 88 - רח' קליינמן - שכ' קרית יובל (תיק בנ/86/970)

דיון חוזר מיום 2.2.88 הצדדים הוזמנו כחוק.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.9.87

לדחות את הבקשה אשר אינה תואמת את נספח הבנוי של ת.ב.ע. 3158.

גב' פלאום הסבירה את מהלך הדיון הקודם ואת החלטת הועדה המחוזית מישיבתה מיום 2.2.88, "לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה". לאחר הדיון התברר שהמתנגדים לא הופיעו לועדה וההזמנה לדיון לא הגיעה אליהם, ולכן הוחלט להזמינם.

בפני הועדה הופיעו מר וגב' [redacted] - המבקשים/המערערים בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר ג. ברנדס

מר [redacted] ציין שהוא ברח' קליינמן ובקשתו היא לבנות בהתאם לבקשה מה גם שכבר אשרו להרבה אנשים אחרים ברחוב בקשות דומות. לדבריו בקשתו היא לתוספת קטנה בחזיתות שאינה מפריעה אף לאחד לכן איננו מבין למה אי אפשר לאשר אותה.

<u>מר ברנדס</u> השיב שהבקשה הנוכחית איננה תואמת את הוראות תכנית 3158. אחרים בנו בהתאם לתכנית 3158 ולכן הועדה אשרה בקשתם.

<u>מר [redacted]</u> הסביר שהיו כמה בנינים ברחוב שהיו באותו מצב אך לפי תב"ע 3158 שאושרה, הם התנגדו בפני הועדה בטענה שהתכנית לא מתאימה להם, ואז התכנית שונתה לפי דרישתם. אך רק בבנין שלו, מכיוון שהדיירים פנסיונרים לא הוגשה התנגדות לתכנית.

<u>גב' [redacted]</u> ציינה שכן רוצים שהתוספת תשמש כחדר, מכיון שחדר מאוד נחוץ להם.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שלפי האינפורמציה הקיימת בפני הועדה, הבקשה היא לתוספת למרפסת, ולא תוספת לחדר שאותו לא ביקשו.

<u>מר [redacted]</u> ביקש מהועדה להקל עליהם. בקשתם רק למה שאחרים ברחוב כבר בנו לדבריו השופט בבית המשפט גם לא הבין למה הועדה לא אשרה את הבקשה הזיע לועדה צילום של מאמר בעיתון.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות ציין <u>מר סויסה</u> כי אין ברירה אלא לכבת בהליך של הפקדת תכנית ככל הבנין.

<u>החלטה</u> א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומינהלית.

ב. הועדה ממליצה שכדי להכשיר בדיעבד את הבניה שבוצעה יש להפקיד תכנית המראה פתרונות זהים לכל הבנין.

3. יב - 1089/ - ערר אחים סיאני בע"מ על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 11.9.89 בגין בקשתם לרשיון לנהל עסק - למשרד לקבלת הזמנות לנסיעות - גוש 70 חלקה 71 - רח' רש"י - (תיק עסק 1/9349)

<u>הצדדים הוזמנו כחוק.</u>

<u>הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 11.9.89:</u>
לדחות את הבקשה.

<u>גב' זיגלמן</u> הסבירה שמדובר בבקשה לרשיון עסק למשרד קבלת הזמנות לנסיעות רח' רש"י על פי תכנית המתאר מיועד האזורים למגורים 3 והשמוש המבוקש אינו כלול.

בפני הועדה הופיעו מר סיאני וב"כ עו"ד ברקוביץ - המבקש/המערער. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה מר. ברנדס.

<u>גב' זיגלמן</u> הסבירה שמדובר בבקשה לרשיון עסק למשרד קבלת הזמנות לנסיעות ברח' רש"י. על פי תבנית המתאר מיועד האזור למגורים 3 והשמוש המבוקש אינו כלול.

בפני הועדה הופיעו מר סיאני וב"כ עו"ד ברקוביץ - המבקש/המערער. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה מר ג. ברנדס.

עו"ד ברקוביץ הסביר שמדובר במשרד לקבלת הזמנות להסעות. המקבלים את ההזמנות באמצעות הטלפון לכן אין צורך בחניה צמודה. החנייה של האוטובוסים היא ברח' סורינסקי והאוטובוסים נמצאים שם לגבי מהות העסק נמצאים הרבה עסקים דומים באזור. העסק מפרנס כמה משפחות. בקשתו שהועדה תאשר את העסק לשנתיים עד שימצא מקום אחר או שיאשרו באזור משרדים. לדעתם אין התנגדות של השכנים ובתוך הבנין עצמו. אין הפרעה במשך שעות הלילה. גם ביום זה לא גורם הפרעה, האוטובוסים לא יגיעו למקום.

מר ברנדס השיב שעל סמך נסיון ותלונות בעבר, המשרד הזה גרם להתנגדות נמרצת של הדיירים בסביבה כשקיים עסק ניתן זמן לחפש מקום אחר לא מבין למה לא מחפשים מקום על יד אזור התנייה.

מר סיאני ציין שהעסק קיים משנת 1983 אלא פשוט זז 80 מ"ר.

עו"ד ברקוביץ ציין כי ישנה בעיה להשיג דירה ברחוב סורינסקי.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות ציין מר בן-אשר כי העסק יכול לגרום הפרדה, במיוחד במקרה שאחד הנהגים ירצה לעצור במשרד לרגע.

מר סוויסה ציין כי אולי כדאי לפרסם ולראות אם הוגשו התנגדויות.

החלטה: לדחות את ההכרעה עד לאחר קבלת חוות דעתו של מר נקמן (שר מר גיל יניב.

4. יב - 1091ס - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 6.11.89 לדחות בקשתו להוספת מחסן - חלקה 428 - רח' מורגנטאו שכ' רמות (תיק בנ/87/615)

הצדדים הוזמנו כחוק.

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 6.11.89:
א. לדחות את הבקשה בהיותה סטיה ניכרת בקווי הבניה ואינה עומדת בהוראות תכנית המתאר.
ב. הועדה התהיה מוכנה לדון בחיוב בתכנית בנין ערים לשינוי המתאר במידה ותוגש ע"י המבקש.

גב' פלאום הסבירה שמדובר בבקשה להוספת מחסן לדירה הנמצאת בקומת הקרקע של בנין בן 3 קומות שנמצא ברחוב מורגנטאו בשכונת רמות בשנת 1987 דחתה בועדה המקומית את הבקשה. כעת מדובר באותה בקשה שהובאה שנית בפני הועדה, גם הפעם הועדה המקומית דחתה את הבקשה.

בפני הועדה הופיע גב' [redacted] - המבקש/מערער.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ג. ברנדס.

גב' [redacted] ציינה שמשפחתה גרה ברמות, ורכשה את התוספת הנדונה בשנכנסו לדירתם. בקשתם להשתמש בחלל הריק שישנו שם. לדבריה, יתכן שהמהנדסת הגישה בקשה לא מדויקת כי מה שמבוקש כבר קיים.

מר ברנדס השיב שהחלטה של הועדה המקומית נשענת על החוק. הבניה סמוכה לקיר תומך המצוי בגבול המגרש ומהווה סטיה ניכרת בקווי הבניה.

גב' [redacted] ציינה כי יכדיה גרים בתוספת. איך שהבקשה מוצגת בפני הועדה איננו נכון. הבקשה הוגשה כפני שכנו. הבקשה מתארת את הבונה הראשונה שהם, אך בנו אחרת.

מר סוויסה ציין כי כל ההליך לא היה חוקי.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות.

<u>ההחלט</u>ה: 1. לדחות את הערר, וכא לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית ומנימוקיה.
2. הועדה מדגישה שהבקשה שנמצאת לפניה איננה משקפת את המציאות ומסבה את תשומת לב הועדה המקומית לכך.

5. יב - 10912 - ערר [redacted] על החלטת ועדה המשנה המקומית בישיבתה מיום 6.11.89 לדחות בקשתו לתוספת בניה לדירות - גוש 7 חלקה 163 רח' בובשי קסמן (תיק בנ/730/89)

הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 6.11.89:</u>
לדחות את הבקשה. הבנין הקיים חורג מאחוזי הבניה המותרים באזור באורה משמעותי (30% מעל המותר) אי לכן לא ניתן לאשר כו כל תוספת.

<u>נב מראש</u> הסבירה שהדיון בבקשה להוספת חדר לדירות גג. שכיימת מעל בנין קיים בן 3 קומות ברח' בובשי קסמן. בנינה 2878 החלה בשנה. לא מאפשרת מתן הצלות באחוזי בניה והוספת קיומות.

בפני הועדה הופיע מר [redacted] - המבקש/משרער.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה - מר ג. ברנדס.

<u>מר [redacted]</u> הסביר שהתוספת היתה בניה בפחים אסבסט וזכוכית כ-10 שנים. משפחתו חשבה שהבקשה תשפר את המצב עם ציפוי באבן.

<u>מר ברנדס</u> השיב שהבנין עבר את אחוזי הבניה לדירת גג ישנה אפשרות לתוספות, אך במקרה הזה החדר הנוסף יוצר קומה רביעית, לפי תכנית 2878, אין אפשרות להוספת קומות.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות.

<u>ההחלט</u>ה: 1. לדחות את הערר וכא לאשר את ה הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.
2. הועדה תהיה מוכנה לדון בחיוב בהפקדת תכנית בנין ערים.

אליהו סוויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

ז' במאי תש"ן
2 במאי 1990

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ישיבת מס' 2
שהתקיימה ביום ה' [illegible] בשבת תש"ן (25.1.90)
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו:</u> א. בן-אשר - מתכנן המחוז
ש. כהן - נציג שר הבינוי והשכון

<u>נכחו:</u> נ. זיידמן - נשכת תכנון המחוזית
א. מורנו - נשכת תכנון המחוזית
כ. [illegible] - [illegible]
י. פרנקו - נשכת תכנון המחוזית
י. גרסון - נשכת תכנון המחוזית

1. יב - 10913 - ערר [redacted] על החלטת רשות הרישוי המקומית בישיבתה מיום 5.11.89 בבקשה לבניית מרפסת - גוש 244 חלקה 143 - רח' סנהדריה מורחבת (תיק בנ/89/765)

הצדדים הוזמנו כחוק.

רשות הרישוי המקומית החליטה בישיבתה מיום 5.11.89:
לדחות את הבקשה המהווה פגיעה ארכיטקטונית בחזית הבנין, יש להציע פתרון למרפסות סוכה לכל הבנין או לפחות לאגף זה בכל הקומות.

גב' צרפתי הסבירה שמדובר בבקשה לבנות 3 מרפסות בקומה שניה של בנין קיים בן 5 קומות. המרפסת הקטנה הקיימת מיועדת להריסה.

בהעדרו של מר [redacted] שהוזמן כדין הוקרא מכתב הערר מיום 5.12.89.

"פנינו לעירית ירושלים בבקשה לבניית מרפסת לסוכה ובקשתנו נדחתה מסיבה ארכיטקטונית אני מאד מבין ומעריך את הצורך בשמירה על הארכיטקטורה של העיר אבל נראה לי שאין זו סיבה מספקת למנוע ממני לחוג את חג הסוכות [illegible]

[illegible] שכל השכנים כולם כן בנו ואנו [illegible] הבר נשמע. אנו מאוד [illegible] נא להתעלם ולאשר לנו בקשתנו בפיוחד שהבנין שלנו הוא במקום צדדי ואינו פוגע בשום חלק הוא חלק מלהיות מפגע ארכיטקטוני.
ע"כ אנו פונים בבקשה בזה המבקש שיבוא בפני ועדת הערר את בקשתנו ולאשרה כי לבנות מרפסת לסוכה.
[illegible] זה נזכה בוכנו לשבת בסוכת עורך של קיימה."

בשם המשיבה הועדה המקומית הסבירה ומנימקת. עו"ד מרגלית ציינה כי הבקשה היא ל-3 מרפסות בודדות בשאינן מרפסות בכל הבנין. ידעת הועדה כי בנין הסמוך מרפסת כזירה אחת, בכי כחוק לסגירן בבנין בודד.

<u>ההחלטה</u>: לדחות את הערר. זאת מאשר את הבקשה בהתאם להחלטת רשות הרישוי המקומית ומנימוקיה.

2. יב-10915 - ערר משפחת [redacted] על החלטת רשות הרישוי המקומית בנין בקשתו לבניית מרפסת רח' [illegible] שכ' הר נוף (תיק בנ/89/774)

הצדדים הוזמנו כחוק.

רשות הרישוי המקומית החליטה בישיבתה מיום 5.11.89:
לדחות את הבקשה. ההחלטה פגיעה אלכיטקטונית. ניתן כדין רק בבקשה לכל הבנין.

גב' פכאוס הסבירה שמדובר בבקשה להגדיל מרפסת קיימת בדירת הנמצאת בקומה שניה של בנין בן 4 קומות. המרפסת פונה לחזית הצדדית מערבית.

בהעדר המשיבה שהוזמן כדין הוקרא מכתב הערר מיום 5.12.89.
"ביום 5.11.89 דחתה רשות הרישוי את בקשתי לסגור מרפסת בביתי שבהר נוף.

(פרוטוקול מחוזית 25.1.1990)

ברצונך לערער בפני הועדה המחוזית על החלטת רשות הרישוי מהטעמים הבאים:
א. בקשתי היתה למרפסת סוכה, בגלל סעות של הקבלן אין כדורתי מרפסת סוכה
ברצוני לציין כי תנאי הבנין אינם מאפשרים לבנות סוכה בחצר הבנין או
על גגו, כך שלמרות שמשפחתי גדולה אין באפשרותי להקים סוכה ללא
המרפסת המתוכננת.
ב. לבנין השכן ניתן רשיון הבניה לאחד הדיירים למרפסת סוכה, הבנין דומה
בצורתו החיצונית לבנין בו אני גר, והמרפסת שהוצעה היא כמעט זהה
למרפסת שבבונותי לבנות. בדחיית בקשתי יש, כמדומה לי, מדיניות של
"איפה ואיפה" בהחלטת העיריה לגבי מתן רשיונות.
ג. טענת רשות הרישוי היא שהבקשה מהווה פגיעה ארכיטקטונית. לטעניות
דעתי, אין פגיעה חיצונית בבנין, מאחר ובהתיעצות עם האדריכל,
ניצלנו בכיסה של המרפסת קיימת וכן שקע בבנין בכל דירתי הבנין נתנו
רשותם לכך על פי הנימוקים לעיל אבקש לערער על החלטת רשות הרישוי.

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

<u>מר ברנדס</u> הסביר שהבקשה היא של דייר אחד בבנין. הועדה המקומית רוצה לראות פתרון למרפסת לכל הבנין. על מנת שתהא לבנין הופעה אדריכלית נאה ומסודרת ותתן אפשרות לכל הדיירים להוסיף מרפסות סוכה לכא הפרעה של דייר לשכנו.

<u>הוחלט</u>: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת רשות הרישוי המקומית ומנימוקיה.

אביהו סוסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

יב' באייר תשן
6 במאי 1990

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ובניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית להיתרי בניה לישיבתה מס' 2

שהתקיימה ביום ה' כח' בטבת תש"ן (25.1.90)

יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו:</u>	א. בן-אשר	-	מתכנן המחוז
	ש. כהן	-	נציג שר הבינוי והשכון
<u>נכחו:</u>	מ. זיכלמן	-	לשכת תכנון המחוזית
	א. מורנו	-	לשכת תכנון המחוזית
	ס. טיידמן	-	מזכירת ועדת המשנה המחוזית
	י. פכאוס	-	לשכת תכנון המחוזית
	י. צרפתי	-	לשכת תכנון המחוזית
<u>נעדרו:</u>	ש. דרעי	-	נציג ציבור
	ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים

1. יב - 10717 - בית כנסת "רמתיים צופים" - ביטול מקלט - רמות דו"ח
הועדה המקומית מס' 143 מיום 17.10.88 תיק בנ/85/492
דיון חוזר מיום 15.11.88

הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מס' 20 מיום 15.11.88:
לדחות את הבקשה.

מר סויסה הסביר שמדובר בבקשה להקלה מתכנית הבינוי שבתכנית מס' 3231 היינו המקלט והפיכתו לאולם תפילה. הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 5.11.88 לדחות את הבקשה מכיון שלפי תכנית 3231 א' סעיף 8 ה' נקבע ש"כל תוספת בניה חיצונית למבנה שע"פ נספח הבינוי ו/או בשימושים כפי שפורטו לעיל יחייבו הפקדה של תכנית לפי חוק תכנון והבניה".

כעת שלחו המבקשים מכתב לועדה שבו טוענים ש"ההקלה המבוקשת - אינה מוסיפה כל תוספת בניה חיצונית ו/או פנימית ואינה משנה במאומה את השימושים של בית הכנסת ומכאי שאינה מפרה בכך דרך שהיא את ההסכם טענה זו מקובלת על דעת הנשכה, לכן מומלץ לאשר את הבקשה.

החלטה: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. יב - 1076 - מכון הרי פישל - תוספת בניה גוש 164 חלקה 252 שב' בית וגן תיק בנ/88/842
דיון חוזר מיום - 26.9.89

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.6.89:

א. הועדה רשמה לפניה את הסרת התנגדותו של עו"ד טישלר לאחר שקיבלו התחייבות כתובה ע"י נציג הישיבה הרב פועל בנוכחות חברי הועדה כי אין בבונות המכון עתה או בעתיד להקים אולם שמחות בבנין באף אחת מקומותיו.
ב. להמליץ בפני הועדה המחוזית על תוספת הקומה וכשינויים במוצע ובתנאים.

גב' פלאוס ציינה את מהלך הדיון הקודם, והקריאה את החלטת הועדה המחוזית מיום 26.9.89 כדלהלן:

א. לדחות את הבקשה, מכיון שהיא לא תואמת להוראות תכנית מס' 1042 סעיפים 8 ו-9, בענין הוצאת היתרי בניה בשטח מוסדות (אזורים מיוחדים)
ב. המבקשים יכולים להגיש תכנית מפורטת ישירות לועדה המחוזית.

המבקשים פנו לועדה לאחר ההחלטה וטענו שהבקשה הוגשה על פי תכנית 881 ב' ולא עפ"י תכנית 1042. בנספח ב' לתכנית 1042 שבו מופיעה רשימת תכניות שאינן מבוטלת ע"י תכנית 1042 כלולה ובסעיף מס' 1 תכנית 881 ב', שעליה מתבססת הבקשה.
הנשכה פנתה לגב' רווה, ולפי דעתה אפשר להתייחס לתכנית 881 ב, גם מר בן אשר הסכים.

החלטה: בבדיקה נוספת, נמצא כי ניתן להתיר הבניה מכח תכנית 881 ב', אשר על כן מאשרת הועדה את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

3. יב - 7834 - עיריית י-ם ע"י צ. ברנדס - בניה חדשה - גוש 143 - חלקה 91 רח' יוסי בן-יועזר - שכ' גונן (תיק בנ/89/593)

החלטת רשות הרישוי המקומית מישיבתה מיום 7.12.89: לאשר את הבקשה בתנאים.

מר בן-אשר הסביר שמדובר בבקשה להקמת בנין חדש לבית כנסת בן קומה אחת. עפ"י תכנית מאושרת 2008 א' מיועד מגרש 2 לבנין ציבורי ובה נקבע באופן כללי שטח לבית כנסת ללא קביעת קוי בנין או נספח מפורט. בשטח קיים בית-כנסת ועל פי התכנון מוצע להרוס אותו ולבנות במקומו בית כנסת חדש. לדעתו, הבנין המוצע קרוב מאוד למגורים הסמוכים ולדעת הלשכה הקירבה איננה הכרחית, וניתן להעתיק את הבנין ולהרחיקו מהמגורים. הבקשה אינה כוללת תכנית מדידה.

החלטה: לא לאשר את הבקשה במתכונת שהוגשה. הועדה תהא נכונה לדון בבקשה אחרת שתראה פתרון המרחיק את הבנין המתוכנן מבניני המגורים הסמוכים.

4. יב - 10920 - [redacted] - תוספת בניה לבנין מגורים - שכ' עין כרם (תיק בנ/89/424)

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 1.1.90:
לאשר את הבקשה בכפוף לכל התנאים המקובלים.

גב' זיגלמן הסבירה שמדובר בבקשה לבנית תוספת שני חדרים מעל בנין קיים בן קומה אחת. כמו כן מבקשים ציפוי חוץ קיים בקומת הקרקע באבן הריסת גזז קיימת. סה"כ השטחים ל-134 מ"ר מתוך 250 מ' המותרים היה פרסום לפי סעיפים 149 ו-151 לחוק בדבר בנית תוספת בבנין מורכב. פרס לפידור אבנים על השטח. הבקשה תואמת להוראות תכנית 2715 החלה.

החלטה: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

5. יב - 8434 - ע.מ. מזרחי ובנין - תכנית שינויים קולנוע אוריון רח' שמאי (תיק בנ/81/120)

המשך דיון מיום 27.6.89.

הועדה המחוזית החליטה מישיבתה מס' 10 מיום 27.6.89:
לדחות את ההכרעה עד לאחר שיבדק האם הועדה המקומית אשרה את הבקשה ל-5 אולמות.

בבדיקה נמצא שהועדה המקומית אישרה 5 אולמות

גב' פלאום הסבירה שבעבר אשרה הועדה בנית 3 אולמות קולנוע ולאחר מכן 4 לאולמות. עתה מוגשת בקשה לאשור 5 אולמות. הועדה כבר בקשה מהמבקש למגיש את אשורי משרד הבריאות, אגף התחבורה לגבי החניה, מהועדה המקומית נתקבל מכתבו של מר זינגר שבו כתוב:"בהתאם לבקשתכם בדקנו את הבנין הנ"ל ומצאנו כי הבנין הותאם לדרישת הועדה המקומית וכי כל השטחים אשר היו צריכים להיות אטומים עפ"י התכנית שאושרה בועדה המקומית נמצאו אטומים".

מר בן אשר ציין שישנה שאלה עקרונית, האם השטח האטום נחשב במנין שטחי הבניה. לדעתו אטימת הקירות פותרת את בעית אחוזי הבניה ומבחינה מעשית אינם אפקטיביים.

<u>הוחלט</u>: לדחות את הבקשה מכיון שהבקשה מהווה סטיה ניכרת באחוזי שטחים אטומים בבנין נכללים במנין זכויות הבניה ואין כל הוראה מתאירית המוציאה אותם מחישוב זכויות הבניה כאשר יש להם רצפה.

לפי טבלת האזורים בתכנית המתאר, באיזור מסחרי <u>שטח הרצפה</u> בכל הקומות ב-%הוא 150.

6. יב - 7971 - ע"י גבאי אליהו - בניה חדשה - מרכזים קהילתיים - גוש 121, 185 חלקות 40,30 - רח' שמעוני שב' רסקו (תיק בנ/89/784)

<u>הועדה המקומית המליצה בישיבתה מס' 17 מיום 4.12.89:</u>
לאשר את הבקשה בתנאים.

<u>גב' פכאוס</u> הסבירה שמדובר בבקשה להקמת בנין חדש, בן 4 קומות מעל קומת חניה מרח' הרצוג, ומצד רח' שמעוני יהיה הבנין בן קומה אחת. הבנין מיועד למרכז קהילתי. לעת אישור תכנית 1073 א' התקיימו דיונים על צפיפות הבניה לדעת הועדה הבקשה הנדונה נראית יותר מדי צפופה.

<u>הוחלט</u>: לדחות את ההכרעה עד לאחר שמתכנן המחוז יבדוק את התכנית בתאום עם מגישי הבקשה.

7. יב - 10898 - החברה לפתוח הדושים - עבודות עפר (יסודות - גוש 30.34 חלקה ממילא (תיק בנ/89/51)

<u>דשות הרישוי המליצה בישיבתה מיום 20.11.89:</u>

א. להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור התכנית לחפירה ויסודות בהתאם לבקשה בתנאי שהבניה עד למפלס רחוב ממילא לבצוע תוך שנה. למניעת הידוצרותם של בורות חפירה חשופים.
להבטחת האמור לעיל יש להפקיד ערבות בנקאית לשביעות רצון היועץ המשפטי מר י. אלירז. עבור חפירה בנפח של 177,000 מ"ק.
הערבות לא תהיה מוגבלת בזמן ותשוחרר רק לאחר שהבניה תבוצע עד למפלס רחוב ממילא. או עד למילוי השטח החפור. ובמידה והתכנית לא תאושר.
במידה והיזמים לא ימלאו את החפירות תוך תקופה של שנתיים עד למפלס רחוב ממילא - מכל סיבה שהיא - תמומש הערבות לצורך מילוי בור החפירה.
וגב' דוזה לא השתתפה בדיון.

<u>מר בן-אשר</u> הסביר שמדובר בבקשה לחפירה ויציבת יסודות לפתוח שטחי המסחר והמגורים וכן בנית החניונים והארקדה במתחם ממילא. החפירה והיסודות מוצעים בתחום אזורי שפ"צ ושטחים שייעודם מסחרי בתחום קוי הבנין המאושרים בת"ע 2909. לפי תכנית 2909. סעיף 12 ב' נקבע כי "בשטח הצבע הירוק תותר בנית חניונים תת-קרקעיים לרכב ומעברים ציבוריים. הכל בתאם להיתר הבניה. באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית".

מר בן-אשר הקריא מתכנית 2909 סעיף 24 לגבי היתרי בניה.

א. נקבע בזאת ובהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 13.1.87) כי תנאי למתן היתרי הבניה הוא אישור הועדה המחוזית. הועדה המחוזית תמנה מבין חבריה בעלי המקצוע בתחום התכנון והבניה ועדת משנה מיוחדת להיתרי הבניה בממילא.
ב. מגיש תכנית זו או מחליפו יהיו צד לכל בקשה להיתר בניה בשטח התכנית.

ג. תנאי להגשת בקשות להיתר בניה בשטח התכנית יהא הכנת תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים הפתוחים ולשטחים בהם מיועדת להרשם זיקת הנאה לכלל הציבור. תכנית פיתוח זו תוכן ע"י מגיש התכנית בק"מ 1:100.

ד. לבקשת להיתר בניה לכל שלב ושלב, יצורפו המסמכים הבאים:-
1. תכנית פיתוח של מגרש הבניה והתאמתו לתכנית הפיתוח הנ"ל.
2. תכנית עיצוב שלוט.
3. מסמכים המוכיחים להנחת דעתה של קרתא או מהנדס העיר את אפשרות החברה המבצעת או היזם לבצע את הבניה ולהשלימה.
סעיף ד' הנ"ל נקבע בשעתו בהנחה שהבניה תבוצע ע"י מספר יזמים ורצו להבטיח את בצוע הבניה בשלמות. אך כעת קיים יזם אחד המבצע את החלק המטחרי כולו.
לפי סעיף 15-ד-2
"לא ינתנו היתרים להריסה של בניינים, שהריסתם עפ"י התכנית, בטרם יאושר היתר בניה להקמתו של בנין או חלק מבנין באותו מגרש.
ההוראה הנ"ל לא תחול על הריסתם של הבניינים המסומנים בנספח מס' 4, במס' 1 ו-25. בתנאי שתנתנו התחייבות מטעם חברת קרתא לבל יפעלו בניינים טמונים".

מר בן-אשר הציג את פרטי הבקשה וציין את הבניינים המיועדים להריסה. ישנם גם בניינים שמבקשים לפרק ולבנות מחדש. מדובר בבנין מס' 6 בית שמרן ובבניינים מס' 19.16.4. ו-23 אך בסעיף 15 קובע ש:
שיפוץ שחזור: שיפוץ בניינים, שיחזורם ושימורם או הריסת בניינים ובנוצעו בהתאם שימור הוך ההוראות בדלקמן:
א. הריסה כעת מתן היתרי הבניה ימנה מגיש התכנית מומחה לשימור מטעמו שיהא אחראי על שימור הבניינים והחזיתות המיועדים לשימור בכל שטח התכנית במשך כל תקופת ביצוע עבודות השימור, השקום והבניה החדשה. להיתר הבניה תצורף תכנית בצוע של השימור על ידי מהנדס רשוי מומחה לדבר, שתכלול פרטים, חישובים של יציבות הבנין ושיטת ביצוע השימור, כפי שתאושר, אשר תהא חלק בלתי נפרד מחישובי יציבות הבנין ומהיתר הבניה.

ב. שימור מלא
1. הבניינים המסומנים בנספח מס' 4 במספרים 5.14.16.18 .19 ו-23 מיועדים לשימור מלא. האלמנטים הפגועים שבבניינים ישוקמו ויוסרו תוספות הבניה המאוחרות וכמסומן בנספח מס' 4)

ולגבי חזיתות נקבע, בסעיף 15 ג':

ג. שימור חזיתות
1. חזיתות הבניינים המסומנות בנספח מס' 4 במספרים 8. 15 24.22.17 ו-26 מיועדות לשימור. השימור יוכל להעשות באופנים הבאים:
א. תשומר חזית הבנין בכבד ע"י חיזוקה והאלמנטים הפגועים שבה ישוקמו בהתאמה מלאה לאלמנטים שהשתמרו בבנין. חזית שתשומר תלות עליה לגבי פתחים, מעקות, מרזבים וכו' הוראות סעיף 15 א.3 לעיל.
ב. החזית תפורק תוך תיעוד מלא של כל האלמנטים המרכיבים את פרטיה ותבנה מחדש תוך השלמה האלמנטים הפגועים באמור לעיל..
התיעוד יעשה באמצעות צילומים בק"מ 1:50 ומיפוי בק"מ 1:20.
האבנים והאלמנטים ימוספרו והמספור יצויין גם על גבי המיפוי.
תיעוד החזיתות כאמור יהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה.
האלמנטים והאבנים שיפורקו, כאמור לעיל, יאוחסנו על פי סדר במקום מוגן מפני גזק מבני וגזק רטיבות ותובטח גישה נוחה אליהם לצורך איטופס לבניה מחדש.
2. בשני האופנים המוצעים לשימור ישומר הסיד המקיים, במידת עובית המלא של האבן כמופיע בחשפים ובאלמנטים הארכיטקטוניים של הבנין

הקיים, לרבות האלמנטים הבולטים ביותר (כגון כרכובים, מרפסות וכיוצא בזה). כמו כן ישוחזרו האלמנטים של פרטי הנגרות.
3. הבנין שמאחורי החזית המשומרת ישלב בצורה אורגנית את האלמנטים של החזית.
4. במקרים בהם מאפשרת התכנית תוספת בניה בבנין שישומר במלואו או בחלקו, תבוצע תוספת הבניה בהתאמה מלאה לבנין הקיים.
5. כל האמור לעיל הוא בכפוף לאמור בסעיף 15 (א) לעיל.

השאלה שעולה היא באיזו דרך חושבים היזמים לשמור על הבנינים ולהבטיח שלא יפגעו בעת ביצוע עבודות הבניה. הרעיון הוא לפרק קטע קטע של כל קיר. ובכך לא לפגוע בחזיתות.

מר ש. בהן שאל מה יקרה אם בתוך מהלך העבודה יתפרק קיר כלשהו המיועד לשימור.

מר בן-אשר השיב שישנה כוונה לצלם את המקום ולכתוב מספרים על כל אבן לפי הוראות הביצוע:
תבוצע חפירה בנקודות מסוימות עפ"י בחירת יועץ הקרקע או המתכנן, לאורך קו בנין של המבנים הקיימים, לצורך חישוף היסודות וגיבוי נותנים A-B בתכנית 4 ו-5 (נתונים אלה ייקבעו ע"י מודד מוסמך).
יש לבצע תמיכות אופקיות ע"י קירות עם עוגנים, לפי תוכנית במקומות (בנקודות שייקבעו באתר ע"י המהנדס).
לאחר מכן יש להמשיך בעבודות החישוף של היסודות לאורך כל קו המבנים הקיימים להמשך גיבוי נתונים A-B.
עם סיום שלב זה יתן המהנדס אישור להתחלת עבודות החפירה ובניית קיר העוגנים עפ"י האפשרויות המוצעות להלן.
יש לציין כי בחירת האופן בו יבנה הקיר היא בידי המתכנן בלבד. כמו כן המתכנן שומר עצמו את הזכות לבחור באלטרנטיבה זו או אחרת בכל קטע או מפלס של עבודת החפירה ובניית הקיר, עד לסיום עבודות החפירה והגעה למפלס חפירה סופי.
האלטרנטיבות המוצעות להלן מהוות חלק ממגוון האפשרויות היכולות להתוצר תוך מהלך עבודות החפירה ובצורך דוגמא בלבד.

<u>פלס חפירה ראשון עליון:</u>
<u>אפשרות א</u>
חפירה תתבצע בסרוגין ב-3 שלבים בעומק של 2.0 מ' וברוחב 2.30 מ' עפ"י סדר קבוע.
המצוין ע"י מספור ע"ג התכנית ב- 3,2,1 כאשר שדות מס' 1 הם נחפרים נוצקים ונדרבים ראשונים ע"י עוגן. אחריהם יבואו שדות מס' 2 ואחרונים שדות מס' 3 יש להדגיש כי אין להתחיל עבודת חפירה באזורים מס' 2 <u>אלא רק עם סיום דריכת העוגנים בשדות מס' 1</u> הירידה למפלס חפירה הבא תהיה לאחר גמר דריכת העוגן בשדות מס' 3.

<u>אפשרות ב</u>
החפירה תתבצע בסרוגין ב-2 שלבים בעומק ורוחב כנ"ל המספור המצוין ע"ג התכנית ב-1 ו-2 גם כאן אין להתחיל בחפירה בשדות מס' 2 <u>אלא לאחר גמר דריכת העוגנים בשדות מס' 1</u> הירידה למפלס חפירה שני תתבצע לאחר גמר דריכת העוגנים בשדות מס 2.

<u>אפשרות ג</u>
תתבצע חפירה ב-2 שלבים בעומק ורוחב כנ"ל באשר רק בכל שדה שני יותקן ויידרך עוגן. סדר פעולות עבודת החפירה יתבצע עפ"י המספור המופיע ע"ג התכנית (גמר עבודת החפירה במפלס זה יסתיים לאחר גמר יציקת הפנים לכל עוגנים (שדות מס' 2).

9. יב' - 8980 - ישיבת תורב - בניה חדשה - בנין ציבורי לא לרווח - גוש 241.244 חלקות 96.31.19.18 - רח' שמואל הנביא (תיק בנ/83/401) .*

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מס' 15 מיום 13.11.89: על אישור הבקשה בשונה בפרטים מסויימים מנספח הבינוי של תב"ע 2669 המאושרת על אישור הבקשה בהתאם להמלצת המחלקה. המלצת המחלקה היתה לאשר את הבקשה בתנאים.

10. יב - 10611 - הכנסיה הסקוטית - תוספת בניה - גוש 17 חלקה 3 - שכ' גבעת חנניה (תיק בנ/87/775)
דיון חוזר מיום 3.5.88

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מס' 129 מיום 28.3.88:
לאשר את הבקשה בתנאים.

הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 3.5.88:
לא לאשר את הבקשה מאחר ולדעת הועדה יש בה משום שינוי אופי הארכיטקטוני של הבנין.

מר בן-אשר הסביר שמדובר בבקשה לאשר תוספת בניה בשני מפלסים ובנית מכתש בכומת המרכז שבחזית. המחוזית הועדה המחוזית דחתה את הבקשה משום שחשבה שיש בה שינוי [illegible] הבנין. הבנין מיועד לשימוש [illegible] מותר להוסיף עליו בגובה מבוקר. לאחר החלטת הועדה המחוזית סגה המחבון לועדה למשנהו הוא האדם האחרון שירצה לפגוע בבניין. לדעתו הבקשה אינה מהווה פגיעה ארכיטקטונית. אכן ההיפך, היא משפרת את התזית האחורית. על פי בקשתו הוקרים טיוח בשטח של הועדה המקומית שקבעו שהבקשה אינה מהווה פגיעה ארכיטקטונית.

החלטה: בעקבות סיור של הועדה המקומית בשטח, לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. יב - 10922 - קרן גבריאל שרובר - תוספת בניה שטח ציבורי לטיילת - גרח' כספי שכ' עפרון תקפיות (תיק בנ/88/1330)
המשך דיון מיום 25.1.90

בשנת הרישוי המקומית החליטה בישיבתה מיום 7.12.89: לאשר את הבקשה בכפוף לכך שהעבודות כמעט מבנה השירותים. התואמת את תוכנית המתאר בדבר שימושים שניתן לאשרם בשטח פתוח ציבורי. להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור בקשה לבנית מבנה השירותים.

הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 25.1.90:
לדחות את ההכרעה עד לאחר:
א. היזמים יגישו תוכנית פיתוח שיראה את מיקוי המקום.
ב. אישור של הארכיאולוג המחוזי.
ג. תוגש תביעה משפטית אם יתברר שבוצעה עבודה ללא היתר.

גב' זיגלמן הסבירה שמדובר בבקשה לבנית שרותים בתוך שטח לפיתוח הכולל שיחזור אכמנסים של בית הבד אזור משחקים, סככות צל, גינון בנית גדרות וריצוף שבילים. לפי תכנית עמ/9 יש צורך בהסכמת הועדה המחוזית למבנים בשפ"ע.

מר בן-אשר ציין שצריך לדאוג לפיתוח נכון בשטח. לא מצויין מה מה תהיה שכ' הבניה. כדאי שהמבקשים יגישו תכנית שתראה את הפיתוח ואיך פותרים את בעית הנילוי.

אפשרות ד'
כל אופציה אחרת לפי ראות המהנדס.

לדעת מר בן-אשר יש לועדה כמה אפשרויות לבדוק שהעבודה תבוצע כראוי אפשרות אחת היא לאשר את העבודה בשלבים, באופן שכל שלב יהיה כפוף לבדיקה לפני ביצוע השלב הבא. אפשרות אחרת היא שהועדה המקומית תמנה מהנדס ציבורי לפקח על העבודה. ניתן לקיים את 2 האפשרויות יחד. בנוסף, יש להוציא את בית שטרן מההיתר, מפני שישנה בעיה משפטית לגביו.

מר קוניסה ציין כי כמה גופים פנו אליו להוציא בית שטרן מההיתר, והוא הסכים לכך זאת עד שתתקבל הכרעתו של היועץ המשפטי לממשלה לגבי נושא פרוקו וההרכבתו של הבית.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת רשות הרישוי המקומית ובתנאים הבאים: א. בית שטרן והשטח סביבו עד למרחק של 1.5 מ' משני צדדיו, ו-4 מ' בחזית הקדמית ואחורית לא יכלל בבקשה להיתר הנ"ל.
ב. הועדה המקומית תמנה מפקח בניה שיפקח באופן שוטף ויום יומי על העבודות הכרוכות בבקשה ובצוע השלבים המפורטים בדלקמן:
אזורי העבודה הם כדלקמן:
אזור א' מציר 1 ועד ציר 29
אזור ב' מציר 29 עד ציר 40 בכלל חלקה מס' 2.
אזור ג' חלקה מס' 11
לאור זאת שלבי הוצאת ההיתר יהיו כדלקמן:
שלב 1 יהא לאזורים א' ו-ב' ובכלל שלבי ביניים אלו
1.1 גדוד שכבות העפר העליונות עד לשכבת הסלע.
1.2 פרוק חזיתות לשמור.
1.3 המשך עבודות חציבה לאזורים א' ו-ב' במקביל.

שלב 2 אזור ג' והוא ינתן כחודש ימים לפני תחילת העבודות לפי בקשת היזם ולאחר שיתקבל דו"ח ממפקח הבנין על ביצוע כל התנאים הכרוכים בחיזוק יסודות הבניינים לשמור, פרוק ואחסון החזיתות לשימור. אין באזור שלבים אלו למניעת הריסת הבנינים המיועדים להריסה ופרוק חזיתות לשימור.

8. יב - 10786 - קרן ירושלים - אכמנטים פיסוליים - גוש 26 חלקה 137 רח' בן-מימון (תיק בנ/89/144)
המשך דיון מיום 2.5.89.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מס' 153 מיום 20.2.89:
לאשר את הבקשה.

הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מס' 7 מיום 2.5.89:
לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת.

מר בן-אשר הסביר שמדובר בבקשה להצבת פסל בשדרות בן מימון. לאחר בדיקה נוספת הלשכה ממליצה לאשר את הבקשה כפוף לבדיקה של מר נקמן נציג שר התחבורה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית, ובכפוף לאישורו של מר נקמן מבחינת הבטחת תנועה תקינה.

מר סוריסה הציע לחייב היזמים להגיש עותק של תביעה משפטית-אם אכן בוצעה העבודה ללא היתר.

מר ש. כהנ ציין שצריך את אישורו של ארכיאולוג המחוזי.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר קבלת המסמכים הבאים:
א. תוכנית פיתוח שתראה פתרון לבעית המילוי במקום ע"י היזמים.
ב. אישור הארכיאולוג המחוז.
ג. עותק של תביעה משפטית אם אכן, הוגשה במקרה שהעבודה בוצעה ללא היתר.

12. יב - 10891 - אגודת שקל - שימוש חורג לשירותים קהילתיים למפגרים ולמוגבלים - גוש 33 חלקה 158 - שכ' הר נוף (תיק בנ/89/58)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 30.10.89:

א. לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים:
1. השימוש המבוקש לא יגרום באופן משמעותי להגברת הרעש לעומת המצב כיום.
2. מערן היום המתוכנן אמור לשרת גם את תושבי השכונה והוא יגוהך באורח חרדי עבור אוכלוסיה זו הנזקקת לצרכים של ילדים חריגים.
3. העמותה הביעה נכונותה - במידה והידרש - להיות בקשר קבוע עם ההורים הגרים בשכונה ולהאזין ולהשמיע את כל הטענות כדי למנוע כל הפרעה שהיא לדיירים וכן להשתמש בבניה נפרדת (מאחורי) במידה והדיירים יעמדו על כך.

ב. להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה לשימוש חורג במבנה הנמצא באזור מגורים לשרותים קהילתיים לילדים חריגים ומוגבלים לתקופה של 7 שנים.

גב' מורנו הסבירה שמדובר בבקשה לשימוש חורג במבנה קיים הנמצא באזור מגורים לשירותים קהילתיים למפגרים ולמוגבלים. בועדה המקומית הוגשה התנגדות על ידי דיירים שהתנגדו לשימוש חורג כלשהי בבנין ההוא בגלל הסרדות ורעש שגרים בסביבה לא הגישו ערעור לועדה המחוזית.

מר סוריסה ציין כי לא ראוי לאשר שימוש חורג ל-7 שנים, לדעתו ראוי לאשר הבקשה ל-3-2 שנים ואחר התקופה הזאת לבדוק איך השימוש משתלב. בנוסף בדאי שיהיה שותף של מינהלת השכונה בהנהלת המוסד.

מר בן-אשר ציין כי במכתב של אגודת שקל ביקשו שימוש חורג ל-5 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה לשימוש חורג בהתאם להמלצת הועדה המקומית לתקופה של 3 שנים ובתנאי שמנהלת השכונה תהא מיוצגת בהנהלת המוסד.

13. יב - 10908 - עו"ד יראם - כירן - שימוש חורג - מדירה למשרד עו"ד גוש 38 חלקה 93 - רח' רמב"ן - שכ' רחביה (תיק בנ/88/458)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מס' 19 מיום 30.10.89:

א. לדחות את התנגדות המינהלת מאחר ואין למנהלת מעמד בהתנגדותה היות ואינה בבחינת מחזיק או בעלים ואיכו בעלי הנכס ויתר דיירי הבנין הביעו הסכמתם בכתב לשימוש החורג הנ"ל.

ב. להמליץ בפני הועדה המחוזית על הבקשה לשימוש החורג להפיכת דירת מגורים למשרד לתקופה של 5 שנים.

מר סויסה הטביר שמדובר בבקשה לשימוש חורג למשרד עו"ד שנמצא ברח' רמב"ן. ישנה הסכמה כללית לגבי אפשרות לשימושים למשרדים ברחוב רמב"ן לועדה המקומית הוגשה התנגדות, אך לא הוגש ערר לועדה המחוזית אין התנגדות לאשר את הבקשה לשימוש חורג.

<u>החלטה</u>: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. <u>מרחב תכנון מס' יהודה</u>

14. יב - 10902 - רמת רחל - סככה למכירות תוצרת חקלאית - בקשה לשימוש חורג - רמת רחל וחלק ב' 189/198
המשך דיון מ-26.12.89

<u>הועדה המקומית למס' יהודה</u> בישיבתה מס' 405 מיום 19.11.89:

לאשר השימוש חורג בהגבלה של שלוש שנים.

<u>הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 26.12.89:</u>
לדחות את ההברעה עד לאחר בדיקה נוספת.

בבדיקה נמצא שהסככה היא קלה ניתן להוכר אין אפשרות לאשר שימוש חורג.

<u>מר סויסה</u> ציין את מהלך הדיונים הקודמים. לאחר הדיון בדעה הוא דוחה את הבקשה ומחליט כדלקמן:
"בשמדובר בשטח בה גדול של דרך ראשון כשבדרך שמדובר במסרה היא הסכמיה בהודעתה בטעיף 7 לחוקתה - חשיבות של תיק התכנון והשכבה הוקמה במקור לנסורה תכליתו המקורית של תיק זכון הוא הפקדת תכנית שתסדיר באופן מפורט את השמוש בשטח אם הדבר נראה לועדות התכנון.
מכל מקום נדרש אישור הועדה לשמירה על הרקע תכליתי.

<u>החלטה</u>: לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג עפ"י חות דעתה של גב' רווה.

ג. <u>שימושים חורגים לעסקים</u>

15. 1/9146 - ציון כוי - מכירה ותיקון אופנועים - דרך חברון.

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

<u>החלטה</u>: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. 7/3309 - שהאס זקיוא - גורר שב' ואדי אלגוז.

17. 1/2638 - עסלי מחמד אדיב - מכירת מוצרי חשמל וקסטות - שב' אלשיך ג'אוה.

18. 7/3367 - בלדוסי סלימאן - גרירת רכב - שב' ואדי אלגוז'.

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

<u>החלטה</u>: לאשר את הבקשות הנ"ל בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 25.1.1990)

19. 7/4258 - סרחאן עומר מוחמד - משרד וחנות מוניות - שכ' סילוואן - ראס אל עמוד.

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

מר סויסה ציין שלפי חוות דעתו של מר נקמן מיום 16.1.90 יש למנוע פתיחת העסק הואיל והוא ממוקם טמוך לכביש ראשי. בהתאם לכך לא מומלץ לאשר את הבקשה.

הוחלט לדחות את הבקשה לשימוש חורג לאור חוות דעתו של מר נקמן נציג שר התחבורה.

20. 1/7535 - יעקב בן חמו - תיקון תקרים ומכירת צמיגים - רח' פנינ פינג

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

הוחלט לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

21. 1/4166 דבריקו זאכי רשות - סוכן לתיקון מכוניות - רח' ירמיהו

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי 149 לחוק ואושר ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשר לתקופה של 3 שנים.

מר סויסה ציין כי מדובר על עסק חדש ולפי מדיניות חדשה של העיריה יש בונה לשנות את יעוד האזור ממעשיה למגורים ולכן לא מומלץ לאשר שימוש חורג.

הוחלט לדחות את הבקשה לשימוש חורג מכיון שמדובר בעסק חדש שאינו תואם למדיניות העיריה לשנות יעוד האזור ממעשיה למגורים.

אליהו סויסה

ז' באייר תש"ן
2 במאי 1990

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מס' 3/90
שהתקיימה ביום ג' כ"ו בסבת תש"ן 23.1.90
ור"ר - א. סוסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו</u>:	א. איינשטיין	-	נציג מע"צ
	א. בן-אשר	-	מתכנן המחוז
	ד. ברגמן	-	נציג ציבור (מ"מ)
	ש. דרעי	-	נציג ציבור
	מ. וייזל	-	נציג ציבור
	ש. כהן	-	נציג שר השכון
	א. לבונטל	-	נציג שר הבריאות
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים
	ק. רוזנטובץ	-	נציג ציבור
	א. רחמימוב	-	נציג איגוד האדריכלים
	י. שרון	-	נציג ציבור
<u>נבחנו</u>:	פ. בלנק	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
	א. ברזקי	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
	ש.ז. זונגפלד	-	נציג ציבור (מ"מ)
	מ. זיגלמן	-	לשכת התכנון המחוזית
	ח. נחמני	-	לשכת התכנון המחוזית
	ס. סיידמן	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. פלאוט	-	מזכירת הועדה המחוזית
	י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
	ד. קאסוטו	-	נציג איגוד האדריכלים (מ"מ)
	מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית
<u>נעדרו</u>:	י. זיו	-	נציג שר החקלאות
	ד. תומר	-	נציג שר הבטחון

א. <u>כללי – אישור פרוטוקולים</u>

-פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 25 מיום 9.11.89 (נשלח ב-11.12.89)
- פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 19 מיום 14.11.89 (נשלח ב-8.1.90)
- פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 20 מיום 21.11.89 (נשלח ב-8.1.90)
- פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית לעררים מס' 21 מיום 23.11.89
- פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית להיתרי בניה מס' 22 מיום 14.12.89
(נמסרו לחברים בועדה ב-17.1.90)

<u>מר סוויסה</u> העיר כי בפרוטוקול הועדה מיום 21.11.89 יש לתקן את הדברים הבאים:
א. למחוק מרשימת הנוכחים בישיבה את נציגי הועדה המקומית.
ב. בסעיף 6 יש לרשום תכנית מס' 3555 ב' ולא 3555 א' כפי שנכתב במעות.
הפרוטוקולים אושרו ע"י חברי הועדה בתיקונים האמורים – בחתימת היו"ר.

ב. <u>כללי – תמא/ דרכים</u>

1. <u>תכנית מתאר ארצית לדרכים מס' 10/B/1 – תיקון ל-ת/מ/א/3</u>
מובא להערות הועדה המחוזית בהתאם לסעיף 52 לחוק

<u>מר בן-אשר</u> הסביר שמדובר בתכנית המתאר הארצית לדרכים ת.מ.א 3 שהוגשה הצעה לשינויים ע"מ להגמישה מצד אחד ולהוסיף לה נושאים של איכות סביבה שהיו חסרים בתכנית המאושרת.
א. התכנית קובעת תואי של דרכים ברמות שונות, אך בנקה המידה שלה שהוא 1:100,000 קשה לקבוע את התואי המדוייק (כמו במקרה של כביש מס' 60 שהיה צורך להעביר את התכנית לועדה לעררי תכניות על מנת לקבוע אם היא מהווה שינוי לתמ"א). נוסף לתואי הדרך ישנה רצועת קרקע המלווה את הדרך ושבה אסורה הבניה. ההצעה היא שתהיה הגדרה אחת לתואי הדרך ולרצועה המלווה אותה והיא תיקרא רצועה לתכנון. באיזורים שלגביהם אין עדיין תוכניות מפורטות לדרכים, תהיה רצועה לתכנון ברוחב של 300 מ' ובשיוכנו התכניות המפורטות הדרך תעבור באותה רצועה. בשטחים הבנויים ברצועה לתכנון לא תאושרנה תכניות אחרות ולא ינתנו היתרי בניה על מנת לאפשר את תכנון הכביש במקום. מבחינת מתכנני הדרכים ומשרד התחבורה ההצעה הזאת נוחה היות והיא מאפשרת להם גמישות בתואי הדרך בשלב של התכנון המפורט אך הדבר יוצר בעיה כשמדובר על דרכים ארציות הנכנסות לתוך תחומי הערים. אחת הדוגמאות הוא כביש מס' 4 שבהרבה חלקים שלו אין עדיין תכניות מפורטות ולפי ההצעה יהא מסדרון ברוחב של 300 מ' שבו תוקפא הבניה לחלוטין. כך גם לגבי חלק מתואי כביש מס' 1. הבעיות המתעוררות הן לגבי זכויות בניה מוקנות שיש לבעלי החלקות, הקפאת הפתוח העירוני ברצועה רחבה ומשמעותית וגם קשה יהיה לגורמי התכנון לתכנן את הסביבה הקרובה.

ב. בהצעה ישנן הקלות וגמישות לגבי קוי הבנין מציר הדרך והועדות רשאיות לקבוע את קוי הבנין במסגרת זו. קווי הבנין לפי ההצעה בדרך מהירה 75-150 מ' בדרך פרברית מהירה 50-100 מ' בדרך ראשית 50-100 מ' ובדרך אזורית 30-40 מ'. אך לדעתו גם גמישות זו לא מספיקה עקב הקרבה של אזורי המגורים לתואי הדרכים וגם עתה יתכן שיהיה צורך להמשיך ולשלוח תכניות לועדה המשנה שליד המועצה הארצית לענין קוי בנין. לדוגמא: כביש מס' 4 העובר בתוך אזור בית צפפה קוי הבניה לאורכו הם 10 מ'.

ג. בהצעה ישנה הוראה מפורשת שתכנית לדרכים ברמה של תכנון מתאר תהיה מוגשת יחד עם נספחי סיתור שטח – בוקל שוליים. תכניס שונים וכד'. ההצעה מסמיכה את ועדות התכנון לדרוש הבנת תסקירי השפעה על הסביבה בתנאי להפקדת התכנית. החיבה להגשת תסקירי השפעה היא דרך

פרברית מהירה . דרך מהירה ומחלפים בקטעים העוברים בשטחים מבונים, וכל קטע דרך אשר לדעת מוסד תכנון עלול לגרום להשפעה ניכרת על הסביבה. לדברי מר בן אשר מתעוררת בעיה כשמדובר בתוואי הכבישים הארציים בתוך תחומי העיר והוא מציע שבתחומי האזורים העירוניים לא תחולנה הוראות תכנית המתאר ארצית לדרכים. ותהליכי התכנון והאשור של דרכים אלו יעשו בדרך שבה מאשרים דרכים עירוניות רגילות למעט הצורך בהגשת תזכירי השפעה על הסביבה וצרוף הנספחים הנופיים.

מר כהן, מר נקמן יגבו רווח התנגדו להצעה.

מר נקמן הסביר כי לגבי שני הכבישים האמורים ישנן תכניות מפורטות ואם התעורר בעיה ויתברר שיש צורך לאשר פעילות מסוימת בתחום ה-300 מ' אפשר לקבוע הנאים לפי סעיף 78 לחוק או לחילופין להפקיד בפועל את התכניות.

מר בן-אשר טען שלא ניתן לפעול בהליך של קביעת תנאים על פי תכניות ארציות.

מר רחמימוב ביקש לתמוך בהצעה של מר בן-אשר וציין כי אם אכן מדובר על שני כבישים בכבד יש צורך להכין תכנית לגביהם שבה יוצג הכביש בכללותו עם הגדרות ברורות לגבי הזיכוי אישורן "הסיוגים שיכללו בתכניות.

גבי רווח טענה שבאשר הוכנו התכניות הארציות חשבו המתכננים על אזורי מגורים בכל הארץ ולא תמיד בירושלים ויש לתגיות שהכוונה היתה לשמור על רצועה של 300מ' שבה יתוכנן הכביש.

מר בן-אשר הבהיר שגב שרצועה של 300 מ' תיקפא כל פעולה תכנונית עד אשר תאושר התכנית הספיציפית של אותו כביש וזה דבר שעלול לקחת זמן רב. זה הדין גם לגבי תכניות שנמצאות בשלבים שונים של הכנה. גם במקרה של תכנית מאושרת כמו לדוגמא התכנית לגבי כביש מס' 4 קוי הבנין הם פחות מ-40 מ' וזה ממיקא יצטרך לקבל את אישור ועדת המשנה שליד המועצה הארצית לענין קוי בנין. לדבריו הצעתו זכתה לתגובה חיובית במשרד הפנים.

מר נקמן טען שתכנית המתאר הארצית לדרכים אושרה לפני כ-10 שנים ועתה מדובר בהצעות שינוי להכנת תקנון חדש - שבעיקרן מחמירות לגבי גושא הכנת תסקירים וכד'. המועצה הארצית תאשר את ההצעות גם בלי לקבל הערות מהועדה המחוזית תוך שלושה חודשים וכאן אין טעם להשהות את ההחלטה לבדיקה נוספת.

מר סוויסה הציע להעביר את התכנית למועצה הארצית כולל הצעותיו של מר בן-אשר.

מר רוזנטובזיק תמך בהצעותיו של מר בן-אשר.

מר נקמן חזר והתנגד לכך.

מר קורנה העלה להצבעה את ההצעה לקבל את המלצותיו של מר בן-אשר
בעד ההצעה הצביעו 8 חברים.
נגד ההצעה הצביעו 2 חברים.

החלטה: להמליץ בפני המועצה הארצית על אישור התכנית ובתנאי שהוראות התכנית לא יחולו בתחומי האזורים העירוניים של המחוז. אישור הדרכים באזורים העירוניים ישאה בדרך המקובלת של אשור תכנית מתאר מקומית או מפורטת ולכן התכנית כזו יתווסף תזכיר השפעה סביבתית ונספחים מפורטים

עם הצעות לטיפול נופי לאורך תוואי הדרכים.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ג. בקשי הודעות

2. תכנית מס' 3565 ב' - מתחם בית העירייה

מר סריסה הקריא בפני הועדה את מכתבו של מר יהונתן גולני - מנהל מינהל התכנון מיום 20.8.89, והציע שהועדה תאשר את השתתפותו של מר גולני בדיון הועדה לעת מתן היתר הבניה וכן את השתתפותו של מתכנן הפורויקט.

החלטה: לזמן את מר גולני ואת מתכנן הפרויקט לדיון הועדה בהיתר הבניה של מתחם בית העירייה.

ד. תכניות לאישור ומתן תוקף

2. תכנית מס' 3840 - תוספות בנוה - קרית ענבים
מבוא לביטול אישור התכנית מיום 21.11.89 עקב קבלת התנגדויות.

מר סריסה ציין כי התכנית הנ"ל הובאה לאישור הועדה ב-21.11.89 אך מאחר ויתר התברר שהוגשו לה התנגדויות וכן יש לבטל את אישורה.

החלטה: לבטל את החלטת הועדה מיום 12.11.89 בדבר אישור התכנית.

4. תכנית מס' 3926 - תוספת קומה לבנק הפועלים - גונן ט'

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3712 מיום 5.11.89.

בתקופת ההפקדה לא התקבלו התנגדויות.

החלטה: לתת תוקף לתכנית.

5. תכנית מס' 3926 - משברים ציבוריים להולכי רגל - יפה נוף

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3712 מיום 5.11.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלטה: לתת תוקף לתכנית.

6. תכנית מס' 3709 - תוספת בנית לבנין קיים - קרית שאנז

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3712 מיום 5.11.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלטה: לתת תוקף לתכנית.

7. תכנית מס' 1648 ג' - הרחבת דיור - רח' שטרן

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3713 מיום 5.11.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

ההחלטה: לתת תוקף לתכנית.

8. תכנית מס' 2017 ב' - הגדלת שטח בניה עבור יציע בחנות קיימת - רח' דוד המלך

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3713 - מיום 5.11.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

ההחלטה: לתת תוקף לתכנית.

9. תכנית מס' 3993 - הסמת "תת מרשה" - גבעת שאול

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3714 מיום 12.11.89.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

ההחלטה: לתת תוקף לתכנית.

10. תכנית מס' 3995 - יעוד שטח למוסד "גשר" - שכ' המנדבים

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3699 מיום 24.9.89.
בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות והוסרו במכתבם מיום 8.12.89 ומיום 31.12.89.

ההחלטה: לתת תוקף לתכנית

11. תכנית מס' 4016 - השלמת כומה רביעית בבנין ביים מרכז העיר

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3707 מיום 15.10.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

ההחלטה: לתת תוקף לתכנית.

12. תכנית מס' 2381 - בית אבות - גילה

מובא לדיון לאחר הערות מנכ"ל משרד הפנים לבני אישור התכנית ע"י שר הפנים.

<u>החלטה</u> אשר הבניד שהיה נדרש להחזיר את התכנית לדיון בעקבות הערת מנכ"ל משרד הפנים מיום 4.1.90 אשר תכנו הוא כדלהלן: "לעת בדיקת התכנית בכנוי אישור השר הוברה בניית של הושב שכונת גילה. המהנדר בבקשו כאחר המתכנן שבדק את שר הפנים.
בניית התכנית השר לשכב תנומתו על התכנית בשל מספר סיבות. הנושא נבדק

במינהל התכנון ונמצא כי מתוך מכלול הטיעונים שהעלה הפונה לשר ואשר הוצגו ברובם בהתנגדות בפני הוועדה המחוזית, לא נתנה הוועדה המחוזית את דעתה לטיעון כי תווצר מינהרת רוח בין בית הגמלאים המתוכנן לבין בנין המגורים הסמוך. לאור משטר הרוחות הקיים בגילה ונוכח מיקומו היחודי של הבנין המתוכנן ראוי לבדוק את הנושא. לפיכך מוחזרת התכנית (2 עותקים) אל הוועדה המחוזית כדי שתשקול גם נושא זה. על מנת שלא לעכב יתר על המידה את אישור התכנית מוצע להוסיף להוראות התכנית סעיף לפיו: כתנאי למתן היתר בניה יבדוק היזם את הנושא הווצרות מינהרת הרוח בין הבנין המתוכנן לבין בית המגורים הסמוך. אם תוכח בעיותיות יהיה על היזם להתחייב לבצע אמצעי הגנה, לשביעות רצון הוועדה המקומית והוועדה המחוזית". מה שהיזם נדרש לעשות זה לבדוק מה תהיה מידת השפעת הבנין המוצע על משטר הרוחות הקיים בשטח ובעיקר לגבי ביתו של המתלונן וכן שתוצאות הבדיקה יחייבו שינוי בבנין ובעקבותיו הפקדה מחודשת. לכן הציע מר בן-אשר שהבדיקה תעשה עתה בטרם תאושר התכנית ולא לדחותה עד לשלב של מתן היתר הבניה.

<u>מר לבנטל</u> ציין כי הבנין בעייתי מכל מיני סיבות ובעיקר בגלל גובהו.

<u>מר רחמימוב</u> תמך בהצעת מר בן-אשר.

<u>מר בן-אשר</u> בתגובה להערת מר סויסה - ציין שאין זו התמרה עם היזם אלא להיפך. עוד הציע שהנחיות לעריכת הבדיקה ינתנו ע"י מר יניב.

<u>מר רחמימוב</u> הוסיף שהועץ הסביבתי יגדיר מה יבדק ומי יערוך את הבדיקה.

<u>מר סויסה</u> הגיש שההנחיות תינתנה ע"י מר בן-אשר, מר יניב ואדריכל רחמימוב.

<u>הוחלט</u>: בהמשך להחלטות הועדה מיום 6.9.89 ומיום 3.10.89 - בדבר אישור התכנית הוחלט:
א. להורות על ביצוע בדיקת מידת השפעת הבנין המוצע על משטח הרוחות הקיים במקום - בתנאי לאשור התכנית.
ב. הנחיות לביצוע סעיף א' שלעיל ינתנו ליזם ע"י צוות שיכלול את מתכנן המחוז, נציג איגוד האדריכלים בועדה המחוזית והיועץ הסביבתי של הועדה המחוזית.
ג. מסקנות הבדיקה יובאו בפני הועדה המחוזית.

<u>10. תכנית מק/3284 - תוספת בניה לדורמציון - הר ציון</u>
המשך דיון מיום 15.9.88.

<u>מר בן-אשר</u> הזכיר שמדובר בתכנית לאכסניה לבאי הדורמציון. השטח מיועד עפ"י תכנית המתאר לבנין ציבורי. התכנית הופקדה בזמנו עם נספח בינוי. לתכנית הוגשה התנגדות של בעל בס-מערה שנמצאת מתחת למבנה המבוקש. הועדה שמעה את טענות המתנגד ועתה מובאת התכנית להכרעה.
טענות המתנגד היו בדקהלן:
א. התכנית פוגעת בזכויות שלו על הקרקע.
ב. התכנית קמויה מיסודה מבחינה פרוצדורלית ותכנונית.
ג. הועדה המקומית לאחר ששמעה רק טיעון אחד שלו דרשה ממנו להגיש לה את יתר טענותיו בכתב, ולכן ההליך שמיעת ההתנגדות לא היה תהליך צבורי ומסודר. (על כל פניה הועדה המחוזית שמעה את כל טענותיו).
הקיקויים של התכנית הם אלו:
1. אחת ממטרות התכנית היא שיוך יעוד שטח משפ"ח לבנין ציבורי - אך זה לא נכלל בין מטרות התכנית. אומנם מדובר בשטח קטן ולא משמעותי ויתכן שזו הסיבה שהוא לא נלקח בחשבון אך העובדה נכונה.

2. בנושא קוי הבנין - יש סתירה בין נספח הבינוי לתשריט. על פי נספח הבינוי הקומות התת-קרקעיות תיבנה עד גבול המגרש ואילו בתשריט אין סימון כזה.
3. הכניסה לבנין מחוברנת במהלך מדרגות בפינה הצפון מערבית של הבנין מדרגות אלו - שהן אלמנט בנוי - הן מחוץ לתחום התכנית ועל חלקה של המתנגד.
4. על פי התשריט מדובר בבנין ציבורי. ובהוראות התכנית נקבע שהשימושים בו יהיו בהתאם למה שנקבע בתכנית עמ/9 לגבי בנינים ציבוריים. אכסניה שרותי קינה ובתי מלון אינם נכללים ברשימה המותרת בתכנית עמ/9. בנספח הבינוי מסומנים חדרי האכסניה אך התכנית אינה כוללת הוראה לפיה מבוקש שינוי ברשימת השימושים המותרת בבנין ציבור - על פי תכנית עמ/9.

<u>גב ברזקי</u> טענה שלא מדובר באכסניה לכל דיבמין אלא באכסניה שהיא חלק אינטגרלי מהכנסיה והיא אינה עומדת בפני עצמה.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שזהו מגרש נפרד שאפשר היה לבנות עליו משהוא אחר - למשל בית כנסת. בתגובה להערת גב' ברזקי שהאכסניה מיועדת לצליינים טען שוב שעל פי התכנית מדובר בבנין ציבורי וכך גם נקבע בתכנית עמ/9 ולא נדבר במזרד אלא באכסניה שאינה כלולה ברשימת השימושים המותרים בבנין ציבור של פי תכנית עמ/9. סעיף 8.12 בהוראות תכנית עמ/9 נדבר על השטח למ סדות ובנין ציבורי" ונקבע בו-8.12.1-ורשו בשטחים אלו בנינים הכוללים במיקדות דתית מגורים...
אך בסעיף 8.14 המדבר רק על שטחים בבנין ציבורי - לא מותרים מגורים.
מר בן-אשר הוסיף כי המתנגד טען גם שלא ידוע מהי שטח הבנייה המותרת בבנין. אך הטענה אינה נכונה והתכנית קבעה שיבנו 2110 מ"ר.
בהחלטת הועדה נאמר שתהיה הגיה בסבירה אך לא נקבע היכן.יש לשער שהכוונה היתה להשתמש במשטח המשמש כיום לחניה אך משטח זה מצוי מחוץ לגבולות התכנית וכיום נהוג לציין היכן תהיה החניה.
הועדה המקומית מצאה שהטעמים עליהם הצביע המתנגד אכן קיימים. לפחות בחלקם והמליצה "לקבל את ההתנגדות בחלקם ולתת תוקף לתכנית מתוקנת כדלהלן:
1. החלק הצפוני מזרחי של חלקה 29 יסומן בתשריט התכנית כשטח ציבורי פתוח בהתאם לסימונו בתכנית עמ/9.
2. נספח הבינוי של התכנית יתוקן כדלהלן:
א. בתחום השטח הציבורי הפתוח שלעיל לא תהיה כל בניה.
ב. יבוטלו המדרגות שסומנו בתחום חלקה 26.
ג. הכניסה לבניה מכוון חלקה 26 תיעתק לכוון דרום מזרח קרוב ככל שניתן לגדר המערבית של שולחן דוד ויערבו בתכנית השינויים האדריכליים המתחייבים מכך.
3. סעיף 11 (ב) להוראות התכנית יתוקן כך שלא ישתמע ממנו שמוש בלעדי למעבר בחלקה 26 לטובת חלקה 29.
4. בהוראות התכנית יפורטו השימושים שיהיו בבנין החדש.

בינתיים. החליטה הועדה המחוזית לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 ומתן תנאים לפי סעיף 78 לחוק על כל שטח הר ציון, כולל שטח התכנית הנדונה. כיון שהליכי תכנון התכנית הנדונה נמשכים כבר זמן רב והחלו עוד בטרם פורסמה ההודעה לפי סעיף 77 לחוק. יש לדעתו קודם כל לקבל החלטה בנושא זה.
בשיחה שערך עם מתכנני הר-ציון הבין שיש להם ביקורת כלפי הבינוי שהוצע בתכנית זו ולדעתם יש צורך בבינוי אחר.
בסיכומו של דבר הוא הציע לקבל את ההתנגדות לאור כל הפגמים של התכנית. ולהורות על הכנת תכנית חדשה שתערך בשיתוף המתכננים של

הר-ציון.

<u>מר קאסוטו</u> ציין שההתנגדות התיחסה לדברים מאוד ספציפים והועדה אמורה לדיון בנקודות אלה. הוא מתנגד להצעתו של מר בן-אשר שלדבריו זהו בעצם ניצול העובדה שהוגשה התנגדות כדי לעצור את התכנית הנדונה.

<u>מר בן-אשר</u> הבהיר כי הפגמים שיש בתכנית מחייבים הפקדה מחודשת. לדבריו אם ממילא יש צורך בהפקדה מחודשת מן הראוי לתכנן את הבנין כך שיתאים לתפיסה הכללית לגבי הר-ציון.

<u>מר סוויסה</u> הדגיש שוב שהפגמים שאותם פירוט מר בן-אשר מחייבים הפקדת תכנית חדשה.

<u>מר בן-אשר</u> הוסיף כי גם על פי המלצת הועדה המקומית יש לערוך בתכנית שינויים.

<u>מר קאסוטו</u> טען שניתן להסתפק בשינויים ולהשאיר את הבינוי כפי שהוא באופן כללי.

<u>מר בן-אשר</u> הסביר שוב ששינוי בפינה הצפון מערבית של הבנין ושינוי בכניסה לבנין מחייבים תכנון שונה לבנין.

<u>גב' רונה</u> ציינה שיש להחליט כבר בשלב זה אם להפקיד תכנית מחודשת או שמא להחליט על שטח זה את הוראות סעיף 78 לחוק.

<u>מר רחמימוב</u> הציע לדחות את ההכרעה. הפרויקט נדון במשך תקופה ארוכה והיוזמה אחת הסיבות להכנת תכנית כללית להר ציון. אין לראות את התכנית במשהוא נפרד אלא בתכנית המתיחסת לתכנית של הר ציון שנמצאת עתה בשלבי תכנון מתקדמים. הועדה צריכה לקבל הסברים בנוגע לתכנית שבהכנה. הוא הציע לראות את הפרויקט בהקשר הכולל בבית המודל וכן לערוך סיור במקום. יתכן שבשינויים קלים אפשר יהיה להגיש לפתרון. כטענתו התכנית מוצגת בסדר היום כתוספת בניה לדורמציון והוא מבקש להבין אם הוא אכן תוספת לדורמציון או שהוא עומד בפני עצמו.

<u>גב' ברזקו</u> הסבירה שמבחינה פונקציונלית זה תוספת לדורמציון.

<u>מר בן-אשר</u> טען, כפי שהסביר קודם, מדובר בבנין העומד בפני עצמו.

<u>מר קאסוטו</u> ציין שיש כו- רושם שהמתכנן בהתחשבו בכל הטענות שהועלו בהתנגדות הכין תכנית עם שינויים קלים הפותרים את הבעיות. אם כדעת הועדה יש לשנות את הבינוי - דבר שהוא תומך בו -האם אין אפשרות לדרוש שינוי בתכנון מבלי לדבר על שינוי היעוד.

<u>מר בן-אשר</u> חזר על טענתו שהתכנית כפי שהיא אינה יכולה לקבל תוקף ואם ממילא יש לשנות את הבינוי יש לבחון את ההצעה החדשה לאור המחשבה התכנונית החדשה בשטח.

<u>מר רחמימוב</u> הציע שוב לא להחליט עתה על שינוי התכנית בגלל הפגמים שהתגלו בה אלא להמתין עד לקבלת הסברים נוספים.

<u>מר סוויסה</u> ציין שיש להתאים את התכנית לתכנון הכולל בשטח ואין להתעלם מפגמים מהותיים הקיימים בתכנית כפי שהוגשה. הוא העלה להצבעה את שתי ההצעות הבאות:

ב. לא לאשר את התכנית לאור הליקויים שהתגלו ולאור קבלת ההתנגדויות ולערוך בדיקה כוללת של התכנון שישתלב עם התכנית הכללית לאזור.

2. לקבל את הצעתו של מר רחמימוב.

בעד ההצעה הראשונה הצביעו 10 חברי ועדה.
בעד ההצעה השניה הצביע חבר אחד.

<u>הוחלט:</u> לקבל את ההתנגדות בדבר הפגמים המהותיים שהתגלו בהפקדתה. הועדה תהא נכונה לדון ולהפקיד תכנית חדשה שתתאים לכוונת התכנון של מתכנני הר ציון.

ה. <u>תכניות להפקדה</u>

14. תכנית מס' 4062 - מגרש ביצו - שינוי קו בנין קדמי - רח' דוד רזיאל של תלפיות מזרח

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 18.6.89 להפקיד את התכנית לאחר ביצוע תיקונים טכניים.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שמדובר במגרש בשכונת תלפיות, דרומית לרמת מורית והגובל עם רח' דוד רזיאל. על המגרש היה אמור להבנות מעון ילדים. בשלב מסוים, כתוצאה מפיתוח השטח מטן שטחו של המגרש ולכן המעון נמצא בחריגה מקוי הבנין - בעיקר בקו הבנין הקדמי. התכנית שהוגשה מבקשת לשנות את קו הבנין הקדמי ב-4 מ' ל-2 מ' והוא ממליץ להפקיד את התכנית ובתנאי שיצורף לה נספח בינוי שהוא למעשה המיפרט של היתר הבניה.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיצורף לה נספח בינוי.

15. <u>תכנית מס' 4052 - הרחבה ובניה מחדש למי נספח בינוי - שכונת כרם</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 23.7.89 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. דרושים תיקונים טכניים
ב. יתוקן חישוב השטחים ויאושר ע"י אגף הרישוי.

<u>מר בן-אשר</u> הסביר שמדובר במגרש בשכונת כרם שעל פי התכנית החלה על השטח מיועד לאזור מגורים 3 בו מותרת בניה עד 90%. הבקשה היא להרוס את הבנין הקיים על השטח ולבנות במקומו בנין חדש המתאים לבנינים האחרים הקיימים ברחוב. בעבר אישורה הועדה - במסגרת תכנית מס' 3811 - בנינים בני 3 קומות. למעשה מה שהוגש אז היתה תכנית בינוי וזכות הבניה נבעה מהבינוי. התכנית הנדונה עתה היא לבניה התואמת את תכנית הבינוי שאושרה בעבר והוא ממליץ להפקידה. החניה בחצר.

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

16. <u>תכנית מס' 4049 - הרחבת דוד - רח' יהס קוף סנהדרים</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 18.6.89 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יתוקנו התכניות על פי הערות היחי למיפרי ומדידות.
ב. דרושים תיקונים טכניים.
ג. יקבע בתכנית כי הבניה תתבצע בסמיכות שלמות בקבד ע"י קבלן בניה אחד ובא מלמטה למעלה.

ד. התכנית הוגש ע"י אדריכל רשוי, רשום בפנקס המהנדסים.
ה. תבוטל ההוראה המגבילה את תקפה של תכנית הבינוי.

<u>מר בן-אשר</u> הסביר כי מדובר בבנין ברח' יס-סוף בסנהדריה. חלקו הצפוני של הרחוב נבנה לפי תכנית מפורטות של משרד השכון ולחלקו הדרומי הוכנה תכנית חלוקה והוצאו היתרי בניה לפי יעוד השטח בתכנית המתאר כלומר אזור מגורים ב. עתה הוגשה תכנית להרחבת דירות. בקומת הקרקע ישנה דירה ומבוקש להרחיבה לתוך שטח העמודים ובהמשך לכל קומות הבנין למעט הקומה הרביעית. התוספת תהיה בחזיתו האחורית של הבנין - לכיוון גן סנהדרין - לכל דירה יהוספו שני חדרים ומרפסות. אין מניעה להפקדת התכנית.

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

17. <u>תכנית מס' 3718 - מנחת - גלעין הכפר</u>
מובא לדיון נוסף מיום 6.12.88.

התכנית הורדה מסדר היום לבקשת נציגת המינהל.

18. <u>תכנית מס' 3848 - מבנה עזר למתקן רחיצת מכוניות - שועפט</u>
מובא לדיון חוזר מיום 7.2.89.

<u>מר בן-אשר</u> הזכיר את כל מהלך הדיונים וציין כי בישיבתה מיום 7.2.89 דחתה הועדה את הצעת התכנית לאחר שמר כהן טען "שלא יהא זה נכון להניח באיזור שברובו יועד למגורים מתקן לרחיצת מכוניות". היזם פנה שוב וציין כי בעצם בקשתו הוא שבתכנית יקבע שהמתקן לרחיצת מכוניות יהיה שימוש חורג לתקופה של 5 שנים בלבד.

<u>מר סוויסה</u> ציין שאכן הועדה לא אשרה את התכנית מחשש שהדבר יונצח במקום אך מאוחר יותר פנו אלינו והפנו תשומת ליבנו לסעיף 10 בתקנון התכנית.

<u>מר בן-אשר</u> הוסיף כי המתקן לרחיצת מכוניות אינו נושא הדיון היום כי הוא אושר בעבר, וכי מה שמבוקש עתה זה רק במבנה הקשור בשימושים מסחריים, והוא ממליץ להפקיד את התכנית.

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

19. <u>תכנית מס' 3955-מבנה משרדים חד קומתי-רח' שלום עליכם-שכ' טלביה</u>
המשך דיון מיום 14.3.89

(מר שרון הודיע שהוא מתגורר במקום)

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי תכנית מס' 1639 - המאושרת-יעדה את השטח למגורים. בשטח נבנה בנין מגורים מעל 2 קומות חניה שאחד מהחזיתות שלו פונה לרח' שלום עליכם. בשלב מסויים פנה היזם לוועדות וטען שיש לו עדיין זכויות בניה שלא נוצלו וביקש לבנות מבנה מסחרי. כוונתו היתה לבנות אותו בתוך קומת החניה כי לדבריו החניונים גדולים מהדרוש והוא הציע לפתוח את החזית האטומה לכיוון שלום עליכם ולבנות במקום סופרמרקט קטן שחסר לתושבי הסביבה. הועדות התעלמו מנושא זכויות הבניה אך הסכימו באופן עקרוני לשקול תכנית שתאפשר בנית 400 מ"ר שטחי מסחר בתוך החניה, עם חלון ראוה שיפנה לכיוון רח' שלום עליכם - החלטה זו נבעה משיקוליים תכנוניים, שעדיף שבמקום קיר אטום תהיה חנות. הדבר לא התבצע. שתה מבקשים היזמים לבנות על קומת החניה - מבנה למשרדים. החניון שייך לדיירים. לדעתו אין לאשר את התכנית כי לא זו היתה כוונת הועדות. המשרדים לא נחוצים ותכנית זו עומדת בסתירה למדיניות של

הרצאת המשרדים משכונות המגורים ברחביה וטלביה.

מר בן-אשר טען שהמצב בשטח מאוד לא יפה ובהזדמנות זו הוא מציע שהועדה תרה קיזם לדאוג לגימור נאות של הבניה.

מר שרון תמר בדברין וציין יש במקום עמודי ברזל והם מהווים סכנה.
מר בן-אשר ציין כי החלטה כזאת לא תהיה אפקטיבית אך אפשר לחייב את היזם לסייג את הבניה בעזרת חוקי העזר העירוניים.

החלטה: לדחות את הצעת התכנית.

20. תכנית מס' 3028 ג' - תוספת שטחים ושימושים לבניני ציבור - הר נוף
המשך דיון מיום 31.10.89

התכנית ירדה מסדר היום עד לקבלת החומר מהעיריה - כפי שסוכם בישיבה קודמת.

21. תכנית מס' 2050 ב' - מלון ומשרדים ליד בניני אלה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.12.85, מיום 30.3.86 ומיום 25.1.87:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. התכנית תותקן מבחינה סכנית בתאום עם מר בלנק.
ב. יתווספו צילומי מודל וצילום פנורמה שתכלול את בניני אלה והמרוקנו המשתרר הסמוך ושלהם - שלמה.
ג. יש להתנות בניה חדשה בהריסת המבנים הקיימים בשטח והמיועדים להריסה. ומגיש התכנית יתן על כך התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה לפני הפקדת התכנית.
לשנות את סעיף ג' בהחלטת הועדה המקומית מיום 16.12.85 שיהא בנוסח הבא:
היתרי הבניה בשטח התכנית ינתנו בשלבים כאשר שלב ראשון יהא להפירות ובניה עד למפלס קומת הקרקע בשלב שני יהרסו הבנינים הקיימים בשטח התכנית המיועדים להריסה על פי התכנית רק לאחר ביצוע שלב זה ינתן היתר בניה לשאר קומות הבנין.
להוסיף להחלטת ועדה המקומית מיום 16.12.85, ומיום 30.3.86 את התנאי הבא:
1. בהתאם לדרישה אגף הדרכים, של היזם לבצע הרחבת רח' שרי ישראל, תכנונו וביצועו על חשבונו. כתב התחייבות ינתן על כך ע"י מגיש התכנית לשביעות רצונו של היוע"מ לעיריה לפני הפקדת התכנית.

מר בן אשר הציע מודל של התכנית (זה המודל של התכנית במתכונתה הקודמת) וציין כי מדובר בשטח שבין פינת רח' יפו שרי ישראל ועד רח' דש"י. על שטח זה חלות שתי תכניות - האחת מתיחסת לשטח מרח' יפו עד אמצע השטח ולפיה מיועד השטח לאזור מסחרי שם אמור היה לקום בנין משרדים בין 12-14 קומות. שאר השטח מיועד לפי תכנית המתאר לאזור-מגורים ב.
בשלב מסוים פנה הקבלן עובדיה לוי ז"ל וביקש לבנות במקום בית מלון. מחלקת מרכז העיר טענה שיש בכוונתה להרחיב את רח' שרי ישראל - הרחבה שתפגע בבנינים מאובלסים והוצע לקבלן לרכוש את המקום, לפנות את הדיירים והתכנון פרויקט גדול בעל עיצוב עירוני במקום. הקבלן אכן רכש את המקום ופינה את הדיירים. הגיש תוכנית שכללה שתי קומות מסחריות, מעליהן מלון. בהמשך בחזית רח' שרי ישראל - מגורים. בזמנו, הסיכמה

הועדה המחוזית להוריד את התכנית מסדר היום לבדיקה נוספת והטיפול בה לא התקדם.
זכויות הבניה המוקנות לפי התכניות המאושרות הן ל-7653 מ"ר. בתכנית זו דובר על הגדלת זכויות הבניה. חישוב זכויות הבניה נעשה משטח המגרש ברוטו, לפי בינוי של 25% ולכן גודל המגרש המגרש גדול יותר מהמקור. בתכנית המוצעת מגיעים אחוזי הבניה ל-335.5% קרי 15.767 מ"ר וזו בעצם הכפלה של זכויות הבניה המוקנות וזאת על פי המלצת העירייה.
הפרויקט שינה בעקים ופרוגרמה ועתה מוגשת תכנית שבעיקרה מגורים.
התכנית הונחתה ע"י הצוות המקצועי של הועדה המחוזית. על פי התכנית יהיה בנין המגורים ליד רח' רש"י בן 3 קומות מעל לקומת החניה ויגבה עד 10 קומות מעל לקומה מסחרית אשר בהמשבו יהיה בנין משרדים מעל קומות מסחריות בפינת הרחובות שדי ישראל ויפו והוא יקיף את הכיכר. גובה הבנין ישתווה לגובה בנייני האחים אלה. שטחי הבניה לא שונו.
הצוות המקצועי דרש מהמתכנן מספר דברים:
א. שהשימוש יהיה למגורים, כדי לחזק את אזורי המגורים בשכונות אלו רצוי שיהיה שם רכוז של מסחר ומשרדים כי זה כבר מחוץ למרכז העיר.
ב. שתהיה קומה מסחרית בחלקו התחתון של הבנין.
ג. בנושא הסדרי התנועה והחניה - למגורים תהיה חניה שחלקה תת קרקעית וחלקה על פני הקרקע כשהכניסה אליה היא מרח' רש"י ולמשרדים והמסחר תהיה חניה תת-קרקעית שהכניסה אליה תהיה באמצעות מפרץ בחלקו האמצעי של הבנין ומשם כניסה לחניון קיסר וכניסה שניה לחניון של פריקה וטעינה.
ד. שתהיה כיכר עירונית בפינת הרחובות יפו ושדי ישראל.
ה. באשר לגובה הבנין - הרעיון הוא להמשיך את גובה הבנינים הקיימים ברח' יפו (בנייני אלה ופרויקט רימונים) והגובה של הפרויקט שאושר בצידו השני של הרחוב ולהקפין אותו בהדרגה לכיוון רח' רש"י עד הגובה של הבנינים הקיימים שם.
בתשובה לשאלת מה זונפלד ציין כי גודל המגרש הוא 4700 מ"ר וכי אחוזי הבניה נבעו מהבינוי. בצומת - יפו ושדי ישראל - יהיו משרדים ורק בהמשך מגורים - בהתאמה למה שאושר מסביב. בתגובה להערת מר שרון - ציין שהועדה המקומית המליצה להפקיד את התכנית במתכונתה המקורית. התכנון החדש קיבל את ברכתו של הצוות המקצועי ואם הועדה תחליט להפקיד את התכנית יש צורך לקיים את חובת ההתיעצות עם הועדה המקומית. על כל פנים התכנון נעשה בהתיעצות עם מחלקת מהנדס העיר.

<u>מר כהן</u> בירך על המגורים אך הביע תמיהה על המשרדים. העיריה בונה עתה עשרות מטרים של משרדים בכיכר העיר וכמו כן מתפנים הרבה משרדים במרכז העיר ואין צורך למקם משרדים ליד מגורים.

<u>מר רחמימוב</u> תמך בקודמו וציין שהשימוש צריך להיות רק למגורים בלווי כל הטיפולים הסביבתיים הדרושים לאפשר מגורים ברמה נאותה. בקומת הקרקע בקטע הפונה לרח' יפו - צריך שיהיה מסחר. אין הצדקה ל-10 קומות וניתן להסתפק בבנין בן 8 קומות במקום. הוא תומך בהפקדת התכנית בתנאי שיוגשו נספחים שיראו את עיצוב החזיתות ויהוו המשך לבנייני אלה. בסוף דבריו טען שכאשר מדובר בפרויקט חשוב כל כך מן הראוי שיוצג מודל מעודכן.

<u>מר רוזנקוביץ</u> תמך בדיעה שהבנין צריך להיות מיועד כולו למגורים.

<u>מר ברגמן</u> הצטרף לדעה זו וציין שבתוקף תפקידו כיו"ר מועצת המנהלים של "פרזות" הוא יודע שיש עתה מחסור אדיר בדירות מגורים. עוד ביקש שהועדה תיתן דעתה לעניין הבטיחותי. לדבריו קרו במקום מספר תאונות והתושבים ערכו אף הפגנות לשיפור המצב הבטיחותי במקום.

<u>מר שרון</u> תמך בדיעה שאין צורך במשרדים ולא רק במגורים במקום וציין כי

חלק מהעולים ארצה מגיעים לירושלים והסביבה מתאימה לעולים החדשים.

<u>מר קבנטל</u> טען שמה שכובע בסופו של דבר אלו כוחות השוק. אם יוחלט על מבנה מגורים ובסופו של דבר יהפך הבנין למשרדים לא תהיה שאף אחד שליטה על הענין. בהרבה ערים בעולם ישנם בניני משרדים ליד התחנה המרכזית ולדעתו זה גם פותר בעית כניסת רכב לעיר.

<u>גב' ברזקי</u> ציינה שהסיעון הזה נכון כשמדובר בערים גדולות. שם אכן מתפתח מרכז משני ליד תחנות הרכבת בכניסה לעיר. ירושלים, מבחינת גודלה לא מצדיקה מרכז שיתפשט ממרכז העיר ועד היציאה ממנה ולכן יש לתת למרכז העיר כובד מסוים. פריסת המשרדים עד היציאה מהעיר יחריש את המרכז.

<u>מר רחמימוב</u> טען שגם שתה יש משרדים ליד התחנה המרכזית ועוד בנינים משרדים נוספים. יש להפסיק מגמה זו.

<u>מר בן-אשר</u> טען שערוב של שימושים זה דבר נכון. רח' יפו לא מתאים למגורים וההכרעה אם רח' יפו יהיה למגורים או למשרדים בבר הוכרעה בהכנויות מתאר שונות. בניני אלה נבנו כבנייני מגורים אך השימוש בם שונה למשרדים שלא מתפקדים טוב כי לא תוכננו מראש למשרדים. פרויקט דימונים אושר כפרויקט למשרדים. לדעתו זו בעיה של מדיניות.

<u>מר סויסה</u> ציין שהועדה המקומית כבר אשרה ליזם של השטח ממול (כל-בו) לשנות את ייעוד הבנין למשרדים.

<u>מר בן-אשר</u> טען כדברי מר קבנטל - שבסופו של דבר כוחות השוק יחליטו אם יהיו שם מגורים או משרדים. בתגובה לחשש שהביע מר סויסה - שבמקום ישאר בנין ציין כי לדעתו אפשר להחליט שהבנין יהיה או למגורים או למשרדים וזה יאפשר ליזם - להגיש תכנון מפורט בשלב הגשה היתר הבניה בהתאם לביקוש שיש לו למגורים או למשרדים. עד כה מגיש אלו למקם מגורים בחזית הפונה לרח' יפו.
באשר לגובה הבנין - הנושא כוון רבות ונבחן במודל העיר ודעת כל חברי הועדה המקומית היתה שבמידה (כפי-שרי ישראל) יש להמשיך את הגובה הקיים משני צידיו ושיווצר מעין שער בניסה לרחוב שרי ישראל. כולל ניצוב הכיכר.

<u>גב' רונה</u> טענה שיש מחסור גדול בדירות, בעיקר בירושלים ויש לקבוע באופן חד-משמעי שהבנין יהיה למגורים.

<u>מר בן-אשר</u> חזר על דבריו שבניני אלה נבנו כמגורים. נמכרו כמגורים ובשלב מאוחר יותר שונו למשרדים.

<u>מר כאסוטו</u> טען שלא יתכן כאשר בינוי והשימוש בו יקבע רק מאוחר יותר יש שוני בעיצוב חזית בנין משרדים או בנין מגורים ויש לקבוע כבר בשלב זה איזה שימוש יהיה בבנין.

<u>מר בן-אשר</u> הציע כאשר את הבינוי כפי שהוגש ואם, בעת מתן היתר הבניה ירצה היזם מגורים הוא יחוייב להגיש נספח בינוי שישנה את חזית הבנין בקטע הפינה לרח' יפו - רק שיתאים למגורים.

<u>גב' רונה</u> טענה שאם התכנית תופקד עתה יש לקבוע בדיוק מה יופקד.

<u>מר נקמן</u> טען שיתכן מצב שהועדה תחליט שהבנין יהיה למגורים ותחיים יקנה זאת בתוך התקה שבוצע השנה ובה שם משרדים וכך "ירווחו" מקומות חניה. על פי תכנית המתאר מותרים שימושים שונים באזור ולדעתו אפשר להתמקד בנספח בינוי שכמתי הכובע רק לגוף הבנין וגובה.

גב' ברזקי הציעה שקטע הבנין - הפינה לרח' יפו יהיה למשרדים ומסחר ושאר הבנין יהיה למגורים.

מר בהו ומר שרון תמכו בהצעה.

מר רחמימוב תמך בהצעה והוסיף כי לדעתו יש לציין בהחלטה שפינת הבנין תהיה למגורים או למשרדים והמשך הבנין רק למגורים. עוד טען שאין הצדקה לגובה המוצע. בתגובה לכך הקריא מר בן-אשר את סיכום ישיבת הצוות המקצועי בנושא ומר רחמימוב הסתייג ממנו.

החלטה: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. השימוש בבנין יהיה למגורים למעט הקטע בפינת הרחובות יפו שדרת ישראל שהשימוש בו יהיה למגורים או למשרדים.
ב. הקומה התחתונה בחזית הפונה לרח' יפו - תהיה מסחרית.
ג. נספחי התכנית ופתרון החניה יובנו בתאום עם מתכנן המחוז.
ד. היזם יכין מודל מעודכן של הפרויקט וישלבו במודל העיר (שבמרכז לתכנון ערים הסטודיות) כתנאי להפקדת התכנית בפועל.
ה. יש לקיים את חובת ההתיעצות עם הועדה המקומית - בהתאם לסעיף 4(ב)(3) לחוק התכנון והבניה.

22. תכנית מס' 2560 ב' שינוי תכנית מס' 1/86 לתכנית 2560 - שב' תלפיות
המשך דיון מיום 22.3.88

גב' פלאום ציינה שמדובר בבנינים בתלפיות מזרח ושבזמנו החליטה הועדה להפקיד את התכנית "בכפוף לתיקון הבא: בנינים, שבחתך מגין הקומות עולה על 4, יחויבו בהתקנת מעלית או לחילופין בנינים לגא מעלית לא יעלו בגובהם על 4 קומות" הכוונה למעשה היתה שמספר הקומות ירד. היזמים בחרו להשאר עם אותו מספר קומות והוסיפו אלמנט של מעלית עם מבואה כך שחלק מהבינוי מגיע עד קו בנין אפס. אומנם זה שונה ממה שאושר בעבר אך התכנית נבדקה ונמצאה מניחה את הדעת והיא ממליצה להפקיד את התכנית עם נספח הבינוי החדש.

החלטה: להפקיד את התכנית בלווי נספח הבינוי החדש - כפי שהוצג בפני הועדה.

23. תכנית מס' 2422 ג' - מלון דיפלומט - שינוי יעוד - רח' בפר עציון
מובא להמשך דיון מיום 31.10.89

מר בן-אשר הזכיר כי בדיון קודם החליטה הועדה להפקיד את התכנית בתנאים שונים ובינהם: "השטח שמצפון לשטח שמיועד לבית המלון והכביש - יועד לאזור מגורים 1 ולא לאזור מגורים 1 מיוחד. הצעת בינוי לשטח זה תגובש ע"י ועדה מקצועית וזו תגיש המלצתה לועדה המחוזית". המלצתה של הועדה המקצועית היא:
1. להוציא את הבינוי מהתכנית.
2. לאזור המגורים תוגש תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית.
3. הבינוי שיוגש יהיה בס.מ של 1:250.
4. תוגש תכנית בינוי אחת לכל מגרשי הבניה המיועדים לאזור מגורים 1.
5. השטח שמצפון למוסד המוגדר בשטח כבנייני ציבור יועד לשפ"ע. השטח כבנייני ציבור שנלקח לשפ"ע יוחזר לבנייני ציבור בתחום מגרש חדש מס' 5 המיועד למגורים 1. יתרת השטח למגורים של מגרש חדש מס' 5 יצורף לאזור המלונאות".

<u>החלטה:</u> לחזור על החלטת הועדה מיום 31.10.89. למעט הסיפא של סעיף 1.
ובהוספת התנאים הבאים:
1. התכנית לא תכלול כספה בינוי לגבי השטח שיועד לאזור מגורים 1.
2. לעת הוצאת היתר הבניה תוגש תכנית בינוי אחת לכל מגרשי הבניה המיועדים לאזור מגורים 1. תכנית הבינוי תהיה בקנה מידה של 1:250 ותאושר ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית.
3. השטח שמצפון למוסד המוגדר כשטח לבנייני ציבור יועד לשפ"ע. השטח לבניני ציבור שנלקח לשפ"ע יוחזר לבניני ציבור בתחום מגרש חדש מס' 8 המיועד למגורים 1. יתרת שטח המגורים של מגרש חדש מס' 8 ישורף לאזור המלונאות.

24. <u>תכנית מס' 3795 - בנין משרדים ומסחר - מרכז העיר</u>
המשך דיון מיום 20.6.89

<u>מר בן-אשר</u> הסביר שמדובר במגרש ברח' הרב-קוק. תכנית ראשונה שהגישה דברה על בנין בן 11 קומות על קומה מסחרית וכיכר. התכנית לא נדונה והוחזרה לועדה המקומית עקב הדיונים העקרוניים של בניה גבוהה בעיר. מאוחר יותר הגישה התכנית שלפיה היו שתי קומות פתוח והוחלט לדחותה. עתה מוגשת התכנית בגירסא שלישית שקבלה את ברכת הצוות המקצועי של הועדה.
על השטח חלה תכנית המתאר ותכנית 1204 והוא מיועד לשטח לאזור מסחרי. קיימת בעיה ציבורית. שרותים ציבוריים נדחקו המחברת את רח' יפו עם הרחוב האחורי. התכנית הנדונה משנה את יעוד השטחים משפ"ע ודרך לשטח מסחרי. התכנית היא כדרום בניינים קיימים וכבנות התחם בנין מסחרי ומשרדים שיורכב מ-2 קומות מסחריות שיעטפו חצר פנימית מסחרית עם גלריה ומעליהן 7 קומות נוספות.
הרעיון המרכזי הוא שהסמטא מול בניין צוון - המהווה מוקד לכל "המדרחובונים" מסביב תמשיך לשמש במעבר להולכי רגל. היא תגיע עד שער הכניסה ומשם יהיה מעבר עם מהלך מדרגות בתוך הבנין - דרך הגלריות של החנויות עד העבר השני של הבנין. בשטח קיים בית כנסת שהיזמים התחייבו לבנותו מחדש במסגרת הפרויקט. בנין השרותים הציבוריים שקיים במקום יפורק ויבנה במקום אחר - בהתאם לבחירתה של הועדה המקומית.
באשר לחניה- בתכנית הוצע לספק את כל התקן הדרוש - 160 מקומות חניה - בשטח עצמו. משרד התחבורה התנגד לכך מכיוון שרח' יפו עתיד להיות רח' שישמש התחבורה ציבורי בלבד ורח' הרב קוק יהיה קיל-דסק דו סטרי ולכן אין לרכז במקום מצבור גדול של חניה וההמלצה היא לאשר מחצית מתקן החניה - כלומר 80 מקומות. לגבי השחיד היותר רחוק ישנה הצעה מהפכנית בנושא תנוי החניה במרכז העיר. הכניסה לחנויות תהיה מהחצר הפנימית ולאור דרישת הועדה המקצועית שלא היה קיר אטום לאורך רח' הרב קוק - הובטח שיהיו שם חלונות ראווה.

<u>מר נסטר</u> ציין שבישיבה אצל מהנדס העיר - בשיתוף גב' ברזקו סוכם שלגבי פרויקטים מסחריים במרכז העיר יידרש מעתה והלאה רק מחצית מתקן החניה וזה מתוך ידיעה שלא ניתן לשרת את מרכז העיר ברכב פרטי. חניונים במרכז העיר גורמים לבעיית של כניסה ויציאת כלי רכב. משרד התחבורה המליץ להסתפק ב-50% מתקן החניה. לדעתו העדיפה הוותה גרוכה "לכפות" על המציאות" כדברי ובכך לעודד את הבניה במרכז העיר אך היא מצידה החליטה לגבות את כל התשלום עבור תקן חניה מלא.

<u>גב' ברזקו</u> הסבירה שהעדיפה היא לחסתפק ב-50% מתקן החניה אך אז אפשר לסכור כך ברך מדוע היא התסתפק במחרה זה ב-50% ובמקרים אחרים היא דרשה לספק את מלוא התקן. התשובה של העדיפה היא שהפרש הכסטים יוכדש לשיפורים הסביבתיים כגון: תסביבה והנגישה באזור הפרויקט.
ההחלטה להסתפק ב-50% מתקן החניה אינה יכולה להיות החלטה גורפת במקרה זה

ויש להמתין עד שתתקבל החלטה רשמית בנושא תקן החניה. בינתיים מדובר רק על הפרוייקט הנדון.

גב' רונה טענה שכבר בעבר הוסבר שבמקום שלא ניתן לספק את מלוא תקן החניה ישולם הפרש לקרן חניה עבור תוספת מקומות חניה במקומות אחרים בעיר. גביית כספים לשפור פני הסביבה אינה ממין הענין.

גב' ברזקו ציינה כי כשהוחלט שמרכז העיר יושתת על תחבורה ציבורית היה ברור שיש צורך להסיב את מערכת התחבורה הציבורית ובין היתר יש צורך בתחנות, מדרכות וכד'. לזה יעבור הכסף.

מר רחמימוב תמך בהצעה לאשר מחצית מתקן החניה וציין שהועדה נמצאת בהתחלה של תהליך חיובי של לימוד וגיבוש פתרונות לבעיות התחבורה במרכז העיר. הוא גם ברך על השינויים בתכנון הפרוייקט.

גב' ברזקו בתשובה לשאלת מר רחמימוב - ציינה שהמעבר בתוך הבנין יהיה פרטי עם זכות מעבר לציבור. הוא לא יכול להיות סגור אך יתכן שמטעמי בטחון יהיו שערים בכניסות אליו.

מר רחמימוב שאל האם רח' הרב קוק יכול לקלוט את כל כלי הרכב - במקרה שרח' יפו יהיה רק לתחבורה ציבורית.

מר נקמן השיב כי בשלב ראשון תמשיך להיות פנית ימינה מרח' הרב קוק לרח' יפו. לטענת מר קאקונו שיש סתירה מסוימת בין המודל לתשריט בנוגע לקו הבנין של בנין המשרדים - השיב מר בן-אשר כי התשריט הוא הנכון.

מר זונטפלד טען כי מרכז העיר נראה כסלמס. אם יומלץ על 50% מתקן החניה אך השאר יגבה מהיזם זה יגרום לבריחת משקיעים. אין הדבר אף דומה למקרה שבו מחויבים את היזם לספק את מלוא תקן החניה.

גב' רונה ציינה שבריגע מתקיים דיון עקרוני בנושא ולא ניתן לטשטש מהתקנון. מסמכותה של הועדה לאשר פחות מתקן החניה הדרוש אך היתר צריך להכנס לקרן חניה ויש לקבוע איפה תהיה חניה על חשבון הקרן.

גב' ברזקו הציעה שהכסף ישולם לחניון העירית - שהוא חניון ציבורי.

מר נקמן הציע שיגבה מהיזם אותו מחיר שהיה הוא עצמו משקיע לו היה בונה את החניות בעצמו.

גב' רונה ציינה שלעירייה יש סכומים קבועים לגביה עבור קרן חניה.

גב' ברזקו הציעה להפקיד את התכנית ולאשר 50% מתקן החניה והתשלום יקבע בהמשך.

מר פוליטה הציע להפקיד את התכנית כולל נספח הבינוי וללא חניה.

מר נקמן הציע לאשר בשלב זה 50% מתקן החניה ולקבוע כי 50% הנותרים ישולמו לקרן חניה.

מר בן-אשר הזכיר כי יש לקיים את חובת ההתיעצות עם הועדה המקומית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. על היזם לספק 50% מתקן החניה במגרש - קרי 80 מקומות חניה. לגבי 50% שישולמו לקרן חניה יוחלט בשלב מאוחר יותר על פי איזה

תעריף הס ישולמו.

ב. כל הבנין של בנין המשרדים הוא קו הבנין כפי שמופיע בתשריט ולא כפי שהופיע במודל.
ג. מבנה השרותים יפורק ויבנה במקום שיקבע ע"י מהנדס העיר וזאת לפני שינתן היתר בניה לבנין.
ד. המעבר בתוך המבנה ידשם כמעבר פרטי עם רישום זיקת הנאה לציבור.
ה. יפתחו חנויות ראווה בקומה המסחרית בחזית הפינה לרח' הרב קוק.
ו. יש לתקיים את חובת ההתיעצות עם הועדה המקומית - בהתאם לסעיף 104 (ב) לחוק התכנון והבניה.

1. הבטחת פיצויים

25. תכנית מס' 3012 - בקשה להבטחת פיצויים כפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור תכנית מס' 3012 - שכ' עסרות בביש בית חורון - ע"ש ה אג דשאד עבדאללה
המשך דיון מיום 19.9.89

מר בן-אשר הזכיר במה מדובר וציין כי על פי חוות דעתה של גב פליאה אלבק מפרקליטות המדינה - בעל הקרקע היה נפקד ואין לו מעמד חוקי לתביעת פיצויים והיא ממליצה לדחות את התביעה.

החלטה לדחות את תביעת הפיצויים בהתאם לחוות הדעת שהתקבלה מטעם פרקליטות המדינה.

2. תשריט חלוקה

26. תכנית מס' 2961 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות - גוש - גוש 30144

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.8.89 לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון לאשר את תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30144 לפי ת.ע.ר מס' 4040 + א + ב.

החלטה לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

27. תכנית מס' 1502 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות - גוש 30244 - סנהדריה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.8.89

לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, לאשר את תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30244 חלקה 14 לפי ת.ע.ר מס' 4042.

החלטה לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

28. תכנית מס' 3024 א - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום - גבעה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.8.89 לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון מחליטה הועדה להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש גבעה. לפי תקנה מס' 4042 בכפוף להתאים הבאים:

א. גבולות השטח יתוקנו ומדידת הכביש תכלול את אי התנועה.
ב. יוגש סט תוכניות צבועות בהתאם.

<u>החלטה:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

<u>מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה</u>

<u>תכניות לאישור (מתן תוקף)</u>

29. <u>תכנית מס' מ/320/ג' - התחבת אזור תעשיה - קיבוץ פלמ"ח - גובה</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3712 מיום 5.11.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>החלטה:</u> לתת תוקף לתכנית.

30. <u>תכנית מס' מ/680/ - שינוי אזור ממשקי עזר למגורים ב'</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3712 מיום 5.11.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>החלטה:</u> לתת תוקף לתכנית.

31. <u>תכנית מס' מ/674 שינוי יעוד להגדת זכויות בניה - עין נקובא</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3712 מיום 5.11.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>החלטה:</u> לתת תוקף לתכנית.

32. <u>תכנית מס' מ/476 - הגדלת אחוזי בניה - אבו גוש</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3712 מיום 5.11.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>החלטה:</u> לתת תוקף לתכנית.

33. <u>תכנית מס' מ/637 - הגדלת אחוזי בניה ומס' יחידות דיור</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3714 מיום 12.11.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

<u>החלטה:</u> לתת תוקף לתכנית.

מרחב תכנון מקומי - בית שמש

ט. תכנית לאישור (מתן תוקף)

24. תכנית מס' בש/112 ב' - שינוי ועוד מבנין ציבור לשטח מסחרי

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3212 מיום 5.11.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלט: לתת תוקף לתכנית.

מליהו סוכה

א' באדר תש"ן
25 בפברואר 1990

ועדת המשנה
לתכנון ולבניה
מחוז הדרום

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה המחוזית לעררים לישיבתה
מס' 1 התקיימה ביום ג' יב' בטבת תש"ן (9.1.90)
ו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז י-ם

<u>השתתפו:</u> מר בן-אשר - מתכנן המחוז
מר ז. זונדפלד - נציג ציבור
גב' ת. הוזה - נציגת שר המשפטים

<u>נכחו:</u> ד. בוקסר - סגן מנהל אגף הרישוי עירית י-ם
[illegible]
ב. [illegible] - לשכת התכנון המחוזית
א. סורדו - לשכת התכנון המחוזית
ס. סיידלר - מזכירת ועדת המשנה המחוזית
י. מאוזן - לשכת התכנון המחוזית
ר. בדיפתי - לשכת התכנון המחוזית

מרחב תכנון מקומי ירושלים

1. יב - 10883 - ערר [redacted] על החלטת ועדה המשנה המקומית בישיבתה מיום 31.7.89 לדחות בקשתו לשיפוץ מבנה קיים גוש 412 חלקה 14 - רח' זנגוויל - שכ' כרית יובל (תיק בנ/89/302)
המשך דיון מיום 14.12.89

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 31.7.89: לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. יש לתאם את החזיתות עם צורת התכנון.

הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 14.12.89: לדחות את ההכרעה עד לאחר בדיקה נוספת.

מר סויסה הסביר שהועדה המקומית לא החליטה לדחות את הבקשה אלא לתאם את החזיתות עם צורת התכנון. לכן לא היה מקום להגיש ערר וההמלצה להחזיר את הבניה לועדה המקומית לביצוע ההחלטה. כנראה שהמערערים לא הבינו נכון את ההחלטה.

החלטה: להחזיר את הדיון לועדה המקומית, לביצוע החלטתה מיום 31.7.89.

[illegible]

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.10.88:

א. לבטל את ההוראה בכל שהוא מהיחס לבנית הקירות התומכים והגינה העמודה לדירה שבקומה הקרקע במפלס 0.00 הפונה לחלקה 112.
ב. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולדרוש את הגמכת הגינה והקיר התומך הפונה למגרש המתנגד בשיעור של 1 מטר.
ג. על מבקש ההיתר להגיש תכנית מתוקנת התואמת לסעיף ב של ההחלטה דלעיל המראה הגמכה של מטר אחד של קירות המתמך והגינה העמודה לדירה שבקומת הקרקע במפלס 0.00 הפונה לחלקה 112.

הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 14.12.89:
לדחות את ההכרעה עד לאחר בדיקה נוספת.

מר בן אשר ציין את מהלך הדיון הקודם. התקיימה ישיבה משותפת בה נטלו חלק אדריכל מוכן, ואדריכל בהנא. המתנגד והם הגיעו לפשרה ביחס לגובה הקיר בגבול המשותף.

החלטה: לקבל את הערר. ולאשר את הבקשה בהתאם לתנאים של הועדה המקומית, ובהתאם לתכנית שהוסכמה על ידי הצדדים שבולטת את התנאים הבאים:
א. הקיר אשר יבנה על גבול המגרש המשותף לעורר ולמגיש הבקשה יהא בגובה של 97.92 מ' החל מפינה פודחט מהלך המדרגות היורד לקומת המרתף.
ב. החל מקיר זה, המצוין בסעיף א' תעלה הקרקע בצורה מדורגת באשר המדרגה הראשונה תהא במרחק של 1.00 מ' מהקיר המצויין בסעיף א' וגובה יהא 98.30 מ'.
ג. מחדר השינה המערבי ניתן יהא להוציא מרפסת בן בלתי מקורה שגובהה יהא 99.30 מ' ועומקה לא יעלה על 2.65 בתכסה הרחב הכולל את מרחק המדרגות ו-1.50 מ' בחלק הצר.
ד. הגדרות המעטרת מעל לקירות המצויינים לעיל יהיו שקופים.

3. יב - 10876 - ערר [redacted] של החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 15.5.89 בגין בקשתו לתוספת מרפסת - גוש 263 חלקה 3 רח' הארזים שכ' בית הכרם (תיק בנ/74/716)

המשך דיון מיום 14.12.89

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.5.89: לדחות את הבקשה מהנימוק פגיעה ארכיטקטונית בחזית הבנין ונוגדת את תכנית המתאר בקשר לרוחבה של המרפסת ומותר - 1.50 מ' מבוקש 3.30 מ'.

הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 7.11.89: לדחות את ההערעה עד לאחר סיור של מתכנן המחוז בשטח.

מר חנוכה ציין שעפ"י החלטת הועדה מיום 7.11.89 ביקר מר בן אשר בשטח. והמלצתו היא לאשר את הבקשה.

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

4. יב - 10886 - ערר בן בר סופר זוג נכסים של החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 17.7.89 בגין בקשתו לשימוש חורג מהיתר מגיש [redacted]

[redacted]

[redacted]

[

(פרוטוקול מחוזית 9.1.1990)

שימוש חורג לפי חוות דעת של גב' רווה מאחר שבית המשפט פסק שצריך לפרסם שימוש חורג מהיתר הועדה צריכה לפעול לפי החלטת ביהמ"ש המעון המשפטי השני היה של המערערים שבחוזה המכר עם הדיירים היה כתוב שבמקום יוקם בנק, ולא חנות למזון. חוות דעתה של עו"ד תמי רווה היא כי חוזה המכר איננו מעניינה של הועדה אלא חוק התכנון והבניה והתקנות הקשורות בו.

ב. נושא איכות הסביבה בנושא נבדקו טענות העוררים בדבר מטרדי רעש וכלכוך.

מר יניב ציין כי יצא לסיור, אך החנות היתה סגורה לכן לא ניתן היה לקבוע חוות דעת. מבדיקה שערך ביחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים עולה כי ב-18.4.89 ערכה היחידה סיור במקום ולהלן תוצאותיו.

א. מפלס הרעש המותר הוא 40 לרעש שנמשך יותר מ-30 דקות בשעות הלילה (מ-2200 עד 600) מפלס הרעש שנבנה היה 42 העולה על המותר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשל"ז 1977.

ב. לדברי המומד היתה במקום הרגשה של רטיבות חזקות בדירה. בארץ אין תקנות לרטיבות אך לפי חוק רישוי העסקים מומלץ לדרוש מבעל העסק שינקוט באמצעים להפחית את הרטיבות.

ג. נושא תלונות המתנגדים בנושא ריכוז אשפה. ריחות. ורעש תיפעול משאית פריקה וטעינה לא ניתן לקביעה מאחר והמקום סגור.

אם הוא מאשרים את הבקשה הזו בתיקים נפתח בפני של הישנו. בנוגע הד מיכון נפרד, לגבי התנאים אשר לטענת מתנגדות בבניים שהוקמו את מפלי הרעש מרחוקים של המקדים בבנין שנות הדיבור. הדבר קשור עד היום התחדד ועד יהי כיסוח עירוני. לגבי כיוון: השפה ומיקום בה האשפה לחנות.

מר בן-אשר ציין כי לטענות המתנגדים כי שיטת פינוי האשפה המבוצעת המבוצעת ע"י טנדר העומד בכניסה לחנות ובמנה פעם או פעמים ביום את הארגזים למטרד. קשה להכניה שיטה זו תהא מבוקרת ומסודרת.

מר יניב ציין שבאותו בנין ישנן עוד כמה חנויות, אולם אין חנות מזון.

מר בן-אשר שאל אם היתה מתוכננת בבנין מלכתחילה חנות מזון האם היו מתכננים את הדברים אחרת.

מר יניב השיב שאילו היה סופרמרקט היו מתכננים את זאת אחרת, אולם מדובר במרכול וזה לא אותם תנאים. ישנה בעיה שהארגזים והאריזות נשארים בחוץ והם מהווים מטרד.

גב' רווה הציעה שהועדה תשאל את משרד הבריאות.

מר בן-אשר ציין כי קשה לקבל החלטה לפי חוות הדעת של מר יניב. בנושא החניה והתנועה הוקראה חוות הדעת של מר מיכאל נקמן.

"תכניות הבינוי של מתחם 36, לא תוכננו מקומות חניה עבור החזית המסחרית.
כנראה שמקומות החניה הספורים לאורך רחוב הששה עשר במפרץ מיועדים לפעילות של החזית המסחרית.
האמור לעיל מבוסס על כך שבחזית המסחרית יהיו חנויות מסוגים שאינן מחוללות ביקוש רב לחניה.
אין הבדל לביקוש לחניה בין בנק למרכול (חנות בן-בן).
בלאו הכי עריכים - חייבים למצוא פתרון חניה לשימוש המאושר של החזית המסחרית. כי דבר זה כאמור לא נלקח בחשבון בתכניות הבינוי".

(פרוטוקול מחוזית 9.1.1990)

מר יניב ציין שישנו מגרש סמוך למרכול, שמיועד לקופת חולים אך לא נבנה, אולי ישנה אפשרות להשתמש בו בתניה.

מר בן-אשר ציין כי אפשר לאשר את הבקשה בכפוף לכך שיוסדר נושא התניה עם גורמי התנועה העירוניים שיטפלו בבעיה הויברציות לפי הוראות היחידה לאיכות סביבה של היחידה ושיפנו את הארזות בצורה סדירה וגם זאת לפי תנאי היחידה לאיכות הסביבה. לגבי פינוי האשפה. הועדה תפנה למשרד הבריאות לקבלת אישור. מיכוי תנאים אלו וקבלת בטחות בדבר מילויין יהווה תנאי למתן הרשיון לשימוש המורג.

מר קריסה ציין שבדאי להגביל את הרשיון לשנתיים, על מנת לאפשר בדיקה של המצב.

החלטה: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של שנתיים, לתנאים הבאים:
א. אשור משרד הבריאות להסדרי פינוי האשפה.
ב. פתרון התניה, באישור האגף להסדרי תנועה של עיריית ו-ם
ג. עמעמת הרעש באחד מן העלה על הסטוח בחוץ.
ד. כל ההתקנים והסידורים להפחתה עמעמת הרעש הנגרם מהפעלה המנועים ומתנאי מיזוג האויר יסכמו עפ"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית

5. יב - 2601 - עיר [redacted] על החלטה בערר המשנה המקורית בישיבתה מיום 10.7.89 בדרות בקשתו להוסיף בנוי - גוש 6171 חלקה 23 - רח' יוסף בן יעקוב - של קטנוע ומיני בן שלושה 39 חדרים חומנו בחוק.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.7.90:

לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת בכוחי הבנוי ומרעה את תנאי הדיור של הדירה בקומת הקרקע.

גב' פראוס הסבירה שמדובר בבקשה לבניית חיפוי בנוי בחלק בין שתי קומות ברח' יוסי בן-יועזר. החלטה מרעה בם מה שעשה של הבניה יבוצע ל-4 חדרים ו-5 מרפסות.

בפני הועדה הופיעו מר סהר בניהו מעריך/מבקש.
בשם המשיבה, הועדה המקומית התכנון והבניה הופיע ר. ביקסון.

מר [redacted] הסביר שהוא גר בקומה העניין יש לו משפחה עם 2 ילדים, שכן שלו בנה למטה והוא מבקש לבנות מעליו. הוא כבר שילם כשבעה 5,000 שקלים עבור תלסו בבניה ולא היאר עוד היתה תריגה.

גב' ביקסון ציינה כי הבקשה מהווה סטיה ניכרת בכוחי הבנוי. בנוסף לכך הועדה לא נוהגת לאשר בניה על עמודים שמרעה את תנאי המאזנים בקומת הקרקע ומהווה פגם ארכיטקטוני.

מר [redacted] ציין שכבדים בשכונה כבר בנו כסבה דומה. הדרה מאוד הסגה. והוא ראשון גרים עם 2 ילדים בחדר אחד.

מר סויסה הסביר למבקש מה פרוש המושג "סמיה ניברת".

מר [redacted] הציע שהועדה תצא לשטח.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות ציין מר סויסה כי לא ניתן לאשר את הבקשה, אך אפשר להפקיד תכנית.

מר בן-אשר הציע לבנות קיר, ולבנות על הקיר מסך שיאפשר לפתוח מרפסת בקירות הצדדיים.

החלטה: א. לדחות את הערר, ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.
ב. הועדה תהא נכונה לדון בהפקדת הצעת תכנית שינוי אשר תכלול פתרון משתלב עם דירת השכן מלמטה.

6. יב - 10905 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 10.7.89 לדחות בקשתו למרפסת - גוש 566 חלקה 203 - רח' הנדוד 39 החמישי - שב' שמעה יב (מיום 39/408)

הצדדים הוזמנו כחוק.

[illegible]

המבקש-עורר מר [illegible] הסביר כי הוגיש הסרטה שהוגשו כחוק. בשם המשיבה, הועדה המקומית הנכבדה, [illegible] גב' פטאל הסרטה את [illegible]

[illegible] בקשתו [illegible] בניגוד לתכנית הנוכחית [illegible] בחוב הנדוד החמישי 39, בסמוך לאב. הדושלים.
הנימוקים שנתנו [illegible] המקומית עלי המחבון שלי במרפסת הבנוי הגיד בעדותם.
בועדת המשנה בקשתי נדחתה בעצה שהתנוסות בשכונה היפגענה בחזית השכונה. זהו המנוע העיקרי שמסרתי לי לעשות כיכה בחג הסיבות לסירוב. הנוף ובקש מהועדה המקומית לאשר לי [illegible] שנתנשתי בחיי ה'יפי'.

גבי ביקסון השיבה שהועדה המקומית מתנגדת לתוספות בפסגת זאב שיפגעו בחזית השכונה.

גבי ביקסון השיבה שהועדה המקומית מתנגדת לתוספות בפסגת זאב שיפגעו בחזית השכונה.

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

7. יב - 4809 - ערר [illegible] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 11.9.89 לדחות בקשתו לשימוש חורג משרד למחסן לשווק ותיקון גידור לחצירה - גוש 138 - חלקה 10 - רח' דרך חברון - שב' אבו טור (תיק עסק 99/7)

הצדדים הוזמנו כחוק.

(פרוטוקול מחוזית 9.1.1990)

<u>הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 11.9.89:</u>

א. לקבל את המלצת היחידה לאיכות הסביבה ולדחות את הבקשה במתכונת המוצעה המהווה מטרד.
ב. הועדה תהיה נכונה לדון בבקשה לשינוי מהות העסק בתחסן קבלה בלבד - ללא תיקונים במקום.

<u>גב' פלאוס</u> הסבירה שמדובר בבקשה לשימוש חורג לנהל משרד ומחסן לשווק ותיקון ציוד לחציבה, שנמצא בדרך חברון. העסק מצוי בחלקה שמיועדת להריסה ישנה גם בקשה לסכבה במגרש.

בפני הועדה הופיעו מר כהן בניהון ובי"כ עו"ד אברהם דניאל -מבקש/מערער. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיעה גב' ר. ביקסון.

<u>עו"ד דניאל</u> ציין כי למעשה הועדה המקומית דחתה את הבקשה בגלל חות הדעת השלילית של היחידה לאיכות הסביבה. שחשבה שהשימוש "עכול" להוות מטרד. או האגף לאיכות הסביבה הסיר את התנגדותו.
והגיש חוות דעת - אחרת לפיה: "בביקור שנערך במקום נמצא שהעסק מצוי במיתחם שבו מצויים עיסוקים דומים של מחסנים ומוסכים. לא צפויים מפגעים סביבתיים. לפיכך, אין התנגדות לשימוש חורג למשך המרקסורים בתכנית זמן

[illegible]

<u>גב' ביקסון</u> ציינה כי העסק אינו מהווה מטרד, באזור ישנם עסקים דומים שונים ואין מגורים.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שבבקשה מופיע מבנה לסכבה, אך הסכבה אינה מופיעה בתכנית.

<u>עו"ד דניאל</u> ציין כי מהשלי שיכר את המקום, והמבנה הנובחי זהה לזה שהיה בשנכנס למקום.

<u>מר בן-אשר</u> ציין כי אין היתר בניה למבנה ובנוסף לכך הסכבה נמצאת על דרך קיימת.

<u>עו"ד דניאל</u> ציין שלא היתה אף תכונה אחת על העסק.
לאחר צאת הצדדים ציין <u>מר בן-אשר</u> כי הסכבה נמצאת על דרך קיימת.

<u>גב' ביקסון</u> הסבירה שישנם המרשי גובה ולא רואים את העסק מדרך חברון.

<u>מר סוויסה</u> ציין כי מאחר ובעית המטרד לאיכות הסביבה ירדה. נשאר הנזק בבדיקה לגבי הסכבה והיתרי הבניה.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שחבל לבדוק את הענין, כי ברור שהועדה אינה יכולה לאשר את הסכבה. מפני שהתב"ע לא מאפשרת וגם ישנה דרך מתוכננת בשטח.

<u>מר סוויסה</u> ציין כי כדאי להפנות תשומת לב העיריה לנושא, מכיון שלא התיחסה לבעיות. יכול להיות שאם המבנה עולה על דרך אפשר לדרוש התחיבות שכאשר ירצו לסלול את הכביש, הם יפנו את המקום.

<u>להחלטה:</u> לדחות את הערעור, על סבכה התיחסות הועדה המקומית לענין הסכבה במגרש ולענין הדרך המתוכננת.

(פרוטוקול מחוזית 9.1.1990)

8. יב - 10906 - ערר מליבו, נרקיס בע"מ של החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.2.89 לדחות בקשתו לבנין חדש - גוש 42 - חלקה 49,62 - רח' נרקיס 1 תיק בנ/89/95

הצדדים הוזמנו כחוק.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.2.89:

א. לדחות את הבקשה במתכונתה המוצעת. היות ואישורה יהיה בבחינת סטיה ניכרת מבחינת אחוזי הבניה.
ב. הועדה תהיה נכונה לדון בהבנית חדשה במסגרת של 90% המותרים כפוף לבדיקת אגף הרישוי והיועץ המשפטי לועדה בכל הקשור בחישוב אחוזי הבניה.

גב' זיגלמן הסבירה שמדובר בבקשה בתחום נרקיס להריסת מבנה קיים ובנין בנין חדש שיכלול 27 יחידות ויבנה ב-5 מפלסים תכנית מתאר לירושלים מס' 62 חלה על השטח. הועדה המקומית דחתה את הבקשה מתכנית המוצעת מכיון שהיא מהווה סטיה ניכרה מבחינת אחוזי בניה צריך לכלול את שטח הלובי וחדרי המדרגות במפלסים השונים באחוז הבניה ולאור זאת אחוזי הבניה הם 100.8% במקום 90%. זו הגבי הזומות ישנה בעיה. מוצעות 4 מעל מרתף אך מותר רק 3 ועד המקומית דחה בגלל אחוזי הבניה המאושר.

[illegible] הוא [illegible] בגלל [illegible]. עו"ד שב [illegible] המבקש/העורר. בשם הועדה המקומית [illegible] הבניה הינה גב' [illegible].

עו"ד שפיגלמן ציין כי כשעתו הועדה המקומית עשתה עוול למרשו ע"י שינוי הנוהל בגבי שטח הישוב שהיווה זכויות הבניה עפ"י הנוהל בגבי הבקשה הנידונה כעת. הועדה המקומית בפני שהיה נהוג לכלול את שטחי הלובי באחוזי הבניה. לדבריו, אם הנוהל היה תקף או לא זה איננו חשוב. מרשו רכשו את הקרקע. פנו למדור האינפורמציה. הגישו תכנית. הכל בהתאם למידע ויחסים עם עיריית ירושלים ב-20.2.88 ניתן הדיון בבקשתו. החליטה הועדה לתכנן ובניה המקומית לשנות את שיטת החישוב של המעברים הציבוריים וחדרי המדרגות שנכלל בתוך התכנוני. שעליו התבסס התכנון של התכנית המוצעת. כלא שהתחשבה בכל הנאמר של המבקש ולדעתו. זה פגם.

גב' בוסקו ציינה כי אותו דבר מהה כיוזמים רבים וניתן להמקד תכנית הוספת השטחים המבוקש ב.

מר בן-אשר ציין כי ישנה חריגה של אחוזי בניה של 10%. לגבי מספר הקומות אפשר לפרטם הקלה ולכבד היתר.

מר מרגלית + עו"ד שפיגלמן הסבירו שכבר הוציאו היתר עם הקלה של 6% בעת מבקשים את התוספת.

גב' דונה שאלה מה היו אחוזי הבניה הקודמים כמעט חדרי מדרגות.

מר מרגלית השיב שאם לא היה נושא חדרי המדרגות, היו מקבלים את הרשיון. ולגבי מספר קומות דרישה הקלה היה גם נושא של קומה מפולשת.

מר בן-אשר ציין כי הוספה לא בדיוק מפולשת. בפגישתו עם היועץ המשפטי לועדה נאמר שהלק בסדר. החלק דירות ולפי הבניה המתאר אסור לעלות על 10%. לדעתו. היזם יבוא להפקיד תכנית או לקבל הקלה.

גב' דונה: אמרה שיש עתו. אין דרך של הקלה אלא. דק הפקדת תכנית.

מר מרגלית ציין שהיזמים רוצים עוד 6% בניה, והקלה לקומה נוספת.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות ציין מר סוויסה שלדעתו יש להם אפשרויות לפרסם הקלה ל-6%. או להפקיד את תכנית.

ההחלטה: 1. לדחות את הערר, ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.
2. לועדה נראה, שאין מניעה להקלה של 6% או ללכת בדרך של הפקדת תכנית, ע"מ לקבל את אחוזי הבניה המוצעים מבלי לפגוע בנפח הבנין.

9. יב- 10907 - ערר משפחת סדם על החלטת ועדת הבשנה המקומית בישיבתה מיום 25.7.89 לדחות בקשתם להקדרת מרפסת לחדר גוש 890 חלקה 29 - רח' צוויד - שכ' רמות (תיק בנ/614/89)
העדדים הוזמנו כחוק.

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 25.7.89:

לדחות את הבקשה. הרפסת המבוקשה מהווה תוספת שטח בנין. אין כך אכמת

גב' פנחס הסבירה שמדובר [illegible] בקשה לבניה של קירוי מרפסת [illegible] הנמצאת בבנין בן 4 קומות בשכונת רמות. זו התוספת השניה בקומת [illegible] לפרק השלישון של הבנין. היתה בקשה דומה של משפחה אחרת - יב' 10894.

בפני הועדה הופיע מר סדם- המבקש המערער.
בשם המשיבה. הועדה המקומית לתכנון ולבניה. הופיע גב' ר. ביסטון.

מר סדם ציין שהשכנים יחתמו את בקשתו לקבלת מרפסת בשל העדר אחוזי בניה. בפניתו למחלקת האינסטרוקציה, ציין האדריכל אחוזי בניה שהגיעו ל נראה סביר, שבדיר בכל אזור דוחים בקשות ברמות כאלה אחוזי בניה. בבקשה לערר. בבנינו 3 חנו היתרו בניה כ-כ דירות, שניבלו השיבונות.. היתה נסגאת בעד האחורי של הבנין, איש אינו מחזיק מכך דירתו הבניה. יש לו 4 חד' ס. ורוצים חדר נוסף בדירה.

גב' ביסטרו ציינה שאין בידה מידע לגבי ההיתרים שנתנו בעבר אלא רק לגבי הזמן האחרון. לפי הנות דעתו של עו"ד אלירז, אין אפשרות להוסיף מרפסות כי אין אחוזי בניה. המדיניות היום, היא לא לאשר תוספות כאלה.

מר סדם ציין כי בדיוק אותה דירה כיובכה השיון.

מר זיונפרד שאל האם הבעיה רק של אחוזי בניה או גם הבנונית.

גב' ביסטרו השיבה שישנה בעיה לגבי אחוזי הבניה. כי אם אפשר להשבם.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות ציין מר בן אשר כי הבנינים בנוי לפי תוכנית שבון מוסכמות כי התוכנית אלו גיבנו את כל אחוזי הבניה.

גב' רוזה ציינה כי בעבר נתנה תשובות היתרים. אך עכשיו ישנה מ [illegible] אחרת.

מר זונגפלד ציין שהאזרח אינו מבין את כל הסיבוכים האלה לגבי שינוי מדיניות. לדעתו אם אשרו היתרים, צריך גם לאשר כעת, יש הפליה לגבי האזרח.

מר בן-אשר ציין כי הועדה המקומית צריכה להכין תכנית להרחבה כללית אלא להחליט לגבי כל בפרט.

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

10. יב - 10900 - ערר אלי ויעקב ידיד על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.11.89 לדחות בקשתם לבנין חדש - גוש 112 חלקה 57 - רח' בספי -שכ' עמוד הכסיות (מיום 29/12/89)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן-אשר הסביר שמדובר בבקשה להקמת 4 בנינים חדשים ברח' כספי.בעבר אושרו הועדות תכנית מפורטת לשטח לאחר שדחו התנגדויות לתכנית אך באשר התכנית הועמה להתיכה שר זכויים, הוא לא אישר את התכנית בעקבות פניה של ע"ד ויק שובאה אתו המתנגדים כי השטח מיועד כשטח ציבורי פתוח. לטענות ע"ד כהן. השטח אינו מיועד לשטח פתוח ציבורי והיזמים מנסים להוכיח כי סידוב של המגיש להתום על התכנית היה מוטעה, והקרקע מיועדת לבניה. בעבר היה הסכם בין היזמים והמדינה השיר שהוגשה ובדם מחדש התכנית. השטח הפנוי [illegible] על הועדה שהקרקע מיועדת כשטח ציבורי פתוח. [illegible] שבע"ץ ידון בבקשה. היזם הגיש בקשה להיתר בניה והועדה המקומית דחתה את הבקשה. בטענה שהועדה אינה מוסמכת לדון ולאשר בניה על קרקע המיועדת לשפ"ץ ולכן פונה היזם לועדה המחוזית ועירר על החלטת הועדה המקומית.

בפני הועדה המליצו מר י. ידיד, מר א. ידיד, וגב' שיר י. כהן, בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה, הוסיפה גב' ר. ביטסון.

ע"ד כהן ציין כי הוא עומד להסביר את הסיבות בחוות דעת המשפטים ומכאן שהקרקע מיועדת לבניה. הוא דובה לתוכנית בועדה שהשטח שמש"ו המהים ידיע, כנו בשנות ה-50. היה מיועד למלונאות הוא חיקם לחברי הועדה שני היקים אחד כחיל יאחד שרים שבידים המסמכים הקשורים בבושא. ב חוזי הרכישה, החלטת הועדה שאשרה [illegible] של ב ה מלון בשטח. ולוח הועדה בשנת 1972 שבו הוא בוסב את מר כהן.
"מאז ומתמיד וכא היה על כך בך ויכוח בן כא היה בך ויכוח על כך שהרבה שבתוך תחומי העיר נבללת עפ"י תכנית המתאר לירושלים באזור מגורים 1. למרות ששטח בנושא זה שנים רבות בתחילה באוצטלא של מהנדס עיר ולאחר מכן במחבנו המחוז הוא נדחס כאשר המתנגדים שלפו לפתע תכנית פרצלציה משנת 1950 אשר הוכיחה כי המנדט הבדון מיועד לשטח ירוק ובתכנית הנ"ל כתוב על גבי המגרש הנדון "פארק". בעקבות זאת הופנתה טענה לעיריה מדוע לא הביאה לידיעת הועדה המחוזית שסיימת תכנית כזו. והעירייה השיבה כי גם לה נודע הדבר רק בשלב מתן התוקף.

בתוכניות HOLIDAY ו-KENDELL. המגרש היה מיועד למגורים. הוא דובה להראות עובדתית שתכנית הפרצלציה המוטטת כעיל אינה קובעת ואשר על פיה נקבע כי השטח מיועד לפארק לדבריו. עד שהוא בעצמו נכנס להתחנה דבר בכל הדיונים על תכנית הפרצלציה משנת 1950. בתיק הבתוך במסמך ט1. מוצגת תכנית הפרצלציה. ניתן לראות כי על התכנית אין כל חתימת רשויות אי חותמה כל שהיא, ואין רישום מי ערך אותה. לא שם של מודד ולא שם כלשהוא. למעט שמה של חברת הכשרת הישוב בצבע המסרטטין.

במסמך 10 בצד שמאל למטה רשום: "כל המדות לקוחות ממפת מר רבינוביץ מס' 73 וממפות של מר פפר מס' 170 איי - 171 איי.
מסמך 10 עצמו נושא בתחתיתו מס' 2459 מספר שאין פוגשים בו בכל שאר המסמכים הקשורים בתכנית הפרצלציה מ-1932) ורשום בתחתיתו כי זהו רישום נכון מהתכנית המאושרת.
קיימים שלושה תיקי טאבו לפרצלציה הנדונה כ"א מחיקים אלה טפל בחלק אחד משלושה החלקים של הפרצלציה מ-1932 תיק אחד לפי מפה של המודד רבינוביץ שני תיקים לפי מפות של המודד פפר, כל ענין הפרפלציה מ-1932 הוא תרכובת של שלוש מפת של שלושה כמעט שממסמך 10 מתיימר להעתיקם (לחברם לרישום אחד. וכך אומנם רשום במסמך 10 כאמור.

מסמך 11 שמספר 24/29 נושא חותמת אישור של אגף המדידות (המודד הממשלתי) מיום 1986 (בתחתית המסמך). שם מאשר המודד הממשלתי כך: "העתק זה תואם העתק נכון מתכנית מקור השמורה בתיק הישום מס' 1586/28".

מסמך 11 נותן לחלקה 57 שאנו דנים בה כיום מספר (401 אן) כפי שהוא נותן מספרים לרוב 20 חלקות שבמסמך - על מסמך 11 חתום המודד רבינוביץ אשר רשם בהתחיה המסמך אם את התאריך 10 במרץ 1929.
שטחי המגרשים המצויינים במסמך 10 בתוך מפה 73 של רבינוביץ ובשני 24/29 של רבינוביץ יש 2 מפות של רבינוביץ. אך מר שונה בין שתיהן הוא באחת מצויין במדד ובשני בסמל אחרות לא מצויין המדד.

[illegible]

[illegible] שאת דמי [illegible] מהתכנית המקורית שהיתה מונחת בפני המודד המכונן לא התכונן לחתום בסיום [illegible] לשנות את [illegible]

עו"ד כהן: השיב שאם יושג שינוי בתכנית המתאר זו באילו להתכונן עוד פרוצדורה למאזן. בנוסף זכר. היזמים יצטרכו לשלם דמי השבחה. ואין כוונה זכר.

עו"ד דוד: ציין שהמרקם הזה הנדונה בדיונים של תכנית ש.מ. בבר המה זו שהמרקם תהיו מיוצרת המגרשים.

עו"ד הרמתי: ציין שהוא מכיר את המרחב כיצד המסמך בקרב מוסדות התכנון שמשך לישר את התכנית. הוקבה אם זה ידוע או לא ידוע היה צריך להיעשה על ידי גופים משפטיים.

עו"ד כהן: ציין כי מרשיו בשני לסרוק שינויים מהתכנית, שכשהגיע לשר הפנים הוא לא חתם כי הפרסום לא היה נאות בשל שגיאה זו נגזזה התכנית.

כאן פונה עו"ד כהן לתיק הטאבו (מס' 1586/28 הנ"ל לעיל.לצורך זה לעבור לתיק הטאבו. שם במסמך מס' 1 מיום 16.9.27 נזכרת מפה מנקש מס' 73 של המודד מר רבינוביץ. שם נאמר שצריך לבדוק את המידות והשטחים בשטח. הושר המסמכים מתוך הטאבו מצוי במסמך 2 (תיק צהוב) הנושא תאריך 14.4.29. שם נזכרת מפה מס 24/29. זהו מכתב המפונה למודד מר רבינוביץ מטאבו ניתן לכמוד כי מפה 24/29 היא מפה מתוקנת שערך המודד מר רבינוביץ לאחר שהמדידות שב מפה 73 נמצאו לא מדוייקות.
מסמך 3 בתיק הטאבו אשר גם הוא מתוך תיק הטאבו בעניין הפרצלציה מצוין את שני המפות של המודד רבינוביץ. מס' 73 ומס' 24/29.
במסמך 4 בתיק הטאבו מסמך מ-[illegible].2.30 נאמר (בעניין הדישום בטאבו כי השטח הוא לפי המודד מפת ר. רבינוביץ מס' 24/29

(פרוטוקול מחוזית 9.1.1990)

מסמך 5 לתיק הצהוב (השייך גם - הוא לתיק המאבו) מדבר על "21 מגרשים בודדים + הפרשה לדרכים.
מסמך 6 בתיק הצהוב הוא רשימת 21 המגרשים (אחד מהם המגרש בו אנו מדברים מספרו "401 או "כפי המופיע גם במסמך 11 אשר בתיק הכחול) לא נזכר יעוד אחר אם היה יעוד אחר היו נזכרים לו.
מסמך 7 בתיק הצהוב (גם הוא מתוך תיק המאבו) מאשר כי המפה לפיה נרשמת הפצלציה במאבו אושרה בועדה לתכנון עיר, לפי זה, מסמך 11 בתיק הכחול (הוא מפה 24/29) זהה למפה המאושרת ע"ג רשויות התכנון והבניה. ואם אין במסמך זה ציון ל"פארק"-משמע שהועדות לא קבעו יעוד לפארק.
יהיה מסמך 10 (תיק צהוב) הוא מכתב מ-8.7.46 של חב' הכשרת הישוב אל מהנדס העיר - שסנאמר כי מצורפת למכתב זה מפה מצבית ובה צויין שטח מסויים "כפארק 1" וברור כי מסמך 10 הוא המפה המצבית המצורפת למס' 8 וכי מסמך 10 הוא מסמך פרטי של חב' הכשרת הישוב <u>בו נפלו טעויות רבות</u> (נא ראה הסברים בנושא במסמך 10 תיק צהוב דלעיל) שנבעו מכך שתפרס בחב' הכשרת הישוב אשר טיפל בעניין בשנת 1946 ראה בתוך מפה 73 של המודד מר רבינוביץ ועוד שתי מפות של מר ספר וביצעו כי אושרה תכנית פרצלציה שהיתה מורכבת משלוש מפות שרטט מפה אחת חדשה לפי החומר שהיה בפנין בתיק של חב' הכשרת הישוב כאשר השרטט לא ידע שבמקום מפה 73 באה מפה אחרת

מסמכים שבתיק העירייה 2102/2 ומסמך 8 בתיק הצהוב שהיו בי מאיר אך לפי המסר הנזכרים בתיק 2102/2 ברור שה א משנת 1932 והו מכתב של חב' הישוב לועדה המקומית לתכנון עיר בו נאמר שה-1927 העבירה החברה לועדה ממסכים לצורך פרצלציה ולא זכתה לתשובה. שנה (ב-1931) מעבירה החברה אלבוב מפות חדשים לצורך טפול בועדה. ולענין זה מעיר עו"ד יהודה - הן שכזכור מהמסמכים שבתיק המאבו כי מפה 73 היתה קיימת ב-1927 וכי מפה 24/29 היא מפה מעודכנת ומתוקנת שבאה במקום מפה 73 וכי היא נוצרה בשנת 1929. על כן, בהעדר התייחסות אחרת ברור מאליו שהמפה החדשה שהוגשה לועדה ב-1931 ואשר נדונה בועדה (החל מ-1931) היא המפה 24/29 בה לא צויין יעוד ל-פארק וגם היעוד של הכמה 57 הוא כמגורים.
לדברי המודד הפרטי בתב פארק, כי זה היה רעיון באותה תקופה. אך מידה זו איננה מופיע בהכנית המאושרת.

במסמך 19 דואים תכנית של פרצלציה של שנים חוד. שבו מופיעה חיתת המוכיחה שידון אין לושמש בחותמות) מסמך 20 התקנון של עפון תלפיות. דואים נוספים דומים לפרצלציה ותיימה של מהנדס העיר.

במסמך 21. כתוב שלגבי חלקה מס' 4 "WILL BE MADE A CESSPIT TANK" אין שום סיבה לחשוב שזה לא לבניה. אם ישנה הוראה בזו.
הבעיה מתחילה במסמך 10 בהתכתבות בין מהנדס העיר לבין האגודה השכונתית של עפון תלפיות. מבקשים לבנות על החלקה הזו, ומהנדס העיר התנגד אז משום שלפי דבריו החלקה מיועדת לפארק. לכן אין אפשרות לבנות.

במסמכים 15,13,12 ישנה תכתובת על נושא של החלקה (אם זה באמת מיועד לפארק. מהנדס העיר סיען שזה אכן פארק ולכן סימן פארק ע"י המודד רבינוביץ ב-1973.
מהנדס העיר ניסה להוכיח כי השטח הנידון מיועד כשטח צבורי פתוח וכי בכל חליפת המכתבים הוא אינו מסתמך על מסמך 10 (בידעו כי זהו תרשים לא רשמי שצורף למכתבה של חב' הכשרת הישוב) והוא אומר בסופה של חליפת המכתבים (במסמך 18) כי היעוד ל-ש.צ הוא ב-20.3.28 במסגרת תכנית מקיפה (ולא לפי תכנית הפרצלציה מ-1932).
לדעת עו"ד כהן, כי שטען שרשמה מיועד לפארק. המסמכים האלה מהווים הוכחה שאין זה נכון.

עיון בתכנית תלפיות (מסמך 18 בתיק הצהוב) מוכיח כי תכנית זו לא סבעה

(פרוטוקול מחוזית 9.1.1990)

יעוד לפארק. כנראה היתה בדיונים בתכנית תלפיות איזו החלטה להפוך את החלקה הנדונה לפארק, אך החלטה זו לא מומשה במסגרת תכנית תלפיות המאושרת ע"י הנציב העליון. התכנית מונחת בפני הועדה, והיא מעידה על כך.

<u>עמ' בן-אשר</u> שאל האם הוא טען אותם טענות בפני צוות המשפטנים?

<u>עו"ד כהנו</u> השיב שחלק מהדברים חדשים וחלק הוא טען מסמך 10. בתיק הצהוב. לא היה בדיונים הקודמים. יתרה מזאת, הוא לא הציג בפירוש את כל הטענות. גם לגבי מפה 73, לא הציג בפני המשפטנים, לדבריו, הועדות לא בדקו את כל הסתכים הכיוונים. זה לא מספיק להסתמך על חוות דעת יועצים המשפטנים של הועדות בעבר. גי שצריך להחליט הם חברי הועדה הוא יכול להגיש שהיועצים המשפטיים טעו, הועדה חייבת לשקול בנושא. לדבריו, היועצים המשפטים לא נתנו תשובה לחלק מטענותיו.

<u>עו"ד כהנו</u> בעמ' 2 למסמך 4 בסעיף 2 (ב) למכתבו מדבר מתכנן המחוז על "הוראות תכנית עמ/9 בדבר איזור מגוריכ מיוחד של בעלי תלפיות" ובהקשר זה מזכיר מר משה כהן כי באזור זה ניתן לבנות אך ורק "בחלקה במגרות נחת" בספי' מתכנן המחוז עולה אומנם בדבריו כי איזור מגוריכ מיוחד של בעלי תלפיות מדבר על הדרות הצמודות לבתי כנסת, אך הוא משיש טענה בכתב [illegible]

[illegible]

בסעיף 2 (ב) למכתבו של מתכנן המחוז הוא מפרש את המלה האנגלית "[illegible]" בסתמיות זה רק דוגמא מדוע כבוד התובע לא יכול מכוח [illegible] לעבר התוב-כולל מפות ישנות כמני עשרות שנים. פירוש חדש זה אינו נכון. במסמך 7 לתיק הסתול מצוי הנוסח האנגלי של תכנית המתאר ושם כתוב שם המלה הזו פעמים רבות תמיד בלשון "במתה ואילך" לא בלשון העבר - לכן נאמר באנגלית "[illegible]" לעבר מקרה של תכניות מסלולות וחכנה שתסגלו [illegible]

[illegible] למר לעמ' [illegible] בסעיף 2 (ב) למכתבו זה רק מעט טעיף שניתן לעניין אלא אף אינו מעט סעיף הוא שהוא מעניין ושייך לענין מפת פרצלציה שאושרה קודם להכנית המתאר. הסעיף הרלוונטי הזה שלא הוזכר ע"י מתכנן המחוז הוא סעיף 4 לחלק א' לתקנון תכנית המתאר 62 ומצוי במסמכים 6 ו-7 שם נאמר:-

תכנית מפורטת של חלוקות שניתנו להם תוקף לפני שתכנית זו קבלה תוקף תשארנה בתוקפן אך ורק במידה שהוראותיו אינן מנוגדות להוראות תכנית זו".

צריך לקרוא את התקנון של תכנית המתאר המסומנת מס' 62. הסעיף נמצא בתוך תכנית 62 ובנספח 7 שבו הטיכה MAY מופיעה פעמים רבות (ראה נספחי תכנית המתאר), כשרבים להדגיש גם בעבר הגם לעתיד משתמשים ב-SHALL-SHOULD

דוחים את ההבדל, כי בסעיף 4 מדובר על העבר, בחוב בתרגום האנגלי. ONLY AS SO FAR לדבריו צריך לקרוא רק בסמוך על ההוראות של תכנית המתאר. במסמך 8 בתכנית ע/9 לפארם נתנו איזה מיוחד, שטר פתוח בעברי, [illegible] לדבריו. הסעיף היחיד שנכנו בתכנית דנא המשפטנים [illegible] לגבי התכנית. לדבריו, הסעיף היחיד שנכנו בתכנית דנא המשפטנים, [illegible] בעניין הדרכים של הקהילה. [illegible] הסכמה המחוזית בנוגע דנא של המשפטנים. אלמנה [illegible] המתאר [illegible]

(פרוטוקול מחוזית 9.1.1990)

זוהי תכנית המתאר האחרונה שבתוקף ולכן היא הקובעת, תכנית זו באה במקום כל קביעה קודמת במסגרת הדיון בתכנית זו בועדה המחוזית היה דיון ספציפי בחלקה 57 והוא מפנה את תשומת לב הועדה למסמכים 12-15 (בתיק הכחול). בדיונים ספציפיים אלה הוחלט ספציפית כי חלקה 57 תיועד לבניה פרטית אך לא למלון (בניגוד לאישור קודם במסמך 1 לתיק הכחול). אך המשפטנים לא דברו על זה. במסמכים 13-15, מקיימת הועדה דיון ספציפי בחלקה 57 וקובעת כי יעוד למגורים במסמכים אלא נזכר יעוד ושמושים לפי אזור מגורים 5 מתוך הוצאת מרכיב המלונאות.
הועדה כיבדה את טיעונו של מיק מרנר בענין היעוד למלונאות.

התיק הכחול נמצא במסמך 3 שני פסקי-דין של בג"צ שם צוות הבג"צ של הועדות לתכנון ובניה דיזום בעצמן שינוי ייעוד של חלקה בבעלות פרטית מייעוד לצרכי ציבור לייעוד לבניה פרטית. וזאת משום שעברו 25 שנים לתכנית לשינוי הייעוד לייעוד ציבורי והקרקע לא הופקעה (עברו שם רק 16 שנים נמ"א אושרה תכנית כזו 10 שנים לפני כן היתה תכנית כזו אך זו בהפכדה: המקרה הנדון חמור יותר מהמקרה שכו. מאחר ובנדון עברו 25, ובנוסף לכך שונה גם בנקודות הבאות:
במקרה שלנו פעלו האחים זידיד דוב הזמן מאז 1973 - בראשונה בדי לבנות מלון, אחרי שהועדה בטלו הייעוד למלון פעלו להגדלת אחוזי הבניה מ-30%

שוית כאן מבקש שהועדה תעיון היטב בערר. והחילופין הציע אופציה להפקיד תכנית על ידי הועדה המחוזית. בנוסף, הוא ביקש מהועדה את האפשרות להוסיף שוב בפני הועדה להשיב, אם יחזק הערוך, לטענת של הבדיקה המשפטית.

מר סוויסה ציין כי לדעתו ישנה בעיה עקרונית בתיק, הדורשת בדיקה.

לאחר שאת הבדיקה מאולם הישיבות ציינה גב' רונה כי לדעתה אין קבה הועדה דיון מחדש בכל הסוגיים לא יתכן שבא העורך בפני הועדה משפטות אנשים שמעים חוות דעת. המדובר הם זמן של כחצי שנה ובסופו של דבר - חוזה דעתם אינה נכונה.
להבהיר, כי הטענה שנשמעה לפני הצוות המשפטי והתבשה דעה שהקרקע ביעודה בפארק לא יתבן שיגידו שכל המלומדים האלה שקרנים - היא הציעה שהיזמים ילכו לבג"ץ והוא יחליט.

מר סוויסה שאל האם בטענות שלו יש דברים חדשים.

גב' רונה ציינה שכל הטענות שנטענו על ידיו נבדקו על ידי צוות המשפטנים התהליך של הועדה המקומית לא היה נכון. היא אפילו הזמינה את עו"ד וויל להשיב לדעתה צריכים להפנות את היזמים למסלול הפקדת תכנית.

מר סוויסה שאל כיצד מתישבות הטענות שלו שבנספח 10 יש "פארק" ובנספח 11 "פארק" שלטענתו לא היה לפני המשפטנים.

גב' רונה ציינה כי כמיטב רבנתה הכל נבדק.

מר סוויסה ציין שהטענות משכנעות וכראי שהועדה תבדוק אותן.

גב' רונה ציינה כי אפשר לבדוק אם כל הטענות שעלו בתוך הדיון הועלו בעבר.

<u>הנחלט:</u> לדחות את-ההכרעה לבדיקה ע"י היועץ המשפטי של הוועדה
א. האם יש בטענותיו עובדות חדשות שלא היו לפני הועדה בעבר.
ב. האם יש בטענות החדשות אפשרות לשינוי חוות הדעת שניתנה בעבר.

11. יב - 10879 - ערר רחמים זכאים של החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 26.6.89 לדחות התנגדותו לבקשת כהן אליהו לשינויים בתוספת - גוש 91 - חלקה 132 - שכ' שאול הנביא (תיק בנ/86/75)
המשך דיון מיום 14.12.89.

<u>החלטת הועדה המקומית מיום 26.6.89:</u>

א. לדחות את ההתנגדות שהתייחסה לעצם בנית התוספת היות ומדובר בחלקה לצורך הגדלתה של הוספת בשטח מזערי של 7.93 מ"ר והעבודה תבוצע בהשגחת מהנדס קונסטרוקציה.
ב. לכבל בחלקה את ההתנגדות שהתייחסה לעקירת עץ עתיק ולהבטיח השארת העץ העתיק בשטח.
ג. לאשר את הבקשה לבנית התוספת כמוצע ובתנאים.

<u>הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 14.12.89:</u>
לדחות את ההכרעה עד לאחר שיתקיים סיור בשטח.

<u>ההחלטה:</u> לקבל את הערר, ולא לאשר את הבקשה מהטעמים הבאים:

1. הבקשה מהווה סטיה ניכרת בקו הבניין.
2. לפי תכנית המתאר כרישלים לא ניתן לבנות מדרגות חיצוניות בגובה העולה על קומה אחת מעל מפלס הקרקע.
3. הבקשה אינה כוללת בחישוב אחוזי הבניה את שטח הדיר המדרגות, כמתחייב.
4. הועדה שוכנעה כי בנית המבנה תהווה פגיעה בדיורי הדירות הסמוכות ע"י חסימת אור ואויר.

אליהו סויסה

כח' באייר תש"ן
22 במאי 1990

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ובניה,
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה המחוזית להיתרי בניה מישיבתה
מס' 4 שהתקיימה ביום ג' כט' בניסן תש"ן (24.4.90)
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

א. בן אשר	-	מתכנן המחוז
ש. כהן	-	גזיג שר הבינוי והשכון

נכחו:

ג. יניב	-	יועץ סביבתי
ג. ישראל	-	לשכת תכנון מחוזית
י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
מ. זיגלמן	-	לשכת התכנון מחוזית
מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית
מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
א. סיטטו	-	מזכירת ועדת משנה מחוזית
א. מורנו	-	לשכת תכנון מחוזית

1. יב - 10941 - [redacted] - תוספת בניה לבנין מגורים - בשכונת מנחת (תיק בנ/89/807) 3718 טרם הופקדה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.1.90:

א. לדחות את ההתנגדות מדובר באזור מנחת שהוא אזור של בניה מורכבת בו תיתכן פגיעה מינימלית במבנים של דיירים סמוכים או צמודים לבנין בו מבוקשת התוספת התכנית המוצעת תואמת את הוראות תכנית 3718.
ב. להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה.
בהתאם לתנאי הועדה בישיבתה מיום 4.12.89 כמפורט לעיל.

גב' פלאוט ציינה שמדובר בבקשה לתוספת בניה בקיר משותף בשכונת מנחת. תכנית מס' 3728 המתייחסת לכפר הקיים במנחת עדין לא הופקדה התכנית. קובעת חלוקה למגרשים הבקשה נכללת בתכנית תואמת את קוי הבנין שנקבעו בתכנית ועומדת בכל הקריטריונים שנקבעו בתכנית. מבקשים לבנות 170 מ"ר ומותר 190 מ"ר התכנית נבדקה ע"י אדריכל ספדי מתכנן הכפר ואושרה על ידו ומצטטת את דו"ח הועדה המקומית לגבי ההתנגדות: "יצויין כי לא נתקבלה הסכמת השכן בקיר המשותף כמופיע בתנאי הועדה מיום 4.12.89 אשר הביע התנגדותו לבניה המבוקשת בכתב בטענה שהבנין שיוקם יחסום לו את החלונות בגין גובהו ויחסום מדירתו אור ואויר הן בחלונות המטבח והן בחלונות השרותים. דבר שמחייב אותו לבצע שינויים בדירתו.

מר בן-אשר ציין כי אין אפשרות להתייחס להיתר זה לפי תכנית שלא הופקדה אבל חלה כאן תכנית המתאר מס' 62 המאפשרת הוצאת היתר בניה, בכפר. כל אשר עלינו לעשות, להקפיד שההיתר לא יהא בסתירה לתכנית 3718.

גב' פלאוט ציינה שלפי דוח הועדה המקומית המלצת המחלקה היא "לדחות את ההתנגדות, מדובר באזור מנחת שהוא אזור של בניה מורכבת בו תיתכן פגיעה מינימלית במבנים של דיירים סמוכים או צמודים לבנין בו מבוקשת התוספת והתוכנית המוצעת תואמת את הוראות תוכנית 3718".

מר סויסה שאל למה לא מראים את הבנין הבנוי בקיר משותף כפי שמחייבת זאת תכנית המתאר?

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד למילוי הוראות תוכנית המתאר בגין בניה בקיר משותף.

2. יב - 10911 - [redacted] - תוספת בניה לבנין מגורים רח' עין א-לוזה - סילוואן גוש 29984 (לא רשום) חלקה 67 (תיק בנ/88/279) תב"ע 2783 א'

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.12.89:
לאשר את הבקשה על אשור התוכנית. התוכנית תועבר לועדה המחוזית לאחר שתתוקן ותערך מחדש עפ"י הנחיות משרד אדריכלים שילוני ומבדק ע"י מנהל אגף הרישוי.

גב' זיגלמן ציינה שמדובר בבקשה לתוספת בניה ברח' עין אי-לוז בשכונת סילוואן. התב"ע החלה במקום היא 2783 א' שטח החלקה הוא 503 מ"ר.
הועדה המקומית החליטה להמליץ לתת היתר בניה לאחר שתבדק ע"י אדריכל שילוני עורך התכנית ותבדק ע"י מנהל אגף הרישוי נתקבלה חוות דעת אדר' שילוני.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

3. יב - 10958 - בית כנסת רמב"ן ע"י פנחס אבר - בקשה לשימוש חורג לבית כנסת רח' פלורנטין - שכ' קרית יובל גוש 414 חלקה 67 (תיק בנ/81/720) תב"ע 62

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.3.90:
לאשר שימוש חורג מדירת מגורים לבית כנסת לתקופה של 5 שנים.

גב' פלאום ציינה שמדובר בבקשה לשמוש חורג מדירת מגורים לבית כנסת ברח' פלורנטין בקרית יובל, באזור מגורים 5 בעבר אישרה הועדה המקומית בקשה לתוספת בניה בית הכנסת קיים מזה 30 שנה. הבקשה פורסמה ולא התקבלו התנגדויות. והועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה לשמוש חורג ל-5 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה לשמוש חורג ללא הגבלת זמן.

4. יב- 10963 - עיריית ירושלים - אגף הדרכים - הכשרת גן ציבורי - שכ' יפה-נוף - גוש 263 חלקה 31 (תיק בנ/89/240)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.3.90:
לאשר את הבקשה בתנאים:
א. בנית המחסן המוצע טעונה אשור הועדה המחוזית.
להלן התנאים:
1. אישור מכון התקנים לבדיקת בטונים.
2. חישוב סטטי והצהרת מהנדס.

גב' זיגלמן ציינה שמדובר בבקשה להכשיר מחסן ציוד ברח' דגניה בשכונת יפה נוף. בתכנית, השטח מיועד לפיתוח ציבורי הבקשה הגיעה לאישור לועדה המחוזית. לפי הוראות תכנית המתאר בדבר היתרים למבנים בשטחים ציבוריים פתוחים יש מבנה ציוד לכלי גינה בתוך הקירות התומכים וכן מוסיפה, שצריך להסב את שתומת לב העיריה לסעיף 9 ה' ו-10 ב' בתב"ע שאומר, שצריך להגיש תוכניות של פיתוח נופי לאורך כל הדרך ומבנה עזר עפ"י אישור הועדה המחוזית החלק לא נכלל בתב"ע 2266 ובתכנית כן נכלל ויש מעבר תת קרקעי על שטח הדרך.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

5. יב - 1401 - בית חולים עזרת נשים - תוספת בניה לשטח ציבורי - שכ' גבעת שאול - גוש 186 חלקה 1, 21 גוש 254 חלקה 25, 34 (תיק בנ/89/473)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.3.90:
לאשר את הבקשה בהמשך לאשור הבקשה לבניית האגף החדש

גב' פלאום ציינה שמדובר בבקשה לתוספת בניה לביה"ח עזרת נשים בשכונת גבעת שאול. התוספת היא הרחבת חדר חשמל והרחבת חדר מכונות אין בעיה של זכויות בניה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

7. יב - 7971 - ע"י גבאי אליהו - בניה חדשה - מרכזים קהילתיים 185,121 חלקות 40,30 - רח' שמעוני - שכ' רסקו (תיק בנ/89/784)
המשך דיון

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מס' 17 מיום 4.12.89:
לאשר את הבקשה בתנאים.

<u>הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 25.1.90:</u> לדחות את ההכרעה לאחר שמתכנן המחוז יבדוק את התכנית עם היזמים.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שמדובר בבקשה להוספת מרכז קהילתי ברח' שמעוני שכונת רסקו. ותואר את מהלך הדיונים הקודמים במופיע לעיל במקום חלה תוכנית מספר 1673 שקובעת את השטח למבנה ציבור. ההוראות אומרות שהבניה תעשה לפי תוכנית בינוי הקרקע משופעת והמרכז הקהילתי לגבי רח' הרב שמעוני כמופיע כבעל קומה אחת.

<u>מר שמריהו כהן</u> שאל איך הגישה לחניה מרח' שמעוני.

<u>מר בן-אשר</u> השיב שהחניה היא ממרתף ברח' הרב הרצוג יש שני מפלסים ודרך שירות.

<u>מר שמריהו כהן</u> ציין שיתכן חניה תת קרקעית תשמש לא לחניה אלא תהווה שימוש נוסף.

<u>מר בן-אשר</u> השיב שאי אפשר לאמר שזה לא ישמש לחניה כי זה מאושר ע"י אגף התנועה של העיריה.

<u>החלטה:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

<u>מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה</u>

7. <u>יב - 10935- [redacted] -בית מגורים במוצא עילית גוש 316 חלקה 62,63</u>

<u>הועדה המקומית מרחב מטה יהודה המליצה בישיבתה מיום 28.1.90:</u>

לאשר את הבקשה, בכפוף ובתנאי לדיון בתשריט איחוד החלקות 62-63 ואישורה. החלטה זו תועבר לועדה מחוזית לאחר קבלת חוות דעת משפטית תוך שבועיים.

<u>גב' זיגלמן</u> ציינה שמדובר בבית במוצא עילית. התוכנית שחלה היא יג' 151 שמייעדת את המקום למגורים. הבעיה היא משפטית לא אדריכלית המבקש הגיש בקשה לתוספת בניה בשנת 1986. הועדה המקומית החליטה ב-17.3.87 להמליץ על איחוד חלקות. ומוצע לראות הבניה כתוספת. שטח שתי החלקות 215 מ"ר. בדצמבר 87 הועדה המקומית החליטה לאשר את הבקשה. בפברואר 90 החליטו לדחות את הדיון לבדיקה נוספת, בספטמבר 89 הועדה המקומית החליטה שתפורסם הקלה לגבי גודל המגרש.
לאחר הפרסום התקבלו מכתבי התנגדויות, טענות המתנגדים היו שמדובר במחסן נטוש ולא בבנין למגורים וכן שזו סטיה ניכרת בגודל המגרש לכן, אי אפשר לפרסם הקלה וכן שב-20 שנה אחרונות לא נתנו היתרים. טענות המבקש היו שזו אינה סטיה ניכרת והבקשה תואמת את אופי הסביבה ושינוי יעוד. מבחינת ניצול אחוזי הבניה אין ניצול מלא יש ניצול של 19% ולא של 25% שטח המגרש 512 מ"ר אינו גורם לצפיפות. בועדה המקומית ביקשו חו"ד מעו"ד גרינברג. שציינה שמבחינת ההיבט החוקי לועדה המקומית יש שיקול דעת עפ"י החוק לאשר הקלה, אך מהם הגבולות והסייגים למתן הקלה, לשם כך עלינו לפנות לפרשנות בית המשפט העליון".

לסיכום נראה שהפחתה של כ-200 מ"ר מהמגרש המינמלי עפ"י התכנית מהווה סטיה משמעותית מתכנית וספק אם היא בקרטריון של "הקלה, מותרת המגרש קיים מתקופת המנדט וכבר נירכש. מגרש נוסף ואוחדו החלקות. אין בבקשה

שינוי תכנוני בעבר ניתנו היתרים למגרשים קטנים במוצא ולכן, הטענה של תקדים חריג אינה מדויקת אין ניצול של אחוזי הבניה המותרים.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שלאחר שחייבו את המבקש לקנות מגרש סמוך, הדעת לא סובלת שלא נאשר.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיוודאו שהחלקות אוחדו.

9. יב - 10965 - האחים ישראל - בניה חדשה לבנין מגורים - שכ' פסגת זאב גוש ארעי 614 (תיק בנ/90/155)

<u>רשות הרישוי המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.3.90:</u>

להמליץ למחוזית על אישור תוכנית הבינוי ואישור הבקשה להיתר בניה בתנאים:

א. תוכנית הבינוי תערך ע"ג מפת מדידה מצבית ולפי הוראות התוכנית המאושרת.
ב. החתכים יגיעו עד גבולות המגרש ויתאמו את הפרשי הקרקע בין המגרש למגרשים הסמוכים ע"י קירות תמך.
ג. יש לקבל אישור אגף העתיקות, אגף התברואה, אגף הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה.

<u>גב' פלאוס</u> ציינה שמדובר בבקשה לבנית שני בנייני מגורים בשכונת פסגת זאב. התוכנית החלה בשטח היא 3398 א' והבניה המבוקשת היא במגרש מס' 524. בהתאם להוראות תוכנית 3398 א' תנאי לקבלת היתרי בניה בתחום התכנית הוא הגשת תוכנית בינוי ופיתוח למבנן שלם. מגרש מס' 524 נכלל במבנן מס' 7. תוכנית בינוי למבנן מס' 7 לא הוגשה לועדה המחוזית לכן אין אפשרות לאשר את הבניה המבוקשת.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שהבקשה לא מתאימה לתוכנית החדש מבחינת מפלסי קרקע והגובה אינו תואם מבחינת ההוראות של התוכנית.

<u>הוחלט:</u> לא לאשר את הבקשה מכיון שהיא אינה תואמת את התוכנית החלה במקום. במחינת הוראות הבינוי ומבחינת הוראות התוכנית בדבר בינוי יש לאשר קודם מבנן שלם ע"י הועדה המחוזית.

אליהו סויסה

יט' בתמוז תש"ן
12 ביולי 1990

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

שינוי תכנוני בעבר ניתנו היתרים למגרשים קטנים במוצא ולכן, הטענה של תקדים חריג אינה מדויקת אין ניצול של אחוזי הבניה המותרים.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שלאחר שחייבו את המבקש לקנות מגרש סמוך, הדעת לא סובלת שלא נאשר.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיוודאו שהחלקות אוחדו.

9. יב - 10965 - האחים ישראל - בניה חדשה לבנין מגורים - שב' פסגת זאב גוש ארעי 614 (תיק בנ/90/155)

<u>רשות הרישוי המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.3.90:</u>

להמליץ למחוזית על אישור תוכנית הבינוי ואישור הבקשה להיתר בניה בתנאים:

א. תוכנית הבינוי תערך ע"ג מפת מדידה מצבית ולפי הוראות התוכנית המאושרת.

ב. החתכים יגיעו עד גבולות המגרש ויתאמו את הפרשי הקרקע בין המגרש למגרשים הסמוכים ע"י קירות תמך.

ג. יש לקבל אישור אגף העתיקות, אגף התברואה, אגף הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה.

<u>גב' פלאוט</u> ציינה שמדובר בבקשה לבנית שני בנייני מגורים בשבונת פסגת זאב. התוכנית החלה בשטח היא 3398 א' והבניה המבוקשת היא במגרש מס' 524. בהתאם להוראות תוכנית 3398 א' תנאי לקבלת היתרי בניה בתחום התכנית הוא הגשת תוכנית בינוי ופיתוח למבנן שלם. מגרש מס' 524 נכלל במבנן מס' 7. תוכנית בינוי למבנן מס' 7 לא הוגשה לועדה המחוזית לכן אין אפשרות לאשר את הבניה המבוקשת.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שהבקשה לא מתאימה לתוכנית החדש מבחינת מפלסי קרקע והגובה אינו תואם מבחינת ההוראות של התוכנית.

<u>הוחלט:</u> לא לאשר את הבקשה מכיון שהיא אינה תואמת את התוכנית החלה במקום. במחינת הוראות הבינוי ומבחינת הוראות התוכנית בדבר בינוי יש לאשר קודם מבנן שלם ע"י הועדה המחוזית.

אליהו סויסה

יט' בתמוז תש"ן
12 ביולי 1990

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקל ישיבת רשות הרישוי המחוזית לישיבתה מס' 5
שהתקיים ביום ג' בט' בניסן תש"ן (24.4.90)
יו"ר א. סויסה הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו:</u>	א. בן אשר	-	מתכנן המחוז
	ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים
<u>נכחו:</u>	ש. כהן	-	נציג משרד השכון
	ג. ברנדס	-	מנהל אגף הרישוי
	ג. יניב	-	יועץ סביבתי
	ג. ישראל	-	לשכת תכנון מחוזית
	י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. זיגלמן	-	לשכת התכנון מחוזית
	מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
	א. סיטטו	-	מזכירת ועדת משנה מחוזית
	א. מורנו	-	לשכת תכנון מחוזית

1. יב - 2446 - ערר י. אפשטיין בע"מ על החלטת רשות הרישוי המקומית בישיבתה מיום 7.12.89 בגין בקשתם לשינויים בבנין קיים גוש 25 חלקה 55 - רח' רשב"א (תיק בנ/89/905)

הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 7.12.89:</u>

א. לדחות את הבקשה לסגירת הפתח בקיר המפריד בין שני חלקי המגרש מאחר והדבר יגרום לחלוקה בפועל של המגרש אשר מלכתחילה נבנו בו שני בניינים ללא הפרדה מלאה ובאישור הועדה המחוזית כנדרש כחוק.
ב. במידה ויבקשו לחלק את המגרש חייב הדבר להיעשות בתכנית חלוקה ולא אגב בקשה להוצאת היתר בניה לסגירת פתח בגדר.

<u>גב' זיגלמן</u> ציינה שמדובר בבקשה של חב' אפשטיין לשינויים בבנין מגורים ברח' רשב"א. חברת אפשטיין בנתה 2 בניינים. חב' אפשטיין מבקשת לסגור מעבר מהחניה ע"י ביטול מדרגות ואטימת הפתח. התוכנית עברה כמה שינויים אדריכל מריאן כהן תכנן את הבניינים כיחידה אחת, לאחר שהועדה המקומית התיחסה לבקשה כאל 2 בניינים על חלקה אחת. לפי ההיתר היה קיים מעבר של הדיירים מבנין הפנימי לרח' רשב"א 22. בפועל מעבר זה נסגר ע"י קיר ושער. הועדה המקומית דחתה את הבקשה לסגירת המעבר ועל כך הוגש הערר ע"י היזם.

בפני הועדה הופיעו: י. אפשטיין, וב"כ עו"ד א. דיבון/העוררים/מבקשים ובשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה מר ג. ברנדס כמו כן הופיעו גב' גלאט. מר זמיר ועו"ד ג. בנישו ב"כ הדיירים/המתנגדים וכמו כן אדריכל מריאן כהן.

<u>עו"ד א. דיבון</u> ציין שאין כל משמעות תכנונית אובייקטיבית לפתח בגדר לאחר שהועדה המחוזית אישרה בזמנו הקמת שני בניינים על המגרש. מלכתחילה היתה כוונת היזמים והבעלים להקים על המגרש שני בניינים בהפרדה מלאה, הפתח בגדר הוכנס בתוכנית תוך כדי נסיון להציג את שני הבניינים כבנין אחד בעל שני אגפים. בתכנית היה מעבר של הדיירים לרח' רשב"א 22. כיום אין כניסה ואם הכניסה לא קיימת למעשה אין כאן מעבר. התיחסו לבקשה כאל שני בניינים על מגרש אחד לכן זה הגיע לאישור הועדה המחוזית והוסיף, שסיכסוך וחילוקי דעות בין הדיירים זה לא נושא שהועדה המחוזית צריכה לדון בו. הבניינים כבר נרשמו כ"בית משותף" בעלי הדירות ברח' רשב"א הם הבעלים היחידים של המעבר. למעשה קיים היום בנין עם גישה מרח' רשב"א ובנין נוסף בן 4 דירות. ישנה גדר שמפרידה בין הבתים האלה. כיום כל בית רשום כיחידה נפרדת כאגף בבית משותף, הגדר רשומה בפנקסי מקרקעין כרכוש משותף של דיירי הבית ברח' רשב"א. מדובר על פתח בגדר שמבקשים להשאיר אותו סגור, הפתח יכול לשמש למעבר של דיירים מרח' אלפסי לרח' רשב"א. המעבר הוא רכוש בלעדי של 4 דיירים זהו המצב המשפטי שאינו שנוי במחלוקת. הדיירים מתנגדים לאפשר לעבור דרך הבית שלהם ולא חייבים, אם יהיה פתח יהיו סכסוכי שכנים והפרעה לשלום הציבור. ולדעתו, זה אינו שייך לוועדות התכנון זה ענין של יחסים בין שכנים וזה לא ישרת מטרות של אף אחד.

<u>מר ברנדס</u> ציין שאין כאן אספקטים תכנוניים אבל זה הגיע לועדות התכנון. הועדה המקומית נדרשה ליועץ המשפטי שלה ולכן, לא נדרשו לזה מבחינה אדריכלית זה לא נובע מהיתר הבניה שניתן. עשו בניהם הסכמים ומבחינתו הועדה המחוזית זו חלקה אחת. הוקמו בהיתר 2 בניינים על אותה חלקה הדבר הממשי שרצוי הוא שיפעלו עפ"י הדרכים החוקיות.

<u>מר זמיר</u> מציין שהוא מיצג את הדיירים. דיורי הבית ברח' אלפסי רואים עצמם מרומים ונפגעים. והתייחס לדברי עו"ד דיבון שטען שהקבלן הגיש בקשה להיתר לדבריו, לא מה שנעשה. הפתח נסגר ביודעין הקבלן ביקש לסגור כי מגיע לו כסף מהדיירים. הסגירה אסורה עפ"י ההיתר הסגירה היא עבירה פלילית זה פוגע בזכויות. רק מן הטעם הזה היה בג"צ דוחה את הבקשה. אנשים קבעו עובדה שצריך לפתוח את הפתח שמלכתחילה היה צריך להיות פתוח והוסיף שקנו דירה יקרה ברח' רשב"א 12 ההיתר שהוצא הוא לפי רשב"א 12 זה חשוב מן המטעמים התכנוניים. הטעם הראשון החניה הם לא נמצאים ברח' אלפסי אלא על חצר פנימית נכנסים לבית דרך שביל מרח' אלפסי באורך של 50 מ'. רחוב אלפסי הוא רחוב חסום לחניה ואנשים שבאים בשל הלחץ הגדול לא פעם חוסמים להם את הדרך ואין אפשרות לחנות שם. ברח' רשב"א יש הרבה חניה בגלל התוצאה מסגירת המעבר נאלצים לעשות סיבוב. זה שיקול תכנוני דבר שני מלכתחילה היה ברור בועדה המחוזית גם שמדובר ב-2 בניינים על חלקה אחת הועדה המחוזית בדקה ואישרה שני בניינים עם הפתח הפתוח היה שיקול תכנוני. בין שני הבניינים והוסיף שבעבר עברו עם מכונית אח"כ היה פתח וגם אותו סגרו ומציין שלא רוצה שיטעו את הועדה בכוונה אבל זה חלק יסודי הינו מוכנים להתחשב בדיירים אחרים. בהסכמים הסכימו לחלוקת רכוש משותף. לא אמרו שתהיה בעיה עם הפתח גם אם היו מצמידים את המעבר לבנין שעל רח' רשב"א היתה לו זכות מעבר לבנין זו זיקת הנאה ועל זה שילמו כסף וקנו את הדירה. חב' אפשטיין מבקשת לשנות את מבנה הגדר. הגדר היא רכוש משותף. החוק אומר בקשה להיתר לגבי בית משותף צריך לקבל הסכמת דיירים הוום אין לו זכות לעשות זאת בוחו יפוי כוחו של גב' דיקסין שאינה בחיים ומצריך שהוא הבעלים של הרכוש ואינו יכול להיות במקום ללא חתימתו. אין סמכות לאשר לחב' אפשטיין חלוקה של המגרש לחלק בפועל ולעקוף את החוק שעוסק בחלוקה ומוסיף שיגישו לבית משפט כי יש להם זכות מעבר.

<u>עו"ד בנושו</u> ציין שהוא מייצג שתי דיורות ברחוב. לגבי דידו יש כמה נקודות שצריך להתייחס אליהן:
1. כתובת יומרה.
2. רווח בין שתי חלקות לשני בניינים אם הרווח לא היה מספיק כדי לבנות לא היה ניתן לתת היתר בניה.
3. כאן דנים במשמעות הפתח אין צל של ספק שזה קו הפרדה. השאלה אם זה צריך להיות סגור או פתוח.
והוסיף, שהקבלן הצהיר שטעה וביקש לתקן את הטעות על כן מכר את הבניינים הנפרדים וכל אחד והרכוש שלו. הוא חוזר ואומר אם היה מוכיח שיש אינטרס לתת את הפתח הזה היו מתחשבים וחושבים. מה ששיכנע אותם לא לסגור את הקיר האינטרס היה הפוך אותם אנשים שנכנסים כל יום באותה דרך 4 דיירים שיש להם אינטרס להחזיק ברכוש משותף בצורה תקינה. בעתיד אנשים אחרים ירצו להיכנס כי מחברים בין שני רחובות. ברח' רשב"א יש חניה צמודה וכך רשום בטאבו. באגף השני אין חניה ואז אין שום הצדקה לעבור. יש מישור אזרחי ומציין שהוא מסכים עם עו"ד זמיר בית משותף זה דין בפני עצמו במישור תיכנוני לדעתו השיקול היחיד שחייב להנחות זה תכנוני טהור ולא מה שחושבים. קו הפרדה זה הגיוני לפי היתר הבניה.

<u>עו"ד דיבון</u> ציין שהוא עוסק בתכנון וברישוי הרבה שנים. הועדות יחליטו מסיבות תכנוניות. כאשר הוגשה הבקשה לועדה המקומית משפחת זמיר היתה בעלת חוזה עם משפחת דיסקין. היה ברור שמדובר ב-2 בניינים נפרדים. וכן שיש הסכמה שהצדדים יתחייבו בהסכמה הדדית כדי שכל בית יעמוד על חלקה נפרדת בחוזה גב' זמיר חתומה עליו.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שהרשיון המקורי היה לבנין אחד.

<u>עו"ד דיבון</u> ציין שלא רצו לאשר בקשה לבנין אחד.

מר בן-אשר ציין שהועדה המקומית לא קבלה את הבקשה המקורית.

עו"ד דיבון ציין שהמושג בית אחד היה כדי למנוע זמן. זה היה בסה"כ פלטפורמה אחת שחיברה מעל השטח היה קירוי לכן, זה לא עבד. היה קירוי תקרה מבטון שחיברה את הבתים מעל קומת התניה אילו זה היה מאפשר בועדה המקומית היה אדון אפשטיין מודיע שזה דבר שהוא לא גמור. הפתח עומד בניגוד להסכמים הבקשה הוגשה משעם הבעלים. והועדה המקומית מטעמים משפטיים סרבה לאשר את הבקשה, חל שינוי במצב הגדר היתה סגורה. רישום הגדר לא נרשם כראוי הפתח בגדר לא איפשר את המעבר בתוק. המעבר הוא לא שלהם ואין להם חלקה הם בעלים משותפים בגדר. אם יהיה פתח בגדר יצטרכו בכב ושומר הפתח.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישובות ציין מר בן-אשר שיחסי בעלויות לא שיך לועדה המחוזית ומוסיף שלושה דברים:
א. ביצוע עבירה היזם סגר את השער בניגוד לתוכנית. צריך להחליט אם לקבל זאת.
ב. בנושא התניה - שיקול תכנוני לדעתו, וזה מילכוד באשר אישרו את היתר הבניה לא נתנו את הדעת היה צריך לכתוב זיקה הנאה לחכקה הנדונה יש שתי גישות:
א. רחוב אלפסי.
ב. רח' רשב"א
למשפחת זמיר הניתוק לא מאפשר מעבר.

מר תורסה ציין שטענו שבגלל שאין תניה ברח' אלפסי זה חוסם את הדרך.

מר בן-אשר שורש הרע הוא שהועדה נתנה היתר הועדה המקומית היתר צריכה לראות הבעיה. הפתר הוא לצורכי תניה. הבעיה מתחילה בשבאים מבמרים שאינם יכולים להגיש כי הפתח סגור ובעיה שניה המבקרים הוניף והוסמים את הבניסה לכן לדעתו בדאי לקבל הוו"ד של מיכאל נמן. לדעתו גם אם היה סוגר את המעבר היו נותנים היתר לא נתנו דעתם על הדבר הזה הפתרון הנכון היה לרשום זיקת מעבר.

גב' פלאוס ציינה שבזמנו אמרו תחלקו שני בניניס על מגרש אחד ותיצרו 2 מגרשים הם לא הסכימו כי הועדה המחוזית רצתה שבבניניס יהיו יותר מבומנים.

גב' רווה ציינה שלדעתה צריך לאשר את הבקשה לא צריך לשנות את המצב הקיים.

החלטה: לדחות את הערר. ולא לאשר את הבקשה.

אליהו סויסה

יט' בתמוז תש"ן
12 ביולי 1990

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ובניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה המחוזית לעררים
מישיבתה מס' 5 שהתקיימה ביום ג' כט' בניסן תש"ן (24.4.90)
יו"ר א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:
א. בן אשר - מתכנן המחוז
ת. רווה - נציגת שר המשפטים

נכחו:
ש. כהן - נציג משרד השכון
ג. יניב - יועץ סביבתי
ג. ישראל - לשכת תכנון מחוזית
י. פלאוט - לשכת התכנון המחוזית
מ. זיגלמן - לשכת התכנון מחוזית
מ. שורץ - לשכת התכנון המחוזית
מ. דרומי - לשכת התכנון המחוזית
א. סיטטו - מזכירת ועדת משנה מחוזית
א. מורנו - לשכת תכנון מחוזית

1. יב - 10952 - ערר משפחת [redacted] ומשפחת [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 1.1.90 בגין בקשתם לסגירת מרפסת - גוש 2 חלקה 34 - רח' רבקה - שכ' בקעה (תיק בנ/89/922)
הצדדים הוזמנו כחוק

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 1.1.90:
לדחות את הבקשה המהווה תוספת שטחי בניה. בהיעדר זכויות בניה; וכן בטול אלמנט של מסתור כביסה שתוכנן, בבנין לתכלית זו והפיכתו לשטח מנוצל, עקב כך תגרם פגיעה לאורור חדרי השרותים בדירות ופגיעה למסתור הכביסה של השכנים.

גב' פלאוס ציינה שמדובר בבקשה לסגירת מרפסת ברח' רבקה שכונת בקעה. הבקשה נדחתה ע"י הועדה המקומית בטענה של סטיה ניכרת והמבקשים הגישו ערר על החלטה זו.

בפני הועדה הופיעו גב' [redacted] ומר [redacted] יהודה/עוררים/מבקשים
בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה מר ג. ברנדס

גב' [redacted] ציינה שהיא גרה בקומה א'. היו בדירתה מספר פריצות ונאמר לה במשטרה שאם לא תסגור את המקום יופסקו הפריצות ילדיה החלו לחשוש מלהיות בבית. סגירת המרפסת נעשתה לא מתוך רצון להגדיל זה נעשה במקום שהיתה תולה כבסים. הכביסה היום נתלית בתוך המרפסת. כמו כן, הוסיפה שהכביסה היתה נגנבת ממנה.

מר [redacted] ציין שהבניה אינה יוצרת הפרעה בחזית.

מר ברנדס ציין שבאגף הימני מוצג המצב המקורי שהיה קיים קודם. הבקשה נדחתה ע"י הועדה המקומית. בנוסף למסתור הכביסה בנו תקרות חדשות שיצרו שטחים נוספים מעבר לשטחים המאושרים בחלקה הזאת לא מדובר רק על מסתורי כביסה אלא לקחו שטח עמוק יותר שמידתו הוספה ודבר זה מהווה חריגה מזכויות הבניה המותרות בשטח.

מר בן-אשר ציין שלפי התוכנית בעית הפריצה לא נפתרה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר בן-אשר שעומק הנישה הוא 1.19 ולקומה מעליהם אין אפשרות לתלות כבסים.

החלטה: לדחות את הערר, ולא לאשר את הבקשה.

2. יב - 2633 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 10.7.89 בגין, בקשתו לתוספת בניה הכוללת מטבח ושרותים המהווה 27 מ"ר גוש 133 חלקה 57 רח' אנטיגנוס - שכ' קטמונים (תיק בנ/89/510)
הצדדים הוזמנו כחוק.

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 10.7.89:

לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה וקווי הבנין. הועדה מנועה מלדון בבקשה שיש בה סטיה ניכרת.

גב' פלאוס ציינה שמדובר בבקשה לתוספת בניה הכוללת מטבח ושירותים. הועדה המקומית דחתה את הבקשה המהווה סטיה ניכרת באחוזי בניה וקווי בנין.

בפני הועדה הופיעו [redacted] ובנו/המבקשים/עוררים. בשם המשיבה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מר ג. ברנדס.

מר [redacted] ציין שבנה את התוספת כי היה מוכרח עקב צפיפות הדיור בבה בית שימוש ומטבח.
לשאלת היו"ר השיב שגודל הדירה לפני התוספת היה חדר וחצי והתוספת היא בית שימוש ומטבח יש לו אישה וילדים והיה תויב.

מר ברנדס הסביר שהבקשה מהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה ובגדל הבנין והוסיף שהבקשה הנדונה חורגת מהתכנית.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות המליץ מר בן-אשר לדחות את הבקשה .

החלטה: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה.

ב. יב - 10956 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 6.11.89 בגין בקשתם לתוספת בניה - בנית 2 חדרים לשתי דירות קיימות חלקה 210 - רח' גדוד חרמש - שכ' פסגת זאב (תיק בנ/89/758)
הצדדים הוזמנו כחוק.

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 6.11.89:
לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת.

גב' פלאום ציינה שמדובר בבקשה לבניית 2 חדרים לשתי דירות ברח' גדוד החרמש בשכונת פסגת זאב. הועדה המקומית לא אישרה כיון שזו סטיה ניכרת באחוזי בניה.

בפני הועדה הופיעו [redacted] וב"כ יעקב פטאל/מבקשים עוררים.

בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה מר ג. ברנדס מר [redacted] לא הופיע.

מר פטאל ציין שהוא מייצג את שני העוררים. מדובר בתוספת של חדר מעל מרפסת קיימת ומעל לקומה חדר נוסף והוסיף בבנינים אחרים ניתנו רשיונות בניה זהות ובבקשה הנדונה דחו את הבקשה. נאמר להם שאין אחוזי בניה. אין מגרשים, אין חלוקה והוסיף שהתוספת עדיין לא בנויה.

מר ברנדס ציין ששכונת פסגת זאב נבנתה עפ"י תוכניות בינוי שהגדירו את צורת הבניה ויצרו את הביטוי וכל מה שמוגדר מעבר לכך זו סטיה ניכרת. אי אפשר לאשר תוספת של חדרים וגם אם אישרו בקשות אחרות זה לא נותן הכשר לתת היתר לבקשות נוספות.

מר פטאל ציין שסטיה ניכרת זה רק אם קיים מגרש. מי יכול להגיד מהם אחוזי הבניה בשכונת פסגת זאב!.

מר בן-אשר ציין שזכויות הבניה מוצו בבנינים שנבנו לפי תכניות בינוי מאושרות.

מר [redacted] ציין שהוא גר בקומה 3 בבנין הקומה הראשונה הוא עם 4 חדרים הקומה השניה בנ"ל ובקומה ה-3 שלושה חדרים + מרפסת, והוסיף, שהוא רוצה דירה גדולה יותר ואין לו כסף להשקיע בדירה אחרת וכן שאינו מחפש רווחים, יש לו אמא חולה, שתגור אצלו. הגיש צילומים לועדה של אנשים שבנו באותה מתכונת ואינו מבין מה זה אחוזי בניה ומבקש הסבר.

מר פטאל ציין שהבקשה נעשתה באופן חוקי.

מר [redacted] ציין שהוא בן אדם הגון שלא רצה להסתבך והוסיף שישתדלו לבנות באותה אבן אז למה מערימים קשיים.

גב' רונה שאלה אם יש בידו את ההיתרים שניתנו לאחרים.

מר [redacted] ציין שהוא זקוק לחדר נוסף ומבקש נימוקים הגיוניים וכיון שיש תקדימים בשכונה מבקש שיאשרו לו.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציינה גב' פלאוט שלפי תוכנית הבינוי ולפי מה שקיים בשטח זה לא מתאים.

גב' רונה ציינה שיתכן שהעוררים צודקים וקיימים תקדימים.

מר סוויסה התייחס להערה וציין שגם אם היו תקדימים בעבר זה לא מחייב את הועדה.

מר בן-אשר ציין שראשית הדרך פנויה בפני המבקשים לפנות לערכאות ולטעון כנגד האפליה המבקשים הם לא היחידים שיכולים לטעון לצפיפות דיור. אי אפשר להתחיל כיום לאשר הרחבת דירות בשכונת פסגת זאב שהיא חדשה. ומציע שיקנה דירה בקרית יובל במחיר יותר זול.

החלטה: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה.

4. יב - 10951 - ערר ד"ר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 1.1.90 בגין בקשתו לסגירת מרפסת - רח' יגאל-שב' רמות (תיק בנ/89/602) הצדדים הוזמנו כחוק.

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 1.1.90: לאשר סגירת הכניסה הקיימת ופתיחת כניסה חדשה לדירה. לדחות את הבקשה לקרוי המרפסת בעומק של 4 מ' המהווה תוספת שטחי בניה.

גב' פלאוט ציינה שמדובר בבקשה לסגור מרפסת קיימת בנווה שמואל בשכונת רמות. הבקשה היא ליצירת כניסה נוספת וביטול כניסה אחרת לבנין. הועדה המקומית דחתה את הבקשה לקרוי המרפסת בעומק 4 מ' המהווה תוספת שטחי בניה. זו סטיה ניכרת מהתוכנית מבחינת אחוזי הבניה.

בפני הועדה הופיעו ד"ר שמואל סנדלר/המבקש/עורר בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה מר ג. ברנדס.

ד"ר [redacted] הציג תמונות בפני הועדה וציין שהמרפסת סגורה כיום ברובה. סגירת המרפסת לא תשנה את הצורה החיצונית.
המרפסת האמורה יוצאת לכביש אשר יזמי נוה שמואל לא גמרו למרות התחיבותם. שביל זה הפך להיות מקום חניה למכוניות רבות אשר מעלות אבק. השכונה אמורה להיות דתית יש בעיות בשבת וזה מפריע.

ד"ר [redacted] לשאלת היו"ר השיב שבמקור המרפסת היתה מקורה ומבקש לסגור בזכוכית. בהתיחסו להערת העיריה בקשר לתוספת אחוזי בניה מדובר 2-3 מ' ולא 4 מ'. אחוזי הבניה שלנו נאכלו וצריך להתחשב בכך שלא ערכו בדיקה אם נשארו אחוזים. לפי שיחה שהתקיימה עם ארכיטקט התכנון המקורי היה שהמרפסת תיסגר. היזמים לא סיימו את הבניה. התכנון היה שזה יראה כיחידה אחת.

מר ברנדס ציין שהערר לא מוגש על כך החלטת הועדה המקומית. הועדה המקומית נעתרה לפרגולה ולעוד חלק. הקטע שלא הסכימו זה להפוך את

(פרוטוקול מחוזית 24.4.1990)

המרפסת שתוכננה כמרפסת גג. הבקשה הנדונה דוצים להפוך מרפסת לשטח שיהיה חלק מאחוזי הבניה. רואים בתמונות כיצד נעשה מאמץ ארכיטקטוני לשמור על אופי הבניה. יש קירוי ברעפים שמשתלב עם הרעפים ומעבר לו נשאר פתח של המרפסת כמרפסת גג. השטח בעומק ברוטו של 4 מ' ועוד 25 מ' של הקיר 4X4 נוספים זה יהפוך את השטח לחדר סגור ואין הוכחות שנותרו זכויות בניה. וגם אם נותרו הם שייכים לדיירים ואי אפשר לעשות זאת.

<u>ד"ר [redacted]</u> ציין שמדובר בסלון קטן שמשמש גם כמעבר לקומה ה-2.

בסופו של דבר כולם יסגרו את המרפסות וזה לא ישנה את האופי הארכיטקטוני. התוכנית המקורית היא פרגולה. המרפסת היא המשך של הסלון.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין <u>מר בן-אשר</u> שהבקשה היא לתוספת שטח מהווה סטיה ניכרת. זו מרפסת דרומית, הטענה שזה קטן ניראה מזר הרעיון לשמר את המרפסת כמרפסת דרומית.

<u>ההחלט</u>ה: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה.

5. יב - 5041 - ערר [redacted] על החלטת ועדה המשנה המקומית מיום 1.1.90 בגין בקשתו לסגירת מרפסת - גוש 115 חלקה 35 - רח' שלום יהודה - שכ' תלפיות (תיק בנ/89/942)

הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 1.1.90:</u>
לדחות את הבקשה המהווה פגיעה אדריכלית. פגיעה באלמנט של מסתור כביסה ותוספת שטחי בניה שאין עבורם זכויות בניה.

<u>גב' פלאוס</u> ציינה שהבקשה היא לסגור מרפסת צרוף שטח של מסתור כביסה לדירה בקומת קרקע סגירתו בזכוכית ובסורג ברזל ברח' שלום יהודה בשכונת תלפיות.
הועדה המקומית לא אישרה את הבקשה כיון שזו פגיעה אדריכלית וכן מכיון שהבקשה מהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה.

בפני הועדה הופיעו גב' [redacted] וב"כ עו"ד פלד /מבקשים/עוררים. בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה מר ג. ברנדס.

<u>עו"ד פלד</u> ציין שישנה טעות של השטח. השטח אינו 6 מ"ר אלא 1.6 מ"ר באשר לזכויות הבניה מדובר במגרש גדול עליו קיים בנין בו 24 כניסות, שאינו מהווה בעיה מבחינת זכויות הבניה. אם יש צורך מבוקשת הקלה.
לפי החלטת הועדה המקומית ישנה פגיעה באלמנט של מסתור כביסה בעוד שאין שם מסתור כביסה. המרפסת לא בחזית הבנין. ניתנה הסכמת כל הדיירים לא מדובר בחזית אלא בקיר שפונה לבנין סמוך ומוסתר ע"י צמחיה התוספת שיפרה אותו. העוררת גידלה 4 ילדים והיא אינה עובדת, בעלה עובד במשרד החוץ ושירת במקומות מסוכנים ומחסכונותיהם קנו את הדירה ונענשו כי בית המשפט לענינים מקומיים הרשיע אותם. כאן מדובר בבניה שאינה חורגת מקוי בנין של הבית. הצורך בבניה נוצר בגלל שהכביסה והמים היו תודרים אליהם מתוך המטבח בתום לב עשו את התוספת. כיום המצב שבמעט החסכונות עשו שיפוץ. גרים בבית משנת 1972 ויגרם נזק ממשי.

<u>לסיכום</u>: א. לדעתו אין תוספת בניה. יש עדין אחוזי בניה ושטח של 1.6 מ' הוא זנוח הבניה אינה חורגת ומשפרת את מראהו החזותי של הבית ואינה פוגעת בציבור ולדעתו צריך להתחשב בסיבות האישיות והיות והענין גבולי מבקש לאשר את ההיתר המבוקש.

<u>מר ברנדס</u> ציין שבגלל גודל העבירה ניסו לאמר שזה זנוח. הגישה של

(פרוטוקול מהחזית 24.4.1990)

העיריה היא עקרונית באן מדובר אומנם בשטח קטן. המהווה שינוי בחזית הבנין שינוי באלמנט שתוכנן מראש. אכ יש בעיה של מסתור כביסה אפשר לפתור במסגרת שכ פתרון גלובאלי לכל הבנין. לא מבדילים בין חזית זו או אחרת. הבקשה מהווה פגיעה אדריכלית ועל סמך נימוקים אלה דחו את הבקשה.

עו"ד פנדו מבקש להפנות את תשומת לב הועדה כי יש מסתור כביסה בחזית הצדדית. בהתייחס לדברי ג. ברנדס סבורים שיכולים לשבנע את הדיירים לעשות זאת. ומוסיף שאינו חושב שבמצב הנוכחי זה גורם לפגיעה אלא להיפך משפר את החזית. אדרבא תליית הכביסה מבוערת.

גב' [redacted] ציינה שדירתה חשוכה זה היה 20 שנה מפלסטיק ועכשיו יצקו את התקרה מבטון. מבקשת שהבקשה תאושר.

לאחר צאת הצדדים את ולכם הישיבות עו"ד מר בן-אשר שישנה כאן בעיה של נטילת חוק לידים יש הרשעה של בית משפט והיא קיבלה את עונשה. לדירה יש צרכים אחרים אחד הצרכים זה תלית כביסה. כביסה זה לא דבר שהוא יפה עשו מסתרו כביסה ומציע. שיגישו פתרון כללי יהיה אפשר לבדוק זאת.

מר סויסה הציע לדחות את הערר מניימוקים של פגיעה אדריבלית וביטול אלמנט מסתור בביסה.

<u>הוחלט:</u> א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מכיון שהיא מהווה פגיעה אדריכלית ומבטלת אלמנט של מסתור כביסה.
ב. הועדה מציעה שיוגש פתרון כולל לבנין.

6. יב - 10962 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 16.4.89 בגין בקשתו להחלפת גג - גוש 160 חלקה 35 - שכונה גבעה שאול (תיק/בנ/88/946)

הצדדים הוזמנו לשעה 11:20

<u>החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 20.2.89:</u>

א. אין הועדה רואה בהריסת גג הרעפים הרעוע ובבנית גג רעפים חדש מוגבה משום קומה נוספת אלא שיפור ושיפוץ מבנה קיים.
ב. לאשר את הבקשה. מאחר והועדה רואה בהריסת גג הרעפים הרעוע ובבנית גג הרעפים החדש המוגבה משום שיפוץ ושיפור המבנה.

<u>החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 16.4.89:</u>
לבטל את החלטת הועדה מיום 20.2.89 ולדחות את הבקשה.

ירד מסדר היום לבקשת המערער.

7. יב - 10945 - ערר [redacted] על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 18.12.89 לדחות התנגדותו לבקשת [redacted] - להבלטת שתי מרפסות גוש 66 חלקה 48 רח' הגיז - שכ' זברון משה (תיק בנ/87/181)

הצדדים הוזמנו כחוק.

<u>החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 18.12.89:</u>
א. לדחות את ההתנגדות. הועדה שמעה כי הבלטת המרפסות לא תגרומנה ירידה באיכות החיים של המתנגדים ולא תפגע באפשרויותיו לבנית סוכה.
ב. לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
1. אבן המעקות של המרפסות תהיה זהה בגוונם וסוגם לאבן של הבנין הקיים.
2. לפני הוצאת הרשיון יש להגיש חישוב סטטי הצהרת מהנדס אישור

(24.4.1990 פרוטוקול מחוזית)

מכון התקנים אישור מכון התקנים אישור מח' המים.

גב' פלאוט ציינה שמדובר בבקשה להבלטת שתי מרפסת ברח' משה תגיז בשכונת זכרון משה. קיימת תוכנית מאושרת הכוללת הרחבת דרך חזית לשימור וזכויות בניה. פורסמה הקלה בקו בנין והוגשה התנגדות של שכן שאמר שהבקשה נוגדת את התכנית ותפגע משמעותית באיכות חייו.

בפני הועדה הופיעו מר [redacted]/העורר בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה מר ג. ברנדס כמו כן הופיעו מר [redacted] וב"כ עו"ד שורצמן.

מר [redacted] ציין שהוא גר מתחת למבקש. תוכנית התב"ע מדברת על 0.50 מ' משום מה הגישו בקשה שהיא מעבר ל-0.50 מ'. הועדה המקומית דחתה את הבקשה בעבר ולאחר מכן אישרו זאת בניגוד לתב"ע הקיימת לבנית מעל 0.50 מ"ר ולפי הבנתו שקולי הועדה הם בניגוד לתב"ע הקיימת.

מר ברנדס ציין שלפי תוכנית המתאר של י-ם קיימת אפשרות לבנות מרפסות ב1/2 מ' מעל לדרך ציבורית מעבר לקיר הבנין הקדמי. הועדה המקומית מתוך התחשבות בקיים לאורך הרחוב נוקטת בהליך של הקלה ומפרסמת בהתאם לאופי הסביבה מ-0.5 עד לשעור המבוקש עד 1.50.

מר [redacted] ציין שאכן קראו לו כי הגיש התנגדות אולם לא היה פירסום בעיתון.

עו"ד שורצבנד ציין שהיה פירסום.

מר סויסה ציין שאם זה 70 ס"מ זוהי סטיה ניכרת.

מר ברנדס ציין שתוכנית המתאר מתירה להבליט 1.50 ואז עד לאותו שיעור הועדה מפרסמת הקלה.

מר בן-אשר ציין שתקנות סטיה ניכרת קובעות שאין הקלות בחזית קדמית מר שורצמן אינו יודע אם יש למר שושני מעמד בהתנגדות. הוא דייר מוגן אין לו מעמד ואין לו זכויות. המרפסת המבוקשת היא לא מעל דרך. זו מרפסת מעל חצר פרטית.

מר [redacted] ציין שהמרפסת מפריעה בכך שחוסמת את האור והאויר לדירתו נבנית מעל לדרך מוצעת מתב"ע 2874, לא היה פרסום בעיתון ומתן ההקלה הוא בניגוד לחוק.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר סויסה שאם לא היה פרסום אזי כל ההליך פגום.

גב' רווה ציינה שצריך לבדוק אם היה פרסום.

מר בן-אשר ציין שהמבקש יכל לבנות סוכה במקום אחר הוא גר בקומת קרקע.

גב' רווה ציינה שיש תקנות לסטיה ניכרת הקובעות שאם זה תואם את הסביבה אזי אין זו סטיה ניכרת.

גב' פלאוט ציינה שבחזית השימור כתוב שאסור להרוס את החזיתות אבל לא כתוב שאסור להוסיף.

מר בן-אשר ציין שהמרפסות מתיישרות על אותו קו ובתכנית המתאר נקבע כי ניתן לאשר בניה חריגה מקו בנין במקרה שרוב הבנינים בנויים בחריגה זו.

גב' רונה ציינה שאפשר לאשר זאת במסגרת של הקלה.

מר סוויסה ציין שלדעתו המרפסת לא תקלקל את החזית וניתן לאשרה בכפוף לבדיקה אם היה פרסום בעיתון.

החלטה: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בכפוף לבדיקה האם היה פרסום בעיתון לגבי ההקלה.

8. יב - 10966 - ערר [redacted] בשם הדיירים על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 11.9.89 לדחות את בקשתם להבלטת מרפסות רח' מורטנגאו - שכ' רמות (חיק בנ/88/1027)

העדרים הוזמנו כחוק

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 11.9.89

לדחות את הבקשה, ולקבל את ההתנגדויות שהתייחסו להחשכת דירותיהם של המתנגדים. התברר, כי הקירות החיצוניים של קומת הקרקע בה נמצאת דירת המתנגד (בחזית בו מבוקשת המרפסת הם בנסיגה מהקירות החיצוניים של הקומות שמעליהם בשיעור של 2.00 מ' וזאת ללא הבלטת המרפסות אשר רוחבן המוצע הוא 1.80 מ'.

גב' פלאום ציינה שמדובר בבקשה להבלטת מרפסות ברח' מורגנטאו בשכונת רמות 01. הועדה המקומית החליטה לפרסם לפי סעיף 149 ו-151 הקלה ברוחב של 1.80 מ' במקום 1.50 לאחר הפרסום התקבלו מכתבי התנגדויות.

בפני הועדה הופיעו מר [redacted]/העורר/מבקש בשם המשובה הועדה לתכנון ולבניה מר ג. ברנדס כמו כן הופיעו שגיב מירה ומשה/המתנגדים וכן הופיע ויתר חיים - השכן.

מר [redacted] ציין שהינו מייצג את הדיירים שרוצים לבנות את המרפסת. הגישו תכנית לועדה המקומית הציג תמונות של בניינים שבהם הובלטו מרפסות כמו בבקשה הנדונה קיים תקדים ואין תלונות של דיירים והוסיף שהגישו להערכת שמאי לגבי הפגיעה האפשרית בדירות התחתונות ולהלן התייחסותו:

"עפ"י תוכנית שהוגשה לעיריה מתוכננות מרפסות לאורך החזית הדרומית של הבנין מעל למרפסת קיימת בקומה התחתונה.
המרפסת התחתונה הקיימת בנויה בחלקה תצונית ובחלקה פנימית, באשר רוחב המרפסת הפנימית הוא כ-1.80 ממ"ר (עפ"י תוכנית).
מתוך שרטוט של גבי החתך יוצא כי מרפסת ברוחב 1.50 מ' ממילה צל רק של גבי הקיר האנכי הקיים 1-א1 ובמקרה הקיצוני כאשר השמש בזוית 30 מעלות, המרפסת ממילה צל של 30 ס"מ אל תוך הבית.
רצ"ב שרטוט החתך המסומן באות (א).
לכן הגעתי למסקנה כי אין בפרט זה בדי להוריד מערך הדורה ולפי מסקנותי בנית מרפסת ברוחב 1.50 מ' לא תגרום לנזק של מניעת שמש או אור, לתוך הבית בקומה התחתונה".
הוסיף שבאופן עקרוני אינם רוצים להזיק לשכנים וחושבים שתביעתו של מר שגיב היא קנטרנית. הבנין בו הם גרים אין יציאה למרפסת ולדעתו זכותם לבנות סוכה. הבית אטום לחלוטין ויש ילדים קטנים. מה גם שבבנין הסמוך אליהם בנו מרפסות כאלה ואין התנגדויות. הטענה של השכנים שהמרפסת שתבנה תסתיר להם את השמש והאור. המרפסת המבוקשת היא בצד דרום והצד שמדובר עליו מוצל בגלל אופי הבנין והקרקע יש חסימה של שמש טבעית בשעור של 30%. מבקש שחברי הועדה יבקרו בשטח ויתרשמו ומציין שהוא רוצה להיות ביחסי שכנות טובים ולדעתו ההתנגדות היא קונקרטית ולא לגופו של ענין.

(פרוטוקול מחוזית 24.4.1990)

מר [redacted] לשאלת היו"ר השיב שאין בכוונתם לסגור את המרפסות.

<u>מר ברנדס</u> ציין שהועדה המקומית החליטה לקבל את טענות המתנגד שהמרפסות יגרמו לפגיעה באיכות החיים. בתחילה בשלב מסויים כשהוגשה הבקשה היתה חוו"ד של המחלקה חיובית אבל לאחר שמיעת ההתנגדויות התבקשה האדריכלית לבדוק הבקשה מבחינת האספקטים של הדירות שמתחת ואז התקבלה חו"ד שהמרפסות המבוקשות יגרמו להחשכת הדירות, וחוו"ד הקודמת התבססה על שיקולים אדריכליים. ולא על איכות החיים. הועדה קיבלה את ההתנגדויות שהבלטת המרפסות תגרום להחשכת הדירות ופגיעה באיכות החיים. ולאור זאת המליצה הועדה לדחות את הבקשה.

<u>מר שגיב</u> ציין שהמבקשים הגישו את הערר ל-30 יום הקבועים בחוק והוסיף כשנכנס לדירתו לפני 10 שנים ידעו כולם מה הם קונים. דירה עם מרפסת מרווחת שנכנס אליה אור כל השנה והציג צילומים שנעשו בדירתו ובבנין הסמוך שבו בנו מרפסות. המרפסת המבוקשת היא ברוחב 1.80 מחייבת תמיכות שיכנסו לתוך המרפסת שלו וזה מעבר למקובל. הארכיטקט תכנן עפ"י כמות האור כל מרפסת מורכבת מתחשיבים הנדסיים ואויר צח וברגע שתבנה המרפסת זה לא רק יחשיך אלא אף יפגע בבריאות כי כל הזמן יהיו עם אור השמל ואויר צח לא יכנס לדירה לפי חוו"ד לא יכנס לדירה. לפי חוו"ד של אדריכלית גבריאלה נוסבויים וגב' מוריאל לסרי. בנוסף לפי תשריטים של זוויות שמש מכסימלית למינימלית יש איבוד של למעלה מ-40% שמש. לפי שיחה שקיים עם אדריכל גלרטר המתכנן המקורי אמר האדריכל שהוא מתנגד נמרצות לתוספת המרפסות כי הן תדרושנה את אופי הבנין המקורי הועדה המקומית אישרה בבנין מס' 403 מרפסת זה אינו אומר שזה צריך להוות תקדים. בבג"צ מס' 178/74 ועקב הרשקוביץ נגד הועדה המחוזית אומר: "בכל מקרה אם ניתן היתר דומה בעבר לסטיה או חריגה אין זה מהווה תקדים".

<u>גב' שגיב</u> ציינה שנכנסה לבנין הסמוך בו נבנתה מרפסת וחשכו עיניה. הדירה היתה חשוכה ולא נכנסה שמש. במרפסת שלה היא רוצה שמש. הסיבה היחידה בגללה קנתה את הדירה זו המרפסת. והוסיפה שלהלן האינטרס היחיד להתנגד כי הם הנפגעים היחידים ואילו בבנין הסמוך הם לא נפגעים לכן לא מתנגדים. ובמקרה שירצו למכור את הדירה זה יגרום לירידת ערך דירתם.

<u>מר שגיב</u> ציין שאם יבנו מעליו לא יוכל לבנות סוכה כהלכה כפי שבנה כל שנה. חוו"ד של שמאי שהוזמנה על ידו קובעת שיש פגיעה ישירה בערך הדירה 18%. קשה להאמין לדברי השמאי של המבקש שאומר שהמרפסות לא תפגענה. וכן הוסיף שזו פגיעה בחלק של הרכוש המשותף ללא שום פיצוי. פגיעה בקירות באויר. ולדעתו, שמופיעים 4 דיירים על דייר אחד זה לא צריך להשפיע ואילולא היתה פגיעה ברוחה ובפרטיות לא היה מופיע.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין <u>מר סוסה</u> שנראה לו שזה אכן מחשיך את דירת המתנגד.

<u>מר בן-אשר</u> ציין שלפי התמונות רואים שהמרפסות פוגעות. והוסיף שכדי לבנות סוכה יוכלו לעלות לגג ולבנות שם סוכה. ולדעתו, אפשר לבנות מרפסות חלקיות.

<u>הוחלט:</u> לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה. הועדה רואה ביותר נכון פתרון לניצול הגג למטרה המבוקשת מאשר המרפסות המבוקשות.

9. יב - 10241 - ערר שחר [redacted] בשם 24 משפחות נוספות על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 3.11.89 בדין בקשת ש"פ בנק ירושלים לשינויים בבנין חדש גוש 193 - שכונת רמת שרת - תב"ש 1269 (תיק בנ/79/669 משנה)

המשך דיון

גב' רונה לא השתתפה בדיון.

מר בן-אשר התייחס להתנגדויות שיוצגו ע"י עו"ד וויל.
א. תוספת הקומה תחסום אור ושמש על חלק מהבנין זה לקומה 9.
ב. חוקיות הבנין הקיים.
ג. אין יותר זכויות בניה לכן אי אפשר להוסיף קומה נוספת.
לפי התרשמותו הקומה שתתווסף לא משנה מבחינת במויות האור ושמש לאור זאת
שהבנין הקיים הוא בן 8 קומות, זה לא דבר שיגרום נזק נוסף לדיירים.
לגבי חוקיות הבנין הקיים אי אפשר להתייחס לזה כי הבנין נבנה בהתאם להיתר וביהמ"ש כבר דן בכך. התייחס לאחוזי הבניה לפי התוכנית שחלה במקום מותר למבקשים לבנות במגרש הנ"ל 4675 מ"ר כאשר בשטח הזה צריך לכלול גם חדרי מדרגות. הרשיון שהוצא הוא עפ"י הנוהל הקודם בו לא חושבו חלק משטח חדרי המדרגות השטח הקיים 4319.56 ואם מוסיפים את החלק המבוקש מגיעים ל-4044 מ"ר שטח זה עדין במסגרת של שטחי הבניה המותרים מבוקשת תוספת 362 מ"ר מכאן שנותרו זכויות בניה של 165.44, אם כך, השטחים שהם מעבר לזכויות הבניה הם 196.56 מ' בהוראות התכנית 1269 ג' המאפשר העברת שטחים, שהועתק מתוכנית המתאר המקורית. הועדה המקומית רשאית להעביר שטחים בתנאי שלא יחרגו מסך הכל השטחים המותרים בכל השכונה לגבי תוכנית 1269 ג' ישנם מגרשים שלא ניצלו את אחוזי הבניה כגון מגרש מס' 10 על כן, מציע לכן להעביר את הזכויות התסרונת מגרש מס' 10 למגרש הנ"ל ולאשר את הבקשה.

החלטה: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה מאחר והועדה שוכנעה שתוספת הקומה אינה פוגעת בדיירי הסביבה. תוספת שטחי הבניה מעבר לשטחים המותרים על פי תכנית החלה מס' 1269 ג' ינוכו ממגרש מס' 10 בתכנית זו. וזאת על פי סעיף 12 בהוראות התכנית המתיר העברת זכויות בניה בין מגרשי המגורים.

אליהו סויסה

כב' בתמוז תש"ן
15 ביולי 1990

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מס' 13/90 שהתקיימה ביום ד' בג' בניסן תש"ן 18.4.90
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו:</u>	א. איינשטיין	-	נציג מע"ץ
	א. בן-אשר	-	מתכנן המחוז
	י. בן-פורת	-	נציג ציבור (מ"מ)
	ד. ברגמן	-	נציג ציבור (מ"מ)
	מ. ויזל	-	נציג ציבור
	ש. כהן	-	נציג שר השכון
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	פ. פינקלמן	-	נציגת שר התקלאות (מ"מ)
	ת. רווה	-	נציגת שר המשפטיים
	ק. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור
	י. שרון	-	נציג ציבור

<u>נכחו:</u>	י. היימן	-	נציג ציבור (מ"מ)
	ש.ז. זונגפלד	-	נציג ציבור (מ"מ)
	ד. ויסקינד	-	מח' מהנדס העיר
	מ. זיגלמן	-	לשכת התכנון המחוזית
	א. מורנו	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	-	מזכירת הועדה המחוזית
	מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית

<u>נעדרו:</u>	ד. תומר	-	נציג שר הבטחון
	א. לבנטל	-	נציג שר הבריאות
	א. רחמימוב	-	נציג איגוד האדרכלים

א. כללי

1. תכניות במסלול בתום

אורי בן-אשר במטרה לזרז אישורן של תכניות חשובות לפתוח העיר ירושלים הוחלט על דעת עיריית ירושלים ומשרד הפנים לתת עדיפות במיפל ל-10 תכניות שיקבעו ע"י מהנדס העיר. בצוע מעקב אחרי תהליכי אישורן נעשה באמצעות משרדי יורם גדיש.
עמר המטלה חלה על עובדי מחלקת מהנדס העיר ועובדי לשכת התכנון. אולם התלטנו לידע גם את הועדה המחוזית בהליך זה המעיד על המאמצים שעושה לשכת התכנון, בקדום תכניות חשובות לעיר ירושלים.

2. האצלת סמכויות לועדה המשנה לתכניות נקודתיות
להעתיק סעיף 25 מפרוטוקול ההחלטות.

הוחלט: בהמשך להחלטה מיום 3.4.90 מסמיכה הועדה המחוזית את ועדת המשנה לתכניות נקודתיות לאשר למתן תוקף תכניות ללא התנגדויות. כ"כ מבהירה הועדה שהסמכויות המוענקות לועדה זו הן כל הסמכויות המוענקות לועדה המחוזית באישור תכניות נקודתיות (תכנית בנוי תשריטי חלוקה הפקעות וכו').

ב. תכניות לאישור

3. תכנית מס' 3853 - אישור קוי בניין - קטמון ח'
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3741 מיום 11.2.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ג. הפקעה

4. בקשה להפקעה בגוש 30259 חלק מחלקה 88 - עפ"י תכנית מס' 62

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ד. תשריט חלוקה

5. תכנית מס' 3339 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות לפי ת"צר 4055
מובא לתיקון החלטתה מיום 27.2.90.

גב' פלאום הועדה המחוזית אשרה את התשריט לחלוקה בתאריך 27.2.90 בתשריט חסר פרט והוא שבחלקה 204 ישנו מעבר בנספח הבינוי שלא סומן בתשריט. יש להתאים את תשריט החלוקה לנספח הבינוי שאושר.

הוחלט: להתאים את התשריט לנספח הבינוי המאושר במגרש 204 ע"י הוספת המעבר.

ה. בקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק
6. תכנית מס' 4110 - תכנית מתאר לשכונת גילה

אורי בן-אשר לשכת התכנון והצורות המקצועי של הועדה המחוזית בשתוף עם מחלקה מהנדס העיר ומינהלת שכונת גילה עורכים את התכניות להרחבת דירות בשכונת גילה. מבוקש להורות לועדה המקומית להכריז על שטח שכונת גילה הכלול בתכנית מס' 1905 כשטח לתכנון לפי סעיף 77 לחוק ולקבוע כי לא יוצאו היתרי בניה בשטח תכנית זו להרחבת דירות ולהבלטת מרפסות כל עוד לא הופקדו התכניות להרחבת דירות.

החלטה: 1. להורות לועדה המקומית לפרסם הודעה עפ"י סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית הרחבות דיור בשכונת גילה בגבולות תכנית מס' 1905.
2. לקבוע תנאים לפי הוראות סעיף 78 לחוק, לפיהם, לא יינתנו היתרי בניה להרחבות דירות ולמרפסות.

7. תכנית מס' 3744-בקשה להארכת מועד התנאים לסעיף 78 לחוק-הר-ציון
המשך דיון מיום 31.10.89.

אורי בן-אשר הועדה המקומית המליצה בפני הועדה המחוזית להאריך את תוקפם של התנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק לאזור הר ציון וואדי חילווה.
ההחלטה הראשונה על קביעת התנאים לפי סעיף 78 לחוק התקבלה בתאריך 9.6.87 והיא הגבילה את מועד תוקפם של התנאים לתצי שנה. מועד זה חלף מזמן ותכנית עדיין לא הוגשה לועדות התכנון.
לכן בקשה הועדה המקומית להאריך תקפם של התנאים.
הועדה המחוזית החליטה בתאריך 31.10.89 לאשר את הבקשה, אולם גבולות השטח להכרזה יקבעו בתאום בין מתכנן המחוז ומתכנן התכנית.
בתאריך 27.2.90 נקבעה פגישה וסכומה היה לקבוע את התנאים לשטח שהוכרז עליו ב-9.6.87 למעט השטחים הבאים:

א. תכנית מס' 3284 אכסניית הדור מציון חלקה 26 בגוש 30039.
ב. כביש נחל קדרון.
ג. מבנה פרט בואדי חילווה - חלקה 17 בגוש 30125.

יובל היימן רעיונות התכנון הוצגו בפגישו בפגישה שהתקיימה בבית המודל ויש לי הסתייגויות מההצעות שהוצגו בפגישו.

אורי בן-אשר מציע שהצורות המקצועי ימשיך וילווה את התכנון באופן שוטף על מנת להשפיע על מגמותיו.

החלטה: להאריך את מועדם של התנאים שנקבעו ע"י הועדה המחוזית בתאריך 9.6.87 לשטח תכנית הר ציון וואדי חילווה לשנה, מיום קבלת החלטה זו.

על השטחים הבאים לא תחול ההחלטה הנ"ל:
א. שטח תכנית כביש נחל הקדרון.
ב. שטח תכנית אכסנית הדור-מציון - תכנית מס' 3284.
ג. שטח חלקה 17 בגוש 30125.

ה. תכניות בינוי

8. תכנית מס' 2317/20 - תכנית בינוי בית עמאפא - גוש 30290 חלקה 3

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.8.89.
לאשר את תכנית הבינוי בתנאים הבאים:

מתן היתרי הבניה יהיה רק לאחר תום המועד התוקי להגשת ההתנגדות לתכנית מס' 3802, ובתנאי שלא תהיינה התנגדויות לתכנית הנוגעות לדעת

(פרוטוקול מחוזית 19.4.1990)

הועדה המקומית לבנות המבוקשת.

9. <u>תכנית מס' 2732 - תכנית בינוי בית אבות - שב' הבונים</u>

לאשר את תכנית הבינוי בתנאים הבאים:

מגן היתרי הבניה יהיה רק לאחר קום המועד החוקי לכניסת התכנית מס' 2732, ובתנאי שלא תהיינה התנגדויות לתכנית הנמצאות לדעת הועדה המקומית לבניה המבוקשת.

שתי התכניות אלו נדונו ביחד.

<u>אורנן בן-אשר</u> תכניות בינוי אלו נמצאות בשטח תכנית המתאר לשכונת בית נקופה. תכנית מס' 2732 אשר עדיין לא אושרה סופית.
התכניות כוללות בשטחים שנקבע, עפ"י תכנית המתאר, שיתרו הבניה ויבואו רק על סקר תכניות מפורטות.
התכניות המפורטות עדיין לא נדונו בועדה המחוזית ולא החלט על הפקדתן.
יחד עם כן תכניות בינוי אלו סיתרות במטפר אלמנטים את כוונות התכניות המפורטות.
לכן מומלץ לא לאשרן ולהחזירן לועדה המקומית.

<u>ההחלטה:</u> (ההחלטה משותפת לשתי תכניות הבינוי)
לדחות את התכניות לועדה המקומית מהנימוקים הבאים:
א. תכניות הבינוי נמצאות בשטח בו חלה החובה לתכנן תכניות מכוח תכנית המתאר, 2017 ובשטח זה אין אפשרות לאשר תכניות בינוי כל עוד לא אושרו תכניות מפורטות.
ב. תכניות הבינוי אינן תואמות את התכניות המפורטות שהוכנו ע"י הועדה המקומית והועברו לדיון לועדה המחוזית.

7. <u>תכניות להפקדה</u>

8. <u>תכנית מס' 2740 א' - בית אבות - שב' הבונים</u>
המשך דיון מיום 20.6.89

<u>אורנן בן-אשר</u> התכנית נדונה בועדה המחוזית בתאריך 20.6.89 והועדה החליטה: "לדחות את המשך הדיון לבדיקה נוספת עם המתכנן, לרבות הנסיבות בהן מוצעים השינויים האדריכליים שלדעת חברי הועדה פיגעים בתכנון המקורי של הבניין".
השינוי שבקשו הוא כניסת המרפסות:
עתה מוגשת תכנית מתוקנת, בעקבות המלצות הצוות המקצועי להשאיר את המרפסות המקוריות ללא שנויה.
לאור זאת מומלץ להפקיד את התכנית בהתאם לתנאי הועדה המקומית שהן:
1. לתקן את התכנית מבחינה טכנית.
2. לאשר את חישובי השטחים עם אגף הרישוי.

<u>החלטה:</u> להפקיד את התכנית בהתאם לנספח הבינוי המתוקן שהוצג בעת הדיון ובהתאם לתנאי הועדה המקומית.

9. <u>תכנית מס' 2421 - סבוטת יעוד שטח והוראות בנית - שכונת עיטם</u>
המשך דיון מיום 4.4.90

<u>אורנן בן-אשר</u> תכנית זו נמצאת באזור עטין ירושלים בו מכינה הועדה המקומית תכנית מתאר חדשה. בזמנו הוכנה תכנית מתאר מכ' 2000 אולם תכנית זו לא אושרה ע"י הועדה המחוזית, עקב חילוקי דעות בין הועדה

המקומית למשרד הפנים ומשרד השכון על היקף הדירות שמותר יהא לבנות במסגרת התכנית.
בעקבות זאת, ובעקבות אשור תכנית מפורטת מס' 3930, התליט שר הפנים לעת התימתו על תכנית זו, כי לא יאושרו כל תכניות מפורטות באזור זה. כל עוד לא אושרה תכנית מתאר.
תכנית זו, לפי דברי העירייה מתאימה לתכנית המתאר החדשה הנמצאת בהכנה, תכנית שהועדה המחוזית לא ראתה עדיין ולכן אינה יכולה להביעה דעתה. לאור זאת מומלץ לא לאשר תכנית זו.

<u>מר היימן</u> לא צריך לקשור בין התהליך הפוצדורלי של קדום תכניות לבין הצורך בהתאמה תכנונית. העיריה מודיעה כי תכנית זו מתאימה לתכנית המתאר שבהכנה ומתכנן המחוז מאשר הודעה זו לכן אין לדעתו מניעה לדון בתכנית המפורטת ולאשרה.

<u>מר בן-אשר</u> הודעה כי תכנית זו נמצאת בהתאמה לתכנית מתאר חדשה שבועדה המחוזית עדיין לא דנה בה, אינה יכולה לשמש כבסיס לדיון בתכנית נקודתית. האם הועדה המחוזית יכולה לקביע בתכנית זו כי היא תאוין לאישור מבלי שתחליטה על אישור תכנית מתאר כללית?

<u>גב' ויסוקנד</u> מסכימה עם דברי יובל היימן. תכנית מתאר היא תכנית כללית ובסמכות העיריה להשאירה בתכנית צל ולהכין ולהפקיד תכניות מפורטות בנבד. לאור זאת אין היא רואה בעיה בהפקדת תכנית זו.

<u>מר בן-אשר</u> הצעה זו אינה פותרת את הבעיה. הועדה לא דנה בתכנית ככלל העטר ואין לה כל בלי בדיסה והתייחסות שלאורו יכולה להחליט בתכנון נקודתי.

<u>מר רוזנקוביץ</u> תומך בדבריו של יובל היימן ואין הוא רואה סתירה בין אישור תכנית זו להביעה לאשר תכנית כללית.

<u>מר סוימה</u> עדיין קיימת התנית שר הפנים כפי שנקבעה בתכנית מס' 3930. ולאור התניה זו אין הועדה המחוזית רשאית לאשר תכניות מפורטות נקודתיות. לכן מציע לא לאשר את התכנית.

<u>ההחלטה</u>: לדחות את הצעת התכנית וזאת בהתאם להנחיות שר הפנים שנתנו לעת התימתו על תכנית מס' 3930.

10. <u>תכנית מס' 1917 א' - הגדלת קפה רונדו רח' המלך ג'ורג'</u>
המשך דיון מיום 20.2.90

<u>מר בן-אשר</u> הועדה קיימה דיון בתכנית בתאריך 20.2.90 ודחתה את המשך הדיון כדי לקבל מידע על הדיון המשפטי וגזר הדין שהתקבל בגין עבירות הבניה שישנם בבנין זה.
התקבל פרוטוקול מדיון בית המשפט. התביעה היתה על ביצוע עבירות של בניית קיר עם קשתות אבן ופרגולה שנבנו ללא היתר. עבור עבירות אלו נגזר קנס וניתן צו הריסה אשר נדחה ע"מ לאשר להוציא היתר.
לדעתו התביעה שהוגשה לא מיצתה את כל העבירות שבוצעו בבנין זה והם: לפי התכנית המאושרת 1917 אמור היה להבנות בית קפה בשטח של 140 מ"ר. שטח המבנה כיום הוא 240 מ"ר כלומר 100 מ"ר יותר מאשר התכנית התירה. לא ברור האם עבור עברה זה הוגשה תביעה משפטית ומה היה גזר הדין? קיר הקשתות והפרגולה נבנו בשטח המיועד כשטח ציבורי פתוח. כלומר לא מדובר כאן רק על עבירת בניה אלא על השתלטות על קרקע ציבורית.
ישנו כאן תהליך עקבי של הגדלת שטח והשתלטות על קרקע ציבורית אשר אי אפשר להשלים עמו.

(פרוטוקול מחוזית 18.4.1990)

<u>מר בן-חורין</u> שואל האם בהשלטות על גן עבודי מיהו בעל הדבר שעריך לתבוע סילוק יד.

<u>מר בן-אשר</u> העדיף היא בעלת המקרקע.

<u>מר בן-חורין</u> שואל אם התכנית היתה מונחת לועדה במתכונת זו מבדי שנעשו בה השינויים האם התכנית היתה מקבלת המלצה חיובית?

<u>מר בן-אשר</u> קיימות שתי בעיות הראשונה האם נכון לשנות ייעוד של מרקעי עבודי ייעוד מסחרי בנושא זה קיימים חלוקי דעות. לשנוי התמחיב בנושא שבחי קטה הם הכך מרפשלויות של גופים ציבוריים אבל יש להבדילם מבחינה גודלם וסוג הפעילות המתקיימת בה.
אנו דנים במבנה המשמש במסעדה, מועדון ובית קפה. שמוש זה מהווה חיום מסחר בכוונה כי אין לו חניה ולא דרכי גישה נאותים לשעות הפריקה. החניה ביום נעשית ע"פ המדרכה ומהווה מסרה. הפעילות בבנין יהיה כבר מעבר לסוג הפעילויות של בתי קפה בתוך גופים ציבוריים.

<u>החלטה</u>: 1. לדחות את הצעת התכנית משום שלדעת הועדה לא מתקיימים התנאים המשפטיים בגין כל עברות התכנון המיוחסות בכיתב האגדה עשה בית הקפה והשתלטות על מרקע ציבורי.
2. הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית כרמיאל הבניה שהכניס את כל התעודות ותכלול תביעה לכסף שווי.

<u>סעיף 3. תכנית מס' 878 - בית מנוחת הכוחות - אלעזר המר</u>
מובא לדיון נוסף מיום 5.12.88.

<u>גבי פלאוס</u> הועדה דנה בתכנית בתאריך 5.12.88 והחליטה להפקידה בתנאים המפורטים בהחלטה. מינהל מקרקעי ישראל לא הביא את התכנית לחתימת כי ביקש להכניס בה שינויים.
התכנית המובאת כיום כוללת את השינויים שהוכנסו בה ע"י מינהל מקרקעי ישראל.
השינויים הם כדלקמן:
א. המגרש הצפון מערבי שהיה מיועד למגורים - מיועד עתה מלון לשטח חניה ציבורית ויתרתו כשטח עבודי פתוח.
ב. המגרש הנמוך לכביש גולמב. בו קיים מבנה המשמש במסעדה. היה מיועד כשטח חניה ציבורית ובנין המסעדה היה מיועד להריסה. לפי התכנית החדשה - בנין המסעדה והחצר סביבו מיועדים כאזור מסחרי מיוחד ויתרת השטח חלקה חניה ציבורית וחלקה שטח ציבורי פתוח.
בנין המסעדה אינו מסומן להריסה.
ג. בנין המסגד והחצר מסומנים בתכנית החדשה כאזור מסחרי מיוחד.

<u>גבי פרנקלמן</u> ישנו שינוי נוסף וזהו שבתוראות התכנית בנוגע לבנין הנמ בא בתוואי הכביש יהרס לאחר שהמרקע תופקע ע"י הועדה המקומית את ההריסה יבצע המינהל ומועד ההריסה נקבע לפני הוצאת היתר בניה לשלושת מגרשי הבניה האחוריים.

<u>מר גלמן</u> מתנגד לחניה המוצעת במגרש העמון מערבי ליד צומת הכניסה לשכונה.

<u>אורי בן-אשר</u> אנו ממליצים להפקיד את התכנית בשינויים הבאים:
א. תבוטל החניה במגרש הצפון מערבי.
ב. מגרש המסעדה ייועד חלקו לחניה ציבורית. חלקו כשטח ציבורי פתוח ומבנה המסעדה ישאר כשטח מסחרי מיוחד ללא זכויות בניה מעבר לבנין הבניני הקיים.

א. מגדל המסחר ישאר בשטח ציבורי פתוח למשך תקופת הזמנים שתיעשה התוכנית לבניין המשרדי ישאר בשטח מסחרי מיוחד. באשר השימושים ב
ו"הבנין למסחר הדרוש" בכפר.

<u>הערה הרוטו</u> מסחרי מיועד המסחר בשטח מסחרי.

<u>ההחלטה</u> לתפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים.

1. שטח התכנית השיבורית בשטח משרד התכנית המתאר לבניה מס' 1 יבוטל ויהפך לשטח ציבורי פתוח.
2. שטח תלמה מס' 250 עדיין כיום מבנה המשמר ויועד בהתאמה.
3. השטח בגבולות קו בנין המשמרה הקיים בשטח מסחרי מיוחד "המבושה לגבי" תהא שתבניו הניים מיוחד את כל זכויות הבניה הנתונות ניתן להוסיף לו שניים נוספים.
4. שטח רחצר המערבית בהמשך לחניון הציבורית ויעיד לחניה ציבורית.
5. יתרת שטח הרחצר מיועד בשטח ציבורי פתוח.
6. שטח החניה הציבורית "השטר הציבורי המתוח ויפעלו ע"י הועדה המקומית.
7. יובב בהיראות התכנית כי לא יינתן רשיון עסק למשרדי הניין אלא באם הוגש ע"י בעל המשרדים תכנית לפתוח שטר החצר הצמודה באמי "החניה הציבורית ויהיה הציבורית" התאגי להבטח השירי העסק יהא בניגיע בתורה של החצר וקבלת התחבורית משפטית מתאימה לאחזקת השטחים.

8. שטר המגרש המסחרי המיוחד מס' 2 עליו קיים המבנה הולם הבאים
ידרשים 1. השטר בגבולות קו הבניין הקיים של המבנה ישאר ביעוד אזור מסחרי מיוחד.
2. השטח הנ"ל בדרך הציבורית מס' 2 יקבע כשטר חניה ציבורית בהתם שיבנה חניה בניצב ומדרכה.
3. שאר השטח הפנוי יהיה כשטח ציבורי פתוח.
4. תנאי סעיף 2 (8) לעיל יחול גם בשטח זה.

9. תריסת הבניין הנמצא בתחאי בניש מס' 2 והצמיד למגרש מס' 61 ישאר בדרך הבחה הועדה המקומית תמקיע את שטח הבניש והריסת הבנין תעשה ע"י מינהל מקרקעי ישראל מיטר התריסה והא לפני שיוצאו היתרי בנוי לשלושת המגרשים האחרונים.
תנאים אלי יכנסו בהוראות התכנית.

10. <u>הבניה מס' 2000 א' - הקמת מגרש וקבועת בינוי לבנית אבנה - שכ' רמות</u>

<u>הועדה המקומית החלטה</u> בישיבתה מיום 27.9.89
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יוגש אישורי מח' התברואה, ארכיאולוג המחוז ואשור משרד השיכון על ידי אגף הרישוי והערותיהם ישולבו בתכנית.
ב. גו הבנוי הקיים בשטח ויעמד באשור אגף הבנוי של ידי מגיש התכנית ועל חשבונם בתנאי למתן היתר בניה.
ג. הערות האגף לאיכות הסביבה ישולבו בהוראות התכנית.
ד. בתנאי להיתר תוגש תכנית פיתוח שטח כאמור בתכנית 2160 ב'.
ה. נספח הבינוי יכלול גם חזיתות הבנינים.
ו. התכנית תערך ותותקן מבחינה טכנית בתאום עם המחלקה.
ז. ישולבו הערות אגף הקשיש בתכנית.

<u>מה בא-אשר</u> בשבונת רמות פונין לאורך הצד המזרחי אותרו ויועדו שטחים למוסדות ציבוריים. מגרש מס' 32 מיועד למוסד ציבורי. השטח תלול מאוד ונשא בפתוח. בחלק משטח זה אושרה בעבר יעובה הכוללת נספח בינוי. עתה

מבוקש לכבוש את יתרת השטח לבית אבות ולהקים בו מבנה מדורג.כמו פיע בנספח הבינוי. מספר הקומות הוא 9 זהן מתפרקות של דוב שטח המגרש במבנה מדורג. שטח המגרש הוא כ-4 דונם וזכויות הבניה המבוקשות הן 6,000 מ"ר. הועדה המקומית המליצה להפקיד את התכנית במספר תנאים המצוינים בסדר היום.
רשטה נאמר כשה כמעה נגראה כי אינו מתאים לסוג השמוש המבוקש. בכל נקרה, המלצת הלשכה היא להעביר את בדיקת התכנית לבעות המקצועי. גם נושא התניה אינו נראה מניח את הדעת.

מר זוננפלד בדעה שלא הוי צריך לחלק את המגרש והיה צריך ליעד אותו בשלמות לבית אבות. שטח טופוגרפיה בה קשה בא מתאים לחלוקה לשני מגרשים.

החלטה: להסמיך את הצעת המקצועי שליד הועדה המחוזית לבחון את הבינוי והתאמתו לתכניות הבינוי המצרניות. פתרון התניה יאושר ע"י נציג של התובעה. המלצות הבעות המקצועי יובאו לאשור מליאת הועדה.

13. תכנית מק/1161/א' - קביעת יעודי קרקע וחלוקת מגרשים - קפר עבו

הועדה החלטה בישיבתה מיום 30.5.90
להפקיד את התכנית לאחר הוספת הסעיפים הבאים להוראות התכנית עפ"י דרישת אגף הדרכים:
1. א. מגיש התכנית יגיש לאשור אגף הדרכים תכנון מוקדם של הגישה מדרך המאלה ועד לחלקה וכן תכנון מוקדם ומפורט של כביש הגישה לחניה ושטח החנוה הפרטית.
ב. מגיש התכנית יתן התחייבות משפטית לבצוע כביש הגישה לחניה ופתרונו יהיה בהתאם לתכניות מאושרות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה בתנאי להפקדת התכנית.

2. לפני העברת התכנית לדיון בועדה המחוזית תוגש הוכחת בעלות על הקרקע.
מר בן-אשר כפר עקב נמצא מעפון לשדה התעופה שנדות ואין לו עניין תכנית מתאר. רשיונות בניה ניתנים לכל סעיף 7ב.
תנאי הוצאת הרשיונות הן כדלקמן:
א. עד לשטח של 1,000 מ"ר
ב. דרך גישה לחלקה.

החלקה גדולה מ-1,000 מ"ר וכן הוגשה תכנית זו המחלקת את החלקה לשלושה מגרשים ומיועדת אותם לאזור מגורים 5 כפוף להוראות תכנית מתאר 62. יחד עם תכנית זו הוגשה תכנית לדרך ציבורית המחברת את החלקה עם דרך קיימת וסובעת כי תנאי להוצאת התרי הבנית יהא ביצוע הדרך על חשבון ועל ידי יזם התכנית. בנוסף לכך מופרש מהחלקה שטח לדרך ציבורית.
הועדה המקומית המליצה להפקיד את התכנית בשני תנאים.
א. מגיש התכנית יגיש לאשור אגף הדרכים תכנון מוקדם של הגישה מדרך המאלה עד לחלקה ותכנון מוקדם ומפורט של כביש הגישה לחניה ולשטח החניה הפרטית.
ב. מגיש התכנית יתן התחייבות משפטית לבצוע כביש הגישה לחניה ופתרונו ונכוז בהתאם לתכניות מאושרות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה בתנאי להפקדת התכנית.

מר גבעו שואל האם שטח זה לא נמצא בתחום מגבלות הסיסה של שדה התעופה.
החלטה: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית. התכנית תועבר לאשור רשות שדות התעופה לפני ההפקדה.

14. תכנית מס' 4091 - הרחבת דיור בעמודה אחת - רח' הצוף פינת רח' הרוזמרין שב' גילה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.11.89 להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית.

מר בן-אשר בנין פינתי ברח' הצוף פינת רח' רוזמרין מוצעת הרחבת דירות בעמודה אחת בלבד. בדירות אלו נתנו בעבר רשיונות ע"י הועדה המקומית להבלטת מרפסות. עתה מבקשים להרוס את המרפסות ולהרחיבן להדר. התכנית תואמה עם אדריכלית המינהלה.
ההרחבה היא צנועה. מתאימה. ואינה פוגעת בדירות אחרות על כן מומלץ לאשר אותה להפקדה.

החלטה: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. תכנית מס' 3749 - הוספות קומות משרדים וחניות ברח' שמאי

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.7.89

החלטת הועדה המקומית מיום 27/12/87

לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. מ.מ.י יתן בתב התחייבות לשביעות רצונו של היוע"מ לעירייה בדבר תשלום פצוי עבור ירידת ערך נכסי העירייה כתוצאה מתוספת הקומות. כתנאי להעברת התכנית לועדה המחוזית.

2. 1. יש לתקן את התכנית בבחינה טכנית.
2. יש לערוך בנספח הבנוי שנוים על מנת להתאים הבנין לשמוש נכיכ על פי תקנות התכנון והבנין.
3. על מנת להתאים את התכנית לעקרונות המוסמכים שבתכנית 3411 יש להוסיף להוראות התכנית את הפרטים הבאים שעל פי סעיף 16 להוראות תכנית 3411.

א. חזית של הרחוב הכוללת רצף של לפחות שני בנינים מכל צד, והתאמת הבנין הן בגובה והן בפרטים לבנינים הסמוכים.
ב. חתכים של הבנין הכוללים את הבנינים הסמוכים.
ג. צלומים של הבנין הקיים לרבות כל החזיתות, בניסה חדרי מדרגות, חצר אחורית וכו'.
ד. צלומים של מודל בק.נ.מ 1:500 המראה את הבנין המוצע המשולב במודל ירושלים.

תכנית לשפוצים ושפורים בבנין הכוללת:
1. תכנון שלוט לבנין. (לחנויות בקומת הקרקע לשלטים קיימים ומוצעים בקומות העליונות).
2. טפול בחלונות האוה.
3. נקוי חזיתות.
4. טפול בחדר מדרגות.
5. צביעת נגרות ומסגרות.
6. טפול בחצר האחורית. (נקוי, מתקני אשפה, גנון וכו')

ו. הסכמת ועד הבית המשותף לבצוע השפורים ברכוש המשותף. ובהסכמת כל אחד מהדיירים הנוגעים בדבר לביצוע השפורים בתחומו.

(המשך פרוטוקול מחוזית מיום 16.4.1990)

ד. התחייבות משפטית בהנחת דעת היועץ המשפטי לגבי עמדת השופטים הנ"ל.

<u>החלטת הועדה המקומית מיום 29/05/88</u>
לבטל סעיף 2 בהחלטת הועדה הקודמת, שאר סעיפי ההחלטה יישארו בעינם.

<u>החלטת הועדה המקומית מיום 28/06.88</u>
להון טעות סופר בתכנית מס' 3749.
ג. לבטל סעיף מס' 2 במקום מכ' 2.

<u>החלטת הועדה המקומית מתאריך 27/07.89</u>
לבצע את בקשת המינהל ולתקן את ההחלטה מיום 29.5.88 בהתאם לאמור שיבטל הב ו-4 ו' למען ניקוי רישומים, שיפוי בחדר המדרגות ותדר אחורי בהחלטת הועדה המקומית מיום 27.12.87 ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

(הגב' באני פינקסו אדריכלית מחוז י-ם ב.מ.י. לא השתתפה בדיון)

<u>מר בן-משה</u> הבנין בתמ' שמאי כיד קלנועית אורדיני הוא בנין 4 קומות משרדים מעל לקומה מסחרית. 4 קומות המשרדים מאכלסים את הקומה הראשונה של מינהל מקרקעי ישראל. המינהל הגיש תכנית להוספה ב 2 קומות משרדים נוספות. 2 הקומות זהות בתכנון לקומות המשרדים הקיימות. הועדה המקומית דנה בתכנית במספר ישיבות. בישיבה הראשונה בתאריך 13.12.87 המליצה הועדה המקומית להפקיד את התכנית במשפר התנאים:
א. הוספת התנאים של תכנית מס' 411 כדלקמן:
ב. הגשת התכנית על רקע של רצף שלמות של שני בניינים משניים לפי התכנית והתאמת הבנין בגובה בפרטים לבנינים הסמוכים.
ב. הגשת גילומים של הבנין מבט הידוחזיון, הכניסה, חדר המדרגות והחצר האחורית.
ג. גילומי מיזוג הבנין כולל תוספת הקומה מושתל בתוך מדחל הגג.
ד. הגשת הכנית לשיפוצים ושיפורים של הבנין הכולל:

א. שלוט הבנין והחניות.
ב. טפול בחלונות הראוה.
ג. נקוי חזיתות.
ד. שפוץ חדר המדרגות.
ה. צביעת גדרות ומסגרות
ו. שפוץ החצר האחורית.
ז. הסכמת הבית המשותף לבצוע השפורים ברכוש המשותף והסכמת כל אחד מהדיירים הנוגעים בדבר לביצוע השפורים בתחומו.
ח. התחייבות משפטית להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה לבצוע השיפורים הנ"ל.

דרישות אלו נבעו מ כנית מס' 411 שהוכנה בזמנו ע"י הועדה המקומית. עקרונות התכנית היו לעודד הוספה קומות קיימים במרכז העיר תוך השמשת היטל ההשבחה לשפוצים ושפורים בחזית של הבנינים הקיימים בחצרות ובמדרכות.
התכנית לא הופקדה אולם עקרונותיה שמשו נר לרגלי הועדה המקומית בדונה ובפרויקטים במרכז העיר.
בתכנית זו היזם הוא מינהל מקרקעי ישראל אשר אינו חויב בתשלום היטל השבחה ישירות לועדה המקומית לכן הוטלו עליו המסלות המפורטות לעיל בתנאי להפקדת התכנית.
אולם לאחר מכן נוצרה הועדה המקומית מחלק מדרישותיה בעקבות פיסקאים שנעשו עם מינהל מקרקעי ישראל.

דבר נוסף הוא שהועדה המקומית דורשת תשלום עבור מקומות החניה הדרושים לתוספת. התשלום יהא לקרן חניה עבור חניון צבורי שלא פורט בתכנית. המלצתנו היא לאמץ את עקרונות התכנית מס' 3411 ולהתנות את הקמת הקומות הנוספות בשפור חזית הבנין והחצר האחורית.

שפור חזית הבנין כוללת מספר נושאים.
א. שפור חזיתות בנין המשרדים. החזיתות הקיימות אינן יפות ופרטי האבן הם גרועים לכן מומלץ להכין תכנית שתציע חזיתות חדשות לבנין המשרדים הקיים.
ב. שלוט הקומה המסחרית. הטענה היא כי החנויות אינן בבעלות המינהל. אולם אנו ראינו שניתן להתגבר על בעיה זו ולשפר חזיתות מסחריות ושילוטם כפי שהדבר נעשה בנחלת שבעה.
שפור החצר האחורית המשמשת כיום בחניה וצורתה מוזנחת יש להכין תכנית שתראה פתוח נאות של החצר, סדורי אשפה וגינון ובן שפוץ החזיתות הפנימיות.

<u>מר נקמני</u> מציע לוותר על תשלום עבור החניה הנוספת ותומך בדרישה לשיפורים ושיפוצים של הבנין והחצר.

<u>גב' רונה</u> אינה מקבלת את הצעתו של מר נקמן בדבר הויתור על תשלום עבור החניה.

<u>מר רוזנבויץ</u> מקבל את המלצותיו של מתכנן המחוז.

<u>מר היימן</u> מציע שתכנית השיפוצים, בעיקר ההצעה לתכנן ולבצע חזית חדשה לבנין המשרדים, תהא חלק בלתי נפרד מהתב"ע.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצות הועדה המקומית מישיבתה מיום 27.12.87 ובתוספת התנאים הבאים:
א. לתכנית יצורפו הנספחים הבאים:
1. נספח לשפור חזיתות בבנין המשרדים הקיים כולל החזית המסחרית ושילוט החניות.
2. נספח לשפוץ החצר הפנימית.

הפתרונות המוצעים בנספחים אלו יובאו לאישור הצוות המקצועי לפני ההפקדה.

ב. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להוצאת היתרי בניה לקומות הנוספות יהא קבלת התחייבות משפטית ע"י הועדה המקומית לבצוע השפורים בחזיתות של החנויות כולל השילוט.
ג. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להוצאת היתר הבניה יהא ביצוע של השפוצים בחצר הפנימית.

16. <u>תכנית מס' 3954 - שינוי יעוד למוסד והגדלת אחוזי הבניה יפה נוף</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 19.2.89

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 14.1.90
א. יוגשו אשורי האגפים הרלוונטים בתיק המתכנן.
ב. יבנה אגף בן 8 מיטות לפחות לקשישים תשושים.
ג. יעוד המגרש ושמושו ייהו לבית אבות בלבד. ולא יורשו בו כל שינוי שמוש אחר.
ד. יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת המפקחת הארצית על מעונות על פי הנקודות הבאות:

---ייעוץ משפטי מחוזית (18.4.1990

1. יש לדרוש שטחי הגינון בקומת אחת - רצוי בקומת קרקע. בקומה זו יש להאות לנכויות גישה אל החצר.
2. יש להקצות במסגרת השטחים הבנויים: חדר אוכל יחדר יום בגודל של 30 מ"ר, חדר האחות בגודל לחדר אוכל, משרד, שירותים ציבוריים. וכיוצים לרחיצה ליולדים, מטבח למטפלי מזון והומרי ניקוי שיאושרו ע"י לשכת הבריאות המחוזית. חדר לכביסה נקיה, חדר לריכוז כביסה מלוכלכת.
3. תכנון קומות שלישית והביעית עבור חדרי מגורים משביע רצון. עבור התכנון ניתן בכל קומת מגורים לאכלס עד 11 דיירים. יש להאוג כפתחים ותכיס לחדרים ולשרותים.
4. יש להאוג לימפה בעלת שפיע נמוך מהכניש לבנין.
5. יש לבנות חדרי מגורים מאזור המחסנים. בצורה מבודדת משאר חדרי המגורים. עדיף להוסיף חדרי מגורים אם ניתן, בקומת חדר האוכל.

מר ז'-אשר במגרש במינה רחוב נוף הרים - רח' חן בשכונת יפה נוף קיים בנין מגורים אשר בחלק הכניסה לרחוב הוא בן 2 קומות ובחלק האחורי הוא בן 4 קומות. המגרש מיועד לפי הבנית המתאר לאזור מגורים 5. בפועל באמור בנוי עליו בנין ההורג מהאזור ובאחוזי הבניה. אחוזי הבניה המיועים הם 100% התכנית מבישר כשנות את היעוד למוסד עבור בית אבות ולהוסיף לבנין קומה רביעית וקומת גג רעפים. כך שהבנין יהא בן 5 קומות וקומת גג רעפים בחזית האחורית. 3 קומות וקומת גג רעפים בחזית הקונה לרחוב. אחוזי הבניה יגיעו ל-130%.
הועדה המקומית דנה בתכנית במספר ישיבות. בישיבה מתאריך 19.2.89 החליטה לדחות את התכנית אנכ בעקבות קבלת המכתב מטניות דר"ש הגב' רוסה זלברגר יחוות דעת מהנד' בר גיורא המעונה על השרות לנשיש התכיימה ישיבה נוספת בתאריך 14.1.90 בו שיבתה הועדה המקומית את החלטתה והמליצה להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים בהחלטתה. עפרם של התנאים הם הדרישות המפורטות במכתבה של הגב' בר גיורא והם התאמת הבנין לתפקודו כבית אבות. הבנין בגובהו לא יחרוג מגובה הבנינים הסמוכים המערבי. ואילו בחלק הסמוך לרח' פרחי חן קיים מעבר מגובה של 3 קומות לגובה של 2 קומות.
לפי התכנית לא ברור האם קיימים מקומות חניה לפי התקן. המלצתנו היא להפקיד את התכנית בתנאים שפורטו ע"י הועדה המקומית ובתנאי שסידורי החניה יאושרו ע"י נציג שר התחבורה.

מר נתמו בודק ומאשר כי קיימת חניה מותאמת לתקן.

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

17. <u>תכנית מס' 3697 - שינוי יעוד ותלונה חדשה אחוזה מרח' גלבוע</u>

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 14.1.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. יצורפו כל האישורים הדרושים במסגרת החיק למתכנן.
2. יתוקן סעיף 9 בתקנון בו נקבע כי חדרי המדרגות לא נכללים בחישוב השטחים. השטחים יחושבו וסה"כ השטח הבנוי ואחוזי הבניה יתוקנו בהתאם. כמו כן תתוקן באותו סעיף הקביעה כי החצרות הפנימיות והמעברים לא יכללו במנין השטחים ע"י הוספת החניה של הנ"ל ודישומו כרכוש משותף ע"י הערת אזהרה בספרי המקרקעין.
3. יש לצרף לתכנית גם את תכנית הכבישים הכוללת את טבלת החניה כנפסח שהוא חלק מהתכנית.
4. יש להוסיף לסעיף 13 ג' בתקנון ששיוך החניה הוא לצרכי תכנון בלבד ושהחניה בתוך כבישי השרות תהיה משותפת לכל דיירי הפרוייקט ולא תרשם העמדה בטבו של מקומות החניה.
5. תיקונים טכניים.

6. יש לבדוק אפשרות לבי"כ בשטח הירוק ובמידה שהדבר אפשרי תתוקן התכנית בהתאם.
7. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן המעודכן.

<u>מר בן אשר</u> התכנית משנה תכנית מאושרת מס' 2912 וכוללת בגבולותיה שטחים נוספים לאורך דרך גולומב.
השינויים הם כדלקמן:
א. הרחבת המגורים על חשבון שמורת הטבע.
ב. הרחבת המגורים ע"ח שטח לבנין צבורי.
ג. שינוי בנספח הבינוי ותוספת קומות.
השינויים נובעים ממספר אילוצים:
א. הרחבת רחוב גולמוב פגע במספר חלקות בהם קיימים בנינים המהווים חלק מהכפר מכחה. כפיצוי לפגיעה בחלקות החליטה הועדה המקומי להעניק לבעליהם זכויות בניה, בהתאם למצב הקיים. מקצת חלקות אלו היו מיועדות כשמורת טבע או ש.פ.צ.
ב. הגדלת המגרש מס' 80 (14 חדש) ע"י שינוי יעוד משטח ש.פ.ץ לאזור מגורים ב אולם השטח הנוסף יהא שטח לגינון בלבד ללא זכויות בניה.
ג. שינוי בתנוחת הדרכים ושינוי בצורת הבינוי.
שינוי שהביא להגדלת מגרשי המגורים ע"ח שמורת הטבע וחלק משטח לבנין צבורי.
זכויות הבניה אשר במסמך היו ב-17.700 מ"ר כסה"כ זכויות בניה לכל המגרים גדולות בעקבות הוספת שטחי חדרי המדרגות. אולם לא כוללות מעברים פנימיים וחצרות פנימיות.
מספר הקומות גדל בחלק מהמגרשים בהתאם לנספח הבינוי. התניה היא כולה לאורך הרחובות ומסומנת כחניה פרטית. הועדה המקומית המליצה להפקיד את התכנית במספר תנאים.
עקרם של תנאים הם.
א. זכויות הבניה יכללו את שטחי חדרי מדרגות ורישום המעברים הפנימיים והחצרות המנימיות ברכוש משותף של כל הדיירים.
ב. לצרף לתכנית תכנון הכבישים וטבלת שיוך החניה.
ג. להוסיף לתכנית סעיף, כי טבלת שיוך החניה היא לצרכי תכנון אולם החניה בתוך כבישי השרות תהא משותפת לכל דיירי הפרויקט ולא תרשם העמדה בטבו של מקומות החניה.
ד. יש לבדוק אפשרות לאתר ביכה"נ בשטח הירוק.
ה. החניה תהא בהתאם לתקן המתוקן.

המלצתנו היא להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. לכלול במנין אחוזי הבניה את שטחי המעברים הפנימיים בנוסף לשטחי חדרי המדרגות.
ב. לצרף נספח תכנון נופי לשטחים לאורך רח' גולומב.
ג. להתנות את היתרים בהגשת תכנית פתוח גנני לכל השטחים הצבוריים הפתוחים בעיקר לקירות התמך לאורך שמורת הטבע והשטחים הציבוריים הפתוחים וקבלת התחייבות לביצועה.
ד. לקבוע בתכנית כי בשלב ראשון יבנו קירות התמך דלעיל לפני הוצאת היתרי בניה.
זאת בנוסף להמלצת הועדה המקומית למעט סעיף 6 בהמלצתה בדבר איתור שטח לביהכ"נ בגנים הצבוריים. היות והמקום אינו מתאים וכן בתוספת ההוראה כי אתור שטח לאנטנה מרכזית בתוך השטחים הירוקים יעשה בהליך של הפקדת תכנית.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצות הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. לתכנית יצורף נספח נופי לשטחים שהוגדרו בתכנית כשטחים לטפול נופי, לאורך רחוב גולומב.

ב. לזכויות הבניה שנקבעו בתכנית 3697 יתווספו כל השטחים של המשבצים הכלואים ס. הדרי המדרגות, מחסנים, חדרי השנה, מרפסות מקורות שיתמקו מעל ל-1.50 מ' ויכללו במניין זכויות הבניה.

ג. בהוראות התכנית יקבע, כי תנאי להוצאת היתרים בשטח התכנית יהיה הגשת נספח פתוח וטפוך נופי בכל השטחים המגוננים המפורטים, השבילים, שטחי החניה והמדרכות העמודות וכן לכל קורות המתך למורך קו הגבול בין אזור המגורים לשטחי הטבע והשטחים הציבוריים הפתוחים.

ד. בהוראות התכנית יקבע, כי היתרי הבניה בשטח התכנית יותנו בשלבים. כאשר שלב ראשון יהיה בעוד קירות המתך למורך קו הגבול בין אזור המגורים לאזור שמורת הטבע והשטח הציבורי הפתוח.

ה. בהוראות התכנית יקבע שלא ינתן אשור לאכלוס הבנינים לפני שיותקנו השטחים הירוקים, והשבילים בהתאם לנספח הניקוי.

עדכון הבנוי מקומי - מתן הודעה

ח. תכניות ראשיות

13. תכנית מס' מי/3697 - שינוי אזור מגורים מיוחד לאזור מגורים - עיר רמת הדרה - דיון בהפקדת התכנית בהתאם לסעיף 77 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

בתום הדיון התקבלה ההחלטה כמו שיפורסם להלן.

ההחלטה: לאשר את התכנית.

14. תכנית מס' מי/3741 - הודעה אחרונה בדבר הפקדת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

ההחלטה: לאשר את התכנית.

ט. תכניות להפקדה

20. תכנית מס' מי/431 ד' - הסדרת חניות ושינוי בהוראות בינוי בשכונת מבשרת ציון

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 9/11/89 להפקיד את התכנית.

גב' פלאוס תכנית מס' 431 ד' חלקה את השטח למגרשים לבנה ביתך. נתגלו מספר בעיות המונעות בעוד התכנית והוצאת היתרים.
במגרשים: 120,112,118, ישנם סתירות בין התשריט ונספח הבינוי.
הסתירות הן במניין יח' הדיור המותרות.
יש לתקן את התכנית כדלקמן:
בחלקה 120 יהא 5 יח"ד
בחלקה 118 יהא 1 יח"ד
בחלקה 112 יהא 2 יח"ד
סה"כ יח"ד אינו משתנה.
בכוי כן מבקשת הועדה המקומית לאפשר יציאות לגג ושינויים בגובה הגדרות.

ההחלטה: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

21. תכנית מס' מ/344 א' - שינוי יעוד חדקה - הגבעה השחורה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20/8/89 להפקיד את התכנית.
נג' פלאוס מציגה את התכנית.

החלטה: להפקיד בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

22. תכנית מס' מ/520 ב' - צור הדסה

נג' פלאוס מציע לבנות 3 מקלטים ציבוריים במור שטחים ציבוריים פתוחים המקלטים יבואו במקום מקלטים פרטיים של הבנינים. ההסדר אושר ע"י הג"א. המקלטים יהיו רב תכליתיים וישרתו את תושבי השכונה. המקלטים ילקח קרקעיים וחלקם מעל לקרקע.

מר וייזר גגות המקלטים ישמשו כחלק מהגינות.

מר בן-אשר צריך להגיש תכנית פתוח במצורף לתכנית כדי לבחון את ניצול הגגות הציבוריים.

נג' פלאוס ישנם שינויים נוספים:
א. שינוי מפלסי הקרקע ע"י תוספת מילוי במגרשים התחתונים.
ב. מיקום מתכני אשפה.
ג. גובה הגדרות.

מר ארונשטיין יש להתאם עם מע"צ את צומת הכניסה לשכונה. בינתים בשעו כבוש נקוה תאים עם מ.ע.צ והוא מהווה מטרד תחבורתי.

החלטה: להפקיד בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. העורך לתכנית תכנית פתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים בתוכה יראו איך משתלבים המקלטים.
ב. סלילת כביש הכניסה לשכונה תחויב בהוצאת היתר בניה והיתר זה יחויב באשור מע"צ לפתרון הצומת.

מרחב מקומי - בית שמש

ו. תכניות להפקדה

23. תכנית מס' בש/124 - חלוקה חדשה ושינוי יעוד משפ"ח לאזור התעשיה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 8/1/90 לאשר 200% בניה במגרשים הנ"ל ולהפקיד את התכנית בכפוף לחתימת מ.מ.י.

מר בן-אשר התכנית מציעה לשנות יעוד שטח צבורי פתוח לאזור תעשיה ולצרפו למגרש התעשיה הציבורים. אולם אנו לא הבנו מתוך המידע שסופק לנו לגבי תכנון מערבי האם השטח הירוק היא חשוב ומהווה קשר עם מערכת שטחים ירוקים באזור התעשיה. או שהוא מיותר כפי שמוצע בתכנית. לכן אין אנו ממליצים לאשר את התכנית אלא אם תוגש לנו תכנית רחבה יותר אשר תפרט את מערכת היעודים בעיקר השטחים הירוקים והתחברותם לתכנית זו.

החלטה: לדחות את המשך הדיון עד לאחר שתוגש לועדה תכנית מפורטת שתכלול את כל השטחים הכלולים בתש"ץ 5/32/11 ואשר אין להם תכנון. כדי להשתכנע שהשטח הצבורי הפתוח אין לו שימוש.

24. הבניה מס' 126/ב - עיגון יעוד משפ"ח לשטח הבנוי עבור בין היהודים הבנ"מ והמזרח הינה מסי

הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 22/10/89 להפנות את התובענה בפנים החלטת ב.מ.י.

אל הנושא התביעה מעיעה לשנות יעוד שטח בגודל מסוים בשטח הבנוי ובעוד הנערך את השטח למופד המפרך. בשטח העיבודי הפגיעה מהווה חלק ממערכת של שטחים עיבודיים מהיים המשורה אחת בשנית לכך מיפלס התשאיר שביל הולכי רגל ברוחב של 3 מ' לפחות בין אזור המגורים לשטח העיבודי עבורי.

בהחלט להפקיד את התביעה בהתאם להחלטות הועדה המקומית ובתנאי ש שאר שביל הולכי רגל ברוחב של לפחות 3 מ' בין השטח לבנין הצפוני באזור המגורים הצמוד.

[illegible] [illegible]

ניהל הועדה המחוזית
התביעי ילבנות

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה המחוזית להיתרים מישיבתה מס' 4
שהתקיימה ביום ה' י' בניסן תש"ן (9.4.90)
יו"ר - א. סוויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו: א. בן-אשר - מתכנן המחוז
א. דרעי - נציג ציבור
א. שטרנברג - מ"מ נציג שר המשפטים

נכחו: ר. ביקסון - אגף הרישוי, עיריית ירושלים
מ. זיגלמן - לשכת התכנון המחוזית
א. סיסטו - מזכירת ועדת המשנה המחוזית
י. צרפתי - לשכת התכנון המחוזית

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

1. יב - 10830 - עמותת חיבת ציון - בניה חדשה בית כנסת גוש 719 חלקה 4
רח' אבא הלל סילבר - שכונת רמות (תיק בנ/88/785)
המשך דיון מיום 27.6.89

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 29.8.89:
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
1. המקלט יאושר ע"י שלטונות הג"א.
2. היתר הבניה יוצא רק לאחר אישורה הסופי של תב"ע ופרסום לפי סעיף 117 לחוק.

הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 27.6.89:
להחזיר את הבקשה לועדה המקומית שתהא רשאית לאשרה לאחר אישורה הסופי של תוכנית 3625.

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 12.2.90:
להמליץ בפני הועדה המחוזית על פטור מהתקנת גישה לנכים שלא ניתן להתקינה בגין הפרשי טופוגרפיה.

מר בן-אשר ציין שמדובר בבית כנסת ברח' אבא הלל סילבר בשכונת רמות בבית הכנסת לא נקבעו הסדרים לנכים והועדה המקומית העבירה את ההחלטה לועדה המחוזית כדי שתיתן פטור להתקנים לניכם השאלה היא האם יש בידי הועדה המחוזית סמכות לתת פטור מהתקנת גישה לנכים בזמנו הועדה המחוזית החזירה את הבקשה כי התב"ע לא אושרה. עתה התב"ע מאושרת.

מר סויסה מציע לבקש חו"ד משפטית של אלירז.

החלט: לדחות ההחלטה עד לאחר קבלת חוות דעתו של עו"ד אלירז לשאלה האם יש סמכות בידי הועדה המחוזית לתת פטור לנכים.

2. יב - 10948 - לביא איתי - תוספת בניה - לבנין מגורים - שכ' עין כרם
(תיק בנ/89/405)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.2.90:
לאשר את הבקשה.

גב' צרפתי ציינה שמדובר בבקשה להוספת מקלט, 3 חדרים מטבח וחדרי שירות לדירה קיימת בבנין דו קומתי. בשכונת עין כרם המבקשים מתכוונים להרוס שני חדרים שבנו בקומה ראשונה ולבנות מקלט ומטבח בקומת קרקע, ולהוסיף עוד קומה.
התב"ע החלה היא 2699 ו-2610. השטח הוא 216 מ"ר ומותר עד ל-250 מ"ר בבנין קיים. הבקשה היא לתוספת לבנין קיים אם הבניה חדשה מותר עד 190 מ"ר. המקלט לא נמצא בחתך וכנראה נמצא בחדר של דייר. ישנו חצר ומקלט ולא ברור מי הם הבעלים.

(פרוטוקול מחוזית 3.4.1990)

<u>מר בן-אשר</u> ציין שהבנין קיים והתוספת המבוקשת היא מעל למעבר מקורה במעבר המקורה לא היה בנוי שום דבר. הבעלות היא פרטית עם זיקת הנאה. כנראה שמעל למעבר קיימת קשת והשטח הוא של המבקשים היות ואין תוכנית מפורטת. נושא הבעלויות אינו מוגדר וברור נמסרה הודעה לשכנים עפ"י תקנון התוכנית. ולא התקבלו התנגדויות. אם לא התקבלו התנגדויות כנראה לא קיימת בעיה אולם צריך להוכיח בעלות על הקרקע מבחינה אדריכלית אין מניעה לאשר.

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית. הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית לתת את תשומת ליבה להוכחת בעלות על הקרקע.

אליהו סויסה

יפ' בתמוז תש"ן
12 ביולי 1990

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול מישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מס' 12/90
שהתקיימה ביום ג' ח' בניסן תש"ן 3.4.90
יו"ר א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

<u>השתתפו:</u>	מ. אצקי	-	נציג שר התקלאות
	א. בן-אשר	-	מתכנן המחוז
	ש. דרעי	-	נציג ציבור
	מ. וייזל	-	נציג ציבור
	ש. כהן	-	נציג משרד השכון
	מ. נקמן	-	נציג משרד התחבורה
	ד. קפמן	-	נציג ציבור
	ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים
	ק. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור
	א. רחמימוב	-	נציג איגוד האדריכלים
	י. שרון	-	נציג ציבור
<u>נכחו:</u>	פ. בלנק	-	מח' תכנון עיר עירית ירושלים
	י. בן-פורת	-	מח' תכנון עיר - עירית ירושלים
	א. ברזקי	-	מח' תכנון עיר - עירית ירושלים
	ד. ברגמן	-	נציג ציבור (מ"מ)
	מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. הייזמן	-	נציג ציבור (מ"מ)
	ד. וייסקינד	-	מח' תכנון עיר - עירית ירושלים
	ש.ז. זונגפלד	-	נציג ציבור (מ"מ)
	ג. יניב	-	יועץ סביבתי
	א. מורנו	-	לשכת התכנון המחוזית
	ח. נחמני	-	לשכת התכנון המחוזית
	פ. פינקלמן	-	נציג שר החקלאות (מ"מ)
	י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלט	-	מזכירת הועדה המחוזית
	י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
	ד. קאסוטו	-	נציג איגוד האדריכלים (מ"מ)
	ש. שאול	-	מח' תכנון עיר - עירית ירושלים
	מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית
	א. שטרנברג	-	נציגת שר המשפטים (מ"מ)
<u>נעדרו:</u>	ד. תומר	-	נצג משרד הבטחון
	א. לבנטל	-	נציג משרד הבריאות
	א. איינשטיין	-	נציג מע"צ

א. אישור פרוטוקולים

א.1. פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מיום 26.10.89 (נשלח ב-19.3.90)
א.2. פרוטוקול ועדת המשנה לעררים מיום 26.12.89 (נשלח ב-19.3.90)
א.3. פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 2.1.90 (נשלח ב-19.3.90)

הוחלט: לאשר את הפרוטוקולים הנ"ל

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ב. בקלי

1. הודעת יו"ר הועדה המחוזית מודיע על מתן צווי הריסה מינהליים:
מר א. סריסה מודיע כי בהתאם לסעיף 238 א' מביא לידיעת הועדה על הוצאת 5 צווי הריסה במגזר הערבי כמפורט להלן:
3 צווים בשכונת אבו-טור, 2 צווים צפונית לשכונת בית סחור.

מר רוזנקוביץ שואל אם אין במגזר היהודי מצבים דומים.

מר סריסה משיב כי היקף הבניה הבלתי חוקית במגזר הערבי מחייב טפול נמרץ. לפי נתונים ראשונים שיש בידינו מדובר בכמה מאות בנינים ללא היתר במזרח י-ם. הצווים מוצאים רק לבתים שעדיין לא אוכלסו. אותה מדיניות בכוונתנו לנקוט גם בשאר חלקי העיר בה קיימת בניה בלתי חוקית והגורמת נזק רב לעיר כגון: בשכונת עין כרם והר נוף וכו'. בימים אלה אנו מקימים יחידת פיקוח ובשתוף עם העיריה בכוונתינו לפעול נגד עבירות הבניה.

הוחלט: הועדה רושמת לפניה את הודעת היו"ר בדבר הוצאת צווי ההריסה המינהליים.

2. מינוי צוות מקצועי לבחינת תכניות הרחבות דיור בשכונת גילה.

מר סריסה הועדה המחוזית קבעה בעבר, בתכניות להרחבות דיור בשכונת תלפיות מזרח ונווה יעקב, נוהל שלפיו צוות מקצועי מטעמה מכווה את התכנון ומגיש המלצותיו לועדה. עד עתה, כאמור הוכנו תכניות לשתי שכונות: תלפיות מזרח ונווה יעקב. התכנית לתלפיות מזרח עברה כבר את שלבי ההפקדה והועדה שמעה באחת מישיבותיה האחרונות את ההתנגדויות שהוגשו לה. התכנית לשכונת נוה יעקב הוצגה בועדה והחלט על הפקדתה. התכנית עדיין לא הופקדה עתה נגשים להכין ולהגיש לועדה המחוזית, תכנית דומה לשכונת גילה. לכן מוצע למנות צוות מקצועי, אשר יכווה את התכנית ויגיש המלצותיו לועדה המחוזית.
הצוות המוצע הוא (א) מתכנן המחוז; (ב) אדריכל יובל היימן (ג) נציג משרד השכון.
נציגי הועדה המקומית ממחלקת מהנדס העיר יצטרפו לצוות הנ"ל.

הוחלט: למנות צוות מקצועי מצומצם לבחינת תכנית הרחבות הדיור בשכונת גילה. הרכבו יהא: א. מתכנן המחוז, ב. אדר' יובל היימן ג. נציג שר השכון ויצטרפו אליהם נציגי מחלקת מהנדס העיר.
הצוות יגיש המלצותיו לאחר גמר עבודתו לועדה המחוזית.

3. בטול מינוי ועדת המשנה להיתרים של ממילא ומינוי ועדת משנה חדשה
אושרו החלטות ועדת המשנה תכנית מס' 2909 ממילא

מר בן-אשר תכנית המתאר לשכונת ממילא מס' 2909 קבעה בסעיף 24 כי תמונה ועדת משנה מיוחדת להיתרים והיא תהא מוסמכת להוציא היתרים לפי תכנית זו. בתאריך 23.5.89 מינתה הועדה המחוזית את ועדת המשנה להיתרים בהרכב הבא: אדריכל אריה רחמימוב או אדריכל דוד קאסוטו, מר מיכאל נקמן נציג שר התחבורה, אדריכלית אלינוער ברזקי מ"מ נציגת שר השכון, ומתכנן המחוז ואליהם הצטרפו נציגי הועדה המקומית ונציג היזמים. בעקבות הספקות בדבר הרכבה וסמכויותיה של ועדה זו מוצע למנות ועדה חדשה בהרכב הבא:
מר א. סויסה - יו"ר הועדה, אדריכל אריה רחמימוב - נציג שר התחבורה, מר מיכאל נקמן, אדריכל קלוד רוזנקוביץ ומתכנן המחוז.
לועדה יצטרפו מטעם הועדה המקומית: מהנדס העיר: סגנית מהנדס העיר - מנהל אגף הרישוי.
לאור הספקות לגבי הועדה הקודמת מצאנו לנכון להביא לאשרו מחדש את החלטותיה. לפרוטוקול זה מצורפות כל ההחלטות של הועדה המיוחדת הקודמת להיתרי בניה לממילא.
כן יש לאשר את החלטת ועדת המשנה להתרי בניה מתאריך 25.1.90 אשר דנה והחליטה על הוצאת היתר לחפירות ויסודות בשכונת ממילא.
לפי החלטת ועדת המשנה המחוזית להיתרי בניה למגרש בית שטרן לא נתן היתר לחפירה וליציקת יסודות, עקב פניית החברה להגנת הטבע ליועץ המשפטי למנשלה על מנת שיחווה דעתו על החלטת ועדת המשנה המיוחדת להיתרים בנושא זה. החלטה שהתירה את פרוק הבנין ובניתו מחדש לאחר מכן. חוות דעתו של היועץ המשפטי לממשלה, היא שהחלטת ועדת המשנה המיוחדת להיתרים היא חוקית ואינה סותרת את הוראות תכנית המתאר לממילא. לאור זאת מוצע להוציא היתר לחפירה ויציקת יסודות גם למגרש בית שטרן, בהתאם לכל הדרישות והתנאים שנקבעו בתכנית המתאר מס' 2909 - ממילא ובהתאם להחלטת ועדת המשנה המיוחדת להיתרים - ממילא המופיעה בפרוטוקול מס' 3 ובהחלטת ועדת המשנה להיתרים מתאריך 25.1.90.

מצורפים: א. פרוטוקולים של ההחלטות של ועדת המשנה המיוחדת להיתרים לתכנית מתאר מס' 2909 - ממילא.
ב. פרוטוקול ההחלטה של ועדת המשנה להיתרים בדבר היתר לחפירות ויסודות בממילא.

הוחלט: א. לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 23.5.89 בדבר מינוי ועדת משנה להיתרים - ממילא בהתאם לסעיף 24 א לתכנית 2909.
הרכב הועדה החדשה יהיה:
א. סויסה - יו"ר הועדה, מתכנן המחוז, אדר' קלוד רוזנקוביץ, אדר' א. רחמימוב, מר מ. נקמן.

בועדת המשנה ישתתפו מטעם העיריה: מהנדס העיר, סגנית מהנדס העיר ומנהל אגף הרישוי.
ב. לאשר את ההחלטות ועדת המשנה המיוחדת הקודמת (מצורפים פרוטוקולים של ישיבותיה).
ג. לאשר את החלטת ועדת המשנה להיתרי בניה מתאריך 25.1.90 בתיק היתר מס' יב - 10898 - בקשה להיתר לעבודות עפר ויציקת יסודות באזור המסחרי ברח' ממילא וכן לאשר את החפירות ויציקת היסודות במגרש בית שטרן בהתאם להמלצת ועדת המשנה המיוחדת כפי שסוכם בישיבתה מס' 3 (ראה פרוטוקול הישיבה המצורף), בתנאים שפורטו בסעיף 15 להוראות תכנית 2909, בתנאים שנקבעו ע"י ועדת המשנה המחוזית בתאריך 25.1.90 ובתנאי שתנתן התחייבות משפטית כולל ערבויות בספיות מטעם המבקשים, לבניה מחדש מותאמת נאמנה למקור.

מדינת ישראל

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון
תאריך:ט' תמוז תשמ"ט
11 יולי 89

סיכום ישיבה מס' 1 שהתקיימה בלשכת התכנון ביום 15.5.89

משתתפים: משה ספדי,אורי שיטרית,גדי ברנדס,מאיר שטיין,אורי בן אשר,מירון כהן,סטנלי פלד,יצחק בן-יעקב,אהוד תייר,אלינוער ברזקי ומשה כהן

הנושא: היתרי בניה בתחום תכניות מס' 2909 ו- 2925 ממילא אזורי מסחרי ואזור המגורים

הישיבה זומנה בהתאם לסעיף 24(א) בהוראות תכנית מס' 2909,חברי הועדה המחוזית שזומנו לישיבות הם ה"ה:
מיכאל נקמן - נציג שר התחבורה בועדה המחוזית
אלינוער ברזקי - נציגת שר השיכון בועדה המחוזית
משה כהן- מתכנן המחוז
מר אריה רחמימוב - אדריכל נציג אגודת האינגינרים והארכיטקטים בישראל
נעדר מן הישיבה מפאת נסיעה לחו"ל.

על דעת כל נוכחים בישיבה סוכמו הנקודות הבאות:
1. <u>תכנית מס' 2909 - אזור מסחרי</u>

א. הבקשות להיתרי בניה לאזור המסחרי יוגשו בקנה מידה 1:250 בתנאי שכל האלמנטים הדרושים לבדיקות ולהשוואות כגון מידות,גבהים,תזיתות וחתכים יהיו ערוכים בק.מ. 1:100.

ב. אין רואים במפלסים הרשומים בסעיף 9 בתכנית 2909 כמפלסים סופיים מחייבים לאורך הארקדה ברחוב ממילא ויתכנו שינויים בגבולות של 1.0 + - מטר ובלבד שרום הבנינים לא ישתנה ויהיה מחייב בהתאם לנספח מס' 1 בתכנית 2909.

ג. מבדיקת הוראות תכנית 2909 מסתבר כי יש סתירה לכאורה בסעיף 9(ו) 2 בין הערות השוליים לבין הסעיף בסוף הטבלה, על מנת לסכל בנושא יובא תיקון של הטבלה במסגרת תכנית 2909 א' לפיה יפורש ששטחי הארקדות יהיו במסגרת שטחי העזר כמפורט בסעיף הנ"ל, כן יפורש בתכנית כי בשטחי הארקדות תרשם זיקת הנאה לציבור.

2. <u>תכנית מס' 2925 - אזור המגורים</u>

א. השינויים שהוצגו במערך הגישות לתניה מקובלים ויעוגנו בתכנית 2925 א'.

ב. שאלת השימוש בפרקיסטים למסגרות החלונות ולחלקים הזיזיים נדונה בהרחבה וסוכם כי במסגרות החלונות יש להשתמש באבן (לא בפריקסטים) אך אין מניעה לשימוש בפריקסטים בחלקים הזיזיים שבקומות העליונות כאשר הפריקסטים יהיו בגוון האבן.

המתכננים ביקשו להציג בעתיד דוגמאות בק.מ. 1:1 למסגרות של החלונות והוחלט שבשלב זה היתרי הבניה יהיו בהתאם להוראות התכנית המאושרת למעט השימוש בפריקסטים בחלקים הזיזיים שבקומות העליונות.

רשם: מ. כהן
תפוצה: נוכחים
חברי הועדה המיוחדת לתאום היתרי הבניה בפרוייקט ממילא
תיק תכנית 2909
תיק תכנית 2909 א'
תיק תכנית 2925

מדינת ישראל

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון
תאריך:ס' תמוז תשמ"ט
11 יולי 89

סיכום ישיבה מס' 2 שהתקיימה בלשכת התכנון ביום 16.5.89

משתתפים: אלינועד ברזקי, משה ספדי, מירון כהן, סטנלי פילד, יצחק בן יעקב, אורי שיטרית, מיכאל נקמן, אורי בן-אשר, אהוד תייר ומשה כהן

1. <u>תכניות מס' 2909 ו- 2925</u>

א. תניה באזור המסחרי - ביטול החניה התת קרקעית במגרש מס' 11 מוסכם בהנחה שסך כל מקומות החניה עולה על התקן הדרוש שעל פי התכנית.

ב. יותרו כניסות ויציאות משותפות לחניה למגורים ולמסחר מרחוב העמק, כן תותר גישה למגורים מרחוב העמק אך לא לשימושים המסחריים.

ג. כל מפלסי החניות באותה גדה של רחוב ממילא יוגשו במסגרת בקשה להיתר אחת.

ד. על פי דרישת מר נקמן תוגש טבלה מסכמת של כל דרישות תקן החניה בכל מגרש תוך ציון מיקום בנית החניה. כן מוסכם שלא תותר חפיפה של מקומות חניה למגורים ולמסחר ויוגש נספח שיוך חניה לבניני המגורים שיכלול את מספר מקומות החניה ומיקומם.
הטבלה האמורה לעיל תוגש למר נקמן תוך 10 ימים ובהתאם להערות מר נקמן תזומן ישיבה בהשתתפות המתכנן, יועץ התנועה והאגף להסדרי תנועה בעיריה.

ה. על פי דרישת מר נקמן יבדק מיקום הכניסות והיציאות לחניונים מרחוב העמק בהתייחס לתכנון המפורט של רחוב העמק לרבות התייחסות למצב השלמת הפרוייקט.

ו. תכנון רחוב העמק במתכונתו הסופית יוגש מקו בנין 0 (אפס) של חזית הבניינים בגדה הדרומית של האזור המסחרי ועד לקו מדרכת מילוט (כולל המדרכה) בגדה הדרומית של רחוב העמק.

ז. תכנון הפארק הצמוד לאזור המגורים יוגש בנפרד. תכנון גבהים וטופוגרפיה של הפארק (בבחינת תכנון מוקדם) יוגש במקביל להגשת ההיתר לבניני המגורים.

ח. כחלק מהיתרי הבניה למתחמים 11 ו-14 שבתכנית 2909 יש לכלול את כל הפרטים (גבהים וגיאומטריה) של תכנון צומת ממילא ורח' שלמה המלך בהתאם לתכנון שיאושר ע"י אגף הדרכים.
מר נקמן נטל על עצמו לתאם בין מתכנני הפרוייקט,מתכנן רחוב שלמה המלך ואגף הדרכים בעיריה.

רשם: מ. כהן
תפוצה: נוכחים
חברי הועדה המיוחדת לתאום היתרי הבניה בפרוייקט ממילא
תיק תכנית 2909
תיק תכנית 2925

309

מדינת ישראל

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון
תאריך: י"ם אב תשמ"ט
20 אוגוסט 89
מספר 2909

פרוטוקול ישיבה מס' 4 מישיבת ועדת המשנה המיוחדת להיתרים
בתכנית ממילא מס' 2909

משתתפים: אורי בן אשר - מ"מ מתכנן המחוז
אהוד תייר - מהנדס העיר
אלינוער ברזקי - אדריכלית מחוז י-ם משרד השיכון
אדריכלי אריה רחמימוב - חבר הועדה המחוזית
אדריכל משה ספדי
אדריכל אורי שיטרית

1. עצוב חזיתות הבניינים המסחריים הגדה הצפונית של רח' העמק.
על פי סיכום הישיבה הקודמת נקבע כי אדריכלי התכנית יציגו בפני הועדה חלופות לחזיתות הפונות לרח' העמק.

אדריכלי התכנית הציגו פתרון עצובי חלופי לחזית רחוב העמק השונה מהפתרון שהוצג בישיבה הקודמת.
החזית החדשה מראה קיר זקוף ממפלס רח' ממילא בגובה של הקומות המסחריות. הקיר מחולק ע"י תבליט של קשתות חוזרות לאורכו.
הקיר הוא קיר עוור. הקיר מתרומם מעל לקומות מדורגות ממפלס רח' העמק.

לאחר דיון סובם ע"י חברי הועדה כי חלופה זו מועדפת על פני החלוקה הקודמת ובתנאי שהקיר לא יהא אטום לכל אורכו אלא יקבעו בו פתחים לשטחי המסחר, ובתנאי שלא יוצגו בהם שלטי פרסומת או תאורת פרסום או שלא תהיה בחלק האחורי של חנויות אלו אחסנה. הפתחים יכולים להיות פתחים של בתי קפה או מסעדות או גלריות לאומנות.
מקום הפתחים, גדלם וצורתם יקבעו בבקשה להיתר, באשר בתכנית יקבעו השימושים של השטחים המסחריים אליהם צמודים הפתחים.
לבקשה להיתר יש לצרף פרטים של תבליטי העמודים והקשתות בקנ"מ 1:20 לפחות, פרטי הערוגות של הקומות המדורגות התחתונות ופתרון המאפשר אחזקתם התקינה.

2. בהתאם לסעיף 15 (ד) 2) בהוראות התכנית היתרים להריסת בניינים שהריסתם מותרת עפ"י התכנית מותנים באישור בניה להקמת בנין חדש או חלק מבנין באותו המגרש.

סובם כי לצורך כך, אישור היתר לבנית יסודות יאפשר קבלת היתרים להריסת הבניינים.

תפוצה: משתתפים

משם: אורי בן אשר

ת.ד. 1091 ירושלים, מיקוד 91010 - רח' שלומציון המלכה 1
טל-(02)228211 קבלת קהל: בימים א - ד - ה
בין השעות 8.00-ם עד 14.00

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבה מס' 3 מישיבת ועדת המשנה המיוחדת להיתרים
בהסכמה ממילא מס' 5/95

משתתפים: משה כהן - מתכנן מחוז ירושלים - משרד הפנים
אהוד תירוש - מהנדס העיר
אלינועד ברוקי - אדריכלית מחוזית משרד השיכון
מיכאל נעמן - נציג של התאגדות בועדה המחוזית
אדריכל דוד קאסוטו - חבר הועדה המחוזית
מיכה שורץ - הנשבה המחוזית משרד הפנים
דורון וייסבוד - מחלקת תכנון העירייה ירושלים
אדריכל משה ספדי
אדריכל אורי שטרית
רזיד אבבוט
אברהם קישניה

1. הודעה המנהל

א. הוצגה תכנית התוספים בית ממילא ע"י אדריכל ספדי, מטלם המעבר העקרי של התוספים מול שער יפו כולל המדרגות המתקשרות למעבר שער יפו. פרוט הבניות לתוספים מחוב העמק.

סוכם: 1. תכנית התוספים מאושרת ע"י הועדה.
2. מערך השילוטים המסחריים בחזית ממילא מאושרים ע"י חברי הועדה.
3. יש לתכנן מדורים מיוחדים לכביש בהתאם לתקנות.

ג. הוצגו תוספות הבניינים המוגשים לדרום העמק בקשר חזית החוספים ליד שער יפו. צורת החזיתות היא של דרום ממתן הול ממפלס רח' העמק כאשר המשפחים המדורגים משמשים לכניסות לבניין באופי החזית של החוספים.

ד. הוצגה החזית המסחרית הדרומית של החוב ממילא עם הארקדות ושתי קומות המסחר. הקשתות מוצעות מאלומיניום טרומיים בגוון האבן.

סוכם: לאשר את החזית המסחרית הדרומית ברח' ממילא. מר קאסוטו בקש להציג את החזיתות הדרומית והצפונית של החוב ממילא זו מול זו.

2. בית שטרן

הוצגו שתי חלופות לשימור בית שטרן.

א. שמור הבניין.

ב. פרוק הבניין, תעודי המדוק, אחסון האלמנטים ובניתו מחדש.

סוכם: הועדה בוחרת בחלופה השניה ובתנאי שיתן התחייבות מטעם המבקשים לבנ
מתדש מותאמת נאמנה למקור.

3. אזור המגורים

הוצגו תכניות מפורטות של בניני המגורים.

סוכם: הועדה מאשרת את החזיתות והחלוקה לגושים

שים ברמת הפרוס שהוצגה.
פרוט נוסף של החומרים ופרטי הבנין שלא פורטו בחזיתות יוצגו בפני הועד
בשלב הבא.
מרפסות בשטח של 16.5 מ"ר לא יחושבו כשטח ניכרת.

4. <u>מינוי ועדת משנה לתכניות נקודתיות</u>

<u>מר סויסה</u> מציע להקים ועדת משנה לתכניות נקודתיות. מטרת ועדת המשנה להקל על דיוני מליאת הועדה המחוזית ולשחררה לדיונים בנושאים עקרוניים או תכניות חשובות שהשלכותיהן כלל עירוניות או תכניות שיש לצבור ענין רב בהן.
ועדת המשנה לתכניות נקודתיות תוסמך לדון ולהחליט בתכניות נקודתיות (SPOT PLANING) שהשפעתן מקומית בלבד. החלוקה בין תכניות שתדונה במליאת הועדה המחוזית לתכניות שתידונה בועדת המשנה תעשה ע"י יו"ר הועדה ומתכנן המחוז. פניות מחברי ועדה לשינוי החלוקה תבובדנה ככל שניתן.
ההרכב המוצע של חברי הועדה הוא:
א. הממונה על המחוז ב. מתכנן המחוז ג. נציג שר הבריאות. ד. נציג שר השכון ה. מר י. שרון - נציג ציבור.

ג. <u>תכניות לאישור</u>

5. <u>תכנית מס' 3419 ב' - מרכז קניות - מלחה</u>
(עו"ד תמי רווה ושלמה דרעי אינם משתתפים בסעיף זה)

<u>מר סויסה</u> בתאריך 25.3.90 קיימנו דיון והתקבלו החלטות בנושא אישור תכנית זו. במספר נושאים שהועלו ע"י המתנגדים לא נתקבלו החלטות וכן בנושאים אחרים שדנו בהם ההחלטות שהתקבלו מחייבות הבהרה רחבה ומדיוקת יותר הנושאים הם:
א. הבהרת סעיף 6 י' בהוראות התכנית בהתאם להמלצת פרקליטות המדינה.
ב. מתן תשובה להתנגדות בדבר השימושים המותרים שנקבעו בתכנית.
ג. תיקון ההחלטה בדבר גובה הבנין.

<u>גב' שטרנברג</u> קיים שוני בין ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר 3419 ותכנית זו - 3419 ב' לענין הדרישה של נספחי הבינוי לכן יש צורך, בעיקר לאור הדיון הארוך שהתקיים בנושא זה לנסח ולהבהיר את סעיף 6 י' להוראות התכנית אשר יהא כדלקמן: "בהמשך להחלטות שהתקבלו בישיבת הועדה המחוזית בתאריך 25.3.90 ולאור ההתנגדויות שנשמעו

<u>הוחלט:</u> א. להוסיף 6 ו' בהוראות התכנית את הפסקא הבאה:
"בשינוי להוראות סעיף 9 (ב) שבתכנית 3419".
ב. להוסיף 9 ב' בהוראות התכנית פסקא נוספת (10) את הנוסח הבא: "לעת הדיון בהפקדת תכנית מפורטת כאמור, יוצג בפני ועדות התכנון נספח בינוי ופתוח לכלל השטח המסחרי המיוחד שבתכניות מס' 3419, ו-3419 א' שישמש כרקע לדיון.

<u>מר בן-אשר</u> ענין נספחי הבינוי נדון בהרחבה בדיון הקודם והובהר הצורך בנספח בינוי לכל שטח המרכז אשר יתאר את צורתו המלאה והסופית. גם לאחר אישור תכנית 3419 ב' אשר הסתפקה בתכנית בינוי לקניון בלבד, הדרישה לנספח בינוי כולל עדיין תקפה, נספח בינוי שיכלול את אזור התעשיה מדרום לקניון, את תחנת הרכבת וכל זאת בנוסף לקניון עצמו.

<u>מר אדרי</u> מתנגד לכלול את שטח תחנת הרכבת בתוך נספח הבינוי כיון שאין עדיין פרוגרמה לתחנה.

<u>מר הימן</u> מציע כי נספח הבינוי יהא מחייב לגבי אזור התעשיה במנחה בלבד לגבי מתחם הרכבת ואינפורמטיבי לגבי הקניון.

<u>מר סוויסה</u> בנושא השימושים המותרים לא נתנה הועדה דעתה להתנגדותו של עו"ד אמסטר, אשר התיחס לנושא זה בדבריו.
לפי סעיף 9 י' בתכנית מס' 3419 נקבעו השימושים באופן כללי: מסחר קמעונאי ומסחר סיטונאי, משרדים ושירותים לרבות חברות מחשבים, תעשיה עתירת ידע וטכנולוגיה בלתי מזיקה ובלתי מטרידה. ואלו בתכנית מס' 3419 ב' בסעיף 9 (א) 1) נקבעו השימושים מסחר קמעוני, מסחר סיטונאי, בתי כל בו ומרכולים, מסעדות ומזנונים, אולמי מופעים ובידור, בתי קולנוע, משרדים, בנקים ובתי מרקחת.
ניתן לראות כי בתכנית 3419 ב', הוספו שימושים שלא נקבעו בתכנית המתאר 3419 והם: מסעדות ומזנונים, אולמי מופעים ובידור, בתי קולנוע.
לכן הוא מציע כי תוספת שימושים זו לא תהא מחייבת אלא תקבע סופית לעת הדיון בהתרי הבניה. הועדה תהא רשאית לשקול באם לאשר שימושים אלו לאחר שתראה את ביטויים וכמותם בהתרי הבניה.

<u>מר שרון</u> מציע לדחות את ההתנגדות ולא לשנות את השימושים.

<u>מר היימן</u> שואל האם גורמים שימושים אלה לבעיה כל שהיא?

<u>מר סוויסה</u> ההתנגדות התמקדה בבתי הקולנוע ומופעי הבידור ולכן אנו צריכים להשיב לענין.

<u>מר היימן</u> שמעתי את הצהרת היזם כי בתי הקולנוע יהיו סגורים בשבת לכן מציע לדחות את ההתנגדות.

<u>מר בן-אשר</u> לנושא הגובה התקבלה המלצת הועדה המקומית לפיה גובה הבנין יהא 21 מ' ולא יחרוג מגובה מוחלט של 703 מ'. כיון שהוסרה ההתנגדות של החברה להגנת הטבע לקיון לא היה צריך שהועדה המחוזית תתיחס לנושא זה ותקבל את המלצות הועדה המקומית, מה גם שנפלה טעות בהמלצת הועדה המקומית. מפלס הקומה התת קרקעית התחתון, אינו מיועד למסחר כפי שכתוב בנספח אלא למקלט. מכאן שגובה הבנין במטרים הוא 21 מ' מדוד ממפלס הקומה התת קרקעית השניה והגובה המוחלט הוא 709 מ' גובה זה אינו כולל מעקה גג ולא בליטות של חדרי מכונות. נושא נוסף שלא בא לידי ביטוי בהחלטת הועדה המחוזית הוא נושא השטחים הירוקים. נושא זה הועלה במכתבו של מנכ"ל משרד הפנים לי"ר הועדה המחוזית לעת אשור תכנית המתאר 3419. במכתבו מורה המנכ"ל כי לכשתוגש תכנית מפורטת למתחם היא תכלול 15% שטחים ציבוריים פתוחים חלקם בפסי הפרדה בין המתחם לאזור המגורים בשלותת מלחה, בעיקר לאורך אזור התעשיה וחלקם כשטחים מגוננים בתוך שטח התכנית לרוחת המשתמשים. בתכנית הנודנה לא בוצעה הוראה זו דבר זה מעמידנו בפני בעיה. משום שמימוש דרישה זו פרושו הפקדה מחודשת של התכנית. ההצעה לכן היא שבצוע הוראה זו יעשה לא על ידי שינוי יעוד משטח מסחרי לשטח פתוח ציבורי אלא ע"י שינוי בנספח הבינוי והפתוח. בנספח זה יוקצו שטחים מגוננים, כפי שסוכם בזמנו עם ראש מינהל התכנון אולם יעודם ישאר שטח מסחרי. הם ישארו בבעלות היזם וחובתו תהא לתחזקם. באם נשלב דרישה זו בהמלצת הועדה המקומית, לקשור את שטח הגן הארכיאולוגי עם הקניון וכן להקצות שטח מתאים בפינה הדרום מערבית של הקניון כל זאת בהקיף שיהא עד 15% משטח התכנית נוכל לראות בכך תשובה תכנונית מתאימה להוראת המנכ"ל.

<u>מר נקמן</u> מבקש שנספח הבינוי החדש המתוקן יוצג בנפיו ויקבל את אושרו מבחינת מקומות החניה והחיבורים עם החניונים התת קרקעיים.

<u>החלטה:</u> א. להוסיף לסעיף 6 ו' בהוראות התכנית את הפסקא הבאה:
בשינוי להוראות סעיף 9 (ב) שבתכנית 3419.

ב. להוסיף לסעיף 9 ב' בהוראות התכנית פסקא נוספת (10) את הנוסח הבא:
"לעת הדיון בהפקדת תכנית מפורטת כאמור, יוצג בפני ועדות התכנון נספח בינוי ופתוח לכלל השטח המסחרי המיוחד שבתכנית מס' 3419, 3419 א' שישמש כרקע לדיון.

ג. לדחות את ההתנגדות בדבר סוג השימושים לבידור אולמות קולנוע שנקבעו בתכנית זו כתוספת לשימושים שנקבעו בתכנית המתאר בתכנית המתאר 3419 משום שלדעת הועדה שימושים אלו אינם מהוים מטרד והם אופייניים לסוג הפעילויות המתקיימות במרכזי קניות.

ד. לתקן את החלטת הועדה המחוזית בדבר גובה הקניון ולקבוע כי גובה הקניון יהא 21 מ' וגובהו המירבי המוחלט (לא כולל מעקה הגג וגובה חדרי המכונות והמתקנים על הגג) יהא 709 מ' כמופיע בנספח הבינוי מס' 2 המופקד. לצורך זאת יתוקן נספח הבינוי מס' 2 כך שהשימוש מסחר המופיע בקומה התת קרקעית התחתונה ימחק ובמקומו יכתב מקלט ומחסנים. תיקון ההחלטה התקבל לאחר שהחברה להגנת הטבע הסירה התנגדותה למבנה הקניון.

ה. לתקן את התכנית בהתאם להוראות מנכ"ל משרד הפנים שהתקבלו לעת אישורה של תכנית המתאר 3419 בדבר הגדלת השטחים הירוקים עד לשעור של 15% משטח התכנית. תיקון התכנית יעשה ע"י שינוי נספח הטיפול הנופי מס' 4.
השינוי יהא בהתאם להנחיות ראש מינהל התכנון שנתנו למגיש התכנית ובהתאם להחלטת הועדה המקומית בדבר יצירת קשר בין השטח הציבורי הפתוח (הגן הארכיאולוגי) בצפון התכנית. ויתבטא בביטול חניות בצד הצפוני והמערבי של הקניון ושינוי מקום הרמפה החודרת לתוך בגן הארכיאולוגי בביטול חניות ותכנון גינון בשטח הדרום מערבי של הבנין ותכנון רצועה גנית לאורך הגבול המערבי והצפון מערבי של מגרש הקניון שטחים אלו יתוכננו בשטחים מגוננים ומרוצפים. הנספח החדש יתואם עם נציג שר התחבורה.

ס. <u>תכנית מס' 1726 - שינוי לתכנית מתאר מקומית שכונת גבעת שאול</u>

<u>מר בן-אשר</u> תכנית זו מאושרת מ-15.9.85 התכנית גובלת בגבולה הצפוני בכביש ת"א ירושלים. כביש ת"א ירושלים מוגדר בתכנית המתאר הארצית לדרכים ת.מ.א 3 כבכביש ארצי וקוי הבנין שנקבעו הם 150 מ' מציר הדרך תכנית 1726 מיעדת שטחים למגורים לאורך הדרך. האזור הוא אזור מגורים 5 ומרחקו מציר הדרך במקום הקרוב ביותר 41.5 מ'.
קיימת סתירה בין קוי הבנין שנקבעו בת.מ.א. 3 לבין קוי הבנין הקבועים בתכנית המתאר 1726. היות ומבחינה של הארכיה של תכניות תכנית מתאר ארצית היא התכנית הקובעת, הרי נוצר מצב שבו לא ניתן לממש את אותו חלק בתכנית המתאר 1726 הנפגע ע"י קוי הבנין ת.מ.א 3 לכן מומלץ להעביר תכנית זו לדיון לועדת המשנה לקוי בנין שליד המועצה הארצית ולהמליץ בפניה לקבוע קוי בנין אחרים לאורך ציר הדרך בקטע שבו תכנית המתאר 1726 מיעדת את השטח לאזור מגורים 5. קוי הבנין המומלצים הם 6 מ' מגבול אזור המגורים 5 או 47.5 מ' מציר הדרך הארצית. זאת על מנת שניתן יהא לפתח את השכונה בהתאם לתכנית המתאר המאושרת.

<u>מר נקמן</u> מציע להמליץ למועצה הארצית להוציא את הקטע האחרון של כביש ת"א - ירושלים מתכנית המתאר הארצית.

(פרוטוקול מחוזית 3.4.1990)

<u>הוחלט</u>: להמליץ לפני ועדת המשנה שליד המועצה הארצית לנושא קווי בנין. על שינוי בקוי הבנין, לאורך הצד הדרומי של כביש מס' 1 ירושלים - ת"א בקטע לאורך אזור המגורים 5 בתכנית 1726 אשר יהיו בקוי הבנין הנהוגים באזור מגורים זה בתכנית המתאר המקומית דהיינו 6 מ' מגבול אזור המגורים הקרוב לכביש או 45 מ' מצד הכביש.

7. <u>תכנית מס' 3079 - אחוד וחלוקה מחדש - שכ' קרית משה</u>

<u>מר פלאוט</u> תכנית 3079 אושרה סופית בתאריך 4.4.89 התכנית כוללת טבלת אחוד וחלוקה מחדש. עקב מידע חסר חוברו קרקעות של מינהל מקרקעי ישראל עם קרקעות פרטיות ודבר זה אינו מאפשר ביצוע התכנית. התקבל מכתב מהמינהל ובעל הקרקע הפרטי, בו הם מבקשים לשנות את טבלאות האחוד וחלוקה מחדש בצורה הבאה:
מגרש מס' 1 ירשם ע"ש בעלי חלקה 63
מגרש מס' 2 ירשם ע"ש בעלי חלקה 66

<u>הוחלט</u>: לתקן את החלטת הועדה המחוזית מתאריך 4.4.89 ולאשר את התכנית למתן תוקף לאחר שתתוקן טבלת השטחים בצורה הבאה: מגרש מס' 1 ירשם ע"ש בעל חלקה מס' 63 ומגרש מס' 2 ירשם ע"ש בעל חלקה מס' 66.

ד. <u>סעיפים 77, 78 לחוק</u>

8. <u>תכנית מס' 3907 - תכנית להרחבת דירות בשכונת נוה יעקב</u>

<u>אורי בן-אשר</u> הועדה המחוזית החליטה בתאריך 27.3.88 להפקיד תכנית להרחבות דיור בשכונת נוה יעקב. הוקם צוות מיוחד שאר לידוי את הבנת התכנית בשיתוף עם הועדה המקומית ומינהלת שכונת נוה יעקב תהליך ההפקדה לא החל עד היום משום שלא הומצאו מסמכי התכנית לועדה להפקה.

במשך כל זמן זה, ממשיכה הועדה המקומית לתת היתרי בניה למרפסות בשכונה גם בבנינים שהתכנית אסרה זאת. טעות הועדה המקומית היא שכל עוד לא הופקדה התכנית אין מניעה חוקית לתת היתרים לפי תכנית המתאר. המשך תהליך זה עלול להפוך את התכנית לכשתופקד, למסמך חסר ערך. לכן מומלץ לקבוע, בהתאם לסעיף 78 לחוק. כי לא ינתנו כל היתרים בשטח התכנית עד להפקדתה בפועל כדי לאפשר קביעה זו יש לנקוט בהליך של פרסום על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ומאותו רגע תנאים אלו יכנסו לתוקפם. לכן מומלץ להורות לועדה המקומית לפרסם סעיף 77 לכל אזור התכנית.

<u>הוחלט</u>: לפרסם לפי סעיף 77 לחוק על הכנת תכנית שינוי לתכנית מתאר אשר גבולותיה יהיו כגבולות תכנית 3907 ומטרתה הרחבת הדירות בשכונת נוה יעקב. לקבוע בהתאם להוראות סעיף 78 לחוק כי לא ינתנו היתרי בניה לתוספת בניה לרבות מרפסות בשטח התכנית עד להפקדתה.

ה. <u>תוכניות להפקדה</u>

9. <u>תכנית מס' 3335 ב' - הקצאת שטח לסופרמרקט - פסגת זאב</u>

<u>אורי בן-אשר</u> בתכנית זו דנה הועדה המחוזית בתאריך 27.2.90 ולאחר דיון, נערכה הצבעה אשר תוצאותיה היו שקולות. לכן מובאת התכנית להמשך דיון והכרעה. מר בן-אשר חוזר על תאור התכנית.
חילוקי הדעות התעוררו בעניין בנין המגורים המוצע מעל לגג הסופרמרקט. בנין המגורים יבנה על גג הסופרמרקט באשר הגג כולו ישמש במגרש חניה לבנין המגורים. כך שלמעשה הבנין ישאר ללא חצר מגוננת בחזית רחוב ראשי ולדעת השוללים לא נוצרו תנאי מגורים סבירים

לבנין. ההצעה היתה ליעד את הבנין לשימושים אחרים בגון משרדים ו/או מרפאות המחייבים טוענים שבקרבת מקום ישנה גינה ציבורית לכן העדר גינה פרטית אינו קריטי וטבעי שבעיר ישנו מגוון של סוגי דיור. ישנם אנשים המעדיפים לגור מעל למרכז מסחרי למרות החסרונות שנמנו.

<u>גב' ברזקי</u> טוענת בעד התכנית. ישנה גינה ציבורית בקרבת מקום. גבעת זאב אינה אזור כפרי אלא שכונה עירונית מובהקת וכאמור מחסור בגינה פרטית אינו מהווה פגם מהותי.

<u>מר בן-אשר</u> אפשר לבנות חניון תת קרקעי.

<u>גב' ברזקי</u> חניון תת קרקעי לבנין המגורים אינו טוב משתי סיבות: א. יוקר ב. לא רצוי לערבב חנויות למסחר ולמגורים. המגורים זקוקים לחניה צמודה לדירות.

<u>מר בן-אשר</u> אין צורך בחניון מעורב. אפשר להשאיר את החניה של הסופרמרקט על הקרקע כמוצע בתכנית והחניה למגורים תהא תת קרקעית עם כניסה נפרדת. באשר לבעית היוקר. באם מדובר על בנין מגורים מיוחד, אפשר לתכנן שם דירות יקרות יותר המיועדת לאוכלוסיה המוכנה לשלם עבורן ועבור היתרון בחניון מוגן תת קרקעי.

<u>מר בן-פורת</u> בשכונה מרוחקת בה מחיר הקרקע אינו גובה יש צורך לבנות בנין מגורים מעל לסופרמרקט. מדוע לא ניתן להפריד ביניהן? או לחילופין לקבל את האלטרנטיבה שהציג אורי בן-אשר ולבנות משרדים מעל לסופרמרקט.

<u>מר דרעי</u> האם ישנו מקום אחר בשכונה שאפשר לבנות בו סופרמרקט.

<u>מר כהן</u> מאחר את עקרון התכנון של השכונה בו לאורך הרחובות הראשיים נבנו בניני מגורים מעל לקומה מסחרית. בשכונה עצמה לא נותר מגרש פנוי ולדעת המתכננים מיקום הסופרמרקט בצומת הדרכים הוא מיקום מתאים. קיים שטח מעברים השני של שדרות דיין, המיועד כאזור מסחרי, בשטח זה מתוכנן מסחר ברמה אזורים ולא שכונתי. יתר על כן, בינו ובין השכונה חוצה כביש שד' דיין ומבחינה זו עדיף למקם את המסחר השכונתי בתוך השכונה גופא. בתום הדיון הועלו שתי ההצעות להכרעה. הצעה אחת היא לאשר את התכנית כפי שהיא עבורה הצביעו 11.

<u>ההחלטה:</u> ברוב קולות להפקיד את התכנית בהתאם לתנאי הוועדה המקומית.
בעד התכנית הצביעו - 11
נגד התכנית הצביעו - 1
נמנעים - 1

10. <u>תכנית מס' 3028 ג' - תוספת שטחים ושימושים לבניני ציבור - הר-נוף</u>

<u>מר בן-אשר</u> תכנית זו מובאת להמשך דיון בעקבות החלטת הועדה המחוזית מתאריך 23.1.90 ההחלטה קבעה:
"להוריד את התכנית מסדר היום עד לקבלת החומר מהעיריה כפי שסוכם בישיבה מיום 31.10.89". ההחלטה מתאריך 31.10.1989 היתה: "לא להפקיד את התכנית הועדה נכונה להפקיד תכנית בהתאם לתוצאת בדיקה שתערך בשיתוף עם העיריה מ.מ.י. מנהלת הר-נוף ומתכנן המחוז באשר לתוספת פונקציות של בניני ציבור על מגרשים המיועדים לכך ושינוי יעוד של שטחים נוספים בשכונה למטרה זו.
בעקבות ההחלטה הוקמה הועדה אשר בדקה בפרוטקול את הדרכים השכונתיים והכינה מסמך המפרט את השימושים הנוספים הנדרשים והדרך בה הם ימומשו. נבחנו שלוש דרכים: א. תוספת שימושים למגרשים המיועדים

לבניני ציבור. ב. שינוי יעוד שטחים לשטחים לבניני ציבור. ג. אתור שטחים מחוץ לגבולות התכנית בענין שינוי יעוד של שטחים נעשה נסיון לאתר קרקעות המיועדות לבניה מגורים או מוסדות ונמצא שכל הקרקעות הוקצו ליזמים ושינוי יעוד עלול להביא להגשת תביעות פיצויים למרות זאת ישנה הצעה המתיחסת לקרקע שהוקצתה לארגון הקבלנים להקמת האקדמיה לבנין. בענין תוספת השימושים למגרשים לבניני צבור הוכנה טבלה המפרטת את השימושים הקיימים והנוספים. הועדה היתה ערה לכך שהמגרשים מבחינת גודלם אינם עומדים בסטנדרטים הנדרשים לבניני צבור אולם הצורך לספק שירותים ציבוריים לשכונה בנתונים הקיימים של מחסור בקרקע גבר על השיקול האיכותי המתבא בסטנדרט של יחס בין שטח מגרש לשטחי בניה לפי השימושים.
מצורפת בזה רשימת המגרשים והשימושים הנוספים לאחר הרכבת הרשימה, אשר נעשתה כאמור בתאום עם מינהלת השכונה. התקבל מכתב מהמינהלת המציע להוסיף 4 בתי כנסת במגרשים מס 518, 519.
לדעתי אין לקבל הצעה זו מהנימוקים הבאים:
א. השטח קטן והשימושים שנקבעו לו הקיימים והנוספים הם רבים. תוספת של 4 בתי כנסת תיצור תנאי צפיפות קשים מנשוא.
ב. השטח נמצא על הגבה והנגשות אליו מהשכונה קשה. בתי כנסת משרתים אוכלוסיה הגרה בקרבתם כמו גני ילדים ומבחינה זו בתי הכנסת על הגבעה יהיו רחוקים וקשים לגישה לאוכלוסיה המתגוררת בעיקר למבוגרים.

<u>מר סויסה</u> מציע לא לדחות את התוספת הנ"ל אלא לקבוע כי במסגרת תכנית בינוי שתוגש לשני המגרשים תבדק האפשרות לבנות מספר בתי כנסת ככל שתכנית הבינוי תאפשר.

<u>מר בן-פורת</u> מציע לבדוק אפשרות לבנות את בתי הכנסת תת קרקעים בתוך קירות התמך.

<u>מר שרון</u> מציע לאשר את תוספת 4 בתי הכנסת ולכשתוגש תכנית נבדוק את הדבר ניתן.

<u>גב' ברזקי</u> תומכת בעמדת אורי בן-אשר כיון שהמיקום אינו מתאים לבתי כנסת. באשר להצעה לאשר את התוספת ולבדוק לאחר מכן את האפשרות לממשה, לדעתה הדבר מסובן היות והועדה המקצה משטחים לבניני ציבור היא ועדת איתורים בעיריה. ועדה זו מקצה שטחים לקהילות שונות, לא תמיד נמוך שיקולים תכנונים ולאחר שהיזמים קבלו את ההקצאה קשה לבטלה. הצעתה, לבדוק את האפשרות לנצל שטחים בתוך בתי הספר למטרה זו וכן בתוך מגרשים מסחריים.

<u>מר בן-אשר</u> יש להבין כי בשכונה חסרים שטחים ציבוריים רבים, לא רק בתי כנסת. חסרים בתות גן, כתות בתי ספר, גינות ציבוריות וכו'... ההצעה שהוגשה היא ההצעה המכסימלית שניתן לממש בתנאים הנתונים. באם מקיימים דיון רציני יש לשאול היכן ימצאו שטחים נוספים לכל שאר השימושים החסרים כדי לתת פתרון חלקי למצוקה מציעה התכנית:
א. לשנות יעוד שני מגרשים משטח שמורת טבע לשטחים לבניני ציבור ולייעדם לשימושים המופיעים ברשימה.
ב. לצרף לתכנית את השטח המיועד לבניני ציבור בשלוחה חברת ההשמל הנמצא בצדה הצפוני מזרחי של השכונה ולייעדו לשימושים ציבוריים לצרכי השכונה.
ג. לשנות את היעוד של השטח שהוקצה לא קדמי לבניה ולשטח לבניני צבור עבור שימושים לצרכי השכונה.

<u>מר אדרי</u> מתנגד לשינוי היעוד של השטח שהוקצה לארגון הקבלנים הואיל ויש למינהל התחיבות חוזית עם הארגון.

מר סוויסה התכנית של האקדמיה נדונה פעמיים בועדה המחוזית והנטיה היתה לא לאשרה. תכנית המתאר של שכונת הר נוף לא קבעה את השטח הנ"ל לשימוש של האקדמיה ואין לועדה כל מחויבות לכן לקבוע את השימוש הנ"ל. האקדמיה יכולה להבנות גם במקום אחר צרכי השכונה עדיפים במקרה זה.

מר בן-אשר מציע לכלול בתכנית זו את שטח האקדמיה ולקבוע כי השימושים בשטח זה יהיו לצרכי צבור שכונתיים בלבד.

מר אדרי הועדה חייבת לדעת לפני שהיא מחליטה כי מישהו ישא בנטל של ההחלטה. למינהל ישנה התחייבות חוזית ולכן לא מציע לועדה לקבל החלטה מבלי לשאת באחריות הכספית המתחייבת ממנה. באשר המינהל מקצה קרקע הוא עושה זאת על סמך תכניות מאושרות לכן שינוי מתכנית משפיע על התחייבות המינהל.

מר הירמן מציע כי בנושא השטח של ארגון הקבלנים נדחות את התכנית המועדת את השטח לאקדמיה אולם לא לקבוע לו שימוש אחר אלא להורות למינהל למצוא לארגון שטח חלופי. לאחר שימצא פתרון תוחזר התכנית לדיון.

מר זוננפלד מסכים בצורך למוסדות לצרכי שכונת הר נוף אילו על חשבון ארגון הקבלנים.

מר קאסוטו משכנע שהשטח אינו מתאים לאקדמיה לבניה אולם לדעתו לא נראי לכלול שטח זה במסגרת תכנית זו כדי שהתכנית לא תעלה על נוקש. תומך בהצעתו של יו"ר הירמן לאתר שטח חלופי לארגון הקבלנים.

מר נקמן בנושא 4 בתי הכנסת מציע להוסיף תנאי נוסף לשימושים אלו לא תוקצה קרקע נפרדת נוספת אלא שהבניה תהא על הגגות של שימושים אחרים או במוך הבניינים שיבנו בהתאם לתכנית הבינוי. יש להדגיש ששימושים אלו אינם זכות מוקנה.

גב' רונה לפי תכנית המתאר החלה אין זכות מוקנות לאף מוסד. הזכות נקבעה בתכניות מפורטות לכן בענין ההתקשרות של המינהל. התקשרות זו היתה צריכה להיות בפופה לאשור תכניות מפורטות.

<u>הוחלט</u>: ברוב קולות (בעד הצביעו 11 נגד 1)
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. מגרשים מס 318, 319 יאוחדו למגרש אחד ולרשימת השימושים יתווספו 4 בתי כנסת. אולם השימוש לבתי כנסת אינו מוקנה מכוחה של תכנית זו. במסגרת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה לפני מתן היתרים ובדק האפשרות להקמת 4 בתי הכנסת האמורים. שטח המגרש המאוחד לא יהא ניתן לתכוקה מחודשת, אלא רק על סמך תכנית הבינוי האמורה.
ב. לתכנית יצורף השטח המיועד לבנייני צבור בשלותת חברת החשמל ויקבעו בו השימושים שפורטו במסמך הפרוגרמה של התכנית.
ג. השימושים במגרשים לבנייני צבור יהיו בהתאם למסמך הפרוגרמה אשר מצורף לתכנית לפרוטוקול ולתכנית.
ד. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

מס' מגרש עפ"י 3028	מאושר	תוספת מוצעת עפ"י תכנית 3028 ג'	סה"כ	גודל מגרש
518	ביה"ס (16 כתות) 2 גני ילדים	ביה"ס יסודי (8 כתות) 2 גני ילדים	2 בתי ספר (24 כתות) 4 גני ילדים	9,650 ד'
519	24 בי"ס (24 כתות) 3 גני ילדים (3 כתות)	8 כתות בי"ס בתי כנסת 2 מעונות יום 2 כתות	8 בי"ס (32 כתות) מעון יום 2 כתות +גן ילדים 3 כתות	13,350 ד'
538	2 בתי כנסת גן ילדים (3 כתות) + גינה בשטח 714 מ"ר	בתי כנסת 2 גן ילדים 2	בתי כנסת 4 גן ילדים 5 כתות + גינה	2,617 ד'
539	בתי כנסת 2 גן ילדים 2 טרנספורמטור+גינה 428 מ"ר	גן ילדים 1 ביה"כ 2	4 בתי כנסת 3 גני ילדים טרנספורמטור	2,488 ד'
541	מרפאה + תחנה לאם ולילד	ביה"כ 2	מרפאה +תחנה לאם ולילד + בתי כנסת 2	1,750 ד'
543	3 כתות גן ילדים 2 בתי כנסת+גינה 1227 מ"ר	ביכ"נ 3 גן ילדים 2	גן ילדים 5 כתות בית כנסת 5	3,322 ד'
545	בתי כנסת 2 מעון יום 3+גינה 231 מ"ר	בית כנסת 1 מעון יום 1	3 בתי כנסת 4 כתות מעון יום	4,248 ד'
546	גן ילדים 3 כתות בית כנסת 2+גינה 668 מ"ר	בית כנסת 1	גני ילדים 3 כתות בית כנסת 3	2,693 ד'
560	בי"ס על יסודי (2) 24 כתות 2 בי"ס יסודי 16 כתות 2 גני ילדים 2 כתות			25,080 ד'
459	בכנ"ס מרכזי + מקוה		2 בתי כנסת מקוה 4 כתות בי"ס בהתאם לקיים	1,355 ד'
453	בית כנסת 2 מרכזים	בית כנסת 2	בתי כנסת מרכזים + 2 בתי כנסת רגילים	2,671 ד'

11. תכנית מס' 3684 - אקדמיה לבנין של ארגון הקבלנים בהר-נוף

<u>החלטה:</u> א. לדחות את הצעת התכנית.
ב. הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית להגיש תכנית אחרת למגרש זה אשר תקבע את השימושים במגרש למוסדות חינוך עבור צרכי השכונה.

12. תכנית מס' 3716 א' - מרכז מסחרי בשכונת רמות

<u>מר בן-אשר</u> התכנית נדונה בישיבת הועדה המחוזית מיום 31.10.89 ובהחלטה הועדה להפקדת התכנית נפלו מספר טעויות. התפתה ויכוח בועדה האם לכלול את המרכז השלם על שני חלקיו משני עברי הכביש או להסיק בחלק הכלול בתכנית זו . כמו כן התכנית מראה שבילים להולכי רגל בתוך השטח המיועד לתכנון בעתיד ולשבילים אלו בצורה זו אין כל מובן באם לא מראים את צורת הבינוי.

<u>מר הירמן</u> התכנית צריכה להתייחס גם לשטח המרכז הקיים והמתוכנן בצידו השני של כביש גולדה מאיר.

<u>מר נקמן</u> התכנית המפורטת שתוגש בעתיד צריכה להראות את הקשר בין שני חלקי המרכז.

<u>מר בן-אשר</u> מוצע: לכלול בקו הכחול של התכנית גם את שטחו של המרכז מעברו השני של כביש גולדה מאיר והתכנית המפורטת שתוגש בעתיד תשתרע על שני חלקי המרכז. כמו כן יש לבטל את סימון השבילים בתכנית זו.

<u>החלטה:</u> א. לתקן את ההחלטה מיום 31.10.89.
ב. להפקיד את התכנית ללא סימון השבילים. השטח בולו יסומן כמרכז מסחרי לתכנון בעתיד.
ג. התכנית תכלול גם את המרכז מצידו השני של שדרות גולדה מאיר.
ד. יקבע בהוראות התכנית כי תוגש תכנית, מפורטת אחת לשני חלקי המרכז בולל הגשר.

13. תכנית מס' 3864 - הקמת חנות בקומת עמודים של בנין מגורים ברח' שמואל הנביא

<u>מר בן-אשר</u> התכנית נדונה בועדה המחוזית בתאריך 30.5.89 והועדה החליטה: לדחות את המשך הדיון עד לאחר שתוגש לגביה חוות דעת של נציג שר התחבורה בועדה המחוזית.
בישיבה שהתקיימה בעקבות החלטת הועדה בה השתתף מר מ. נקמן נציג שר התחבורה ומגיש התכנית, סוכם: בתכנית תעוגן רשימת שימושים שיותרו בחנות (אשר אינם מהוללי תנועה. מצורפת כאן רשימת שימושים כזו.

*רשימת השימושים המותרים לחנות ברח' בר-אילן, שמואל הנביא תכנית מס' 3864

1. מכירת כלי תפירה
2. גלנטריה
3. ספרים
4. אופטיקה
5. קוסמטיקה
6. מספרה
7. מכשירי כתיבה
8. פאות וכובעים

9. צילום
10. תיקים
11. בדים וילונות
12. אביזרים למלאכת יד
13. תכשיטים
14. תשמישי קדושה
15. מוצרי טבע ובריאות.
16. כלי נגינה.

<u>מר נקמן</u> שואל האם ניתן לעגן בתכנית רשימת שימושים פרטניים כאילו המופיעים ברשימה.

<u>גב' רונה</u> הדבר ניתן.

<u>מר נקמן</u> מציע לצמצם את הרשימה ל-16 שימושים שסמן מתוך הרשימה.

<u>מר בן-אשר</u> ישנם שימושים נוספים שאינם מופיעים ברשימה ואשר אינם מהווים תנועה, ולכן לא תהא מניעה כאשרם כיצד ניתן לכן להוסיף את התכנית בצורה שתוספה שימושים לא תחייב תהליך הפקדה.

<u>גב' רונה</u> תוספת שימושים ניתן יהא להכניס ע"י בקשה לשימוש חורג. בתכנית יהא צורך לקבוע כי ניתן יהא להוסיף שימושים חורגים ובתנאי שלא יהיו מטרידים ולא יכוללו תנועה.

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית. בתכנית יקבעו השימושים המותרים בתנאי בהתאם לרשימת השימושים שאושר ע"י נציגי שר התחבורה. ניתן יהא להוסיף בעתיד שימושים נוספים שאינם כלולים ברשימה זו בתנאי שלא יהוו מחוללי תנועה, ואושרו ע"י נציג שר התחבורה ותהליך אישורם יעשה ע"י אישור שימוש חורג.

14. <u>תכנית מס' 4047 - בית כנסת "חיי אדם" שכונת נווה יעקב</u>

<u>מר בן-אשר</u> התכנית מציעה לבנות קומה שניה מעל לגן ילדים קיים עבור ביה"כ. שטח קומת ביהכ"נ גדול יותר משטח קומת גן הילדים ועובר מעל לחצר גן הילדים דבר שעלול לגרום להחשכת גן הילדים וצמצום האורור. הועדה המקומית המליצה על הפקדת התכנית בתנאי שיתקבל אשור ממספר ממחלקות עירוניות רלוונטיות וכן שהתכנית תתוקן מבחינה טכנית. ממליץ להעביר את התכנית לבדיקה לצורת המקצועי.

<u>מר הירמן</u> מציע לקבל החלטה המסמיכה את הצורת המקצועי לאחר הבדיקה לקבל החלטה מבלי שיהא צורך להחזיר את הנושא לדיון במליאה.

<u>מר סוריפה</u> אינו רואה כל בעיה בהצעת הבינוי, בית הכנסת מצל על חצר גן הילדים.

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בתנאי שנספח הבינוי יאושר ע"י הצורת המקצועי שליד הועדה המחוזית.

15. <u>תכנית מס' 2029 ב' - הרחבת דירה בשכונת בקעה</u>

<u>מר בן-אשר</u> זוהי תכנית להרחבת דירות בשכונת בקעה במתחם בין רח' קיבוץ גלויות לדרך בית לחם. במתחם קיימים שני בניינים בני ארבע קומות שנבנו בתחילת שנות ה-50. הבניינים בנויים סביב חצרות פנימיות כל אחד הועדה המקומית הבינה תכנית זו.
באחד מהבנינים, בקומת הקרקע קיימות חנויות ובאותו קטע, הרחבות

הדירות נעשית על גג החנויות. עלול להיות שמבחינה קונסטרוקטיבית אין אפשרות לבנות על גג החנויות. הועדה המקומית התנתה את היתרי הבניה בבדיקה קונסטרוקטיבית. הבעיה שהתכנית מקנה זכויות. דחית הבדיקה לשלב ההיתרים עלול ליצור מצב בו יהיו זכויות מוקנות שלא ניתן יהא לממשן. לכן יש להבטיח עתה בהוראות התכנית כי באותו קטע של בנין אין זכויות מוקנות אלא רק לאחר שתתבצע הבדיקה ויתברר כי ניתן לבנות על גג החנויות. כמו כן ההיתרים יוצאו רק לאחר קבלת הסכמה מבעלי החנויות.

<u>תמר דרורה</u> ניתן להבטיח בהוראות התכנית כי הזכויות תהיינה מוקנות רק בשלב ההיתר כאשר יובח כי ניתן לממשן מבחינה קונסטרוקטיבית ובהסכמת בעלי החנויות.

<u>מר קאסוטו</u> מכיר את המקום. השטח והחצרות מוזנח בעיקר החצרות הפנימיות. יש להתנות את היתרי הבניה בפתוח נאות של החצרות.

<u>מר בן-אשר</u> התכנית מאפשרת בניה בעמודות בודדות. לכן כדי לממש את הצעתו של קאסוטו, יש להתנות את ההיתרים, בהגשת תכנית לפתוח החצר ולהוציא את ההיתרים בשני שלבים: שלב ראשון פתוח החצר ושלב שני ההיתר לבנית הדירות.

<u>מר הירמן</u> בנושא צפוי הבנינים. התכנית מציעה שימוש בבטון. דבר זה מחייב רמת ביצוע גבוהה שאינה קיימת בד"כ בבניה מסוג זה. לכן יש לדרוש צפוי כל הבנין באבן או טיח.

<u>הוחלטה</u> להפקיד את התכנית בתנאים להחלטות הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

א. יקבע בהוראות התכנית כי בשלב היתרי הבניה לדירות שתבנינה מעל לקומת החנויות תוגש חוות דעת של מהנדס קונסטרוקציה בדבר האפשרות הקונסטרוקטיבית לבנותן על גג החנויות וכן תתקבל הסכמת בעלי החנויות.

ב. היתרי הבניה להרחבת הדירות יוצאו בשני שלבים. בשלב הראשון היתר לפתוח ושפוץ החצר הפנימית ובשלב השני ההיתר להרחבת הדירות.

ג. ההיתר לשפוץ החצר ניתן יהא להגיש גם לחלק מהחצר בהתאמה לאותה עמודה שלגביה רוצים להרחיב את הדירות.

16. <u>תכנית מס' 4085 - תוספות בניה - מעלות דפנה</u>

<u>מר בן- אשר</u> תכנית מציעה להרחיב דירות לבנין קיים בן 8 קומות הנמצא ברמת ארזים בשכונת מעלות דפנה התכנית אינה מראה הרחבה של כל הדירות אלא רק חלקה מהן. באשר לדירה אחת מוצעת הרחבה גדולה יותר מעבר לכל גודל מקובל. המדובר בתוספת של 7 חדרים, כך שהדירה תבא לאחר ההרחבה בת 11 חדרים.
מספר בעיות מתעוררות בתכנית זו.

א. כיצד יורחבו שאר הדירות והאם אין בהרחבה זו במידה ותאושר מגבלה שתמנע הרחבת שאר הדירות בעתיד?

ב. בבנין גבוה ההרחבה יוצרת בעיות חזותיות, כיצד יראה הבנין המורחב?

ג. כאשר ההרחבה אינה שווה לכל הדירות עלולים להווצר לחצים להרחבות שונות בגדלים שונים.

ד. הרחבת דירה מדירת 4 חדרים לדירת 11 חדרים היא מעבר למה שהועדה קבעה בעבר בסטנדרט של שיפור תנאי דיור.

ברור שהדילמה במקרה זה היא מצוקת הדיור מול החשש למטרד חזותי אולם כיון שלא הומצא לנו חומר מספיק לשפוט לא ניתן לקבל החלטה

טובה.

<u>מר הירמן</u> שכונת מעלות דפנה היא שכונה שהמדיניות היתה לא לאשר בה הרחבות דיור משום שאין היא שכונת מצוקה ומחיר הדירות בה מאפשר למי שרוצה לשפר את תנאי הדיור שלו, למכור את דירתו ולעבור לדירה גדולה יותר.

<u>מר שרון</u> אורי בן-אשר הגדיר את הבעיה בצורה קולעת תנאים סוציאליים מול בעיה אסתטית. מסכים שאין אפשרות לפסול את התכנית על הסף מחוסר נתונים מספיקים ויש לדרוש להשלים את התכנית ולהגיש נתונים נוספים לפני שמחליטים.

<u>מר דרעי</u> הבית הוא בית משותף לכן בדי לקבל היתר בניה הדיירים יצטרכו לחתום על התכניות. אם יהיו בעיות הדיירים לא יחתמו ולא יבנו.

<u>מר בן-אשר</u> הבעיה איננה כפי שמציג אותה שכמה דרעי הדבר אינו תלוי רק בהסכמת הדיירים אלא בראיה כוללת של אפשרות ההרחבה והשלכותיה הסביבתיות לכן אי אפשר לאשר את התכנית כפי שהוגשה.

<u>מר דרעי</u> אפשר לבקש מהמתכנן שראה תכנית לכל הבית. אולם אין הדבר מחייב דחיית התכנית.

<u>מר הירמן</u> הדרישה מהמתכנן כולל איננה דרישה סתמית היא חייבת להיות תנאי לאשור התכנית.

<u>מר דרעי</u> אם השכנים לא מתנגדים אין סיבה שלא לאשר את התכנית.

<u>מר הירמן</u> הועדה מאשרת או דוחה תכניות לא רק לפי הסכמת הדיירים אלא גם משיקולים אחרים ציבוריים ואסתטיים.

<u>מר דרעי</u> יש להפריד בין זכויות קנייניות. השכנים יביאו מסמך משפטי אשר לפיו הם מוותרים על זכויותיהם לבנות בעתיד.

<u>מר נקמן</u> אני רואה את עיקר הבעיה בהיבט האסתטי שלה. בד"כ הרחבות דיור בבנינים גבוהים מכערים את הבנין והופכים אותו למגושם לכן מציע לאמץ את הצעתו של בן-אשר ולהכין תכנון לכל הבנין ולבחנה ממבטים שונים אופיניים.

<u>הוחלט:</u> א. לא לאשר את התכנית.
ב. הועדה תהא מוכנה לדון בתכנית אחרת, אשר תראה את האפשרות להרחבת כל הדירות בבנין. תכנית כזו תובא לדיון מקדמי בצוות המקצועי אשר יבחן אותה לאור ההביטים הבאים:

1. כיצד בנין כזה יראה לאחר ההרחבה מנקודת מבט שונות בעיקר מכוון כביש מס' 1.
2. הרחבת הדירות הכוללת תעשה בצורה שמשאירה תנאי מגורים סבירים בכל הדירות.

17. תכנית מס' 4084 - תוספת קומה להרחבת דיור-רח' רבנו גרשום - שכ' הבוכרים

<u>מר בן- אשר</u> ברח' רבנו גרשום בשכונת הבוכרים קיים בנין בן 3 קומות . מבקשים להוסיף לו קומה רביעית וקומת גג רעפים. המטרה היא להרחיב את הדירות הקיימות בקומה השלישית ע"י הרחבתן בכפי מעלה

בסה"כ אין תוספת יח"ד. זכויות הבניה גדלות כתוצאה מכך מ-90% המותרים ל-104%.
המלצת הועדה המקומית היתה להפקיד את התכנית בתנאי שהאגף להסדרי תנועה יאשר את סידורי התניה. גג הרעפים יהא בעל 4 שפועים בהתאם לסגנון הגגות הקיים בשכונת הבוברים.
התכנית מומלצת על ידינו להפקדה באותם תנאים של הועדה המקומית ובתנאי נוסף שהקומה הרביעית תשתרע על כל שטח הקומה והמרפסת בגמלון תבוטל.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהקומה החדשה תשתרע על פני כל שטח הבנין הקיים.

18. <u>תכנית מס' 4066 - הרחבות דיור - רוממה עילית</u>

<u>מר בן-אשר</u> מציג את התכנית והמלצת הועדה המקומית.
הבעיה היא בחזית הקדמית. הבנין בנוי סמוך לקיר תמך שגובהו כגובה הקומה הראשונה וההרחבה תחייב בחלק מהמקרים הריסת הקיר ובנית קיר תמך חדש ובחלק אחר ההרחבה מגיעה למרחק קטן מהקיר וע"י כך תנאי הדיור בקומות הקרקע יהיו גרועים. באותו חלק לא ניתן להרוס את הקיר כי הוא מחוץ לגבולות המגרש והוא תומך את הדרך. הפתרון שהוצע ע"י הועדה המקומית הוא להציע שני סוגי הרחבה לכוון זה, ההרחבה גדולה והרחבה מצומצמת. ההרחבה הגדולה ניתן לבנות במקרה שקיר התמך יהרס ויבנה קיר חדש רחוק מהבנין. ואילו ההרחבה המצומצמת תיבנה במקרה שהדבר לא ניתן. המלצתנו היא לאשר את האלטרנטיבה המצומצמת בלבד לאורך כל חזית הבנין.

<u>מר קאסוטו</u> התכנית היא נקודתית. ההרחבות מאפשרות הגדלת המשפחה. האם נעשתה בדיקה באם ורחבו כל הבתים בשכונה מהו פוטנציאל הגידול וכיצד ניתן לפגוש פוטנציאל זה בנושא שרותי הציבור? גם בנושא העיצוב הארכיטקטוני נראה לו שלא נעשה נסיון לשפר את המראה החזותי העכוב הקיים. בשכונת שמואל הנביא נעשה נסיון מוצלח לשלב את הרחבת הדירות בשפור המראה החזיתי.

<u>גב' ברזקי</u> מטרת התכניות הללו שהעיריה מבצעת היא שפור תנאי הדיור בראש ובראשונה כי זוהי המצוקה המיידית. אם ננסה לפתור את כל בעיות שכונות המצוקה נמצא את עצמנו במצב של "תפסתה מרובה לא תפסת". כבר כיום מדובר במשפחות שגודלן הממוצע הוא מעל לממוצע העירוני. את מצוקת שטחי הצבור יש לפתור בתכניות נפרדות.

<u>מר קאסוטו</u> זאת הזדמנות לראות את התמונה השלמה.

<u>גב' ברזקי</u> לגבי ההיבט הארכיטקטוני הרי לא בכל מקום צריך לטפל בדרך של עיצוב חדשני לעיתים קנה המידה דורש עיצוב מנורי

<u>מר קאסוטו</u> אנו מנציחים את הארכיטקטורה הבעיה הקיימת רק מכניסים אותה יותר פנימה.

<u>גב' ברזקי</u> הארכיטקטורה טובה כאן שקטה ולא אגרסיבית.

<u>מר הימן</u> מבקש כי יתקיים דיון עקרוני אדריכלי בכל התפיסה של הרחבות דיור ולצורך זאת רצוי שהעיריה תציג את שאר התכנונים שהיא עושה כרגע. כל זאת כדי לגבש מדיניות כוללת.

<u>מר קאסוטו</u> מצטרף לדרישתו של יובל לקיים דיון מקצועי מוקדם בכל התפיסה של הרחבות דיור.

מר רוזנבויים הבעיות הן אמיתיות וצריך לחפש פתרונות שונים.

מר קפמן האם כל בנין חדש בעיר אנו בוכחנים את הארכיטקטורה שלו. אין לעשות קשיים דוקא בתכניות הבאות למצוא פתרון לבעיה חברתית כואבת.

החלטה: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצות הועדה המקומית ובתנאי הבא: גודל הרחבה הפונה לקיר התמך יהא לפי החלופה המצומצת.

19. תכנית מס' 4092 - הרחבות דיור קטמון ט'

אורי בן-אשר תכנית זו הוכנה ע"י חברת פרזות האחראיות כשקום שכונת קטמון ט'. הבנינים הם בני שלוש קומות. ההרחבות מוצעות בשתי החזיתות האורכות של הבנין ולקומות העליונות מוצעות הרחבות על הגג ע"י תוספת קומה. בחלק מהבנינים קיימות הרחבות שבוצעו בעבר בגדלים שונים ובצורות שונות. הגגות אם בחלקם גגות משופעים ובחלקם שטוחים.

מר קאסוטו האם יש פתרון לדודי השמש הנמצאים על הגג כאשר יוסיפו את הקומה העליונה?

גבי הימן צריך למצוא פתרון לדודי השמש בתוך הגג המשופע ולקולטים על הגג. השפוע כפי שנראה אינו מאפשר פתרון נכון.

מר בן אשר התכנית מאפשרת בחירה בין שני מצבים בקיומת הגג ישנו מצב אחד הרחבה למצבים ומצב שני הרחבה למעלה הבחירה תעשר בכל בנין ע"י הקומות העליונות דבר זה עלול ליצור מצב שבו חלק מהבנינים יהיו בני 2 קומות וחלקם שלוש קומות עם גגות רעפים. לכן לדעתו רצוי לא להשאיר את שתי התכופות אלא לבחור רק באחת מהם.

מר קאסוטו מעדיף להשאיר את הבחירה בידי האדריכל.

החלטה: להפקיד את התכנית בתאם להמלצות הועדה המקומית ובתנאים הבאים: א. הבחירה בין הרחבה בחזיתות הבנינים או הרחבה ע"י תוספת קומה תעשה בכל בנין ע"י ההיתר הבניה הראשון.
ב. התכנית יצורף נספח המראה את פתרון ההתקנה של מתקני חימום המים על הגגות.
ג. הנספח יצביע על דרך הגישה לגג לכל דיירי הבית.

20. תכנית מס' 4044 - הרחבות דיור בין הרחובות יהושע בן-גמלא רח' ברוריה וריש לקיש - שכונת קטמון

גב' פלאוס מציגה את התכנית ל-4 בנינים מוצעות תוספות בניה להרחבות הדיור. התוספות מותאמות למצב הקיים וכן אין הן זהות. לכל בנין ישנו נספח בינוי נפרד. לכל דירה מוספים חדש ומרפסת.

החלטה: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

21. תכנית מס' 2817 א - קביעת בינוי לתוספת בניה על הגג - רח' מקסיקו קרית מנחם

גב' פלאוס מציגה את התכנית. מבוקשות הרחבות לשתי דירות על גג בנין. הבנין כלול בתכנית הרחבות מאושרות שמספרה 2817. מבחינת

הבינוי אנו ממליצים לאשר את התכנית.

<u>הוחלט:</u> להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיצורף לתכנית נספח המראה את פתרון מתקני חמום המים על הגג לכל הדיירים.

22. <u>תכנית מס' 3893 - תוספת בניה - רח' המליץ - המושבה הגרמנית</u>

<u>גב' פלאום</u> מציגה את התכנית. הבנין כלול בתכנית 2878 שהיא תכנית לשמור המושבה הגרמנית. ההרחבה בוצעה למעשה והיא מגיע עד לגבול המגרש.

<u>מר קפמן</u> צריך להגיש תביעה משפטית על עבירת הבניה.

<u>גב' וינסקינד</u> הוגשה תביעה וישנו פסק דין.

<u>מר בן-אשר</u> לדעתו אין לאשר את התכנית הזאת על פי כל אמת מידה.

<u>מר קאסוטו</u> מתנגד לאשור התכנית.

<u>מר רוזנקוביץ</u> ממליץ להוציא צו הריסה כפי שהוציאו לבניה הבלתי חוקית במגזר הערבי.

<u>הוחלט:</u> לדחות את התכנית.

24. <u>תכנית מס' 4063 - רח' בספי צפון תלפיות</u>

<u>הוחלט:</u> לדחות את הדיון לפי בקשת ב"כ היזם.

25. תכנית מס 4046 - קביעת קוי בינוי והפרשה לדרך - רח' רשב"ג שכ' גרנו

<u>גב' פלאום</u> התקיים דיון בועדה בתכנית זו בתאריך 23.1.90 והוחלט בהתאם להצעת דוד קאסוטו שהיא יסייר במקום וידווח לועדה.

<u>דוד קאסוטו</u> מתאר את הסיור ומסביר כי שוחח עם הגבאים של בתי הכנסת הגובלים במגרש של בנין המגורים ולפי דבריהם הם מתנגדים באופן תקיף למסור חלק ממגרש בתי הכנסת לטובת בנין המגורים שפלש לדעתו, יש לדחות את ההצעה, לא רק בגלל התנגדות הגבעים אלא בגלל הפגם הציבורי בו אדם פרטי משתלט על קרקע ציבורית. התכנית היא גרועה בבנין המגורים נפתחו חלונות בקיר הצדדי לתוך שטח בית הכנסת.

<u>הוחלט:</u> לדחות את התכנית.

26. תכנית מס 3096 ב' - שינוי גובה רצפת מגורים במגרש מס' 24 - שכ' רמות

מר יובל היימן לא נוכח בדיון בסעיף זה.

<u>גב' פלאום</u> תכנית 3096 א' היא תכנית מאושרת להקמת בנה ביתן ברמות. בתכנית נקבעו מפלסי הגובה של הרצפות ומבוקש לתקן אותם ש"י הגבהתם ב-1.50 מ' הועדה המקומית המליצה על הפקדת השינוי וזוהי גם המלצתנו.

החלטה: להפקיד את התכנית.

26. תכנית מק' 2733 ב' - תיקון טעות סופר - שכ' א-טור

גב' פלאוט התכנית המאושרת 2733 א' טעתה ברישום הקורדינטות. מבקשים לתקן את הקורדינטות.

החלטה: לאשר את תיקון הטעות במספרי הקואורדינטות.

27. תכנית מק' 4057 - ישיבה "יסב לב" - תל-ארזה

התכנית נדונה בועדה המחוזית בתאריך 20.2.90 אשר החליטה להעביר לבדיקת הצוות חוות דעת הצוות המקצועי היא להנמיך את הבנין ע"י בטול קומת עזרת הנשים.

החלטה: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שגובה הבנין בקטע של בכהכ"נ יונמך ע"י ביטול קומת עזרת הנשים.

ו. ערר

25. ע/ב - 10721 - ערר קאסוטו (שגיא) על החלטה הועדה המקומית מיום 9.1.89 בגין בקשה ע. יעקב להרחבת שטח מכולת - גוש 115 חלקה 42 - רח' עין גדי - תקנות (תיק ב/178/18)

מר סויסה הערר נדון במליאת הועדה המחוזית בתאריך 18.7.89 והחלטה היתה לקבל את הערר ולדחות את הבקשה בעקבות חוות דעת משרד הפנים... (נציג של התחבורה. המבקשים בנו בנתיים עבודות ... ושקיות והוצא צו הפסקת עבודה ... בקשה נדחתה משפטית המבקשים הגישו הבקשה אחרת בפתרון במ... התנית והצעה זו אושרה ע"י נציג של התחבורה מה פיצאל (סמו... ר' זאת פנה בא כח המבקש ובקש לקיים דיון חוזר בבקשה הנ... והעילה לדחות הבקשה לא קיימת יותר. בהתייעצות שקיימתי עם ... מטר רווח סובם שיש מכוס לקיים דיון חוזר בנוכחות הנ"ל. מוצע ... לקבל החלטה על קיום דיון חוזר כנ"ל.

מר קפמן מסכים

מר רוזנטובש האם מקובל לכבוד קראה מבקש שעבר עבירות בניה רבות?

א. סויסה המבקשים מוכנים לקבל עליהם הגבלות שתמליץ הועדה, בכל אופן הנושא מובא להכרעה.

החלטה: לאור הסרת התנגדותו של נציג של התחבורה בעניין פתרון התנית יתקיים דיון חוזר בערר במליאת הועדה המחוזית והצדדים יוזמנו.

אליהו סויסה

יד' בסיון תשי"ן
7 ביוני 1990

יו"ר הועדה לתכנון
ולבניה מחוז ירושלים