

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד הפנים

דוק קמ

לחוז ירושלים

פניטוקול

נוכח או - 33 מקר ו

מחלקה

תיק מס



מחוז ירושלים - פרוטוקול

גל - 11 / 42590

715942

07/08/2013

מס פריט

56.5/104 - 1010

02-109-02-07-04

מזהה פיזי

מזהה לוגי

כתובת

25-

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה הנקודתית לתכנון ולבניה
מישיבתה מס' 11/91 שהתקיימה ביום ה' יט' בטבת תשנ"ב 26.12.91
יו"ר - א. סויסה

משתתפים:
א. בר - סגנית מתכנן המחוז (מ"מ)
י. הימן - נציג ציבור
א. כהן - נציג שר השכון (מ"מ)

נוכחים:
ד. קפמן - נציג ציבור
פ. בלנק - מח' תכנון עיר - עירית ירושלים
ד. ויסקינד - מח' תכנון עיר - עירית ירושלים
ל. ידון - מח' תכנון עיר - עירית ירושלים
ג. בן ישראל - לשכת התכנון המחוזית
י. בן יעקב - לשכת התכנון המחוזית
י. הורביץ - לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי - לשכת התכנון המחוזית
ל. קנטסוביץ - לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט - מזכירת הועדה המחוזית

נעדרה:
פ. בן ישי - נציגת שר הבריאות

- א. אישור פרוטוקולים
- פרוטוקול ועדת המשנה להתרי בניה - ממילא מיום 12.11.91
פרוטוקול ועדת המשנה להתרי בניה - מיום 12.11.91
פרוטוקול ועדת המשנה לעררים - מיום 12.11.91
הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הוועדה, בחתימת היו"ר - למעט סעיף מס' 1 - יב - 11323 בפרוטוקול ועדת המשנה לעררים מיום 12.11.91.

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

ב. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 4213 - שיטת חישוב זכויות הבניה לגבי חדרי מדרגות - כל העיר

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3926 מיום 6.10.91
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

2. תכנית מס' 4054 - חלוקה חדשה, קביעת בינוי והרחבת דרך - בית צפאפא
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3928 מיום 10.10.91

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

3. תכנית מס' 4142 - קביעת קוי בנין חדשים לחצר פנימית וחזית - בית ישראל

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3928 מיום 10.10.91
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית ובתנאי שירשם בכותרתה שהיא מהווה שינוי לתכנית מתאר ירושלים מס' 62.

4. תכנית מס' 4205 - סגירת קומת עמודים לחדרי תפילה - שכונת עזרת תורה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3927 מיום 10.10.91
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

5. תכנית מס' 4235 - שינוי יעוד לאזור מסחרי - לקיוסק - שכ' גילה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3927 מיום 10.10.91
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

6. תכנית מס' 3776 - קביעת בינוי ופיתוח לישיבת אהל יוסף - שכ'

הר-נוף

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3932 מיום 17.10.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

7. תכנית מס' 4179 - שינוי יעוד משטח לבנין ציבורי לתחנת מוניות -
רמות אשכול

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3931 מיום 17.10.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ג. תכניות להפקדה

8 תכנית :..... 4226 - שנוי תכנית מתאר מקומית
שם התכנית: קביעת בינוי לתוספת חדר הסקה - רחוב חובבי ציון
שכונת טלביה
מקום התכנית: ישוב: ירושלים
מטרת הדיון: המשך דיון מיום 29.10.91

התכנית לא נדונה.

9 תכנית :..... 4264 - שנוי תכנית מתאר מקומית
שם התכנית: קביעת בינוי להרחבות דיור - רחוב זכרון יעקב
שכונת רוממה עילית
מקום התכנית: ישוב: ירושלים
מטרת הדיון: המשך דיון מיום 29.10.91

גב' צרפתי הזכירה את מהלך הדיון הקודם.

גב' בר בבדיקה שערכנו מצאנו שגם בבנינים הסמוכים - שהם באותה מתכונת של הבנין הנדון ניתן יהיה לבנות תוספות.
בפגישה עם המתכנן הוצע לו לבטל את ההרחבות שתכנן בגמלוני הבנין ובמקומם לתכנן תוספות לכל הדירות בחזיתות הארוכות של הבנין וכמו כן לצפות את גמלוני הבנין באבן. עד כה לא התקבלה תגובתו של המתכנן.

הוחלט: להפקיד תכנית שתראה הרחבות דיור לכל הדירות בבנין בחזיתות הדרום מזרחית והצפון מערבית של הבנין וללא תוספות בגמלוני הבנין. גמלוני הבנין והתוספות יצופו באבן.
תנאי להפקדת התכנית הוא תאום הפתרון האדריכלי של התוספות עם מתכנן המחוז.

10 תכנית א 3420 - שנוי תכנית מתאר מקומית
שם התכנית: תוספת שימושים לספורט - מגרש הכדורגל העירוני מלחה

מקום התכנית: ישוב: ירושלים
מטרת הדיון: המשך דיון מיום 29.10.91

גב' חפץ הזכירה את מהלך הדיון הקודם. עד כה לא הגיעה ללשכה טבלת השטחים המבוקשים.
החומר שהגיע ללשכה כולל תכנית מפלס +00 המפרטת את השימושים

המבוקשים אך לא מפרטת את השימושים המבוקשים בחללים שבחזית המערבית וכן התקבל דו"ח מהאגף להסדרי תנועה בעיריה - הנושא תאריך מ-4.12.90 - ולפיו ישנו עודף של 128 מקומות חניה לאצטדיון לכן מומלץ להסתפק בחניה המתוכננת.

גב' בר יש להניח שחוות הדעת הזאת מתיחסת לתכנון המוצע. הסבירות שכל הפונקציות יפעלו יחד קטנה, ולכן לפי המלצתו של מר נקמן ניתן להסתפק בחניה המוצעת אך יש לקבל התחייבות שלא תהיה פעילות של כל הפונקציות בו זמנית.

באשר לשימושים - האדריכל התבקש להמציא לנו טבלת שטחים וכמן כן שיגיש מסמך המפרט את נושא האירור.

גב' ויסקנד כנראה שמחסני העיריה מיועדים לאב"כ.

מר סויסה ביקש לבדוק אם המיטווה לירי במוצא יסגר כשהמטווה המבוקש בשטח האצטדיון יפתח.

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

א. תתקבל טבלת חישוב השטחים המבוקשים עם פרוט השימושים ומסמך המראה את פתרון האירור.

ב. תתקבל התחייבות מטעם היזמים שלא תהיה הפעלה בו זמנית של האצטדיון ושל השימושים הנוספים המבוקשים במסגרת זו.

11 תכנית: 4262 - שנוי תכנית מתאר מקומית שם התכנית: ישיבת "קול ברמה" - רחוב בר-אילן

מקום התכנית: ישוב: ירושלים
מטרת הדיון: תכנית להפקדה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14/7/91 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. הוראות התכנית יחייבו פינוי המבנה לפני כל תחילת בניה.

ב. הוראות התכנית יחייבו בניית כל התוספות בהינף אחד.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת התחייבות משפטית לפינוי המבנה בעת הבניה ולהריסת חריגות בניה, לציפוי המבנה באבן, ולשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעת פיצויים, הכל להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה.

ד. החניות ברח' זיו יהיו מרוצפות באבן משולבת.

ה. ניתן להשאיר חלק מן המרפסות בתיאום של המחלקה.

ו. לעת הפקדת התכנית תשלחנה הודעות אישיות לדיירי החלקה 155 הגובלת בקיר משותף.

ז. נספח הבינוי יפרט את ציפוי האבן ויסמן באדום את התוספות המוצעות.

ח. יושלם אשור אגף הרישוי על חשוב השטחים. הערות מתיק למתכנן ישולבו בהוראות התכנית.

ט. אספקת החשמל תתואם עם חברת החשמל.

י. תיקונים טכניים.

מר בן יעקב מדובר בחלקה ששטחה 330 מ"ר ומיועדת למגורים. בחלקה קיים בנין בן קומה אחת שלמה ומעליו שתי קומות נוספות חלקיות. עתה מבוקש לשנות את יעוד החלקה למוסד ותוך כדי כך להרוס תוספות קודמות להשלים את שתי הקומות החלקיות ולבנות על הגג מעקה גבוה כדי שהגג ישמש למקום

משחקים. אחוזי הבניה המותרים על החלקה הם 84% והמבוקשים 370% התכנית מאד גבוהה. החניה מוצעת ברחוב זיו - בהסכמת אגף התנועה בעיריה.

גב' ידין כבר עתה קיימים על החלקה 300% בניה. הוגשה תביעה משפטית נגד היזמים. בתשובה לשאלות ציינה כי אחד מתנאי הועדה המקומית הוא ציפוי באבן. הבליטה במרווח הצדדי היא מקלט. מבחינת גובה הבנין וקו הבנין בחזית - הבנין משתלב עם הסביבה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12 תכנית :..... 4128 - שנוי תכנית מתאר מקומית
שם התכנית: חלוקה וקביעת בינוי - השטח בין הרחובות ראובן,
דרך בית לחם וזרובבל - שכונת בקעה
מקום התכנית: ישוב: ירושלים
מטרת הדיון: תכנית להפקדה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27/1/91
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. תסומן החזית המסחרית לאורך דרך בית לחם.
- ב. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף בדבר איסור מתן הקלות.
- ג. יש לסמן על גבי התשריטים כי הצריפים על תוואי דרך בית לחם מיועדים להריסה.
- ד. יש להכניס סעיף מיוחד בהוראות התכנית המדגיש כי החניות לאורך רחוב ראובן ולאורך מגרש מס' 7 מיועדות לשימוש הציבור, וניתן יהיה להניח בהן תשתיות עירוניות.
- ה. נספח הפיתוח יפרט את תכנון הרחוב המשולב, בתאום עם אגף הדרכים והמחלקה לשיפור פני העיר.
- ו. בחזיתות בהן קו הבנין קטן מ-3 מ' לא יותרו פתחים.
- ז. שני הבנינים המזרחיים על מגרש מספר 4 יצומצמו באופן שקו הבנין לכוון רחוב זרובבל לא יקטן מ-3 מ'.
- ח. הוראות התכנית יותאמו בכל הנושאים הרלוונטיים להוראות תכנית 3770.
- ט. ההערות מתיק למתכנן ישולבו בהוראות התכנית.
- י. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
- יא. תוגש התחייבות לשביעות רצונו של עו"ד העיריה לשפוי הועדה המקומית במקרה של תביעת פיצויים שתוגש כנגד הועדה המקומית.
- יב. הריסה ופנוי הבנינים הקיימים יהיו על חשבון מגיש התכנית כתנאי למתן היתר בניה במגרש בניה מס' 4.
- תנתן על כך התחייבות משפטית להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי להפקדת התכנית.

גב' קנטסוביץ מדובר בחלקה בדרך בית לחם המיועדת לאזור מגורים 1 ועתה מבוקש ליעדה לאזור מגורים 1 מיוחד. מבוקש לחלק את השטח ל-4 חלקות. על פי תכנית מס' 3770 מותרת בניה עד גובה של 11 מ' מפני הקרקע הסופיים וזה כולל גג רעפים. הבינוי המבוקש עתה חורג מזה.

גב' ידין אחוזי הבניה מגיעים למוצק של 87% משטח המגרש נטו.

מר היימן חשוב שגובה חלל גג הרעפים לא יחרוג מ-2 מ' כמותר בתכנית בקעה.

גב' בר יש צורך להגדיל את המיפתח בין הבנינים. כנראה שהבנין הקטן בגבול המערבי של החלקה ששטחו בסך הכל 146 מ"ר נולד כתוצאה מחלוקת זכויות בין הבעלים אך עדיף לבטלו ולהוסיף את שטחו לשאר הבנינים וע"י כך להגדיל את המירווחים ביניהם.

בתכנית המתאר של בקעה נקבע כי למגרשים בגודל שעולה על דונם וחצי החניה תהיה תת-קרקעית. בתכנית הנדונה - גודל המגרש המקורי עולה על דונם וחצי וחלוקתו אינה תכנונית אלא בגלל בעלויות שונות. אין לפתור את היזמים מהחובה לחניה תת-קרקעית.

מר היימן בקעה היא שכונה בעלת סטנדרט גבוה ביותר. קרוב לודאי שיהיה שם עומס בחניה ולכן יש לחייב חניה תת קרקעית. באשר למירווחים הקטנים בין הבניינים - אומנם יש שם חלונות אך זה נחוץ לארגון הפנימי של הדירות ולאירור. ניתן לחייב את היזמים שהחלונות יהיו מגובה מסוים ומעלה.

מר א. כהן תכנון המוצע מאכזב. מדובר במגרש יפה מאוד במקום מיוחד ובעל ערך גבוה מאד.

מר היימן שכונת בקעה מתאפיינת בסדר גודל כזה של בניינים. אחת הסכנות במגרש גדול הוא שיבנה שם בנין גדול וישנה את קנה המידה המקובל. התכנון אומנם בנלי לחלוטין אך משתלב במרקם הקיים.

גב' בר מסכימה עם התפיסה של מר היימן לגבי העדיפות של בנין קטן על מגרש קטן. אך עדין ישנה בעיה של מרווחים קטנים בין הבניינים. צריך להגדיל את המירווחים או ע"י ביטול הבנין הקטן או ע"י החניה התת-קרקעית.

מר היימן הכביש המתוכנן אינו באמצע המתחם אלא יוצר מסא קטנה ומס גדולה. אם הוא היה במרכז החלקה היה אפשר ליצור מסות קטנות יותר. החניה צריכה להיות תת קרקעית. באשר לבנין הקטן - אפשר שהוא יתקרב אפילו עד מטר לבנין שלידי ושללא יהיו חלונות באותה חזית. הבניינים מתוכננים עם שטח גדול מאוד למרפסות, יש בזה תוספת לאיכות הדירות אך לא לסביבה. אפשר לתכנן בניינים צרים יותר ובכך להגדיל את המירווחים ביניהם.

מר סויסה מציע לדחות את ההכרעה עד לאחר תאום כל הבעיות שהועלו עם המתכנן.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שנושא המירווחים בין הבניינים והחניה התת-קרקעית יתוקן להנחת דעתה של סגנית מתכנן המחוז.

13 תכנית : 3830 א - שנוי תכנית מתאר מקומית
שם התכנית: קביעת בינוי לתוספת קומה להרחבת דירה - רחוב
סורוצקין

מקום התכנית: ישוב: ירושלים
מטרת הדיון: תכנית להפקדה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 31/10/91
להפקיד את התכנית בתנאי שהיא תתוקן מבחינה טכנית.

מר בן ישראל בבנין קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מבוקשת תוספת קומה להרחבת דירה בת 4 חדרים. הבנין נבנה בצורה מדורגת של חצאי קומות והתוספת המבוקשת היא בחלק הנמוך של הבנין. לאחר התוספת יבלוט החלק הזה בחצי מטר מהחלק הגבוה כיום. בעבר אשרה הועדה את תכנית מס' 3830 המדברת על תוספת דומה.

מר היימן חוק מכבי אש קובע גובה מקסימלי של בנין וזה בד"כ 8 קומות על עמודים. כאן זה יהיה יותר גבוה.

מר סויסה ללא אישור מכבי אש לא יוצא היתר בניה.

גב' ידין אולי מוטב שיומצא כבר עכשיו אישור מכבי אש.

גב' בר מדובר בבנין שבו 4 דירות לקומה ויש הפרש של חצי קומה בין הדירות הצפוניות והדרומיות. חדר המדרגות והמעלית עולים לקומה שלמה נוספת. נוצר מצב שעל הגגות הנמוכים ניתן להוסיף קומה וזה לא יהווה תוספת משמעותית כי חדר המדרגות מגיע ממילא לגובה כזה. מבחינה ארכיטקטונית אין הבדל משמעותי בין בנין של 8 קומות או 9 קומות אך הבעיה היא שנוצר כבר תקדים בנושא זה והשאלה היא אם הועדה מחויבת לאור תקדים זה.

מר היימן לא מדובר בשיפור דירות. אילו הדירות היקרות ביותר בירושלים. דירות פשוטות שהופכות לדירות פנטהוז. בבנינים אלה לא תוכננו דירות פנטהוז וחלקם צופים לנופים בעלי ערך גבוה ביותר. לועדה יש מדד מסוים להרחבות דיוור והשאלה שצריך לשאול היא האם במחיר דירה זו אי אפשר לעבור למקום אחר. הבעיה היא לא מה יקרה בבנין הסמוך אלא מה יקרה כשירצו תוספת קומה בבנינים הגבוהים של הגבעה הצרפתית למשל.

מר סויסה הטענה של מר היימן צודקת אך לא יתכן לדחות את התכנית הזאת כשלבנין סמוך אושרה תוספת דומה.

מר היימן בשלב מסוים צריך להפסיק לאשר תכניות כאלה. גם ההנחיות התכנוניות והשקולים השונים יכולים להשתנות.

מר סויסה מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר את התכנית. אפשר לקבוע כבר בשלב זה שלבנינים הסמוכים במתחם זה תנתן אפשרות לתוספת קומה רק בחלק הנמוך שלהם.

מר א. כהן על הועדה להיות ערה למקרה שתוגשנה לה תכניות דומות בבנינים גבוהים בשכונות אחרות בעיר.

גב' בר בתכנית 3830 אושרה תוספת בשטח של 55 מ"ר בנסיגה מקונטור הגג הקיים. עתה מבוקשת תוספת של 71.5 מ"ר לא כולל מרפסות. יש להתאים את התוספת המבוקשת לזו שאושרה במסגרת תכנית 3830.

הוחלט: א. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

1. היקף התוספת ומתכונתה יהיו במתכונת התוספת שאושרה במסגרת תכנית 3830.

2. בטרם תופקד התכנית יומצא אישור מטעם מכבי אש.

3. הועדה מודיעה בזה כי תהיה נכונה לדון בתכניות לתוספות במתכונת דומה רק בחלק הנמוך של הבנינים ובמתחם זה בלבד.

14 תכנית 4215 :..... - שנוי תכנית מתאר מקומית
שם התכנית: הרחבות דיוור - רחוב הנורית - עיר גנים א'

מקום התכנית: ישוב: ירושלים
מטרת הדיון: הפקדת התכנית

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.6.91
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. יש לערוך את התכנית מחדש בתאום עם המחלקה.

- ב. יבוטל סעיף 9 (ג) 1 כך שהבניה תהיה בעמודות שלמות.
- ג. יש להוסיף סעיף איסור מתן הקלות.
- ד. יש לפרט חומרי בניה בהוראות התכנית ובחזיתות שבנספחים.
- ה. גובה המחסנים לא יעלה על 2.20 מ'.
- ו. מגרשים 18 א' ו-19 א' יאוחדו למגרש אחד שיעודו אזור מגורים מיוחד ותקבע בו חזית מסחרית לחנות הקיימת.
- ז. תשלח הודעה אישית לעת הפקדת התכנית לבעלי החנות שבחלקה 19.
- ח. במקום בו לא מתוכננת תוספת בגמלון, יעוצב הגמלון מחדש בנושא חלונות אחידים.
- ט. ירשם בתקנון כי תנאי לקבלת היתר יהיה מתן התחייבות לשביעות רצונו של היוע"מ בדבר בנוי מחדש של קיר התמך, אם יהרס כתוצאה מהרחבות הדיור.

15 תכנית :..... 4281 - שנוי תכנית מתאר מקומית
שם התכנית: הרחבות דיור - רחוב איסלנד - קרית מנחם

מקום התכנית: ישוב: ירושלים
מטרת הדיון: תכנית להפקדה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.10.91
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. עריכה מחודשת של התכנית בתאום עם החלקה.
2. יש להגיש אישורים של יחידת המודדים ואגף הנכסים בכל הקשור לצורך שטחים ציבוריים לחלקות המגורים.
3. יש להוסיף סעיף איסור מתן הקלות כמקובל בתכניות להרחבות דיור.
4. יש לשנות סעיף 9 (ג) 1 כך שהבניה תהיה בעמודות שלמות.
5. יש להוסיף סעיף בתקנון שבבניינים 5 א' ו-6 א' תנאי למתן היתר בניה הוא מתן ערבות כספית לבניית קיר תומך בגבול המגרש החדש. פרטי קיר התמך יהיו חלק מנספחי התכנית לאחר תאום עם מחלקת תכנון עוד קודם העברת התכנית לוועדה המחוזית.

(שתי התכניות נדונו ביחד)

גב' חפץ תכנית מס' 4215 מדברת על הרחבות דיור ל-234 יחידות דיור ב-4 בניינים. לדירות בנות 50-53 מ"ר מתוכננת תוספת של כ-32 מ"ר + 7 מ"ר למחסן בקומת העמודים. אחוזי הבניה בבנין מס' 17 למשל מגיעים ל-218% במקום 135% המותרים. הקומה הנוספת היא קומת המחסנים, אין שינוי בגובה הבנין.
התוספות המתוכננות מסורבלות וקרוב לודאי שיתעוררו בעיות אם הן תבנה ע"י הדיירים עצמם. שאלה נוספת שהתעוררה היא מאיפה הכניסה למחסנים. לחלקם הכניסה היא מבחוץ.

גב' בר אין ספק שלבניינים במתחם זה יש הצדקה לתוספות אך יש לנו השגות בקשר לפתרון האדריכלי המוצע.

גב' ידן התכנית עברה גלגולים רבים והתושבים מעורבים. כל חזית בבנין פונה לקיר וכל תוספת יוצרת בעיות איורור רציניות. בתכנון הראשוני כל התוספות היו מחוברות עם פיר איורור וזה היה בעייתי. קשה מאד למצא פתרון גם להגדלה וגם לאיורור נאות.

מר היימן מעבר לשאלה אם התכנון טוב או לא אני מציע להפקיד את התכנית. אי אפשר לפתור את הבעיה בחלוקת הדירות שקיימת פה. במקרה הטוב אפשר לאחד דירות או להרוס את הבנין ולבנות מחדש, וברור שזה לא יעשה. אומנם התוספות לא ישפרו את איכות הדיור אך יגדילו את שטח

המחיה.

מר קפמן אפשר לאשר הרחבות דיור רק לחלק מהדירות כך שהמרווחים ביניהם יגדלו.

מר היימן ניתן לאשר תוספת בניה על הגג לקומה העליונה, ולשאר הקומות לאשר את התוספת כפי שהוצעה.

גב' ידין במקרה הזה התוצאה תהיה גרועה יותר.

מר א. כהן התוספת היא בסך הכל חדר אחד לדירה אך היא מרעה את מצב הדירה הקיימת ויוצרת בעית איורור קשה.

מר היימן מדובר בדירות קטנות מאוד וכל תוספת חשובה. אין ברירה אחרת. באשר למרפסות אם כל ידייר יסגור אותן בנפרד - המקום יהפך לסלמס. האם אין מקום לתכנן אותן כך שהן לא תהיינה ברות סגירה.

גב' בר לדירות האמורות דרושה תוספת הן מבחינה ארכיטקטונית והן מבחינה סוציאלית. אם התוספות היו נבנות יחד אולי היה בהן חן מסוים אך מכיון שמדובר על בניה עצמית יש חשש שהתוצאה לא תהיה כמתוכנן. על כן יש לדעתי לבטל את המרפסות המבוקשות. בעיות דומות מתעוררות גם בתכנית מס' 4281.

הוחלט: להפקיד את התכניות (4215 + 4281) בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהמרפסות יתוכננו להנחת דעת מתכנן המחוז.

16 תכנית: 4242 - שנוי תכנית מתאר מקומית
שם התכנית: הרחבות דיור - רחוב אורוגואיי - קרית יובל

מקום התכנית: ישוב: ירושלים
מטרת הדיון: תכנית להפקדה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.7.91
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. יש לעגן בהוראת התכנית את דרישת האגף להסדרי תנועה.
- ב. יש לסמן בתשריט כל האלמנטים הקיימים בשטח להריסה.
- ג. יש להגיש אישור אגף הגננות לעקירת העצים.
- ד. תיקונים טכניים.

גב' צרפתי מדובר בתוספות בניה להרחבות דיור לבנין קיים בין שתי קומות. האזור מיועד למגורים 5 ומבוקש ליעדו לאזור מגורים 5 מיוחד. אחוזי הבניה עולים מ-50% ל-78%. בכל קומה ישנן 4 דירות. לדירות בקומה העליונה תהיה תוספת בחזית הבנין וגם תוספת על הגג שתכלול סטודיו, חדר ומחסן. תהיינה מדרגות פנימיות מהקומה השניה לחלל גג הרעפים. לדירות בקומה הראשונה תהיה מלבד התוספת בחזית גם מסחן חפור בגודל 38 מ"ר. יש פגיעה בקו בנין והמרחק בין הבנינים מגיע ל-3.60 מ' בלבד.

הבנין הוא אחד מתוך סדרת בנינים דומים, בעבר אשרה הועדה - במסגרת תכנית 3318 - תוספת של שני חדרים לדירות בבנין דומה. בתכנית הנדונה התוספת גדולה מדי, דירות בנות 45 מ"ר הופכות להיות בנות 120 מ"ר. נפח הבנין מוכפל. גם המחסנים גדולים מידי ומהווים 13% מס"כ הבניה. כל הבנינים בסביבה זהים עם גג שטוח וחומרי בניה שלהם - אבן פראית. הבנין המבוקש יהיה חריג.

מר סויסה התוספות המבוקשות גדולות מידי. יש להכין תכנית אחידה לכל הבנינים במתחם.

גב' בר ברח' אנילביץ יש טיפוס בנין דומים שחוזרים על עצמם. נתנו תוספות לבנין אחד ונקבע שלכל שאר הבנינים תהיה תוספת זהה. שם דובר על תוספת קדמית ובנוסף לזה תהיה תוספת חפורה לקומה התחתונה ותוספת מבעלות הגג לקומה העליונה. בתכנית הנדונה מבוקש נוסף לכל זה גם תוספת בצידי הבנין. יש לאפשר תוספת זהה לזו שאושרה בעבר וכמו כן להנחות את המתכנן בנושא הגג מכיון שהוא לא נכון מבחינה גיאומטרית.

מר היימן אין להתיר חלונות קוקיה בגג הרעפים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. תבטלנה התוספות המתוכננות בגמלוני הבנין - קרי בחזית הצפונית ובחזית הדרומית של הבנין.

ב. יבוטלו חלונות הקוקיה על הגג.

ג. שיפועי הגגות יתוקנו בהתאם להנחיות שינתנו למתכנן ע"י לשכת התכנון.

17 תכנית :... 4276 - שנוי תכנית מתאר מקומית
שם התכנית: שינוי יעוד - לישיבה לצעירים - חסידי גור - שכונת הבוכרים
מקום התכנית: ישוב: ירושלים
מטרת הדיון: תכנית להפקדה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23/5/91 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. החלונות כלפי החלקות 62 ו-66 יהיו מגובה 1.80 ומעלה בקירות בקו בנין 0 (הקומות הגבוהות).

ב. מדרכות סביב המבנה תרוצפנה באבן משולבת. תרוצף גם החצר הפנימית.

ג. בשלב הבקשה להיתר יפורטו גישות לנכים.

ד. יצורפו אישורי כבאות ותברואה. אספקת החשמל תתואם עם חברת החשמל.

ה. יושלם אשור אגף הרישוי על חשוב השטחים, חשוב אחוזי הבניה יתוקן בהתאם.

ו. תקונים טכניים, כולל חתימת אדריכל רשום.

התכנית לא נדונה.

18 תכנית :... 4180 - שנוי תכנית מתאר מקומית
שם התכנית: שינוי יעוד שטח ושינוי קו בנין - רחוב עשהאל שכונת אבו-טור
מקום התכנית: ישוב: ירושלים
מטרת הדיון: תכנית להפקדה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.12.90 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תערך התכנית מחדש מבחינה טכנית על בסיס של תכנית מדידה מעודכנת ויוכנסו תיקונים בהוראות התכנית.

2. דרישות אגף הדרכים יעוגנו בתכנית.

3. יתקבל אשור האגף להסדרי תנועה והערותיו יגועגנו בתכנית.

מר בן ישראל מדובר בתכנית הבאה להכשיר בניה קיימת באזור מגורים 4 שמונת בו בניה של שתי קומות. אחוזי הבניה מגיעים עכשיו ל-70%. נבנתה תוספת בניה החורגת מקוי הבנין המותרים ומגיעה כמעט עד קו בנין אפס בחזית המערבית. בצידו השני של המגרש ישנו כביש לפי תכנית 3624

ועתה מבקשת העיריה להרחיב את גבול תכנית זו עד גבול תכנית 3624. אין לתכנית נספח בינוי.

מר היימן מדובר בכפר ערבי - הבניה בקו בנין אפס מקובלת ויפה.

מר קפמן ניתן להפקיד את התכנית.

גב' בר יש לצרף נספח בינוי.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיצורף לה נספח בינוי.

19 תכנית: 4125 - שנוי תכנית מתאר מקומית
שם התכנית: שינוי קו בנין - רחוב רבדים - שכונת ארנונה

מקום התכנית: ישוב: ירושלים
מטרת הדיון: תכנית להפקדה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.1.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. לתכנית יצורף נספח בינוי שיראה את הבניה שנעשתה בפועל והתכנית תגדיר את כל השינויים שנעשו בבנין לעומת התכנית המאושרת בהתאם לדו"ח המבקר.

ב. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

ג. תעשה בדיקה של שטחי הבניה הקיימים ע"י אגף הפקוח על הבניה ואלה יחושבו במנין זכויות הבניה של תכנית זו.

ד. מגיש התכנית יתן כתב התחייבות, לשביעות רצונו של עו"ד העיריה בדבר שפוי הועדה המקומית במקרה של תביעת פיצויים כנגד הועדה.

גב' חפץ ברח' רבדים מבקשים לשנות קו בנין מ- 4 מ' ל- 3 מ'. בפועל מגיע קו הבנין בין 3 מ' ל- 3.45 מ'.

מדובר בבנין קיים שבבדיקה הסתבר שאורכו 15 ס"מ מעל למאושר. בהחלטת בית המשפט נקבע שבטרם ינתן טופס 4 תאושר תכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20 תכנית: 2535 א - שנוי תכנית מתאר מקומית
שם התכנית: הארכת תוקף תכנית 2535 - מרכז קרית יובל

מקום התכנית: ישוב: ירושלים
מטרת הדיון: תכנית להפקדה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.10.91 - להפקיד את התכנית.

גב' בר מדובר במרכז המסחרי של קרית יובל שהוא במצב גרוע. הוכנה בעבר תכנית ותוקפה פג. עתה מבוקש להאריך את תוקפה לחמש שנים. לדעתנו תקופה זו ארוכה מדי ויש להגביל על מנת לחייב את פיתוח האזור.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שבהוראות התכנית ירשם שתוקפה של התכנית יהיה לתקופה של 3 שנים בלבד מיום פרסום דבר אשורה בילקוט הפרסומים.

21 תכנית: 4254 - שנוי תכנית מתאר מקומית
שם התכנית: הרחבות דיוור - רחוב החרצית - קרית מנחם

מקום התכנית: ישוב: ירושלים

מטרת הדיון: תכנית להפקדה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20/6/91:
להפקיד את התכנית בתנאים

- א. יש לערוך מחדש את התכנית בתאום עם המחלקה לתכנון עיר.
- ב. יש לבטל סעיף 9 (ג) (1) ולקבוע במקומו סעיף המחייב בניה בעמודות שלמות למעט תוספת הבניה על הגג לקומה העליונה.
- ג. תוספות הבניה של הקומה הרביעית תהיינה אחידות במתכונת של תוספת בניה על הגג.
- ד. יתווסף להוראות התכנית סעיף אסור מתן הקלות כמקובל בתכניות להרחבות דיור.
- ה. תכנית המדידה תחתם על ידי מודד מוסמך.

מר בן יעקב מדובר במספר בנינים מרובעים בני 4 קומות בקרית מנחם שבהם מבוקשת הרחבת דיור לכל דירה בפינות הבנין. ישנם שני טיפוסים לתוספות. לדירות בקומה העליונה התוספת תהיה על הגג. בקומת העמודים יהיו מחסנים. יש התקרבות לקו בנין אפס בפינות הבנינים בחזית הדרומית.

גב' ויסקינד התוספות לא זהות לכל הדירות בגלל צורת המגרש.

גב' בר החיבור של התוספות לבנין הקיים לא לגמרי בולט ולא לגמרי מתישר עם קונטור הבנין. באשר לתוספת על הגג, במקרים אחרים נטען בועדה שזה עלול לגרום להסתרת אור ונוף במבנינים סמוכים, ושהתוספת לקומה העליונה תהיה בחזיתות הבנין כמו לשאר הקומות.

מר בן יעקב הבנינים הסמוכים לא מפנים לבנינים אלה את החזית שלהם אלא את גמלון הבנין.

מר היימן זו דוגמא טובה של ניצול נכון של חזית הבנין לתוספות.

מר א. כהן תומך בתכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתהאם להמלצת הועדה המקומית.

22 תכנית : 3908 - שנוי תכנית מתאר מקומית
שם התכנית: שינוי תואי רחוב עלי הכהן - שכונת תל-ארזה

מקום התכנית: ישוב: ירושלים
שכ' תל ארזה, רח' אלי כהן בקטע שבין רח' בר אילן
לרח' פנינה
מטרת הדיון: תכנית להפקדה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14/7/91:
להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תתוקן מבחינה טכנית.

גב' קנטסוביץ תכנית מס' 2803 מדברת על הרחבת רח' עלי הכהן בגדתו המערבית ועתה מוצע לבטל את ההרחבה שם ולהרחיב את הרחוב בגדתו המזרחית, כל זאת מכיון שבגדה המערבית של הרחוב יש קיר תמך גבוה והגישה למגרשים היא דרך מדרגות מהכביש וכן מכיון שיש בגדה ההיא צנרת של מים גז טלפון וכד'. בעל אחד המגרשים בגדה המזרחית של הכביש מתנגד לתכנית המוצעת וטוען שכבר הפקיעו לו שטח בעבר ועתה יפקעו לו עוד שטח.

גב' בר מגרש מס' 2 א' הינו תוצאה של איחוד וחלוקה ובזמנו הופקעו

ממנו 40% למגרש יש חזית מסחרית ולטענת בעלי הקרקע אם הדרך תורחב שם תכסית הבנין שיוכל לבנות תקטן; וכך יקטן השטח המסחרי.

מר היימן ניתן להפקיד את התכנית אך לפתור את הבעיה הזאת לפני ההפקדה.

מר סויסה מציע להפקיד את התכנית בתנאי שנושא ההפקעה מהמגרש האמור ונושא קו הבנין יבדק. אם יהיה צורך תובא התכנית לדיון נוסף.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שקודם ההפקדה יבדק נושא ההפקעות ממגרש מס' 2 א' וכן הבניה בקו בנין אפס. במקרה הצורך - לאור מסקנות הבדיקה - תובא התכנית לדיון נוסף.

23 תכנית: 4293 - שנוי תכנית מתאר מקומית
שם התכנית: הגדלת מספר הקומות מ-2 ל-3 - פסגת זאב

מקום התכנית: ישוב: ירושלים
מטרת הדיון: תכנית להפקדה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13/10/91:
להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תתוקן מבחינה טכנית.

גב' חפץ מדובר בתכנית הבאה להסדיר תקלה קודמת. בזמנו במסגרת תכנית 3398 ב' קבעו לבנינים בפסגת זאב 10 יחידות דיור שחלקן יהיו מעל מפלס הרחוב וחלקן מתחת למפלס הרחוב. היתה תכנית לתוספת שטחים ולא לתוספת קומות ועתה מבוקש להוסיף את הקומה השלישית כפי שמותר בשטח זה.

מר קפמן מדובר רק בתיקון טכני. אין תוספת שטחים ולא תוספת במספר הקומות.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

24 תכנית מס' 2337 א - בנין הג'וינט הגדלת שטחי בניה - גבעת רם

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.11.91:
א. התכנית תערך מחדש בתיאום עם המחלקה ותתוקן מבחינה טכנית.
ב. יש לסמן בבירור את גובה הבנין בחתכים.

מר בן יעקב מדובר בבנין הג'וינט בגבעת רם שהוא בן קומה אחת. בתכנית קודמת 2337 - דובר על תוספת 2 קומות ועתה מבוקש לשנות את הבינוי שאושר. החזית הצפונית והדרומית של שתי הקומות הנוספות יהיו בזכוכית כהה. הבנין קל יותר מזה שתוכנן בעבר, העמודים דקים יותר, החניה מקורה.

מר היימן תומך בתכנית.

מר א. כהן תומך בתכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

25 תכנית מס' 4051 - חלוקה חדשה וקביעת בינוי - בית חנינא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.8.89

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. תנתן התחייבות משפטית לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה בגין תכנון וביצוע הדרכים בהתאם לדרישות אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה.
- ב. יש לקבל אישור רשות שדרות התעופה.

גב' צרפתי מדובר במגרש שחולק ל-3 חלקות והפקיעו ממנו 30% משטחו לדרך. השטח נמצא מחוץ לאזור שבו נקבעו תנאים למתן התרי בניה לפי סעיף 78 לחוק לפי תכנית 3000 ב'. סעיף 9 בתכנית 3000 ב' קובע שיש צורך בתכנית מפורטת זו אמנם תכנית מפורטת אך על שטח קטן מזה שהיתה כוונה לתכנן על פי תכנית 3000 ב' השאלה היא באיזה הליך משפטי אפשר להפקיד את התכנית הזאת. לתכנית לא צורך נספח בינוי.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שקודם ההפקדה יתקבל אישור מתכנן התכנית המפורטת לאיזור להתאמה של התכנית המבוקשת לתכנית המפורטת.

ד. בקשה להיתר בניה

26. יב - 11360 - אגודת ביכ"נ חניכי הישיבות - בית כנסת - רח' זכרון יעקב (בנ/805/91)

מובא לדיון לאור החלטת ועדת המשנה להיתרי בניה מיום 12.11.91

גב' בר מדובר בבקשה להיתר בניה שנדונה במסגרת ועדת המשנה להתרי בני והוחלט שלא לאשרה בהליך זה אלא באמצעות הפקדת תכנית מכיון שעל השטח חל תרש"צ ואין אפשרות להוציא היתר בניה לפיו. ניתן להפקיד את התכנית בכפוף להערות תכנוניות שהועלו בדיון הקודם ובתאום עם העיריה.

הוחלט: להפקיד תכנית ישירות דרך הועדה המחוזית ובתנאים הבאים:
א. הפתרון האדריכלי יעשה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית
ב. התכנית תתואם עם המחלקה לתכנון עיר בעירית ירושלים.

ו. עררים

27. יב - 3740 - ערר משרד הפנים על החלטת רשות הרישוי המקומית מיום 30.10.91 בגין בקשתו להתקנת תחנת כח חשמל - רח' קפלן - הקריה (תיק בנ/867/91)
המשך דיון מיום 16.12.91

28. יב - 4321 - ערר משרד החוץ ע"י אהרון שמש על החלטת רשות הרישוי המקומית מיום 4.7.91 בגין בקשתו לבנית תחנת כח חשמל - רוממה (תיק בנ/489/91)
המשך דיון מיום 16.12.91

29. יב - 3807 - ערר משרד ראש הממשלה על החלטת רשות הרישוי המקומית מיום 9.10.91 בגין בקשתו לבנית תחנת כח חשמל הקריה (תיק בנ/626/91)
המשך דיון מיום 16.12.91

(שלושת התיקונים נדונו יחד)
מר סויסה מזכיר כי במסגרת הדיון בוועדת המשנה לעררים נדחו העררים מכיון שלא ניתן להקים מבנה טרנספורמטור בשטח המיועד לשפ"ץ. תחנות הכח נחוצות מאוד למשרדים המבקשים כי אין להם פתרון לבעיות החשמל שמתעוררות והנושא מתואם עם תכנית קרית הלאום לכן ההמלצה היא להריץ תכנית נפרדת לתחנת כח לכל אחד מהמשרדים הנ"ל ולא לחכות עד לאשור

תכנית קרית הלאום. התכנית לא תכלול ביתן לשומר.

גב' וויסיקנד לא נכון להפקיד תכנית פרטנית לכל מבנה כשיש בפתח תכנית כללית.

מר סויסה השימוש המבוקש נחוץ מאוד למשרדים.

הוחלט: להפקיד 3 תכנית (לכל תחנת כח חשמל בנפרד) שמטרתן התרת הקמת מבנה טרנספורמטור בשטח המיועד לשפ"ץ ובתנאי שהתכניות יתואמו מראש עם מתכנני תכנית 4300 - קרית הלאום. התכניות לא תכלולנה ביתן לשומר.

1. הפקעה

30 הפקעה על פי תכנון שכון ציבורי מס' 5/08/9 (תיק 20/1289) קרית יובל

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.10.91 לאשר את ההפקדה (חלקה 144 בגוש 30415)

מר בן ישראל הסביר שמדובר בהפקעת שטח של בית ספר בקרית יובל וזאת על פי תרש"צ שחל בשטח.

הוחלט: לאשר את ההפקעה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי: מטה יהודה

2. תכניות להפקדה

31 תכנית מי/722 - שנוי תכנית מתאר מקומית שם התכנית: שינוי גבול בין מגרשים לפי בינוי קיים - מבשרת ציון

מקום התכנית: ישוב: מבשרת ציון
מטרת הדיון: תכנית להפקדה

1. יש להמציא התחייבות מהמנהל לשיפוי לועדה.
2. יש להוסיף סעיף מיצוי אפשרויות למתן הקלות, לפי נוסח שיינתן בועד המקומית.
3. רצוי להחתים את הצדדים - בעלי הבתים המעורבים - על התכנית.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21/10/91 להפקיד את התכנית בתנאים הנאים:

גב' בר מדובר באזור המיועד לאזור מגורים א' והבנין שנבנה מצריך שינוי הגבול בין המגרשים. אין מניעה לאשר את החלוקה ובלבד שלא תווצר על ידי כך חריגה מאחוזי הבניה המותרים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיבדקו אחוזי הבניה בכל חלקה וחלקה.

32 תכנית מי/707 - שנוי תכנית מתאר מקומית שם התכנית: שינוי יעוד והגדלת אחוזי בניה - עין נקובה

מקום התכנית: ישוב: עין נקובה
מטרת הדיון: תכנית להפקדה

המלצות הועדה המקומית.

- א. יש להוסיף בסעיף 9 בתקנון:
ג. תותר בניה קומה שלישית בתנאי נסיגת קומה זו ב-3 מטר מינימום מהחזית האחורית הקיימת של המבנה.
- ב. קוי הבנין בתשריט יסומנו במספרים, וישונו בהתאם לסעיף א' לעיל.
- ג. יש להוסיף נספח בינוי + חתך, לשם הדגשת הנסיגה הדרושה.
- ד. הועדה המקומית מוכנה לאשר את ה-55 אחוזי הבניה המבוקשים.
- גב' בר מדובר בתכנית המגדילה זכויות בניה וכוללת שינוי קו בנין. התכנית מקובלת על הועדה המקומית ובהמלצותיה היא דורשת להוסיף נספח בנוי.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

- 33 תכנית: מי/431 ה - שנוי תכנית מפורטת
שם התכנית: שינוי קו בנין צפוני - שכונה ד' מבשרת ציון

מקום התכנית: ישוב: מבשרת ציון
מטרת הדיון: מובא לתיקון החלטה

גב' בר בדיון קודם הוחלט להפקיד את התכנית ובתנאי שלא תכלול את סעיף 7 ב' בהוראות התכנית. סעיף 7 ב' מדבר על בנית חדר מכוונות בשטח עד 10 מ"ר מעל תקרת קומה שניה של המבנה. מאוחר יותר הסתבר שהתוספת על הגג כוללת אלמנט אריכטקטוני קשוי של שעון בחזיתו המזרחית והמתכננים בקשו להשאירו. אין מניעה להפקיד את התכנית כפי שהוגשה כולל נספח הבינוי.

- הוחלט: א. לבטל את החלטת הועדה מיום 29.10.91
ב. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתוספת נספח הבינוי שהוצג

מרחב תכנון מקומי: בית שמש

ח. תכניות להפקדה

- 34 תכנית: בש/78 ג - שנוי תכנית מתאר מקומית
שם התכנית: תוספת יחידות דיור בשכונת השמשוני - בית שמש

מקום התכנית: ישוב: בית שמש
מטרת הדיון: תכנית להפקדה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.5.91
לאשר את התכנית להפקדה ולהעבירה לדיון בועדה המחוזית בכפוף לחתימת מ.מ.י.

מר בן יעקב מדובר על מספר בנינים בשדרה הדרומית בבית שמש. בכל אחד מהם מותר היה לבנות 14 יחידות דיור. עתה מבוקש להגדיל את מספר יחידות הדיור ל-16. סה"כ מדובר בתוספת של 34 יחידות דיור. אין הגדלה של מספר קומות מכיון שבזמנו בקומה העליונה היו אמורות להבנות דירות גדולות בנות 6 חדרים בשני מפלסים עתה מבוקש לחלק כל אחת מהן

לשתי דירות בנות 3-4 חדרים. המתכנן התבקש להגיש לנו תכנית חניה וטען שניתן להרחיב את החניות הקיימות.

מר א. כהן ביקש שתנאי להפקדת התכנית יהיה אישור החניה ע"י משרד השיכון.

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

- א. לתכנית יצורף נספח חניה חתום ע"י משרד השיכון.
- ב. יתווסף סעיף להוראות התכנית שלפיו לא תותרנה יחידות דיור נוספות מעבר למספר יחידות הדיור המותר בתכנית זו.

35 תכנית : בש/78 ד - שנוי תכנית מפורטת
שם התכנית: שינויים במערך יעודי הקרקע בתכנית בש/78 א'

מקום התכנית: ישוב: בית שמש
מטרת הדיון: תכנית להפקדה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.7.88
לאשר שינוי הת.ב.ע ולהעביר לדיון לוועדה המחוזית.

מר בן ישראל הציג את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית ובתנאי שיכתב בשם התכנית שהיא מהווה שינוי לתכניות בש/78 א' ו-בש/78 ב'.

36 תכנית מס' בש/65 ב' שינוי יעוד משפ"ץ לתעשייה ומלאכה - בית שמש
מובא לתיקון החלטה מיום 29.10.91

הוחלט: א. לבטל את החלטת הועדה מיום 29.10.91
ב. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ט. הוראות רישום

37 הוראות רישום ל-5 מגרשי מגורים על פי תכנית בש/100

מר בן ישראל מדובר בבקשה לקביעת הוראות רישום על פי תכנית בש/100 שאינה כוללת הוראות רישום. במכתבו של מר א. פינצי מיום 28.10.91 נאמר: "כדי שנוכל לבצע הרישום, אבקש לקבל החלטה של הועדה המחוזית שהתכנית היתה לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה-תשכ"ה ולקבוע הוראות רישום הקובעות שמגרשים 2, 6, 9 בתב"ע המיועדים לשטח צבורי פתוח ומגרש מס' 5 המיועד לדרך ירשמו ע"ש עיריית בית שמש".

הוחלט: לאשר את תכנית בש/100 שהוכנה על פי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה והכוללת חלוקה לצרכי רישום, ולהורות לרשם המקרקעין לרשום את מגרשים 2, 5, 6, ו-9 על פי תכנית בש/100 על שם עיריית בית שמש.

תאריך: ד' שבט תשנ"ב
8 ינואר 1991

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

פרוטוקול ישיבת הועדה לבניה למגורים ולתעשיה
מס' 88/91 מיום ג' בטבת התשנ"ב 10.12.91
יו"ר א. סויסה

השתתפו:

א. ברזקי	-	מהנדסת העיר ירושלים
ע. המרמן	-	מ"מ נציג מ.מ.י
מ. כהן	-	מתכנן המחוז
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה

נכחו:

א. שטרנברג	-	מ"מ יועצת המשפטית ליועדה
ג. ברנדס	-	סגן מהנדס העיר ירושלים
ל. ידין	-	מחלקת מהנדס העיר
ד. ויסקינד	-	מחלקת מהנדס העיר
פ. בלנק	-	מחלקת מהנדס העיר
א. בר	-	לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	-	לשכת התכנון המחוזית
ש. דוטן	-	לשכת התכנון המחוזית

נעדרו:

ע. דולב	-	נציגת הולק"ח
ז. הדסי	-	נציג שר הבטחון
ר. זמיר	-	נציגת שר הבינוי והשכון
ט. קולק	-	ראש העיר ירושלים
א. כחילה	-	נציג הועדה המקומית ירושלים
ג. יניב	-	נציג משרד לאיכות הסביבה
ע. בן דור	-	משקיפה מטעם משרד החינוך
מ. שפיק	-	נציג שר המסחר והתעשיה

תכנית מס' במ/3450 א המשך דיון בהתנגדות ע"פ סעיף 106 ב'

מר מ. כהן עפ"י החלטת הו"ל מתאריך 5.12.91 אנו ממשיכים ושומעים את התנגדות חברת החשמל לשינוי בחלוקה של המגרשים.

מר ד. בן ישי (בשם חברת החשמל): המגרש המקורי נרכש בסוף שנות ה-50 וגודלו המקורי היה 9.745 מ"ר. בתכנית מס' 598 משנת 1958 נלקחו שטחים מהמגרש ללא תמורה לצורך סלילת דרך.

בשנת 1975 נלקח שטח נוסף, וממדי המגרש הצטמצמו עד ל-6,085 מ"ר שהם כבר יותר מ-40%. היום באים ומקצצים לנו שוב.

מגרש 10 - אין באפשרותנו לממש מכיוון שלצד הגדר שלנו קיים מפעל בלוקים. התכנית החדשה ע"פ התיקון של האדריכל מורידה לפחות מ-4,000 מ"ר (3836 מ"ר). אנו מבקשים להפסיק את החיתוך במגרשנו. המגרש מיועד לתחנת משנה ע"פ תכנית המתאר המחוזית למערכות חשמל שינוי מס' 1 שהוחלט לאשרה. אך לא קיבלה תוקף. המגרש נרשם לשימוש חברת החשמל, למרות שמעולם לא שונה יעודו. ע"פ תקן תחנות המשנה השטח הנחוץ לתחנה כזו הוא כ-6 דונם. במגרש כפי שמוצע כאן אפשר יהיה להשתמש רק למחסנים.

בחברת החשמל ישנה היררכיה של מתקנים חשמליים. הגבוה בהיררכיה היא תחנת כוח (כפי שנמצאות לאורך חוף הים) תחתיה - תחנת מיתוג (למשל - צפית) והשלישית בהיררכיה היא תחנת משנה המשנה ממתח עליון למתח גבוה - ועל זה מדובר. אחרונה בהיררכיה היא המעבירה אל הצרכן. לתחנות משנה יש שני סוגים: האחד הידוע הן התחנות הפתוחות כמו זו שברמות, והאחר - סגור כפי שמתוכנן ליד תחנת הרכבת (ירושלים ה') וכפי שמתוכנן כאן. זהו מבנה סגור לגמרי עם 4 טרנספורמטורים. גודל מבנה של 60x50 מ"ר במבנה עילי. מעבר לטענות הסביבתיות שטענו בפנינו באיזור תחנת הרכבת (שהוכחו כבלתי צודקות) טענו שזה במרכז ויש לעבור לפריפריה. מגרש זה הוא בפריפריה, מיועד לתחנת משנה, אנו מתנגדים להקטנתו וליעוד שאינו לתחנת משנה. מה גם שהשטח הוקצה לשם כך כבר לפני 10 שנים. כמו כן הכנסת מגורים באיזור שאמור להיות תעשייה לא יקל עלינו את הבקשה להיתר וגם בכך צריך להתחשב כאשר מחליטים להדביק אלינו את המגורים. לא היינו מודעים לתכנית 1726 ולתכנית זו לעת הפקדתה.

מר א. סויסה חברת החשמל מתעלמת מהבעיה שאנו מעלים. אנו לא יכולים עתה לשנות את היעוד מבלי להפקיד תכנית חדשה.

מר ד. בן ישי השטח הזה נשמר כבר למעלה מ-20 שנה לתחנת משנה. הזמן יגיע בקרוב ביותר לכך שנצטרך לממש את הזכות. מתח עליון מגיע מאבן ספיר וזה יהיה בלתי סביר שנתוותר על השטח ולא נוכל הלקחים את המתקן.

מר אללו (בשם חברת חשמל ירושלים) כרגע לזמן הקרוב אנו חושבים על יעוד השטח לתחנה המעלה מתח ולא מורידה מתח לעזרה לתחנה ברמות. וזה לא במבנה אלא פתוח. כך בשלב הבא לכשתקום התחנה באבן ספיר נקיים את המבנה הסגור כפי שנאמר. כרגע משמש האתר כאתר לשעת חרום. והוא משמש לנו אתר הדרכה ואכסון ציוד כבד של הרשת.

גב' א. ברזקי אם ישנה כאן הפקעה של למעלה מ-40% יש כאן בעיה אמיתית. בקשר ליעוד - לדעתי צריך להשאיר כתום. גם חברת חשמל כרגע מדברים בשני קולות לגבי יעוד השטח.

מר מ. כהן בכל הדיונים היה ברור שהשטח רשום ע"ש חברת החשמל, ונאמר כי תואם עם החברה. מתאר מחוזית מופקדת כתחנת משנה, הוחלט לתת לה תוקף ע"י המועצה

הארצית וזה רק לא בוצע פורמלית. אי אפשר אפילו להוציא המגרש מן התכנית כי כל החלוקה שוב תשתנה.

גב' ד. ויסקינד החום לא היה מיועד למבנה בעל שימוש ידוע, אלא ציבורי, בתוך מתחם לחלוקה חדשה. ואי אפשר היום להוציאו מן התכנית שכן הוא חלק מהחלוקה.

גב' א. ברזקי יש להשאיר את המגרש כפי שהוא ביעודו, אם חברת חשמל רוצה לשנות לסגול - שתבוא עם תכנית.

מר א. כהן מכאן מסתבר כי אישור התכנית הוא בסתירה לתכנית מחוזית וכמו כן - חוסר האיזון בהפרשות לא נפתר כלל.

הוחלט: לדחות את ההכרעה בתכנית עד לבדיקת הטענות שהועלו בדיון.

תכנית מס' 3760 - הר חוצבים המשך דיון בהתנגדויות

גב' א. בר חברת היטרן שיוצגה ע"י עו"ד שקד בקשה שלא לבטל את הדרך העליונה הגובלת במגרשים מס' 1, 2, 3 בטענה שהקיל-דה-סק יגרום לכך שרכב כבד יחסום להם את הכניסה. מציעים לא לקבל ההתנגדות וזאת משום שהתכנון של המגרש שלהם מבוסס על כניסה למגרש מהכביש התחתון. והם מקבלים כביש משני עברי המגרש דבר שמספר את מצבם. בנוסף על כך, הדרך העליונה תבוטל רק לאחר שהדרך התחתונה תפרץ ותבנה. בנושא קירות התמך בין מגרש היטרן לבין מגרש חדש מס' 1 התכנית נתנה שתי אלטרנטיבות במידה והמגרש ישווק שלא כמגרש משלים לאינטל אין להם בעיה כלל. במידה ואינטל יממשו את רצונם לקנות גם המגרש הזה - יש לקבל חלקית את ההתנגדות ולהבהיר בהוראות התכנית כי הדרוג בקיר התמך בין מגרש חדש מס' 1 למגרש שבחזקת היטרן לא עלה על 4.5 מ' בכל מדרגה. ולצורך חתך רוחב (צפון מערב - דרום מזרח) להבהרת הנושא. וליצור שתי אלטרנטיבות שבהן ה-0.0+ יהיה שונה במגרשים חדשים 1, 2, ו-3.

מר א. סויסה מציע שיהיה תשריט אלטרנטיבי לכל אחת מן האפשרויות. מציע שמר כהן יש עם היועצת המשפטית ועם העיריה לפתור את בעיות הניסוח.

מר א. ברנדס אפשרי לא לרשום תצ"ר לגבי השטח כרגע עד אשר ידעו כיצד משווקים אותו.

גב' א. בר דיגיטל בהתנגדותה טענה כי השטח שלהם מגרש חדש מס' 24 הוכנס לתכנית רק לצורך איחוד וחלוקה. ואילו לפתע משנות הוראות התכנית מהתכנית הקודמת שעל פיה הגישו כבר לו. המקומית בקשה להיתר בניה. מציעים לא לקבל את התנגדותם לגבי גובה הבניה שכן, גם ע"פ תכנית קודמת היה מותר לבנות רק 15 מ'. אין להכנס בתכנית זו לאישור הבקשה להקלה בגובה שביקשו בבקשה להיתר.

דיגיטל גם טענה לגבי גובה הבניה במגרש 23 הנמצא מתחת לה. מציעים לדחות את ההתנגדות. ה-0.0+ במגרשים הוא 726.20 מ' בעוד שבמגרש 23 הוא 710.0 מ' מכאן שיש למעלה מ-16 מ' הפרש ביניהם.

קבענו קוי בנין 3 ו-4 מ' מגבולות המגרש. ישנם מגרשים שבהם נתנו טווח פיתוח רוצים לפרש שה-3 ו-4 מ' יהיו אחרי הטרסות המחויבות ע"פ התכנית אחרי הטרסה האחרונה.

מר ג. ברנדס בנושא ההקלות בגובה - מה שאנו מעוניינים לשמור הוא גובה מהכביש ולשמור על גובהי הכבישים.

ישנם שני קריטריונים - מספר קומות וגובה הבנין. הבקרה לגבי גובה הבנינים היא פועל יוצא של שני הגורמים. מכיון שהבנינים יותר מתוחכמים מכך, יכול להיות בניואנסים מסוימים בבנין זה אפשרי כאשר ישנה בחפיפה רק מספר הקומות הקובע.

מר מ. כהן נושא מתן ההקלות היה כבר בבדיקה משפטית. פה איסור ההקלות לא היה בהפקדה, ועל כן אי אפשר להכניס סעיף האוסר מתן הקלות בשלב מתן תוקף. בנושא דיגיטל לגבי החניה התת קרקעית - אין אפשרות לתת להם זאת, מה גם שאי אפשר לוודא שהכל יהיה תת קרקעי בשיפועים האמורים.

מר ע. המרמן אני בעד להקל על התעשיינים ולא לגרום להם להתחפר.

גב' א. בר בנושא הבקשה להקלה בהוצאות הפיתוח עקב הוספת הדרך ממליצה לשכת התכנון לדחות שכן - התכנית אינה מטפלת בנושאים אלו. בנושא היתר הבניה - חוק התכנון והבניה בסעיף 97 קבע מה עושים כאשר ישנה תכנית מאושרת ומופקדת - מומלץ לפעול על פי החוק. לגבי הבקשה לתצ"ר בשלבים - במקרה זה ממליצים שהיתר הבניה לגביהם לא יהיה מותנה בהכנת תצר לכל התכנית.

מר א. ברנדס מבקש מן הוועדה ליצור מכניזם שיאפשר זאת. אפשר לדרוש בהוראות התכנית - תכנית מדידה של כל חטיבת הקרקע שהיתה לו קודם, בחתימת המינהל.

מר מ. כהן לנושא התנגדות קק"ל: קק"ל מתנגדת לכביש מס' 3 העתידי. הכביש המזרחי בתכנית. לטענתם הם מבינים את ההגיון והצורך בכביש כניסה לאיזור התעשייה. אך כאן מדובר על כביש המחבר את כביש מס' 9 בין רמות לשועפט. בזמנו בדיונים בין העיריה והוועדה המחוזית דברנו על כך שנכניס את הכביש בשתי תכניות. האחת - הרחבת הר חוצבים זו שבאה היום לדיון והשניה - הרחבת סנהדריה המורחבת. המשך הכביש יש לו בעיות נופיות כתוצאה ממילוי ופגיעה בחורשה האחרונה של קק"ל שנשארה מיער רמות.

מר מ. נקמן א. לפרוטוקול מבקש למחות על כך שלא קיבל הזמנה לישיבה הקודמת. ב. יש כאן דבר והיפוכו. הועדה בדרך כלל מבקשת לראות את המכלול. כאן מראים את המכלול מה יהיה בין איזור התעשייה לבין המגורים. אם לא נדע בודאות היכן יעבור הכביש ומה יהיה גובהו יעשו כאן עבודות של טרסות, וזה יגרור עבודות בעתיד שלא לצורך. הכביש הוא ברוחב נכון של 18 מ'. כשבאו לתכנן ביקשנו 25 מ' מתוך ידיעה שנצמצם אותו תוך הסכמה ל-18 מ'. ברצונו להעיר בתשריט המדרון הצפוני הוא ירוק. לעומת זאת למה המדרון המזרחי הוא פיג'מה. למה הכביש צריך לטפל במדרון. בעוד שהתעשייה לא חייבת לטפל במדרון. לדעתי טענות הקק"ל אינן רלוונטיות שכן כביש ההמשך לא בא כרגע לעולם ולא יסלל בודאי ב-10 השנים הקרובות.

גב' א. ברזקי הסיבה שהכביש כולו לא הוגש הוא מכיוון שהוא לא פתור לכל אורכו צפונית לאיזור התעשייה הר חוצבים.

מר מ. נקמן בכל זאת אני מתנגד להוצאת הכביש, גם אם הוועדה מסכימה.

הוחלט:

1. לדחות התנגדות עו"ד שקד בשם היטרן לענין ביטול קטע דרך מדרום למגרשים 1 עד 3 מאחר ותכנית במ/3760 משפרת את הגישה למפעל היטרן.
2. לקבל בחלקה את התנגדות עו"ד שקד בשם היטרן לנושא מפלסי הפיתוח בגבול עם מגרש חדש מס' 1 ולהבהיר בהוראות התכנית כי סעיף דרוג קירות התמך חל גם על צידי מגרשים. יש להוסיף חתך רוחב (צפון מערב דרום מזרח) שיראה את הפיתוח בין מגרש היטרן ובין מגרש חדש מס' 1. יפורש בהוראות התכנית כי קוי הבנין יסוגו ב-3 מ' מקיר התמך האחרון. בכל המגרשים הכלולים בתכנית כמחויב מהוראות הפיתוח.
3. לדחות את התנגדות עו"ד שקד בשם היטרן לנושא הקצאת הקרקע לאינטל מאחר ובתכנית מעוגנות הוראות לגבי שתי אלטרנטיבות פיתוח למגרשים חדשים מס' 1-3. יחד עם זאת יש להוסיף בתשריט את מפלסי 0.00+ לבניה במגרשים 1-3 למקרה והגישה אליהם תהיה מן הכביש התחתון.

4. לדחות את התנגדות חברת דיגיטל לגבי גובה הבינוי במגרש חדש 24 שכן הגובה נקבע ל-15 מ' בתכנית המאושרת.
5. לדחות את התנגדות חברת דיגיטל לנושא גובה הבניה במגרש חדש 23 היות ומפלס ה-0.00+ שנקבע למגרש זה מאפשר למגרש 24 בינוי שרובו פתוח לנוף.
6. לדחות את התנגדות חברת דיגיטל לענין היקף שטחי הבניה מאחר וסעיף 9 ב' בהוראות התכנית קובע שאין פגיעה בזכויות הבניה הנובעות מהתכנית המאושרת.
7. לדחות את התנגדות חברת דיגיטל לעניני מתן אפשרות לתניה תת קרקעית עד גבול המגרש מאחר והוראות הפיתוח בגבולות בין מגרשים אינן מאפשרות זאת.
8. לדחות את התנגדות חברת דיגיטל לענין תשלומי הפיתוח היות והועדה אינה דנה בנושאים של הסדרים כספיים.
9. לדחות את התנגדות דיגיטל לנושא פרסום הקלה מגובה במסגרת היתר בניה מאחר וסעיף 97 לחוק התכנון והבניה קבע הוראות מפורשות לגבי מתן היתר בניה על פי תכנית מאושרת כאשר ישנה תכנית אחרת בהפקדה.
10. לקבל את התנגדות חברת דיגיטל לנושא רישום החלוקה באופן שיפורש בתכנית כי ניתן לבצע את רישום החלוקה החדשה שעל פי התכנית בשלבים.
11. לקבל התנגדות הקק"ל ולהוציא מהתכנית את קטע כביש מס' 3 בהתאם לסימון שנעשה בעת הישיבה על גבי התשריט, ולשנות יעוד רצועת הדרך שבין מגרשים חדשים מס' 13 ו-14 לשפ"צ.
- הועדה תהיה נכונה לדון בתכנית לדרך מחברת בין כביש מס' 9 לדרך רמות לאחר שתוצג בפניה התכנית המפורטת לכל תואי הדרך.
12. הבהרת נושא תעשיה עתירת ידע.
13. לאשר את התכנית בכפוף לתיקונים המשתמעים מקבלת ההתנגדויות בסעיפים דלעיל.

תכנית מס' במ/1973 ב' דיון בהפקדה

מר מ. כהן תכנית זו מתקנת את תכנית במ/1973 מאחר והתגלו מספר בעיות תוך כדי ביצוע עבודות עפר בשטח.

א. נתגלו מספר אתרים ארכיאולוגיים שהתכנית מיעדת אותם לשימור.

ב. למשרד השיכון לא ברור עדין כיצד ישווקו המגרשים בישיבה שהתקיימה בהשתתפות העיריה מ.מ.י ומשב"ש ולשכת התכנון סוכם שכדי ולהבטיח בניה מסודרת ותאומת לתכנית. כדי לא להגיע למצב שבו הבנינים המוקמים אינם תואמים לתכניות או שיוגשו תכניות בינוי ופיתוח רק לאחר העמדת הבנינים, התכנית צריכה להיות ברמת פרוט המאפשר הוצאת היתרי בניה מבלי שיש אפשרות לפרשנות. השינויים בתכנית ביחס לתכניות הקודמות מתבטאים בשינויים בחלק מתוואי הכבישים והקטנת שטחים למגורים. סה"כ יחידות הדירור מצטמצם לכ-2,100 יח"ד. זאת בין השאר כתוצאה מן העובדה כי השטח הצהוב הופך להיות לבניה עצמית. אנו ממליצים להפקיד את התכנית במספר שינויים שתואמו עם משמב"ש מ.מ.י ועירית ירושלים. גבול התכנית יהיה ע"פ הקו הכחול של התכנית המאושרת.

מכיון שהיום שירק המגרשים הוא לבמנן ולא למגרש בודד, אשר שטחים נע בין 4-12 דונם, נושא הבינוי והפיתוח קריטי. התכנית אף מבטלת את הגמישות בגבול שעד 10% במספר יחידות הדירור.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים להלן:

- א. יפורש בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השכונה שתכלול כבישים ציבוריים פתוחות בגבולות בין המבנים וכד'. התכנית צוות המורכב מנציגי משב"ש, מ.מ.י. ע. ירושלים, הועדה המחוזית ונציג שר התחבורה בול"ל.
- ב. יפורש בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח למבנן שלם לאישור הצוות שבסעיף א' לעיל. תכניות אלו יכללו בין היתר גם חלוקת משנה של המבנים לצרכי רישום.
- ג. יפורש בהוראות התכנית שבעל הרשות מטעם מ"י ימנה את מתכנן האתר כבודק תכניות הבינוי והפיתוח לפני העברתן לאישור הצוות שבסעיפים א, ב'

לעיל.

- ד. לתכנית יצורפו נספחים כמפורט להלן:
(א) נספחים מחייבים המהוים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
חתך דרך כל מבנן שיראה את מספר הקומות, מפלס ה-0.00+ ביחס לכביש
- נספח חלוקה למבננים שיכלול גם ציון קוארדינטות בפינות במבננים.
(ב) נספחים מנחים:
- מספר בנינים למבנן, העמדה, מרווחים וכד'.

- ה. יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית בהתאם לקו הכחול של התכנית המאושרת
מס' 1973 א'. לרבות תואי כביש מס' 21.
ו. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי תכנון ובניה למגורים (הוראות שעעה)
התש"ן-1990 תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן:
"כתחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עובדות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור
הקמת 20% מסך יחידות הדיור החדשות שע"פ התכנית.
ז. עריכת התכנית להפקדה, כאמור לעיל, יתואם להנחת דעת לשכת התכנון
המחוזית.

אליהו סויסה

תאריך: ב' שבט תשנ"ב
7 ינואר 1991

יו"ר הועדה המחוזית

לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מס' /16/91
מיום ג' טבת תשנ"ב (10.12.91)
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:

מ. כהן	- מתכנן המחוז
מ. נקמן	- נציג שר התחבורה
ד. קפמן	- נציג ציבור
א. שטרנברג	- מ"מ נציגת שר המשפטים

נכחו:

א. בר	- מ"מ מתכנן המחוז
ק. רוזנקוביץ	- נציג ציבור
א. אלון	- מזכירת הועדה
י. בן-יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
ט. חפץ	- לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	- לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי	- לשכת התכנון המחוזית
ל. קנטסוביץ	- לשכת התכנון המחוזית

נעדרה:

ת. רווה	- נציגת שר המשפטים
---------	--------------------

- מר כהן הועדה שמעה את ההתנגדויות לתכנית, שכללו למעשה את כל בעלי הקרקע.
- הסוכנות היהודית - טענה לקיפוח בזכויות הבניה, כשמבחינה תכנונית, לטענתה, ניתן לבנות במעטפת הבנין 10,000 מ"ר במקום 6,200 מ"ר שהתכנית מאפשרת. הסוכנות מבקשת לנצל זכויות בניה בהיקפים שקיבלו בעלי קרקע אחרים במתחם.
- משפחת קוקיה - טענה שאינה מקבלת מספיק זכויות בניה, כשבעבר הופקעו מהם כבר קרקעות וההפקעה של שטחים נוספים כיום עוברת את 40% המותרים.
- מינהל מקרקעי ישראל טען שהוא נכנס לתכנית עם זכויות בניה של איזור מגורים 2, ש.פ.פ. ואזור מסחרי ונפגע מכך שמוקצים לו שטח לבית חולים ומגרש מסחרי קטן מדי.
- מוזיאון ישראל, הממונה על עזבון בית אנה טיכו - טען שהתכנית עושה לו עוול, שכן היום יעוד השטח שבחזקתו הוא איזור מגורים 2 והתכנית הופכת אותו למוסד ולש.פ.פ. דן וינד בשם מוזיאון ישראל, טען שערכו טבלת איזון ביוזמתם, ואם אכן יוקצה להם מגרש מסחרי נוסף וכן ירשם מגרש חדש מס' 8 על שם בית טיכו, הרי שהבניה במגרש זה תביא את המוזיאון על סיפוקו. אולם הסתבר שנפלה טעות טכנית, ולא היתה כל כוונה להעביר את הנכס מרשות ההסתדרות לרשות בית טיכו.
- גם מוזיאון ישראל, גם משפחת קוקיה וגם מ.מ.י טענו שהתכנית לקויה בכך שלא הופקדה עם טבלאות איזון.
- התנגדות דוד זיזה - התייחסה לכניסה לחניון, והועלתה בקשה שהכניסה תהיה מהש.פ.פ.
- החברה להגנת הטבע והמועצה לשימור מבנים ואתרים - הגישו התנגדות כוללת לתכנית, שהתייחסה למספר היבטים:
- א. הריסת מבנים בעלי חשיבות היסטורית וארכיטקטונית במתחם, בעיקר המבנים של יד שרה ובי"ס ארזים. העלו טענה שהתכנית פוגעת במרקם היסטורי יחודי במרכז העיר.
- ב. בניה במרכז העיר דורשת רמת פירוט ודיוק ברמה גבוהה מאוד והשתלת הבנינים במודל העיר, בעוד שנספחי הבינוי המוצגים בתכנית סכמטיים וחסרים אלמנטים ופרטי עיצוב רבים.
- ג. הסטת והרחבת רח' הנביאים, דבר שיגרום לבעיות תחבורתיות ולהרחבה של הדרך בקטע מסויים לרוחב שמעל 45 מ'.
- גיבוש המלצת ההחלטה לווה בהתלבטויות קשות, תוך קיום מספר ישיבות עבודה עם עיריית ירושלים, שכן לא מדובר במגרש מקרי במרכז העיר אלא במתחם משמעותי, שתכנונו כלל עבודה שנמשכה למעלה מ-6 שנים. ברקע הדברים עומד הנשוא של רחוב הנביאים שלגביו העלתה החברה להגנת הטבע את הטענה כי ברגע שקובעים את מאפייני הרחוב בקטע של גוש 50 הרי שלמעשה קובעים בעקיפין את העמדה התכנונית לגבי המשכו.
- הועלתה גם טענה פרוצדורלית קשה בענין טבלאות האיזון. הועדה המחוזית עבדה ב-20 השנים האחרונות עם הוראות חלוקה חדשה ללא הכנת טבלאות איזון ובכך התגברה על המכשלה שמציבות טבלאות איזון, מה גם שהכנתן מחייבת הוצאות כספיות משמעותיות. המלצת ההחלטה שגובשה לאחר כל ההתלבטויות אומרת לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולדחות את התכנית. דחיית התכנית מלווה במספר הנחיות לעיריה לגבי הכנת תכנית חדשה להפקדה: בענין זכויות הבניה - מומלץ שהיקפי הצפיפויות שהוצעו בתכנית ישקלו מחדש, שכן הם גבוהים מדי. לא ניתן להגדיל פי 4 את זכויות הבניה המותרות עפ"י תכנית המתאר ויחד עם זאת להטיל מיגבלה של 6 קומות. מה

גם שהתכנית מגיעה ל-500% בניה, אחוז שלא היה כמותו באיזורים אחרים במרכז העיר.

מר קפמן המתנגדים הרי דרשו יותר אחוזי בניה ממה שהתכנית נתנה להם, וכעת אם נחליט על אחוזי בניה נמוכים יותר ספק אם היזמים ירצו לבנות.

מר נקמן פיתוח פרוייקט דורש כדאיות כלכלית מסוימת, ויתכן מצב שאחוזי הבניה לא יצרו כדאיות כלכלית לבניה.

מר רוזנקביץ הציע לבדוק מהו הגבול התחתון, האובייקטיבי, של כדאיות מבחינת היזם לבנות במרכז העיר.

מר כהן אין כאן כוונה להגדיר היום אחוזי בניה מדוייקים, שכן זו פונקציה של עבודת תכנון קשה. הנחיה שניה מתיחסת לטענת החברה להגנת הטבע והמועצה לשימור מבנים ואתרים לגבי המבנים של יד שרה ובי"ס ארזים, ואומרת שיש לבדוק אפשרות לשלב בתכנית החדשה בנינים בעלי איכויות היסטוריות וארכיטקטוניות. לגבי קטע רחוב הנביאים - יש להתייחס לכל קטע הכביש מצומת יפו-שטראוס ועד צומת כביש מס' 1. כמו כן, יש לבדוק אפשרות של שינוי קטע ההתרחבות של הכביש לצומת "ד".

לגבי רמת פירוט תכנית הבינוי יש בעיה קשה, שכן מחד לא ניתן לרדת לרמת תכנון מפורטת לגבי שטח של כ-4,000 מ"ר, ומאידך התכנית אינה ברמת פירוט מספקת להוצאת היתרי בניה. יש למצוא שביל ביניים בין שני המצבים, שלא ידרוש הפקדה נוספת.

לגבי טבלאות האיזון, כניעה לנושא במקרה זה תהווה תקדים לתכניות אחרות. יחד עם זאת, בהתחשב בנפשות הפועלות במקרה זה כנראה שלא יהיה ניתן לתת תוקף לתכנית מבלי לפעול בצמוד להוראות הכתובות "בספר". טבלת האיזון צריכה להיות חלק מהתכנית המופקדת, אלא אם כן מגיעים לתכנית המוסכמת על כל הצדדים המעורבים.

מר נקמן ההמלצה שהועלתה אינה נכונה, שכן הועדה המחוזית היא הגוף המרכזי שצריך לפעול בנושא, בעוד שההמלצה אומרת להחזיר את התכנית לעיריה ללא הנחיות מפורטות, ולהפקיד מחדש את התכנית, דבר שיקח לפחות 5 שנים.

מציע להתמודד עם טענות המתנגדים באופן פרטני ולגבש הנחיות מפורטות שיצאו מהועדה המחוזית. עד שיגובשו ההנחיות - מציע לא לקבל כל החלטה לגבי התכנית.

ההמלצה כפי שהועלתה מהווה בריחה של הועדה המחוזית כגוף מרכזי ומשאירה את הנושא פתוח לעתיד.

מר קפמן ציין שאין להתעלם מהעובדה שכל בעלי הקרקע במתחם התנגדו לתכנית.

מר כהן אילו היתה רק קבוצה אחת של מתנגדים - רק הגופים הציבוריים או רק בעלי הקרקע היה קל יותר לקבל החלטה אחרת. אולם בפועל כל בעלי הקרקע בתכנית מתנגדים, למעט עיריית ירושלים.

מר נקמן לא כל ההתנגדויות הן מהותיות באופן שמונע לאשר את מה שהופקד.

מר רוזנקביץ אפשר אולי להגיע להנחיות ברורות יותר, ע"י קביעת איזון פנימי של זכויות הבניה בעזרת בדיקת הכדאיות הכלכלית לבניה, וכן ע"י עיצוב הנחיות תכנוניות לבינוי. אפשר אולי את חלק הכביש שמתחיל מפינת שטראוס להשאיר כדרך חד-סטריית מבלי להרחיב אותו, ואת קטע ההמשך להרחיב.

מר קפמן רחוב הנביאים מהווה פקטור מרכזי בתכנית, ולכן מקבל את ההמלצה שהעלה מר כהן לגבי ההתייחסות לתכנון הכולל של הכביש, שכן זה מה שיקבע את הבינוי במתחם. לגבי בעלי הקרקע - יתכן ואפשר יהיה להגיע אתם להסכמה לגבי הבינוי.

מר כהן לא ניתן היום לתת הנחיות מפורטות, שכן אין הוכחות לטענות שהעלו בעלי הקרקע.

מר נקמן עומדות בפנינו 2 דרכים: ללכת בדרך ההמלצה של משה ולהחזיר את התכנית לעיריה, או ללכת בדרך קשה יותר ולרדת לעומק הטענות ולגבש הנחיות. לדעתו הדרך הקשה היא העדיפה, כשהטיפול בתכנית נשאר בידי הועדה המחוזית.

מר כהן אפשר לדחות את התכנית במתכונת שהופקדה, ובמקום לחזור על כל התהליך מחדש אפשר לדרוש שהועדה המחוזית תהיה שותפה בכל השלבים של הכנת התכנית החדשה ע"י בדיקת הטענות שהעלו המתנגדים.

מר סויסה מסכים עם הדברים של מר נקמן. הצוות המקצועי הוא זה שגיבש את ההנחיות והביא את התכנית לעולם ולא הועדה המקומית. יתכן שיש לכנס שוב את הצוות המקצועי ולנסות ולמצוא פיתרון ולא לקבל החלטה בשלב זה.

מר כהן יש לעגן בהחלטה סעיף נוסף, האומר שיש להסמיק צוות מקצועי, שיפרט את ההנחיות המילוליות ויעביר אותם לעיריה כהנחיות להכנת תכנית חדשה.

מר נקמן לא מסכים לקבל החלטה לדחות את התכנית ואז להעביר את הבדיקה לצוות מקצועי.

מר סויסה יש לדחות את ההכרעה ולהעביר את הנושא לבדיקת הצוות המקצועי.

גב' שטרנברג לא ניתן להטיל את כל העבודה של ירידה לרמת פירוט מקיפה על הועדה המחוזית. אפשר לגבש הנחיות בעזרת צוות מקצועי שיאפשרו הפקדה מחדש.

מר כהן יש לקבל החלטה עד 11.4.92, שנה מיום ההפקדה, אחרת תעבור התכנית לטיפול של הועדה להשלמת תכניות. מציע לקבל את ההצעה של מר נקמן תוך הגבלת הזמן בו היא יכולה ל"העלות בשר" ל-60 יום. יש להסמיק צוות מקצועי שבו ישולבו גם שמאי מהעיריה ויועץ משפטי. אם לא תהיה עמידה בלוח הזמנים - יש לחזור להצעת ההחלטה הקודמת.

הוחלט: לדחות את ההכרעה בדבר דחית התכנית ל-60 יום שבמהלכם יגבש מתכנן המחוז בשיתוף עם חברי הועדה בעלי המקצוע הנחיות מפורטות להכנת תכנית חדשה. הנחיות אלה יכללו בין השאר הוראות באשר להיקפי בניה, פתרון שונה להרחבת רחוב הנביאים, אפשרויות שמירת מאפייני המרקם הקיים ושימור בנינים בעלי ערך היסטורי וארכיטקטוני, ורמת פרוט של התכנית.

2. תכנית מס' 3085 - פיתוח שטח - מורדות מזרחיים ודרומיים של הר הזיתים

בשלב זה הצטרפו לדיון גב' ד. ויסקינד וגב' ל. ידין ממחלקת מהנדס העיר בעירית ירושלים.

מר סויסה הועדה שמעה את ההתנגדויות לתכנית 3085 וקיבלה החלטה. לעת עריכת התכנית למתן תוקף נתקלה העיריה במספר בעיות וכעת מבקשים לערוך מספר תיקונים בהחלטה.

גב' ויסקינד הציגה את הסעיפים בהחלטה אותם מבקשים לתקן. בסעיף א' - מדובר בשטחים שיועדו בתכנית לאיזור מגורים, כשיש בהם בנינים קיימים. הוגשה התנגדות של בעלי ענין במקום שדרשו שיעוד השטח ישאר בית קברות. הועדה קיבלה את ההתנגדות והחליטה שיעוד השטח יהיה בית קברות. מבדיקה חוזרת נראה שמכוח ההחלטה נוצר מצב אבסורדי בשטח - בנינים קיימים המוקפים בית קברות קיים. כעת מומלץ לתקן את סעיף א' בהחלטה, לדחות את ההתנגדויות ולהשאיר את המצב בהתאם למה שהופקד.

מר סויסה לא קיים הליך של ערעור על החלטת ועדה שנה וחצי לאחר שנתקבלה ההחלטה. ניתן לערוך שינויים בהחלטה לצורך עריכה טכנית למתן תוקף, אך לא ניתן לערוך שינויים תכנוניים בשלב של מתן תוקף.

מר כהן למעט נושא שינוי יעוד שטח בית הקברות, שאר התיקונים הם מיזעריים וקשורים לעריכה.

גב' ויסקינד בסעיף ב' בהחלטה שהתקבלה מצויינים שטחים של בית קברות שיש להוציא מתחום התכנית. שטחים אלו מוגדרים ע"י נקודת ציון ואין הגדרה מדויקת של גבולות. לכן היום ההמלצה היא לתקן את הסעיף ולהוציא מתחום התכנית את כל השטחים המיועדים לבית קברות למעט שטחים בהם קיימים קברים בפועל, בהתאם לסקיצה שהוצגה בעת הדיון.

מר סויסה יש קודם לחזור אחורה ולבדוק את הנושאים שעלו בדיון שהתקיים בהתנגדויות לתכנית לפני שנה וחצי לפני שדנים בשינויים שמבקשת העיריה לערוך בהחלטה.

מר כהן מציע לקבוע שהנושא יעלה כבר בישיבה הקרובה של ועדת המשנה להתנגדויות.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון לישיבה הקרובה של הועדה.

3. תכנית מס' 3534 א' - קביעת בינוי לבנין למסחר וקרור - גבעת שאול

מר כהן הועדה דנה בהתנגדויות לתכנית מס' 3534 א' וקיבלה החלטה לגבי רוב הטענות שהועלו, למעט לגבי נושא קו הגבול הצפוני של התכנית, שהמתנגדים מטעם חברת השוק הסיטונאי טענו שהוא חודר לשטחם. הנושא נבדק עם מינהל מקרקעי ישראל, שהוא הבעלים של הקרקע, ולפי מסמך שהגישו עולה כי הגבול המופיע בתכנית הוא הגבול שנקבע ע"י מ.מ.י. לכן נותר לדחות את ההתנגדות לענין קו הגבול הצפוני של התכנית.

הוחלט: ((בהמשך להחלטה מיום 27.10.91)

ה. לדחות את התנגדות עו"ד קידנר בשם חברת השוק הסיטונאי לענין גלישת התכנית לתחום השטח שבחזקתם מאחר ומבדיקה שנעשתה עם בעלי הקרקע (מ.מ.י) עולה שקו הגבול הצפוני המופיע בתכנית הוא קו הגבול הנכון.

ו. לאשר את התכנית בכפוף לסעיפים א' ו-ד' להחלטה מיום 27.10.91.

4. תכנית מס' 3028 ג' - תוספת שטחים ושימושים לבניני ציבור - הר-נוף

מר סויסה הועדה שמעה את ההתנגדויות לתכנית 3028 ג' וקיבלה החלטה. בעקבות פניות של המינהלת יצא לסיור במקום ושמע את טענות המינהלת. נראה

שהחלטה שהתקבלה היתה גורפת ויש מקום לערוך בה מספר שינויים.

מר כהן ההמלצות היום מנסות להשיג פשרה בין דחיית ההתנגדויות הסוחפת לבין הדרישות לבינוי בשכונה. הציג את ההמלצות לשינוי בהחלטה: סעיפים א'-ד' נשארים ללא שינוי. סעיף ה' בהחלטה הקודמת עוסק במגרשים מס' 543, 545 ו-546 ומציע לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבינוי המוצע במגרשים אלה. כיום מומלץ לקבל בחלקן את ההתנגדויות ולקבוע כי התרת התוספות המוצעות בתכנית למגרשים אלה נתונה לשיקול דעת ועדות התכנון לעת אישור תכנית הבינוי, ואין לראות בה זכות מוקנת מכוח התכנית. לגבי מגרש מס' 543 יש לקבוע כי תוספת 2 כתות הגן מותנת בכך שהשטח הסופי המוקצה לגני ילדים לא יפחת מ-2 דונם בטרסות. סעיף ו' נשאר ללא שינוי. לגבי סעיף ז' - מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדויות לענין קוי הבנין ולתקן את סעיף 9 (ג) 2 בהוראות התכנית כדלהלן: קוי הבנין הקדמי והאחורי יהיו פועל יוצא של הבינוי האמור בסעיף 1 לעיל. לגבי סעיף ח' היתה בקשה להוסיף עוד 250 מ"ר לבית כנסת במגרש מס' 3 ולכן מומלץ לקבל בחלקן את ההתנגדויות לענין מגרש מס' 3 ולבטל את יעוד שטח מגרש חדש מס' 3 מאחר והועדה סבורה כי שינוי היעוד המבוקש יפגע בשמורת הטבע. יחד עם זאת מאשרת הועדה הקצאת מגרש בשטח של 500 מ"ר עבור הקמת 2 בתי כנסת ששטחם הכולל לא יעלה על 500 מ"ר בשתי קומות. שאר הסעיפים - ללא שינוי.

הוחלט:

- א. לקבל את ההתנגדויות לענין מגרש חדש מס' 1 ולא לשנות את יעוד השטח משטח לשמורת טבע לשטח לבניני ציבור, מאחר והועדה השתכנעה כי שינוי היעוד יהא כרוך בפגיעה נופית.
- ב. לקבל את ההתנגדות לענין דרכי הגישה במגרש חדש מס' 2 ובהתאם לכך לכלול בתכנית הוראה לפיה תנאי לאשור תכנית בינוי הוא מציאת פתרון הולם לדרכי גישה, לרבות גישה לנכים.
- ג. לקבל את ההתנגדות לענין מגרש מס' 539 ולא להוסיף שימושים נוספים מעבר לקיים במגרש, מאחר והאפשרויות הפיזיות במגרש מוצו ולא ניתן להוסיף בו שימושים נוספים.
- ד. לקבל את ההתנגדויות לענין מגרש מס' 453 ולא לאשר תוספת שני בתי כנסת, מאחר והועדה השתכנעה כי לא ניתן להוסיף בתי כנסת נוספים במגרש מבלי לפגוע בתושבי הסביבה.
- ה. לקבל חלקית את ההתנגדות לענין מגרש מס' 545 ולקבוע שהתרת תוספת בית כנסת אחד וכתת מעון יום תהא נתונה לשיקול דעת ועדות התכנון לעת אישור תכנית הבינוי, ואין לראות בה זכות מוקנת מכח תכנית זו.
- ו. לקבל חלקית את ההתנגדות לענין השימושים הנוספים במגרש מס' 543 ולקבוע:
 - א. תוספת 2 כתות הגן מותנת בכך שהשטח הסופי המוקצה לגני ילדים לא יפחת מ-2 דונם בטרסות.
 - ב. התרת תוספת 3 בתי כנסת תהא נתונה לשיקול דעת ועדות התכנון לעת אישור תכנית הבינוי, ואין לראות בה זכות מוקנת מכח תכנית זו.
- ז. לקבל חלקית את ההתנגדות לתוספת בית כנסת אחד במגרש מס' 546 ולקבוע שהתרת התוספת תהא נתונה לשיקול דעת ועדת התכנון לעת אישור תכנית הבינוי, ואין לראות בה זכות מוקנת מכח תכנית זו.
- ח. לקבל את ההתנגדות לענין המעברים עם זיקת הנאה לציבור ולהוסיף בסעיף 15 בהוראות התכנית התחייבות בעלי הזכויות במקרקעין לביצוע המעבר הציבורי כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- ט. לקבל את ההתנגדות לענין קוי הבנין ולתקן את סעיף 9 (ג) 2 בהוראות התכנית כדלהלן:

קוי הבנין הקדמי והאחורי יהיו פועל יוצא של הבינוי האמור בסעיף 1

לעיל.

י. לקח בחלקו את ההתנגדויות לענין מגרש מס' 3 ולבטל את יעוד שטח מגרש חדש מס' 3, מאחר והועדה סבורה כי שינוי היעוד המבוקש יפגע בשמורת הטבע. יחד עם זאת, מאשרת הועדה הקצאת מגרש בשטח של 500 מ"ר עבור הקמת 2 בתי כנסת ששטחם הכולל לא יעלה על 500 מ"ר בשתי קומות.

יא. לקבל בחלקו את ההתנגדויות לענין התוספת המבוקשת במגרש מס' 538 ולאשר תוספת של בית כנסת אחד מעבר למאושר ובלבד שחצרות המשחקים של גני הילדים לא יפגעו.

יב. לדחות את המלצת הועדה המקומית משיבתה מיום 20.6.91 לענין מגרש חדש מס' 4 מאחר והועדה סבורה כי מצוקת השטחים לבניני ציבור בהר נוף מחייבת הקצאת כל השטחים האפשריים עבור בניני ציבור שישרתו את תושבי השכונה. על כן אין הועדה רואה הצדקה ליעד את השטח לגורמים כלל עירוניים.

יג. לאשר את התכנית בכפוף לאמור בסעיפים א' - יא' לעיל.

מחיר

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לבניה,
למגורים, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה לבניה למגורים ולתעשיה
מס' 27/91 מיום 27/91 מיום כ"ח בכסלו התשנ"ב 5.12.91
יו"ר א. סויסה

השתתפו:

נציג מ.מ.י	-	א. אדרי
יו"ר מועצה אזורית מטה יהודה	-	ד. דוד
נציג ו. מקומית מטה יהודה	-	מ. ויזל
נציג שר הבינוי והשכון	-	א. כהן
מתכנן המחוז	-	מ. כהן

נכחו:

מ"מ יועצת משפטית	-	א. שטרנברג
נציג משרד לאיכות הסביבה	-	ג. יניב
מחלקת מהנדס העיר	-	ג. ברנדס
מחלקת מהנדס העיר	-	ד. ויסיקנד
לשכת התכנון המחוזית	-	א. בר
לשכת התכנון המחוזית	-	ש. דוטן
נציגת הולק"ח	-	ע. דולב

נעדרו:

נציג שר הבטחון	-	ז. הדס
מהנדסת הועדה המקומית מ. יהודה	-	ר. ירדני גולן
נציגת שר החינוך והתרבות	-	ע. בן דור
נציג שר התחבורה	-	מ. נקמן
נציג שר המסחר והתעשיה	-	מ. שפיק

מרחב תכנון מטה יהודה

תכנית מס' מי/במ/350 ד' אזור תעשייה הר טוב

- מר מ. כהן בישיבת הול"ל מתאריך 7.11.91 דנו בתכנית. הויכוח היה ארוך ולמעשה לא הגענו להחלטות אופרטיביות להפקדת התכנית. האזור ע"פ תמ"א/31 יהיה איזור תעשייה בין עירוני ויתרוננו הגדול הוא שחלקו העיקרי כבר מיועד במ/200 התכנית מסתמכת על קליפה קיימת של תכנית מאושרת. הויכוח בועדה הקודמת נסוב על כמה נושאים:
- א. הגדרת אחוזי הבניה - מבקשים להגביל ל-100% מוסכם.
- ב. גובה הבניה עד 12 מ' כאשר סה"כ הקומות הוא 3 קומות ובתנאי תקן חניה בתוך המגרש.
- ג. לענין הפיתוח - הטופוגרפיה די קשה. לסמן קו מנחה היכן גובה +0.0 לעומת המגרש הסמוך. דרישה לנספח פיתוח שאפשר לצרפו לקביעת 0.0 + בכל מגרש ע"פ הכביש.
- ד. ענין השימושים המסחריים המשולבים בתעשייה מקבל את הקביעה בסייג אחד - עבור שימושים מותר במגרשי המלאכה בין מלאכה ומסחר. לעומת המגרשים הגדולים שם תהיה תעשייה נטו. יהיה סעיף מפורש שיאמר כי מכירת תוצרת המפעל בלבד מותרת. אפשר לתת מגבלת שטח או מגבלת אחוזית. החלטת מגבלת אחוזים.
- ה. לגבי האיזור המסחרי לי נראה כי זהו איזור אידאלי למשרדים למועצה האזורית וכאן הוא מגודר כמסחר מבקש הגדרה שתאפשר להכניס כאופציה את משרדי המועצה האזורית.

מר מ. ויזל יש בתשריט הבדל בין אפור ובין אפור ומסביב לו חום.

מר מ. כהן

- ו. מגרש חדש 23 גודל מאוד יש להקטינו ע"י שטח ירוק.
- ז. בניה במגרשים העליונים רק לאחר שיפרץ הכביש.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים להלן:

- א. יפורש בהוראות התכנית כי אחוזי הבניה יוגבלו ל-100% משטח המגרש נטו.
- ב. יפורש בהוראות התכנית כי מספר הקומות המותר הוא עד 3 קומות וגובה מירבי של הבנין 12.0 מ'.
- ג. יפורש בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה פתרון חניה ע"פ התקן בתחום מגרש הבניה.
- ד. יצורף לתכנית נספח פיתוח למגרשי המלאכה שבו יפורטו גבהי +0.00 של מגרשי הבניה ביחס לדרך הנסמכת אליהם, הכל בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.
- ה. יפורש בהוראות התכנית כי במגרשים המיועדים למלאכה יותרו שימושים מסחריים ובכפוף למגבלות שיתואמו בין המועצה האזורית ולשכת התכנון.
- ו. יפורש בהוראות התכנית כי במגרשים המיועדים לתעשייה תותר מכירת תוצרת המפעל בלבד בשטח שלא יעלה על אחוז מסויים משטח הבניה במגרש.
- ז. יש להקטין את שטחו של מגרש חדש 23 ע"י שינוי היעוד של חלק משטחו לשפ"צ, תאום עם לשכת התכנון המחוזית.
- ח. יפורש בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר במגרשים העליונים נסמכים לכביש (מס' 2) הוא פריצת דרך הגישה במלואה.
- ט. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי תכנון ובניה למגורים (הוראות שעה) התש"ן - 1990 תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן: "כתחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך יחידות המלאכה/תעשייה החדשות שע"פ התכנית.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לבניה,
למגורים, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה לבניה למגורים ולתעשיה
מס' 26/91 מיום 27/91 מיום כ"ח בכסלו התשנ"ב 5.12.91
יו"ר א. סויסה

השתתפו:

נציג מ.מ.י	-	א. אדרי
יו"ר מועצה אזורית מטה יהודה	-	ד. דוד
נציג ו. מקומית מטה יהודה	-	מ. ויזל
נציג שר הבינוי והשכון	-	א. כהן
מתכנן המחוז	-	מ. כהן

נכחו:

מ"מ יועצת משפטית	-	א. שטרנברג
נציג משרד לאיכות הסביבה	-	ג. יניב
מחלקת מהנדס העיר	-	ג. ברנדס
מחלקת מהנדס העיר	-	ד. ויסיקנד
לשכת התכנון המחוזית	-	א. בר
לשכת התכנון המחוזית	-	ש. דוטן

נעדרו:

נציגת הולק"ח	-	ע. דולב
נציג שר הבטחון	-	ז. הדס
מהנדסת העיר ירושלים	-	א. ברזקי
מהנדסת הועדה המקומית מ. יהודה	-	ר. ירדני גולן
נציגת שר החינוך והתרבות	-	ע. בן דור
נציג שר התחבורה	-	מ. נקמן
נציג שר המסחר והתעשיה	-	מ. שפיק

מרחב תכנון משותף - ירושלים ומטה יהודה

1. פרוטוקולים לאישור מהתאריכים הבאים: 25.4; 30.5; 27.6; 11.7; 18.7, 25.7, 1.8, 10;10

2. תכנית מס' במ/3760 - הר חוצבים - דיון בהתנגדויות

גב' בר התכנית הופקדה בתאריך 27.10.91 והוגש לה 3 התנגדויות של חברת דיגיטל, של חברת היטרן ושל קק"ל.

מר ד. וינד (בשם דיגיטל): חברת דיגיטל חוכרת מגרש 3 ע"פ תכנית קודמת (מן הרשות). נעשתה פניה מצד הרשות לשנות את צורת המגרש, כדי לאפשר יצירת מגרש נוסף בסמוך.

כאשר קנתה דיגיטל את המגרש היתה לה זכות צפיה לנוף. כאשר באה דיגיטל לממש את זכותה בהיתר שמו את הפונקציות החשובות צופות אל הנוף כחלק מאיכות החיים של המפעל. תכנית זו משנה מתכנית קודמת ישנן הגבלות בתכנית זו שלא יאפשרו בניה כפי שתוכננה (הנמצאת בשלבים מתקדמים של בקשה להיתר ואנו מבקשים להשתחרר ממגבלות אלה.

כמוכן אנו ביקשנו הקלה מהגובה שניתן לנו ע"פ תכנית קודמת ועדיין לא קיבלנו אישור לכך דיגיטל מבקשת שיתאפשר לנו ראשית לצאת מהכבלים הנוספים בגובה ובהגבלות אחרות שמטילה עלינו תכנית זו בניגוד לקודמת. וכמו כן - לאמץ את הבקשה להיתר הבניה שהגשנו ולאפשר לנו את ההקלה בגובה כמבוקש.

נושא נוסף בהתנגדות הוא שעם אישור תכנית זו יהיה לנו כביש נוסף. כאשר חכרנו את המגרש, הוא כלל הוצאות הפיתוח לכביש אחד. עתה לפתע אנו מחויבים לשלם לכביש נוסף. מבקשים שתמצא הדרך שלא נצטרך להכנס להוצאות נוספות, או לחילופין - לקבל את המגרש הקודם שלנו.

חניה - מבקשים לאפשר חניה תת קרקעית עד לקו המגרש. כמו כן מבקשים לאפשר לנו לעשות תצ"ר נפרד למגרש שלנו. כדי שלא נצטרך לחכות עד להכנת תצ"ר לכל איזור התעשייה.

עו"ד שלישר (בשם דיגיטל) הסכמת דיגיטל לרשות לפיתוח ירושלים להכניסה לתכנית זו היתה רק בנושא של איחוד וחלוקה. ישנה הנחיה של היועץ המשפטי של משרד הפנים שבתכניות אלו דרושה הסכמה של כל בעלי הזכויות.

מר מייכור (בשם דיגיטל) המפעל הוא בהשקעה של 1/2 מילארד דולר, ולמעלה משנה וחצי אנו מתווכחים על הסתרת נוף - שזה בנפשה של דיגיטל וגורמים בכך נזק למדינת ישראל.

מר ג. ברנדס אין לחבר מסגרת זו להיתר שהובא לעיריה שכן אי אפשר לקבוע שינויים להיתר במסגרת הול"ל. לא יתכן לתת יתרונות לגובה בפרוצדורה בול"ל, אלא - בהקלה כדין. לגבי האפשרות לקדם הפרוייקט במנותק לתכנית - לא מוצא לכך מניעה אם לא עומד בניגוד לחוק כלשהוא.

לגבי בקשה להגבלת גובה לפרוייקט שמתחת לדיגיטל - אם לא פוגעים במגרש שגם הוא מגרש סחיר אז אין בעיה. לנושא האגרות - פטור מאגרות במסגרת הסדרים בבקשה, אך לא בתכנית.

אהוד תייר (בשם הרלי) הרשות לפיתוח רוצה לעזור לדיגיטל בכל בקשותיהם למעט אחת - וזה בנושא גובה מכסימלי לבניה במגרש התחתון. אם מבקשים כי המגרש התחתון לא יחרוג מגובה של 721 מ' זה אומר כי המגרש התחתון צריך להתחפר, כולל קירות תמך לאורך חלק מגבולות המגרש. משמעותו - המגרש התחתון הופך להיות מגרש נחות. הפתרון שהרשות מציעה הוא גובה מכסימלי של 725 מ' ואז נוף הקפיטריה של דיגיטל ישמר והנזק למגרש התחתון קטן.

עו"ד שליטר (בשם דיגיטל) אם לא עומדים בהסכמים שנחתמו אז משהו צריך לממן את ההשקעות שכבר נעשו.

גרשון אבני (בשם קק"ל) השטח של איזור התעשייה הר חוצבים הוא יער עוד לפני 1967 וקיבל תוקף ככזה בתכנית האב לירושלים כשמורת טבע. קק"ל כשראתה שיש בעיות במיקום התעשייה ויתרה ונסוגה והגענו לרמה של תאומים בנושא קצה מגרשים. אך אנו מתנגדים לשיטה של הכנסת שימושים שאינם שייכים לתכנית בתוך הקו הכחול של התכנית אשר מוליכים לכיבוש נוסף. והכונה היא לכביש מס' 3. כביש עתידי זה אמור לחבר בין כביש מס' 9 והכביש מרכז שועפט. הכביש נמצא בשתי תכניות שעניינן אינו הכבישים בתכנית זו. ובתכנית של הרחבת סנהדריה המורחבת. העברת הכביש מעבר לצומת הכניסה של איזור התעשייה אינה משרתת את איזור התעשייה אלא - מחלף של כביש עורקי בתכנית לתעשייה. התכנית מעידה על צומת עתידית, הרוחב מעיד על כך שיהיה כביש עורקי. במידה ויש צורך בכביש עד הדרך הפנימית הצפונית בתוך איזור התעשייה, מוצע להקטין את הרוחב של הדרך ל-12 מ' במקובל. ולסדר את הצומת הצפונית כמתאימה לצומת עם כביש פנימי ולא "בכך" כפי שנראה בתשריט.

לקק"ל אין בעיה עם איזור התעשייה, לקק"ל יש בעיה להתמודד עם תואי של כביש מוצע למקום בלתי ידוע באיזור הירוק האחרון שבין רמות ושועפט.

אהוד תייר (בשם הרל"י) השיקול לכביש 3 בתכנית הוא משקולים עירוניים. במידה וישנה החלטה לבטל אותו בתכנית זו, מבקשים להפוך את השימוש - לפס ירוק ולהשאיר אופציה לכביש בין מגרשים חדשים 13-14.

גרשון אבני להצעה זו אין לי התנגדות. ברצוני להזכיר כי נחל צופים הוא האיזור האחרון הבלתי מופרע ע"י כבישים. שכונות מגורים או כל שימוש אחר. עם הכנסת הכביש לתכנית זו. אנו חותמים על תעודת פטירה סופית של יער רמות.

עו"ד אלישבע שקד (בשם חב' היטרן): חברת היטרן בונה כבר בשטח במגרש 1 ע"פ תכנית קודמת. מצרני למגרש חדש מס' 1 בתכנית זו. היום התכנית עוטפת את המפעל. ע"פ חישובנו הגענו עם תכנית זו לאפשרות לקירות תמך של עד 17 מ'.

ישנן מגבלות ברורות בכל התכנית בנושא קירות תמך למעט 3 המגרשים המצרניים לנו. היזמים והועדה יצאו מתוך הנחה שאינטל תקבל את האתר. אולם ישנם גם מגעים לרכישה ע"י היטרן. קבעו בתכנית עקרונית עוד לפני שנקבע למי יהיה. שייך למעשה המגרש גם אינטל במידה ותקבל את המגרש אינה מוכרחה הרחבה אופקית. גם אצלנו היו הוצאות גדולות. רק לגבי הקומה האחת שנבנתה עד כה היו הוצאות של למעלה מ-4 מליון דולר. בפועל הקיל-דה-סק יגרום לכך שאנו נהיה רחבת הסיבוב והחניה של המגרשים האחרים. מה שיפריע לתפעול התקין של המפעל שלנו.

נוסף על כך - גובה מכסימלי של המבנה ע"פ התכנית הוא 15 מ', מבקשת אפשרות שיהיו 16 מ'. פחות מ-4 מ' לקומה לא מעשי לתעשייה.

פסח זיידל (בשם היטרן) היא חברה הבונה ע"פ פטנט חדש ומיוחד למחליפי חום - פלטות, ולשם כך הבאנו את המכש הכי גדול בארץ בעל כח לחיצה של 500 טון. דבר כזה אי אפשר לבנות בגובה, וכמו כן, לאחר שבונים אותו, אי אפשר להעבירו למקום אחר מכיון שיש לנו ויכוח עם הרל"י לגבי מי יקבל את מגרש חדש מס' 1 - אנו מבקשים לא להפעיל מסמרות לגבי הפיתוח עד אשר וועדת האיתורים תחליט בנושא. אינטל יוכל לחיות עם התחפרות ואנו לא יכולים לחיות עם הבניה מעלינו. כמו כן גם אנו שילמנו עבור פיתוח הכביש העליון, ועתה צריך להשלים עבור פיתוח הכביש התחתון.

גדי ברנדט בשל המגבלות שלכם דרשתם את ההתחפרות ועתה אתם רוצים לקבוע

את הפיתוח למגרשים המצרניים. אנו נשתדל לעזור אך ישנן גם דרישות של מפעלים אחרים ולא רק שלכם.

אדר' עמינצח (בשם הרל"י) הכביש העליון לא מצרני לחלקה. ובנוסף על כך גם בצדדים צריך להתרחק ולא רק בפיתוח כלפי מטה. ומכאן - יגיעו המבנה עם הטריסה האחרונה למרחק של לפחות 12 מ'.

מאיר הראל (בשם הרל"י): מפעל היטרן בעל זכויות בהחלט לשני הכבישים העליון והתחתון כולל החתיכה הקטנה לתעשייה בתוספת - להם בצפון התכנית. אך יש לנהוג במידת ההגינות. הכביש התחתון נועד לשרת את היטרן וישנם מפעלים אחרים באזור שנוצר להם מצב דומה ואינם מתלוננים אלא רואים פלוס בקבלת שתי אפשרויות יציאה ממפעלם. וממילא היטרן מודים שהציוד הכבד מגיע מהכביש התחתון ועל כך לא רואה בכך פגיעה בהיטרן.

כשלב זה עזבו המתנגדים את אולם הישיבות.

מר א. אדרי א. לגבי קק"ל ברצוני להזכיר שהיא אינה בעלת הקרקע.
ב. לגבי הקצאת המגרשים - ישנה ועדה לא מחייבת בנושא איתורים בה מציעים למינהל היכן לשים מפעלים שונים לפעמים מקבלים המלצותיה ולעיתים לא. לבקשת היטרן אין שום מעמד גם הם וגם דיגיטל הם בעלי רשות בלבד. התיחסות הועדה לבניה למגורים ולתעשייה צריכה להיות תכנונית ולא קנינית. אני משחרר את הועדה מן ההתחייבות לגבי דיגיטל ואינטל.
ג. לגבי דיגיטל - נעשה מהלך עם דיגיטל אנו נגד סחיטה מן העירייה והמינהל אם רוצים נוציא אותם מן התכנית ואנו נבנה את מה שאנחנו רוצים במגרש למטה. היינו מוכנים לחלופין ללא תמורה, רצינו לעזור להם. אם הם מתעקשים אז מוטב שנוותר ונוציא אותם מן התכנית.

מר מ. כהן הדעת לא סובלת שבטרם גורם ממלכתי הקצה את הקרקע יתחשבו במי שיקנה אותה. גם מבחינה תכנונית קשה לבלוע את הבקשה להשאיר אותם במפלס גבוה כל כך.

מר מ. אדרי שהועדה תשקול תכנונית. זה מה שבעל הקרקע מבקש. אין בעל רשות יכול להכתיב לנו. אם לא יעמדו בתנאים אפשר להפר את החוזה.

הוחלט: לדחות את ההכרעה ואת המשך הדיון הפנימי לישיבה נוספת.

תכנית מס' 3450 א' שמיעת התנגדויות עם סעיף 106 ב

מר מ. כהן התכנית הופקדה בתאריך 24.1.91 בתאריך 27.6.91 נשמעו התנגדויות לתכנית. בבדיקת התכנית ותוך כדי ניתוח ההתנגדויות התברר כי בחלוקה מחדש מחלק מהמגרשים נלקח עד 46% לצרכי ציבור ומאחרים 29% עד 31%. בעקבות חוות דעת משפטית של מ"מ היועצת המשפטית לועדה. המתכנן עשה חלוקה חדשה. וראינו לנכון להציג אותה בפני הבעלים ולשמוע את דעתם. הם הוזמנו להשמיע את טענותיהם לתכנית בהתאם להוראת סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה.

גב' ד. ויסקינד הפרשות בתכנית המקורית מן המגרשים - כחולים היו גדולות יותר מאשר מאלו של המוסדות. ע"פ החלוקה החדשה: מגרש חדש מס' 3 מקבל שטח ע"ח השטח הירוק. מגרש חדש מס' 2 - גבולו זז כלפי מעלה. מגרש חדש מס' 4 - קיבל שטח ע"ח הרצועה הירוקה מצפון ועל חשבון חלק מן המוסד (מגרש חדש מס' 10). המעבר הציבורי עלה מעט צפונה. מגרש חדש מס' 5 עלה מעט וקיבל שטח מהשב"צ ומהמוסד. והדרך תצומצם לכ-7 מ'. מגרש חדש מס' 6 - קיבל שטח מהמוסד (מגרש חדש מס' 9) ויתר גבולותיו נשארים ובעינם. מגרש חדש מס' 7 - כנ"ל - רצועת שטח ממגרש מס' 9. מגרש חדש מס' 8 - כאן לא מופיעה החלוקה. אך בטבלה ישנה חלוקה למגרש חדש מס' 8 א' והמגרש חדש מס' 8 ב'. המגרש החדש מס' 8 בכללותו קיבל רצועה ממגרש חדש מס' 9. מגרש חדש מס' 9 קטן ב-395 מ"ר. מגרש חדש מס' 10 קטן ב-375 מ"ר. מגרש ביה"ס קטן ב-590 מ"ר. והשטח הירוק קטן בכ-251 מ"ר.

עו"ד עליאש (מייצג מגרשים 1,4,6) אין לי התנגדות לגבי שטחי המגרשים כפי שנקבעו בתיקון התכנית. יש לי הערה לגבי מס' יחידות הדיור בחלקה מס' 1 ע"פ הפרופרוציה צ"ל 36 יח"ד ולא 34 כפי שנכתב בטעות לדעתי. מיהו טעה עוד בחלוקה המקוית. בחלקה 9 יש 36 יח"ד ואצלנו 34 יח"ד למרות שהבדלים בינינו הם 21 מ"ר בלבד. תיקון נוסף - חלקה 48 מקורית נכנסת לתוך חלקה 4 בטבלה נכתב כאילו מקבלת פיצוי בחלקה 1. מבחינה חשבונאית זה אינו בעל משמעות. אך העודף של חלקה מקורית 48 צריך להינתן במגרש חדש 4 ולא במגרש חדש מס' 1.

גב' ד. ויסקינד אפשר פשוט לבטל את תת ההפרדה בחלוקה בין הבעלויות בטבלה.

עו"ד וייל (נציגה חלק מבעלים ממגרש חדש מס' 8) אנו מסכימים לגבולות החדשים. רצוני לבקש כי תצא המלצה מהוועדה המיוחדת כי לכשתהיה תכנית ויש משפט חלוקה - יצורפו מוסדות התכנון כצד בענין כדי שיהיה תאום בין עירית ירושלים ובין מוסדות התכנון.

עו"ד שגיא (נציג חלק מבעלים במגרש חדש מס' 8) אנו לא מסכימים לגבולות בהתאם להתנגדותנו הקודמת. אמנם מודים לועדה כי החזירו לנו, אך לא רואה בתכנית את מימוש החלטת הועדה לחלוקת המגרש לשניים. אנו מבקשים לראות לפני אישור סופי של התכנית את קו החלוקה בין המגרשים.

מר א. כחילה המגרש מתחלק ע"פ החלטת הועדה התשריט ויתוקן בהתאם להחלטת החלוקה.

עו"ד וויל אנו סומכים על מוסדות התכנון שהקו יעשה בצורה אופטימלית.

מר א. סויסה מבקש לציין לפרוטוקול עו"ד שפייר לא הגיע לדיון היום.

עו"ד עליאש אנו מבקשים לא לעכב התכנית ע"פ בקשתו של עו"ד שגיא.

מר א. אדרי אין למינהל הערות לגבי החלוקה מחדש.

מר א. כחילה אין לעירייה הערות לגבי החלוקה מחדש.

מר מ. כהן חברת חשמל הוזמנה ע"פ סעיף 106 ב' ואף שלחה מכתב התנגדות. אלא שלא יכלו נציגיה להיות כאן היום הם לא הצליחו ליצור קשר עם יו"ר הועדה לגבי דחית הדיון. הם מבקשים להופיע בפני הועדה ולשטח טענותיהם שכן יש לדעתם נימוקים כבדי משקל לקבל התנגדותם בשני מישורים. א. מורידים להם בורסיה הנוכחית כ-2/1 3 דונם שהם למלעה ממחצית ממה שהיה להם.

ב. בנוסף על כך שינוי כזה לא יתן להם אפשרות לבנות במקום תחנת משנה על פי תכנית המתאר המחוזית המייעדת המקום לתחנת טרנספורמציה.

מר א. כחילה מאחר שחברת החשמל לא התנגדה לתכנית בורסיה הקדמת לא מוצא סיבה עתה לתת להם אפשרות מבקש להחליט עוד היום.

גב' א. שטרנברג מציעה שגם המתנגדים הפוטנציאליים האחרים ישמעו ההתנגדות ולא רק הועדה שכן דבר תלוי בדבר.

מר א. סויסה מדובר כאן על סעיף 106 ב. אם נקבל התנגדותם אפשר להוציא עוד סעיף 106 ב'.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לשמיעת התנגדות חברת החשמל.

מר א. כהן התכנית 3601 קביעה במגרש מס' 18 שהיה בעל גודל נתון 88 יח"ד. תוך עבודה בשטח התגלה אתר ארכיאולוגי כשהוחלט לשמר אותו בתוך שטח ציבורי פתוח. בתוך כך החלט לחלק את מגרש מס' 18 ל-3 מגרשים כשבתיה יבנה הוסטל באנו לועדה לבניה למגורים ואמרנו כי המגרש הוא בן 997 מ"ר ואילו באחד המסמכים כתוב שהוא בן 1 1/2 דונם. ישנו שוני בין פרוטוקול החלטות. ופרוטוקול ישיבה לגבי השטח הנוסף שניתן להוסטל. מבקש להבהיר כי גודל מגרש ההוסטל יהיה בסכ"ה 2.5 דונם.

מר מ. כהן לדעתי גם בדיוור מוגן צריך לספק תנאים נאותים צריך שתהיה גם גינה. ארי טוען שישנה סתירה בין הגדלה של 1 או 2 דונם. אך אינני חושב שאף פעם דיברנו על הגדלה רק של 1/2 דונם.

מר א. כהן גם היום כשהמגרש הוא בן 2.5 דונם מקבלים 700 מ"ר חופשים מבינוי כלשהוא.

מר מ. כהן כן, אך מדובר בעיקר באספלט כתוצאה מהגדלת תקן החניה. כואב הלב לראות את הקשישים שמכניסים אותם לקופסאות קטנות ללא יכולת לראות ירוק. גם לתחשיב כלכלי צריך להיות גבול.

מר א. כהן משב"ש אינו עומד לבנות בית אבות אלא דיור מוגן. 80 דירות של 40-45 מ"ר משב"ש לא הגדיל את תקן החניה אלא משרד התחבורה. אך אפילו אחרי כל זה נשאר 700 מ"ר לגינה, מה עוד שיש איזור שפ"צ סביב. הרי משהו צריך גם להחזיק את זה.

מר מ. אדרי מציע 2,750 מ"ר גודל המגרש.

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה מתאריך 27.6.91 לגבי גודל מגרש ההוסטל ולקבוע כי:

- א. גודל המגרש להוסטל יהיה 2,750 מ"ר.
- ב. לבטל את הדרישה לכלול נספחי בינוי ופיתוח למגורים למעט ההוסטל שלגביו יצורף נספח בינוי ופיתוח בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מס' 11/91 ביום ג' כ"ו בכסלו תשנ"ב 3.12.91
יו"ר - א. סויסה

השתתפו:

א. איינשטיין	-	נציג מע"ץ
ש. דרעי	-	נציג ציבור
מ. ויזל	-	נציג ציבור
ר. זמיר	-	נציגת שר השכון
מ. כהן	-	מתכנן המחוז
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
ד. קאסוטו	-	נציג איגוד האדריכלים
ד. קפמן	-	נציג ציבור
ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים
ק. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור
י. שרון	-	נציג ציבור

נכחו:

י. בן פורת	-	נציג ציבור (מ"מ)
ד. ברגמן	-	נציג ציבור (מ"מ)
י. היימן	-	נציג ציבור (מ"מ)
ש.ז. זוננפלד	-	נציג ציבור (מ"מ)
א. ברזקי	-	מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
ג. ברנדס	-	מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
ד. ויסיקינד	-	מח' מהנדס העיר - עירית ירושלים
ג. יניב	-	יועץ סביבתי
א. בר	-	סגנית מתכנן המחוז
א. אלון	-	לשכת התכנון המחוזית
ג. בן ישראל	-	לשכת התכנון המחוזית
י. בן יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
ש. דוטן	-	לשכת התכנון המחוזית
ט. חפץ	-	לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
ל. קנטסוביץ	-	לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	-	מזכירת הועדה המחוזית

נעדרו:

מ. אדרי	-	נציג מ.מ.י
פ. בן ישי	-	נציגת שר הבריאות
ע. הרמן	-	נציג שר הבטחון

א. כללי

1. תכנית מתאר ארצית לדרכים - תמא/3:
א. שינוי מס' 12 - רוקח מזרח
ב. שינוי מס' 15 - מחלף גישה לראש העין
מובא לדיון על פי סעיף 52 בחוק התכנון והבניה.

אין לוועדה הערות.

2. תיקון טעות
בפרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית מס' 5/91 מיום 14.5.91 נשמט בטעות סעיף אישור תכנית מס' מי/632 - מרכז גיזו.
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3848 מיום 28.2.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ב. אישור פרוטוקולים

- פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 9.6.91
פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 28.7.91
פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מיום 3.9.91
פרוטוקול ועדת המשנה להתרי בניה מיום 5.9.91
פרוטוקול רשות רישוי מחוזית מיום 5.9.91
פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 15.9.91
פרוטוקול ועדת משנה נקודתית מיום 16.9.91
פרוטוקול ועדת משנה להתרי בניה מיום 8.10.91
פרוטוקול ועדת משנה לעררים מיום 8.10.91
פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מיום 15.10.91
פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מיום 20.10.91
פרוטוקול החלטות ועדת משנה להתרי בניה ממילא מיום 12.11.91
פרוטוקול החלטות ועדת משנה להתרי בניה מיום 12.11.91
פרוטוקול החלטות ועדת משנה לעררים מיום 12.11.91

- הפרוטוקולים הנ"ל (למעט 3 הפרוטוקולים מיום 12.11.91) אושרו ע"י מליאת הועדה בחתימת היו"ר. - הועדה מסמיכה את ועדת המשנה הנקודתית לאשר את הפרוטוקולים מיום 12.11.91 בישיבתה הקרובה.
מרחב תכנון מקומי ירושלים

ג. בקשה לערור בפני המועצה הארצית

3. תכנית מס' 3335 ב' - הקצאת שטח לסופרמרקט - פסגת זאב
בקשת מינהל קהילתי פסגת זאב לערור בפני המועצה הארצית על החלטת הועדה המחוזית לאשר את התכנית.

הבקשה לא נדונה.

ד. תכניות לאישור

4. תכנית מס' 1828 א' - הרחבות דיור - רח' טשרניחובסקי - שכ' רסקו
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3917 מיום 29.8.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

5. תכנית מס' 4071 - הגדלת שטחי בניה והתרת שימוש בחלל גג רעפים - הר נוף
הודעה בדבר התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3917 מיום 29.8.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

6. תכנית מס' 4238 - שינוי יעוד והשלמת קומת קרקע - רח' יששכר - בקעה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3921 מיום
12.9.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

7. תכנית מס' 3092 א' - תיקון טעות סופר - שכ' א-צוואנה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3924 מיום
26.9.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

8. תכנית מס' 4053 - שינוי יעוד מהריסה לשיקום - בית ישראל
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3924 מיום
26.9.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

9. תכנית מס' 4117 - שינוי יעוד למגורים 5 מיוחד ושפ"ץ - אבו טור
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3924 מיום
26.9.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

10. תכנית מס' 4171 - הרחבות דיור - רח' הורקניה - שכ' גונן
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3924 מיום
26.9.91.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ה. תכניות להפקדה

11. תכנית מס' 3160 א - הארכת תוקף תכנית בינוי - מלון - גבעת חנניה
מובא לתיקון החלטה מיום 15.10.91

מר סויסה בישיבת הועדה מיום 15.10.91 הוחלט "להאריך את תוקף תכנית הבינוי לשנה נוספת - קרי עד 17.10.92". יש לתקן את נוסח ההחלטה ולהחליט להפקיד תכנית שמטרתה הארכת תוקף הבינוי של תכנית מס' 3160 לשנה מיום פרסום דבר אישורה בילקוט הפרסומים.

הוחלט: א. לבטל את החלטת הועדה מיום 15.10.91.
ב. להפקיד תכנית שמטרתה הארכת תוקף הבינוי של תכנית מס' 3610 לשנה מיום פרסום דבר אישורה בילקוט הפרסומים.

12. תכנית מס' 1423 ג' - מלון דיפלומט - שינוי יעוד רחוב כפר עציון
ביטול החלטת הועדה המחוזית מיום 19.3.91 בדבר הפקדת התכנית מכיון
שהטיפול בה עבר לול"ל.

מר סויסה התכנית נדונה בועדה לבניה למגורים אך לא התקבלה לפני כן החלטה פורמלית לדון בה במסגרת זו. יש לבטל את החלטת הועדה בדבר הפקדת התכנית להעבירה לדיון במסגרת הול"ל.

הוחלט: א. לבטל את החלטת הועדה מיום 19.3.91.

ב. המשך הדיון בתכנית יהיה בועדה לבניה למגורים.

13. תכנית מס' 4043 - תחנת מעבר לאיסוף אשפה - מנחת
להעביר את התכנית לוועדת המשנה שליד המועצה הארצית לענין קוי בנין.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה מיום 15.10.91 בדבר הפקדת התכנית הוחלט
כי תנאי להפקדת התכנית הוא אישורה ע"י ועדת המשנה שליד המועצה
הארצית לענין קוי בנין.

14. תכנית מס' 3555 ד' - תוספת לבנין ראש העיר והריסת תוספות קודמות -
רחוב יפו
מובא להמשך דיון מיום 19.3.91

התכנית לא נדונה.

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

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

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

בפני הועדה הופיעו האנשים הבאים: י. גדיש, א. שיפרון, ר. דניאל, נ. ברמן, ד"ר רון לשם, ג. רייכמן, ר. גורל, ש. גלבר, ס. רטוביץ, י. סגל, ס. בואנג'ו, ג. אנטון, ש. ליכרמן, וע. סטרולוב

מר מ. כהן כביש מס' 1 - שקטע ממנו קיים כבר על פי תכנית מס' 2969 - מופיע כבר בתכנית המתאר הארצית לדרכים ורמתו נקבעה כדרך ראשית. בתכנית המתאר הארצית לדרכים נקבעו שני כבישים - מס' 1 ומס' 4 - שחוצים את העיר לאורך. מספר קטעים מכבישים אלו אושרו במסגרות של תכניות מתאר מקומיות וכבר נוצעו בפועל. הכבישים האלה אמורים לשרת הן את התחבורה המקומית והן את התחבורה ברמה ארצית והם אושרו גם במסגרת תכנית המתאר המחוזית. הבעיה העיקרית של הכבישים הנ"ל היא שהם לא עוברים "בקרקע בתולה" שאין מגבלות שונות משני צידי הכביש אלא עוברים במרקם בנוי.

תהליך התכנון היה ארוך ומורכב. הטיפול בתכנית החל ביולי 90 והמשרד לאיכות הסביבה התבקש לתת הנחיות. הכנת התסקיר נמשכה מדצמבר 90 ועד אוקטובר 91 - מועד בו הועברה טיוטת התסקיר למשרד לאיכות הסביבה כדי לקבל הערות.

הדיון בשלב זה אינו לגבי השאלה בצורך בכביש הזה. הצורך בכביש הזה ברור מכיון שהוא מהווה את אחת השדרות המרכזיות של מערכת הכבישים האורכית בירושלים. השאלה היא מהו הפתרון התכנוני עצובי הנכון לקטע הזה של הכביש.

ישנם ארבעה נושאים ראשיים שצריך להתייחס אליהם בדיון הפנימי:

- א. מדובר בפתרון של מערכת כבישים בשני מפלסים ולא במפלס אחד ולעובדה זו ישנם היבטים עיצוביים במיוחד בירושלים. בעבר היתה כבר ביקורת לא מועטה לנושא זה והטענה העיקרית היתה שירושלים אינה ככל הערים ואי אפשר להעביר בה מערכת כזו של כבישים שאולי אופיינית לערים מודרניות במערב. הויכוח בנושא זה לא הסתיים וכתוצאה ישירה מכך, תכנית מערכת הכבישים שהיתה מונחת ביסוד תכנית האב לתחבורה בירושלים לא הגיעה לכלל מימוש ואין לה תוקף סטטוטורי. הפועל היוצא מזה הוא הצורך בדיון בפתרון התכנוני של מערכת הכבישים הזו.

ב. במודל נראה הכביש במתכונתו הסופית אך על פי מסמכי הרקע ועל פי

תסקיר ההשפעה על הסביבה נמצא שהוא יבוצע בשלבים. השאלה היא האם לעגן את השלבים השונים בתכנית ומהן התוצאות הסופיות של כל שלב ושלב.

ג. האם הפתרון המוצע על כל הבעיות של היקפי התנועה החזויים באזור זה בעתיד, בטווח הקצר ובטווח הארוך יותר הוא הנכון. כבר היום המצב קשה, האם הכביש המוצע יפתור את הבעיות הסביבתיות הקיימות כאן ומהם הפתרונות המוצעים.

ד. תחזיות התנועה ומערכת הכבישים הכוללת בצפון העיר. התכנית המוצעת יוצאת מתוך הנחה שבנוסף לכביש המוצע בה יאושרו ויבוצעו עוד מספר כבישים בצפון העיר ולכן התחזיות לתנועה בקטע זה של הכביש מגיעות לנתונים מסויימים המשליכים על הקפי פליטות המזהמים.

גב' ברזקי כביש מס' 1 איננו כביש כלל ארצי שעובר דרך ירושלים, זה לא הפרופיל שלו וזו איננה מטרתו. הוא כביש תוך עירוני עם חתך שמתאים לעומסי התנועה שקיימים היום בירושלים ועתידיים להיות בה. גם הצמתים שלו והמעברים שלו ושלבי ביצועו מתוכננים לכביש תוך עירוני. את נחיצותו של ההכביש כל אחד מבין.

בשלב זה הראתה גב' ברזקי מספר שיקופיות והסבירה אותן.

גם מר כהן אמר בתחילת דבריו שאין למעשה חילוקי דעות באשר לנחיצות הכביש אלא שאת השאלות שעולות היא איך כביש מסוג זה משתלב במרקם האורבני של ירושלים. לדעתי המקום שבו אמור לעבור הכביש אינו בעל מירקם אורבני כזה שלא ניתן לסלול בו כביש כזה. לדעתי הכביש נמצא פה בקנה מידה שהוא ראוי לו והאיזור ראוי לו.

העבודה נעשתה ע"י צוות של מתכננים ואנשי היחידה לאיכות הסביבה שמהם התקבלו הנחיות והיה כל הזמן היזון חוזר בינם לבין המתכננים. על פי ההנחיות עוצב הכביש, המסלעות, המגננות וכו' וזה למעשה פרי של דרישות אקוסטיות ועיצוביות.

מר רטוביץ (מתכנן תנועה) הבעיה התנועתית הקיימת בשטח הולכת ומחמירה והפרייקט המוצע בא לפתור את הבעיה אחת ולתמיד.

הפרייקט כולל את דרך שכס - שנשאר בתוואי הקיים שלו ומוביל לכיוון דרך רמאללה, כביש מס' 9 מכיוון רמות למעלה אדומים ולכביש מס' 13, וצומת הגבעה הצרפתית - רחוב ההגנה שנשאר במקומו. כביש מס' 1 בקטע הנדון מהווה המשך לדרך שכס על גשר מעל לצמתים הקיימים ומתחבר לקטע הצפוני של כביש מס' 1.

נוסף לשני המסלולים של הכביש, ישנו מסלול נפרד לתחבורה ציבורית דו-סטריט שמתחבר למסלול הקיים היום בקטע הדרומי של הכביש.

התנועות בצמתים הם כדלהלן: מי שרוצה להגיע לרחוב ההגנה פונה מדרך שכס ימינה. נכנס לרחוב ההגנה ומשם ממשיך כמו היום. כנ"ל מרחוב ששת הימים. מדרך שועפט תהיה כניסה שמאלה כמו היום לרחוב ההגנה בשני נתיבים.

לכיוון דרום, בנוסף לשני הנתיבים לפני שמאלה, יהיו 3 נתיבים נוספים מדרך שכס, דרך רמאללה בצפון או מכביש מס' 9 שימשיכו דרומה. הנתיב השלישי הוא התחלת הנתיב לתחבורה ציבורית.

צומת דרך שכס עם כביש מס' 9 נשאר כמעט במתכונתו הקיימת, עם תוספות קטנות כדי לשפר את הקיבולת, ומכאן מגיעים לגשר שעובר מעל כביש מעלה אדומים. בנקודה זו יש מחלף ויש רמפה שיורדת מהגשר למפלס הצומת הקיים, מאפשרת פניה ימינה לכיוון מעלה אדומים ופניה שמאלה לכיוון דרך רמאללה. מכיוון צפון תהיה רמפה שתאפשר כניסה לצומת הקיים עם כביש מס' 9. מצומת כביש מס' 9 מגיעים לצומת שמאפשרת גם פניה שמאלה בשני נתיבים כדי לעלות על כביש מס' 1 לכיוון צפון. הגשר מורכב מ-4 נתיבים, 2 לכל כיוון.

בשלב א' מוצע גשר לכיוון דרום מעל צומת הגבעה הצרפתית. לכיוון צפון נעים על פני הקרקע. מכיוון מעלה אדומים יפנו שמאלה ויגיעו ישר לצומת רמות אשכול - תוך כדי שימוש בגשר הסופי וע"י כך יעקפו את שני הצמתים הפקוקים העיקריים.

מפסגת זאב נוסעים בכביש מעלה אדומים כמו היום, מגיעים לצומת חדשה ובה - מי שרוצה להמשיך לכיוון העיר, עולה על חצי גשר מעל לגבעה

הצרפתית ונוסע בכביש מס' 1 ומי שאינו רוצה להגיע העירה ממשיך כמו היום עד הצומת הקיימת ומשם פונה לאן שרוצה.

בשלב ב' - תהיה נסיעה חופשית על כביש מס' 1.

מר מ. כהן בתסקיר ההשפעה על הסביבה דובר על 3 שלבים וכאן דובר על 2 בלבד.

מר גדיש ניתן לסלול את הכביש בשלבים או לבצע הכל יחד.

מר רטוביץ מה שיזין את הכביש הזה זו התחבורה מפסגת זאב, מהבניה באזור תכנית 3000 ב' ובהמשך הפיתוח של צפון ירושלים.

גב' ברזקי בפסגת זאב מתוכננות כ-13,000-10,000 יחידות דיור, בנוה יעקב כ-5,000 יחידות דיור, בשטח תכנית 3,000 ב' כ-10,000 יחידות דיור וברכס שועפט כ-2,000 יחידות דיור כל אלה יזינו או מערכת הכבישים המתוכננת, וזה חוץ מהדיירים במעלה אדומים ובתוספת לכלי הרכב שעוברים עתה בכביש. כל התכניות האמורות מאושרות וחלקן הגדול כבר בביצוע.

מר מ. כהן בתחזיות המונחות ביסוד התכנית לקחו בחשבון 14,000 יחידות דיור במגזר היהודי ו-12,000 יחידות דיור במגזר המערבי - סך הכל 26,000 יחידות דיור.

גב' ברזקי כביש הטבעת המזרחי המתוכנן כלל לא רלוונטי לדיון היום. כביש מס' 1 מחליף את כביש רמאללה וכביש מס' 13, והוא כביש אורך יותר מהיר.

מר לשם הטיוטא של תסקיר ההשפעה על הסביבה הועברה למחלקה לאיכות הסביבה ויש לגביה ביקורת מקצועית. המחלקה לאיכות הסביבה הינה מקצועית - אנו מבצעים מדידות זיהום אויר בשטח - באמצעות ניידות - בדיקות רעש ונושאים נופיים. ל-3 הנושאים האלה התייחסנו בתסקיר. כדי לתאר את המצב הקיים יצאנו לשטח ועמדנו על הבעיות הקיימות בצומת המתוכננת. גלינו שהמצב מבחינת זיהום אויר בגלל התחבורה עולה על התקנות הקיימות. הכביש פקוק לחלוטין. רמות זיהום האויר לצד הכביש הגיעו עד 40% מעל לתקן. בצענו מדידות רעש וחיזוי לזיהום אויר. התוצאות מוצגות בתסקיר והן מתבססות על נתונים שנאספו במשך מספר שנים מתחנה מטאורולוגית ומתחנת ניתור שפועלת בירושלים.

בהסתמך על כל הנתונים שנאספו ונאגרו על ידינו, ביצענו תחזיות לגבי המצב שיקבע עם הקמת הפרויקט. בתהליך של היזון חוזר עם המתכננים נתנו ההסתייגויות והדרישות שלנו לגבי כל שלב ושלב והם ניסו לעשות את ההתאמות המתאימות על מנת להגיע להשפעה מזערית של הפרייקט על מבני המגורים. בחנו גם חלופות שונות. בתהליך זה הגענו למסקנה שאין אפשרות למנוע לחלוטין את כל הבעיות הסביבתיות, אפשר רק להקטין אותן. כל הנסיונות למנוע רעש וזיהום אויר נוסו בתהליך של היזון חוזר עד שהגענו לפתרונות שמקובלים עלינו היום. בקטעים שונים של הכביש יהיו אמצעי מיגון, צמחיה ואזורים ירוקים שהם חלק מהמערכת התכנונית הקיימת ושננקטו על מנת להקטין את אותם ריכוזים גבוהים של זיהום אויר ומפלסי רעש גבוהים ותמיד ראינו לנוכח עיננו את האיכות האסטטית של הפרויקט. לכן גם לא יכולנו להמליץ על מיגון מוחלט של הבתים, לסוללות או לקירות גבוהים וחפשו פתרונות במבני המגורים עצמם. בסופו של דבר התסקיר מדרג את כל מכלול הפתרונות במסגרת הפרויקט עצמו אך באותם מקומות שלא הצלחנו לתת את המיגון במסגרת הפרויקט עצמו הצענו פתרונות שנוגעים לבתים. זיהינו מספר דירות שלגביהם נצטרך לתת את הדעת במהלך התכנון המפורט. מדובר על מספר דירות מוגבל, הנתונים המדויקים מופיעים בתסקיר. המודלים שנבדקו הם מודלים מוכרים, הם נבחנו ע"י המשרד לאיכות הסביבה והתקנים שעליהם עבדו מקובלים בחו"ל ומאומצים כאן בארץ.

מבחינת נפחי התנועה נלקחו בחשבון נפחי התנועה המירביים החזויים לשנת 2010. התייחסנו למצב הקשה ביותר שהתהווה בקטע זה מבחינה תחבורתית.

בתשובה לשאלה האם התנאים הסביבתיים שיווצרו ע"י הכביש החדש ירעו את המצב הקיים או שהקביעה היא שעכשיו המצב קשה ובעתיד יהיה קצת פחות גרוע ציין מר לשם כי עד המצב הגרוע ביותר ישנם מספר שלבים כלומר, יש שלב שפרק זמן מסוים המצב יהיה גרוע ואח"כ יוטב ובהמשך, בעיקר עם השלמת כבישי הטבעת המצב יהיה הרבה יותר טוב מהקיים היום. אני לא יכול לאמר בודאות שלא יהיו בעיות מכיוון שמפת השטח משתנה. תהיה הטבה במספר מקומות מבחינת מפלסי הרעש ובאותם מקומות שאנו יודעים שלגביהם תהיה הרעה אנו מחפשים פתרון במסגרת המבנה. כנ"ל לגבי זהוים אויר. במקרים בהם יש תנאים תמורים מאוד, אנו מטיבים, כיוון שהתנועה זורמת יותר ולא יוצרת פקקים אך הדבר לא קורה בכל נקודה ונקודה לאורך התואי. יש נקודות שלגביהן יש לנו בעיה, היקף הבעיה מצויין בדו"ח. אין זו בעיה שלא ניתנת לפתרון והשאלה היא מהי רמת המיטרד. כשמדובר על רמת מיטרד של זהוים אויר מתיחסים למספר ימים בשנה שבהם יש חריגה קלה מעבר לתקן המותר.

גב' ברזקי הסקר נעשה ללא התייחסות לכבישי הטבעת וזה כאילו המצב הרע ביותר. אם יהיו כבישי טבעת המצב יוטב.

מר מ. כהן התחזיות נעשו בהנחה שכביש מס' 20 יסלל, שקטע כביש מס' 4 לפחות מנקודה זו עד היציאה מהעיר יסלל ושכביש מס' 9 עד לצומת מוצא יסלל. זהו המצב האופטימלי. ישנן תחזיות לשנת 1994 ולשנת 2010. ההנחה היא שכבר בשנת 1994 הכבישים האלה יהיו סלולים. לא התייחסו לכבישי הטבעת המזרחיים.

מר בן פורת זהו כביש בין עירוני.

גב' רווה בתחילת דבריו טען מר לשם כי רמת זהוים האויר הנוכחית עולה על המותר ב-40% וכן ציין שיש נקודות בעיתיות. השאלה היא בכמה משתפר המצב בנושא זה ובנושא הרעש.

מר לשם הנושא מוצג באופן מפורט בתסקיר. יש רשימת מבנים מסודרת ומפה המראה בדיוק כל מבנה. לגבי כל מבנה צויינו הבעיות הספציפיות לו ובמיוחד לגבי הקומות הספיציפיות שלא מקבלות הגנה מתאימה מבחינת זהוים אויר.

מבחינת זהוים אויר ישנם 3-4 מבנים שבשנת 2010 יהיה בהם מיטרד אך אין זו בעיה אקוטית. מדובר בבית אחד בגבעה הצרפתית, בבנין בית הספר ובבית ערבי שנמצא באזור כביש מעלה אדומים כיוון ששם ישתנו נפחי התנועה. מבחינת רעש מדובר על כ-50 דירות שלגביהן לא פותרים את הבעיה מבחינת התקן. הפתרון המוצע להם הוא במסגרת חזית המבנה כלומר, חלונות כפולים, איורור כזה או אחר - על מנת שאפשר יהיה להמשיך לתפקד בבית בתנאים סבירים. על כל פנים - בד"כ מדובר על שתי הקומות העליונות בבנינים.

מר יניב מבקש שיורחב הדיבור לגבי הנסיון בארץ בטיפול בחזיתות הבתים.

מר סויסה האם נבדקו חלופות שונות בתואי הכביש.

מר לשם בדקנו חלופות בתואי הכביש. בדקנו את החלופה שמכונה "חלופת יגר" היא מקבלת ביטוי בתסקיר. היא נבדקה ברמה העקרונית וגלינו שהיא תחמיר את המצב מבחינה סביבתית. על פי החלופה כביש מס' 1 צריך לעבור בסמוך לשועפט - ממש בחדרי המגורים של המבנים הקיימים שם בצפיפות גבוהה. מבחינה סביבתית, ניתוק השכונה או חלקים ממנה הוא הרבה יותר דרסטי. על פי התכנית המוצעת אפשר להתרחק בכ-50 מ' ממבני המגורים. במצב הזה, בעיות נפתרות במסגרת הגשר. הבעיות הקיימות ברחוב ההגנה הן בעיקרן פועל יוצא של אי קיומו של הגשר שהוא אחד מהאלמנטים למסיכת בעית הרעש. בקטע הדרומי יותר יש בעיות כי שם הגשר אינו קיים.

מר היימן אם כך הכביש במצבו הנוכחי ישאר כך גם במצבו העתידי.

מר לשם הוא קצת רחב יותר אך הבעיות קיימות וקשה לפתור אותן ולכן ההצעה שלנו היא לפתור אותם במסגרת הבתים הקיימים. בארץ אין נסיון רב בתחום הזה. בחו"ל זה מאוד מאוד מקובל. ישנן רמות שונות של טיפול בחזיתות הבתים. בד"כ מדובר על חלון כפול מסוג מסוים. בארץ ישנם חלונות כפולים בעלי איכות בידוד גבוהה ואפשר ליישם אותם במסגרת התכנית הזאת, או בתכניות מפורטות או בהתאם לבדיקת צרכים אמיתיים של המצב שיהווה בשטח בעתיד.

מר ברגמן האם צפויות בעיות נוספות לאורך הכביש?

מר לשם בדקנו גם את הנושא ההדרולוגי. לא זהינו בעיות סביבתיות אמיתיות נוספות שיכולות להתעורר.

מר נקמן האם נערכה בדיקה נפרדת לשנת 1994 ובדיקה נפרדת לשנת 2010?

מר לשם כן. הנפחים הצפויים לגבי התנועה בכל שנה ושנה הורצו ותמיד נלקח בחשבון המצב החמור מבין כולם. הבסיס להתייחסות הוא בסופו של דבר נפח התנועה שיהיה בשנת 2010.

מר גורל בנושא הטיפול בחזיתות - הפתרון של זיגוג כפול מקובל מאוד בחו"ל אך יש לזכור כי מזג האוויר בחלק ממדינות אלה שונה מזה אצלנו. בירושלים הטיפול צריך להיות שונה, יש לבחון אלטרנטיבות שונות כמו למשל משהוא הדומה למסתור הכביסה.

מר לשם יש טכניקות נוספות כמו הצללה אך הכל זה פונקציה של מפלס הרעש שאנו צופים.

מר סוסיה מבקש ממר גורל להתייחס לתסקיר.

מר גורל הנושאים העקרוניים לגבי כביש בסדר גודל כזה הם רעש וזיהום אוויר. נושא נוסף שחשוב במיוחד בירושלים הוא הנושא הנופי. הנושא הבעייתי הוא איכות האוויר ויש לו גם השלכות צדדיות. אחרי שהורסים את הכביש כבר "אין לו אבא". לפעמים התחזיות יכולות להיות שגויות כי במציאות קורים דברים לא צפויים. בסופו של דבר נראה לי שרון עלה על הבעיות העיקריות ואפילו החמיר עם עצמו. ישנם מצבים שבהם המטאורולוגיה תשפיע יותר והמטרדים יהיו קטנים. בנושא הרעש הרבה יותר פשוט לטפל. המתכנן הגביל את גובה הקירות האקוסטיים - מבחינה חזותית זה נכון אך נוצר מצב שנשארו דירות שיש לטפל בהן בחזיתות המבנים. אפשר אומנם להגביל את הקירות האקוסטיים אך השאלה היא לאיזה גובה הם יגיעו ואיך זה יראה מבחינה חזותית.

מר לשם המלצנו על אזור מקורה בקטע הצפוני של הכביש וזה נותן פתרון אקוסטי וגם פתרון נופי אך לא בכל מקום ניתן להגיע לפתרון כזה. בקטע הגשר יש הצעה למעקות הסמוכים לכביש שמטרתם למנוע רעש מהתנועה על הגשר בעוד שהגישור עצמו מהווה מחסום רעש לבתים שמצויים בצד אחר של הגשר. ישנם קטעים שבהם לא ניתן להגיע לפתרון כזה והפתרון היחיד זה קיר תמך בגובה 18 מ'. אך זה לא סביר בליבה של העיר ולא בא בחשבון, לכן הפתרון במקומות אלה הוא בחזית הבנינים.

מר בן-פורת אם ישתלו שם עצים גבוהים - אלון לדוגמא - זה יפתור את הבעיה?

מר לשם כדי שעצים יפתרו את הבעיה יש צורך בעומק של מטרים רבים - ולא רק שורה או שתיים של עצים - וכאן אין מספיק שטח.

גב' ברזקי מבקשת התייחסות לבעיות הארכטקטוניות והאורבניות שהתעוררו בעקבות המפגעים האמורים.

מר היימן האם נבדקה אפשרות לשנות את הבנינים בגבעה הצרפתית, למשל ע"י תוספת חדר ב-90 מעלות.

גב' ברזקי זה מה שנקרא טיפול בחזית. לא בדקנו אפשרות ספציפית כזו אלא אמרנו שיש בנינים שבהם יש צורך בטיפול בחזית.

מר נקמן חוזר על שאלתו - מה היסוד לבדיקה בשנת 1994 ובשנת 2010.

מר לשם לקחנו את האפשרות הגרועה ביותר שיכולה להיות מבחינת נפחי התנועה שקיימים במערכת הכבישים כאן מבלי לקחת בחשבון את כבישי הטבעת.

גב' זמיר האם נבדקה השפעת התנועה על אותם בתים בעייתיים אם כביש מס' 1 לא יסלל?

מר לשם השואנו מצב קיים לעומת מצב חזוי ויש בטבלאות התיחסות מפורטת לגבי הסיטואציה הזאת. אפשר לתת תשובה מדעית ולאמר בבית X המצב משתפר ובבית Y הוא נעשה יותר גרוע. מבחינה כמותית במסגרת התכנית הזאת מגיעים לפתרון האופטימלי.

מר נקמן יש בעיה טכנית עד מודלים תחבורתיים והיא שהם אינם יכולים לתת תחזיות כשהם עובדים במצב של רביה פלוס כלומר כל מודל עומד במצב סביר. אם לוקחים את מצב הכבישים היום עם נפח תנועה של 2010 יתקבל מצב אבסורדי ואי אפשר לקלוט דבר כזה במודל.

מר מ. כהן הנחת היסוד שלפיה הוכן המסמך היא שישלימו את כל בנית יחידות הדיור בפסגת זאב ובשאר השכונות בצפון ירושלים. הנחה נוספת היא שכביש מס' 1 - בשלבו הסופי עד נה יעקב יסלל וכמו כן גם כבישים חשובים נוספים בצפון העיר. על פי הבדיקות, היום עוברים כ-5,000 כלי רכב בשעת השיא, בשנת 1994 - בהנחה שכל הבניה תבוצע ולא יהיו כבישים נוספים לא יתכן שתשאר אותה קיבולת. תחזיות התנועה צריכות להשתנות.

מר סגל (אדריכל נוף) מערכת הכבישים המתוכננת והקיימת עוברת - באזור עם תנאים מצויינים בתוך המיגזר העירוני של ירושלים. לכל אורך הצד המערבי של הגבעה הצרפתית ישנה חניה כפולה של 18 מ' עם פס ירק ורוב הבתים רחוקים מהכביש. אין צורך להזיז בתים כדי לסלול את הכביש והשטח המגוון ישאר ירוק ואף יגדל. בשלב הסופי של הכביש יפתח גם מבט אל העיר העתיקה ומבחינה יצוגית זו כניסה יפה לעיר. הרעש והמטרד יקטנו כי לא יהיו פקקים ומכוניות לא תעמודנה ברמזורים או תעצורנה באופן פתאומי ליד המעברים. התנועה עוברת על גשרים עם שיפועים מאוד נוחים. לכל זה מוסיפים קירות מגן שמשפרים את מצב הבתים. יש לקחת בחשבון שלכל הבנינים בגבעה הצרפתית לאורך הכביש יש גמלון אטום לכיוון הכביש. אמנם ישנה פגיעה אך בתוספות קירות המיגון והמעקה הגבוה אנו ממגנים את הרעש מכיוון הגשרים.

בנושא המצוק הלבן בצומת מעלה אדומים - האפשרות האחת להשאירו כפי שהוא, אפשרות שניה לבנות קיר מגן עד לגובה של כ-15 מ' והאפשרות השלישית - היא חצי מנהרה שנותנת פתרון לבעיות הרעש. בשלב הסופי יהיו פחות מטרדי רעש גם אם כמות כלי הרכב תגדל. ברור שהתנועה לא תגדל יותר מאשר הקיבולת האפשרית של הכבישים. תיינה גם חלופות אחרות.

באשר לאנדרטאות הקיימות בשטח, האחת של מלחמת השחרור והשניה בצד המערבי של הכביש. האנדרטה בצד המערבי של הכביש לא נפגעת ותהיה אליה נגישות של הולכי רגל. האנדרטה השניה חייבת לזוז. בכניסה לעיר ישנו קטע של יער רמות ובתוכו אנו מציעים חניה למי שצריך להגיע לאנדרטה עם צומת מרומזת וגישה נוחה.

מר מ. כהן הכניסה לעיר היא במרחק 5 ק"מ מכאן.

מר סגל זהו שער מזרח לעיר וכניסה נוספת תהיה מכביש מס' 9. בכל השטחים יש מספיק מקום לנטיעות וירק. הגשר עשוי מקורות בטון ללא ציפוי אבן כדי שמראהו יהיה קל יותר. המעקה של הגשר מגיע לגובה של 3.20 מ' מהכביש ויש לו לוחות זכוכית לשוות לו מראה קליל ולתת מיגון אקוסטי. גובה המעקה הדרוש מבחינת תנאים טכניים הוא 1.10 מ' מעל זה יש עוד מעקה של קורות בטון וזכוכית.

מר קאסוטו רוצה להבהיר שגם אם הכביש יאושר אין זה אומר שהפתרונות הארכיטקטוניים שלו מאושרים.

מר סויסה האם ביצוע הכביש יחל מיד עם אישור התכנית?

מר גדיש הדבר הלוחץ ביותר הוא הבניה הקיימת והחדשה בפסגת זאב. אנו מניחים שתהליך אישור התכנית יקח כחצי שנה. כבר בשבוע הבא נתחיל בהרחבת כביש מעלה אדומים לנתיב נוסף. לזה יצא כבר מכרז. אנו נמצאים בשלב של מכרז לשיפורים בתוך צומת כביש מס' 9 מעלה אדומים כביש רמאלה. תוך שנה וחצי עד שנתיים נחל בבניית הגשרים בשלב א'.
באשר לעלויות - בשלב א' מדובר על 15 מליון שקל, שלב ב' - כפול מזה. יש תאום עם משרד השכון. יתכן ששני הכבישים יתחברו ביחד ואפשר יהיה לעבור ישר משלב א' לשלב ב'. המימון הוא 70% של משרד התחבורה ו-30% מהעיריה. כביש מעלה אדומים הוא במימון משרד השכון.

מר נקמן יתכן שאכלוס פסגת זאב בחודשים הקרובים לא יחמיר את המצב בשטח כי עושים את כל מה שניתן לבצע על פי התכניות המאושרות.

מר גדיש בשלב זה אנו עובדים רק על פי תכניות מאושרות, ההרחבות מיזעריות והיתר זה טיפול נופי.

מר מ. כהן אין שום ספק שיש צורך בכביש מבחינה תחבורתית והתפתחות צפון ירושלים. יחד עם זאת חשוב שכל הבעיות יועלו כבר היום לדיון ושהם יקבלו ביטוי בהחלטה להפקדת התכנית.

- בעיה ראשונה היא נושא שלבי הביצוע. כפי שהדברים הוצגו בפנינו לא ברור האם קיר המגן למשל יבנה בשלב ראשון כשיש רק חצי גשר או שיבנה רק בשלב השני - כשיהיה כל הכביש. קביעת שלבי הביצוע צריכה להיות מלווה עם הנחיות נוספות שמשליכות על הנושאים הנדונים עכשיו.

- בעיה נוספת היא עיצוב הגשר - כבר בשלב זה יש לקבוע את עיצוב הגשר כי יש לזה השלכה על ההיבטים הסביבתיים שהוצגו ע"י מר לשם. אחת הבעיות המרכזיות שיש להתייחס אליהן היא הבעיה החזותית ומיד עולה השאלה באיזה גוון יהיה הבטון או חומר הבניה שממנו יבנה הגשר.

- הקיר האקוסטי בגובה של כ-3.5 מ' - צריך לקבל ביטוי מדויק ומחייב במסמכי התכנית.

- בנושא הגשר - המודל לא מציג בצורה נכונה ומדויקת את היחס בין המפתח של הגשר למטה לבין חלקו העליון - שהוא קיר המיגון האקוסטי שכולל חגורת ביטון בגובה של 3.70 מ'. האלמנט האקוסטי של הגשר מהווה כ-40% ממנו וזה לא בא לידי ביטוי במודל. בתשריט. לדעתי היחס בין המפתח למטה לבין החלק העליון של הגשר צריך להיות יותר גדול.

- בחלקים מסוימים לאורך הכביש ישנם קירות תומכים/מגן בגובה שבין 4 ל-8.5 מ'. אין לזה ביטוי מדויק במסמכי התכנית. גם הפתרונות העיצוביים - נופיים צריכים לבוא לידי ביטוי חד משמעי בתכנית.

- באשר להשפעות הסביבתיות - הסתמכנו על נתונים מטיוטת התסקיר ועל נתונים שניתנו לנו מנציגי תכנית האב לתחבורה. יש לקבוע מהם שלבי הביניים ואיזה השפעות סביבתיות תהיינה בכל שלב ושלב. לזה צריכה להיות תשובה חד משמעית ולא רק בטיטת התסקיר.

- בנוגע לבעיות רעש וזיהום אויר - יש מספר בתיים שכפי הנראה יסבלו מהרעש בתנאים הגרועים ביותר ויתכן שכבר היום הם סובלים.

- הפתרונות המוזכרים בתסקיר - כמו למשל התקנת ממירקטליטי, שינויים תנועיתיים, שתילת עצים וכד' - יפים לתסקיר אך יש לזכור שחלקם הם נושא לחקיקה ואינם בשליטת העיריה ולא בשליטת המשרד לאיכות הסביבה. אי אפשר להפקיד תכנית עם פתרונות כאלה לבעיות הרעש וזיהום האויר.

מר לשם הנושא של הממיר הקטליטי אינו המלצה לפתרון הבעיה אלא התפתחות טכנולוגית זו או אחרת ויתכן שמעבר לתחזיות החמורות ביותר תהיה הטבה אם זה יכנס לשימוש. אין זה תנאי לקיום התכנית.

מר מ. כהן באשר לבעיות של איכות האויר - ההנחה היא שמהירות הנסיעה תהיה X. אך לא לוקחים בחשבון שהיא תהיה פחותה מזה בגלל תאונה או איזו שהיא תקלה אחרת אפשרית.

- התכנית פותרת את בעית העומס בצומת הגבעה הצרפתית. אך יש לקבל סקירה איך מתפזרת התנועה מכאן ואילך וזאת בהנחה אופטימלית שביצוע הכבישים יצא לפועל בשנים הקרובות. החשש הוא שהבעיה בצומת הגבעה הצרפתית תיפתר אך הבעיה תעבור לצומת אחרת.

גב' זמיר למה לקח כל כך הרבה זמן להכין את התסקיר ותוצאות הבדיקות. בועדה מחוזית אנו צריכים להעיר תשומת לב העיריה שאין אנו שבעי רצון מקצב העבודה.

- האם נבדק עומס התנועה בתנאי שלום עם ירדן ומהן ההשלכות של זה על צומת מעלה אדומים.

- טיפול בבתים שסובלים מרעש - לא באמצעים אקוסטיים או ארכיטקטוניים אלא למשל ע"י שינוי יעוד השטח של מספר בתים שדי מנותקים למעשה מהשכונה - ממגורים למשרדים. אפשר להציג את האופציה הזאת לתושבים, יכול להיות ביקוש לזה, זה פונקציונלי מבחינת תפקוד העיר ויתכן שזה לא יפגע בערך הנכס. הצעה אחרת היא אולי להקל על הדיירים בתשלומים עבור חשמל למיזוג אויר באמצעות הקלה בתשלום ארנונה. במילים אחרות - הפתרונות יכולים להיות אדמיניסטרטיביים ולא דוקא תכנוניים או ארכיטקטוניים.

מר היימן בכל בוקר ישנם שני פקקים - אחת בצומת הגבעה הצרפתית ואחת בדרך שועפט. ההתעלמות מהפקק בדרך שועפט - מוזרה בעיני. כביש מס' 1 העתידי, אמור למשוך כמויות תנועה גדולות יחסית מכביש שועפט היום אם כי תכנית מס' 3,00 ב' מדברת - על האזור כצומת מסחרי מרכזי בצפון ירושלים.

נפחי התנועה שבאים מצפון לדרום בכביש שועפט מתמזגים בצורה טבעית לחלוטין בתכנון הקיים פה. הבעיה היא בכיוון ההפוך והכוונה היא ללמעלה מ-50% מכלי הרכב שמגיעים לצומת זו ופונים לשועפט ולדרך רמאללה ולא לכיוון כביש מס' 1 למעלה אדומים. כלומר ב-10-5 השנים הקרובות, לפני שיפתח המשכו של כביש מס' 1 לתנועה 50% מנפח התנועה יסע בנתיב אחד בלבד. מדובר על נפחי תנועה גדולים מאוד וזה אומר שברמזור יהיה פקק תנועה שיחסום את כביש מס' 1. כל זה יקרה כל עוד המשכו של כביש מס' 1 לא יסלל.

באשר לעיצוב הגשר - יש לי תחושה שיעיצבו תוכנן בשני שלבים קודם נפתר הנושא מבחינה ארכיטקטונית הנדסית ואח"כ הולבש עליו מגן רעש. לדעתי "הכתר" הזה כבד מאוד ואפשר, באותו עקרון תכנוני להגיע לפתרון קל ואורירי יותר.

מר בן פורת א. האם נלקחה בחשבון התנועה שתגיע מאזור תל-אביב. בזמנו דובר על כך שהכביש הזה יהיה הכביש הראשי לתל-אביב ואז יתנקזו אליו כלי רכב גם מכביש השרון, גם מכביש מס' 6, וכל התנועה הרגילה מגוש דן. ב. בשיפולי הדרך אפשר לטעת שורת עצים, היא תהיה גבוהה יותר מהמחסום המתוכנן על הגשר ותחסום את הרעש.

מר קאסוטו מסכים עם דברי מר היימן. פתרון המעקה על הגשר לא נראה לי. תוכנן מעקה אקוסטי אך השאלה היא אקוסטי למה? למכונית שנוסעת בכביש ורוצים שהיא לא תשמע בבנין? לדעתי זה לא יעבוד כי יש כאן רפלקטור והרעש של המכוניות ישמע הרבה יותר חזק. הפתרון האקוסטי לא נכון. לדעתי, לבעיה זו אין כלל פתרון ובודאי שלא ע"י קירות זכוכית. אמנם אנו הולכים לקראת שלום אך אפשר לזרוק שם אבנים והזכוכית השבורה תפול על המכוניות הנוסעות למטה. דבר כזה לא יתכן. בתגובה לדברי מר בן פורת בנושא העצים: בכרמל למשל זהום האויר הרס את הצמחיה. בכביש שער הגיא העצים מתים.

מר רוזנקוביץ א. איפה יהיה הפקק הבא לכיוון העיר?
ב. מה יקרה עם הנוסעים צפונה לכיוון רמאללה לפני שיסלל כביש מס' 21?

מר איינשטיין מהו החתך הטיפוסי של הכביש, האם יש לו שוליים או לא?

גב' ברזקי דברי הפתיחה של מר כהן באשר לצורך בכביש נכונים וכן לגבי השלכיות בתכנית. במידה והשלכיות לא ברורה מספיק בתכנית יש למצא את הדרך להבהיר זאת. באשר לבעיות התחבורתיות - מבקשת ממר רוזנקוביץ שיבהיר את הנושא.

מר רוזנקוביץ א. באשר לשאלה מה קורה לפני שכביש מס' 1 בהמשכו יסלל, בצומת הגבעה הצרפתית ישנם כל הנתיבים הדרושים ויש נתיבים מתאימים לנסיעה צפונה ונתיבים מתאימים למעלה אדומים. כיום ישנם 3 נתיבים, אחד לצפון ולרמאללה, אחד לצפון מזרח ואחד לכביש 13 ומעלה אדומים. כבר בשלב א' כשיפצלו את הצומת מי שירצה לנסוע לכיוון צפון ירושלים, מעלה אדומים יסע בשני נתיבים כלומר תהיה הטבה לגבי המצב היום. בשלב סופי יהיה כביש מס' 1.

מר היימן השאלה היא מה יקרה ברווח הזמן האמיתי בין המשך כביש אחד עד לצומת נזה יעקב לבין השלב שבו הצומת הזאת, כולל הכביש על 4 מסלוליו יהיה גמור? האם יהיה מצב שיבנה גשר ל-4 נתיבים ולא יהיה לו המשך?

מר נקמן לא יהיה מצב כזה. יש פה לכאורה שני יזמים - או שני פרויקטים. קטע ראשון שמוצג פה לפני הועדה שהוא של עיריית ירושלים ומשרד התחבורה והקטע השני - המשך כביש מס' 1 - שהוא פרויקט של משרד השיכון. בעצם - מה שמוצג פה כולל את שני השלבים - את הפרויקט המיידי וכן מה יקרה כאשר יסלל המשך כביש מס' 1 צפונה.

מר רוזנקוביץ היום יש פקק בצומת הגבעה הצרפתית חלק מהבאים נוסעים בכביש מס' 9 וחלק בכביש מס' 1 לכיוון דרום. עכשיו הפקק הזה יפתח וגם בצומת שדרות אשכול מתוכננות הרחבות כדי לקלוט את תוספת התנועה שתעבור שם. הקיבולת שמתנפה מעצם סלילת הכביש עוזרת לטובת הכביש הפונה לרמאללה. עם השלמת הכביש - הירידה לכיוון רכס שועפט מכיוון מרכז העיר ולכיוון המרכז המסחרי של צפון ירושלים שהוא דרך רמאללה המתוכנן - יהיה בנתיב אחד או בשני נתיבים עם פניה שמאלה.

גב' ברזקי באזור הצפון יהיו למעשה מספר כבישים. כביש מס' 1 - שהוא כביש עירוני מהיר ללא חזיתות וללא חנויות ובנוסף לו ישנם כביש רמאללה וכביש מס' 13.

מר רוזנקוביץ המודלים וחישוב נפחי התנועה מתיחסים לכל העיר כולל נספחי התנועה המגיעים מתל-אביב.
בחתך הטיפוסי של הגשר ישנם שני נתיבים ומדרכות הגנה.

גב' ברזקי באשר לשאלה אם התנועה מכיוון ירדן נלחקה בחשבון, ובכך, אם שאלה זו רלוונטית אזי גם השאלה אם התנועה תתנהל דוקא דרך ירושלים היא רלוונטית וזה עדין לא ברור. יתכן שהתנועה תהיה יותר בצירי הרוחב הדרומיים. אם התנועה תתנהל דרך העיר יהיה צורך אקוטי יותר בכבישי הטבעת.

מר מ. כהן האם נלקחה בחשבון אפשרות התנועה המסילתית בכביש מס' 1.

מר נקמן מבקש לא להתייחס בשלב לנושא זה.

גב' ברזקי בנוגע לעיצוב הגשר - הושקעה בו עבודה רבה מאוד, נעשו הרבה מודלים והאופציה הנדונה נבחרה בסופו של דבר. חוץ מהפונקציה העיצובית שלו, אחת ההנחיות שקבלנו ממר לשם היא שמשני צידי הכביש בגשר צריך להיות קיר בגובה של 3.5 מ' ואם מוסיפים לזה את החלק הקונסטרוקטיבי של הגשר מקבלים קשת מאוד כבדה ומאוד מסיבית ולא

משנה מאיזה חומר הוא מעוצב. לכן, כוונת המתכנן היתה לעשות מינימיזציה של החלק הקונסטרוקטיבי, כלומר של עובי הקורה הדרוש ואת החלק שאינו קונסטרוקטיבי לעשות שקוף במידת האפשר ולדאוג שהוא יהווה בלם לרעש וזיהום. גם אני יודעת שכאן זורקים אבנים. בדקנו מספר חומרים שקופים וקיבלנו את המקדמים שלהם. אנו עדין מתלבטים אם זה יהיה זכוכית או סוג מסוים של פלסטיק שקוף שמתכלה מהר יותר מאשר זכוכית. מצאנו שיש חומרים שקופים שעומדים נגד ונדלזים, ומהווים מסך אקוסטי. לדעתנו נעים יותר לנוסעים לנסוע על גשר ולראות את הנוף למרות רצף העמודים ולא לנסוע במעין חצי מנהרה. גם לאנשים שמביטים על הגשר המראה יותר נעים. את החלק שממש מתחת לגשר יראו רק הנוסעים. אין להניח שאנשים ילכו ברגל ממש מתחת לגשר, כלומר את הגשר יראו האנשים שגרים בסביבה, והם יראו אותו מלמעלה, או אנשים שנוסעים עליו. הנסיעה מתחתיו היא נסיעה מאוד מהירה. לדעתנו הפתרון המוצע הוא האופטימלי.

מר סגל בנוגע לחומרי הבניה של הגשר והקיר האקוסטי: בנקודה שלא צריך מעקה אקוסטי יש אלמנט מבטון. כל הגובה הוקטן ע"י כך שהחלק הקונסטרוקטיבי של הגשר מהווה חלק מהמעקה עצמו והוא מהווה את החלק האטום. המעקה עצמו שקוף מהסיבות שפרטה גב' ברזקי והוא עונה על הדרישות של המחלקה לאיכות הסביבה. צורת הבניה של הגשר אינה המצאה שלנו, בונים גשרים כאלה בהרבה מקומות בעולם. לנו יש זכויות יוצרים על ה"חצי מנהרה". קצב העמודים נקבע כך שאפשר יהיה להרכיב את הזכוכית ולתחזק אותה בצורה נכונה. קונסטרוקציות מפלדה זולות ופשוטות יותר אך לא ניתנות לאחזקה. קצב העמודים וצפיפותם נבדק עם מהנדסים בנוגע לאפשרות הרכבת האלמנטים של הזכוכית. אני מקווה שמר לשם יקל עלינו בהרבה מקומות שאין בעיה אקוסטית וששם יהיה רק החלק התחתון של הגשר.

מר לשם בנוגע לשאלה של רפלקסיה - כל הנושא נכנס למודל של מחשב כולל נקודות מסוימות בכביש והחתך שלו והכל נבדק באופן מסודר. בקטעים מסוימים יש צמחיה שבאה למנוע את בעית הרפלקסיה. המעקה העליון נכנס כרפלקטור עם כל מה שקשור מבחינת ההחזרה, אל מבני המגורים בהתאם לגובה שלו בתוך תכנית המחשב. כשמדברים על מפלסי הרעש החזויים בבית המגורים נושא הרפלקסיה כבר כולל בפנים. בנושא הזה היה היזון חוזר בינינו לבין המתכנן על כל סנטימטר בגובה המעקה גם אנו לא רוצים גובה כזה של מעקה אך זה מה שנדרש מבחינת התנאים.

בנוגע לעצים - אף עץ לא מת עדין מזיהום אויר מתחבורה, במקרה שלנו אי אפשר לפתור את הבעיה בעזרת עצים כי צריך מספר שורות של עצים וכאן אין מקום. אנו מחפשים פתרונות פיזיים אמיתיים.

תסקיר ההשפעה על הסביבה נועד במקורו לתת מענה לשאלות ברמה מפורטת של תכנית. אנו דנים בשאלה איזה מיגון אקוסטי צריך לשים כאן והאם הוא יהיה מפרספקט או מזכוכית. אנו נמצאים ברמה של תכנית מתאר והתשובות שלנו מגיעות לרמה של תכנון מפורט ולכן זה לוקח זמן. תכנית המחשב נותנת לנו תחזית לגבי הגובה המדויק של הגשר. יש סף מסוים שמתחתיו אסור לנו לרדת כי אחרת הוא לא יהווה מחסום אקוסטי. הוא צריך להיות במשקל מסוים, מבחינה אקוסטית העובי צריך להיות באופן כזה שלא יקטן מ-12 ק"מ למ"ר. זה התנאי שלנו.

גב' ברזקי לולא היה צורך במיגון אקוסטי היה אפשר להסתפק בגובה נמוך יותר רק שרכב לא יפול למטה. במקום שלא יהיה צורך בקיר אקוסטי הוא לא יהיה. באשר לקשתות - זה מה שמצא חן בעיני האדריכל. הועדה סוברנית להחליט אם זה קשתות או מתומנים או מרובעים וכד'. הצבע יהיה צבע בטון עם אינגרדיאנטים בתוכו וכך לא יהיה צורך לצבוע אותו בצבע לבן.

בשלב זה עזבו אנשי העיריה, המתכננים ושאר המוזמנים את אולם הישיבות.

מר סויסה עומדות בפנינו שתי אפשרויות, לקיים את הדיון הפנימי עכשיו או לדחותו לישיבה נוספת. אני מציע להתחיל את הדיון כבר עכשיו. לדעתי עיקר הבעיות שהועלו קשורות לנושא עיצוב.

מר קפמן אומנם הנושא חשוב ודחוף והתושבים באזור לוחצים אך אין לשכוח שיש לפתור את הבעיה לתחבורה שמגיעה ממעלה אדומים ומפסגת זאב ולא היתה כל התיחסות לכבישי הטבעת ולכבישים אחרים שצריכים לתת מענה לבעיה זו. בתסקיר שבמקרה קבלתי (הרבה חברים אחרים לא קבלו אותו) יש התייחסות לתכנית אלטרנטיבית של תושבי הגבעה הצרפתית. אך עתה, אף אחד לא נתן דעתו לחלופה זו והתשובות שיש בתסקיר לגביה אינן מספקות. אני מציע להזמין את תושבי הגבעה הצרפתית שיסבירו את החלופה שהם מציעים.

מר נקמן כשמפקידים תכנית שומעים מה יש למתנגדים לאמר לגביה.

מר קפמן כשמזמינים מתנגדים לתכנית מבקשים מהם להסביר מה מפריע להם בקטע ספציפי זה או אחר בתכנית. לא כך כוונתי. אני חושב שבאופן עקרוני אם יש תכנית אלטרנטיבית יש לדעת מה היא אומרת ואני לא שואל את אנשי העיריה מה דעתם עליה כי הם לא אובייקטיביים.

מר קאסוטו העובדה שתסקיר ההשפעה על הסביבה אינו בידינו זה דבר רע, לדעתי יש לדחות את הדיון הפנימי עד אשר נקבל את התסקיר ונלמד אותו.

מר סויסה ההצעה של מר קפמן עלולה להיות תקדים מאוד מסוכן לתכניות אחרות. מה שכן ניתן לעשות זה לבקש מאנשי העיריה להתייחס לחלופה המוצעת ולהסבירה. אין אפשרות לשמוע מתנגדים לפני ההליך של ההפקדה וזה יכול לגרום לבעיה משפטית.

גב' רווה עונה למר קפמן - הרעיון שלך נשמע הגיוני אך אם תחשוב עליו עד הסוף תראה שבעצם אין לו סוף כי כל אחד יכול להציג חלופה ולכן נקבע בחוק - ובצדק - הרכיבה של תכניות ומי יכול להגיש כל תכנית. יחד עם זה נכון שהועדה לא חייבת לדון רק בתכנית שמוגשת לה והיא רשאית וצריכה לפנות לעיריה ולדעת מהי התייחסותה לאלטרנטיבות שונות ובפרט לאור העובדה שחלק גדול מהתסקיר מוקדש לתשובות לאלטרנטיבה והאלטרנטיבה צריכה להיות בפניה. כל זה לא אומר שהועדה פותחת דיון והצגה עם המתנגדים הפונטציאליים בטרם היא מחליטה על הפקדת התכנית.

מר מ. כהן ללשכת התכנון יש התייחסות לתכנית שהוגשה לדיון וכן לתכנית האלטרנטיבית אך מכיון שהיא לא הוצגה בפני הועדה לא ראיתי לנכון להציג את התייחסותינו אליה. על כל פנים התכנית החליפית לא עומדת באותה רמת דיוק וניתוח כפי שעומדת התכנית שהוצגה בפנינו ע"י העיריה ובתסקיר ישנם רק מספר סקיצות שלה.

מר קפמן בתסקיר ישנן סקיצות, ישנן תשובות וישנם ניתוחים כלכליים.

מר נקמן לא מזמן דחה בג"ץ את עתירת עמותת - בית הכרם שדרשה מהוועדה המקומית להזמינה לדיון לעת הפקדת התכנית לכביש מס' 4. בהזמנה מסוג זה יתכן קיפוח של מתנגדים פוטנציאליים אחרים. בתסקיר ישנה התייחסות לאלטרנטיבה של תושבי הגבעה הצרפתית כי אחת ההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה היתה לבחון אלטרנטיבות.

מר קפמן אני מקבל את הטיעון המשפטי אך מציע בכל זאת לדון במה שיש בתסקיר, התושבים מציעים למשל גשר רוחבי במקום גשר אורכי וזה דבר משמעותי. בשלב של ההתנגדויות לא יהיה להם מה להגיד.

מר סויסה מר רון לשם ציין במהלך הדיון שהם בדקו את האלטרנטיבה וכי היא יוצרת פגיעה אקוסטית וזהום אויר הרבה יותר קשה.

מר מ. כהן ההצעה החליפית כרוכה במערכת כבישים שונה לגמרי ולא רק באזור הזה.

מר קאסוטו במערכת התכנון המקומי נוצר לאחרונה מצב, שלא ידענו קודם שבו הציבור מתארגן ומכין תכניות אלטרנטיביות. בעקרון הדבר הזה מבורך ואולי צריך לעשות איזה שהיא רגולציה בחוק כדי שאפשר יהיה להתייחס אליהן.

לעצם העניין - הוצגו בפנינו מסמכים ותכניות אך יש חומר שלא הוצג בפנינו - תסקיר השפעה על הסביבה - ואני דורש לקבלו לפני הדיון כי יתכן שלאחר קריאתו דעתי תהיה שונה. נכון שעיקר ההסתייגויות היו לגבי עיצוב הגשר אך יתכן שמתוך החוברת יעלו נושאים והבטים שלא הבאנו בחשבון ושלא ידענו.

מר ברגמן רוב חברי הועדה לא קבלו את חוברת התסקיר. יש לקבוע מועד נוסף לדיון לאחר שהתסקיר יובא בפנינו.

מר סויסה אנשי לשכת התכנון למדו היטב את התסקיר ונתחו אותו לעומק. אי אפשר לטעון שהחומר לא היה בפנינו כי כל הדיון היום התבסס על התסקיר. החומר הוצג בפני הועדה ע"י אנשי העיריה, המשרד לאיכות הסביבה והיועץ הסביבתי של הועדה באופן בהיר ביותר.

מר היימן באופן עקרוני מר קאסוטו צודק אך מבחינה מעשית הועדה קבלה עתה דו"ח ממצא, אפילו יתר על המידה, של כל הפרטים הטכניים של נושא איכות הסביבה, מיקוד הבעיות והפתרונות. אני סומך על מציגי התכנית - שמסרו לנו את כל הפרטים. לדעתי זה לא ציבורי לדחות את הדיון בתכנית.

מר קפמן אני מבין את הלחצים אך כדי לקיים דיון רציני יש להעביר רלנו קודם את החומר.

גב' רווה מכיון שדרישת החברים לקבל את החומר - לגיטימית, אני מציעה לדחות את הדיון וההצבעה לתקופה של שבועיים.

מר סויסה העלה להצבעה את ההצעה לדחות את הדיון לשבוע ימים.

בעד ההצעה הצביעו 5 חברי ועדה.

נגד ההצעה הצביעו 6 חברי ועדה.

הוחלט: החלטת ביניים - לקיים את הדיון הפנימי בשלב זה.

מר היימן אני מוריד את הסתייגותי לנושא הפניה לדרך שועפט. כאשר לנושא הארכיטקטוני אני מציע שזה יהיה בבדיקה של לשכת התכנון המחוזית.

מר סויסה מציע להפקיד את התכנית בכפוף לבדיקת הנושא העיצובי ע"י הצוות המקצועי בדיקת הנושא העיצובי תהיה תנאי להפקדת התכנית.

מר מ. כהן במהלך הדיון הועלו הערות שונות והן צריכות לבוא לידי ביטוי בתכנית המופקדת. יש להתייחס לקיר המוצע בגובה 4 מ' לאורך הכביש ולכל הנושא החזותי של הגשר. כמובן שאין להפקיד את התכנית לפני שהתסקיר הסופי - ולא טיוטא שלו - ימצאו בידינו.

גב' זמיר מבקשת שהועדה תקציב לצוות המקצועי זמן להכין את התכנית להפקדה.

מר סויסה חודש ימים ובכפוף לכך שהתסקיר הסופי יוגש בקרוב.

מר מ. כהן מבקש להבהיר שעבודת הצוות המקצועי תתמקד בנושא החזותי של הגשר ושל קיר המגן.

פרוטוקול הועדה המחוזית מיום 3.12.1991,

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

- א. מסקנות תסקיר ההשפעה על הסביבה יעוגנו בתכנית.
- ב. עיצובו הסופי של הגשר לרבות פרוט חומרי הבניה וגוונים, וכן עיצובו של קיר המגן (ופרוט חומרי הבניה) לאורך הכביש, יגובשו ע"י הצוות המקצועי שליד הועדה המחוזית.
- ג. יקבעו בתכנית שלבי ביצוע של הדרך והגשר לרבות פרוט אמצעי המיגון שיש לבצעם בכל שלב ושלב.
- ד. עריכת התכנית תעשה בתאום עם מתכנן המחוז.

תאריך: א' שבט תשנ"ב
6 ינואר 1992

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה לבניה למגורים
מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות משיבת הועדה לבניה למגורים
ולתעשיה מס' 24/91 שהתקיימה ביום ה' ל'
במרחשון התשנ"ב (7.11.91)

יו"ר מר א. סויסה

השתתפו:

נציג מ.מ.י	-	א. אדרי
יו"ר מועצה אזורית מטה יהודה	-	ד. דוד
נציג ועדה מקומית מטה יהודה	-	מ. ויזל
מהנדסת הועדה המקומית מטה יהודה	-	ר. ירדני-גולן
מ"מ נציג שר הבינוי והשכון	-	א. כהן
מתכנן המחוז	-	מ. כהן
נציג שר התחבורה	-	מ. נקמן

נכחו:

נציג המשרד לאיכות הסביבה	-	ג. יניב
משקיפה מטעם משרד החינוך	-	ע. בן דור
משקיף מטעם איגוד האדריכלים	-	מ. מרגלית
מ"מ יועצת משפטית	-	א. שטרנברג
מ"מ נציג ממ"י	-	ע. המרמן
מ"מ נציג ממ"י	-	א. פינצי
ועדה מקומית מטה יהודה	-	מ. לאון
לשכת תכנון מחוזית	-	י. בן יעקב
לשכת תכנון מחוזית	-	ג. בן ישראל
לשכת תכנון מחוזית	-	א. בר

נעדרו:

משקיף מטעם משרד המסחר והתעשיה	-	מ. שפיק
נציג שר הבטחון	-	ה. זכריה
נציגת הועדה לשמירה על קרקע חקלאית	-	ע. דולב

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

1. תכנית מס' מי/במ/135 א - קרית יערים

הוחלט: לקבל את ההתנגדות ולדחות את התכנית לאור חוות הדעת המשפטית שאין בסמכות הועדה לבניה למגורים לדון בתכנית זו.

2. תכנית מס' מי/במ/350 ד - אזור תעשיה הר טוב

הוחלט: לדחות את הדיון עד לאחר שתתקיים ישיבת תאום בין לשכת התכנון המחוזית, המועצה האזורית מטה יהודה ומינהל מקרקעי ישראל.

מדינת ישראל

הועדה לבניה למגורים
מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות משיבת הועדה לבניה למגורים
ולתעשיה מס' 25/91 שהתקיימה ביום ה' ל'
במרחשון התשנ"ב (7.11.91)
יו"ר מר א. סויסה

השתתפו:

נציג מ.מ.י	-	א. אדרי
נציג שהר הבטחון	-	ה. זכריה
מ"מ נציג שר הבינוי והשכון	-	א. כהן
מתכנן המחוז	-	מ. כהן
נציג שר התחבורה	-	מ. נקמן
מהנדס המועצה המקומית מבשרת	-	א. קוטיק

נכחו:

נציג המשרד לאיכות הסביבה	-	ג. יניב
משקיף מטעם איגוד האדריכלים	-	מ. מרגלית
משקיפה מטעם משרד החינוך	-	ע. בן דור
מ"מ יועצת משפטית	-	א. שטרנברג
מ"מ נציג ממ"י	-	ע. המרמן
מ"מ נציג ממ"י	-	א. פינצי
ועדה מקומית מטה יהודה	-	מ. לאון
לשכת תכנון מחוזית	-	י. בן יעקב
לשכת תכנון מחוזית	-	ג. בן ישראל
לשכת תכנון מחוזית	-	א. בר

נעדרו:

יו"ר מועצה מקומית משרת	-	מר א. בן דור
נציגת הועדה לשמירה על קרקע חקלאית	-	ע. דולב
נציג שר הבטחון	-	ה. זכריה
משקיפה מטעם משרד החינוך	-	ע. בן דור
משקיף מטעם משרד המסחר והתעשיה	-	מ. שפיק

מרחב תכנון מקומי מבשרת ציון

1. תכנית מס' מי/במ/737 - שכונה יא' מבשרת ציון

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. ימצא פתרון לכביש הגישה לשכונה י"א בתאום בין מר נקמן, מתכנן המחוז, מהנדס מבשרת ציון ומינהל מקרקעי ישראל. הפתרון התכנוני ושלבי הביצוע יעוגנו בתכנית.

ב. יעוגנו בתכנית הוראות לטיפול בשפכי עפר וכן יקבע אתר לשפיכת עודפי עפר והוראות לשיקומו.

ג. יעוגנו בכתנית הוראות לגבי בניית קירות תמך בשולי השכונה.

ד. נספחי הבינוי והפיתוח יושלמו באופן שישולב בהם חתך מחייב בכל מגרש הקובע את מספר הקומות, גובה הבניין, צורת הגג ומפלס ה-0.00. נספחים אלה יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

ה. מיקומו, צורתו והיקף שטח הבניה במגרש המסחרי יבדקו ע"י מתכנן המחוז בתאום עם מתכנני התכנית.

ו. בתכנית יקבעו המבנים בהם תהא חובת בניית גג רעפים ומבנים בהם תאסר בניית גג הרעפים.

ז. התכנית תערך להפקדה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

ח. בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי תכנון ובניה למגורים (הוראות שעה) התש"ן - 1990 תתוסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן: "כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות העפר עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעל פי התכנית".

2. תכנית מס' מי/במ/534 א - מבשרת שכונה ו' - המשך דיון

הוחלט: להפקיד את התכנית שתואמה בין לשכת התכנון המחוזית, בעלי הזכויות במרקעין והמועצה האזורית מטה יהודה כפי שהוצגה בעת הדיון.

מדינת ישראל

הועדה לבניה למגורים
מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות משיבת הועדה לבניה למגורים
ולתעשיה מס' 26/91 שהתקיימה ביום ה' ל'
במרחשון התשנ"ב (7.11.91)
יו"ר מר א. סויסה

השתתפו:

נציג מ.מ.י	-	א. אדרי
מהנדסת העיר ירושלים	-	א. ברזקי
מ"מ נציג שר הבינוי והשכון	-	א. כהן
מתכנן המחוז	-	מ. כהן
נציג הועדה המקומית ירושלים	-	א. כחילה
נציג שר התחבורה	-	מ. נקמן

נכחו:

נציג המשרד לאיכות הסביבה	-	ג. יניב
משקיף מטעם איגוד האדריכלים	-	מ. מרגלית
משקיפה מטעם משרד החינוך	-	ע. בן דור
מ"מ יועצת משפטית	-	א. שטרנברג
מ"מ נציג ממ"י	-	ע. המרמן
מ"מ נציג ממ"י	-	א. פינצי
מחלקת מהנדס העיר ירושלים	-	ד. ויסקינד
מחלקת מהנדס העיר ירושלים	-	ל. ידון
מחלקת מהנדס העיר ירושלים	-	ו. קוקיה
לשכת תכנון מחוזית	-	י. בן יעקב
לשכת תכנון מחוזית	-	ג. בן ישראל
לשכת תכנון מחוזית	-	א. בר

נעדרו:

משקיף מטעם משרד המסחר והתעשיה	-	מ. שפיק
ראש העיר ירושלים	-	ט. קולק
נציגת הועדה לשמירה על קרקע חקלאית	-	ע. דולב
נציג שר הבטחון	-	ה. זכריה

מרחב תכנון מקומי ירושלים

1. תכנית מס' במ/4351 - קמפוס הר הצופים

הוחלט: לדחות את הדיון עד לאחר שתקיים ישיבה עם המתכנן לבדיקת ההערות התכנונית שהועלו בעת הדיון.

2. תכנית מס' במ/3450 א' - גבעת שאול

הוחלט: לזמן על פי סעיף 106 לחוק התכנון והבניה את בעלי הזכויות במקרקעין העלולים להפגע כתוצאה מקבלת ההתנגדויות שע"פ החלטת הועדה מיום 18.7.91.

3. תכנית מס' 3990 - גבעת שאול

הוחלט: לתקן סעיף ג' בהחלטת הועדה לבניה למגורים מתאריך 25.4.91 ולקבוע כי שטח תכנית 4286 לא יכלל בתחום תכנית זו למעט מגרשים 8,9,10 שעל פי תכנית 4286.

מדינת ישראל

הועדה לבניה למגורים
מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות משיבת הועדה לבניה למגורים
ולתעשיה מס' 24/91 שהתקיימה ביום ה' ל'
במרחשון התשנ"ב (7.11.91)
יו"ר מר א. סויסה

השתתפו:

נציג מ.מ.י	-	א. אדרי
יו"ר מועצה אזורית מטה יהודה	-	ד. דוד
נציג ועדה מקומית מטה יהודה	-	מ. ויזל
מהנדסת הועדה המקומית מטה יהודה	-	ר. ירדני-גולן
מ"מ נציג שר הבינוי והשכון	-	א. כהן
מתכנן המחוז	-	מ. כהן
נציג שר התחבורה	-	מ. נקמן

נכחו:

נציג המשרד לאיכות הסביבה	-	ג. יניב
משקיפה מטעם משרד החינוך	-	ע. בן דור
משקיף מטעם איגוד האדריכלים	-	מ. מרגלית
מ"מ יועצת משפטית	-	א. שטרנברג
מ"מ נציג מ"י	-	ע. המרמן
מ"מ נציג מ"י	-	א. פינצי
ועדה מקומית מטה יהודה	-	מ. לאון
לשכת תכנון מחוזית	-	י. בן יעקב
לשכת תכנון מחוזית	-	ג. בן ישראל
לשכת תכנון מחוזית	-	א. בר

נעדרו:

משקיף מטעם משרד המסחר והתעשיה	-	מ. שפיק
נציג שר הבטחון	-	ה. זכריה
נציגת הועדה לשמירה על קרקע חקלאית	-	ע. דולב

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

1. תכנית מס' מי/במ/135 א - קרית יערים

הוחלט: לקבל את ההתנגדות ולדחות את התכנית לאור חוות הדעת המשפטית שאין בסמכות הועדה לבניה למגורים לדון בתכנית זו.

2. תכנית מס' מי/במ/350 ד - אזור תעשיה הר טוב

הוחלט: לדחות את הדיון עד לאחר שתתקיים ישיבת תאום בין לשכת התכנון המחוזית, המועצה האזורית מטה יהודה ומינהל מקרקעי ישראל.

פרוטוקול מועדת משנה ג' לעררים מס' 28 שהתקיימה
ביום 5.11.91 במשרדי הועדה המחוזית ת"א

השתתפו: ש. לסקר יו"ר הועדה המחוזית.
גב' מ. לוטן נציגת שר הבריאות חבר
א. חירם ראש מועצת רמת השרון חבר

נכחו: דר' י. פרוכטמן - היועץ המשפטי לועדה המחוזית
רחל דוד, עדנה ביליק, דיאמנטשטיין ציפי מלשכת התכנון.

דיון פנימי -

מרחב תכנון בני-ברק

7/85/407 ערר על דחיית התנגדות לתוספת בניה ברח' אנלניץ
ג: 6124, ח: 272, ב"ב.

הוחלט: הועדה מקבלת את הערר בחלקו ואוסרת הרחבת הבניין
בקו הבניין הצדדי. לעניין פגיעה אפשרות בקונסטרוקציה
ובמערכת המים וחביו, על מהנדס הוועדה המקומית לבדוק את
הטענות הנ"ל ולאשר את הבקשה רק לאחר שיבדקו מערכות המים
חביו, והקונסטרוקציה ויוודאו כי מערכות אילו לא נפגעות
כתוצאה מהרחבת המבנה.

7/85/416 ערר על דחיית התנגדות לתוספת בניה ברח' עקיבא 32,
ב"ב.
ג: 6123, ח: 301

הוחלט: לקבל את הערר בחלקו. הוועדה אמורה לדון בבקשה להיתר בניה
מתוקן כמפורט להלן:
(א) החניה במרתפים תהיה לפי התקן, כשהכניסות אליהם ישירות
מרח' ירמיהו.
(ב) לא תותר בניית מרתפים מעבר לקונטור המבנה (קווי הבניין)
ובכפוף להוראות תוכנית ב"ב/105 ב'. השימוש במרתפים
יהיה לחניה בלבד.
(ג) גובה הבניין לא יעלה על 3 קומות מעל קומה מסחרית.
(ד) הגלריות יכללו בזכיות הבניה.

7/85/369 ערר על דחיית התנגדות לשמוש חורג למגרש חניה ברח'
רבי עקיבא 54 ב"ב.
ג: 6123, חלקות: 25 במלואן.

הוחלט: לקבל את הערר בחלקו, הוועדה מורה לועדה המקומית לדון
בבקשה מתוקנת כדלקמן:
(א) החניה תהיה עפ"י תקן.
(ב) לא תותר בניית מרתפים מעבר לקונטור המבנה (קווי המבנה)
ובכפוף להוראות תוכנית ב"ב/105 ב'.
(ג) גובה הבניין לא יעלה על 3 קומות מעל קומה מסחרית.
(ד) הגלריות יכללו בזכיות הבניה.

מרחב תכנון ת"א - יפו

7/87/2404 ערר על סרוב הועדה המקומית להתיר שיפוץ במבנה
ברח' המסגר 1 ת"א
ג: 6976, ח: 0, 113

הוחלט: לדחות את הערר בנימוקי הועדה המקומית. השטח מיועד עפ"י
תוכנית מאושרת לדרך ולא הוכח לועדה כי הבניה המקורית
(שלפני השיפוץ) חיתה כדין.
לפיכך אין לדעת הועדה מקום להתיר את השיפוץ המבוקש.

7/87/2714 ערר על סירוב הועדה המקומית לאשר שיפוץ מדרגות
ברח' יפת 22, יפו.
ג: 7030, ח: 1.

רצפת הכניסה של המסעדה הקיימת בפועל הינה במפלס ± 00
הגבוה ממפלס המדרכה הגובלת. לפי כן מחליטה הועדה לקבל את
הערר ולהתיר שפוף המדרגות במסגרת השטח הציבורי.
תוקפה של החלטה זו יהיה עד הסדר כולל של כל הרחוב אם בדרך
התאמת מפלסי הרחוב לכניסות לבניינים הגובלים, ואם בכל דרך
אחרת. אין באישור הבניה כדי לפגוע בייעוד הציבורי וזכות
קניינות של העיריה ושל המקרקעין לרבות בשטח המדרגות עצמן.

7/87/2750 ערר על דחיית התנגדות לתוספת בניה ברח' קשאני
11, ת"א.
ג: 6628, ח: 663.

הוחלט: לדחות את הערר, שכן עפ"י תוכנית ת"א/2203 המאושרת בסעיף 9
ב' כי הבניה תהיה בקטעי חזית שלמים בעת ובעונה אחת ולכל
גובה הבניין כמסומן בתשריט. בהעדר הסכמה של כל הדירים
לביצוע הבניה של קטעי החזית האמורים לא ניתן להוציא אתר
עפ"י הוראות התוכנית. אשר לטענה בדבר פגיעה קניינית עקב
הבניה של בניינים אחרים שבחלקה אין מניעה להתיר ההרחבה
עפ"י התוכנית ובכפוף לתקנות התכנון והבניה. מתן ההתר יעוכב
ל- 30 יום לצורך מתן אפשרות לדירים הסובבים כי נפגעו
זכויותיהם הקנייניות ויוכלו לנקוט בחליכים שימצאו לנכון.

מרחב תכנון רמת-גן

7/86/571 ערר על סרוב לבקשה.
בקשה לשמוש חורג ברח' ביאליק 58 ר"ג
ג: 6127, ח: 672

הוחלט: לשוב ולדון לאחר שייבדק הנושא ותמצית העובדות עד כה.

דיון חיצוני

7/85/405 ערר על דחיית התנגדות להחלפת גג רעפים רח' ריינס
16 נ"ב

השתתפו: עו"ד גלעדי - בשם צבי דוגלט
קלוגר משה
יוטי כהן - מהנדס העיריה

עו"ד גלעדי - הבקשה שהובאה לפני הועדה בנושא החלפת גג רעפים איננה משקפת את המציאות כפי שנבנה. הועדה המקומית התעלמה מהמצויין בבקשה להתיר ולא התייחסה כלל בעת הבקשה להחלפת הגג לתוספת הקומה והחדר על הגג שכאן לידי ביטוי בתיאור הגרפי. היתר לבנות שתי קומות ולאחר שהוחלף גג הרעפים בגג הבטון נבנתה קומה נוספת וחדר על הגג כנגדו הוצא צר הריסה. כמו כן טוען עו"ד גלעדי כי מר קלוגר הודה בניהמ"ש שיש בכוונתו להשתמש בקומה הנוספת לצורכי דיור כמו כן הועלתה טענה כי בשעה שמאפשרים תוספת אחוז בחלקה משותפת רק לדייר אחד זה גורע מהזכויות הבניה המגיעות לדייר השני.

מהנדס העיר - יוטי כהן טוען כי בהיתר הנוכחי הותרו להחליף גג רעפים לגג בטון ללא תוספת שטח וללא תוספת יחידות דיור. התוכנית המאושרת מתירה שתי קומות. 80% עפ"י ב"ב/105. לגבי זכויות הבניה - הם יחולקו עפ"י חלוקה שווה במגרש משותף - וכך אין פגיעה בזכויותיו של מר צבי דוגלט. מזכירת הועדה הקריאה את בקשתו של עו"ד איתן צחי בשם מר קלוגר.

עו"ד פרוכטמן - מציין שהועדה המקומית לא אישרה בהחלטתה את תוספת שתי הקומות קרי קומות ג' ו ד'. כמו כן החותמת היא רק לשתי קומות השרטוט והתיאור הגרפי הם לשלוש קומות. יש אי-התאמה בין ההחלטה לבין מה שאושר. מזכירו הועדה הקריאה את בקשתו של עו"ד איתן צחי בשם מר קלוגר.

הוחלט: הועדה מאפשרת לעו"ד איתן צחי להמציא ראיותיו וטיעוניו בכתיב. בהשלמה למכתבו מהיום וזאת בתוך שבוע ימים מואריך הישיבה. החלטה זו נמסרה ללקוחו. וזאת כפי שהודע בישיבה למבקש מר קלוגר. עו"ד צחי יעביר העתק לראיותיו בתוך התקופה האמורה לעו"ד גלעדי אשר יוכל להשיב בתוך שלשה ימים. הועדה תשוב ותדון בתום המועדים.


הועדה

מזכירת הועדה