

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד הפנים

~~מחוז ירושלים~~
~~פרואקט~~

~~מחוז ירושלים~~

אוקטובר 90' - 33 מחבר 90'

תיק מס'

3/52

מחלקה



מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה להתנגדויות מס' 17/90
שהתקיימה ביום א', ו' סבת תשנ"א, (23.12.90)
יו"ר הועדה מר א. סויסה

השתתפו:	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	מ. נקמן	-	נציג משרד התחבורה
	ד. קאסוטו	-	נציג איגוד האדריכלים
	ת. רווה	-	נציגת משרד המשפטים

נכחו:	א. ברזקי	-	סגנית מהנדס העיר
	ל. ידון	-	מחלקת מהנדס העיר
	ו. קוקיה	-	מחלקת מהנדס העיר
	ש. בן-שאול	-	מחלקת מהנדס העיר
	י. בן-פורת	-	נציג ציבור
	ג. יניב	-	יועץ סביבתי
	א. אלוך	-	מזכירת הועדה
	ס. חפץ	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
	ל. קנטסוביץ	-	לשכת התכנון המחוזית

מרחב תכנון מקומי מסה יהודה

תכניות לאישור

.N

1. תכנית מס' מי/520 ב' - הוראות תכנית מפורטת - צור הדסה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3793 מיום 26.8.90.
בתקופת ההפקדה הוגשה לתכנית התנגדות אחת.
בתקופת ההפקדה הוגשה לתכנית התנגדות אחת. לדיון הגיעו:
לדיון הגיעו המתנגד מר יפרח זילברמן, נציג המועצה האיזורית
מסה יהודה - מר מאיר ויזל.

מר כהן הוחל לבנות את צור הדסה על סמך תכנית מס' מי/520, אשר הסדירה חלוקה למגרשי בניה באיזור החדש והסדירה את הזכויות בחלק הקיים של צור הדסה, כולל הפרשות לצרכי ציבור. התכנית קיבלה תוקף בשני שלבים, כאשר התעוררה בעיה של קו הבנין לאורך הדרך האיזורית שבחלק הצפוני של התכנית. חלק גדול של היתרי הבניה ניתן כבר וחלק גדול ממגרשי הבניה נמצא כבר בבניה. מאוחר יותר הופקדה תכנית מס' מי/520 ב' שבאה לערוך מספר שינויים, כשהמהותיים ביניהם הם האפשרות לבנות מקלטים ציבוריים בשטחים שיועדו לשפ"ץ, וזאת כדי לפתור את הצורך לבנות מקלטים בכל בית באופן נפרד. התכנית גם איפשרה מילוי במגרשים מס' 201 עד 217 במטרה להביא את גובה המגרשים עד לגובה כביש מס' 5. ישנה התנגדות של בעל חלקה מס' 111, שטוען שהמילוי במגרש 201 יגרום להקמת קיר תמך בלתי סביר.

מר זילברמן הסביר שלפני חצי שנה גילה שמתחילים לבנות במגרש 201 הסמוך לחלקתו והסתבר לו שהוכנה תכנית למילוי. הוא פנה למועצה האיזורית כשטענתו העיקרית היתה שהמילוי בגובה של 3 מטר יגרום לסדרת בעיות. במכתב התשובה שקיבל מהמועצה האיזורית, בחתימתו של מר איתן אמיר, מהנדס הפרוייקט, נאמר שמקבלים את התנגדותו למילוי המגרש הסמוך לשלו וזאת בהסכם פשרה כלשהו. לאחר שבדק את הנושא בועדה המחוזית, הסתבר לו להפתעתו שלמרות הסיכום והתכתובת לא שינו פרומאלית את התכנית והשאירו את מגרש 201 כמיועד למילוי. הוא הגיש התנגדות ופנה שוב למועצה האיזורית, כשבתשובה קיבל מכתב שמאשר שמגרש 201 לא ימולא בקשתו מהועדה היא, בעקבות המו"מ, שמגרש 201 יסומן בתכנית כמגרש שאינו מיועד למילוי. לגבי כל השאר אין לו התנגדות.

מר ויזל הביע הסכמתו שהמגרש לא ימולא, תוך הסכמה של מר זילברמן שקו הביוב יעבור דרך חלקתו.

מר כהן (לאחר יציאת המתנגד מהאולם) לשכת התכנון ממליצה לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצה של מר מאיר ויזל ולהוציא את מגרש 201 מהקטגוריה של המגרשים שניתן לעשות להם מילוי, בהתאם לסיכום הדברים שעשה מר ויזל עם בעל המגרש.
מר כהן ביקש להפנות את תשומת לב חברי הועדה, לפני קבלת ההחלטה לתת תוקף לתכנית, לכך שלפי התכנית המקורית היוו המקלטים חלק בלתי נפרד מכל בנין. בדיון שנערך בועדה המחוזית הוחלט להוציא את המקלטים. על פי ההחלטה גג המבנה יהיה המשיך לגינה תוך ניצול הטופוגרפיה לסילוק השפכים, כך שלמעשה המבנה בחלקו הוא עילי.

מר ויזל בזמנו סובס שבחלק הצפוני של המדרון יהיה המשך גינון. והחלק הדרומי יהיה חפור מעט כדי שניתן יהיה לנצל את הטופוגרפיה לצרכי מערכת הביוב. זה נכון שבשטחים מצד דרום רואים שחצי מקלט הוא עילי.

מר כהן לפי דבריו גב' פלאוס, על פי פרוטוקול הישיבה מיום 11.12.89 ההסדר הוא שהמקלטים יהיו רב תכליתיים וישרתו את תושבי השכונה. המקלטים בחלקם תת קרקעיים, ובחלקם מעל לקרקע. גגות המקלטים יישמשו כחלק מהגינון.

מר ויזל בזמנו היה ויכוח והסברנו למר אורי בן-אשר שהיות ומדובר במדרון, בצד אחד יהיה המשך של הגינה ובצד השני, בביוון המדרון, יהי מעקה.

מר כהן לכמה מגרשים צריכים להספיק המקלטים האלה?

מר ויזל המקלטים צריכים להספיק לכל צור הדסה.

מר כהן ציין שהג"א אישרו את נושא המקלטים.

הנדסן א. לקבל את ההתנגדות של מר יפרח זילברמן ולפרש בהוראות התכנית כי הבניה במגרש חדש מס' 201 תבנה במפלס המקורי של הקרקע (דהיינו ללא מילוי).
ב. לתת תוקף לתכנית בשנינויים, כמתחייב מסעיף א'.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ב. תכנית לאישור

2. תכנית מס' 3623 - תוספת בניה - הרב הרב כוץ פינת טיבו התכנית מובאת להמשך דיון.

מר כהן תכנית מס' 3623 הופקדה למיצוי זכויות הבניה הכוימות. הועדה החכה לשמוע את ההתנגדויות שהוגשו לתכנית ואז טענו המתנגדים המחזיקים בבנין בית הרב שההזמנה לדיון לא הגיעה אליהם. בדיון פנימי הוחלט לדחות המשך הדיון כדי שהמתנגדים יוכלו להביא את עורך הדיון שלהם להצגת ההתנגדות. לדיון הגיעו: עו"ד יורם בר סטע בשם אגודת בית הרב, מר יוחנן פריד נציג אגודת בית הרב, מר יוסי פלדמן מהמועצה לשימור מבנים ואתרים, עו"ד מיכאלו בשם ועד כללי כנסת ישראל, מר יהודה שטרסברג נציג ועד כללי כנסת ישראל, ואדריכל יצחק בלט.

עו"ד בר-סלע הסביר שבתכנית 2097, שהיא תכנית המתאר לי-ם בענין שימור אתרים, ישנה רשימה של כ-110 אתרים לשימור יבניהם נמצא גם בית הרב, שממוקם על חלקה 12 בנזש 50. מטרת התכנית היא לקבוע אתרים ומגוונים לשימור משיקולים היסטוריים, דתיים, ארכיטקטוניים, אסטטיים והוראות החסות עליהם.

הקונספציה שהביאה לשימור בית הרב קודם התייחסה לכל המכלול שבמקום, שהוא בעל אופי יחיד המשקף את י-ם של המאה ה-19. ב-1874 הבנין היה כבר כיום, למעט דירת הרב, מדובר בבנין הכולל חצר מהחצרות האופייניות של י-ם של המאה ה-19, שנועד למעשה לעניין הקהילה האשכנזית. כשחלק מהקומה השניה נועד להיות

ביתו של הרב האשכנזי הראשי. לכן היה חשוב לשמר את המקום כמו שהוא, התכנית לא מאפשרת בניה או תוספות. מהוראות השימור של סעיף 5 ברור שישנה כוונה לשמר. סעיף זה מדבר על אתר לשימור, והכוונה לבניין ולא למנסים האופייניים הקיימים במגרש. רשויות התכנון היו ערות לבעיה של זכויות מוקנות ולקונפליקט שיכול להיווצר בין רצון הבעלים לממש זכויות בניה לבין הרצון לשמר. לכן כתבו בתכנית השימור סעיף מיוחד האומר: "אחוזי הבניה בכל אתר לשימור יהיו אחוזי הבניה המותרים ביום הפקדת התכנית". כלומר, התוספת צריכה להינתן כל עוד היא עולה בקנה אחד עם הוראות השימור. אולם תכנית 3623 אינה עולה בקנה אחד עם הוראות השימור מבחינה תכנונית. מבחינה משפטית, בעלי הקרקע לא יכולים לממש את זכויות הבניה שלהם במקום. שכן הבעלות במקום ניתנה כהקדש בעל מטרה, שנוצר ב-1874. עו"ד בר סלע הציג לחברי הועדה את מסמכי ההקדש, ביניהם היתר בסיסי משנת 1874 שנעשה בבית הדין השרעי, שבו נאמר שאדון דוד ריוס הקדיש את החלקה והבנין שעליה לטובת אשכנזי העיר. הכוונה היתה שעניי האשכנזים יהנו מהבית, "כל איש ומשפחתו יגורו בבית 3 שנים ואח"כ יצאו ממנו" אילולא חוק הגנת הדיור יתכן והמצב היה נשאר גם היום עפ"י ההקדש. היתר זה מתנה תנאים לגרים בבנין ואומר שאין להם כל זכות לבנות או לשנות, אלא רק לתקן. לצורך שיקום עניי עדת האשכנזים. הקדש זה נתון לפיקוחו של בית המשפט, ואם רוצים לשנות את תנאיו - יש לגשת לשם כך לבית הדין הרבני.

עו"ד מיכאלי ציין שנתקבל אישור מבית הדין הרבני האיזורי ביום-על הבניה המבוקשת.

עו"ד בר-סלע ענה שאם יש החלטה כזו - היה רוצה לראות אותה הציג לוועדה העתק הסכם שנערך ב-1921 בין הנהלת הועד הכללי של כנסת ישראל לבין הרי פישל, בנוגע לבנית בית דירה למושב הרב הראשי של עדת האשכנזים בי-ס. בסעיף ב' של ההסדר נאמר שהבית יבנה ע"י ועד הכללי כנסת ישראל על הגג בחצר בית דוד, כשהכניסה תהיה דרך המגרש הפנוי מאחורי החצר, שיוקדש גם הוא לבית למעשה, נוצר כאן הקדש נוסף - הקדש בית הרב, שאילו צמוד המגרש כולו שאמור לשמש כגן נטוע. סעיף ח' אומר שעיקר המטרה היא שיהיה בית מדרש קבוע לתורה ולתפילה ועזרת נשים. סעיף ט' אומר שהמקום מוקדש לצמיתות לבית הרב הראשי לעדת האשכנזים. לכן, הסביר עו"ד בר-סלע, לא ברור איך יכול בית הדין הרבני לקחת את ההקדש, השייך יחד עם החצר לבית הרב, ולאפשר לבצע משהו השונה במהותו ממטרת ההקדש. הבעלות על ההקדש היא בתנאים מסויימים, ולא ניתן לעשות בו דבר אחר ובודאי לא מבנה מסחרי עו"ד בר סלע הוסיף שבשנת תש"ן מינתה הרבנית הראשית מנהלים חדשים, שהיו כולם ראשי הכוללים האשכנזים שהיו אז בי-ס. באותה הזדמנות נקבע שהנציגים החדשים שיבואו במקומם ימונו אוטומטית. הסמכות שהוגדרה למנהלים ולאפוטרופסים היא רק של ניהול שוטף ואין להם כל סמכות לערוך שינוי מהפכני כמו בניה וכדומה. עו"ד בר-סלע ציין שלא מצא שנעשה שינוי ע"י החלטה כלשהיא. לדבריו צו הקינון של ההקדש מאפשר דבר אחד בלבד והוא להשכיר את הבנין הקדוש למגורים. דבר זה מסתדר היטב עם המטרה של תכנית מס' 2097.

עו"ד בר סלע טען שאם יש ספק בדבר, יתכן ויש להחזיר את התכנית לוועדה המקומית שתכנס לעובי הקורה ותבדוק את שאלת הבעלויות. זו האפשרות לשמר את הבנין בדיוק כפי שתכנית 2097 ביקשה לשמר.

מר יוחננו פריד הסביר שהבית הוא מיוחד ואין עוד בית כזה, בית שבו גר הרב קוק, בית ועד לחכמים, וכן בית שבו השתלבו יחד

מספר נושאים מרכזיים בראשית דרכו של עם ישראל בארצו. לכן אין לעשות בו כל שינוי.

גב' ברזקי השיבה למתנגדים בשם הועדה המקומית.

לדבריה הועדה המקומית שמעה את ההתנגדויות ודנה בהן מספר פעמים. ישנה מודעות לערך ההיסטורי והארכיטקטוני של הבנין מחד, ומאידך, ראתה הועדה המקומית שיש כאן זכויות מוקנות לנכס והעירייה אינה יכולה להתמודד עם שיפוי בעל הקרקע מהבחינה הכלכלית, במידה ויש צורך בכך. העירייה מצאה שהבנין תוכנן בצורה הארכיטקטונית ההולמת. המלצת המחלקה היתה לדחות את ההתנגדויות. הועדה המקומית עצמה דנה אך לא הגיעה להחלטה.

עו"ד מיכאלי דיבר בשם ועד כללי כנסת ישראל, מגיש התכנית. לדבריו, הנכס הזה שייך לאגודה עותמנית רשומה בטבו, בשם "הועד הכללי כנסת ישראל" ושום הקדש מאלה שהזכיר עו"ד בר-סלע אינו רשום בטבו ואין לו ביטוי בזכויות המקרקעין כאמור בחוק. המסמך שעו"ד בר-סלע ציטט ממנו נעשה משום שבשלב הראשון בנתה במקום האגודה של הועד הכללי כנסת ישראל, וכאשר תרם הרב דוד את תרומתו ורצו להעניק לו את התמורה על כך - הלכו וערכו עמו מסמכים הנוגעים לשטח מתייחס שנוגעים לאותו שטח שנתנו לרב קוק בזמנו, ולזה מתייחס המסמך שהציג עו"ד בר-סלע. המסמך אינו המסמך אינו מתייחס לכל השטח ואינו מתייחס לשימוש שיעשה בכל המבנה. המבנה אינו מוקדש כולו או רובו לרב קוק. כל הקומה התחתונה נמצאת בידי דיירים בשכירות חודשית ובשכירות מוגנת, המשלמים דמי שכירות לוועד הכללי. למעלה נמצאים משרד הכולל ובית כנסת ללא קשר עם הרב קוק וכן נמצא שם החלק שהוקדש לזכרו של הרב קוק ז"ל שעליו לא מדובר עכשיו בהקשר של הבניה החדשה. כל הבניה המוצעת כלל לא נוגעת לחצר או למבנה הקיים מכל צד שהוא. המגרש הפנוי, שהוא חלק ממגרש 21, אינו קשור כהוא זה לכל ההוראות שהקריא עו"ד בר סלע, שכן הן גם לא מגבילות את היעד הכללי בבניה העתידית וגם לא נוגעות לענין. לדבריו עו"ד מיכאלי אין להם כל מחלוקת בשלב זה עם עו"ד בר-סלע על שאלת השימור, ועל שאלת השימור של המקום גם כאתר, כשאתר זה המבנה עם החצר שלו, מספר עצים בצידי והכניסה לבית הרב. כל הנושא של המגרש הרוק לא שייך לענין ואין לו זכר במסמכים שהוזכרו ע"י עו"ד בר סלע. הבניה המוצעת היא של מבנה על מגרש ריק ששימש לזבל בעבר. היא נמצאת על יד המבנה הקיים ואינה פוגעת לא בו ולא בחצר הפנימית או בכניסות או בשער או בעצים. לפני הניסיון לקבל אישור כלשהו לתכנית היתה פניה של מנהלי ההקדש לבית הדין הרבני האיזורי לגבי הכוונה לבנות, ונתקבל על כך אישור בפסק דין של בית הדין הרבני. עו"ד מיכאלי ציין שאם יש צורך להביא את המסמך של בית הדין הרבני יעשה זאת. לגבי המושג של גן נטוע עצים שהזכיר עו"ד בר-סלע הסביר עו"ד מיכאלי שהם התחייבו במסגרת התכנית שכל עץ שהיה בשטח ישאר בשטח. גם המעברים של בית הרב והמדרגות שעולות אליו יותרו כפי שהם. לענין הבניה הנוספת ציין עו"ד מיכאלי שההחלטה להכניס את הבנין לרשימת האתרים לשימור מגבילה באופן מידתי את זכויות הבניה ולכן הם לא באים עם תכנית להוסיף בניה על גג הבנין או בחצר שלו או לשנות אותו. התכנית הנדונה היום באה לבצע את מה שתכנית מס' 2097 קבעה לגבי ניצול יתרת אחוזי הבניה, מבלי לפגוע באתר או בבנין וההתנגדות לתכנית היא למעשה התנגדות סרק. השאלה של האם יש לוועד הכללי כנסת ישראל כבעל קרקע זכות לבנות או לא מחייבת מהלך משפטי שונה בכלל, וישנן סמכויות שאפשר לפנות אליהן אם יש טענות כלשהן. ביקש לציין שברישום המקרקעין מופיע הועד הכללי כנסת ישראל. התכנית אינה פוגעת

בבית הרב, התופס חלק קטן מהבנין עצמו.

מר נקמן ביקש שעו"ד מיכאלי יסביר מהן זכויות הבניה אליהן הוא מתכוון ומכות מה הן מוקנות.

עו"ד מיכאלי זכויות הבניה נובעות מתכנית המתאר של י-ם שחלה על האיזור ומקנה 150% בניה. התכנית החדשה של גוש 50 משנה את הזכויות לאחוזים גדולים יותר בעוד שהתכנית המוצעת באה להשלים את אחוזי הבניה למבנה הקיים עד 150% בלבד.

מר ג. עדן טען שעיריית י-ם היא הבעלים של חלקה 20 ואינה מכירה בשום זכות שהיא של הבעלים הקודמים. המיוצגים ע"י עו"ד דיבון ומבקשת להוציא את החלקה הזו מהתכנית.

אדריכל בלם ביקש לדבר על ההיבט הארכיטקטוני. לדבריו, שימור היסטורי אין משמעותו שאי אפשר לבנות בצידו, או עליו. הראה לחברי הועדה שקופיות של מבנים שיש בהם שילוב של ישן וחדש מבחינה ארכיטקטונית מבלי שהדבר יוצר ניגוד כלשהו אלא כל אלמנט מדגיש את האלמנט האחר. הסביר שהבנין המוצע בתכנית 3623 מרוחק ממדרגות הבנין המיועד לשימור ב-3 מטר. וכי אפשר לישם בינוי של מבנה חדש ליד מבנה ישן המיועד לשימור גם כשהבנינים צמודים זה לזה.

מר פריד טען שעו"ד מיכאלי דיבר על החצר, כשבחלק מהדברים התכוון לחצר הפנימית ובחלק מהדברים התייחס לחצר החיצונית. שאינה קשורה לרב דוד כפי שצוין. חצר זו קשורה להרי פישל ובה נערכו קבלות הפנים הגדולות של הרבנות הראשית.

עו"ד בר-סלע ביקש להדגיש שהוא מדבר על בית ספציפי ולא על בתים לשימור באופן כללי. זהו בית ספציפי ששומר לפי תכנית 2097 והוא בעל תוכן פנימי שיש לשמור עליו. החצר במגרש הפנוי הוקדשה כחלק מהמבנה. עו"ד בר סלע הגיש לוועדה נסח רישום המציין שהמבנה רשום כהקדש במשרד ספרי האחוזה. הבעלות היא של ההקדש ואסור לבנות או להוסיף למבנה. מעל המבנה ישנו הקדש נוסף של בית הרב, שיש לשמור אותו כפי שהוא לעולמי עד. לא ניתן למצות במקום את זכויות הבניה ויש לקיים את תכנית 2097 מבלי לשנות אותה.

מר פלדמן ציון שהמועצה לשימור מבנים ואתרים לא חושבת שבכל מקרה אסור להוסיף או לשנות, אלא בוחנת כל מקרה לגופו של ענין. הדיון במבנה המדובר הוא למעשה ערכי ולא אדריכלי.

עד לפני 6 שנים שררה עזובה בבית הרב קוק, ואחרי שנתיים-שלוש של פעילות יזומה של המועצה הפך הבית למקום פעיל הקולט מאות בני נוער. לנושא יש חשיבות ערכית שכן דמות הרב קוק היא אחת מדמויות הסמל שקיימות בדור זה ובדורות הקודמים.

גב' רוזה ביקשה לבדוק את פסק הדין של בית הדין הרבני לגבי זכויות הבניה.

מר נקמן ציון שהתכנית הופקדה בוועדה המקומית לפני התכנית של גוש 50. היום, הכתם הלבן בגוש 50 מהווה אבסורד מבחינה תכנונית. לדעתו, יש "להרכיב" בחזרה את התכנית בתכנית של גוש 50 ולבדוק היכן נופלות הזכויות.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לקבלת חוות דעת משפטית, שתוגש לוועדה ע"י גב' תמי רווה, אשר תתייחס למענות המשפטיות שהועלו בעת הדיון.

3. תכנית מס' 4050 - תוספות בניה סטנדרטיות - שכונת גאולים
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3776 מיום 27.6.90.
בתקופת ההפקדה הוגשו לתכנית 12 התנגדויות.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 5/11/90 לדחות את ההתנגדויות כיון שהמרפסות בתכנית המוצעת מגיעות לקו בנין אפס לכיוון הרחוב, ולהמליץ בפני הועדה המחוזית על מתן תוקף לתכנית כפי שהופקדה.

מר כהן תכנית מס' 4050 מתייחסת למתחם התחום ע"י הרחובות דרך בית לחם וציפורה. מדובר בתוספת בניה ל-4 בנינים. ישנה התנגדות של מספר דיירים מרח' קיבוץ גלויות מס' 7, המתנגדים לתוספת מרפסת של 1.10 מטר שניתנה להם לפי התכנית, ומבקשים תוספת מרפסות ברוחב של 2.5 מטר.
לדיון הגיעו גב' חנה איפרגן - נציגת הדיירים המתנגדים ואדריכל אבישי בן-אבא בשם המתכננת דורית גורן.

גב' איפרגן הסבירה שעוד לפני הפקדת התכנית ערכה סקר בבנין והסתבר שיש מבין התושבים כאלה שלא מעוניינים בתוספת חדר, אולם ישנו אינטרס משותף כולם בתוספת של מרפסת גדולה יותר, והם מבקשים להרחיב את גודל המרפסת המוצעת לפי התכנית מ-1.10 מ' ל-2.50 מ'. לדעתם הדבר אפשרי, שכן מול חזית הבנין ישנו כביש רחב, שמשמש בעיקר את תושבי השכונה ואת המורים של ביה"ס שנמצא בצד השני של הרחוב, כך שלא עוברת בו תנועה רבה של כלי רכב, והמרפסות המבוקשות לא יפריעו לתנועה. בנוסף, הם מוכנים לצפות את הבנין באבן, למרות שהדבר אינו כלול בתכנית.

אדריכל א. בן-אבא המרפסת שנקבעה לבנין בו גרים המתנגדים היא ברוחב 1.10 מ', כאשר לשלושת הבנינים האחרים במתחם נקבעה מרפסת ברוחב 1.50 מ'. לדבריו, ההפרש בין מטר וחצי ל-1.10 מ', שהוא מאוד חשוב מבחינת השימושיות של המרפסת, נובע מזה שכביכול גבול החלקה מגביל. גבול המדרכה של הרחוב נמצא למעלה מ-2 מ' ממערב לקו המצויין בתכנית, כשבשטח שאחידו נבנה מפרץ חניה לחניה ניצבת. יש להתייחס לכך בבחינת האפשרות להבליט מרפסת זיזית בעוד מספר סנטימטרים, שכן התוספת היא מעל שטח שהוא אמנם דרך סטטוטורית, אך לא נעשה בו כל שימוש של דרך.

גב' ברזקי השיבה למתנגדים בשם הועדה המקומית לדבריה, מצוקת הדיירים מובנת, אולם אחד מהקווים האדומים שהועדה המקומית הציבה לפניו בנושא של הרחבות דיוור הוא לא לאפשר חריגה מתחום המגרש. חריגה מתחום המגרש כפי שמבקשים המתנגדים תהווה מעבר על הקווים האדומים. ההרחבה שהתירה העיריה לפי התכנית היא עד קו בנין 0 לתחום הדרך, ולכן לא התקבלה התנגדות הדיירים.

גב' איפרגן ביקשה להוסיף שהכביש העובר מול חזית הבנין אינו משמש לתחבורה ובעל רוחב גדול פי שנים ביחס לכבישים שעוברים ליד הבנינים האחרים, כך שלדעתה הבניה לא תפריע לתחבורה. לדבריה, אם לא תאושר המרפסת שהם מבקשים, לא תתקבל למעשה הסכמה של כל הדיירים לבניה והתוצאה תהיה בלתי אסתטית.

מר כהן מדובר כאן במרפסת שרוחבה נקבע בעקבות גבולות המגרש כל הרחבה מעבר לגודל המוצע היא בעצם כניסה לתחום נכסים שהם בעלות ציבורית.

הנחלט: א. לדחות את ההתנגדויות של דיירי רח' קיבוץ גלויות מס' 7, שכן התוספת המבוקשת חורגת מגבול מגרש הבניה וחודרת לתחום דרך.
ב. לתת תוקף לתכנית.

4. תכנית מס' 1209 ג' - הרחבת דירות - רח' הפיסגה בית וגן
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3786 מיום 29.7.90.
בתקופת ההפקדה הוגשו לתכנית 3 התנגדויות.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.10.90 לדחות את ההתנגדויות, מטעמים שפורטו בחוות הדעת, ולהמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר את התכנית.

מר כהן תכנית מס' 1209 ג' מאפשרת תוספת בניה בבנין בבית וגן, לתכנית הוגשו התנגדויות של מספר דיירים הטוענים שהתוספת המתוכננת תפגע בהם.

לדיון הגיעו המתנגדים מימון יהודית, מליקובסקי חיה, ושכטר דוד ולאה, וכן מגישי התכנית אנגל שמואל, ברנר רפאל, כהן ישראל מאיר ופריצקי חיים והמתכנן חדש יוסף.

גב' מימון הסבירה שהיא גרה בבית מס' 54 ברח' הפיסגה, כשלפי התכנית המוצעת עומדים לבנות חדר מול חלונה, דבר שיפגע באור, באויר ובראות שמאפשר החלון. בנוסף, הבניה היא יפה תפגע בערך דירתה, שכן התוספת יוצרת מעין "חסוּסרת" מבוהרת.

גב' ברזקי השיבה למתנגדת בשם הועדה המקומית והסבירה שהעירייה ניסתה לנקוט בגישה שיויונית לנושא הרחבות הדיוור, אכן מצבה של גב' מימון יורד בעקבות התוספת החדר נשוא ההתנגדות, אולם היא מקבלת שני חדרים נוספים, בעוד שלגבי הדירה המקבלת את החדר הזה אין אפשרות לתוספת במקום אחר.

גב' מימון הוסיפה שבקומות הסובלות מהתוספת נשואת ההתנגדות גרים אנשים שאין באפשרותם לבנות, כך שיווצר מצב שהדירות המתנגדים לא יוכלו לנצל את זכויות ההרחבה אך יסבלו מהחשכה ומחוסר אויר.

גב' מליקובסקי הצטרפה לדבריה של גב' מימון.

גב' שכטר הוסיפה שהם גרים בקומה ראשונה, כך שהיא נפגעת אף יותר מגב' מימון.

מר שכטר טען שכבר מסתירים להם מכיוונים אחרים, והתוספת המוצעת חוסמת אותם מכיוון נוסף.

מר כהן ישראל מאיר טען בשם מגישי התכנית שנאמר להם להגיש תכנית בנין ערים לכל הבנין וזה מה שעשו, והם מבקשים לאשר את התכנית.

מר כהן הסביר שהוא חושב שיש שכוונות בעיר שלא צריך להתחיל בהן את הפרשה של תוספות בניה, ובית וגן הוא הדוגמא הטובה ביותר

(פרוטוקול מחוזית 23.12.1990)

לשכונה כזו. התכנית עצמה אינה הגיונית שכן יוצרת מרחק לא סביר בין הבנין לבנין סמוך לו. המבקשים עצמם מתרכזים בשתי פונות של הבנין, בעוד שהתוספות האחרות המבוקשות אינן הגיוניות. יש גם לבדוק האם התוספת באה באמת לפתור בעיות בפונות הבנין.

גב' ברזקי ציינה שתוספת הבניה נועדה לפתור את הבעיות של כל הבנין.

מר קאסוטו הוסיף שלדעתו יש להוסיף לכולם או לא להוסיף בכלל.

מר כהן טען שאם ישנם דיירים שלא רוצים לבנות, כמו המתנגדים שהופיעו בפני הועדה אזי אין לתת להם תוספת בניה. אפשר לתת תוספת בניה רק למבקשים, בשתי הפונות של הבנין.

מר נקמן שאל האם הדיירים שאמורים לקבל את התוספת נשואת ההתנגדות צריכים להיות מוזמנים לדיון עפ"י סעיף 106 לחוק?

מר סויסה השיב שמזמינים עפ"י סעיף 106 במקרים בהם הועדה עומדת לקבל החלטה שעלולה לפגוע לדעתה באנשים מסוימים. במקרה זה, אם מחליטים לבטל את התוספת יש להזמין את הדיירים המקבלים את התוספת נשואת ההתנגדות, עפ"י סעיף 106 לחוק.

הוחלט: להזמין עפ"י סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 את דיירי הדירות שמקבלות את התוספת החיצונית נשואת ההתנגדות, (בהחזית הצפונית).

5. תכנית מס' 4122 - מעלית חיצונית - רח' הפלמ"ח
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3793 מיום 26.8.90.
בתקופת ההפקדה הוגשה לתכנית התנגדות בשם ועד הבית והדיירים מרח' הפלמ"ח 71.
המלצת הועדה המקומית תוגש לעת הדיון.

מר כהן תכנית מס' 4122 מוסיפה פיר מעלית לבנין, כשהמעלית מיועדת לשרת את הדירה בקומה העליונה בבנין ברח' הפלמ"ח 69. לדיון הגיעו עו"ד דן שפי המייצג את ועד הבית והדיירים של הבנין ברח' הפלמ"ח 71 וגב' עופרה הכהן המתנגדים לתכנית. כמו כן הופיעו בני הזוג מני נוגה ויונה - מגישי התכנית.

עו"ד שפי הסביר שהבקשה היא לבנות פיר למעלית חיצונית שיתווסף בצד בנין קיים, המצוי בין סידרת בנינים, כשפיר המעלית המבוקש נמצא בצד שליד הבנין בו מתגוררים המתנגדים. המרווח בין הבנין שבו מבוקשת המעלית לבין הבנין בו גרים המתנגדים הוא כבד פחות ממה שמתירה תכנית המתאר. מדובר במרווח של 3.60 מ' בעוד שלפי תכנית המתאר צריך להיות מרווח צידי של בין 4 ל-5 מ'. בנות מעלית ברוחב 1.60 מ' תקטין את המרווח בין הבתים ל-2 מטר ואף לפחות מכך. כמו כן, מדובר במעלית אגואיסטית, שאמורה לשרת רק את דירת המבקשים. מכיוון שהמבקשים הם בעלי דירת גג, הרי שהם בהחלט יכולים למצוא אלטרנטיבות למיקום המעלית, ולבנות אותה במקום אחר שיהיה פחות מפרוע. התכנית שהם מציעים מהווה את הפיתרון הנוח ביותר עבור המבקשים אך הכי פחות נוח עבור השכנים.

בתכנית המוגשת קשה לראות שיש עוד מקומות בהם ניתן לבנות את המעלית, אולם יש מקומות בהם הבנין צר יותר כמו ליד הכניסה

בחלק הקדמי של הבניין ושם המעלית פחות תפריע.
אם נסוגים במקרה כזה מתכנית המתאר ומאפשרים על סמך בקשה פשוטה מרווח של 2 מטר מקסימום מגבול המגרש הרי שלמעשה הופכים את תכנית המתאר להמלצה בלבד ולא לחוק שבא להכתיב סטנדרטים. אין כאן כל הצדקה לסגת מהסטנדרט המחייב, שכן ישנם 4 שכנים שיסבלו מהעניין לאורך כל הדרך. עו"ד שפי ציון שהוא מייצג את כל הדיירים, גם את אלה שגרים בדירות הפונות לצד השני. לדבריו התכנית תגרום נזק לדיירים ע"י כך שתקרוב את הבניין אליהם, תגזול מהם נוף ואור. לא רק שהבניין יהיה בולט יותר, אלא שבנקודה מסוימת יהיה גבוה יותר, כך שנקודות מסוימות שלפניו כן לא הוסתרו יקבלו בעקבות התכנית צל. עו"ד שפי ביקש לציון שבניגוד לדברים שנטענו בדיון בוועדה המקומית, כאילו מטרת המעלית לאפשר לאמא של גב' מני לצאת מהדירה, שאמא של גב' מני כלל לא גרה עמם בדירה.

עפרה הכהן הסבירה שהיא הסובלת העיקרית מהתכנית. היא מתגוררת בבית מס' 71, בקומה העליונה מול המעלית המתוכננת. הדירה שלה היא דירה קטנה, ולעומת זאת, המבקשים שגרים מולה הם בעלי דירה גדולה על פני קומה שלמה. לטענתה, יש להם אלטרנטיבות אחרות למקם את המעלית והיא מתנגדת לתכנית בשל הקירבה הרבה הקיימת כבר עכשיו בין דירתה לדירתם שבבנין ממול המעלית תקרב אליה בנין שלם והיא תפגע מכך מאוד. זוהי דירתה היחידה ואין לה אפשרות לעבור למקום אחר. בנוסף, הבנין של המבקשים הוא מצד מזרח, ותוספת המעלית תגרום לה להסתרת שמש, רוח וצל, דבר שיפגע באיכות החיים שלה. מבקשת לחשוב על אלטרנטיבות אחרות למעלית.

גב' ברזקי השיבה למתנגדים בשם הוועדה המקומית. לדבריה, הוועדה המקומית שמעה את טיעוני שני הצדדים והחליטה לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית משום הפגיעה במספר משפחות הנובעת מבקשה של משפחה אחת.

ד"ר מני טען בתגובה שכל הטענות שהועלו הן חסרות בסיס. לדבריו, הם בדקו את נושא האלטרנטיבות ומצאו שאין מקום אחר למעלית. המקום נבחר בשל המוסך של משפח' מני. שאליו ניתן להוריד את המעלית, ולא מתוך כוונות לפגוע במישהו.

גב' מני הוסיפה שבבדיקת האלטרנטיבות יש להתייחס גם אל הדיירים שגרים באותו בנין, ונמצא שהאלטרנטיבה שהציע עו"ד שפי מסתירה חלונות של דיירים באותו בנין. לדבריה הם לא מקרבים כלל את הבנין, מדובר במבנה נקודתי של 1-2 מטר ולא בבנין כולו. המעלית היא מבנה סגור ולא תגרום לפגיעה באינטימיות של הדירות ממול.

מר נקמן שאל מאיזה אבן רוצים לבנות את קיר המעלית?

גב' מני השיבה שגם את הקיר בונים באבן.

ד"ר מני טען שלא נגרמת כל פגיעה בנוף לדיירים בבנין שממול. לדבריו התכנית אינה מהווה פגיעה, ויש לו הסכמה של הדיירים שמתחתיו באותו בנין למעלית.

מר נקמן שאל האם מר מני מוריד את הפיר לתוך המוסך והאם הכניסה תהיה מהמוסך.

מר מני השיב בחיוב.

מר נקמן העיר שבמקרה כזה יצטרך מר מני להנות בחוף וזה יביא לביטול מקום חניה.

מר האסוס ציין שלדעתו לא תהיה פגיעה בנוף ובכניסת שמש, אולם העלה קיומה של בעיה אקוסטית שתגרם ע"י התקנת המעלות.

הוחלט: לקבל את ההתנגדות של דיירי רח' הפלמ"ח מס' 71 ולדחות את התכנית מאחר והועדה שוכנעה שהתכנית פוגעת בבנין הסמוך בשל הקירבה בין הבנינים.

תכנית מס' 3869 - תוספות בניה - השלמת דירת גג - רח' עובדיה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3788 מיום 5.8.90.
בתקופת ההפקדה הוגשו לתכנית 6 התנגדויות.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 5.11.90 לקבל את ההתנגדות ולדחות את התכנית.

.6

מר כהן תכנית מס' 3869 מציעה תוספת בניה לאחת הדירות בגג הבנין כאשר הוגשו לה התנגדויות ע"י חלק מדיירי הבנין, המעלים טענות קניניות בעיקר.
לדיון הגיעו המתנגדים אולם ארזון ושרה רוטשילד רחל, וכן משה לוי בשם מלכה לוי - מגישי התכנית.

מר אולמן הסביר שהוא מתנגד לתוספת הבניה של מר לוי, שכן הוא כבר הוסיף כ-35% לדירה הקיימת הרשומה בסבו, והבניה לא תאפשר לו, למר אולמן להוסיף כל תוספת. כמו כן, מקום התוספת היא בגג, והגג שיר ככל השכנים כשאין כל קשר בין דירתו של מר לוי לגג והוא יצטרך לבנות מדרגות כדי להגיע לתוספת שבגג. הבניה גם תחסום אור ואויר לחדר המדרגות.

גב' ידון השיבה בשם הועדה המקומית, לדבריה הועדה המקומית שמעה את ההתנגדויות והתרשמה שהבקשה תפגע במתנגד וכן תפגע מבחינה תכנונית בכל הבנין, ולכן המליצה לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה.

מר לוי טען שלא מקובל עליו שמספר שכנים בנו לעצם ואילו לו שבא לבקש רישון לא מתירים לבנות. לדבריו, מבין המתנגדים ישנם כאלה שהוסיפו חדר ללא רישון ואף השתמשו במפלס החצר. השכן שגר במפלס שבו גר הוא עצמו סגר חצי מחצר משותפת. מר לוי ביקש שאם יש חוק האוסר עליו לבנות אז שיהיה חוק משותף לכולם ושהשכנים יחזירו את המצב לקדמותו.
לדבריו, יש לו חתומות הסכמה של 5 דיירים מתוך כ-8 דיירים בבנין שחלקם התחרטו והגישו התנגדות לתכנית.

הוחלט: לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית, שכן הועדה שוכנעה שהבקשה תפגע בבנין מבחינה תכנונית.

תכנית מס' 2868 - תכנית מתאר - ראס אל עמיד
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3778 מיום 1.6.90.
בתקופת ההפקדה הוגשו לתכנית כ-23 התנגדויות.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.11.90:

.7

1. לדחות את התנגדות החברה להגנת הטבע מהנימוקים המפורטים בחוות הדעת.
2. לדחות את התנגדות מר סונוקרט, מר עומר זוהיר, מר מוחמד ברקאת אל אשהב ומר ג'אס אלנחשה מהנימוקים המפורטים בחוות הדעת.
3. לדחות את התנגדות מר חסן מחמוד חסן ג'ול ע"י עו"ד וייל מהנימוקים המפורטים בחוות הדעת.
4. לדחות את התנגדות מר מוחמד חוקין סולימן עו"ס, מר סולימן מוסא סולימן עו"ס ומר יוסף עכר סולימן עו"ס מהנימוקים המפורטים בחוות הדעת.
5. לדחות את התנגדות מר מחמוד מוחמד אכמלאני ואת התנגדות מר סלאח מחמוד מוחמד אכמלאני מהנימוקים המפורטים בחוות הדעת.
6. לדחות את התנגדות מר האשם חליס עיסא חמד מהנימוקים המפורטים בחוות הדעת.
7. לקבל את התנגדות מר חוסין עכר חוסין בשיר לנושא הכביש ולהסית את הכביש לכיוון צפון מזרח, לתוך שטח הנוף הפתוח.
8. לקבל את התנגדות מר עאשור סעיד ג'וילס לנושא הבנין הציבורי, לצמצם את שטח הבנין הצבורי עד לגבולות חלקת המתנגד ולאפשר בניה בחלקה ע"י מתן הקלה בקוי הבנין.
9. לקבל את התנגדות מר מוחמד אכרם עבד אל-והאב חרבאוו ואת התנגדות מר חסין עבד אכמחסן לגבי קביעת יעוד השטח לשטח לתכנון בעתיד ולשנות היעוד של כל השטחים הלכו בתכנית כאזור מגורים עם שמור ערכי נוף.
10. לקבל את התנגדות מר אחמד עלי מוחמד קרעין ולהגדיל את רצועת שטח מגורים 6, בצמוד לדרך המאושרת, עד לגבול המערבי של התכנית ועד לרצועת המגורים הצפונית לחלקת נשואת ההתנגדות.
11. לקבל, בחלקה, את התנגדות מר מוחמד סולימן עבאסי לנושא הרחבת השטח למגורים ולשנות יעוד מיכלעת שטח הנוף הפתוח שמצורה את רצועת שטח אזור מגורים 6 שבצמוד לדרך החדשה, כאזור מגורים 6. לדחות את התנגדות הנ"ל לנושא שנוי יעוד השטח מאזור מגורים 6 כאזור מגורים 5.
12. לדחות את התנגדות הנ"ל לנושא חלוקת המשנה.
13. לקבל, בחלקה, את התנגדות מר אברהים האדיה לנושא פגיון הדרך ולהסית את הדרך לגבול הדרום מזרחי של החלקה ולאפשר בניה בשטח החלקה ממערב לדרך, ע"י מתן הקלה בקוי הבנין.
14. לקבל, בחלקה, את התנגדות בני משפחת עבאסי והתנגדות מר מוחמד חסין וג'ב' עאישה מוחמד ולצמצם את שטח הבנין הציבורי, כך שההפרשה מחלקה מס' 128 לא תעלה על 40% המותרים עפ"י החוק. לדחות את כל יתר הטענות שפורטו בכתב ההתנגדות.
15. לקבל בחלקה את התנגדות מר חסן מחמוד אכג'ול ולהסית את הדרך בגבולה המזרחי של החלקה הנדונה מזרחה ואת שטח הבנין הציבורי מעט צפונה ומזרחה ובכך שההפרשות מן החלקה לא תעלנה על 40% המותרים עפ"י החוק.
16. לקבל, בחלקה, את התנגדות מר מוחמד מוסא עו"ס ולהסית את שטח המתקן ההנדסי עד לגבול הצפוני של החלקה, נשוא ההתנגדות ולהקטין שטח זה למינימום הנדרש בתאום עם מחלקת המים. כמו כן, להסית את הדרך שממזרח לחלקה מערבה עד לגבול החלקה.
17. לקבל חלקית את התנגדות מוכתר הכפר מוחמד מחמוד כא-עבאסי ע"י קביעת סעיף בהוראות התכנית המאפשר הקלה בקוי בנין, הכל עפ"י המלצת מהנדס העיר וע"י שינוי סעיף 12 בהוראות

17. התכנית כך שתאפשר בניה ע"י תשריט חלוקה בכבוד.
לקבל בחלקה, את התנגדות הגב' נוהא אחמד חסין אלגול
כמפורט להלן:
להסיט הדרך בחלקה 11 בגוש 29989, מזרחה, כך שההפרשה תהא
גם מחלקה 40 ולאפשר מתן הקלה בקוי הבנין בחלקה 41.
להסיט המעבר הציבורי, (מגרש מס' 61 ע"י התכנית, חלקה
85, גוש 29987) עד לגבול הצפוני של החלקה ולאפשר מתן
הקלה בקוי הבנין. לדחות את ההתנגדות לגבי החלקה הידועה
בשם כרם אבו כרום מהנימוקים המפורטים בחוות הדעת.
לדחות את ההתנגדות לגבי חלקה 26/2 בגוש 8 מהנימוקים
המפורטים בחוות הדעת.
18. לקבל בחלקה, את ההתנגדות מר מוחמד סרחאן ע"י עו"ד יואב
לוי, ע"י הסטת הכביש לכיוון צפון מערב ומתן הקלה בקוי
הבנין.
19. לקבל את התנגדות מר מחמוד עבדאללה אלסיאף ע"י מתן הקלה
בקוי בנין, כלומר קו בנין אפס לכיוון שטח הנוף הפתוח.
20. לקבל את התנגדות מר בהא אלדין אלביטאר ומר שמש אלדין
אלביטאר ע"י מתן הקלה בקוי הבנין כדלקמן:
לאפשר בניה לפי קונסטר הבנין הקיים ולאפשר בניה בקוי
בנין של 3 מ' בשאר חלקי המגרש.
12. לקבל בחלקה את התנגדות מר פאיז אלביבי ע"י מתן הקלה
בקוי הבנין.
22. לקבל, בחלקה, את התנגדות מר אחמד רבאח קווידר ולהסיט את
הדרך מערבה רק במידה שמתאפשר הדבר משיקולים הנדסיים.
23. לקבל את התנגדות מר אליאס סנדוקה ע"י מתן הקלה בקוי
הבנין בהתאם לבנינים הקיימים בשטח.
24. לקבל את התנגדות מר נביל יונס יאסין ע"י הסטת הדרך עד
לגבולה המערבי של החלקה נשואת ההתנגדות.
25. לאור כל האמור לעיל לתת תוקף לתכנית בשינויים האמורים
ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

מר כהן תכנית מס' 2668 הופקדה כדי להסדיר את הבניה באיזור חלקים
מהתכנית כלולים בתכנית עמ/9, המהווה קביעה ראשונה של הוראות בניה
באיזור. לתכנית הוגשו התנגדויות של מעוניינים בקרקע בעיקר ושל החברה
להגנת הטבע. לדיון הנכחי זומנה קבוצה ראשונה מבין המתנגדים.
המתנגדים שהגיעו לדיון: אחמד עלי קראעין, מוחמד סולימאן עבאסי,
עו"ד נעמי וייל בשם חסן מחמד חסן גול, בהא אלדין אלביטאר (בשמו
ובשם שמש אלדין אלביטאר), עו"ד יואב לוי בשם מוחמד סרחאן, מוחמד
חליק עדוללה בשם אמו זינב מוחמד חליק, אחמד רבאח קוואדר, חוסין על
חוסין בשיר מוחמד מחמד אלעבאסי מוכתר סילואן, נוהא אחמד חסין
אלגול, נביל יונס יאסין, כמו כן הופיעו חסן אבו עסלה מעירית י-ם
ואדריכל א. רכס מתכנן התכנית.

מר אחמד עלי קראעין ובתרגומו של חסן אבו-עסלה) טען שקנה את המגרש
שלו בשנת 70, עליו הוא רוצה לבנות עבור בני משפחתו. התכנית מיעדת
את החלקה ברובה לשטח ירוק למעט חלק קטן ממנה שנופל בשטח המיועד
לדרך. מבקש לשנות יעוד החלקה שלו משטח ירוק לאיזור מגורים.

גב' ברזקי השיבה בשם הועדה המקומית שהמלצתם היא לקבל את ההתנגדות
ולהגדיל את רצועת אזור מגורים 6 בצמוד לדרך המאושרת עד לגבול
המערבי של התכנית ועד לרצועת המגורים הצפונית לחלקה נשואת
ההתנגדות.

מר עבאסי הסביר בשם דודו מוחמד סולימאן עבאסי המתנגד שהם מבקשים
להגדיל את השטח המיועד למגורים וכו' לשנות את ההגדרה לאיזור מגורים

5 כדי שיוכלו לבנות שתי קומות, שכן מדובר במשפחה גדולה.

גב' ברזקי השיבה שהועדה המקומית ממליצה לקבל בחלקה את ההתנגדות לנושא הרחבת השטח למגורים ולשנות יעוד מובלעת שטח הנוף הפתוח שמצרה את רצועת שטח איזור מגורים 6 שבצמוד לדרך החדשה, לאיזור מגורים 6. לדחות את ההתנגדות לנושא שינוי יעוד השטח מאיזור מגורים 6 לאיזור מגורים 5.

עו"ד נעמי וייל בשם חסן מוחמד חסן גיב טענה שהשטח אליו היא מתכוונת הוגדר לפי עמ"מ 9/א איזור מגורים 6. מדובר בחלקה ששטחה 2,934 מ"ר המאבדת את כל ערכה בעקבות התוויית הדרך המתוכננת לפי תכנית 2668. בקשתה לבטל את הדרך או להתייחס למספר נכודות. לפי התכנית כ-1,483 מ"ר משטח החלקה נלקח לצרכי הכביש ויתרת השטח מוגדרת כשדה ראית המושג שדה ראית אינו מוגדרה מילולית בתכנון התכנית ומופיע רק בתשרים. המושג שדה ראית, אינו מושג תכנוני והצביעה על השטח היא למעשה צביעה של שטח המיועד לשמורת טבע כך שנוצרת ערבוּבִּיּוּת שגורמת להטעיה. לדבריה, הצביעה של שמורת טבע, ההתייחסות בתכנון לשטח גוף פתוח וההגדרה של שדה ראית בתשרים הם כולם אותה הגדרת בשינוי אדרת. עו"ד וייל הוסיפה שהאופן בו התייחסו לחלקת המתנגד היא מנוגד להוראות של סעיף 190 א/1 לחוק התכנון והבניה האוסר הפקעת חלק ממגרש אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש. לדבריה, לפי התכנית יתרת החלקה המוגדרת כשדה ראית אינה שמישה כלל. עו"ד וייל ציינה גם שעצם היכולת לסלול את הכביש בתנאים הטופוגרפיים הקיימים מוטל בספק.

גב' ברזקי השיבה, שבהנחה שאכן כולם מתייחסים לאותו שטח, הרי שהשטח מיועד לצורך תוואי הכביש האמריקאי ולשטח ירוק כשהשטח הוא מדרגון תלול שאינו ראוי לבניה. לאור זאת, ממליצה הועדה המקומית לדחות את ההתנגדות.

עו"ד וייל טענה שהשטח היה ראוי לבניה, שכן עמ"מ 9/א יעדה אותו לאיזור מגורים 6. לדבריה, החשובה שקובעת אינה מתייחסת לענין ההפקעה שהזכירה.

מר כהן ציין שאם מפסיקים 2/3 מהחלקה לכביש זה-3/1 הנותר לא ראוי לבניה - ישנה הוראה מפורשת בחוק המחייבת מתן פיצוי לבעלים.

עו"ד וייל טענה שאם יעוד של שטח משתנה ומפסיקים אותו מהבעלים אפי' הבעלים זכאי לקבל אותו אח"כ בחזרה, אם לא ממשים את היעוד. הפיצוי הוא נגד אחרים זה. לכן יש הבדל משמעותי בין הפיצוי וההפקעה לא מספיק הפיצוי אלא יש לקבוע את היעוד באופן ברור.

מר כהן ציין שהסעיף 25 בהוראות התכנית עוסק בהגדרה של איזור שדה ראית.

גב' וייל העירה שההגדרה אינה ברורה, והיא מבקשת הבהרה לגבי נושא הפיתוח שאליה ההגדרה מתייחסת.

בהא אכדון אלביטאר בשמו ובשם אחיו (בתרגומו של חסן אבו עיסלה) טען שהחלקה שלו מוקפת מ-3 כיוונים צפון מערב ודרום כשקווי הבנין הקיימים לא מאפשרים לו לבנות במגרש. מבקש הקלה בקוי בנין כך שיוכל להוסיף לבנין הקיים ויוכל לבנות ביתרת המגרש.

גב' ברזקי השיבה שהועדה המקומית ממליצה לקבל את ההתנגדות ע"י מתן הקלה בקוי הבנין כדלקמן: לאפשר בניה לפי קו הבנין הקיים ולאפשר בניה בקוי בנין של 3 מ' בשאר חלקי המגרש.

עו"ד יואב לוי בשם מוחמד סרחאן, הסביר שמדובר במגרש בן 832 מ"ר המצוי בין שני מפלסי גובה. התכנית מעבירה את תוואי הכביש כולו במלוא רוחבו בתוך המגרש, כאשר קווי הבנין מותירים 6 מ' בצד הכביש ו-4 מ' בשלושת הצדדים האחרים, באופן שלא מאפשר בניית בית כלשהו. משטח של 832 מ"ר נותרים למתנגד כ-50 מ"ר, דבר שהוא בגדר הפחתה ניכרת לפי חוק התכנון והבניה. עו"ד לוי העלה מספר אפשרויות, כמו להסיט את תוואי הכביש לכיוון המדרון. כמו כן, אם ישנם שני מגרשים שצריכים להשתמש באותו כביש - ראוי שיקצו בצורה שיויונית את שטח הכביש בין שני המגרשים. אפשר גם לצמצם את התוואי בקטע הזה, שמשרת מס' קטן של נפשות. לחילופין אפשר לבנות מדרכה אחת במקום שתי מדרכות. בנוסף לכך, ניתן לאפשר הקלה בקווי בנין, כך שבצד המזרחי, הנושק אומנם לחלקה קיימת אך במפלס גובה שונה - אפשר לאשר קו בנין 0. הדבר לא יגרום לפגיעה בשדה ראות. ההגדלה של אחוזי הבניה יכולה להעשות גם ע"י הגדלת אחוזי הבניה לגובה ולאו דוקא בנושא קווי בנין.

גב' ברזקי השיבה שהמלצת הועדה המקומית היא לקבל את ההתנגדות ולהסיט את הכביש.

מר כהן ציין שהמלצת הועדה המקומית היא בגדר המלצה שאינה חוקית ומשפטית, שכן לא ניתן להסיט א' הדרך על חשבון חלקה אחרת. כל השטח המדובר הוא איזור לתכנון מפורט, ויתכן ויש פרצלציה ופיצוי לחלקה נשואת ההתנגדות.

מוחמד חליל עדיל בשם אימו זינג מוחמד חליל הסביר שמדובר בשטח של כחצי דונם. בשנת 81 קיבלו מהעיריה קווי בנין אוכלוס המצב הכלכלי לא אפשר להם לבנות לפי התכנית הנכסית עובר בחלקה שלהם כביש שלוקח כחצי מהשטח ולא מאפשר בניה.

גב' ברזקי הסבירה שההתנגדות לא הוגשה לוועדה המקומית, ולכן אינה יכולה להציג המלצה של הועדה המקומית.

מר אחמד רבאח קוואד הסביר שהוא גר בואד קדום, כשלפי התכנית המוצעת טוברת דרך על שטח הבנין בו הוא גר מבקש להצר את רוחב הכביש מ-7 מ' ל-4 מ' באופן שהכביש לא יפריע לו או לשכניו.

גב' ברזקי השיבה שהם יצאו מההנחה שהמתנגד בנה לכא רישיון, אולם יחד עם זאת ממליצה הועדה המקומית לבדוק את אפשרות הסטת חלק מהדרך מערבה, התנאי שזה אפשרי מבחינה הנדסית. מכיון שלא ניתן לוותר על הדר, הרי שההתנגדות תתקבל במידה ותתאפשר הסטת הדרך.

מר חוסין עלי חוסין באשר הסביר שהוא בעל משפחה גדולה והמגרש שבבעלותו הוא מגרשו היחיד. גודל החלקה הוא 800 מ"ר, כשלפי התכנית עובר כביש בכל רוחבו על חצי החלקה שלו.

גב' ברזקי השיבה שהועדה המקומית ממליצה לקבל את ההתנגדות ולנסות ולבדוק את הסטת הכביש לכיוון צפון מזרח בכפוף לבדיקה הנדסית.

מוחמד מחמוד אל-עבאסי - מובתר פיקוואן (בתרגומו של חסן אבו-עסלה) העלה מספר טיעונים:
א. הבקשה הכללית שלו היא לצמצם את השטח הידוק ולהרחיב את השטח למגורים. הצעתו היא שהשטח הידוק ישאר בתחתית הוואדיות ובשוליים המסומנים כיום בירוק ותאפשר בניה דלילה.

- ב. היות וראס אל עמוד כחלק מסילון הוא איזור כפרי, הרי שרשת הדרכים המוצעת היא מוגזמת. כמו כן, לדעתו ראוי ששטחי הכבישים ילכתי ממספר תושבים כדי שהדבר לא יפגע באדם אחד בלבד.
- ג. כמות השטחים החומים המיועדים למבני ציבור היא מוגזמת. והפיזור שלהם לא נעשה בצורה נכונה על פני כל השטח. הריכוז של השטחים החומים גורם לכך שהם גופלים על מספר מוגבל של חלקות והנסל לא מתחלק בין התושבים.
- ד. לא מופיעים במפה שטחים המיועדים למסחר.

גב' ברזקי השיבה בנושא השטחים הירוקים בתו הספר והכבישים שהתכנית כבעה פרוגרמה לשנת היעד. שהיא שנת 2010 וכמו בכל האיזורים האחרים בעיר כבעו גם פרוגרמה חינוכית בהתאם לגידול האוכלוסייה ולגידול הצפוי במספר התלמידים. זה היה הבסיס ממנו נגזרו הנדלים של הבתמים החומים המיועדים לבתי ספר, וסיקומם נסבע במקומות שהיה בהם הצח אפשרי.

באשר לדברים נוספים השייכים לפרוגרמה - יש יעוד לאיזורים מסחריים לאורך הרחובות ותחומי הבניה הם בהתאם לפרוגרמה לפיכך הועדה המקומית דוחה את ההתנגדויות הכוללניות שהעלה המוכתר ומקבלת בחלקה את ההתנגדות בנושא הגמישות הנוספת בקוי בניין. מבקשים להוסיף קביעת סעיף בהוראות התכנית המאפשר הקלה בקוי בניין. וזאת על פי המלצת מהנדס העיר וע"י שינוי סעיף 12 בהוראות התכנית, כך שתתאפשר בניה עפ"י תשרים חכוכה בלבד.

גב' אחמד חסן אמנון הסבירה שמטרתה גדולה מאוד. ברשותם 4 חלקות, כשבחלקה מס' 41 עובר כביש לפי התכנית המוצעת, ובקשתה היא שהכביש יעבור בחלקו גם בשטח של החלקה השכנה ולא יעבור כולו בחלקתה. לחילופין מבקשת שיאופשר להם לבנות בשטח. לגבי החלקה השניה - ברובה מיועדת לשטח ירוק ורק חלק ממנה מיועד למגורים. לדבריה כולם מסביב בונים ולכן מבקשת שגם להם יותר לבנות על שטח גדול יותר. לגבי החלקה השלישית שברשותה, התכנית מעבירה כביש ומשאירה קטע קטן בצד לבניה. מבקשת שתינתן לה אפשרות לבנות על קטע זה. לגבי החלקה הרביעית גם בה עובר כביש לפי התכנית וגם שם נותר חלק סמוך לכביש שבו היא מבקשת אפשרות לבנות.

גב' ברזקי השיבה שגלבי חלקה 11 בוגש 29989 ממליצה הועדה המקומית להסית את הדרך מזרחה כך שיעבור גם בחלקה 40 ולאפשר מתן הקלה בקוי הבנין בחלקה מס' 41. במגרש 61 חלקה 85 גוש 29987 ממליצה הועדה להסית את המעבר הציבורי והגובל במגרש 61 עד לגבול הצפוני של החלקה ובנוסף לתת הקלה בקוי הבנין. לעומת זאת ממליצה הועדה לדחות את ההתנגדות בנושא החלקה הידועה בשם כרם אבו כרום וכן לדחות את ההתנגדות לגבי חלקה 26/2 בגוש 8 משום שהשטח המופרש של בניני ציבור והדרך אינו עולה על 40%.

מר גביל יונס יאסין (בתרגומו של חסן אבו עסלה) התייחס למגרש שבעבר נלקח ממנו כבר שטח להרחבת דרך קיימת. כיום התכנון בא ומעביר דרך חדשה הסוטה מהדרך הקיימת ופוגעת בזכויות הבניה ובקוי הבנין שלו. מר יאסין אינו מתנגד לדרך אולם מבקש להעביר את הדרך בתוואי הדרך הקיימת.

גב' ברזקי השיבה שהועדה המקומית ממליצה לקבל את ההתנגדות ולהסית את הדרך מהצד של החלקה.

מר קהן הוסיף שיש גם להקטין את קווי הבנין. בשלב זה הסתיימה שמעית קבוצת המתנגדים הראשונה.

הועדה למגורים ולבניה
מחזורי ירושלים

משרד הפנים
בית המגורים ירושלים

25/1

פרוטוקול הועדה לבניה למגורים מס' 16
שהתקיימה ביום ה' ג' שבט תשנ"א (20.12.90)
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:

מ. אדר	נציג מ.מ.י.
מ. כהן	מתכנן המחוז
מ. נקמן	נציג שד החבורה
מ. קור	מהנדס העיר י-ם

יועצי:

מ. בר	מחלקת מהנדס טור
מ. ברוק	מחלקת מהנדס העיר
מ. וויסקינד	מחלקת מהנדס העיר
מ. ירון	מחלקת מהנדס העיר
מ. כהן	מ"מ נציג שד השיכון
מ. מרגלית	יועץ מטעם איגוד האדריכלים

יועצי:

מ. הרמן	נציג שד הבסטחון
מ. יוני	יועץ סביבתי
מ. כהן	סגן ראש עיריית ירושלים
מ. קור	ראש עיריית ירושלים
מ. לוי	יועצת משפטית
נציג יבנק"ח	

א. תכניות להפקדה

1. תכנית מס 2935 א' גבעת משואה

מר מ. כהן מציג את עיקרי התכנית ומציין כי מדובר בהקמת שכונה חדשה על גבעה שיוטדה לבניה משנת 1959 תכנית מס' 62 תכנית המיתאר לירושלים. לדבריו נקבעה צפיפות הבינוי אך אלמנט זה נשתנה כיום לאור הצרכים החדשים. דהיינו מספר יחידות הדיוור המתוכנן עומד על כ-1200 כשאטפ"י בן טוען כי נעשה מאמץ משותף הן של עיריית י-ם והן של משרד השיכון, מ.מ.י. ומשרד הפנים לשמור על עקרונות הבינוי הנהוגים בירושלים על פי הסיכומים מוצע בשלב הראשון להפקיד תכנית מתאר ובשלב שני להפקיד תכנית מפורטת וברמת הפירוט המקובלת. מוזמין את האדריכל ארתור ספקטור ומתכנן השכונה להציג את התכנית.

אדריכל ספקטור מציין כי התכנית הנדוניה היא תכנית מתאר כאשר בניגוד לתכניות מתאר אחרות התכנית הנ"ל מגיעה לדיון לאחר תכנית בקנה מידה של 1:500 ולאחר הגשת חתכים לכל מתחם בקנה מידה של 1:250. מציין כי הקיבולת האפשרית בשטח שיוטד לשכונה אינה עולה על כ-1200 יחידות דיוור כאשר ביום מספר יחידות דיוור הוא כ-1,100.

מציין כי השטח שיוטד לשכונה מתאפיין בשיפועים קשים לתכנון אך אטפ"י בן טוען כי התכנית מורכבת מ-3 מתחמים כאשר הבינוי אינו עולה לגובה של למעלה מ-4 קומות כמו כן עושה התכנית ניצול של השטח ט"י בינוי מירבי בצד דרום בנוסף על כן מאפשרת התכנית מקסימום בניסות פרטיות ושטח פתוח מיטו לכל דירה היכן שניתן יהיה. לבינוי השכונה היא בעלת איכות בינוי גבוהה למרות התנאים האובייקטיביים בשטח. מציין כי ישנו כביש ראשי אחד המשרת את כל השכונה. בן טוען כי בתחום ובהמלצת עיריית ירושלים הוחלט לכסול בגבולות התכנית רצועת שטח בין שטח התכנית הנ"ל ובין ין החיות שאינו מעוגן סטטוטורית.

מר מ. כהן מוסיף ומסביר את הקביעות המיתאריות בתכנית:

1. הקיבולת המירבית של התכנית - היא כ-1,200 יחידות דיוור ובהתאם לצפיפות הממוצעת של משרד השיכון בשכונות החדשות יואף למטה נכון.
 2. וחתך לגובה - כאשר ישנו סעיף בה רואים התכנית המפגש כי ישנם בניינים ב-2, 3, 4 קומות ובניינים המצויים לכל היותר ל-4 דירוגים מתחת למפלס הכביש. ולמעשה החתך המתקבל הוא בן לגובה 2 קומות מעל למפלס הכביש ו-4 דירוגים מתחת למפלס הכביש.
 3. גבול הבינוי - נוצר מהגבול שבין השטח הנכנס הידוע לשטח הצבוע צה"ל.
 4. כביש הנישה לשכונת האמרי להמליץ ברחוב גולומב וחתך נגזר קטע אחד מתוואי כביש שאפשר במסגרת הבנייה פרטיות אחרות בדרום מערב העיר יקטע את מחסניה שהוחלט להפקידה במסגרת תוכנית המיתאר ויעד להתמכרותו לכביש המבטח הפנימי שבשכונה הנ"ל.
- כמו כן מציין שתי בעיות שיעלו בעד תוכנית לחתך האטפ"י של הדיוור שרוחבם המתוכנן הוא כ-25 מ' וזה:
1. באם אכן נדרש רוחב של כ-25 מ' דורך הנ"ל.
 2. באם ניתנה תשימת לב מספקת לבעיה הנ"ל.

מציין כי על מנת שלא לדרים את כוונת התכנית בשל כביש גישה נמחיק להפקיד את התכנית בספוף לתנאים הבאים:

1. לפרש בהוראות התכנית כי חתך כביש הגישה הוא סקולוגי ולא ניתן להתחיל בטובות הפרטיות בסלילתו, אלא לאחר הגשת תכנית מפורטת הכוללת נספח ספייל נוסף, לרבות בדיקת אפשרות הקטנת רוחב הכביש.
 2. לזכור היתרון של הפקדת התכנית בתוואי הנ"ל הוא:
1. לאפשר למתכנן להגיש תכנית מפורטת הכוללת נספח ב' ו-ג' שאינם סכמטיים.
 2. להגיש תכנית ופרדת לכביש הגישה הפותחת את הבעיה הנ"ל.

לפיכך טוען כי יש להפריד בין שתי חלקי התכנית היינו בין תכנית הבינוי ובין התכנית לכביש הגישה.

מר תייר מבקש לדבר אם תואי כביש הגישה יופקד בתכנית הנ"ל.

מר מ. כהן מציין כי תחומי יופיע רק כתואי עקרוני וללא נספחים ו/או תחכים. כמו כן מציין כי הפקדת התכנית בפועל תיעשה עם קבלת תכנית לכביש הגישה. בנוסף לכך טוען מר כהן כי קיימת האפשרות לבצע את כביש הגישה כך שיהא דו מפלסי. לדבריו פנתה עיריית ירושלים מספר פעמים בהצעה לחבר את כביש הגישה לתכנית הנ"ל הצעה שנחקבלה ולמעשה טוען כי ישנו סיכום דברים בין העירייה ובין משרד השיכון ולשכת התכנון אשר בהתאם לו תוכן תכנית שתכלול את כביש הגישה והוא יאושר ברמה עקרונית בלבד (וזאת מתוך ידיעה כי הכביש יעב את הגשת התכנית כפי שהובאה לדיון היום) ובתואי שהכנת התכנית לא תעלה על פרק זמן של שלושה שבועות. מציין כי אם לא תוכן התכנית במהלך שלוש השבועות הקרובים הרי שעל העירייה יוטל להגיש את התכנית המפורטת יחד עם הגשת התכנית הנ"ל.

מר נקמן מציין כי אינו מסכים לאישור תכנית ברמה מתארית ללא כביש.

מר מ. כהן מתייחס לדברי מר נקמן ומציין כי אכן מדובר באישור תכנית ברמה מתארית אך יחד עם זאת מדובר בשכונה קיימת והמאושרת משנת 1959 וטוען כי הרציונל שעומד מאחורי הצעתו הוא בסה"כ על מנת שלא לעכב את התכנית. כן טוען כי הכביש יבנה רק לאחר הגשת התכנית המפורטת.

גב' ברזקי מציינת כי קיימת הסכמה בכל הנוגע לסלילת הכביש הנ"ל. וברור הוא כי הכביש יחבר את שכונת משואה לצומת גולומב. דהיינו - תחומי העקרוני של הכביש אף הוא מקובל. לדבריה האלמנט הנתון לסימני שאלה הוא התכנון המפורט ולדבריו אין הסכמה כללית.

מר מ. כהן מר כהן ממליץ לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

א. עריכת התכנית תתאם בין מחלקת מהנדס העיר, משרד השיכון ולשכת התכנון המחוזית.

ב. לפרש בהוראות התכנית, כי מכת התכנית הנ"ל ניתן להתיר עבודות עפר לפרישת כביש הטבעת הפנימיים בלבד. כן יפורש בהוראות התכנית כי תואי כביש הגישה לשכונה הוא עקרוני בלבד, וניתן להתחיל בעבודות הכרוכות בסלילתו, רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת הכוללת נספח סיפול גופי ואשר תקבע את רוחבה הסופי של הדרך. בתכנית המפורטת יכלל כביש הגישה מצומת גולומב ועד התחברותו לכביש הטבעת הפנימי שבשכונה כאשר ההוראה הנ"ל לא תחול על הקטעים המאושרים.

ג. לפרש בהוראות התכנית כי מסוף האוטובוסים יתוכנן, כך שלא יהווה מטרד לבנייני המגורים המתוכננים בסמ"ך, כמו כן לפרש בהוראות התכנית כי גודלו המירבי של המבנה לא יעלה על 20 מ"ר כאשר בשטח המסוף אסורה הניית לילה וסיפול באוטובוסים.

ד. בהתאם לסעיף 6 (א) לחוק הליכי בניה למגורים (בהוראות שנה) תתש"ן 1990, תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן: כתחילה ביצועה של התכנית תחשבה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיוור בהתאם להוראות התכנית המפורטת כאמור לעיל.

הנחלט: להפקיד את התכנית בסעיף לתנאים הבאים:

א. עריכת התכנית תתאם בין מחלקת מהנדס העיר, משרד השיכון ולשכת התכנון המחוזית.

ב. לפרש בהוראות התכנית, כי מכה התכנית הנ"ל ניתן להתיר עבודות עפר לפריצת כבישי הטבעת הפנימיים בלבד, כן יפורש בהוראות התכנית כי תוואי כביש הגישה לשכונה הוא עקרוני בלבד, ניתן להתחיל בעבודות הכרוכות בסלילתו, רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת הכוללת נספח טיפול נופי ואשר תקבע את רוחבה הסופי של הדרך. בתכנית המפורטת יכלל כביש הגישה מצימת גלומוב ועד התחברותו לכביש הטבעת הפנימי שבשכונה, כאשר ההוראה הנ"ל לא תחול על הקטעים המאושרים.

ג. לפרש בהוראות התכנית כי מסוף האוטובוסים יתוכנן, כך שלא יהווה מטרד לבנייני המגורים הממוכנים בסמוך, כמו כן לפרש בהוראות התכנית כי גודלו המירבי של המבנה לא יעלה על 20 מ"ר כאשר בשטח המסוף אסורה חניית לילה וטיפול באוטובוסים.

ד. בהתאם לסעיף 5 (א) לחוק הליכי בניה למגורים (בהוראות שעה) התש"ן 1990, תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן: כתחילה ביצועה של התכנית תחשבונה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבוד הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור בהתאם להוראות התכנית ומפניית כאמור לעיל.

2. תכנית מס' 1423 ד - שכונת תצלפיות - השטח הידוע כמס' 1990מט

מ. ב. ה. מציג את מטרות התכנית אשר הן להתיר שימוש זמני למגורים ארעיים לעולים וממליץ כי השימוש בן והא לתקופה שלא תעלה על 5 שנים מיום אישורה של התכנית.

כ. מציין כי במבנה קיימים 500 חדרים וממליץ להתנות את הפקדת התכנית בתנאי שמספר יחידות הדיור יהיה לפחות 300.

ג. כמו כן ממליץ לפרש בהוראות התכנית שהבשרת המבנה למגורים תעשה על ידי שינויים פנימיים וללא שינויים במעטפת המבנה של הבניין.

ה. המלצה נוספת כי בתום התקופה יחזור השטח לדיון תוכנוני.

מ. א. ד. מציין כי חלק מהקרקע הוא בחסות מהמנהל; ישנו פסק דין של בנים הנכסים ויתכן כי יש בתכנית הנ"ל כדי לסתור החלטה של בית המשפט.

מ. א. ס. מבקש להפריד בין המליץ התכנוני לבין הנושא הקנייני משפטו וממליץ להפסיק את התכנית בהתאם להמלצותיו של מ. ב. ה. ובסופו לבן ש.מ.מ. יחתום על התכנית בבטל הקרקע.

ההחלטות להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית היא בדיקת הסכנות שהינן בעת הישיבה ט"ו מציג מינהל מקרקעי ישראל יחת-מחש על התכנית בבטל הקרקע.
2. לפרש בהוראות התכנית כי מטרת התכנית היא דיור זמני לעולים ולהקופה שלא תעלה על 5 שנים.
3. מספר יחידות הדיור המזימלי יהיה 300.
4. הכשרת המבנה תעשה על ידי שינויים בתחום מעטפת הבניין.
5. לפרש בהוראות התכנית כי בתום 5 שנים יחזור השטח לדיון תוכנוני.

3. תכנית מס' 1990מט - שכונת תצלפיות - שכונת תצלפיות בניה דבס שועפט

מ. ב. ה. מבקש להקן את ההחלטה לאשר התכנית כפי שהתקבלה מיום 20.11.90 וממליץ:

- א. לקבל את התנאים לתכנית העובד בנ"ל כביש מס' 4, לפרש בהוראות התכנית כי תנאי מס' 4 יחול אישור תכנית מפורטת שתכלול תוואי מדי יקטן של הכביש ותכלול נספח טיפול נופי.
- ב. לפרש בהוראות התכנית כי אישור נספח הטיפול הנ"ל יהיה תנאי להפקדת תכנית למגורים בנ"ל כביש מס' 4.
- ג. בהתאם לסעיף 5 (א) לחוק הליכי בניה למגורים (בהוראות שעה) התש"ן 1990, תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן: כתחילה ביצועה של התכנית תחשבונה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבוד הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור בהתאם להוראות התכנית ומפניית כאמור לעיל.

הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעפ"י התכנית.

הוחלט:

א. לקבל את התנגדות החברה להגשת הטבע בנושא כביש מס' 4, ולפרש בהוראות התכנית כי תנאי לסלילת הדרך יהיה אישור תכנית מפורטת שתכלול תמורה מדויקת של הכביש ותכלול נספחים למיפול גופי.
ב. לפרש בהוראות התכנית כי אישור נספחי הבינוי והפיתוח יהא ע"י הועדה לבניה למגורים בהתאם לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) תש"ן 1990.
ג. בהתאם לסעיף 6 (א) לחוק הליכי בניה למגורים (הוראות השעה) התש"ן 1990, תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן:
כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר, עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעפ"י התכנית.

תאריך: יב שבט תשנ"א
27.1.91

אליהו מיוסס
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

הועדה למגורים ולבניה
מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה לבניה למגורים מס' 17 שהתקיימה
ביום ה' ג בטבת תשנ"א (20.12.90) באולם הישיבות
של הועדה המחוזית

יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:

נציג מ.מ.י.	מ. אזרי
נציג הועדה המרחבית לתו"ב מטעם יהודה	מ. ויזל
מהנדסת הועדה - מטעם יהודה	ד.י. יולין
ממכון המחוז	מ. כהן
מ"מ נציג שר השיכון	א. כהן
נציג שר התחבורה	מ. גלמן

נכחו:

יועץ מטעם איגוד האדריכלים	מ. מרגלית
מ.מ.י.	א. פינצי

נעדרו:

נציג שר הבטחון	ט. הרמן
יועץ סביבתי	ד. יניב
יועצת משפטית	ח. רוזת
	נציג ולק"ח

א. תכניות להפקדה

1. תכנית מ/135 א' קריית יערים

מר מ. כהן מצוין את עיקרי התכנית וטוען כי בתחום שטח התכנית הנ"ל קיימת תכנית אחרת מאושרת. כן טוען כי התכנית הנ"ל הודרה בחלקה לתחומי אבו-גוש תוכנית שהוחלט להפקידה. לדבריו בתכנית המאושרת ישנם מבנים בגובה 2 קומות וקומת מרתף ובהם אחוזי בניה נמוכים, כאשר הצורך במציאת פתרונות למספר גדול יותר של יחידות דיור הביא לדיו בדיקת אפשרות של ציפוף המתחם (מצוין כי הרעיון המקורי שהוצע ונפסל כלל גם הקמת בנין של 6 קומות). כיום מצוין ישנו מתכנן חדש לאחר אשר ניסה ליישם את העקרונות שהוכתבו לו אך העפ"י כן טוען כי עדיון קיימות מספר בעיות ויש צורך לבצע תיקונים בתכנית הנדונה.

מר כהן ממליץ לאפשר למתכנן התכנית להציג את עיקרי התכנית.

אדריכל גלרסט מצוין כי שטח המתחם הוא כ-65 דונם כאשר בחלק ניכר מן המגרשים במתחם קיימת בניה ואילו לחלקו האחר הוצע בינוי חדש. טוען כי בהבדל מהתכנית הקודמת הרי שבבינוי החדש הופרשו שטחים לצורכי ציבור בהתאם לדרישות משרד הבינוי והשיכון. לדבריו תואי הכביש בכללותו נשמר בהתאם לתכנית הקודמת המאושרת עם מספר שינויים קלים טובים ומתייחס לנושא צפיפות הבינוי ומצוין כי היא מגיעה לכ-65% בינוי משטח המגרש נמוך. ואילו אופי הבינוי הוא של בינוי דו מפלסי בדומה לקוטג'ים, כאשר השטח הממוצע ליחידת דיור הוא כ-125 ובן ישנו טיפוס יחידות דיור שונה והוא של מבנה מדורג לגובה של 3 קומות עם מדפסות סוכה. מפנה לחתכים המצביע על כך כי המבנים מדורגים מצד אחד עד לדירוג של 3 קומות ומצד שני מבנה המגיע לגובה של 2 קומות. לדבריו צפיפות הבינוי סבירה על אף שבמשטחה לתכנון הקודם אכן הצפיפות היתה נמוכה יותר. טוען כי מבחינה נוספית - במבט מכביש ירושלים לת"א התמונה המתקבלת היא של מסה בגובה ומבטו לחוש בהבדלים בצפיפות הבינוי באיזורים השונים של התכנית.

מר מ. כהן מבקש להשלים את הדברים ומצוין כי העקרונות שעמדו מאחורי התכנון הם מציאת פתרון תכנוני שיהיה טוב יותר מאופי הבינוי שישנו עד כה בשטח התכנית וכן השתלבות נאותה של המבנים לאורך הכביש. לדבריו אכן נעשתה עבודה רבה בעניין, אך עדין ישנם אלמנטים שיש לתקנם. לדעתו בתכנית כפי שהיא צפיפות הבינוי גדולה מדי כאשר ההשקפה לכך היא שבאיזורים מסוימים מתקבלים מרווחים לא סבירים בין המבנים ובאיזורים אחרים מרווחים בדי סבירים בין הבנינים. מר כהן ממליץ לפיכך להקטין את מספר יחידות הדיור המוצעות בתכנית מ-228 למספר המינימלי האפשרי. כמו כן ממליץ מר כהן ומצוין כי בהתאם לדיונים קודמים עם המתכנן לבטל את ההוראה בהוראות התכנית המצויות כי שטח מחסן יהא 10% משטח המגרש ולפרש בהוראות התכנית כי שטח מחסן יהא 12 מ"ר ליחידת דיור והוא יבנה בחלק הגובה של המדרון. כן ממליץ מר כהן כי יבצע המתכנן בתשריף הבחנה בין שתי הקמפוזיות של הבנינים. הציגו בין הבנינים, הקיימים ובין הבנינים החדשים.

אדריכל גלרסט מצביע על תשובת הדב אלמנטים הבאים שיש לתקן בתכנית וממליץ: א. כי תואי הדרך האסטרטגית המתפרת את הבתים באבו-גוש לשדות שמצפון לכביש ירושלים תל-אביב תכלול בגובה התכנית הנ"ל. ב. קו הבנין של המבנים בשולי השכונה הגובלת באבו-גוש לא יקטן ממניימים של 6 מ' וכן הבנין המינימלי בין המבנים המורידים לא יפחת מ-6 מטר.

מד"מ. כהן מחיחס לאלמוט הכבישים הפנימיים וממליץ כי מערכת הדרכים הפנימית תחולק עם נציג שר התחבורה בוועדה לבניה למגורים וכן לפוש בהוראות התכנית כי בעתיד לא תותרנה תוספות בניה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

א. טריטת התכנית להפקדה לרבות התיקונים המתחייבים מהסיכומים שנעשו בעבר עם מתכנן המחוז ומהנדסת הועדה המקומית.

ב. להקטין את מספר יחידות הדיור מ-228 יחידות דיור ל-200 יחידות דיור או לחילופין למספר שיבטיח צפיפות מגורים סבירה להנחת דעת מתכנן המחוז מאחר והועדה סבורה שצפיפות המגורים וקווי הבנין במתכונת הנוכחית אינה מניחה את דעתה.

ג. לפרש בהוראות התכנית כי שטח מחסן ליחידת דיור לא יעלה על 12 מ"ר ויבנה בחלק העליון של המדרון.

ד. לבצע הבחנה הן בחשריט והן בנספחי הבינוי בין המגרשים בהם קיימות יחידות דיור בבניה במתכונת שעפ"י התכנית המאושרת לבין המגרשים שבהם יבנו יחידות הדיור החדשות בהתאם לתכנית מי 135 א הנ"ל.

ה. קו הבנין של המבנים בשולי השכונה הגובלת באבו-גוש לא יקטן ממינימום של 6 מ' וקו הבנין המינימלי בין המבנים הטוריים לא יפחת מ-6 מ'.

ו. תנאי הדרך האלטרנטיבית המחברת את הבתים באבו-גוש לשדות שמצפון לכביש ירושלים ו"א וכלל בגבולות התכנית הנ"ל.

ז. לפרש בהוראות התכנית כי בעתיד לא תותרנה תוספות בניה.

ח. תנאי להפקדת התכנית הוא תאום מערכת הדרכים הפנימית עם נציג שר התחבורה לבניה למגורים.

ט. בהתאם לסעיף 6(א) לחוק הליכי בניה למגורים (הוראות שעה) התש"ן 1990, תמוסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כולהלן: כחחילה ביצועה של התכנית תחשבוה עבודות הפיתוח לרבות עבודות שפר עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור בהתאם להוראות התכנית המפורטת כאמור לעיל.

תאריך: יב שבט תשנ"א
27.1.91

אליהו סויסה
יו"ר הוועדה המחוזית
למבנות ולבניה

פרוטוקול מחוזית מ-18.12.90

מדינת ישראל

הועדת המהמאות סתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משטרת הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה הממוזית לטכנון ולבניה מס 22/90
שהתקיימה ביום ג' א' בסבת תשנ"א 18.12.90
יו"ר הועדה - א. סויסה

		השתתפו:
נציג מט"צ	-	א. איזנשטיין
נציג ציבור	-	ש. דרעי
נציג שר החקלאות-מ.מ.י. (מ"מ)	-	ע. המרמן
נציג ציבור	-	מ. ויזל
מתכנן המחוז	-	מ. כהן
נציג שר הבינוי	-	ש. כהן
נציג שר הבריאות	-	א. לבנסקי
נציג שר התחבורה	-	מ. נקמן
נציג איגוד הארכיטקטים	-	ד. קאסוטו
נציג ציבור	-	ד. קפמן
נציג שר המשפטים	-	ח. רוה
נציג ציבור	-	ק. רוזנקוביץ
נציג ציבור	-	י. שרון
		נכחו:
נציג ציבור (מ"מ)	-	י. בן פורת
נציג ציבור (מ"מ)	-	ד. ברגמן
נציג ציבור (מ"מ)	-	י. היימן
נציג ציבור (מ"מ)	-	ש. זוננפלד
משרד השכונ	-	א. כהן
מח' תכנון עיר - עיריית י-ם	-	א. ברזקי
מח' תכנון עיר - עיריית י-ם	-	פ. בלנק
מח' תכנון עיר - עיריית י-ם	-	ו. ויסקינד
מח' תכנון עיר - עיריית י-ם	-	ל. ירון
יועץ משפטי - עיריית י-ם	-	י. אליהו
מהנדסת מועצה מקומית - מסה יהודה	-	ר. ירדני גולן
יועץ סביבתי	-	ג. יניב
לשכת התכנון המחוזית	-	א. אלון
לשכת התכנון המחוזית	-	י. בן-יעקב
לשכת התכנון המחוזית	-	ש. דוסן
לשכת התכנון המחוזית	-	ט. חפץ
לשכת התכנון המחוזית	-	א. מועלם
לשכת התכנון המחוזית	-	ח. נעמן
מזכירת הועדה המחוזית	-	נ. פלם
לשכת התכנון המחוזית	-	י. צרפתי
לשכת התכנון המחוזית	-	ל. קנטסוביץ

א.1. אישור פרוטוקולים

1. פרוטוקול ועדת המשנה לעררים, מס 10 מיום 16.8.90.
2. פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס 12 מיום 21.10.90.
3. פרוטוקול הועדה המחוזית מס 20 מיום 23.10.90.
4. פרוטוקול ועדת המשנה להיתרי בניה מס 13 מיום 13.11.90.
5. פרוטוקול רשות הרישוי המחוזית מס 8 מיום 13.11.90.

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

א.6. פרוטוקול ועדת המשנה לעררים מס 13 מיום 13.11.90

הפרוטוקול הנ"ל אושר ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר ובכפוף קבלת הערות החברים תוך 4 ימים.

א.2. מינוי מר א. סויסה - יו"ר הועדה המחוזית כנציג הועדה המחוזית בוועדה להשלמת תכניות

מר סויסה נסטיף 109 (אנכ) לחוק התכנון והבניה נקבע כי באם לא החליטה הועדה הולטה סופית לגבי תכנית כלשהיא תוך פרק הזמן הקבוע בחוק יעברו סמכויות בדיקת התכנית ואישורה לוועדה להשלמת תכניות. "הועדה תהא מורכבת מנציג שתמנה הועדה המחוזית, מנציג שתמנה הועדה המקומית... ומנציג שר הפנים..." בזמנו, מינתה הועדה את מר מ. כהן כנציגה ועתה, בהסכמתו של מר מ. כהן אני פונה לוועדה למנותני כנציגה בוועדה להשלמת תכניות.

הוחלט: הועדה ממנה את מר א. סויסה כנציגה בוועדה להשלמת תכניות.

א.3. הערות הועדה המחוזית לשינוי תכנית מתאר ארצית לדרכים-לפי סעיף 52 לחוק

1. שינוי מס 10 לתכנית מתאר ארצית לדרכים ת/מ/א/3 - עוקף תל-חצור מובא לקבלת הערות הועדה המחוזית לפי סעיף 52 לחוק.

הועדה מודיעה כי אין לה השגות לגבי התכנית.

2. שינוי לתכנית מתאר ארצית לתפוסת גאוגרפית של האוכלוסיה במדינת ישראל - ת/מ/א/6 - בדבר הקמת עיר במודיעין מובא לקבלת הערות הועדה המחוזית לפי סעיף 52 בחוק.

הועדה מודיעה כי אין לה השגות לגבי התכנית.

א.4. תכנית מתאר מחוזית

3. שינוי מס 16 לתכנית המתאר המחוזית - תחנת מיתוג אבן ספיר - מעבר לקוי חשמל - ראשיים אבן ספיר - צפית מובא להמלצה למתן תוקף למועצה הארצית

מר מ. כהן מדובר בתחנת מיתוג באבן ספיר שאמורה לקבל קו הזנה ממחוז-על של 400 קו-ווס מתחנת הכח באשדוד. הועדה המחוזית דנה בתכנית ב-20.3.90 והמליצה בפני המועצה הארצית להפקיד את התכנית בחנאים שונים. התכנית הופקדה ולא הוגשו לה התנגדויות. במהלך הדיון דובר על התוואי של קוי החשמל ועל ההשלכות הסביבתיות של התחנה באשר לתוואי - הוא נבדק ממש בנסיעה ברכב ובהליכה ברגל ע"י צוות שכלל את אנשי החברה להגנת הטבע, רשות שמורות הטבע,

לשות הגנים האומיים, היחידה לאיכות הסביבה, חברת החשמל, מטה יהודה ואיתנו ונמצא כתואי הכוח ביותר ושלא יפגע בערכים נופיים. עתה, בעקבות גל העליה האחרון, נבחרה אלטרנטיבה של הגדלת שטחה של בית שמש מדורם לישוב הקיום. מדובר על תוספת של כ-20-40 אלף יחידות דיור והתואי של קו החשמל יעבור בשטח להרחבה.

בישיבה שהתקיימה במשרדי, בהשתתפות המתכננים, אנשי חברת החשמל ומשרד השכון סוכם בין היתר כי "מתכנן המחוז יביא בפני הועדה המחוזית המלצה לפיה יעוגן סעיף אשר יאפשר את הסטת הקו ללא צורך בהפקדה נוספת וזאת בהסתמך על סעיף 11(ד) בתקנון התכנית. מתכנן המחוז אף יביא ויציג עמדה זו בפני המועצה הארצית". סעיף 11 (ד) בתקנון התכנית קובע: "שינוי או סטייה בתואי הקיום מעל ל-500 מ' ועד 1000 מ' מחייב אישור המועצה הארצית לתכנון ולבניה". בבדיקה שנערכה בזמנו ע"י נחום דונסקי עלתה המסקנה שיש להסיק את התואי מדרך מס 38 עד לזון מס 384 בכ-1300 מ' דרומה. סוכם שהנושא יבדק. בינתיים האדריכלית רזניק ואהרונסון שמתכננים את הרחבת בית שמש בדקו את התואי ואת תנאי השטח ולדעתם אין צורך בהסטה של 1300 מ' דרומה אלא הרבה פחות. חברת החשמל מבקשת להניח את עמודי החשמל מיד עם אישור התכנית. המלצתי היא להמליץ בפני המועצה הארצית לאשר את התכנית ובלבד שתתאפשר הסטת הקו, בתיאום עם חברת החשמל בהיקף כזה שלא יגרום לפגיעה ברזרבות הקרקעות המיועדות לפיתוח בית שמש.

הוחלט: להמליץ בפני המועצה הארצית לאשר את התכנית ולבדד שתתאפשר הסטת הקו, בתיאום עם חברת החשמל, בהיקף כזה שלא יגרום לפגיעה ברזרבות הקרקעות המיועדות לפיתוח בית שמש.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ד. תכנית לאישור

4. תכנית מס' מי/656 - פארק האגמים - קרית ענבים המשך דיון מיום 4.9.90

מר מ. כהן מזכיר במה מדובר ומציין כי החלטה ראשונה שהתקבלה היתה לדחות את הצעת התכנית - לאור קבוצת התנגדויות. בדיון נוסף שנערך, לאור בקשת שני חברי ועדה, הוחלט לדחות את המשך הדיון וההכרעה עד לאחר שיתמלאו הדרישות הבאות:
א. יוגשו לוועדה אלטרנטיבות למיקום שונה לפארק המים וכן שינויים אפשריים באחר הנוכחי.
ב. תתקבל חוות דעת מטעם נציבות המים.

התקבלו שני אישורים מטעם נציבות המים - האחד - למתקן הסיהור וניצול מי הקולחין והשני בנוגע למי השחיה ובו נקבע כי "לקרית ענבים הקצבה מים לבית ולמקלחות וכולל גם מים שפיויים" "במסגרת מכסת המים הקיימת של המשק אין לנו התנגדות שהקיבוץ ייטל המים בהתאם לצרכיו כאשר השימוש במים ייעשה בכפיפות לתקנון" באשר לדרישת הועדה לבדוק אלטרנטיבות אחרות למיקום הפרוייקט - בעיה אחת היא שהשטח של הישוב מצומצם והוא מוקף בישובים אחרים מעלה החמישה, בית נקופה ואבו גוש. בעיה נוספת היא הטופוגרפיה הקשה. למרות קשיים אלו נבדקו שלוש אלטרנטיבות למתקן דומה בהיקפו לזה שהוצע בתחום הישוב והן נפסלו הן בגלל בעיות טופוגרפיה והן בגלל קשיי סניקה ודרכי גישה לאתרים. כתוצאה מכך המקום שהוצע בשאר היחיד האפשרי ואז נבדקו אפשרויות שונות לשינויים באחר זה. כדי לתת מענה למתנגדים שמתנגדים בסמיכות לאחר נבדקה אפשרות של הקטנת הפעילות בגדה המזרחית של האתר ולתכנון מערך שונה של אגמים והפחרון שאליו הגענו הוא לבטל את אגם 4 שהוא הקרוב ביותר מגורי המתנגדים. במקום יהיו רק שני אגמים - האחד לשחיה והשני לדיג ושיט. כמו כן שונה תואי הכביש מסביב לאגם 3. ואף לציון בו גם ההערות של הדו"ח לאיכות הסביבה כבר עוגנו בתכנית. לאור כל זאת מומלץ לקבל החלטה לפיה הועדה מקבלת אלמנטים בהתנגדויות ומאשרת את התכנית בשינויים המוצעים.

בתשובה לשאלת מר רוזנקוביץ ציין מר כהן כי כתוצאה מביטול אגס ג' יצומצם שטח התכנית והקו הכחול שלה יעבור ממערב לאגס ב'. יעוד השטח במקום אגס ג' יחזור ליעודו המקורי - שטח חקלאי. האלטרנטיבות האחרות שהוצעו נבדקו בדיקה אמיתית. בשטח הישוב ניסיונו לאחר מקום שלא יהווה מסרד ושאינו שטח מעובד ובכל אופן שגבוק התעוררו בעיות שונות - בחלקן של סניקה ובחלקן של קרקעות מעובדות. בתשובה לשאלתו מה איינשטיין ציין כי שטח התניה הוא כוונס וחצי.

מר לבנטל התכנית המוצעת טובה בהרבה מזו שהוצעה בעבר. יחד עם זאת, מכיוון שמים מסוהים נראים נקיים לחלוטין אך למעשה אינם כאלה יש להקפיד שיהיה שילוס מוזאים סמוך לאגס של הדינג ושיים כדי שהאנשים לא יתפתו לשחזות מהמים האלה.

מר נקמן מזכיר כי בזמנו דובר על נושא הרעש מהרמקולים והוצע שהם יוצבו כך שהקול לא יהיה לכיוון בחי המגורים של המתנגדים.

מר מ. כהן הנושא נבדק לעת הפקודת התכנית ונקבע שהצבת הרמקולים תהיה כלפי מערב.

מר א. סויסה מעלה להצבעה את ההצעה לאשר את התכנית בהתאם להמלצתו של מר מ. כהן.

בעד ההצעה הצביעו 11 חברי ועדה
נגד ההצעה - לא הצביע אף לא חבר אחד
נמנעו - 3 חברי ועדה

הומלס: א. לבטל את החלטת הוועדה מיום 15.2.90
ב. לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולפיכך לבטל את אגס ג' ולצמצם את שטח התכנית בהתאם.
ג. לאשר את התכנית המתוקנת שהוצגה בפני הוועדה בעת הדיון.

ה. תכנית להפקדה

5. תכנית מס מי-701 - שינוי יעוד למגורים וקביעת הוראות בינוי - מבשרת ירושלים

הוועדה המקומית המליצה כישיבתה מיום 1.7.90:
להביא נספח בינוי לגבי כל ההערות שבפרוטוקולים. תכנית, שטח עזר, כמו כן, נספח התואם את כוונת הבינוי, מיקומי חניות יחסית לחזית גבהים, כל נושא שנוי היעוד יבדק על ידי מהנדס המועצה המקומית מבשרת ציון לצורך האשורים הנדרשים לשם כך. יועלה לדיון חוזר לאחר מילוי התנאים.

מר מ. כהן מדובר בתכנית שיוזמת הוועדה המקומית במבשרת לפתרון בעית דיור של זוגות צעירים. חלק שטח התכנית מיועד למגורים על פי תכנית מי-250 וחלקו כ-15 דונם מיועד ליעוד והספוגרפיה שלו קשה ובמסגרת התכנית הזאת מבוקש לשנות את יעודו למגורים. מתוכננים מבנים מדורגים כאשר שטח כל יחידת דיור יהיה כ-140 מ"ר. התכנית מעוררת שתי בעיות:

א. שינוי יעוד מיעוד למגורים בו בזמן שהקיבולת של הבניה במבשרת לא מוצחה.
ב. גודל כל יחידת מגורים אינו נופל בקריטריונים של דיור לזוגות צעירים. לדבריו של מר יהושע כהנא - שהוא יו"ר הוועדה הממונה במבשרת ציון - מדובר בפתרון דיור ל-40 זוגות - שהם בעצם כבר משפחות וברצונן להשאר לגור שם. יש לציין שגם במסגרת זיוני הוועדה המקומית עלו השגות באשר לשינוי היעוד ליעוד למגורים.

השטח המדובר אינו נצפה מכביש ירושלים תל-אביב. תכנית הבינוי שהוגשה ללשכת התכנון אינה מושלמת ויש לקבוע כי נספח הבינוי יהיה מפורט יותר ומחייב, כמו כן יש לקבוע שהוראות תכנית מי-250 בנושא המרתפים - לא יחולו בתכנית הנדונה. דבר נוסף שיש לבדוק זה נושא הקיל-ד-סק.

מר המרמן העמותה שתכנה את השטח תהיה אחראית לפיתוח. באשר לגודל יחידות הדיור - 140 מ"ר לכל יחידה זו בעצם "אחידות עיניים" והכוונה היא שבמסגרת זו יכללו כל השטחים הבנויים כולל מחסנים, עליזות וג' ובד'.

גב' י. גולן מדובר בתכנית שנדונה מספר פעמים בוועדה המקומית דוקא עקב דרישות שונות שלנו. במבשרת ציון יש בעיה של חושבי המקום שמחפשים פתרון ויור במקום והכוונה שלנו הייתה לבנות במקום שיש בו כבר תשתיות קיימות. הגודל שנקבע לכל יחידת דיור כולל בתוכו את כל שטחי העזר.

מר לבנטל מתפעל מהטכנולוגיה המאפשרת בניה על צוק. במבשרת ציון ישנן וילות יפות מאד אן השטח הפונה לואדי מוזנח ביותר ולכן יש לעדן תוכנית הנראה שתבטיח מיפול והגנה על השטח.

גב' י. גולן כפי הנראה הכוונה היא לשכונה ד'. לצערינו לא הוסדרו הדברים לפני שהחלה הבניה ועתה נופל הנושא בין הכסאות. יש בעיה של שפיכת קרקע. בשכונה ב' - למשל - לא כל המגרשים שוקו ולכן קשה לדרוש מחלה שכן בנו לבנות קירות חמך לאורך כל המגרשים. במקרה הנדון - מחסון המינהל לפחח את כל השטח כמקשה אחת ולכן יש מקום להתנות את הבניה בפתרון בעיה שפכי העפר.

מר יניב יש להתנות את מתן היתר הבניה בבניה קיר חמך. בשטח התכנית ישנה דרך המובילה לתחנת הסניקה של מי הקולחין לאגם עין כרם. יש חשש שהדרך תקבר ואין גורם לא יטפל בה. קיר חמך שיבנה יכול להבטיח את שמירת הדרך האמורה.

מר היימן הבניה במקום מבחינה סופוגרפית ותכנונית אינה נכונה ומהווה סלמי מסוכן מאד. העקרון התכנוני הוא לבנות על גב ההר ולא באפיקים ועתה בתרוצים של עזרה סוציאלית שאינה ממין הענין ואינה נכונה מבקשים בניה שאינה נכונה ושעלולה לגרום להרס ולגלישה נוספת למדרון. הבניה המדורגת במוצא היא דוגמא רעה. במבשרת ישנם מספיק שטחים אחרים לבניה.

מר איינשטיין האם בכוחה של הרשות המקומית להתמודד עם בעיה השפכים או האם העמותה יכולה להמציא ערבות בנקאית למועצה.

גב' י. גולן היום ישנה ערבות בנקאית שיש להעביר למועצה במבשרת ציון. ההליך הרגיל הוא שהיזמים מביאים לנו ערבות בנקאית כנגד פגיעה במקום. בנושא שפכי העפר - יש למצוא פתרון כוללני כי כאשר מדובר באזרח בודד שבונה את ביתו קשה למצוא לבעיה זו פתרון הנדסי. כאשר לטענה שהטלה מר היימן - בשכונה ד' השיפועים לא יותר קטנים ושם נסתה המועצה למצוא פתרון. איני רואה סיבה להתנגד לתכנית כאם תכנית הבינוי חשופה. באזור נמצא כיום מרכז הקליטה ומצידו השני שכונה א'. בזמנו כשנבנו מרכז הקליטה ושכונה א' לא הוקצו שטחים לצרכי ציבור והשטח שהוקצה לצורך זה בתכנית הנדונה ישפר את המצב.

מר קאסוטו אומנם יש הבדלי גובה של 15 מ'. בשטח התכנית אין מעבר לשטח זה הואדי ממשיך להתפתח. לדעתי פתרון הבינוי אינו נכון ועדיף לבנות שם רק שורה אחת של בנינים ולמצא מקום אחר לשורה השניה.

מר המרמן השטח מורכב משני תואים - האחד שטוח ובו תהיה בניה סדרית והשני מדרוני ובו תהיה בנית קוטז ים. נבדקו מספר אפשרויות לבניה ורעיון הקוטז ים התקבל בגלל עלותו הנמוכה מכיוון שאז יש צורך בקירות חמך נמוכים יותר. מכיוון שיש צורך שהפיתוח והבניה יהיו בעלות נמוכה נולד הרעיון של בינוי משני צידי הכביש. לא מקובלת עלי הטענה שפתרון הבינוי אינו נכון אם כי יש צורך להגיע לפירוס יתר, לדאוג לבעיה שפכי העפר ולהתנות את הבניה בבניה קיר חמך. הדרך לתחנת הסניקה אינה מופיעה במפה ויחכן שהיא דרך בלתי חוקית.

מר בן-צור צריך שיהיה צורך ציבורי דחוף ביותר - מגורים או ענין ממלכתי - על מנת לשנות יעוד שטח מיעוד למגורים, אין לפתוח בעיה אישית או בקבוצת אנשים של חשבון אדמות יעור.

מר נקמן ורחוב - כפי שהוא מופיע בתשריט - אינו רחוב הולנדי, אם יש כוונה שיהיה רחוב הולנדי - רחוב צריך להיות 9 מ' והעלויות גדולות יותר, אם אינו רחוב הולנדי רחוב צריך להיות הרבה יותר רחב, לדעתי עדיף שיחולקו במקום רחוב הולנדי.

מר המרמן גם אנו מעדיפים רחוב הולנדי.

גב' י. גולן כאשר לבינוי - אין לנו כוונה לבנות בניינים מדורגים בני 6-7 קומות שיראו מהכביש הבין עירוני ולכן תוכננו שתי שורות בניינים, מבחינת השיפוט אין לנו ספק שזה יהיה גבול הבינוי במקום, זהו שטח פתוח לא מיוער והבניה פה לא תהווה תקדים להמשך הבינוי בואדי.

מר א. סניטה מציע להפקיד את התכנית בכפוף לכך שתעוגן בהוראות התכנית הנראה בדבר פתרון בעית שפיכת העפר - הן ע"י מסלעות או קיר חומך, נושא הדרך לתחנת הסניקה וכן הכביש ההולנדי יבדקו ועריכת התכנית תערך בתאום עם מחלק המחוץ ומהנדסת הועדה המקומית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. תעוגן בהוראות התכנית הנראה בדבר צורך בבניה קיר חומך או מסלעה על מנת למנוע שפיכת עפר לעבר הוואדי.
ב. נושא שביל העפר המוביל למחלק הסניקה והחשש לפגיעה בו יבדק.
ג. תוכנית הבינוי תערך בקנה מידה של 1:250.
ד. נושא הכביש ההולנדי יהא בתאום עם נציג שר החברה בועדה המחוזית.
ה. עריכת התכנית תעשה בתאום עם מחלק המחוץ ומהנדסת הועדה המקומית.

6. תכנית מס' מי/498 א' - קיוסק מס' 10 - מעוז ציון
המשך דיון מיום 19.12.89

מר מ. כהן מדובר על קיוסק שגודלו היה צריך להיות 40 מ"ר על פי תכנית מי/498 ואילו בפועל נבנה קיוסק בגודל 57.80 מ"ר, על כן החליטה הועדה בדיונה הראשון בתכנית ב-6.6.89 לדחות את הצעת התכנית, הועדה המקומית דנה בתכנית פעם נוספת והמליצה לוועדה המחוזית קיים דיון חוזר.

מר א. סניטה האם הוגשה תביעת פיצויים?

גב' י. גולן היזם כבר נתבע ושילם קנס וניחנה לו אוזכה להסדרת הנושא, לאחר שהופקדה תכנית הקיוסקים לא המשיכו לטפל בה וישנן בעיות שמקורן באי עדכון הצרכים של השכונה, בתכנית הנדונה המבקש פיתח ובנה מעבר למועד אך זה לא מפריע לסביבה מדובר במקום מרכזי בשכונה וישנו קיוסק נוסף לידו שגם הוא חורג מהגודל המותר אך אין בעיה להפקיד את התכנית.

מר א. סניטה הנימוקים שהשמיטה מהנדסת הועדה מספקים וניתן להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

1. תכנית להפקדה

7. תכנית מס' 4096 - תוספת אף לספרית "שוקן" עבור מכון ליברמן למחקר - שכונת טלביה

- הועדה המקומית המליצה כישיבתה מיום 14.1.90:
- להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
 - א. יצורפו צילומי הבנין הקיים בהם תושחל תוספת הבניה המוצעת.
 - ב. יתווסף סעיף בהוראות התכנית המאייחס לעצים לשימור לעצים המותרים לעקירה.
 - ג. יעשו אישורי אגף הביוב וחברת חשמל והערוותיהם ישולבו בתכנית.
 - ד. מפרץ החניה בחלק הצפוני של הבנין יבוטל ובמקומו תהא חובה לגן את צדי הגישה לחניה.
 - ה. דרך הגישה לחניה תרוצף באבן ולא תהיה מאספלט.
 - ו. תיקונים טכניים.
- ההחלטה התקבלה בהתנגדות מר י. שולדורמן.

מר מ. כהן מדובר בספרית שוקן ברח' בלפור, חכנית מס' 3137 לשימור שכ' טלביה וקבעו תקנונות וחמורים לניצול זכויות הבניה בשטח. בסעיף 13 "שטח למוסד" המתחם לספריה נקבע בסעיף משנה ג' "לא תותר תוספת בניה בחלקה 56 בגוש 30026". בגין סעיף זה הוגשה התנגדות מאוחרת של מר אריה רחמימוב ובסופו של דבר הוחלט שלא לדון בהתנגדות זו. בישיבת הועדה מיום 18.10.88 הציע מר סויסה - לאור זעת החברים - "לאשר את הפקדת התכנית לגבי חלקה 56 כפי שהיא מבלי לדון בהתנגדות שלא הוגשה כדין והיה והועדה המקומית תראה לנכון להתייחס לתכנית שיגיש בעל החלקה, היא תשקל לגופה". בזמנו, הואם נושא תוספת הבניה לספריה ע"י אדריכל גדי ברנדס ובסיכום, שאני הייתי שותף לו, דובר על ההחברות האגף הישן לחוש. הבנין שייך למכון מחקר. הם הבעלים והם מעוניינים בתוספת החכילה בבנין שייכת למשפחת שוקן המתנגדת לתוספת. מאז שהגיעה התכנית הודונה ללשכת התכנית - התקבלו תגובות מחברים רבים בועדה שמתנגדים לתוספת בטענה שמדובר בבנין אחרון מסוגו של האדריכל מנדלסון שנותר עד כה ללא תוספות ויש חשיבות רבה להשאירו כך. בתכנית שהוגשה מדובר על אגף חדש המהווה גישה לחניון חת-קרקעי ועקירת עצים בשטח. בזמנו, הבעתי הסכמתי לתוספת כלשהיא לבנין.

מר היימן אדריכל מנדלסון הינו אחד מחמשת האדריכלים החשובים במאה ה-20. הוא היה האדריכל הראשון שהעלה את נושא הבניה באבן וכל הכרוך בכך. בארץ הוא בנה מספר בנינים שהערך המרכזי שלהם הוא בפרופורציה בין הבנין לשטחים שמסביב. לכל הבנינים שלו שנבנו בארץ נבנו תוספות למטעם בנין בית הנשיא ויצמן ברחובות שעשו בו שינויים פנימיים ובנין ספרית שוקן. מדובר באדריכל חשוב מבחינה בין-לאומית ואין חשיבות לשאלה אם הבנין יפה או לא. לועדה אין זכות לאשר בניה תוספת לבנין ועלינו להשאירו כפי שהוא.

מר שרון האם ניתן להוסיף אגף ללא חיבוי לבנין המקורי.

מר מ. כהן על פי התכנית החלה על השטח אין יותר זכויות בניה במגרש.

מר רונזנקוביץ תומך בדברי מר היימן ומבקש לדחות את הצעת התכנית.

מר א. סויסה העלה להצבעה את ההצעה לדחות את הצעת התכנית.

בעד ההצעה הצביעו 7 חברי ועדה
נגד ההצעה הצביעו 2 חברי ועדה

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית.

8. תכנית מס' 4117 - שינוי זעוד למגורים 5 מיוחד נשפ"ע - אבן טור

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.5.90

- להפקיד את התכנית בגתנאים הבאים:
 א. התכנית תחולקן מבחינה טכנית.
 ב. יוגשו אשרי אגף הגנים, וחברת העוסקל וכן יוגשו אשרי הארכיטקטולוגי הממוזי על גבי תכנית הבינוי.
 ג. התכנית תהיה כותמם לסגנון ואופי הבניה באבו סור.

התכנית לא נדונה

9. תכנית מס' 4065 - יעוד שטח למנסד וקביעת בינוי - כרימיזן

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.5.90

- להפקיד את התכנית כותמאים הבאים:
 א. גובה החוספת לא יעלה על 2 קומות מפני הקרקע הטבעית.
 ב. יש למלא את דרישות האגף לאיכות הסביבה.
 ג. התכנית תחולקן מבחינה טכנית.
 ד. הבניה תהא בהתאם לתוכנית לאגני הנוף בדרום מערב העיר אשר הוכנה ע"י ש. אהרנסון.

מר מ. כהן מדובר במנזר כרימיזן וביקב שלידו - בואדי שמדרום מערב לגילה שלב ה. בתכנית מס' 3729 נקבעו ההוראות לחוספת בניה בשטח המנזר. התכנית לא הופקדה. תכנית 3729 היא תכנית מתאר לכלל שטח דרום מערב העיר ובינתיים הופקדו ואשרו תכניות לחלקים שונים ממנה. עתה הוגשה תכנית לחוספת של ספריה, מחסן, חניה מקורה - לבניי המנזר וכן הרחבת היקר הקיים. פתרון הבינוי והגובה מקובלים בהתאם להמלצת הועדה המקומית. הבטיה מתעוררת היא בנושא החניה המקורה שמעליה חדר אוכל. האלמנט הזה מסתיר את המבנה המקורי וחבל. בשטח יש מספיק מקום לחניה פתוחה, אך בכל מקרה אם ברצון היוזמים בחניה מקורה יש למצוא לה פתרון אחר.

גב' ברזקי מציעה להחליט באופן עקרוני על הפקדת התכנית ושפרט זה יטופל בגמסגרת הצוות המקצועי.

מר היימן שני הבניינים בחלק הצפוני של התכנית - בסדר. כאשר לחזר האוכל - יש לנהוג על פי הוראות תכנית המתאר. בנין הספריה נמצא על עמודים בגובה 5 מ' המקום מהווה נקודת נוף רגישה כיוון ואין להחיר בניה על עמודים.

מר באסטון חונק' כדברי מר היימן. שני המבנים של המנזר בולטים ביותר בנוף, לא מתחשבים בסביבה ולא מתאימים לתקופתינו. יש לדון בנושא במסגרת הצוות המקצועי.

מר רוזנקוביץ מסכים להיענות ושהעלו יור כהן. מאד שני מבקש לציין כי בשכונת גילה, בשטח שמול המנזר נבנו 3 בתי כנסת שהבינוי שלהם פוגע בנוף בצורה הרבה יותר חמורה ממה שחולקן כאן.

מר נקמן הוודי כאן לא פחות חשוב מהוודי במבשרת ולכן צריך לקבוע הוראות לגבי שפכי עפר וקירות תמר.

מר א. סויסה מציע לגוש המלצה במסגרת הצוות המקצועי ואז להעלות את הנושא שוב לדיון.

הוחלט: לזוות את המשך הדיון עד לאחר שתגובש המלצה במסגרת הצוות המקצועי שליד הועדה המחוזית.

10. תכנית מס' 2229 ד' - התרת שימוש בפריקסטטים מבטון לבנין - ממילא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.10.90

להפקיד את התכנית

(גב' רוזה לא משתתפת בדיון)

מכאן, קהל מדובר בשינוי חכמים מתאר מקומית - לאפשר שימוש בפריקסטים מבטון בבניה בממילא. בסעיף 8 בחקנון החכמים שהוגשה נאמר: א. בתחום כל המגרשים הכלולים בתכנית 2229 והמיועדים לבניה יותר שימוש בפריקסטים מבטון בגוון הקרוב לגוון האבן ועל פי דוגמא שתאושר ע"י מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה. ב. חומר הבניה שבסעיף א האמור יותר לשימוש סביב פתחים, משקות, אדניות לשחילת צמחיה, קרניזים ואלמנטים ארכיטקטוניים אחרים כפי שיפורטו בהיתר הבניה ויאושרו ע"י מהנדס העיר. ג. הגיאומטריה של הפתחים תהיה כהתאם למפורט בתכנית 2925 ו-2909. חכנית 2925 - היא החכמים הדנה באזור מגורים בממילא וחכנית 2909 דנה באזור המסחרי בממילא.

ב-11.6.89 בישיבה שהתקיימה בלשכת החכנון בהשתתפות מספר חברי ועדה עלתה שאלה זו לראשונה ואז סוכם כי: "שאלת השימוש בפריקסטים למסגרות החלונות ולחלקים הזיזיים בדונה בהרחבה וסוכם כי במסגרות החלונות יש להשתמש באבן (לא בפריקסטים) אך אין מניעה לשימוש בפריקסטים בחלקים הזיזיים שבקומות העליונות כאשר הפריקסטים יהיו בגוון האבן".

הפריקסטים עשויים ממלט לבן וסיבי זכוכית שיש להם צבע קרוב לגוון של האבן. בתכנית שהוגשה עתה משתמע שמבוקש להשתמש בפריקסטים לא רק במסגרות החלונות אלא באלמנטים ארכיטקטוניים נוספים. למטעם האדריכלים לא מדובר בפחרון זול יותר, אדרבא הוא יקר יותר אך הוא מבוקש כדי להגיע לגיוון גדול יותר מבחינת העיצוב הארכיטקטוני ובאבן לא ניתן לעשות זאת כי אין מספיק כוח אדם מיומן לכך.

מר קאסוטו באופן עקרוני הפחרון נכון ואין כל פגם בכך שהדברים יאושרו ע"י מהנדס העיר באיכות המוצעת, כולל הקשתות למעט הקשתות שנשענות על קיר האבן - כי אלו קשתות פיקטיביות.

מר א. סויסה היוזמים טוענים שלא יוכלו לעמוד בלוח הזמנים אם יצטרכו לבנות הכל באבן.

גב' ברזקי במסגרת הדיונים הארוכים והממושכים של ממילא הגענו למספר החלטות שאחת מהן היתה שממילא תעוצב באדריכלות טיפוסים ירושלמית. לכן הבנסת אלמנטים שאינם כאלה - פסולה והשאלה היא באיזה מינון זה נעשה. השימוש בפריקסטים במסגרות החלונות - סביר. לעומת זאת בקשתות הרחבות שמסביב לחלונות - שהם מעין "סינור" המשתרע על כשליש גובה של קומה - השימוש בפריקסטים עלול לשנות את השפה הארכיטקטונית של הבניה והנושא טעון בדיקה. השימוש בפריקסטים בכיפות - מאד בעייתי.

מר שרון נושא הבניה הוא הנושא השמרני ביותר במדינה והדבר עולה לנו בזמן ובכסף. הממשלה מדברת על תיעוש ושינוי אך דבר לא נעשה. אחת מחובות הועדה היא לדאוג שהארכיטקטורה תתאים לסביבה אך לא ניתן להתעלם מנושא התעוש. יש לבדוק במוסדות המתאימים - אם החומר המוצע מתאים לסביבה ואם הוא אכן מתאים - אין מניעה לאשר את השימוש בו.

מר רוזנקוביץ חשוב ללכת לקראת התקדמות בטכנולוגיה בבניה. השימוש בפריקסטים במסגרות החלונות - מצויין בתנאי שיחר הפריטים יותאמו להם. כאשר לכיפות - ברובע היהודי נבנו אותן כיפות ע"י אותו אדריכל ועתה על כל אחת מהן יש גוון אסבסט כדי להגן עליהם. אסור שובר כזה יקרה בממילא. כאשר ל"סינורים" הגדולים - באקלים הירושלמי אין פחרון טוב נגד קרינת השמש ולכן אסור להשתמש בחומרים כאלה על שטחים גדולים.

מר היימן צדקה גב' ברזקי שדיברה על פרופורציה, אם מדובר על אלמנט קו, או אלמנט דו מימדי - ניתן להשתמש בחומר הזה אך לא אם מדובר על אלמנט תלת-מימדי או על שמחים גדולים ולכן לא ניתן להשתמש בפריקסטים בקשתות. החומר זול והוא יואה זול, אין להרשות זאת במקום כל-כך מרכזי. ברחוב העמק אמורה להיות חומה מסומה לחלוטין לאורך מאות מטרים ורצוי לפתוח חלונות בקירות אלה - אם הדבר אפשרי.

מר קפמן אימנם נכון שצריך להכניס שיטות מתקומות יותר של בניה אך לא כאן, שזהו מקום במרכז העיר וסמוך לעיר העתיקה, יש לשמור על הבניה מאבן ולהתיר שימוש בפריקסטים רק במסגרות החלונות.

מר א. כהן דוקא הסמיכות בין מקומות הסטודיום לבניה מודרנית יכולה ליצור אוריינטציה מצויינת מבלי לזקוק את הבניה הקיימת. פירסי החלונות והפינות הם העיקריים בבניה אך כשבאים לפתח אותם יש בעיה, בירושלים הוסבו פריטים אלו לחלונות שיש, בשלב מסוים השמחים האלה הצטמצמו, כשבונים קיר עם פתח בצורת קשת יש להתאים את הצורה של הפתח לצורת הקשת, אי אפשר לתכנן קיר מבן עם צורת קשת של מבן ובסופו של דבר לעשות את הקשת מבטון, לכן לדעתי אין לאשר את השימוש בפריקסטים באלמנטים הכרוכים בעטיפת הפתחים, אפשר להשתמש בהם בכיפות ובמעקות.

מר המרמן אנו מדברים על טכנולוגיה של המאה העשרים ומנסים לשווח לה צורה של כמה מאות שנים קודם וזה אבסורד. צורת קשת שצריכה להיות מאבן, צריכה להבנות באבן ולא בטון. השאלה היא אין להשתמש בטכנולוגיה מחודשת ולא לבגוד בחומרי הבניה ובאופי הבניה בירושלים.

אי אפשר להתחסל לפתרון של הכיפות ברובע היהודי כאל כשלון, באשר לצורת הפתחים - יתכן שמה שמבוקש מוגזם אך הטיפול בסיפי הקשתות, הקירות וכד' נעשה ע"י סטטים מומחים ואם קשה להשיג סטטים מומחים עדיף לעשות זאת ביציקה טרומית שניתן לעשות בה סיסום.

מר א. כהן בנין ההיברו-יוונין-קולג' נבנה ע"י אותו אדריכל ושם נשמר היחס בין האבן לאלמנטים האחרים, זאת טעות לאמר שאסור לערבב אלמנטים אחרים עם אבן.

מר מ. כהן חכנית ממילא הינה חכנית חשובה ביותר בעיר וכמוכן שחשוב לקדם את הבניה במקום אך יש להיות מאוד זהירים, בכל הדיונים שהיו על התכנית בממילא דובר על בניה מסורתית בגלל המקום היחודי, לפני כשנה וחצי פנו היוזמים בבקשה לאפשר להם שימוש זהיר באלמנטים שהינם מבן אך שמה - על פי החקיקה שהוגש - מבוקש חופש פעולה מוחלט בנושא, אמנם מדובר על אדריכל ופרויקט שהרמה הארכיטקטונית שלו היא גבוהה מאוד אך אם תאושר התכנית כפי שהוגשה אני חושש שהועדה לא תוכל לעמוד בעתיד בסחף הדרישות הדומות שיגיעו אליה למקומות אחרים, פחות רגישים בעיר לנוכח הטענה של תיעוש הבניה והטענה שאין מספיק אבן. בזמנו ניתנה הסכמה עקרונית לשימוש בחומר זה רק במסגרות החלונות ובקשתות, באזור המסחרי היקף החילון קטן יותר מאשר באזור המגורים, אם יוחלט להפקיד את התכנית כפי שהוגשה יהיה היקף השימוש בחומר שאינו אבן גדול יותר באופן יחסי מהיקף השימוש באבן.

מר נקמן מדובר על זרז הליכי בניה ואזור המגורים נמצא באמצע הבניה, כרוך שאם תופקר עכשיו חכנית היא תגרור התנגדויות ואז הבניה תעוכב, היוזמים קבלו היתר בניה ויש לדאוג שיבנו על פיהם.

מר א. סויסה מדברי החברים אני מבין שיש הסכמה לשימוש בחומר זה בקשתות ובמסגרות החלונות - לבד ממר א. כהן.

מר ש. כהן לדעתי יש לבדוק כל אלמנט - בשטח - לפני שתחקבל החלטה.

מר היימן הקשתות הן אלמנט תלת מימדי. מרחף באוויר ואין לאשר שהן ייבנו מפריקסטים.

מר א. סויסה מציע להעביר את הנושא לבדיקה במסגרת הצוות המקצועי. בשלב זה העלה מר סויסה להצבעה את ההצעה להחליט את השימוש בפריקסטים במסגרות החלונות - בעד ההצעה הצביעו 11 חברי ועדה, נגד ההצעה לא הצביע אף לא חבר אחד נמנע - חבר אחד

מר מ. כהן אין לערוך הצבעה על כל אלמנט בנפרד כי אז יתכן מצב שנסופו של דבר השימוש בפריקסטים יותר לכל האלמנטים והרי ברור שזו לא כוונת הועדה. לדעתי יש לקבל את הצעת מר ש. כהן - שהדבר יבדק בשטח.

מר א. סויסה העלה להצבעה את ההצעה להחליט את השימוש בפריקסטים בקשתות הגדולות. בעד ההצעה הצביעו 6 חברי ועדה, נגד ההצעה הצביעו 4 חברי ועדה

הצעה נוספת שהועלתה להצבעה הייתה שהקשתות העשויות מפריקסטים יוצגו בשטח בקנה מידה של 1:1 - בעד ההצעה הצביעו 6 חברי ועדה, נגד ההצעה הצביעו 4 חברי ועדה

נמנע - חבר ועדה אחד

המסקנה שעלתה מההצבעה בנושא הקשתות היא שההצבעה שקולה. בשלב זה הוחלט על קיום הפסקה קצרה בדיון.

לאחר ההפסקה בקשה גב' ברזקי להעלות הצעה חדשה כדלקמן:

- להחליט שימוש בפריקסטים במסגרות החלונות
- כאשר לקרניז - "הסינוז" מקומה לקומה - לקבוע שהחלופה 3 שורות אבן, שהחלון יהיה ממוסגר באבן והקרניז יקבל פרופורציה שונה מהמוצא.
- כאשר לקשתות - כאשר את השימוש בפריקסטים רק לאחר שתוגש ותבחן ויגמא כאחר. כך גם לגבי הקשתות והחלונות הגדולים.
- לא כאשר שימוש בפריקסטים בכיפות ולא במעקות. לדעתה אין כאשר שימוש בפריקסטים במעקות מכיון שזהו אלמנט וצנף גדול מידי. הוא חשוף ויכול להיות בו בלאי.

מר א. כהן מציע לא לקיים הצבעה בשלב זה. יש להגיע לפתרון עקרוני כאשר לבניה באבן או בחומרים אחרים אך לא בצורה בה זה נעשה כאן. יש בעיות של תעוש, כח אדם ועוד וצריך לגביש, במסגרת הצוות המקצועי, המלצות שיגדירו איפה מותר להשתמש בחומרים אחרים ובאיזה יחס ואז להגיש המלצות אלה לדיון בועדה.

מר א. סויסה העלה להצבעה את ההצעה לאפשר שימוש בפריקסטים במעקות, בקרניז בקשתות ובכיפות:

- בעד השימוש בפריקסטים במעקות הצביעו 3 חברי ועדה.
- נגד השימוש בפריקסטים במעקות הצביעו 7 חברי ועדה.
- בעד השימוש בפריקסטים בכיפות לא הצביע אף לא חבר אחד
- נגד השימוש בפריקסטים בכיפות הצביעו 9 חברי ועדה
- בעד השימוש בפריקסטים בקשתות בכפוף לבדיקה בשטח - הצביעו כל חברי הועדה
- בעד השימוש בפריקסטים בקרניז - בכפוף לבדיקה בשטח - הצביעו 2 חברי ועדה
- נגד השימוש בפריקסטים בקרניז הצביעו 7 חברי ועדה.

הוחלט: להפקיד את התכנית ובתנאי שיובהר בהוראות התכנית כי השימוש בפריקסטים מבטון מותר אך ורק במסגרות החלונות וכן בקשתות וזאת לאחר שתוצב לבדיקה קשת בקנה מידה 1:1.

11. תכנית מס' 4046 - קביעת קווי בינוי והפרשות לדרך - רח' רשב"ג-שכ' גונן
מובא לדיון חוזר

מר מ. כהן הזכיר במה מדובר ואין כי ב-23.10.90 החליטה הועדה לא לקיים דיון חוזר.

מר דרעי מר קפמן ואני בקשנו בזמנו לקיים דיון חוזר. מר קאסוטו ביקר במקום ובדיון הוא התנגד להפקדת התכנית מכיון שלובריו היתה פלישה לקרקע ציבורית. היום הציג בפני אישורים לפיהם אין למינהל טענות כנגדו וכי הוא שילם דמי היטל. בעקבות אישורים אלה הסיר מר קאסוטו את התנגדותו.

גב' ת. רובי אין מניעה להפקיד את התכנית אם המינהל אכן אישר שלא תעשה פלישה לשטח בטענותיו.

מר א. סויסה מציע לשנות את ההחלטה הקודמת ולהפקיד את התכנית.

הוחלט: לבטל את ההחלטה הועדה מיום 3.4.90 ולהפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. תכנית מס' 4099 - מסעדה, בית מרבות ובית הקפה - טיילת שרובר
המשך דיון מיום 24.7.90

מר מ. כהן הזכיר במה מדובר ומציין כי החלטת הועדה מיום 24.7.90 היתה "להפקיד תכנית אחת שחכנול את שתי התכניות ושהקו הכחול שלה יקיף את שטח שתיהן ובתנאי שחכנית הבינוי תבדק במסגרת הצוות המקצועי שליד הועדה המחוזית ותוגש לדיון נוסף במליאת הועדה". ההמלצה שהתקבלה בקרב הצוות המקצועי היתה לשלב את בית הקפה בפרוייקט של המרכז לתרבות כפרוייקט אחד. לימים התקבל מכתב מגב שרובר ובו נטען שיש לקדם את תכנית המסעדה ולא לדון בשתי התכניות כתכנית אחת, על מנת שתבנה במקום זה מסעדה כפי שקיימת מסעדה בצידה השני של הטיילת. המתכנן ביקש לשנות מספר אלמנטים מהתכנון המקורי ובאופן עקרוני התכנית החדשה טובה אך חסרים בה פרטים שילמדו כיצד מתקשר הפרוייקט למבנים הסמוכים. המגבלה שהאדריכל התבקש לעמוד בה היתה שהמבנה המתוכנן לא יחרוג בגובה ממבנה סנס-קלר. מומלץ לשנות את החלטתה הקודמת של הועדה בדבר איחוד שתי התכניות ולהפקיד את התכנית החדשה ובתנאי שתכנית הבינוי תערך להנחת דעת מהנדס העיר ומתכנן המחוז בכל הנוגע לנושא גובה הבנין והחישרותו על הקרקע.

מר קפמן יש לקבוע שלא יוחר שימוש של אולם שמחות במקום.

מר א. סויסה יש להוסיף הערה זו להחלטת הועדה.

הוחלט: א. לבטל את החלטת הועדה מיום 24.7.90
ב. להפקיד את התכנית המתוקנת שהוצגה בפני הועדה בעת הדיון.
בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שתריכת תכנית הבינוי תעשה בהתאם עם מהנדס העיר ומתכנן המחוז. ובתנאי שגובה הבנין - עקב שינוי מבנה הגג - יבדק ע"י מתכנן המחוז ומהנדס העיר ויהא להנחת הדעתם.
ג. יתווסף סעיף להוראות התכנית שיאסור שימוש של אולם שמחות במקום.

1. תכנית לאישור

13. תכנית מס' 2937 א' - בריכת מלון הר ציון
מובא לדיון חוזר
התכנית לא נדונה.

תאריך: כס סבת תשנ"א
15 ינואר 91

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
למתכנן ולבניה, ירושלים

מדינת ישראל

הועדה והמחלקות יעבדו וי
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים י
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 16/90
מישיבתה ביום כט כסלו תשנ"א (16.12.90)
יו"ר הועדה מר א. סויסה

השתתפו:

מ. כהן	-	מתכנן המחוז
מ. נקמן	-	נציג משרד התחבורה
ד. קאסוטו	-	נציג איגוד האדריכלים
ת. רוז	-	נציגת משרד המשפטים

נכחו:

א. ברזקי	-	סגנית מהנדס העיר
ד. וייסקינד	-	מחלקת מהנדס העיר
ל. ידון	-	מחלקת מהנדס העיר
ט. המרמן	-	מ.מ.י.
ג. יניב	-	יועץ סביבתי
א. אלון	-	מזכירת הועדה
ד. בן יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
ש. דומן	-	לשכת התכנון המחוזית
ג. בן ישראל	-	לשכת התכנון המחוזית
ט. חפץ	-	לשכת התכנון המחוזית
א. מועלם	-	לשכת התכנון המחוזית
ח. נטמן	-	לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית

א. תכנית לאישור

1. תכנית מס 905 א' - שימור ותוספת בניה - שכונת שערי ים

בשיבת ועדה המשנה המחוזית להתנגדויות מס' 7/90 מתאריך 17.6.90 הוחלט לדחות את המשך הדיון עד לקבלת חו"ד הועדה המקומית לגבי הרחבת רח' יפו מכפר הדודקה ועד פרויקט רימונים וקיום דיון נפרד בנושא זה.

מ.מ. כהן תכנית מס 905 א' הופקדה והוגשו לה שתי התנגדויות של המועצה לישראל יפה והחברה להגנת הטבע, שמתייחסות לתכנית בכללותה והתנגדות של אדם שהוא בעל עניין בקרקע, שמתייחסת לנושא ספציפי. על פי התכנית המאושרת 905, חלק הארי של המבנים יועד להריסה, הן בגלל הרחבת הדרך והן מסיבות אחרות שהיו שמורות בזמנו למי שהכין את התכנית, כנראה במסגרת אותו תכנית שיעדו את בניה ישנה להריסה, כמו נחלת שבעה שהיתה מיועדת להריסה ושכונת המוגרבים. התכנית החדשה באה לשנות סדר כמעורר יעודי הקרקע, וחוזרת על התביעה של הרחבת רחוב יפו וכן חוזרת על חלק מהתביעות של מבנים להריסה שנופלים בתחום הדרך, כשאת אותם מבנים שאינם בתחום הרחבת הדרך, היא משאירה ומאפשרת להם תוספת בניה נספח הבנין שצורך לתכנית הגדיר במדויק את מתכונת תוספת הבניה המותרת. המועצה לישראל יפה שהגישה התנגדות, התנגדה להריסת מבנים קיימים בגדה הצפונית של רחוב יפו ומטנה שההריסה נועדה למטרה של הרחבת רחוב יפו כשלמעשה, אי אפשר להתייחס להרחבת רחוב יפו מכלי כשאותו חוט כל האוכח הרחוב כמקשה אחת.

הועדה המחוזית שמטת את ההתנגדויות, החליטה להתקנת בישיבתה מיום 17.6.90, לדחות את המשך הדיון באישור תכנית זו, עד אשר תתקבל חוות דעתה של הועדה המקומית לגבי נושא הרחבת רחוב יפו בשלמות, מכיון הדודקה ועד לפרויקט רימונים, וקיום דיון נפרד בנושא. מדיונים שהיו לי עם טיזות ים מסתבר שהם לא מסוגלים להת היום תשובה כוללת לגבי מידת הנחיצות או אופי ההרחבה והם אינם נמצאים במצב שבו הם יכולים לתת פתרון כולל לגבי הרחבת כל רחוב יפו. יחד עם זאת, התכנית הנדונה מאפשרת הרחבה שאינה חורגת בגבולותיה מההרחבה שאושרה בתכנית קודמת ובנוסף מאפשרת להשאיר חלק מהמבנים שיועדו לפני כן להריסה ומאפשרת תוספות בניה והשלמות בניה באזור.

לאחר בחינה של ההחלטה הקודמת של הועדה המחוזית ושל תשובת הועדה המקומית גובשה בלשכת התכנון ההמלצה הבאה: לדחות את התנגדות המועצה לישראל יפה, מאחר והמבנים שיועדו להריסה בתכנית זו נקבעו להריסה כבר בתכנית מס' 905 שאושרה בשנת 1960 והתכנית במתכונתה זו משמרת מבנים שיועדו להריסה. התנגדות נוספת היתה התנגדות של אדם שהוא בעל חלקה 70, ברחוב רש"י 81 שהגיש התנגדות לתכנית כשלמעשה התכנית המופקדת משפרת את מצבו לעומת התכנית המאושרת, משום שעל פי התכנית המאושרת, חלק מהמבנה היה מיועד להריסה, ועל פי התכנית המופקדת המבנה בשלמותו נשאר, ועוד מוסיפים לו אפשרות לתוספות בניה. ולכן לעניין זה אנוחזי מציעים לדחות את התנגדות אברהם סמס, מאחר והמבנה בתחום חלקה 70 בגבול 7א לא נפגע, בניגוד לקביעות התכנית הקודמת מס' 905, לפיהן יועד חלקו להריסה.

מ.מ. קאסוטו ביקש לדעת מה התייחסות העירייה לנושא הרחבת רח' יפו.

מ.מ. כהן העירייה אינה מסוגלת בשלב זה לתת תכנון שמתייחס לכל הרחבת רח' יפו.

מ.מ. קאסוטו אם כך למה לעשות את התכנית באופן שתכלול את רח' יפו, אפשר להסתפק באותו חלק שממילא אינו משנה מבחינת הרחוב, דבר שיביא להסרת ההתנגדות של המועצה לישראל יפה. כמו כן ציין שבתכנית הקודמת מופיע בגוף ציבורי שנעלם בתכנית הנדונה.

מר מ. כהן הבניין הציבורי נעלם מכיוון שכדי לחת חמורה לכל המבנים שמיועדים להריסה יוצרים מגרש בניה חדש.

מר קאסוטן טען שהתכנית בטעם נחתה גושפנקא של 1990 לתכנית של 1960, בשלדעתו התכנית בפני עצמה לא היתה נכונה ויש לבחון אותה.

מר מ. כהן הציע בהמשך להצעה שהועלתה בעניין הרחבת רח יפו, ששאלת הרחבת רח יפו מנקודה א לנקודה ב תבחן לכשתוגש תכנית מסוימת ע"י הועדה המקומית.

מר סויסה למרות החלטת הועדה בנושא ודחיית ההתנגדות, נושא ההרחבה יבדק שוב.

מר קאסוטן שאל למה היה מיועד המבנה הציבורי שנעלם, ואם עדיין זקוקים לו היכן הוא יהיה.

מר מ. כהן המגרש הציבורי ע"פ תכנית 905 יועד לגן ילדים.

הוחלט: א. לדחות את התנגדות המועצה לישראל יפה מאחר והמבנים שיועדו להריסה בתכנית נקבעו להריסה בתכנית מס 905 שאושרה בשנת 1960 והתכנית במתכונתה זו משמרת מבנים שיועדו להריסה.

ב. לדחות את התנגדות אברהם סמט מאחר והמבנה בתחום חלקה 70 בגבול 76 לא נפגע, בניגוד לקביעות התכנית הקודמת מס 905 לפיהן יועד חלקו להריסה.

ג. לחת תוקף לתכנית.

2. תכנית מס 3827 - ב"כ "אשל ברמה" - רמות

בשיבת ועדה המשנה להתנגדויות מס 14/90 מתאריך 11.11.90 הוחלט: לדחות את הדיון הפנימי וההכרעה עד לקבלת תכנית רעיונית למיקום 3 בתי כנסת ובנוסף מקרה, בשטח של 1,200 מ"ר.

מר מ. כהן מגרש 50, ע"פ תכנית מס 2789, היה מיועד למרכז בריאות. במקום הוצבו 3 מבנים ארעיים ששימשו כבתי כנסת ונועדו לשרת 3 קהילות שגרות במתחם 03 בימות.

בשלב מסוים הוגשה בקשה להיתר בניה, כדי להחליף את הבניה הארעית והועדה המחוזית הורתה לוועדה המקומית שלא ניתן לעשות את זה בהליך של היתר בניה, אלא צריך להפקיד תכנית. התכנית הופקדה ל-3 בתי כנסת. לתכנית הוגש מספר רב של התנגדויות של תושבים שגרים ברמות, כאשר הטענה העיקרית שלהם היתה, שהיעוד המקורי של החלקה נועד לשרת את תושבי רמות ושינוי היעוד לבתי כנסת ישראל רק חלק מהאוכלוסייה. ברקע הדברים כמובן עומד המאבק בין שתי קבוצות אוכלוסייה ברמות-החדשים והחילונים. הועדה המקומית המליצה בדיון הראשון בהתנגדויות להעביר שני בתי כנסת למגרש 53, בדיונה האחרון בנושא החליטה הועדה המקומית "לדחות את ההתנגדות ולחת תוקף לתכנית בה שטחי בתי הכנסת יהיו 1,200 מ"ר סך הכל. מניש התכנית יבין תכנית בינוי לאישור שתי הועדות, המראה בינוי עקרוני של כל הפונקציות המתוכננות, המגרשים, כולל המרפאה". ההתנגדויות היו בטעם בשני מישורים. המישור האחד התיחס לעצם הקמת בתי הכנסת. המישור השני התייחס לפתרון הבינוי כפי שאתם דואים בנוסחה הבינוי שהוא חלק מהתכנית. גב ברזקי התבקשה לנסות להציע פתרון לא ברמה פירוס כפי שקיים בתכנית אלא רעיון בינוי שונה מזה המופיע בתכנית, כדי לאפשר מציאת פתרון שיניח את דעת הכל. הרעיון כפי שגב ברזקי הציעה מדבר על 3 בתי כנסת כשמספר הקומות המירבי הוא שתי קומות, עם ניצול הפרשי הגובה, והכניסה לבתי הכנסת תהיה מכבר מקורה משיחפת. פתרון זה הוא באופן יחסי צנוע יותר מבחינת ההופעה של הבנינים בשטח, אך ניתן אותה תשובה לגבי תיקף הבניה המבוקש במקום.

גב ברזקי הציעה את תכנית הבינוי הרעיונית שהועלתה. לדבריה, דבר ראשון ששמו עליו דגש היה כיוון הכניסה לבתי הכנסת. המטרה היתה שהכניסה תהיה

מכונות לכיוון השכונה ולא לכיוון הכביש בשתיהו כבר משוחפת שתאפשר את הכניסה ממנה ל-3 בתי הבוסת. לכל אחד מבתי הבוסת תעשה הכניסה מהכיוון שממול ארון הקונש. התכנית הזו אמנם לא מציעה פתרון סופי אך מאפשרת גם כניסה נפרדת לאגף עזרה נשים כדי למנוע בעיה עם הנושא הזה. התכנית משאירה את החלק הנגיש לכביש למרפאה. בנוסף, מציעה פרופיל שהוא הרבה יותר צנוע, שכן בחלקה גובה המבנה הוא של קומה אחת מוגבהת ובחלקה יש קומה מעל קומה עמודים, באופן כזה שהמבנה כולו יהיה בן קומה אחת עד שתי קומות, בעוד שהמבנה שמציעה התכנית המקורית הוא כמעט בן 4 קומות. כמו כן מציינת שמדובר בקומה מוגבהת שבה מצויה עזרת נשים ולא בשתי קומות.

מר האסטרן ציין שקונסור הבניין המוצע מאפשר 5 מטר פנומיות במקום 3-3.5 לפי התכנית הקודמת ואז אפשר להגדיל בפנים עזרת נשים. את החלוקה הפנימית אפשר לשנות באופן שישארו פונות משחקים כלשהן לילדים.

מר נקמן שאל מהו קו הבניין הצדדי הקדמי.

מר האסטרן השיב שמדובר בקו בניין 1 מטר.

מר מ. כהן ציין שאם הם קווי בניין מקסימליים.

מר נקמן ביקש להגדיל קו בנין 4 מטר בצד רחוב אירלסון.

מר מ. כהן העלה את הצעה להתקנת הבמה:

"לדחות את ההתנגדויות לעצם הקמת בתי הבוסת במגרש 50 מאחר ובתי הבוסת נועדו לשרת את התושבים הגרים במתחם 35 דומות. לקבל את האלמנטים בהתנגדויות שהתייחסו לתכנית הבנייה, ולאפשר הקמה של 3 בתי בוסת בשטח בגובה מירבי של 1200 מ"ר, בהתאם לתכנית הבנייה שהוצגה בעת הישיבה, ובתנאי שקו הבניין לרח אירלסון לא יפחת מ-4 מטר.

גב' ברזקי הוסיף השטח ביפול עם מקדשים כיוון שהמסגרת כמו היא רוב תכניתו. כאשר מדובר במקלט זה תכניתו ניהלים לחשב אותה איזו מקלט חד תכניתו לא מחשבים מדובר בשטח של סה"כ 1200 מ"ר.

מר מ. כהן ביקש להבהיר שהמשמעות היא של ביטול גססה הבנייה שהיפוקז וקבלת סקיצה-שמחורה בעצם מוגבלות מקסימום שעל מניש התכנית יהיה לעבד אותה לשלב של היחיד בניה לאישור הועדה המקומית.

התמלכט

א. לדחות את ההתנגדויות לעצם הקמת בתי הבוסת במגרש 50, מאחר ובתי הבוסת נועדו לשרת את התושבים הגרים במתחם 35 דומות.
ב. לקבל אלמנטים בהתנגדויות שהתייחסו לתכנית הבנייה ולאפשר הקמה של 3 בתי בוסת בשטח מירבי של 1200 מ"ר, בהתאם לתכנית הבנייה שהוצגה בעת הישיבה בתנאי שקו הבניין לרח אירלסון לא יפחת מ-4 מטר.

3. תכנית מס 3944 - שינויי ייעוד שטח לדוכן - 22.10.90

ההתנגדויות לתכנית נשמעו בישיבת ועדת המשנה להתנגדויות מס 13.10.90 מתאריך 26.10.90

מר מ. כהן הועדה המחוזית דנה בתכנית זו יותר מאשר פעם אחת והיא הופקדה רק לאחר שהובטחו פתרונות נאותים לגבי גשר ומנהרה בקטע שבדרך ולאחר שהוכן תסקיר השפעה על הסביבה. התכנית הופקדה לנגיש. כהן התנגד ליתר דבוקה, כאשר החלק האדרי של ההתנגדויות היה של תושבים מבת החרם, שטענו שברוט שאיננו מאשרים את תכנית מס 3944, כי אז קבענו את גובהו ואיננו הכביש בקטע של עמק תיבבי ציין.

כמו כן הוגשה ע"י עו"ד כותאב לעניין הרקעוה ליד דיר טנטור, בשלב מאוחר יותר נכתב מכתב ע"י עו"ד אלט באור וטען כנגד הפקעה מאדמות הכנסיה והיו להם שתי טענות עיקריות. הטענה האחת, שאדמות כנסיה על פי הנוהל הקיים לא מפקיעים, אלא באים בדברים עם בעל הרקע. טענה שניה, שהכביש במחכונתו המוצעת בתכנית ופגע בשלדה שהם חיים בה היום. כמו כן היו התנגדויות נוספות שהתייחסו בעצם להמשך כביש מס 4. את המתנגדים יצגו עו"ד חגי סיטון והיה להם מומחה לדבר, אדריכל גדעון יגר שהציג את ההשגות שלו. היו להם גם טענות נוספות שאנחנו חייבים להתייחס אליהן ואחת הטענות שהגי סיטון העלה לעניין השתתפותו של מר נקמן בישיבה, מאחר והוא היה שותף או לקח חלק פעיל בהכנת התכנית והבדיקות שנעשו במסגרת קמפיונג. סיסטמטיקס בנושא מערכת הדרכים בירושלים.

מר כהן ביקש לציין שההתנגדויות של תושבי בית הכרם והתיכון שליד האוניברסיטה מתייחסות לקטע דרך שאינו נמצא בתכנית מס 3944. מבחינה טכנית תכנונית, אישור תוואי דרך ברוחב מסויים בקטע מצומת רוזמרין עד לגבול המוניציפלי של העיר עדיין לא מחויב את רוחב הדרך בקטעים אחרים. כל התוואי מצומת רוזמרין ועד לדרום מערב העיר מאושר במסגרת מספר תכניות - 2317, 3419, א, ב, ג.

הקטע מרח גולומב ועד קטע הכניסה המערבי לעיר עדיין לא מאושר. הוא מאושר בשלב זה במסגרת שתי תכניות בהרכביה גבוהה - תמ"א 3 - תכנית המתאר הארצית לדרכים שאושרה ע"י הממשלה ב-81 וב-83 ותכנית המתאר המחוזית שאושרה ב-77.

מר סווסה ביקש לדון קודם בנושא של הטענות המקדמיות שהעלו המתנגדים לגבי השתתפותו של מר נקמן בדיון. למרות שהוא בטוח בשיקול דעתו של מר נקמן, על מנת שהצדק גם יראה הציט למר נקמן לשקול אי-השתתפות בדיון כדי למנוע עיכוב אפשרי בטיפול בתכנית.

מר נקמן טען שאינו מסכים, שכן זוהי ועדה תכנונית והוא יושב בה כמתכנן הנועה שתפקידו להנחית את הועדה. תפקידה והרכבה של הועדה המחוזית נקבע בחוק, ונציג משרד התחבורה משתתף בה בתוקף מינויו של שר הפנים. מעולם לא נשמעה טענה שנציג משרד הבינוי והשיכון, שגם מינויו נעשה לפי החוק, לא יכול לשבת בדיוני הועדה בתכניות המוצעות ע"י משרד הבינוי והשיכון. מר נקמן הוסיף שישנו אמנם סטיף בחוק המונע מחבר ועדה להשתתף בדיון במידה ויש לו נגיעה אישית לתכנית, אולם לו אין שום נגיעה אישית לתכנית זו. בנוסף, התכנית לא הוגשה ע"י משרד התחבורה אלא ע"י משרד הבינוי והשיכון. מעבר לכך, מר נקמן הוסיף שהוא אישית לא טיפל בקטע הספציפי נושא התכנית, שכן זה היה בטיפול מט"צ, בו שאין לו למעשה כל נגיעה כזו או אחרת לתכנית הנדונה. מר נקמן ציין לגבי הטענה של עו"ד סיטון שהוא משתמש בכביש הזה בנסיעה הביתה שעדיין לא החליט איך יסע הביתה כשהיה הכביש וגם לא החליט עדיין היכן ימשיך ללכת. לכל חברי הועדה יש זכות לנסוע בכבישים שנבנתו ושהם מאשרים.

גב' ח. רננה לאחר בדיקת נושא והתייעצות עם הורמים המתאימים במשרד המשפטים ממליצה:

- א. להישנות לבקשת המתנגדים ולהעביר הדיון בהתנגדויות למליאת הועדה.
- ב. להזמין את שורר הדיון חגי סיטון ואת אדריכל גדעון יגר המייצגים את המתנגדים - להשמיט טענות נוספות בפני מליאת הועדה.
- ג. בהתחשב בהמלצה דלעיל - בכך שנציג שר התחבורה מר נקמן פעל בנושא זה בתוקף תפקידו כמפקח על התעבורה במחוזות ירושלים והדרום ובהצהרתו לפיה דעתו אינה נחרצת והוא מסיג לבחון את ההתנגדויות בלב פתוח ובנפש חפצה - אין מקום לפסול אותו מהשתתף בדיוני הועדה המחוזית בתכנית זו.
- ד. ראוי שמר נקמן ישמיע הצהרתו גם בפני מליאת הועדה.

מר נקמן העיר שאילו כביש ספ היה בא לתכנים לתוך העיר י-ם חנועה ביוניברסיטת או חנועה שאינה שייכת לעיר. הוא עצמו לא היה תומך בכביש כזה. שאינו לשימוש צרכי העיר. הנושא נבדק, ומר נקמן ביקש להדגיש בעיקר חתר שנעשה בקטע המרכזי ליד בית הכרם במסגרת לבדיקת את הרעב האנושים שעיברים בקטע זה.

מתוך 7,500 כלי רכב נשטת שוא לפני התכנון, נמצא שלכדי 7% היעד אינו ישים, ואילו 93% נמצא שהמדינה תפיק שיהיה בתוך העיר.

החלטת ההערכות לבקשה תושבי בית הכרם ועמותת בית הכרם ולהעביר את ההכרעה בהתנגדות למכירת הישדה וכלומר את עו"ד הדי סיטון ואת אדריכל גדעון יגל המייצגים את המתנגדים להשמיט את עיקרי טיעוניהם בפני המליאה.

4. תכנית מס 369a - שינוי יעוד שטח למוסד והרחבת אכסניה קוימת - רח אגרון

בישיבת ועדת המשנה להתנגדויות מס 10/90 מתאריך 22.7.90 הוחלט להטיל על מחננו המחוז לחקור את התכנית בהתאם להחלטות ולהביא תכנית מתוקנת לדיון הועדה למתן חוקר.

מר מ. כהן מדובר בתכנית של אכסניה ברח אגרון. הציע לדחות את הדיון עד לאחר בירור הנושא, מאחר ובבדיקה שנערכה בלושבת התכנון, ללא השתתפותו, התברר שהתכנית אינה מאמימה לפיכך הוחלט לדחות את הדיון עד 22.7.90.

מר סליס הועדה המחוזית שמתן את ההתנגדויות והחליטה על חילוק התכנית תכנית הבינוי המתוכננת אינה חיימת את החלטות הועדה. ההחלטה להביא את התכנית המתוקנת לועדה התכללה כמילא תום בהונתו של מר אורי בן אשר ולא היה ברור מהו בדיוק יצא מר משה כהן חוצה. זו הסיבה להחלטה.

הוחלט לדחות את ההכרעה מכיוון שהתכנית שהוגשה אינה תואמת את החלטות הועדה מיום 22.7.90. יש להעביר את תכנית הבינוי בהתאם להחלטות הועדה.

5. תכנית מס 4097 - בינוי ואגרון 11

בישיבת ועדת המשנה להתנגדויות מס 10-90 מתאריך 22.7.90 הוחלט לדחות את ההחלטה בהתנגדות עו"ד הדי סיטון בשם מחננו מילאם ובהתנגדות עבד אל רחמן אבו-ליכ ליעוד השטח לבניין, על אשר תתקבל חו"ד של ביטוח הבטחון.

מר מ. כהן מדובר בתכנית מפורטת לבניין מרכז מסחר ומגורים. לתכנית הוגשו התנגדויות והועדה המחוזית החליטה בדיון שקוימה ב-22.7.90 לדחות את ההכרעה בהתנגדויות עד לאחר שתתקבל חו"ד של ביטוח הבטחון. מר סליס פנה אל ביטוח הבטחון וקיבל את ההחלטות.

מר סליס הקריא את מכתב התשובה שקיבל מניצב משנה דני הרשר בשם מסביב המשטרה מתאריך 10.7.90, לפי ממוגדת משטרה ישאל להקמת בית הספר, שבו אין ספק שהוא יהווה מפגע בטחוני בשל מיקומו בצומת חשונה מבחינה תנועתית ותחבורתית. ביחס המוגע ב"ח להחלטה הקודמת באבטחה התחבורה בואדי ו"ח הסמוך. מר סליס ביקש שכל יום ההחלטה בענין של העברת שטח שלילית אין יותר, עדיין לא קיבלת זאת בבית המורה שבי"ש.

11. בירור בקשה לדחף את חו"ד מאחר וחוקר הדעת הוא לא תואם לדעתכם.

מר סליס חוקר הדעת לא התקבלה עם ידבס, איננו ביקשו איחול.

12. בירור הסבירה שהיא מבקשת לדחות את הדיון בשם העורכת שהיא מגישה התכנית, מכיוון שהיא טכניקת איננה חוקר הדעת הוא לא תואם לדעתכם.
מר מ. כהן הביע שיש ב"ח להעביר את הדיון למליאה.

1
גב' ברזקי ביקשה להסביר מדוע היא מבקשת פרק זמן. לדעתה חו"ד מסוג זה יכולה להיות תקדים מאוד מסוכן ביי"ס. לפיכך היתה רוצה לבדוק עם גורמי הבטחון האם שינויים מסוימים בתכנית, כמו גדר, שטח מפרוד או דברים אחרים מהסוג הזה יכולים לשנות את דעתם. מה גם שאין מקום אחר למיקום ביה"ס.

מר סניסר הציע לקבל החלטה. אם יוחלט שלא לאשר את השימוש אזי אפשר לבוא במו"מ עם כוחות הבטחון ולבדוק האם אפשר להגיש תכנית אחרת.

גב' ברזקי טענה שבאה לישיבה בידועה שהדו"ח הוא אחר.

מר סניסר ציין שהעביר את הדו"ח למנכ"ל העיריה ולאמיר חשין.

גב' ת. דוור העירה שאינה רואה מקום להעביר את הדיון כמליאה בשלב זה, משום שהועדה החליטה לבקש חו"ד כללית לגבי מיקום ביה"ס וזו אכן התקבלה.

מר סניסר מכיוון שאין מתנגדים להמלצה אנוחנו בעצם דוחים את השימוש של ביי"ס במקום הזה.

מר נכמן בכר אנוחי מתקנים את העמיד של הצומת הזאת. ברגע שהחלטנו לשאול את המשטרה - יש לקבל את דעתה.

מר מ. כהן בתכנית מס' 2591 שקבעה את השטח בשטח לבנוני ציבור נאמר בסעיף 10 שהישטחים הצביעים בצבט חום ומתחמים בקו חום כהה הם שטחים להקמת בנייני ציבור ותחלופה של שטחים אלה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית ליי"ס לגבי שטחים להקמת בנייני ציבור. בסעיף 14 הנוסח בשטח לתכנון מפורט נאמר שהשטח המיועד בחשי"ס בקו כחול מקוטע הוא שטח לתכנון מפורט וחלופה עליו ההוראות הבאות. זאת איננה שחכנית 2591 מועדה את השטח לבנוני ציבור מבלי לקבוע את השימוש של השטח. בנוסף, ישנה הוראה שמחייבת הפקדה ואישור של תכנית מפורטת כדי לאשר את הבניה ולכן הופקדה תכנית מס' 4097.

הוחלט: לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית בהתאם לתורת הדעת שהוגשו לועדה.

ג. חידון החלטות

ה. תכנית מס' 3972 - תוספות בניה פטנדרטיות - דח' סגורצקי

כשישבת ועדה המשנה המחוזית מס' 7.90 מתאריך 17.6.90 הוחלט:
א. לקבל את ההתנגדויות המחחסיות בנושא ההחשבה ומניעת חדירת אור לדירות בקומת הקרקע ולחקן את התכנית בהתאם לתוספת המתוקן שהוצג לועדה.
ב. לתת חוקר לתכנית המחלקה.

מר מ. כהן מדובר בתכנית שהועדה המחוזית החליטה לאשר בשינויים. הוגשו התנגדויות טיי אנשים מבוגרים, שנאחזו בהחלטת הועדה המקומית שאמרה לדחות את ההתנגדויות לנוכח הירידה של כר בסני הועדה המחוזית. הבניה תהיה בעמודות שרמית ואם בעלי הבתים בסימון התחלופות יתנגדו לבניה, לא תוכל להתבצע בניה מעל להם. הועדה המחוזית הסכימה את מר אורי בו אשר לבדוק את הנושא והחליטה בהמלצתו לקבל את ההתנגדויות המחחסיות בנושא ההחשבה ומניעת חדירת אור לקומת הקרקע ולחקן את התכנית בהתאם לתוספת המתוקן שהוצג לועדה. המתנגדים טוענים שהובטח להם גם בעת הדיון וגם לפני כן שהבניה תעשה בעמודות שלמות, כפי שנקבע בסעיף 4-1 ומשמעותה כפי שנקבע היא לא דילוג על קומת הקרקע.

מר סניסר זאת היתה התשובה שהם קיבלו. למרות שזה כתוב בהחלטה הם מבקשים להבהיר ייתכן.

(פרוטוקול מחוזית 11.12.1991)

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול משיבת ועדת משנה מחוזית להיתרי בניה
מס' 15 שהתקיימה ביום ג' כד' בכסלו תשנ"א (11.12.90)
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	ד. קפמן	-	נציג עיריית ירושלים
	ש. כהן	-	נציג משרד הבינוי והשיכון

נכחו:	ג. ברנדס	-	מנהל אגף הרישוי
	י. גיל	-	יועץ לאיכות הסביבה

1. יב - 11132 - ועדת הקמת מסגד סלאח אלדין - הקמת מסגד ענתות (תיק 90/626/ב)

החלטת רשות הרישוי בישיבתה מיום 18/10/90:

- א. לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת.
- ב. להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור בקשה לתכנית מותקנת המראה את צימצום אחוזי הבניה ל-50% ואת גובה הבנין ל-9.00 מ' כמותר באזור מגורים 5 הסמוך ובאותם התנאים המופיעים בהמלצת המחלקה מיום 15.10.90 סעיפים א, ב.

בן-יעקב מציג את הבקשה. תכנית מס' 3609 מאושרת והשטח מיועד למסגד בהתאם לקוי בנין. השטח צמוד לאזור מגורים 5 בו אחוזי הבניה המותרים הם 50% וגובה 9 מ' ואילו בבקשה מבקשים 56% וגובה בנין 9.6 מטר. הועדה המקומית המליצה להקטין את האחוזית ל-50% ואת הגובה ל-9 מטר.

מר ברנדס לכאורה השטח מיועד למסגד ולכן מותר בניה המסגד. בדיון ברשות הרישוי המקומית החליטו לראות את השטח כאזור מגורים ולדקדק בנושא אחוזי הבניה כך שיתאימו בדיוק לאזור מגורים בדיוק לאזור מגורים כמו כן הקפידו על נושא הגובה ולא הציעו לנקוט בהליך של הקלה. זו היתה עמדתו של היועץ המשפטי של הועדה המקומית.

השאלה המתעוררת האם אכן יש להתייחס לשטח כאזור מגורים כוון שלמעשה יש כאן בינוי במסגרת קוי הבנין לשימוש המוגדר בתכנית, כאשר התכנית לא הגדירה במפורש את זכויות הבניה ואת הגובה. השאלה האם בשל הצמידות לאזור מגורים 5 יש להקפיד על כללים מדויקים של אזור מגורים 5 או שעצם ההתאמה הארביסטונית היא מספקת.

מר סויסה מציין שהמסגד נמצא סמוך לאזור מגורים ומתעוררות בעיות סביבתיות כתוצאה מרעש הרמקולים לכן מציט לאסור את השימוש ברמקולים בשעות הלילה. מציין כי אם תתקבל החלטה זו למעשה יהיה גיבוי במידה ותהיה בעיה רעש מהמסגד.

מר קפמן מסכים עם הצעתו של מר סויסה ומציין שהבעיה מתעוררת במיוחד בתקופת הרמדן כאשר ב-3.30 לפנות בוקר צועקים ברמקול למנין לכן מציט להגביל את השימוש ברמקולים.

מר יניב מציין כי ישנן תקנות ברורות לגבי מפגעי רעש, התקנות קובעות שבשעות בין 10 בלילה ל-6 בבוקר שוצמת הרעש המותרת היא איקס לכן ניתן לקבוע שיופעלו לפי תקנות אלו.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להחלטת רשות הרישוי המקומית ובכפוף לכך שעוצמת הרעש של הרמקול תהיה בקבוע בחוק תקנות מפגעי רעש - הפעלת מתקנים בשעות היום והלילה.

2. יב - 1963 - זיהה דוד ומרדכי - בנין חדש - גוש 50 חלקה 25, 26 רח' הרב אגן (תיק 89/664.1/ב)

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 29/10/90:

- א. לאשר הוצאת היתר בניה אשר יעמוד במגבלות השטחים של אזור מגורים 2 כאשר שטחי החניה העל תיקונית יחושבו כשטחים לרישוי ובתנאים הבאים:
 1. שטח המדקס יהיה בהתאם לתקן.
 2. שטחי המחסנים יהיו 8% כמותר.
 3. יש לשלם עבור הריסת מבנים.
 4. העץ המסומן בדיוק מיועד לשימור.

5. ובתנאים נוספים כמופיע בהמלצת המחלקה מיום 22.5.90 (1-16)

ב. במקביל יש להעביר את הבקשה והתכנית כפי שהוגשה לדיון בפני הועדה המחוזית.

הורד מסדר היום לבדיקה נוספת.

3. יב - 11138 - עיריית ירושלים - הקמת מבנה נייד לבית ספר גוש 97 - שינוי ג'ארח (תיק בג/73/686.2) תב"ע 1888

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 12/11/90:
להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה.

בן-יעקב מציג את הבקשה מבקשים הקמת מבנה נייד שימוקם בחצר בית ספר ויכלול 2 כיתות לימוד. המבנה הנייד כפי שמוצע בבקשה ממוקם מחוץ לתואי של הכביש.

מר סויסה מציין כי בתחילה הציעו את המבנה הנייד על תואי הכביש, אך כעת הבקשה היא לבנות מחוץ לתואי הכביש. השאלה האם לא ניתן להוסיף תוספת בניה לאחד המבנים הנמצאים בשטח.

מר ברנדס מציין כי זו בעיה תקציבית. כדי להקים מבנה נייד מביאים מבנה מוכן ואילו להוסיף תוספת משך זמן הבניה ארוך יותר ולכן ההוצאות גדולות יותר.

הוחלט: לאשר בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

4. יב - 11126 - ויברטו הולדינגס - בנין חדש - גבעת קנדה (תיק בג/744-745/90)

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 15/10/90:

1. כל בקשה להיתר בניה תהא על רקע של תכנית מדידה מדוברת מדוייקת הכוללת סימון מבנים טרסות מערות בורות שומרות וכיוצ"ב ולא ינתן היתר בניה אלא אם בוצע עצים האמור לעיל.

2. שפכי עפר לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או להקמת בנין אלא בכפוף לכך שמגושי התכנית בעלי ההיתר וקבלן העבודות יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה למקום שנקבע לכך ע"י הרשות המוסמכת, ושינתן על כך התחייבות משפטית מתאימה להנחת דעתו של מהנדס העיר, קירות התמר בגבולות המערביים של מגרשים מס' 1, 2, 3, 5 ו-6 יבנו קודם התחלת עבודות הסמוכות אליו, הוראה זו תהא תנאי מתנאי היתר לביצוע החפירה ואו הבניה.

אין בשום מקרה לשפוך עודפי עפר אל מעבר לגבולות המערביים של המגרשים הנ"ל לכוון.

3. תנאי לקבלת היתר בניה בשטח הוא הגשת תכנית פתוח לכל השטח שתכלול את מיקום הקירות התומכים והגדרות צורתם וגובהם.

התכניות תסמנה את שבילי הגישה לבנין ומדרגות חוץ מיקום מתקני אשפה וצרותם, מקום לתליית כביסה ומבני עזר במידה וישנם, מקום חניה מכוניות, צורתם ודרך גישה ניקוז השטח ממי גשמים.

4. גדרות תקבע צורה וגובה אחידים לגדרות בכל רחוב ורחוב בתחומי חבנית זו. תמך הבניה של הגדרות יהיה אבן טבעית.

גב' צרפתי מציגה את הבקשה. מציינת כי מבקשים לבנות 2 בנינים חדשים על מגרש מס' 1 בגבעת קנדה. כל בנין יהיה בן 4 קומות. הבקשה היא ל-2 בנינים אך הם הגישו רק תוכנית לבנין אחד. כמו כן אין סימון של קירות התמר והקרקע הטבעית.

מר סניסה מציין כי בתכנית המאושרת היתה התניה של בנית קירות תמך במתן היתרי הבניה לכן מציע לאשר בכפוף לבדיקת התכנית של הבנין השני ונזשא קירות התמך.

מר ברנדס מסיכים עם הצעתו של מר סניסה תנאי לאישור הוא הגשת תוכנית לשני הבנינים והשלמת השרטוטים כפי שנדרש.

הוחלט: לאשר את הבקשה בכפוף לכך שיוגשו לדשכת התכנון המחוזית המסמכים החסרים בבקשה להיתר לרבות תכנית פיתוח לכל שטח המגרש הכוללת את מיקומם וגובהם של קירות התמך בהתאם לאמור בסעיף 8 (ח) בהוראות תכנית 2570 א' וכן חתכים של הבנינים הכוללים את האלמנטים של הפיתוח בהתייחס לפני הקרקע הטבעיים עד לשולי המגרש.

5. יב - 8672 - חניכי הישיבות - שינויים - הר גוף (תיק בנ/2/167/82)

החלטת הועדה המקומית מיום 12.11.90:
א. לקבל את המלצת המחלקה מיום 7.11.90.
ובהסתייגות חברת הועדה גב' קמינר בדבר אי הזמנת המתנגדים מחוסר הליך חוקי להזמנתם ובגין הכנת ת.ב.ע. ללא קביעת קווי בנין.

המלצת המחלקה מתאריך 07/11/90

א. להמליץ למחוזית לאשר על אישור התכנית בתנאים שיפורטו בהמשך.
ב. לא להזמין את המתנגדים אך לקבל חלק מהתנגדותם ולדרוש תיקון התכנית ע"ג צמצום הפתחים של אולם הקידושים לבנין ברחוב משקלוב 5 ורכוזם במקום הפונה למרונה בין שני הבנינים (גן הילדים ובנין המגורים) וכן העברת חלקם לחזית צפון מערבית הודעה תשלח למתנגדים עם הבהרות המפורטות בחוות הדעת.
ג. לדרוש ערבות כספית והתחייבות משפטית לתכנון וביצוע הגינה הציבורית ב-3 קטעים בתיאום עם אגף הגינות עפ"י החלוקה הבאה:
הגינה המסומנת בסימן א' תוכנן ותבוצע ע"י בי"ס "נתיבות התורה" והחסדי כולל רחבת הכניסה לבתי הכנסת.
הגינה המסומנת בסימן ב' תוכנן ותבוצע ע"י בית הכנסת התימני.
הגינה המסומנת בסימן ג' תוכנן ותבוצע ע"י בית הכנסת התימני.
הגינה המסומנת בסימן ד' תוכנן ותבוצע ע"י בית כנסת חניכי הישיבות.

הוצד מסדר היום לבדיקה נוספת.

6. יב/11144 - רון הנדסה ובניה - שינויים בבנין קיום - גוש 31 - חלקות 18, 19, 14, 5, - כיכר העיר - רח' שבטי ישראל (תיק בנ/854/853/845/844/842/70)

החלטת רשות הרישוי בישיבתה מיום 13/11/90:

להמליץ לוועדה המחוזית לאשר לאחר קבלת חוות דעת עו"ד אליהו בדבר התאמה לתב"ע, בתנאים המפורטים בהמלצת המחלקה.

מר בן-יעקב מציג את הבקשה. מציין כי הבקשה כוללת 5 בנינים שמועדדים לשימור ומוצעים שינויים פנימיים.
בבנין הזאולוגיה מבקשת לפתוח את קומת הקרקע והקומה תהיה מיועדת למסעדות, ובקומות העליונות יהיו משרדים.
אין שינויים חיצוניים.
בבנין דורתי מבקשים להפוך את קומת הבניסה לחנויות וקומה עליונה למשרדים ללא תוספת שטח.
בנין התנ"ך הוא הבנין הגובה ביותר. בבנין זה מבקשים שינויים פנימיים

וחיצוניים, הקומה התחתונה תשמש למסחר והקומות העליונות למשרדים וכן מוצע לבנות כניסה לנכים בחזית המזרחית הפונה לרח' שבטי ישראל בקומה העליונה ישנו צריך שמעונינים להרוס ולבנות קיר אבן חדש. בבנין האכסניה שהוא בנין נמוך מצעים להרוס מחיצות קיימות ולבנות מחיצות חדשות.

מר סויסה מצוין כי הבנינים מיועדים לשימור והבקשות מכשירים את הבנינים על פי התכנית המאושרת.

מר ברנדס מצוין שהמעטפת של הבנינים כמעט לא משתנה למעט בנית המדרגות בין בנין התנ"ך ובנין צורתי.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להמלצת רשות הרישוי המקומית.

7. יב - 11104 - עמותת בית כנסת שמשון גראניק - הקמת בית כנסת חדש - פסקת זאב (תיק בנ/90/3332)
המשך דיון מתאריך 27.11.90

מר כהן צוין כי בתאריך 27.11.90 הועדה המחוזית דנה בתיק זה והחליטה לאשר את הבקשה בתנאי שכל חלל החדרים אולם כיבוד חדר רב וכיו"ב יבנה מתחת למפלס פני הקרקע. האדריכל טען שלקהילה לא יהיה בסף לבנות את כל החלל מתחת לפני הקרקע. לכן גובשה אפשרות שיגדיל את המקלט התחתון קרקע עד לכ-100 מ"ר והמקלט יהא דו תכלתי. וישמש גם אולם כיבוד חדר לימוד וחדר רב במקום הבניה שהוצעה במפלס 0.00 מטר.

הוחלט: בשינוי להחלטת הועדה מיום 27.11.90 לאפשר את הגדלת המקלט התחתון קרקע במפלס 3.0- מטר עד לכ-100 מ"ר שיהא דו תכליתי וישמש גם אולם כיבוד, חדר לימוד וחדר רב במקום הבניה שהוצעה במפלס 0.00 מטר.

8. יב - 11125 - אל שויק חסן - בנין חדש - כפר עקב (תיק בנ/90/331)
המשך דיון מתאריך 27.11.90

בן-יעקב מצוין את הבקשה. מצוין כי מבקשים לבנות בית חדש על חלקה שהיא מעל אלף מטר מותר 50% ומבוקש 49% אך הבעיה שישנם מחסנים בקומת הקרקע והם מעל 8% המותרים הם מגיעים ל-16%.

מר ברנדס הבעיה נובעת מכך ששיטת חישוב אחוזי הבניה השתנתה היה ויכוח אם מחשבים את המחסן נטו בלי שטחי גישה במדרגות, או עם שטחי גישה למדרגות. מצוין כי נתן הוראה לחשב את הכל מדרגות, הול, מחסנים חוץ ממקלט הקני וחניה. לכן הערך מגיע לכפליים. אולם במסגרת קביעת תנאים על פי סעיף 78 ניתן לאשר את המחסנים יותר ממה שמותר במתאר.

מר סויסה מצוין כי ועדה משנה מחוזית אינה יכולה לשנות את ההוראות של הועדה המחוזית. לכן מציע להעביר את הדיון לוועדת המליאה.

הוחלט: להעביר את הדיון למליאת הועדה המחוזית.

מרחב תכנון מקומי מטעם יהודה

9. יב - 11133 - גיל אלי (הבית האדום) חממה לגידול צמחי נוי - גוש 314 - חלקה 7-8-31 - מוצא (תיק בנ/90/143)

החלטת הועדה המקומית למטה יהודה בשיבתה מיום 21/10/90:
להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר את הבקשה, עם השגות שיובאו בפניה ע"י

מהנדס הועדה ובתנאים הבאים:

1. הוכחות בעלות על הנכס
2. חישובים סטטיים התאמה לתקן הישראלי 413 והצהרת המהנדס.
3. חוות דעת משרד הבריאות.
4. תכנית סניטרית

גב' חפץ מציגה את הבקשה. מציינת כי מדובר בבניית חממה בבית האדום. אך הביעה שהמגרש המיועד לא שייך למבקש. כמו כן יש בעיה של חריגת הניה לגבולות המגרש.

עפ"י התכנית מ-2007 בשטח מותרת בניה משתלחת וחממות.

מר סויסה מצוין כי קיימת בעיה חמורה של הניה במקום כיום ובמידה ותוסף פעילות הבעיה רק תחמיר. בעיה החניה של הבית האדום לא נפתרה לכן לא ניתן להוסיף פעילות נוספת.

גב' ירדני גולן מציינת כי יש שתי בעיות האחת קשורה לעניין תחום הדרך שטולל להיות בעיה ברגע שתבקש בקשה לשימוש חורג או שינוי יעוד. בעיה שניה היא החניה.

מר כהן לא ניתן לאשר שימוש חורג. שימוש חורג ניתן לתת רק למבנה שהוא קיים ובמקרה זה המבנה לא קיים לכן לא ניתן לאשר שימוש חורג.

החלטת: לא לאשר את הבקשה להיתר מאחר והבניה המבוקשת ממוקמת על יד כביש ראשי וקיימת בעיה חניה חמורה הוספת פעילות במקום תחמיר את הבעיה.

קביעת תנאים לפי סעיף 78

1. יב - 11134 - אחד אלגולני - קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוספת קומה מעל הבניין הקיים שועפט (מס' ת"כ 7013)

החלטת הועדה המקומית ביושבתה מיום 21/10/90:
לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה למתן היתר בניה לתוספת קומה לבניין הקיים על חלק מחלקה ובהתאם לקנטור הבניין הקיים ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

גב' חפץ מציגה את הבקשה בשכונת שועפט מבקשים תוספת קומה כאשר לא משהינים באיזה אחוזים. האחוזים הבנויים הם 30% במידה ותבנה כל הקומה הנוכחית יגיעו ל-50% ואז לא תהיה התאמה להוראות לגבי אזור מגורים מס' 5.

מר כהן ניתן לאשר שתי קומות ובתנאי שבסך הכל אחוזי הבניה לא יעלה על 50%.

החלטת: לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. יב - 11135 - סמיר חדר עודהאללה - קביעת תנאים לפי סעיף 78 לקביעת יעוד ומתן היתר בניה לבניין - שועפט - 549 - חלקה 48 (ת.ה.ש 7011)

החלטת הועדה המקומית ביושבתה מיום 21/10/90:
לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה ליעוד את המגרש לשטח של גלעין הכפר במקום אזור מגורים 5 ומתן היתר בניה לבניין החדש בצפון המגרש בהתאם לסיו הבניין שסומנו ע"י תכנית המדידה בקו כחול מקוטע ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

גב' חפץ מציגה את הבקשה מציינת כי מבקשים היתר לבנין שבבר קיים בשטח

וכמו כן ישנה בקשה לשנות יעוד מאזור מגורים 5 לאזור גלעין הכפר.

גב' צרפתי מציינת כי ביקרו בשטח והבנין קיים. המבקש טען שבשנת 1987 הגיש בקשה לוועדה המקומית והועדה אישרה לו קוי בנין אך הוא לא בנה לפי קווי הבנין לכן היה לו משפט ב-1989.

מר כהן מציע לא להגדיר את החלקה כגלעין כפר עד שתבדק הבקשה עם המתכננים של התכנית המפורטת באיזור המבוקש כדי שלא תהיה חריגה באופן מהותי מהסביבה. ממליץ לאשר את הבניה שקיימת היום בשטח.

מר ברנדס מסכים עם הצעתו של מר כהן אך מציון כי יש לדרוש שיגישו תוכניות המראות את הקיים בשטח.

הוחלט: לאשר את הבניה הקיימת בשטח בפועל בכפוף לכך שתוגש בקשה להיתר לאישור הועדה המקומית.

3. יב - 11136 - ד"ר גורג דבסאי קביעת תנאים לפי סעיף 78 לתוספת קומה כפר עקב (תח"ע - 7012

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 21/10/90:

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 למתן היתר בניה לתוספת קומה מעל הבנין הקיים ולפי קנטור הבנין ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ובתנאי שמבקש אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח לבניני ציבור או בשטח ציבורי פתוח (להלן השטח הציבורי) לא יסומנו קוי בנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמוך לשטח הציבורי, אלא לאחר אישור של תכנית תכנון ט"ר אשר תכלול את השטח הציבורי, הכל לפי הענין, אולם אם מבקש ההיתר מסכים להעביר מרצון את השטח הציבורי, אשר בבעלותו, קודם הפקדתה של התכנית והמציא על כך את המסמכים הדרושים לכך להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כי אז ניתן להיתר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בסעיף 78 לחוק.

גב' צרפתי מציעה את הבקשה מציינת שמבקשים לבנות קומה שניה לבנין בן קומה אחת. מציגת שבאזור של המבקש לא נקבעו תנאים לפי סעיף 78.

מר כהן ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף לאישור רשות שדות התעופה.

הוחלט: לאשר את קביעת התנאים בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לכן שהבקשה להיתר תאושר ט"י רשות שדות התעופה.

שימושים חורגים

1013640 - מדרי נסים - תחנת מוצא למנוניות-גוש 76-חלקה 157 דח' יפו 202

החלטת הועדה המקומית מיום 16/7/90 לפרסם לפי סעיף 149 לחוק בדבר שמוש חורג לתחנת מוצא למנוניות באיזור מגורים לתקופה של 3 שנים. החלטת ועדה מותנית בכך כי הפרסום יבוצע תוך שלושה חודשים מיום החלטת הועדה במידה ולא יבוצע הפרסום הנ"ל תחשב החלטת הועדה המבוטלת.

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

2. 74651 - דניאלוב יצחק סנדלריה - דח' הקינמון 14
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 ואושר ט"י הרופא המחוזי

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 2/7/90:

- א. לדחות את ההתנגדות, הועדה שוכנעה שאין בשימוש הנ"ל משום מסרד לדוירים מעבר למסרד שנגרם מבנין אשפה שבמקומי מוצעת הסדלניה וחנות דעת היחידה לאיכות הסביבה והיחידה לרישוי עסקים היא חיובית.
- ב. להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה לשימוש חורג סנדלניה במבנה אשפה קיים באזור מגורים 1 לתקופה של 5 שנים.

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

3. 19463 - לוגו - ציוד עזר למחשבים - שיווק ציוד עזר למחשבים ומכשירי אלקטרוניקה - גוש 140 - חלקה 25 - רח' נאגרה 10 - גבעת שאול
- הבקשה הנ"ל פרוסמה לפי סעיף 149 לחוק, ואושר ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית החליטה בשיבתה מיום 4/6/90 להמליץ לועדה המחוזית על אישור שימוש חורג לעסק לתקופה של שנה.

הוחלט: לאשר את הבקשה לשימוש חורג בהתאם להמלצת הועדה המקומית בנוסף לכך שאישור הבקשה לא יהווה עילה לתביעת פיצויים ובתנאי שהמבקש יחזיר על התחובות משפטיות להוצאת דעת היועץ המשפטי של עיריית ירושלים בדבר הסכמתו לכך.

4. 1013747 - מעדני ברגמן בע"מ - ייצור סלטים ומעדני דגים - גוש 160 חלקה 108 - גבעת שאול
- הבקשה הנ"ל פרוסמה לפי סעיף 149 ו-159 לחוק ואושר ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית החליטה בשיבתה מיום 24/9/90 להמליץ לועדה המחוזית על אישור שימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

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

כ" בטבת תשנ"א
6 ינואר 1991

אליהו סליוסה

יו"ר הועדה המחוזית
לחכנון ולבניה

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

מושרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול משיבת ועדה רשות רישוי מחוזית
מס' 9 שהתקיימה ביום 4 כד' בכסלו תשנ"א (11.12.90)
יו"ר הועדה - א. סויסה

השתתפו: מ. כהן - מתכנן המחוז
י. לוי - מ"מ נציגה שר המשפטים

נכחו: א. ברנדס - מנהל אגף הרישוי
ד. קפמן - נציג עיריית ירושלים

1.1 יב - 105/7 ערר [REDACTED] אל החלטת רשות הרישוי המקומית מיום 10/7/90 בגין בקשתו להבליט מרפסת סוכה - גוש 171 חלקה 49 - רח' ברניקי 13 קטמון (תיק בנ/90/345) תב"ע 2696

החלטת רשות הרישוי המקומית בישיבתה מיום 10/7/90:
לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת בקו בנין צדדי.

מר כהן מציג את הבקשה. ברח' ברניקי בשכ' קטמון מבקשים להבליט מרפסת סוכה הפונה לחזית הצפונית. חוכנית מס' 2696 מגדירה את החוספות. הועדה המקומית דחתה את הבקשה מאחר והבקשה מהווה סטיה ניכרת בקו בנין צדדי.

בפני הועדה הופיע נציג הועדה המקומית מר גדי ברנדס והעורך מזרחי שמואל.

מר [REDACTED] טוען כי החלטת הרשות הרישוי המקומית איננה צודקת. בשכונה בנו מרפסות דומות למרפסת שמעוניין לבנות כמו כן טוען שאין התנגדות של השכנים.

מר ברנדס מציין כי ישנה בעיה פורמאלית. ישנו קו בנין צדדי של 4 מטר. לפי תכנית המיתאר מותר לבנות מרפסת בקו בנין צדדי כך שלא תעבור יותר ממטר את קו הבנין הצדדי. בבקשה שהוצעה מגיעים ל-2.1 מטר בגבול החלקה, דבר שמהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר את הבקשה בהליך של היתר בניה. כמו כן מציין מר ברנדס שהדירה לא מנותקת לחלוטין מהקרקע ישנו מדרגות שמאפשרות גישה לגינה.

מר [REDACTED] מציין כי המדרגות לא שייכות לו והוא מתגורר בקומה השנייה.
הצדדים יצאו מאולם הישיבות.

מר כהן מאחר מדבור בבקשה המהווה סטיה ניכרת מקו בנין ממליץ לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה.

מחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מנימוק הועדה המקומית מאחר והבקשה מהווה סטיה ניכרת בקו בנין צדדי.

2. יב - 3307 - ערר [REDACTED] על החלטת רשות הרישוי המקומית מיום 10/7/90 בגין בקשתם להרחבת תוספת קיימת ושינויים - גוש 173 - חלקה 36,118 - רח' בן גמלא יהושע שכ' גונן ו' (תיק בנ/89/364.1) תב"ע 3232

הצדדים הוזמנו לשעה 10.20

החלטת רשות הרישוי המקומית בישיבתה מיום 10/7/90:

לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת בקו בנין וכן כוללת בניה מחוץ לגבולות החלקה בתחום שטח ציבורי.

מר כהן מציג את הבקשה. ברח' בן גמלא יהושע בשכ' קטמון מבקשים להרחבת תוספת קיימת וביצוע שינויים.
הועדה המקומית דחתה את הבקשה מאחר והמבקש בנה בסטיה ניכרת בקווי הבנין ופלט לשטח ציבורי.

בפני הועדה הופיעו נציג הועדה המקומית מר גדי ברנדס.
העורך מר קטן רמי לא הופיע בפני הועדה.

בשלב זה מר כהן מקריא את כתב הערר של מר [REDACTED] מתאריך 10.8.90

מר ברנדס מציין כי הבניה בצד המערבי חורגת מגבולות החלקה והבניה בצד הדרום מזרחי חורגת מכו בנין קדמי לכן לא ניתן לאשר את הבקשה.

מר סויסה מה גובה החריגה?

מר ברנדס משיב לשאלת מר סויסה שהחריגה בערך מטר. מציין כי זו חריגה מטבר לכביש שניתן לאשר אותה ולכן ממליצים לדחות את הבקשה.

הצדדים יצאו מאולם הישיבות.

מר כהן ממליץ לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מאחר והבקשה מהווה סטיה ניכרת.

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מנימוקי הועדה המקומית - מאחר והבקשה מהווה סטיה ניכרת בקו בנין.

3. יב - 11039 - ערר [REDACTED] על החלטת רשות הרישוי המקומית מיום 31.5.90 בגין בקשתו לתוספת גג רעפים - גוש 438 - חלקה 53 - רח' הסביון עיר גנים (תיק בנ/79/677.2)
המשך דיון מתאריך 30.10.90

בן יעקב מציין כי בתאריך ה-30.10.90 הועדה המחוזית דנה בבקשה להיתר והחליטה לא לאשר את הבקשה לתוספת גג רעפים מאחר ומהווה פגיעה ארכטקטונית. הועדה תמך נכונה לדון בבקשה להיתר הכוללת פתרון כולל לכל תוספות הבניה בבנין.

בן יעקב מציין כי עתה הנישו תכנית חדשה אשר כוללת פתרון כולל לכל תוספות הבניה בבנין.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר הכולל פתרון לכל תוספות הבניה בבנין.

כ" בטבת תשנ"א
6 ינואר 1991

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ובניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדה משנה מחוזית לעררים לשיבתה מס' 15
שהתקיימה ביום ג' כד' בכסלו תשנ"א (11.12.90)
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:

י. לוי	-	מ"מ נציג שר המשפטים
ק. רוזנקוביץ	-	נציג עיריית ירושלים
ש. דרעי	-	נציג עיריית ירושלים

נכחו:

ש.ז. זוננפלד	-	מ"מ נציג עיריית ירושלים
י. ברנדס	-	מנהל אגף הרישוי
י. יניב	-	יועץ לאיכות הסביבה
ד. קפמן	-	נציג עיריית ירושלים

יב - 10873 - ערר יוסף הראש ובית חינוך עיוורונים על החלטת ועדה, משנה מקומית מיום 4.6.90 בגין בקשת אדלר ישראל ובניו לבנין חדש - גוש 138 - חלקה 127 - רח' שדרות הרצל - שכ' קריית משה (חיק בנ' 89/378) תב"ע 2055 א"א

הצדדים הוזמנו לשעה 10:40

החלטת הועדה המקומית בשיבתה מיום 4.6.90:

- א. לקבל בחלקה את ההתנגדות שהתווספה לנושא השביל, דוחבו, מיקומו, וזיקת הנאה לציבור לבנין, ולדווש מהיזמים כי שביל הגישה החדש יהיה ברוחב שביל הגישה הקודם וללא פיתולים.
- ב. לדחות את ההתנגדות שהתווספה לנושא ההקלות באחוזי הבניה התכנית מוצעת בהתאם לנספח ביוני של תכנית מאושרת והצורך בתוספת אחוזי הבניה נובע אך ורק משימת חינוכו השטחים שהשתנתה.
- ג. לדחות את ההתנגדות בנושא גובה הבניה, השינוי בגובה היא מזערי ונובע משיפור הנדרש בקומת העמודים המפולשת.
- ד. לאשר את הבקשה להקמת בנין חדש כמוצג ובתנאים הבאים:
 1. השביל החדש להולכי הרגל יהיה ברוחב השביל הקודם עם זיקת הנאה לציבור כקבוע בתכנית.
 2. יש להכין תכנית חלוקה לצורכי רישום.
 3. יש התקנת חלונות בטלי זכוכית יחידה של 6 מ"מ (עם איטום כנדרש), למשל התקנת הזכוכית בתוך פרופילי נאופרן ואיטום החיבור למשקוף בפסים של גומי רק, או בהתאם לדרישות היועץ האקוסטי ששטחם הכולל של החלונות אינו עולה על 13% משטח הקיר החיצוני.
 4. יש להכין תשתית דירתית להתקנת מזגני אוויר.
 5. פיתוח השטח יהיה בהתאם לנספח מס' 1 המפרט את הפיתוח הגנני לרבות נטיעות טיפול בקומת העמודים המפולשת וכיוצא"ב.
 6. השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קווים אלכסוניים על רקע התשריט, הוא שטח עם זכויות מעבר חופשי לציבור.
 7. המעבר הקיים בשטח והמחבר את שד הרצל עם רח' הרב מימון יועתק למקום המסומן בתשריט. הואי יישאר פתוח לשימוש הציבור (בתלי מוצב בזמן ובשימוש) ותרשם על כן הערת אזהרה בספר המקרקעין ע"י יו"ר הועדה המקומית ועל ידי בעל זכויות בניה בשטח, תנאי זה הוא תנאי מתנאי היתרי הבניה.
 8. המעבר הכולל את התשתית, התיטול והניקוז יבוצע על ידי ועל חשבון בעלי זכויות בניה בשטח, לפי הוראותיהם ולהנחת דעתם של מהנדס העיר ומנהל המחלקה לשירותי הנדסה.
 9. חלוקה הקונה ושומפת של המעבר יבוצע ע"י ועדה בעלי הזכויות במקרקעין.
 10. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
 11. פיתוח האבן יהיה מובנה, חלמיש, ולא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת.
 12. אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה, והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
 13. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארבות).
 14. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
 15. טימק הפתחים בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 13 ס"מ לפחות.
 16. הגדר היבנה מאבן 3-5 דבבי אבן לפחות, עם אבני פינה כו"כ ובסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה וטוביה חמי או חלש ש"י.
 17. אבן הסנדקד (קופינג) במטקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 9 ס"מ לפחות, ובסיתות זהה לסיתות המטקה או הגדר.
 18. לא תותר סגירת מרפסות אלא בסגנון הקיים או במתנה וזכוכית בלבד, או בעל וזכוכית בלבד.

19. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן, או בגוון האבן במקרה של חוספות ע"ג בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.
20. יש לתאם עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המאר).
21. אישור המקלט ע"י הג"א.
22. אישור החניה ע"י אגף התנועה.
23. רישום הערת אזהרה בספרי האחזה.
24. תשלום היטל השבחה.
25. תשלום אגרת מים.
26. תשלום היטל ביוב.
27. אישור מכבי אש.
28. תשלום למכון התקנים עבור בדיקת בטונים.
29. חישוב סטטי והצהרת מהנדס.
30. אישור מקום מתקן אשפה ע"י המחלקה לתברואה.
31. אישור תוכנית הפיתוח עקירת עצים ע"י המחלקה לשפ"ע.
32. אישור אגף העתיקות.
33. אישור אגף הדרכים.
34. תשלום אגרת פינוי פסולת חפירה.

בן-יעקב מציג את הבקשה מציין כי בשדרות הרצל מבקשים להקים בנין חדש. היה דיון בוועדה המחוזית ואושר ההיתר לבנית בנין חדש. היתה בעיה של חישוב שטחים היו אומורים לכלול את המדרגות באחוזי הבניה על פי החלטת הועדה פירסמו הקלה של 6% באחוזי בניה והקלה בגובה הבנין. לאור הפרסום היו התנגדות והועדה המקומית דחתה אותן. הוגש ערר ע"י בית חינוך עיוורים וע"י יוסף הרוש המתגורר ברח' בן מימון הם מתנגדים למעשה לבנית הבנין כולו אך פורמאלית מתנגדים להקלה.

בפני הועדה הופיעו נציג הועדה המקומית מר ברנדס גדי העוררים יוסף הרוש ומנהל בית חינוך עיוורים מר חיים רשפבק המבקש מר אדלר וב"כ עו"ד חתוכה ונציגי משרד גוטמן אדריכלים.

מר יוסף הרוש מציין כי מתנגד לחריגה המבוקשת מאחר ולדעתו החריגה היא תוספת חטא על פשע כוון שהחטא הראשון שהחליטו לבנות לגובה וכעת מבקשים תוספת בניה לגובה. במקום לבנות לבנות אפשר לבנות עוד 60-70 סמ' לפי הבקשה וכך יפתרו הבעיות.

מר ברנדס מציין כי הפרסום כפי שמוצע בא לפתור בעיה טכנית. הבנינים במתכונת המוצעת היום לאישור אושרו במסגרת תוכנית בנין ערים אך התכנית לא חזתה שבשלב מסוים ישנו את שיטת חישוב שטחי הבניה ועל כן הובאה הבקשה לאישור הועדה המקומית, היה קושי לעמוד במסגרת השטחים שהוגדרו בתכנית ולא במסגרת הבינוי. הבינוי עצמו הוא למעשה אותו בינוי שאושר במסגרת תוכנית בנין ערים אך בגלל שינוי שיטת החישוב נוצר מצב שלא ניתן לאשר את כל השטח. למעשה אושר הבנין בהורדה של קומה אחת כדי שיעמוד במסגרת השטחים שנקבעו בתכנית והקומה הנוספת היא למעשה קומה שאושרה במסגרת תכנית בנין ערים אך באה לאישור במסגרת הקלה. לכן אין פה שוני בבקשה המוצעת ממה שהועדות התכוונו לאשר מלכתחילה וממה שהופקד מהתנגדות הציבור בשעתו לכן רואה את הדבר כתיקון טכני של דבר מעוות שהיה בתכנית ולא כמשהוא חדש שבא להוסיף תוספת על דבר קיים.

מר יורם ממשד גוטמן מציין כי בתכנית גובה שתי הקומות התחתונות הן של 2.20 מ' נטו. לא נלקח בחשבון עובי התקרה הקונסטרוקטיבית וצורת האינסטלציה ולכן ההפרש בגובה הבנין. מציין כי נבדקה האפשרות להתחפר כלפי מטה אך מטעמים טכניים אי אפשר כוון שיש שיפוע של 12% ברמפה במידה ויתחפרו עוד 60 סמ' מגדילים את השיפוע והתכנית לא תעבור את אישור גורמי התנועה כמו כן פיזית לא יהיה ניתן לרדת עם רכב.

מר יוסף הרוש מצוין כי בניה למנדלים השונים באזור מקלקל את אופי השכונה כמו כן מצוין כי הוספת 60 סמ' זה מקל על המבצעים אך פירוט ניתן לעשות זאת.

מר חיים רשפסק מצוין כי הוא המנהל הכללי בבית חינוך עוורים וכי ניסח מכתב את הערעור שלו במפורט אך צוין נקודות חשובות. מצוין כי בשביל המוסד הבניה כולה והחריגה בעיקר זה ענין של שינוי איכות החיים של העוורים. ישנו שביל הקיים למעלה מ-30 שנה אורכו 48 מטר ורוחבו 2.80 מ' אומנם יש התחייבות לשביל חילופי אך זה לא יהיה אותו דבר מכמה סיבות. ראשית השביל החילופי יהיה משופט ולא יהיה שביל רצוף אלא יהיו בו מדרגות שזה מכשול לעוורים כמו כן איננו בטוח שהרוחב של 2.80 מ' ישאר וזה משמעותי לגבי הליכה עם בלב של עוור, התמצאות עם המקל ועם כל מה שקשור בחיים של העוורים. הבנינים נבנים בצד מזרח כך שיחסמו את האור במשך כל היום ויש לכך משמעות לגבי התמצאות העוורים בתוך המוסד.

לעיוור לטיחים יש שרידים של אור וצל וההסתרה של האור תגרום לו בלבול, בתוך המוסד כל החיים שלו משתבשים בתוך הקמפוס הגדול. שטח המוסד גדול מאוד. יש פנימיה בגין ב"ס מבנה ספורט וכל השטח הנ"ל עומד להיות מוסתר ולשבש את איכות החיים של העוורים. השינויים הם דרסטיים להיות מוסתר ולשבש את איכות החיים של העוורים. השינויים הם דרסטיים לגבי שינוי איכות החיים שלהם ולכן יש להתחשב בנתון זה שהוא בסיסי ביותר.

מר רשפסק מבקש לדחות את הבקשה לחריגה כיוון שהמשמעות היא עצומה לגבי התפקוד והחיים של העוורים לא רק לאלה שגרים במוסד אלא גם לאלה שבאים ומקבלים שירותים מחוץ למוסד ויש רבים באלה מאחר והמוסד לא מתפקד רק בב"ס ופנימיה אלא גם במרכז קהילתי לעוורים. החריגה תגרום נזק ושיבושים לאוכלוסייה גדולה של עוורים שזו אוכלוסייה חלשה ביותר שזקוקה לעזרה וטיפול מצד הציבור.

מר ברנדס מצוין כי הטענות שנשטפו ע"י המנהל הכללי של בית חינוך עוורים מביאות למעשה את כל ההתנגדויות שיש להם מעצם הבניה במגרש שהיא בחזית, בשטח שמפריד בינם לבין שדרות הרצל וראוי היה שהטענות האלה יטענו במועד שבו הופקדה ואושרה תכנית. אך מבין שהדבר הזה לא הובא לידעתם ולכן לא ניצלו את זכותם ולכן מנסה את זכותו היום לטעון את טענותיו.

אך מר ברנדס טוען כי היום הדיון הוא לגבי הקלה שפורסמה לגבי שני נושאים לנושא קומה נוספת לבנין שהקומה היא למעשה לא קומה נוספת אלא זהו ענין טכני שנוגע לאפשרות למצות זכויות בניה שנקבעו מלכתחילה בתכנית בגין ערים כפי שהיא אושרה ונושא זה הסביר בתחילה בדיון... ולאשר את נפח הבנין ואת מספר הקומות של הבנין כפי שאושרו בנפסחי הבינוי שמהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. בחריגה נוספת של 60 סמ' שנובעת מקשים טכניים לבנות את הקומות בגובה שנקבע בתכנית.

מר ברנדס מצוין כי הוספת של 60 סמ' על בנין גבוה בן 8 קומות זהו דבר זניח ולכן הועדד המקומית לא יכולה את ההתנגדויות, הבקשה עצמה חופפת לנפסחי הבינוי של התכנית למעט 60 סמ'. לגבי נושא השביל הועדה קבעה כי רוחב השביל לא יפחת ממה שנקבע בתכנית וגם לא יפחת על מנת למנוע בלבול וסבל למי שמשתמש בשביל זה.

מר אדלר ראשית מצוין כי לא מדובר בחריגה אלא בהקלה. כמו כן מצוין שהבנינים של בית חינוך עוורים עומדים עם הקיר ולכן אין הסתרה של שמש ושל אור. לכן לטענות של המנהל הכללי של בית חינוך עוורים אין כל מקום. בצד האחרון של הבנין ישנו כביש גישה לנת לעוורים ואין בו סכנה.

עו"ד חגית מצוין כי הליך ההקלה הוא הליך שהוגש ע"י הועדה המחוזית בדיון הקודם שנעצר.

עו"ד חגית מביא פסיק דיון הקומה למקרה הנדון. בבג"ץ שהוגש נגד שירות נתינה קבע השופט כסול: לפני שאסכים עלי ההחלטות לטענת עו"ד קירל, שהטענות זכאיות לנביל לפחות את

(פרוטוקול מחוזית 11.12.1991)

ההקלות המקסימליות שהועדה המקומית מוסמכת לתת לה. בישיבה האחרונה נמסר לנו שהועדה המקומית עומדת להתכנס ובפניה תובא הצעה, לאשר הקלות מקסימליות, וניתן היה להבין שקיים וסביר שההצעה תאושר. בינתיים לא נתקבלה הודעה אם אמנם אושרה ההצעה הנ"ל, אך ברצוני לציין, שיש כאן נסיבות מיוחדות. העותרת נקלעה לענין זה בחקופה מעבר, בין חקופה של שנים שבה היו מאשרים בנחיה חכנית בניה עם סטיות ניכרות בחכנית המתאר, לבין התקופה החדשה שבה עלתה על הפרק שאלת איסור התרת סטיה ניכרת כזו על ידי אי הפעלת מרפסות בחישוב אחוזי הבניה. לכן נראה לי שמבחינת עשויות צדק אלמנטרי, הגיע הזמן לתת לעותרת את ההקלות המקסימליות במסגרת החוק".

מר רשפסק מציין כי לגבי הקירות שמר אדלר טען שאין הסתרה של שמש עובדה זו איננה נכונה כיוון שיש מפרצים וישנם חלונות לכן אכן תהיה הסתרה של אור דבר שישבש את כל ההתמצאות ואת כל החיים של העיוורים בקמפוס.

הצדדים יצאו מאולם הישיבות.

מר קפמן מציין כי מדובר על הבדל בין 7 קומות ל-8 קומות תוספת של קומה והטענות מהייחסות לבניה בכלל.

הוחלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה מנימוקים שפורטו בהחלטת הועדה המקומית.

יב - 11108 - ערר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית מיום 30/7/90 בגין בקשתם להוספת מרפסת - גוש 588 - רח' מרגלית - שב גילה (חיק בנ/90/412) תכ"ע 4110
הצדדים הוזמנו לשעה 11.00.

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 10/7/90:
לדחות את הבקשה לאור החלטת הועדה המחוזית על קביעת הוראות לפי סטיוף 78 לפיהם לא ינתנו היתרי בניה למרפסות עד להפקדת תוכנית 4110.

גב' חפץ מציגה את הבקשה. בשכונת גילה מבקשים להבליט 6 מרפסות לשלוש דירות בקומה א' שפונות לכיוון דרום. המרפסות מעל עמודים. הועדה המקומית דחתה את הבקשה מאחר והחלטת הועדה המחוזית היתה שלא ינתנו היתרי בניה למרפסות עד להפקדת תוכנית מס' 4110.

בפני הועדה הופיעו מר גדי ברנדס נציג הועדה המקומית והעוררת כרמלה נחום.

גב' [REDACTED] מציינת כי הבקשה לבנות מרפסת היא בעקבות כך שלפני 3 שנים אושרה מרפסת לשכנה בבנין וכעת מטונינים 3 שכנים לבנות מרפסת לפי אותה חכנית.

מר ברנדס מציין כי הועדה המקומית מנועה לאשר מרפסות בגילה מאחר והועדה המחוזית קבעה תנאים לפי סטיוף 78 שאוסרים מתן הוספות למרפסות עד להפקדת תוכנית כללית לשכונה.

גב' [REDACTED] מציינת כי דיברה עם אדריכל גמליאל והוא הפנה אותה לעירייה כאשר דיברה עם העירייה הפנו אותה לועדה המחוזית.

מר סייסק מסביר את תשובתו של מר ברנדס שנית ומציין שהחלטת הועדה המחוזית של יאשרו מרפסות או הוספות בניה בגילה עד שתובן ותוקמד תכנית כוללת לשכונה.

גב' [REDACTED] מיינהלת השכונה טוענת שהכיוון תוכנית ועכשיו האישור חלוי בועדה

המחוזית מציינת כי המרפסת וחוצה מאחורי לחלון בבניין 77 לבנון ושהילדים יוכלו לשבת בחוץ. כמו כן מציינת שבניין המרפסת ע"י שכנה אחת 77 מכסה את הבניין ובמידה וכל השכנים יבנו הבניין יקבל מראה יפה יותר.

הצדדים יצאו מאולם הישיבות

1

מר סניטס מציינת כי מאחר והחלטת הועדה המחוזית הוחלט להורוה לוועדה המקומית לפרסם הודעה על פי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית הרחבה דיוור בשכונות גילה ולקבוע תנאים לפי סעיף 78 לחוק לפיהם לא ינתנו היתרי בניה להרחבות דירות ומרפסות לא ניתן לאשר את הבקשה.

הוחלט לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מאחר והועדה מנועה לאשר בניה מרפסות בשכונות גילה עקב קביעת תנאים עפ"י סעיף 78 לחוק.

יב - 11087 - ערר [REDACTED] על החלטה ועת משנה מקומית מיום 50.7.90 בגין בקשתו לבנות מרפסת סוכך - רח' אשכולי - שכ. רמות (תיק 90/438/ב) הצדדים הוצגו לשעה 11.20

החלטת הועדה המקומית ביום 50.7.90:
לדחות את הבקשה מאחר ומדובר על מרפסת בודדת על רכוש משותף מבחינה אדריכלית הפתרון לא מתאים לאדריכלות הבניין.

גב' סניטס מציינת את הבקשה בשכונת רמות מבקשים לבנות מרפסת סוכך בקומת קרקע בחזית דרומית של בניין קיים. הועדה המקומית דחתה את הבקשה מאחר והמרפסת מונעת על רכוש משותף וכמו כן תוספת המרפסת מהווה פגיעה מבחינה אדריכלית.

בפני הועדה הופיעו גב' [REDACTED] הועדה המקומית מר 4. ברנדס העורך מר [REDACTED] בנו [REDACTED]

מציינת כי יש לו הבניה לבניה מרפסת בשכונת רמות והועדה המקומית דחתה את הבקשה מאחר ומדובר ברכוש משותף. מועד שהיה אדריכל במקום והוא ציין שאין פגיעה בבניין אלא להיפך בניה המרפסת תסייע לצורה הבניה. המרפסת מונעת על רכוש משותף ויש להבנות מרפסת ע"י ושנאת חיים.

מר ברנדס מציינת שכאשר הועדה הבקשה ביקשו את הסכמת השכנים התגבשה הסכמה רק מחלק השכנים והתקבלו התנגדויות מ-7 דירים הבניה. ישנם בבניה 30 דירות בהחלטה התקבלה הסכמה מ-5 דירים ולאחר מכן התקבלו התנגדויות מ-7 דירים. הבקשה הועברה לדעת של אגף התכנון שהסתייג מהבקשה מאחר והבקשה מהווה פגיעה אדריכלית. כמו כן מר ברנדס מציינת כי המבקש יכול ליצור גישה ישירה מהדירה שלו לגינה ושתמש בה כדורון שהמרחק בין הרצפה של הדירה למפלס החצר הוא כ-50 סמ' מרחק לא גדול. במידה ולא התקבלו התנגדויות האדריכלים והתנגדויות לגבי המרחק למפלס החצר עומדת העובדה שישנם 9 דירים שתנגדויות לבניה המרפסת יש לשקלל גם יתרון לאשר את הבקשה מבלי לשמוע את השכנים.

מציינת כי יש 3 מתנגדים ודא 9. יש כחל של שכנים שחתמו 144 הבניה בגלל דירת ע"י בגלל ישנה שנאת חיים בין השכנים ובניה מאז שהועברו דיוור בבניה.

מר סניטס פונה לעו"ד מדינת לא יעזיב סוכך בבניה ובניה מרפסת

משוב דשאלה של מר סניטס כי כל השכנים י. ים בבניה סניטס ואין להם מלגים וכמו כן מציינת מרפסת כמו שבסיומה שניה בבניה

מחפסת.

הצדדים יצאו מאולם הישיבות

וערכה הצבעה לד"ר קבלת הערר או דחייתו

בעד 2

נגד 1

החלטת ברב קולות לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מאחר ותוספת הבניה מהווה פגיעה ארכיטקטונית.

4.

יב - 11069 - ערר עו"ד יורם ברסלע בשם [REDACTED] על החלטת ועדת משנה מקומית מיום 18/6/90 בגין בקשתו של [REDACTED] לתוספת בניה - שכן המושבה הגרמנית ת"כ ב"ב/88/888
הצדדים הוזמנו לשעה 11.40

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 18/6/90:

- א. לדחות את ההתנגדות שהתירחה לעצם בנית התוספת ולגג הרעפים מאחר ואינה רלוונטית לנושא הפרסום ותקופת הקומה אושרה בהליך של ערר בוועדה המחוזית החלטתה היא הקובעת.
 - ב. לדחות את ההתנגדות שהתירחה למיקום המקלט מאחר והועדה שובנסה שמיקומו המוצע הוא מתאם ביותר מבחינת הנושאות אליו, והסחנה פוגע בגיונות הקווימות, כמו כן המקלט - אשר הג"א דרשה הקמתו - מיועד לשרת את כלל דיירי הבית לרבות המתנגדים.
 - ג. לאשר את הבקשה להקמת המקלט במיקום המוצע ובתנאי מהבאים:
 1. משטח ההניה שמעל למקלט זה יהיה בלתי מקורה.
 2. יש להגיש חישוב סטטי והצהרת מהנדס.
- אישור מכון התקנים
אישור מחלקת המים

הורך מסדר היום לבקשת העוררים והמבקשים.

5.

יב - 11139 - ערר יוסי אלקלעי בשם דיירי הבנין על החלטת הועדה המקומית מיום 14/3/90 בגין בקשתם לתוספת בניה - גוש 209 - חלקה 35 - שכן תלפיות מזרח (ת"כ ב"ב/89/1038)
הצדדים הוזמנו לשעה 12.15

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 14/3/90:

לדחות את הבקשה המהווה סטייה ניכרת מבינוי מאושר, פגיעה ארכיטקטונית ופגיעה בפרטיות דיירי הבנינים הסמוכים.

גב' צרפתי מציגה את הבקשה בשכונת ארמון הנציב מבוקש אשר כניסה לבנין קיים מהבנין העליון כדי שתהיה גישה לדיירים להגיע לבנין מבלי לעלות מדרגות רבות. אורך הגשר 13 מטר ומבטאים שני עמודי בטון.

בפני הועדה הופיעו נציג הועדה המקומית מר ג. ברנדס, אדריכל יוסי אלקלעי, השכנים בן לולו יטקב וגב' חיה איזטה.

מר אלקלעי מציין כי התחילך נמשך כבר למעלה משנה, בגלל סיבה שהחיק הלך לאיבוד בוועדה המקומית לאחר הגשת הערר. טוען שהגיש את הערר באפריל ומאחר (החיק הלך לאיבוד הטיפול התעכב ונמשך בשנתיים זו הערה טכנית ראשונה. מציין שהבקשה נערכה אחרי התייעצות עם המחלקה לתכנון עיר, מיוזמת תלפיות מזרח ועם מינהל מרקטני ישראל.

מאחר ועיריית ירושלים ומהנדס העיר דנו את הבקשה בגלל סיכור של פגיעה בבינוי מאושר, פגיעה באינטיםיות של הדירות ובגלל פגיעה ארכטקטונית בגישור ערך כועדה המחוזית.
מבחינה פגיעה בבינוי ישנה בעיה שהגשר עובר מעל איזור חרוך שנקרא לחלק מהחלקה שבה נמצא כל המבנה מס' 205.

בשלב זה הציג מר אלקלעי בפני הועדה תמונות פנורמיות של הבקשה. בזמן עריכת הבקשה התייעצתי עם מר גדי ברנדס ועם האדריכל הממונה על האזור. החשבה לא היתה חד משמעית. תשובה אחת היתה שיש לשנות את התב"ע כדי לאשר את בנית הגשר תשובה אחרת היתה שיהיה צורך בפרטים הבקשה ותשובה שלישית היתה שיתכן והבקשה כפי שהיא תטובר בועדה מאחר וזהו מקרה ייחודי. מבחינה אינטיםיות של הדירות ופגיעה ארכטקטונית מצוין כי בדק איפציות שונות לבנית הגשר כאשר לקח בחשבון ביוונים של חדרי המגורים של יחיד הבנינים, מבחינה חקיקת הדירות קיבלו את החלטות הדירות האחרים להסכמת הבניה. מצוין כי בדק אפשרות לעשו תוואי קצר יותר אך במידה והתוואי היה קצר הקוים של הגשר היו נצמדים יותר מדי לבנין לכן החליט לעשות תוואי שהוא מתאחד איכשהו עם קווי הבנין ובאמת תהיה פגיעה מינמלית.

החלק שנמצא מתחת לגשר, זה החלק של גיזון שהוא לא גיזון פטיל. הוא גיזון שהוא נמצא בטופוגרפיה השטה, זה גיזון מה שנקרא שנהבים ממנו, ולמעשה בפועל הוא די מתמלא שם לכלוך. זה לא גיזון שיושבים שם, זה גיזון בגלל טופוגרפיה שלו הוא גיזון של מראה בלבד. כך שמעבר גשר בגובה מסוים מעל הגיזון הזה, הוא לא יוצא מן תחושה פסיכולוגית כבדה שאנשים יושבים מתחת ועוברים מעל הגשר.

בהתייעצות עם מחלקת חבנין העיר, וצבי מריאל לסרי שהותה האדריכלות האחריות, ולאתר מכן האדון אהוד בן חורון, עם שניהם היה בשטח, לא היו בדקנו את האפשרויות, ואז הם יעצו לי, אם אתה מגיש את הגשר הזה, תגיש אותו בלי עמודים, או לפחות עם שני עמודים בלבד, כך שהוא יהיה די נקי, שלא יהיו עמודים גבוהים מדי שמפגזים שם על כך החתך, וזה מה שעשינו. עד כאן הבורה שאני הושגה את התכנון.

לאחר ההתנגדות אני נאלצתי לשלול קצת מן התכנון והבניה, ונראה לי שהבנין עצמו הוא הבנין החרוז ביותר בסביבה שם, מבחינה הנושית שלו להכבישים הסמוכים עד הכניסה הראשית, ולפי דעתי, אני לא עו"ד, אני רוצה להציג את זה בתור בנין שהוא חורז מבחינה חקיקת כלפי חוק התכנון והבניה. מה שקורה, הנושית לכניסה לבנין היא מיזבון שני לחובות, רחוב המחתרות ורחוב שלמה בן יסא, וריאום את זה קצת בפנורמה שאני הצגתי לפני אדוני. הנושית מרחוב המחתרות עד הכניסה הראשית של הבנין מתבצעת בעזרת 70 מדרגות, ואותו רוב גם מרחוב שלמה בן יסא 70-62 מדרגות שנספרו על ידי. כלומר, זה אימד שבממוצע של גובה בן 3.5 עד 4 קומות קומות לספס.

אני בדקתי בחוק התכנון והבניה, ורציתי לדאוג אם הבנין הזה בסבי צריך שתהיה לו מעלית, כי הבנין הזה גבוה בדי מעלית, ועד כמה שאני יודע באופן כללי, זה בנין של 4 קומות, שמתחייבת שתהיה מעלית. יש לפני אדוני שם את המסמכים, אני הוצאתי ממש העתקים מחוק התכנון והבניה, כך מס' 1. חוק התכנון והבניה מס' 158/א אימרי:

"חובת ההקנה מעלית והגדרותיה", "כל בנין גבוה תחוק מעלית לנשיאת אדם, ולא יותן היתר לבניה בנין גבוה שאין בו תוא המכיל התקנות מעלית באמור", הלכתי וחפשתי מהו בנין גבוה, ואין בדי מס' 3 מס' 158/א בנין גבוה הוא בנין אשר גובה המפלס של היצפה קומת העליונה מעל מפלס הכניסה הקובע ה לבנין שיהיה עליו 12 מ',

במקרה שלנו זה בנין בן 4.5 קומות, שגובה היצפה העליונה הוא 12 מ' של 12 מ' מעל מפלס הכניסה הישנה.

אני הדבתי וחפשתי גם מה הכניסה התבצעה, בעמוד מס' 3 כתיב הכניסה לבעה לבנין, הכניסה הראשית לדירת הבנין שבו היא נמצאת, אשר מפלס היצפה אינו שווה ל-1.20 מעל פני הקרקע, והגישו אליה גוף ביטחונות מדרגות או גשר בן 10 מ' אשר מפלס החוב, בהתאם לחוק ישראלי בן 1958, יש עוד סעיף במעמד 64, מבני מדרגות חיצוניות, לא הבנתי מעט מה חוק

המובילה לכניסה ראשית בבנין, אלא אם התקיימו לגביה תנאים אלה: גובהו של מפלס הכניסה האמורה מעל פני הקרקע הסופיים הגובלים אינו עולה על 4 מ'. יש פה קצה בעיה מהו מפלס הקרקע הגובלים עם קו הקרקע היכן שהבנין נוגע בבנין, או הכניסה מהרחוב.

המצב בפועל הוא כזה, שכרגע כדי להגיע מאחד הרחובות לבנין, עולים בסביבות בן 9.30 עד 10.50 מ' ממפלס הרחובות. זה אומר שאדון בן לולו והגב אוזטה שהם באמת הנציגים של הועדה צריכים לטפס במוצט 7 עד 8 קומות ממפלס הרחוב. כלומר, מבחינה חוקית לפי דעתי הבנין הוא גבוה ואין בו מעלה, זה א. הוץ מזה מפלס הכניסה נמצא עם ממפלס הרחוב בגבהים של 9.30 ו-10.50 מ' ונראה לי שיש פה סתירה לחוק התכנון הבניה.

הבקשה שאני מבקש, היא למעשה מהברת מרחוב עלי, מרחוב המחרות עם גשר בעזרת 13 מדרגות, מתחברת לגג.

בהתייחסות עם המחלקה לתכנון עיר אני הצבתי את הנשר בצורה כזאת שהוא יהיה מינמלי מבחינת התפיסה של הנוף שלו, מטוב עם אבן ועם הפסקות לאורכו, משום שזה גשר של 13 מ' עם תאורה שלא תהיה בצד העליון, אלא תאורה שתהיה תבונה בתוך המעקות. לקחתי בחשבון מפגע מסויים, אבל נראה לי שהתכנון שנעשה בזמנו ואושר על ידי עיריית ירושלים, על ידי כל המוסדות, הוא תכנון שבמלים עדינות הוא נגד את החוק, משום כן אני דורש ומבקש לאשר את הבקשה.

מר ברנדס מציין כי ניתן לקבל את הטענות שהועלו לגבי הקושי להגיע לדירות של הבנין ומערכת המדרגות והנגישות הקשה לדירות. בעיריית ירושלים היה היסוס לגבי הבקשה כיון שמצד אחד קיים הצורך בגשר מצד שני גשר בממדים שהוצגו, באורך כזה ובתנוחה כזאת יחסית לבנינים אחרים ובניגוד לנספח בינוי מאושר של תכנית מהווה אלמנט חריג שקשה לקבל אותו. יתכן והבקשה אינה צריכה לעבור בהליך רגיל של היתרי בניה אלא לעבור בהליך של הפקדת תכנית או הליך של הקלה. אך השאלה המתעדרת אם במסגרת הליך של הקלה הבקשה הזו לא נכנסת לתחומי שינוי פני הסביבה ואז הבקשה הופכת לסטייה ניכרת ולא ניתן לאשר אותה בהליך של פרסום. לכן יש להחליט מהו ההליך הראוי שיש לנקוט במקרה זה. לדעת מר ברנדס הליך של פרסום הקלה הוא פחות נוח למבקשים ויותר נוח לוועדה לפתור את הבעיה מבחינה תכנונית לכן עדיף הליך של פרסום על הליך של הפקדת תכנית.

מר אלכסנדר מציין כי בדק אפשרויות אחרות להתקן מעלית אינה אפשרויות מבחינה טכנית בזמן עליבת הבקשה התייעצנו עם אדריכלית השכונה גב נעמי זיכר ועם היועצים שלה והם המליצו לאשר את הבקשה ולא היתה להם התנגדות כמו כן לא היתה התנגדות מצד מינהל מקרקעי ישראל וחברת שויכין עובדים. מציין כי לדירויים הבנין יש בעיה חמורה למכור את הדירה ובמיוחד לוגר בדירה לעיתים אינם הולכים לבית כנסת בגלל הקושי לעלות ולרדת. הגשר למעשה יכול לשמש למס מבנים, הבנין שטענו מדובר הוא הגובה ביותר מניעים אליו ע"י 70 מדרגות דבר שהינו חריג.

הצדדים יצאו מהאולם.

מר סויסה ממליץ לצאת לשטח ולבדוק את הבקשה.

הנחלט: לדחות את ההכרעה עד לבדיקת הבקשה בשטח.

6 ינואר 1991
כ" בטבת תשנ"א

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מזכירות ישראל

הועדה למגורים
מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה לבניה למגורים משיבתה
מס' 13 שהתקיימה ביום ה' יס בכסלו תשנ"א (6.12.90)
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:

מ. אדר	-	נציג מ.מ.י
מ. כהן	-	נאמכן המחוז
ש. כהן	-	נציג משרד השיכון
מ. נקמן	-	נציג שר החברה
א. תייר	-	מהנדס העיר

נכחו:

א. בר	-	מחלקת מהנדס העיר
א. ברזקי	-	מחלקת מהנדס העיר
ל. המרמן	-	מ"מ נציג מ.מ.י.
ד. ויסקינד	-	מחלקת מהנדס העיר
א. כהן	-	מ"מ נציג שר השיכון
הרב מ. סורוש	-	חבר מועצת העיר
ת. רוז	-	יועצת משפטית

נעדרו:

פ. ברויד	-	יועץ מטעם איגוד האדריכלים
ע. הרמן	-	נציג שר הביטחון
ג. יניב	-	יועץ סביבתי
א. כהילה	-	סגן ראש עיריית ירושלים
מ. קולק	-	ראש עיריית ירושלים
נציג הולק"ח	-	

1. תכנית מס' 1998 א - תכנית קמאר לשכונת מנחת החדשה

הנהלת:

- א. לקבל את התנגדות יצחק אטיאס ולתקן את מיקום הגבול בין מגרשים מס' 46-47.
- ב. לדחות את התנגדות דוד שטרן ודעימתו מאחר והשטח לבנין ציבורי ייעוד לשרת הן את תושבי-ט בגלעין הכפר והן את תושבי-ט החדשים.
- ג. לדחות את התנגדות עו"ד פרלמן בשם מר מרק ניהוד מאחר ואין פגיעה בטח"כ השטח שהוחכו לו ט"י מינהל מקרקעי ישראל, טפ"י הגבולות שנמסרו ט"י המינהל, הועדה מבהירה כי ייעוד השטח הוא למגורים וחלות על שטח זה ההוראות של תכנית 11.
- ד. לקבל את התנגדות עו"ד פרלמן בשם מר פלג ולאפשר גישה לרכב מכביש מס' 10 עפ"י המקיצה שהוצגה בעת הישיבה.
- ה. לקבל את התנגדות עו"ד פרלמן בשם מאיר הגאי, ולקבוע כי רחוב "ירוב" - יהיה משמר להולכי רגל במקום המעבר פ-6 ולאפשר גישה למגרש 35 בהתאם לסקיצה שהוצגה בעת הדיון. הועדה דוחה את ההתנגדות עו"ד פרלמן בשם מר מרק ניהוד, מר מאיר הגאי, אבי ושולה תמרי גילי אושרי לענין גן הילדים מאחר וייעוד השטח הוא למגורים.
- ו. לקבל את התנגדות עו"ד פרלמן בשם אבי ושולה תמרי ולבטל את שטח מפלס החניה של בביש מס' 14 בהתאם לסקיצה שהוצגה בעת הדיון.
- ז. הועדה דוחה את ההתנגדות לענין גן הילדים מאחר וייעוד השטח הוא למגורים.
- ח. לקבל את התנגדות עו"ד וייל בשם חברת "ערים" ולתקן את שיטת השטחים להחצית האפונים סכססל והחציתות.
- ט. לקבל בחלקה את התנגדות עו"ד פילמן בדבר מערך השבילים בשכונה ולבטל את שביל מס' פ-13 וכן לתקן את שביל פ-8 באופן שיאפשר גישה לרכב תושבי למגרשים מס' 37 ו-37 א עפ"י הסקיצה שהוצגה בעת הישיבה.
- ס. לקבל בחלקה את התנגדות החברה להגנת הטבע ואם התנגדות עו"ד סיטון בשם תושבי הכפר ולשנות את גבול מגרש 321, בהתאם לסקיצה שהוצגה בעת הישיבה ובהתאם לחתך שהוצג בעת הישיבה (מספר הקומות המירבי מעל למפלס דרך מס' 1 לא יחרוג מארבע קומות).
- ק. לקבל בחלקה את התנגדות החברה להגנת הטבע ושל עו"ד סיטון בשם תושבי הכפר בדבר שמירת עקרונות הבניה בירושלים ולחייב פתרון טיפובי נאות של קירות התמך/מטלעה במדרון המערבי של מלחה, להנחת דעת מהנדס תייר ומחלקת המחוז.
- י. לקבל בחלקה את התנגדות עו"ד סיטון בשם תושבי הכפר ולבטל את ייעוד השטח למוסד ולשנות את מערך הייעודים באופן הבא: שטח מגרש 7-7 יוסס דרומה, עד לדרך (במקום מגרש ט-1 בתכנית המופקדת) ואילו בחלקה הצפונית, השטח שנוצר, יקבע כשטח חניה משולבת לפיתוח גנני בשטח של כשני דונם לרווחת תושבי הכפר.
- יא. לקבל בחלקה את התנגדות החברה להגנת הטבע בדבר שפכי העפר ולפרש בהוראות התכנית, שהאתרים לשפכים ערופי העפר יאוששו ט"י הועדה המחוזית, ולקבוע כי תואי למתן

היחיד בניה הוא הפקדת טרבות בספירה לביצוע עבודות העפר
בהתאם להוראות התכנית ולהנחית דעת עורכי היעדים.
ב. לקבל את התנגדות החברה להגנת הטבע בידי שימור טרבי
טבע ולאפשר את הצלתם בטרם תחילת ביצוע עבודות העפר
בשטח, נשאל זה יחזיק בין חברה טרבי והחברה להגנת
הטבע.

ג. לדחות את התנגדות תושבי גלעין הכפר לענין פיתוח תשתיות
וגלעין הכפר משום שהם מחזיקים לזכויות האזרחיות. כמו כן
הועדה רשמה בפניה את הודעת מהנדס הטוב ב. ג. מ. י.
המיוזם גלעין להסכת בטנין פיתוח התשתיות בשכונת אשר
לפני ישיבות מ.מ.י בהוצאות התשתיות בהתאם לזיבה הסכום
הנדרש לפיתוח. כמו כן רשמה הועדה בפניה את הודעת
מהנדס הטוב לפיה יבוצע כביש היישוב מרחב גולומב עד
הכניסה לשכונת מלחה במסלול מניש התכנית "חברת טרבי"
בהתאם להסכת עם מנהל מקרקעי ישראל.
ד. לדחות את יתר האמצעים בהתנגדות מאחר והועדה לא
חשבה בפיטוח האזור למגורים בהתאם לצורכי השטח.
ט. לאשר את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל.

Handwritten signature/initials in the top left corner.

מדינת ישראל

הועדה למגורים
מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה לבניה למגורים משובתה
מס' 13 שהתקיימה ביום ה' יט בכסלו תשנ"א (6.12.90)
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:

מ. אדרי	-	נציג מ.מ.י
מ. כהן	-	מחכנן המחוז
ש. כהן	-	נציג משרד השיכון
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
א. תייר	-	מהנדס העיר
הרב מ. פורוש	-	מ"מ ראש עיריית ירושלים בועדה

נכחו:

א. בר	-	מחלקת מהנדס העיר
א. ברזקי	-	מחלקת מהנדס העיר
ל. המרמן	-	מ"מ נציג מ.מ.י
ד. ויסקינד	-	מחלקת מהנדס העיר
א. כהן	-	מ"מ נציג שר השיכון
ח. רוזה	-	יועצת משפטים

נעדרו:

פ. ברויד	-	יועץ מטעם איגוד האדריכלים
ע. הרמן	-	נציג שר הביטחון
ג. יניב	-	יועץ סביבתי
א. כחילה	-	סגן ראש עיריית ירושלים
מ. קולק	-	ראש עיריית ירושלים
נציג הולק"ח	-	

מכתב תכנון מקומי ירושלים

תכניות לאישור

1. תכנית מס' 1998 א - תכנית מתאר לשכונת מנחת החדשה

- מכ כהן מציג את עיקרי התכנית ומציין כי התוכנית הופקדה ונתקיים דיון בהתנגדויות ב-8.11.90.
- להלן המצותיו של מר כהן:
- א. לקבל את התנגדות יצחק אטיאס ולתקן את מיקום הגבול בין מגרשים מס' 46-47.
 - ב. לדחות את התנגדות דוד שטרן ורעייתו, שכן השטח לא מיועד למרפאה אלא לבית כנסת כלומר השטח לבנין ציבורי מיועד לשרת הן את התושבים בגלעין הכפר והן את התושבים החוזשים.
 - ג. לדחות את התנגדות עו"ד פרלמן בשם מרק נימרוד היות ואין פגיעה בסה"כ השטח שהוחכר לו ע"י מינהל מקרקעי ישראל, עפ"י הגבולות שנמסרו ע"י המינהל.
- הועדה מבהירה שיעוד השטח הוא למגורים וחלוקה על שטח זה הוראות תכנית זו.
- ד. לקבל את התנגדות עו"ד פרלמן בשם מר פלג ולאפשר גישה לרכב מכביש מס' 10 עפ"י הסקיצה שהוצגה בעת הישיבה.
 - ה. לקבל את התנגדות עו"ד פרלמן בשם מר מאיר הגאי, ולקבוע כי רחוב "יובל" - יהיה מעבר להולכי רגל במקום המעבר פ"ס ולאפשר גישה למגרש מס' 35 בהתאם לסקיצה שהוצגה בדיון.
- הועדה דוחה את התנגדות עו"ד פרלמן בענין גן הילדים מאחר ויעוד השטח הוא למגורים.
- ו. לקבל את התנגדות עו"ד פרלמן בשם אבי ושולה חמרי ולבטל שטח מפרץ החניה של מכביש מס' 14 בהתאם לסקיצה שהוצגה בדיון. אך לדחות את ההתנגדות לענין גן הילדים מאחר ויעוד השטח הוא למגורים.
 - ז. ממליץ לקבל את התנגדות עו"ד וייל בשם חברת "ערים" ולתקן את רשימת השטחים בהתאם למפורט במכתב ההתנגדות.
 - ח. ממליץ לקבל בחקקה את התנגדות עו"ד פרלמן בדבר מערך השבילים בשכונה ולבטל את שביל מס' 13-פ וכן לתקן את שביל פ-6 באופן שיאפשר גישה לרכב מוטורי למגורים מס' 37 ו-37א עפ"י הסקיצה שהוצגה בעת הדיון.
 - ט. לקבל בחקקה את התנגדות החברה להגנת הטבע ואת התנגדות עו"ד סימון בשם תושבי הכפר ולשנות את גבול מגרש מספר 321 בהתאם לסקיצה שהוצגה בעת הדיון ובהתאם לחתך שהוצג בעת הישיבה כמו כן ממליץ כי מס' הקומה המירבי לא יחרוג מ-4 קומות מעל למפלס דרך מס' 1.
- ממליץ לקבל בחקקה את התנגדות החברה להגנת הטבע ושל עו"ד סימון בשם תושבי הכפר בדבר שמירת עקרונות הבניה בירושלים ולחייב פתרון עינייני גאומטרי של קווי החתך במדרון המערבי של מכתש, להנחת דעת מהנדס העיר והלשכה המחוזית.
- י. לקבל בחקקה את התנגדות עו"ד סימון בשם תושבי הכפר ולבטל את יעוד השטח למוסד ולשנות את מערך הייעודים באופן הבא: שטח מגרש 3-7 ייוסד דרומה עד לדרך (במקום מגרש 5-1 בתכנית המופקדת) ואילו בחקקה הצפוני, השטח שנוצר, יקבע כשטח חניה משולבת לפיתוח גנני בשטח של כשני דונם להנחת תושבי הכפר.
 - יא. לקבל בחקקה את התנגדות החברה להגנת הטבע ולפרש בהוראות התכנית, שהאחרים לשפיכת עודפי העפר יאושרו ע"י הועדה לבניה למגורים ולקבוע כי תנאי למחן היחר בניה הוא הפקדת טריבה כספית כביצוע עבודות העפר בהתאם להוראות התכנית ולהנחת דעת עיריית ירושלים.
 - יב. לקבל את התנגדות החברה להגנת הטבע בדבר שימור ערכי טבע ולאפשר את הצלתם בטרם תחילת ביצוע עבודות העפר בשטח כאשר נושא זה יתואם בין חברת ערים והחברה להגנת הטבע.
- כמו כן ממליץ לדחות את יתר ההתנגדויות לאור חשיבות פיתוח האזור למגורים.

(פרוטוקול הועדה למגורים 12.12.1990)

מצוין כי באופן מוגבל לא תעלה את ענין דרישת תושבי כפר מלחה במימון התשתית היות ומדובר באזור שהוא מעבר לגבולות התכנית הנ"ל.

מר א. תייר ממליץ לדחות את בקשת תושבי הכפר לביצוע עבודות הפיתוח ע"י הגורם המפתח ונימוקו הוא ההסדר הקיים בין מ.מ.י לעירייה על פיו יבצע המינהל את עבודות הפיתוח בכל שטח התכנית כאשר העירייה תזכה את האגרות בהתאם לחוק מאת התושבים המתגוררים במבנים הקיימים. דהיינו תושבי הבנינים החדשים יהיו פטורים מהאגרה. כן מציע לדחות את דרישת התושבים כי הגורם המפתח יבצע גם את עבודות הפיתוח והתשתית בתחומי כפר מלחה הישן.

מר אדרי מציע לדחות את התנגדות תושבי גלעין הכפר בדבר ביצוע הפיתוח והתשתית ע"י "חברת ערים" משום שהשטח הוא מחוץ לגבולות התכנית הנ"ל. כן מציע לציון כי הועדה מודיעה בשם מהנדס העיר על ההסכם בין מ.מ.י ועיריית ירושלים בענין הפיתוח והתשתית.

מר נקמן מביע את התנגדותו להצעת מר תייר וטוען כי יש להוסיף כי מ.מ.י והעירייה הגיעו להסכם בענין פיתוח התשתית אשר לפיו ישתתף מ.מ.י בהוצאות התשתית בהתאם לגובה הסכום הנדרש לפיתוח.

מר ברו מצוין כי קיים קושי לקבל את התנגדות תושבי הכפר בענין הפיתוח והתשתית ולחילופין קיים קושי להתעלם מהתנגדות הנ"ל לפיכך מודיע מר תייר את הודעתו בדבר ההסדר הקיים בין מ.מ.י לעירייה אשר יש בו כדי לענות ולפתור את הבעיה. מר בהן ממליץ:

לדחות את התנגדות תושבי גלעין הכפר בענין פיתוח תשתית גלעין הכפר משום שהם מחוץ לגבולות התכנית. כמו כן ממליץ כי הועדה תרשום פניה את הודעת מהנדס העיר כי מ.מ.י והעירייה הגיעו להסכם בענין פיתוח התשתית בשלוחה, ואשר על-פיו ישתתף מ.מ.י בהוצאות התשתית בהתאם לגובה הסכום הנדרש לפיתוח. כמו כן רשמה הועדה בפניה את הודעת מהנדס העיר לפיה יבוצע כביש הגישה מרחוב גולומב עד הכניסה לשכונת מלחה במימון מגיש התכנית "חברת ערים". בהתאם להסכם עם מינהל מקרקעי ישראל.

ההחלטות:

- א. לקבל את התנגדות יצחק אמיאס ולחקן את מיקום הגבול בין מגרשים מס 46-47.
- ב. לדחות את התנגדות דוד שטרן ורעייתו מאתר והשטח לבנין ציבורי וועד לשרת הן את התושבים בגלעין הכפר והן את התושבים החדשים.
- ג. לדחות את התנגדות עו"ד פרלמן בשם מר מרק ניומרוד מאתר ואין פגועה בסה"כ השטח שהוחכר לו ע"י מינהל מקרקעי ישראל, עפ"י הגבולות שנמסרו ע"י המינהל. הועדה מבהירה כי יועד השטח הוא למגורים וחלוצות על שטח זה ההוצאות של תכנית זו.
- ד. לקבל את התנגדות עו"ד פרלמן בשם מר פלי וסאפשי גישה לרכב מכביש מס 10 עפ"י הסקיצה שהוצגה בעת הישיבה.
- ה. לקבל את התנגדות עו"ד פרלמן בשם מאיר הגאי, ולקבוע כי רחוב "גולומב" - יהיה מעבר להולכי רגל במקום המעבר פ-6 וסאפשי גישה למגרש 35 בהתאם לסקיצה שהוצגה בעת הדיון.
- ו. הועדה דוחה את ההתנגדות עו"ד פרלמן בשם מר מרק ניומרוד, מר מאיר הגאי, אבי ושולח חמרי ויכ"ל תושבי גלעין 14 הילדים מאתר וייעוד השטח הוא למגורים.
- ז. לקבל את התנגדות עו"ד פרלמן בשם אבי ושולח חמרי ולבטל את שטח מפרץ החניה של כביש מס 14 בהתאם לסקיצה שהוצגה בעת הדיון.
- ח. הועדה דוחה את ההתנגדות לענין 14 הילדים מאתר וייעוד השטח הוא למגורים.
- ט. לקבל את התנגדות עו"ד וייל בשם חברת "ערים" ולחקן את

- רשימת השטחים בהתאם למפורט במכתב ההתנגדות.
- ח. לקבל בחלקה את התנגדות עו"ד פרלמן בדבר מערך השבילים בשכונה ולבטל את שביל מס 13 וכן לתקן את שביל פ-8 באופן שיאפשר גישה לרכב מוטורי למגורים מס 37 ו-37 א טפ"י הסקיצה שהוצגה בעת הישיבה.
- ט. לקבל בחלקה את התנגדות החברה להגנת הטבע ואת התנגדות עו"ד סיטון בשם תושבי הכפר ולשנות את גבול מגרש 321, בהתאם לסקיצה שהוצגה בעת הישיבה ובהתאם לחתך שהוצג בעת הישיבה (מספר הקומות המירבי מעל למפלס דרך מס 1 לא יחרוג מארבע קומות).
- לקבל בחלקה את התנגדות החברה להגנת הטבע ושל עו"ד סיטון בשם תושבי הכפר בדבר שמירת עקרונות הבניה בירושלים ולחייב פתרון עיצובי נאות של קירות התמך/מסלעה במדרון המערבי של מלחה, להנחת דעת מהנדס העיר ומתכנן המחוז.
- י. לקבל בחלקה את התנגדות עו"ד סיטון בשם תושבי הכפר ולבטל את הישיבה השטח למוסד ולשנות את מערך הייטודים באופן הבא: שטח מגרש 2-7 יוסט דרומה, עד לדרך ובמקום מגרש 1-1 בתכנית המופקדת ואילו בחלקה הצפוני, השטח שנוצר, יקבע כשטח חניה משולבת לפיתוח גנני בשטח שכ בשני זונם כרווחת תושבי הכפר.
- יא. לקבל בחלקה את התנגדות החברה להגנת הטבע בדבר שפכי העפר ולפרש בהוראות התכנית, שהאתרים לשפיכת עודפי העפר יאושרו טפ"י הועדה המחוזית, ולקבוע כי תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית לביצוע עבודות העפר בהתאם להוראות התכנית ולהנחת דעת שירות ירושלים.
- יב. לקבל את התנגדות החברה להגנת הטבע בדבר שימור ערבי טבע ולאפשר את הצלתם בטרם תחילת ביצוע עבודות העפר בשטח, נושא זה יתואם בין חברה ערים והחברה להגנת הטבע.
- יג. לדחות את התנגדות תושבי גלעין הכפר לענין פיתוח תשתית גלעין הכפר משום שהם מחוץ לגבולות התכנית. כמו כן הועדה רשמה בפניה את הודעת מהנדס העיר כי מ.מ.י והעירייה הגיעו להסכם בענין פיתוח התשתית בשלוחה אשר לפיו ישתתף מ.מ.י בהוצאות התשתית בהתאם לגובה הסכום הנדרש לפיתוח. כמו כן הושמעה הודעה בפניה את הודעת מהנדס העיר לפיה יבוצע כביש הניש מרחוב גולומב עד הכניסה לשכונת מלחה במימון מגיש התכנית "חברת ערים" בהתאם להסכם עם מינהל מקרקעי ישראל.
- יד. לדחות את יתר האלמנטים בהתנגדויות מאחר והועדה רואה חשיבות בפיתוח האיזור למגורים בהתאם לצורכי השטח.
- טו. לאשר את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל.

כה בטבת תשנ"א
14 בינואר 1991

אליהו סויסה

יו"ר הועדה לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

מדינת ישראל

הועדה למגורים
מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה לבניה למגורים משיבתה
מס 14 שהתקיימה ביום ה' י"ט בכסלו תשנ"א (12.12.90)
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:

מ. אדרי	-	נציג מ.מ.י
ד. דוד	-	יו"ר מועצה איזורית מטה יהודה
ר. ירדני-גולן	-	מהנדסת הועדה המקומית מטה יהודה
מ. ויזל	-	חבר מועצה
ש. כהן	-	נציג משרד השיכון
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה

נכחו:

א. תייר	-	מהנדס העיר
ל. המרמן	-	מ"מ נציג מ.מ.י.
א. כהן	-	מ"מ נציג שר השיכון
ח. רוז	-	יועצת משפחה

נעדרו:

פ. ברויז	-	יועץ מטעם איגוד האדריכלים
ע. הרמן	-	נציג שר הביטחון
ג. יניב	-	יועץ סביבתי

נציג הלוק"ח



מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

חכמים להכנה

1. חכמים מס' 113/א - אבו גוש

מר כהן מציג את עיקרי התכנית ומציין כי קיימת תכנית מס' 311/אבו-גוש שהוכנה בשנות ה-60 המאוחרות אושרה בשנת 1977. לפיכך טוען יצרה התכנית בעיות שכן הוכנה עפ"י העקרונות שהיו נכונים לאותה תקופה כאשר התכנית אינה נוחתת היום חשובה לצרכים האמיתיים של הישוב. מפרט את ההעקרונות שטמנו מאחורי תכנית הפיתוח של אבו-גוש:

לנסות ולשמור על האופי הכפרי ולאפשר את התפתחות הישוב בעיקר בקטע שמצפון לכביש ירושלים ת"א החדש ובאיזורים שיש היגיון תכנוני להתפתחות בהם. אך מציין כי עם הזמן גדלו צורכי הישוב ועל מנת לתת חשובה לצרכים הללו הכין אדריכל אחר שחר עבור המועצה האזורית מטה יהודה תוכנית חדשה ליישוב.

מר כהן הציג כי האדריכל שחר יציג את התכנית ולאחר מכן יתקיים הדיון.

אדריכל שחר מבהיר את מטרת התכנית ומציין:

א. שינוי גבול תכנון הכפר-היינו הוספת שטחים במגמה להרחיב את שטחי המגורים ולהגדיל את זכויות הבניה בשטחים המיועדים לבניה והקיימים בגבולות הכפר (הרחבת גבול התכנון בכ-600 דונם מ-1600 דונם לכ-2400 דונם).

ב. טיפול ברשת הכבישים הפנימיים הינו ביטול דרכים קיימות או הצרתם וכו'.

ג. הקצאת שטחים לצרכי ציבור.

ד. קובעת הוראה בניה לכל שטח עפ"י פרוגרמה עובר להצביע על השטחים שהוספו ואשר הם שטחים מצפון לכפר שבדובס ובעלות פרטית כן מציין כי השטחים כיום חקלאיים ויעודם שונה למגורים.

מדגים כי השטחים הצבועים כתום שינוי יעוד לאזור מגורים א כן השטחים הכחולים שיועדו לאיזור מגורים ב' ושטחם עומד על כ-330 דונם מגדילים את שטחם בכ-474 דונם. כן מציין כי האיזורים שיועדו למשקי עזר מתבטלים ויעודם משתנה לאיזור מגורים ג.

לדבריו הקיבוצית של יחידות הדיוור בכפר עפ"י מי 113 היא כ-500 יחיד ומציין כי מבחינה נומינלית הכפר היום גדול יותר ממה שתוכנן, הפיזור של הכפר היום גדול יותר ממה שתוכנן, הפיזור של היחיד הוא אינו לפי תכנון ולכן מבנה הבעלות הוא כזה שישנם מעט אנשים שבבעלותם שטח רב ולהיפך. טוען כי בתכנית הנ"ל הקיבוצית גדולה יותר בכל האיזורים יש קיבוצית נומינלית שעולה על 2,000 יחידות דיוור כלומר הוספת של כ-1,500 יחיד ויותר. כאשר לדבריו לא ברור היכן תהיה ההתפתחות שכן הותר הדבר כדינמיקה הפנימית של הכפר.

אדריכל אחר לשאלת הגב רוצה מציין כי סוג הבניה המתוכננת היא: באיזורים ב ו-ג בניה מגוונת עד לגובה של 2 קומות. ואילו באיזורים הצבועים בכתום מתוכננת בניה של שיכון צפוף יותר שיכולה להיות גם ציבורית.

מר אדרן מציג שאלה - מבקש לדעת כמה שטחים הופרשו לצורכי ציבור ביחס לאכו שיש בגרעין הכפר.

אדריכל אחר מציין כי ישנם 54 דונם מתוך 500 הקיימים ומסומנים בצבע ירוק. כן מוסיף כי ישנם 2 סוגי תכנון וזאת בהתאם לאיזור המדובר. באיזור אחד ישנה תכנית מתאר

עם הוראות של חכנית מפורטת ואילו באיזור השני ישנה רק חוכנית מתאר ובה לא מסומנים השטחים לצורכי ציבור, לבנייני ציבור ושפ"צ וכן שכן יש צורך בתכנון מפורט שבו יפורטו ההפרשות לצרכים הנ"ל.

מר אדרי שב ומחדד את שאלתו ומבקש לדעת על הפרשות לצורכי ציבור ביחס לגלעין הכפר, והאם נוצרו שטחי ציבור נוספים בהשוואה לקיים כיום.

אדריכל אלרם טוען כי בתכנית הקיימת אין במעט הפרשות לצורכי ציבור וכל המסומן בתכנית הנ"ל הוא חדש, וברובם שטחים שהופקעו מקרקע פרטית. כן מצוין כי הופרשו 50 דונם לצורכי ציבור ושפ"צ. אך מלבד זאת טוען כי ישנו הוואדי המיועד לטרסות עם בוסתנים כאשר ישנם דרכים לאורך הוואדי שמהוות כטיילת בוסתנים אלמנט התורם לחזות הכפר.

מר אדרי שואל האם מתוכנן מרכז מסחרי?

אדריכל אלרם מצוין כי חוכננה חוכנית כללית למרכז מסחרי. שימוקם למרגלות גלעין הכפר ושטחו יהא כ-5 דונם. כמו כן מצוין כי בתוך הכפר ישנם שטחים קטנים נוספים שיעודם לצורכי מסחר.

מר דוד מבקש מאדריכל אלרם לתת הסבר קצר כיצד נולד הגבול התיכנוני החדש.

אדריכל אלרם מצוין כי הישוב אבו-ג'וש מורכב מ-3 גבעות גדולות. כשהתכנית הנ"ל מפשירה את כל השטחים המתאימים למגורים על המדרונות ומיעדת אותם למגורים.

מר כהן מצוין 2 עקרונות שהינחנו את הכנת התכנית:
1. העצמה של שימושי הקרקע בתחום הכפר כלומר הגדלת זכויות הבניה לשטחים שמיועדים זה מכבר לבניה (השטחים הצבועים ירוק מ-10% ל-50% ובשטחים הצבועים כחול מ-40% ל-50%).
2. הגדלת מאגר השטחים המיועדים לבניה בישוב בעיקר בשטחים בצפון מערבה של התכנית.
עובר ומבהיר את הרציונאל מאחורי פתרון של הגדלת מספר יח"ד דיור או במילים אחרות הגדלת הקיבולת הנומילית של הישוב מכ-500 ל-2400 כפי שמוצע ע"י הועדה המקומית.

לדבריו אחת הבעיות במגזר הערבי הוא הפיצול הגדול של הבעלויות על הקרקע והנובעת בחלקה מההגדרה של יחידות דיור. מצוין כי ההגדרה ליחידת דיור בסקטור הערבי שונה מהגדרה ליחידת דיור "במושגים שלנו" היות ובסקטור הערבי יתכן בית הבנוי לגובה של שתי קומות על שטח של 400 מ"ר ובו מתגוררים הדור הראשון השני והשלישי והא בחזקת יח"ד אחת.

אלמנט אשר יוצר למעשה בעיות בהגדרה ולכן מצוין עשה אדריכל אלרם שימוש במושג של מבנים ולא יחידות דיור. מכאן טוען כי משמעות הדבר היא שמגדילים את קיבולת הבניה באבו ג'וש על מנת לתת תשובה לצורכי התושבים בכפר. לכן מציעה התכנית את השטחים שיועדו לקרקע חקלאיה שפ"צ חכנית מס' 113 הודיעה את זכויות הבניה בשטח המפוספס, בשטח הצבוע כחול ובגלעין הכפר. כאשר טוען כי אין מקום לדבר בגלעין הכפר על אחוזי בניה היות ולאור אופי הבניה הערבי המסורתי המגובב הדבר הופך לחסר משמעות.

כן מצוין כי בעבר אושרו תכניות באיזורים המהווים חלק מגלעין הכפר גם כאשר זכויות הבניה למבנים הגיעו

כ-120%-100% היות ומדובר בחטיבות קרקע קטנות לגובה של 2-3 קומות בקו בנין המתקרב ל-5 על מנת לפתור בעיות.
 מר כהן ממליץ להפקיד את התכנית בכפוף:
 1. לעריכתה בחיאות בין לשכת התכנון המחוזית, מהנדסת הועדה המקומית ומתכנן התכנית.
 2. לפרש בהוראות התכנית כי זכויות הבניה במתחמים לתכנון מפורט יוקנו רק במסגרת התכניות המפורטות ויותנו בהפרשה של עד 40% לצרכי ציבור. כמו כן יש לפרש בהוראות התכנית כי גבול הבינוי יקבע רק במסגרת התכניות המפורטות. מצוין כי בדבר יעוד שטח למסחר הרי שישנם שני איזורים האחד צמוד לגלעין הכפר ובסמוך לגן ציבורי גדול, והשני שטח המיועד לפעילות משולבת של מסחר ומלאכה כאשר לדבריו הכלל מספקים את צרכי הישוב.
 מר כהן מצוין קושי שעשוי להתעורר משינוי הסטטוס של הדרך ממקומית לארצית היות והדבר כרוך בתהליך ארוך ולמעשה יעכב את התכנית. ומעמיד שאלה האם יש מקום לעשות זאת.

מר אדרן מבקש לעמוד על משמעות הדבר, מברר האם הדרך נשארת במעמדה הנוכחי? ואין הקטנה של רוחב הדרך?

מר נקמן אינו מקבל את הצעתו של מר כהן לאי שינוי הסטטוס של הדרך ומציע ללכת עפ"י ההליכים המקובלים בחוק. כמו כן מציע כדי לא לעכב את התכנית, להגיש תוכניות מפורטות לפני שהתכנית תקבל חוקף.

אדריכל שחר מצוין כי בקטע הכביש הנ"ל רוחב הדרך המסומן הוא 30 מ' אך בפועל טוען כי רוחב הדרך הוא כ-7 מ' אספלט וכאמ' שוליים, שמשני צידי הדרך ישנה בניה צפויה דבר שלדעתו ימנע הרחבת הדרך אפילו לרוחב של 25 מטר כן טוען כי הרחבת הדרך ל-20 מטר עפ"י התכנית הנ"ל תביא את הדרך למעשה עד לחזיתות הבנינים ולדעתו חוספת של 5 מ' מכל צד יש גם לפתור בעיות רבות.
 כמו כן מציע להפקיד תכנית נפרדת לכביש.

מר כהן ממליץ להמליץ בפני המועצה הארצית להקטין את רוחב הדרך האזורית מ-30 מ' ל-20 מ' ולקבוע קו בנין של 5 ו-10 מ' מצומת הכניסה לכפר במזרח ועד לפניה לכיוון מעלה החמישה. רוחב הדרך מצומת הפניה למעלה החמישה ועד לגבול התכנית במערב ישאר כפי שהוא ואילו קו הבנין משני צידי הדרך יהיה 5 מ'. בן ממליץ להסמיק את מתכנן המחוז, מהנדסת הועדה ומתכנן התכנית לגבש עמדה מוסכמת בדבר אופי הבינוי וצפיפות הבינוי בחלק הדרום מזרחי של התכנית.

בנוסף על כך ממליץ מר כהן כי יעוד השטח הצפוני לא ישונה למגורים וישאר כקרקע חקלאית.

גב' ירדני גולן מתווכחת לדבריו מר כהן וטוענת כי בשטח שבו כהן ממליץ כי יעודו ישאר כקרקע חקלאית ישנה בעיה ספציפית והיא משפחה בעלת עשרה הורים אשר באם בעיית מגוריהם תפתר יוסר עומס נוסף בשטחים אחרים, שמציעים ליעדם לבניה למגורים.

בן טוענת כי יש להתייחס לאספקט התכנוני ולדעתה מלבד הפרויקט ל-3 דירות בינוי עפ"י אחוזי בניה יש מקום להכניס דירת בינוי נוספת באיזור הכניסה לכפר שלדעתה צריך לקבול עיבוד אחר. טוענת שיש לדלל את האיזור בעיקר מאחר והוא נצפה מכיוונים שונים, כלומר להוסיף דירת בינוי נוספת שהיא בין אחוזי הבניה למשקי העזר ובין אחוזי הבניה באיזור הנ"ל וכפיצוי להוסיף אחוזי בניה לשטחים הצבועים כחוס או באיזורים אחרים. בן טוענת שעל מנת לשמור על אופיו המקורי של הישוב יש לרבו את הבינוי

הצפוף במרכז ולא בהכרח יבגלעין העמוק שהוא בעייתי במבנהו. לדבריה ניתן לעשות זאת בפרופוריה של הגלעין ולאורך הכביש על הרקס הנצפה אליו. עוברת ומתייחסת לשטח דמוי "הפרסה" בכניסה ליושב וטוענת כי יש להשאיר את אופי הבינוני ואחוזי הבניה כמות שהם או אולי להוסיף הטבה כלשהי.

מפנה את חשומת הלב לסימון גבול התכנית - הקו הכחול של דרך העוברת בשטח הנ"ל וטוענת כי גבול התכנית השתנה בשל טעות שנבעה מהפיפה בין שתי תוכניות בין תכנית מס מי/135 ובין תכנית מס מי/113 ומציינת כי השטח הנ"ל בעייתי ויש מקום לבדוק זאת.

מר סויסה מתייחס לתוספת יחידות הדיור ביושב המסתכמת ב-2,000 יח"ד ושואל באם הישוב זקוק לכך.

מר דוד מבקש להתייחס לדברים שנאמרו ומציין כי היות ומדובר ביושב אבו-גוש שהוא ישוב קיים הרי שלא ניתן להכין תוכנית אשר תתעלם מהקיים עד כה. טוען כי עוד לפני שסללו את כביש מס' 1 היו כבר בתים בנויים וקו בנין שהכתיב מצב מסוים כן מציין במרחק מועט מהכביש כ-70 מ' ישנו ביה"ס הסובל לבטח מרעש גוראי מהכביש לדבריו על מנת לפתור בעיות מהסוג הנ"ל ישנה האפשרות לפנות למועצה הארצית העוסקת בקו בנין ולבקש הקלה. עובר ומתייחס לשאלתו של מר סויסה וטוען כי אבו-גוש אכן זקוקה לתוספת יחידות הדיור וכפי שנעשה בתכנית הנ"ל. כן טוען כי איננו רואה את תחום אבו-גוש מדרום לכביש. בטנין הדרכים מבקש שלא לשנות את הסטטוס של דרך מארצית למקומית, אלא מבקש להקטין את רוחבה באופן שיחזיק למציאות הקיימת.

מר סויסה מעלה הצעה להכנת תכנית לדרך באופן שתעקוף את אבו-גוש.

מר נקמן מציע להכין תוכנית לדרך אשר תעקוף את מעלה החמישה.

גב' ירדני גולן מסכימה עם הצעתו של מר נקמן.

מר דוד דוד מתייחס לבקשתה של הגב' ירדני גולן בדבר הקטנת צפיפות הבינוני וטוען כי אינו מסכים עם זאת שכן ישנם אנשים בעלי זכויות בינוי המתגוררים בבתים הקיימים באזור. כמו כן מציע לקבל את המלצותיו של מר כהן.

מר כהן שב ומתייחס לנושא הדרכים ומבהיר כי לבשמדובר בקו בנין הרי שהכוונה היא לקו בנין מציד הדרך וכשנאמר 150 מ' רוחב הדרך הוא 50 מ' וקו הבנין הוא למעשה 125 מ'. מתייחס להצעתו של אדריכל אדרם ומציין שכנאמר 75 מ' הכוונה למעשה היא 100 מ'.

לפיכך ממליץ מר כהן שקו הבנין של תוכנית המתאר הארצית לדרכים יהיה 100 מ' במקום 150 ולא 75 כפי שמציע אדריכל אדרם. אך יחד עם זאת ממליץ שהועדה לא תיכנס בשלב זה לנושא הנ"ל, אלא שמתכנן התכנית, מהנדסת הועדה, היועצת המשפטית של הועדה המקומית ומתכנן המחוז יכינו תכנית מתאימה לכך.

מר נקמן מציע לכנס ישיבה נוספת עם נציגי מע"צ ונציגי המועצה הארצית בנושא הדרך.

מר סויסה ממליץ לקבל את המלצותיו של מר כהן והגב' ירדני-גולן, כאשר קביעת אחוזי הבינוני לאיזורי המגורים השונים יחולמו עם מתכנן התכנית מתכנן המחוז ומהנדסת

הועדה.

החלטות:

- א. להפקיד את התכנית בכפוף לעריכתה עם לשכת התכנון, המחנן ומנהל המועצה המקומית. עריכת הוראות התכנית תעשה במאום בין מתכנן המחוז מהנדס הועדה והיועצת המשפטית של המועצה המקומית.
- ב. לפרש בהוראות התכנית כי זכויות הבניה במתחמים לתכנון מפורט יוקנו רק במסגרת התכניות המפורטות ומוחלים בהפרשה של עד 40% לצרכי ציבור. כמו כן יש לפרש בהוראות התכנית כי גבול הבינוי יקבע רק במסגרת התכניות המפורטות.
- ג. להמליץ בפני המועצה הארצית להקטין את רוחב הדרך האזורית מ 30 מ' ל-20 מ' ולקבוע קווי בניה של 5 מ' ו-10 מ' מצומת הכניסה לכפר במזרח ועד לפניה לכיוון מעלה החמישה. רוחב הדרך מצומת הפניה למעלה החמישה ועד לגבול התכנית במערב ישאר כפי שהוא ואילו קו הבניה משני צידי הדרך יהיה 5 מ'. להקטין את קו הבניה בבניש מס' 1 ירושלים ת"א מ-150 מ' ל-100 מ' מציר הדרך.
- ד. להסמיק את מתכנן המחוז, מהנדס הועדה והמתכנן לגבוש עמדה מוסכמת בדבר אופי הבינוי וצפיפות הבינוי בחלק הדרום מזרחי של התכנית.
- ה. בהתאם לסעיף 5 (א) לחוק הכיכי בניה למגורים (הוראות-השעה) התש"ן-1990, תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר חוקף התכנית כדלהלן:
בהחילת ביצוע של התכנית תחשבונה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר, עבור הקמת 5% מסך כל יחידות הדוור שעפ"י התכנית.

כח בטבת תשנ"א
14 ינואר 1991

אליהו סויסה

יו"ר הועדה לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

מדינת ישראל

הועדה למגורים
מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה לבניה למגורים משיבתה
מס' 14 שהתקיימה ביום ה' יט בכסלו תשנ"א (6.12.90)
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

נציג מ.מ.י	-	מ. אדרי	<u>השתתפו:</u>
יו"ר מועצה איזורית מטה יהודה	-	ד. דוד	
מהנדסת הועדה המקומית מטה יהודה	-	ר. ירדני-גולן	
חבר מועצה	-	מ. ויזל	
נציג משרד השיכון	-	ש. כהן	
נציג שר התחבורה	-	מ. נקמן	
מהנדס העיר	-	א. חייך	

מ"מ נציג מ.מ.י.	-	ל. המרמן	<u>נכחו:</u>
מ"מ נציג שר השיכון	-	א. כהן	
יועצת משפטית	-	ח. רוה	

יועץ מטעם איגוד האדריכלים	-	פ. ברויד	<u>נעדרו:</u>
נציג שר הביטחון	-	ע. הרמן	
יועץ סביבתי	-	ג. יניב	
		נציג הלוק"ח	

1. תכנית מס' מי/113 א' - אבו גוש

הוחלט:

- א. להפקיד את התכנית בכפוף לעריכתה ע"ש לשכת התכנון, המתכנן ומהנדס המועצה המקומית. עריכת הוראות התכנית תעשה בתאום בין מתכנן המחוז מהנדס הועדה והיועצת המשפטית של המועצה המקומית.
- ב. לפרש בהוראות התכנית כי זכויות הבניה במתחמים לתכנון מפורט יוקנו רק במסגרת התכניות המפורטות ומותנים בהפרשה של עד 40% לצרכי ציבור. כמו כן יש לפרש בהוראות התכנית כי גבול הבינוי יקבע רק במסגרת התכניות המפורטות.
- ג. להמליץ בפני המועצה הארצית להקטין את רוחב הדרך האזורית מ' 30 ל-20 מ' ולקבוע קווי בנין של 5 מ' ו-10 מ' מצומת הכניסה לכפר במזרח ועד לפניה לכיוון מעלה החמישה. רוחב הדרך מצומת הפניה למעלה החמישה ועד לגבול התכנית במערב ישאר כפי שהוא ואילו קו הבנין משני צידי הדרך יהיה 5 מ'.
- להקטין את קו הבנין בכביש מס' 1 ירושלים ת"א מ-150 מ' ל-100 מ' מציד הדרך.
- ד. להסמין את מתכנן המחוז, מהנדסת הועדה והמתכנן לגבוש עמדה מוסכמת בדבר אופי הבינוי וצפיפות הבינוי בחלק הדרום מזרחי של התכנית.
- ה. בהתאם לסעיף 6 (א) לחוק הכיכי בניה למגורים (הוראות-השעה) תש"ן-1990, תווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן:
כתחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר, עבור הקמת 5% מסך כל יחידות הדיור שעפ"י התכנית.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משחזור הפכרים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה הנקודתית
מישיבתה מס' 6/90 שהתקיימה ביום ג' יז
בכסלו תשנ"א 4.12.90
יו"ר - א. סויסה

השתתפו:

מ. כהן	-	מתכנן המחוז
ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות (מ"מ)
י. שרון	-	נציג ציבור

נכחו:

ש. ז. זוננפלד	-	נציג ציבור
א. כהן	-	משרד השכון
ד. קממן	-	נציג ציבור
פ. בלנס	-	מח' מהנדס העיר - עיריית י-ם
א. ברזקי	-	מח' מהנדס העיר - עיריית י-ם
ד. ויסקינד	-	מח' מהנדס העיר - עיריית י-ם
ל. ידון	-	מח' מהנדס העיר - עיריית י-ם
ג. יניב	-	יועץ סביבתי
א. אלון	-	לשכת התכנון המחוזית
ג. בן-ישראל	-	לשכת התכנון המחוזית
י. בן-יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
ש. דותן	-	לשכת התכנון המחוזית
ט. חפץ	-	לשכת התכנון המחוזית
א. מועלם	-	לשכת התכנון המחוזית
ח. נעמן	-	לשכת התכנון המחוזית
נ. פלס	-	מזכירת הועדה המחוזית
י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית

נשדר:

ש. כהן	-	נציג שר השכון
--------	---	---------------

א. תכנית להפקדה

1. תכנית מס' 3875 - תוספת בניה - רח' שח"ג
דיון חוזר מיום 14.11.89

מר מ. כהן מדובר במבנה קטן בן שתי קומות בגבעת מרדכי שהוגשה לגביו תכנית לתוספת בניה. בזמנו נדונה התכנית הזו יחד עם תכנית מס' 4045 שאושרה ומהמלצת הלשכה עולה כי היא אושרה מכיון שהתוספות בבנין השני כבר נבנו. תכנית זו נדחתה ועתה הוגש מכתב בקשה לדיון חוזר - חתום ע"י מר קאסוטו ומר קפמן - שלדבריהם הבנין קטן, התוספת המתוכננת אחידה והדיירים בו סובלים ממצוקת דיור.

גב' ויסקינד תכנית 4045 - שנדונה עם תכנית זו - הייתה תכנית חלוקה בלבד.

מר מ. כהן הסטנה העיקרית לדחיית התכנית בזמנו הייתה היקף התוספת.

מר סויסה החלטנו להביא את התכנית לדיון נוסף מכיון שלא הצלחנו לאחר את הנימוק לדחייתה.

מר קפמן המבקשים עומדים בקריטריונים לגבי תוספות בניה, מדובר במשפחות ברוכות ילדים וכל הדיירים יבנו את התוספת ביחד.

מר כהן ישנה סחירה בין הנספח לתשריט. על פי הנספח מדובר בתוספת יותר משמעותית.

גב' ויסקינד בזמנו נטען שאין להחזיר תוספות בניה בשכונה זו.

מר מ. כהן בשכונת גבעת מרדכי אושרו תוספות בניה לבנינים דומים. מוצע לקיים דיון חוזר בתנאי שיתקיים סיור בשטח.

מר סויסה יש לצאת קודם לשטח ורק לאחר מכן להתליט באם לקיים דיון חוזר.

הוחלט: לצאת לסיור בשטח בטרם יוחלט אם לקיים דיון חוזר.

2. תכנית מס' 4160 - תוספת אנר נשתי קומות לבנין קיים - מאה שערים
מובא לתיקון החלטה מיום 16.10.90

מר מ. כהן בישיבה קודמת החליטה הועדה להפקיד את התכנית ובתנאי שלא ינתן היתר בניה בטרם תפונה קומת הקרקע ותוכשו לקומה מסחרית. עקב כך פנו היזמים ומענו שהנגריה אינה בשליטתם ולכן הם מבקשים שהתנאי יהיה שרשיון העסק של הנגריה לא יחודש.

מר שרון אם כך לא יהיה ערך להחלטה.

מר סויסה מציג שלא חנתן תעודה גמר לבנין בטרם תפונה הנגריה.

מר לרמן יש לחזור על ההחלטה הקודמת.

גב' ירון מציג לא כאשר בשלב זה את הבניה למגורים.

מר מ. כהן מציג לחזור על ההחלטה הקודמת בתוספת התנאי שרשיון העסק לא יחודש.

הוחלט: א. הועדה הוזרת על החלטתה מיום 16.10.90
ב. הועדה מורה לוועדה המקומית שלא לחדש את רשיון העסק לנגריה
הקיימת בבנין.

3. תכנית מס' 3957 - תוספת קומה - רח' חזקיהו המלך
מובא לדיון חוזר מיום 20.6.89

מר סויסה התכנית נדונה בעבר והוחלט "לדחות את הצעת התכנית להגדלת אחוזי הבניה". הבעלים פנו ללשכת התכנון ופירטו מס' תכניות שאושרו בסביבה ושהן אושרו אחוזי בניה גבוהים. מלבד זאת הובאה בפנינו החלטת שופט שממליץ בפני הבעלים לפנות לרשויות התכנון לבדוק את האפשרות להכנת תכנית. הבניה לא בוצעה עדיון.

מר מ. כהן בזמנו המלצתי לדחות את הצעת התכנית לאור החלטת הועדה להפקיד את תכנית 2878 שבה נקבעו זכויות הבניה באזור.

מר סויסה בדיון שהתקיים אז ציין מר בן אשר "כי רוב הבניינים בשכונה הם בנייני ממסדה לכן סברה העיריה שעדיף שתוספת הבניה תהא בקונטור הבנין הקיים תחאם את אופי השכונה ובעית אחוזי הבניה נראית משנית".

מר מ. כהן הבנין בן קומה אחת עם גג דעפים. ישנו סכסוך בין הבעלים שיכול לבוא על פתרונו בעזרת התכנית. אומנם התוספת לא תגרום לחריגה בגובה אך אחוזי הבניה יעלו ל-93%.

מר קפמן המבקש גר במרתף הבנין, הוא קנה מעמידר את זכויות הבניה על הגג אך אינו יכול לנצלם.

גב' ברזקי מציעה שחלק מהקומה הנוספת יובלע בחלל גג הרעפים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהחאם לסעיפים א' ב' ו-ד' בהמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים: (1) תוספת הקומה תובלע בחלל גג הרעפים. (2) שיפוט הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור התקרה העליונה ויתחיל מעל משקוף החלונות.

4. תכנית מס' 4134 - בית אבות - בית וגן
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.3.90

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יתקבלו האישורים של כל הגורמים המפורטים בסעיף 8 לעיל והערותיהם ישולבו בתכנית.

ב. תרשם הוראה בהוראות התכנית שחיבור המעבר עם זיקת הנאה לציבור שבתחום החלקה לדרך הקיימת יהיה על חשבון מגישי התכנית ובתאום עם אגף הדרכים. תתן על כך התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי של עיריית ירושלים.

ג. יערכו בתכנית תיקונים טכניים.

מר מ. כהן מדובר בחטיבת קרקע של 4 דונם המיועדת למוסד על פי תכנית מס' 1042. בזמנו, בהתייעצויות פנימיות סובם שהיזמים יגישו תכנית מפורטת לבית אבות. עתה הגיעה תכנית המסווגת בשיונו תכנית מתאר והיא כוללת הוראות של תכנית מפורטת. הבעיה המתעוררת היא נפח הבניה המוצעת. זכויות הבניה הכוללות מגיעות ל-235% כש-196% הן מעל לפני הקרקע התכסית גבוהה מאד ומה שעלול להיות הוא שנפח הבניה כאן יכתיב את נפח הבניה בחלקות הסמוכות. מבחינת גובה הבניה המוצעת אין בעיה, בסביבה ישנם בניינים בני 3,4,5 קומות. התכנית מתיחסת רק לחלק ממגרש מס' 13 שטל פי תכנית 1042.

גב' ויסקינד הכוונה היתה לתכנון את כל המגרש כחטיבה אחת אך חלקו השני של המגרש כבר בנוי על פי תכנית 1881.

מר מ. כהן הצפיפות גבוהה.

מר קפמן בית אבות צריך שטחים מסוימים שמתחתם הוא אינו כלכלי.

מר מ. כהן נימוק זה אינו מקובל.

גב' ויסקינד התכנון המקורי היה עם תכנית גדולה יותר וזה צומצם בגלל העצים הקיימים במגרש.

מר מ. כהן אחוזי הבניה במגרשים הסמוכים מגיעים ל-75% ובאזורי המגורים מגיעים עד 110%. נפח הבניה המוצעת גדול מאוד. בתשובה לשאלת מר לרמן ציין כי על פי התכנית מוצעת מחלקה קטנה לקשישים. אין בעיה מבחינה אדריכלית.

גב' ברזקי מדובר במוסד שהוא ובו יחודי ולא יהווה תקדים לגבי בנייני המגורים בסביבה. ישנם מוסדות שמעצם מהותם צריכים שטחים פתוחים כמו למשל - בתי ספר. מוסד לקשישים צריך פחות שטחים פתוחים. החשש שמא הבינוי יהווה תקדים לא צריך להדאיג אותנו.

מר מ. כהן מדובר על 120 יחידות דיור והשטח הפתוח שעומד לרשות הדיירים קטן ביותר.

גב' ברזקי אפשר לבקש מהמתכנן להשאיר יותר שטח פתוח. כדאי לבדוק את האפשרות של קומה מפולשת או להוריד חצי אגף בקומה הראשונה.

מר סויסה מציע להפקיד את התכנית ובתנאי שהחצר תוגדל על חשבון יחידות הדיור.

מר מ. כהן מציע שגב' ברזקי, מר א. כהן והוא ביחד עם מתכנן התכנית יגבשו הצעה חדשה שתובא שוב לדיון.

הנחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהחצר תוגדל על חשבון יחידות הדיור. פתרון הבינוי יגובש ע"י צוות שיכלול את מתכנן המחוז, נציג שר השכון, נציג שר הבריאות ונציגת מח' מהנדס העיר.

5. תכנית מס' 4144 - הגדלת אחוזי בניה וקביעת בינוי - בית הכרם

הועדה המקומית המליצה בישיבה מיום 28.5.90:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית תתוקן בהתאם להערות האגפים השונים מסעיף 8 לעיל.
2. קווי הבנין בתשריט יתוקנו בהתאם לבינוי המוצע בנספח הבינוי.
3. יערכו בתכנית תיקונים טכניים.
4. חנתן התחייבה, להנחת דעתו של היוע"מ לעיריה, לשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעת פיצויים עתידית בהתאם לסעיף 197 לחוק.

מר מ. כהן מדובר באזור המיועד לאזור מגורים 5 וההוגשה תכנית להגדלת זכויות הבניה.

גב' ויסקינד התכנית הוגשה מכיון שהאזור מסביב מיועד למגורים 1.

מר מ. כהן התכנית מדברת על בנין בודד. לו היה מדובר על מבנן שלם המצב היה שונה.

מר א. כהן מבקש לדעת איך הבניה מסביב.

מר מ. כהן מומלץ לא להפקיד את התכנית.

גב' ברזקי נפח הבניה המוצעת תואם את נפח הבניה הקיימת בשטח. יתכן שבתכנית לא סומנו הדברים בצורה נכונה.

גב' צרפתי השטח מיועד למגורים 5, יש בו בניה של ארבע קומות והוא צפוף יותר מאזור מגורים 3 שבו - 3 קומות. אם יבנו עוד שתי קומות הבנין יתאים לסביבה.

מר מ. כהן מבקש לבדוק את הסיבות התכנוניות להגשת התכנית.

מר סויסה לדברי גב' צרפתי התוספת תתאים לאזור ולכן אין מניעה להפקיד את התכנית.

גב' צרפתי בתכנית מסומנת חניה על עצים קיימים.

מר סויבה יש למצא פתרון אחר לחניה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שימצא פתרון לחניה שיהיה להנחת דעת מתכנן המחוז ומחלקת מהנדס העיר.

6. תכנית מס' 2927 א' - שינוי בינוי וקביעת תוספת קומה - קרית יובל
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.6.90
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. יתוקנו תיקונים טכניים.
2. יצורף אישור אגף הרישוי על חישוב שטחים.

מר מ. כהן תכנית מס' 2927 הסדירה תוספות בניה ל-7 מבנים בני 3 קומות ובחלקם כבר בוצעו התוספות. עתה מוגשת תכנית לבנין אחד מתוכם והבקשה היא לבנות תוספת קומה במקום התוספת שאושרה. לדעתי אין להפקיד את התכנית.

מר א. כהן אין מניעה שבנין אחד יהיה שונה וגבוה מהאחרים ולכן אין מניעה להפקיד את התכנית.

מר קפמן התכנית הזאת תהווה תקדים לבקשות לתוספת קומה לבנינים האחרים.

מר מ. כהן הבנין הוא חלק מקומפלקס שלם ואין לשנות את התכנית הקודמת.

גב' ברזקי תומכת בדברי מר כהן.

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית.

7. תכנית מס' 3269 א' - תוספת אגף לבית אבות קיים - דרך בית לחם
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.2.90
להפקיד את התכנית בתנאי שיוגשו אישורים של אגף הגננות של איכות הסביבה של מכבי אש ושל אגף הרישוי והערויותם ישולבו בתכנית. תבדק אפשרות להכנס לחניה לאורך רח' יעל דרך החניה הציבורית הקיימת כך שתמשך הגדר המקומית בתאום עם האגף לתכנון עיר. יבוצעו תיקונים טכניים. בהוראות התכנית יקבעו סה"כ אחוזי הבניה כפועל יוצא של הבינוי המוצע.

מר מ. כהן מדובר בבית אבות קיים בדרך בית לחם שבעבר אושרה לו תכנית לתוספת קומה - לאחר שמיעת התנגדויות ולאחר סיור בשטח. עתה הוגשה תכנית לביטול התוספת הקודמת ולהוספת אגף בחזית רח' יעל. אין בעיה מבחינת התכסית. ניתן להפקיד את התכנית ובתנאי שבזאת ימוצו זכויות הבניה במגרש.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שבכך ימוצו זכויות הבניה במגרש.

8. תכנית מס' 4142 - קביעת קוי בנין חדשים לחצר פנימית וחזית בית ישראל
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.5.90:
להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית.

מר מ. כהן תכנית 3909 - מאושרת קבעה את מתכונת הבניה בחלקה 125 ולפיה המבנה הקיים בחזית המזרחית יהרס ותבנה תוספת בחזית המערבית. בתכנית שהוגשה עתה נקבע שהתוספת תבנה בחזית המזרחית והמבנה במרכז החלקה יהרס. אין מניעה להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. תכנית מס' 4156 - תכנון מתחם - הוראות עיצוב ובינוי - בית ישראל
מתחם רוקח

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.6.90:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. חזיתות חיצוניות יחוייבו בהתקנת סורגים מברזל.
2. הערות האגף להסדרי תנועה יקבלו בסיוע בתכנון תוך בדיקה חוזרת לגבי החניה הציבורית והשטח עם זיקת הנאה לציבור.
3. סעיף 18 בתקנון יתווסף למטרות התכנית.
4. כל תוספות הבניה תבניה על גבי קירות האבן הקיימים וזאת כדי לשמר מרקם השכונה הקיים ולא יהרסו קירות אבן.
5. יותר שמוש לבתי כנסת, חדרי למוד ופנימיות באזור המגורים.
6. יתווסף סעיף לתקנון האוסר הריסת מבנים או קירות אבן אופייניים שיקבלו הגדרה מיוחדת בתקנון - למען שימור ערכי השכונה.
7. פרטי בנין כגון: קמרונות, קירות, דלתות וחלונות אופייניים ישומרו ותקבע על כך הוראה בהוראות התכנית.
8. יש לקבוע פרוט בנושא הגבהים כך שגובה קומה חדשה יהיה 3 מ' לכל היותר. גובה גג הרעפים יהיה 1.8 מ' עד תחילת השפוע.
9. בורות המים ומרפסות זיזיות לא יהיו במנין זכויות הבניה.
10. יערכו תיקונים טכניים בתכנית.
11. לנושא ההגנה על הדיירים המוגנים:
הועדה מסכימה כי בכוונת תכנית זו לשמר את השכונה ולשקמה, ובאחת מידה, לשמור גם על המרקם החברתי של תושביה.
אין בכוונת תכנית זו לפגוע במי מתושבי השכונה המוגנים ולעודד הוצאתו מהבית בו הוא גר, עקב אישור התכנית.

מר מ. כהן מדובר בתכנית נוספת בסדרת התכניות לשיוקום השכונה והיא כוללת בחובה את אותם העקרונות שהיו בתכניות הקודמות שהן: הריסת תוספת מאוחרות שנבנו במשך הזמן, הגבהת המבנים הקיימים ע"י הגדלת זכויות הבניה באופן משמעותי ופיתוח ונושאות. בסעיף 6 (ח) במטרות התכנית נקבע "ביטול הוראה בתכנית המתאר המקומית בדבר חובת הסכמת השכנים לבניה בקיר משותף". לדעתי יש צדק בדרישה זו אך הדבר יבדק - כפי שקבעה הועדה בתכנית 4120.

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

- ב. לתקבל חוות דעת מטעם היועץ המשפטי של העיריה או של הועדה המחוזית בגין חוקיות סעיף 6(ח) בתקנון התכנית.

10. תכנית מס' 4124 - תכנון מתחם - הוראות עיצוב ובינוי - בית ישראל
מתחם לובלין מערב

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.6.90:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בחזית החיצונית יותקן פרט סורג מברזל כמפורט בדוגמאות בנספחי הבינוי.
2. לא תהרס כל בניה מקורית מאבן.

3. יותקנו מקלטים במגרשים גדולים המאפשרים חפירה בחצר.
 4. לבתי כנסת נתן יהיה להצמיד חדרי למוד באזור הועדה המקומית.
 5. תקונים טכניים כנדרש.
 6. יותר שמוש לבתי כנסת, חדרי למוד ופנימיות באזור מגורים.
 - יתווסף סעיף לתקנון האוסר הריסת מבנים או קירות אבן אופייניים שיקבלו הגדרה מיוחדת בתקנון - למען שימור ערכי השכונה.
 7. פרטי בנין כגון: קמרונות, קירות, דלתות וחלונות אופייניים ישומרו ותקבע על כך הוראה בהוראות התכנית.
 8. יש לקבוע פרוט בנושא הגבהים כך שגובה קומה חדשה יהיה 3 מ' לכל היותר. גובה גג הרעפים יהיה 1.8 מ' עד לתחילת השפוע.
 9. בורות המים ומרפסות זיזיות לא יהיו במנין זכויות הבניה.
 10. לנושא ההגנה על הדיירים המוגנים:
- הועדה מסכימה כי בכוונת תכנית זו לשמר את השכונה ולשקמה, ובאותה מידה, לשמור גם על המרקם החברתי של תושביה. אין בכוונת תכנית זו לפגוע במי מתושבי השכונה המוגנים ולעודד הוצאתו מהבית בו הוא גר, עקב אישור התכנית.

מר מ. כהן מדובר בתכנית נוספת בסדרת התכנית של שיקום השכונה. בתכנית ישנן שתי חלקות שצפיפות הבניה בהן מגיעה ל-180% אך יתכן שהדבר נובע מהמבנה הקיים על השטח.

- הנחלט:
1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
 2. לתקבל חוות דעת מטעם היועץ המשפטי של העיריה או של הועדה המחוזית בגין חוקיות סעיף 6(יא) בתקנון התכנית.

11. תכנית מס' 3338 א - קביעת בינוי למגרש 404 עפ"י תכנית 3338 - פסגת זאב

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.9.90:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הערות כל האגפים המפורטים בסעיף 8 ישולבו בתכנית (כולל הדרישה לביצוע מפרץ חניה בכביש ע"י היזם)
2. התכנית תערך מחדש בתאום עם המחלקה.
3. יערכו בתכנית תיקונים טכניים.

מר מ. כהן מדובר במתחם בפסגת זאב - בשטח הפונה לכיוון שכונת נוה יעקב. הועדה המחוזית אישרה בעבר תכנית בינוי למגרש ועתה מבוקש להגדיל את מספר יחידות הדיוור.

גב' ברזקי לאזור הוגשו שלוש תכניות בינוי וכולן נפלו בגלל בעיות כלכליות. לשטח ישנם כמעט כל ה"מינוסים" האפשריים-טופוגרפיה קשה, אפשרויות חניה קשים ומפנה לצד צפון. הגמול היחיד על הבניה הוא בניה מסיבית. במסגרת התכנית הראשונה נקבע מספר מסויים של יחידות דיוור אך הן לא נבנו ולטענת היזמים כל העודפים יהיו במגרש הנדון עתה.

מר מ. כהן בזמנו, כשאושרה תכנית הבינוי, הטעות היתה שלא היתה התייחסות לכל השטח. שטח המגרש הנדון הוא 6 דונם וזכויות הבניה הגיעו ל-9400 מ"ר שהם כ-147%. אומנם נכון שלגבי צפון ירושלים לא דובר לפני כן על אחוזי בניה אך המפתח היה 84%. הצפיפה המוצעת כאן גדולה והחתך אינו אופייני לבינוי בפסגת זאב. הבינוי הקודם שאושר היה בנין מדורג של שתי קומות ואילו עתה בחתך נראה שבחלק החתון של המדרון יש בנין של 3.5 קומות שמסתיר בעצם עד הקומה הרביעית לבנין שמעליו.

מר א. כהן מדובר כאן בבינוי חריג על מגרש חריג. מדובר על 84 יחידות דיוור ולפי תחשיבי העלות של משרד השכון זה אפילו גבוה. אומנם נכון שלא מדובר על פנינה אדריכלית אך זה יהפוך את האתר לכלכלי.

מר מ. כהן היטל הבנין כפי שסומן בנספח מס' 1 - מטעה.

מר סויסה הבניה במקום לא תהווה תקדים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. תכנית מס' 4169 - בית כנסת מעל מקלט - קרית יובל

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.9.90

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יוגשו הערות לתיק למתכנן מיחידת המודדים, ומאגף הרישוי על חשבון השטחים.
2. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

גב' צרפתי ברה' בורוכוב, בשטח שהיה שפ"צ ובו מקלטים ציבוריים מבוקש לחלקו לשפ"צ ולאיזור חניה ועל המקלטים לבנות בית כנסת בשתי קומות. המקלטים בנויים בשני מפלסים ולכן גם בתי הכנסת יהיו בשני מפלסים. בסמוך קיים בנין של קופת חולים - בין 3 קומות ובעבר השני בניני מגורים. אין מניעה להפקיד את התכנית.

מר מ. כהן מציע להפקיד את התכנית ובתנאי שתבדק הסתירה שבין התכנית לתרש"צ בנושא גבולות המגרש.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובלבד שתבדק הסתירה בין התשריט לתרש"צ בנושא גבולות המגרש ותתוקן בהתאם לממצאים.

13. תכנית מס' 3040 א' תוספת 6 קוטג'ים - קרית מטרסדורף

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.8.89

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. התכנית תערך על רקע חדש על פי חלקות בגוש 30234 חדש, ותבדק ע"י היחידה למיפוי ומדידות.
- ב. דרושים תיקונים טכניים.
- ג. הישוב השטחים יערך בהתאם לנוהל החדש הכולל הישוב מלא של חדרו המדרגות ויקבל אישור מאגף הרישוי.
- ד. ההחלטה להפקיד את התכנית מותנית בכך שיוכח כי השטח הוא בבעלות מגיש התכנית ולא בבעלות משותפת.

מר בן-נעמן בקרית מטרסדורף במגרש מס' 4 המיועד לאזור מגורים 5 קווימים 11 קוטג'ים והתכנית שהוגשה עתה מדברת על 6 קוטג'ים נוספים. התכנית כוללת הקלה של 6% מעבר למותר.

גב' ברזקי שואלת מי מבקש את הקוטג'ים הנוספים. המגרש פרטי וכולו בבעלות אלה שבנו את הקוטג'ים הקיימים.

מר מ. כהן שטח המגרש נטו מגיע ל-4300 מ"ר ומותרת בו בניה של 150% - כלומר 2150 מ"ר. עד כה נבנו 2050 מ"ר ונותרו עוד 100 מ"ר למיצוי זכויות הבניה. התכנית מדברת על בניה של 240 מ"ר והבניה במגרש תהיה צמודה ביותר.

מר סויסה מציע לא להפקיד את התכנית ושהיזם ימשיך ויגצל את אחוזי הבניה שנותרו לו לגצל.

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית.

14. תכנית מס' 4153 - תוספת בניה לדירה רח' אנילביץ - קרית יובל

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.8.90

להפקיד את התכנית בתנאי שיוחקנו תיקונים טכניים ותכנית המדידה תאושר על ידי יח' המודדים. חדרי מדרגות לא יכללו במנין זכויות הבניה.

מ.מ. כהן מדובר בבנין שנבנו לו כבר תוספות בעבר ועתה מבקש אחרון הדיירים בו לבנות תוספת. מומלץ להפקיד את התכנית ובתנאי שבחישוב אחוזי הבניה יכללו גם חדרי המדרגות.

הוחלט: להפקיד את התכנית ובתנאי ששטח חדרי המדרגות יכלל במנין אחוזי הבניה ובתנאי הראשון של הועדה המקומית.

ב. תכניות לגניזה

15. תכנית מס' 2167 א' - רמות
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.9.90
א. לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 25.9.78.
ב. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 8.10.78.
ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל החלטתה מיום 23.1.89.
ד. לגנוז את התיק.

הוחלט: לקבל את המלצת הועדה המקומית ולגנוז את התיק.

16. תכנית מס' 2420 - ואדי ג'וז
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.9.90
א. לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 27.12.76.
ב. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 23.1.77.
ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל החלטתה מיום 13.6.78.
ד. לגנוז את התיק.

הוחלט: לקבל את המלצת הועדה המקומית ולגנוז את התיק.

17. תכניות מס' 1885 - מזרח תלפיות
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.9.90
א. לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 4.12.72.
ב. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 28.3.73.
ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל החלטתה מיום 13.3.73.
ד. לגנוז את התיק.

הוחלט: לקבל את המלצת הועדה המקומית ולגנוז את התיק.

18. תכנית מס' 2441 - קרית בן-גוריון
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.9.90
א. לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 28.5.78.
ב. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 29.10.78.
ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל החלטתה מיום 23.1.79.
ד. לגנוז את התיק.

הוחלט: לקבל את המלצת הועדה המקומית ולגנוז את התיק.

19. תכנית מס' 2858 - הר הצופים
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 6.9.90
א. לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 10.2.80.
ב. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 30.3.82.
ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל החלטתה מיום 23.1.78.
ד. לגנוז את התיק.

הוחלט: לקבל את המלצת הועדה המקומית ולגנוז את התיק.

20. תכנית מס' 2366 - בית חנינו
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.10.90
א. לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 6.9.76.
ב. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 17.10.76.
ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל החלטתה מיום 27.6.78.
ד. לגנוז את התיק.

הוחלט: לקבל את המלצת הועדה המקומית ולגנוז את התיק.

21. תכנית מס' 2274 - עטרות
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.9.90
א. לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 5.7.76.
ב. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 22.8.76.
ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל החלטתה מיום 26.10.76.
ד. לגנוז את התיק.

הוחלט: לקבל את המלצת הועדה המקומית ולגנוז את התיק.

22. תכנית מס' 2526 - קרית יובל
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.10.90
א. לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 17.3.80.
ב. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 14.4.80.
ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל החלטתה מיום 3.2.81.
ד. לגנוז את התיק.

הוחלט: לקבל את המלצת הועדה המקומית ולגנוז את התיק.

23. תכנית מס' 2236 - בניני האומה
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.9.90
א. לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 3.11.76.
ב. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 30.11.75.
ג. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל החלטתה מיום 12.7.77.
ד. לגנוז את התיק.

הוחלט: קבל את המלצת הועדה המקומית ולגנוז את התיק.

24. תכנית מס' 3035 - גילת
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.9.90
א. לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 21.12.81.
ב. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 24.1.82.
ג. להודיע על כך לוועדה המחוזית.
ד. לגנוז את התיק.

הוחלט: הועדה יושמת בשו"ת את הודעת הועדה המקומית.

25. תכנית מס' 2038 - העברת זכויות ממלכת ישנה למלכה חדשה - שב' 1114
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.7.90
א. להמליץ בפני הועדה המחוזית לבטל לפי החוק הפקדת תכנית מס' 2038.
ב. לגנוז את התיק.

הוחלט: לקבל את המלצת הועדה המקומית ולגנוז את התיק.

מר מ. כהן תכנית מס' 1508 קבעה חלוקה חדשה ולפיה חלקים מחלקה מס' 44 צורפו לחלקה 64 ו-62. תכנית לצרכי רישום אושרה ביולי השנה אך היא לא כללה הוראות לרישום. הבקשה היא לפרש ולהורות לרשם המקרקעין לרשום את חלקה ארעית מס' 8 על שם בעלי חלקה מס' 64 ואת חלקה ארעית מס' 9 על שם בעלי חלקה מס' 62.

הוחלט: להורות לרשם המקרקעין לרשום את החלקות לפי הפירוט הבא: מגרש ארעי מס' 8 יאוחד עם חלקה מקורית מס' 64 וירשם על שם בעלי חלקה 64 (מגרש חדש 6). מגרש ארעי מס' 9 יאוחד עם חלקה מקורית מס' 62 וירשם על שם בעלי חלקה 62 (מגרש חדש 7).

ד. תכניות בינוי

27. תכנית מס' 3601 - מבננים מס' 3,10,12,13,15,16,17,23,24-פסגת עומר
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 1.10.90 מבננים 13,24,16,3,17,23 להמליץ על אישור תכניות הבינוי.
 מבננים 10 ו-15 להמליץ על אישור תכנית הבינוי בתנאי ששטח החדר על הגג יתואם לדרישות הת.ב.ט. ולא יהיו על גג חדר זה קולטי שמש.

מר מ. כהן מדובר בתכנית בינוי ל-9 מבננים בפסגת זאב על סמך תכנית מס' 3601 תכניות הבינוי מקוימות בד"כ את הוראות התכנית אך ללשכת התכנון לא הגיע כל החומר הדרוש. מומלץ לאשר את התכניות בתנאים הבאים:
 א. שכל המסמכים הדרושים יגיעו ללשכת התכנון-בחלק מהתכניות חסרים חתכים, יש פרטים שונים שאינם ברורים דיים ודרושים מספר תקונים.
 ב. בהמלצת הועדה המקומית אין איזכור בנושא נפח הבנינים ומספר יחידות הדיור. יש לציין על גבי כל תכנית בינוי מהו מספר יחידות הדיור בכל מבנן ומהם שטחי הבניה, הכל בהתאם להוראות התכנית המאושרת.

גב' ויסקינד יש לציין על כל תכנית בינוי את הפרטים החסרים בהתאם למה שמבוקש בכל אחת מהן ולבדוק אם זה עומד במגבלות התכנית המאושרת.

מר מ. כהן חוזר על דבריו שתכניות הבינוי צריכות לעקוב אחר הוראות התכנית המאושרות ויש לציין על כל אחת מהן את מספר יחידות הבינוי ואת שטחי הבניה במסרים רבועים.

הוחלט: לאשר את תכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

א. יושלמו המסמכים החסרים לגבי כל תכנית בינוי ויוגשו ללשכת התכנון המחוזית.
 ב. יצוין על גבי כל תכנית בינוי מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה במסרים רבועים ובלבד שאלה עומדים במגבלות תכנית 3601.

28. תכנית מס' 3263/1 - בינוי למגרש מס' 11 - הקמת 5 מבני מגורים
מדרגים - שב' בית וגן

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 6.8.90.

לאשר את תכנית הבינוי בתנאים הבאים:

1. גובה החניה יהיה 2.20 מטר והגובה המירבי של קומות המגורים יהיה 2.70 מ' נטו. גובה המעקה הבנוי על הגג יהיה 0.70 מ'. המפלס העליון של הבנינים יונמך בהתאם.
2. פתרון החניה ישונה כך שיבנה קיר תומך לאורך רח' שחראי עם מקסימום שלושה פתחים לחניון. במפלס העליון של הקיר התומך תהיה אדנית לכל אורך המרפסות של הדירות במפלס זה. רוחב אדנית מינימום 0.50 מ'

3. תכנית החניה מאושר ע"י האגף להסדרי תנועה.
4. תיקונים טכניים.

מר מ. כהן לשם ליד מלון הולילנד אושרה בעבר תכנית מס' 3263 א - שהסדירה את הבינוי בשטח. לאורך רח' הרב עוזיאל ישנם חלונות גוף ומפלס הגג גבוה ממפלס הכביש במסר וחצי. בתכנית שהוגשה ישנם מקומות בהם הגובה מעל מפלס הכביש מגיע לגובה של קומה וחצי. גם הקטנת גובה קומת החניה לא יפתור את הבעיה.

גב' ידית כל ההורדות המצטברות מגיעות לגובה הבינויים הקיימים - כלומר לגובה של 1.5 מ' ממפלס הכביש.

מר מ. כהן מציע לאשר את תכנית הבינוי בתנאי שגובה המבנים לא יחרוג מהגובה למבנים בחלקה מס' 10 - ביחס למפלס רח' הרב עוזיאל.

הוחלט: לאשר את תכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שגובה המבנים מעל למפלס רח' הרב עוזיאל לא יחרוג מהגובה שאושר למבנים בחלקה מס' 10 מעל למפלס רח' הרב עוזיאל.

29. תכנית מס' 1864/3 א - בינוי גוש 29983, חלקה 93 - אבן-טוב
הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 23.7.90
א. לאשר את תכנית הבינוי.
ב. התכנית תעבור ישירות לוועדה המחוזית.

מר מ. כהן תכנית מס' 1864 א קבעה בין היתר כי הוצאת היתר הבניה במגרשים או חלקת ששטחן עולה על 1000 מ' יהיה על פי אחת משתי האפשרויות: תכנית לחלוקת המגרש לפי פרק ד לחוק או הצעה לגבי בינוי על המגרש בשלמותו. עתה הוגשה לוועדה תכנית בינוי. האזור מיועד למגורים 5 בו מותרת בניה עד 50% בשתי קומות. בשטח קיימים מספר מבנים. בחתר א-א שבתכנית הבינוי מופיעים בנינים בני 3 קומות וזה מחייב פרסום הקלה של קומה לגבי 1864 א שאושרה בשנת 67. ניתן לאשר את התכנית בספוף לתנאים הבאים.

א. קומת המרתף בבנין החדש לא תעלה בגובהה מעל פני הקרקע מעבר למותר בתכנית המתאר המקומית.
ב. אין לאשר את תוספת הקומה על הבינויים הקיימים מכיוון שזה סותר את הוראות התכנית החלה על השטח.

הוחלט: א. לאשר את תכנית הבינוי בתנאי שקומת המרתף בבנין החדש לא תעלה מעל מפלס קרקע סופי מעבר לגובה שנקבע בתכנית המתאר המקומית.
ב. הועדה אינה מאשרת את תוספת הקומה השלישית בבנינים הקיימים מאחר והדבר סותר את הוראות תכנית 1864 א.

ה. תשריט חלוקה לצרכי רישום

30. תכנית מס' 3736 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות
סטיות סל - גוש 30613 חלקות 38,35,28 - תצ"ר 4113
הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 21.10.90.
לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30613 חלקות 38,35,28 לפי תצ"ר 4113.

הוחלט: לאשר את תשריט החלוקה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

31. תכנית מס' 1209 ב - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות
גוש 30342 חלקה 51 - בית 110 - תצ"ר 4107

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.9.90:
לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ
בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש
30342 חלקה 51 לפי תצ"ר 4107.

הוחלט: לאשר את תשריט החלוקה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

32. תכנית מס 3956 - בקשה לאשור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות גוש
30042 - חלקות 40,30 - מתחם רטיסבון - תצ"ר 4103
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.9.90.
לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ
בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש
30042 חלקות 40,30 לפי תצ"ר מס' 4103.

מר מ. כהן תכנית מס' 3956 כללה חלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים וקבעה את
מגרש מס' 1 - למבנה החדש. מגרש מס' 2 למבנה המיועד לשימור ומגרש מס' 3 -
לצרכי ציבור שזה פוטל יוצא של דרישה הועדות וחילופי קרקע בין הבעלים לבין
הגמנסיה העברית. המשא ומתן התנהל כל העת בין היזם לעיריה - כבעלת הקרקע.
לימים הסתבר שבעלת הקרקע היא הסוכנות היהודית והיא בדקה אפשרות של הגשת
הביטח פיצויים. בישיבה שהתקיימה ב-15.11.90 בשיתוף היועץ המשפטי של
העיריה, נציגי הסוכנות, נציגי חלקה מס' 40 והיזם - סוכס:

1. היזם יגיש לוועדה המקומית תוכנית מפורטת לתיקון תכנית מס' 3956 באופן
שמתוך מגרש 3 יופרש שטח זהה בשטחו לחלק מחלקה 30 אשר צורך לחלקה 40
(מגרש מס' 1).
2. השטח שיופרד ממגרש מס' 3 יאוחד עם חלקה 30 במקום החלק שהופרד מחלקה 30.
3. היזם יגיש לוועדה המקומית את התכנית המפורטת (כולל תכנית המדידה לצורכי
רישום) תוך 30 יום.

לאור הסיכום הנ"ל מומלץ להפקיד תכנית לפיה מהשטח שיועד להפקעה (מגרש מס'
3) יוקצה שטח של כ-300 מ"ר שיאוחד עם מגרש הגמנסיה (חלקה 5 בגוש 30042)
והוא תרשם על שם בעלי הזכויות במגרש הגמנסיה ויתרת השטח של מגרש חדש מס' 3
תופקע או תרשם על שם עיריית ירושלים במסגרת ההפרשות לצרכי ציבור.

הוחלט: להפקיד תכנית לפיה יוקצה שטח של כ-300 מ"ר מהשטח שיועד הפקעה (מגרש
מס' 3) והוא יאוחד עם מגרש הגמנסיה (חלקה 5 בגוש 30042) וירשם על שם בעלי
הזכויות במגרש הגמנסיה. יתרת השטח של מגרש חדש מס' 3 תופקע או תרשם על שם
עיריית ירושלים במסגרת ההפרשות לצרכי ציבור.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

1. תכניות להפקעה

33. תכנית מס' מי/498 א' - קיוסק מס' 1 - מעוז ציון
המשך דיון מיום 19.12.89
התכנית לא נדונה.

34. תכנית מס' מי/223 ב' מרכז מסחרי - שכונה ט' מבשרת ציון
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 20.8.89
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. סימון המבנה הקיים בתכנית המפורטת.
2. עדכון שטחים, מיקום מדויק לפי הקיים כבר בשטח.
3. להוסיף תכנון פיתוח בוססת הבינוי.
4. להשאיר את תכנון הכביש לפי התכנון הבסיסי ללא הגדרת האי הירוק.
5. אין לשנות יעודים קודמים לגבי הכביש.

6. תיקון חזית מערבית - קו קרקעי.
7. לא יצאו היתרי בניה עד שתמכונה כל החנויות בשטח.

ובשיבתה מס 407 מיום 12 89 דנה בבקשה והחליטה:
יבטל סעיף 7 מהחלטת הועדה הקודמת.
הפיתוח יותנה בחלק מהיתר הבניה שינתן ואין לתת טופס 4 למבנה ללא
מילוי דרישות הפיתוח.
לא יוצא היתר בניה חדש לחקקי מבנה נוספים בנפרד - אלא היתר אחד לכל
הנותר, כולל פיתוח מושלם של החלקה.
התכנית לא נדונה.

35. תכנית מס' מי/716 - שינוי קו בנין קדמי במגרש - מעוז ציון

הועדה המקומית המלצת בשיבתה מיום 3.6.90.

להפקיד את התכנית בשינויים הבאים:

א. יש לפרס יותר בנספח הבינוי את החזית הקדמית - בציון חומרי גמר,
חלונות וכן מידות וגבהים של גבי החזית.

ב. יש לציון שטח הבנין החדש מתוכם רק לכו הבינוי הקיים שלא כדון
נכון לעכשיו - ואין להוסיף על הבניה בשום מקרה לכיוון קו בנין זה.

ג. הועדה מחייבת גמר מלא של כל החזית.

ד. קו הבנין יותר עד 2.80 מ.

מר מ. בהן מדובר בהחבת זיוו לזוגות צעירים במעוז ציון. אין מניעה להפקיד
את התכנית ובתנאי שטריכתה תתואם בין מהנדסת הועדה המקומית ולשבת התכנון.

הנמלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית. עריכת התכנית תעשה
בהתאם עם מהנדסת הועדה המקומית ומשכנו המחוז.

36. תכנית מס' מי/717 - פיצול חלקה ושינוי קו בנין - מעוז ציון

הועדה המקומית המלצת בשיבתה מיום 1.7.90.

להפקיד את התכנית לאחר השינויים הבאים:

א. קו בנין אחורי יבנה 24 מ גם בכליטת המבנה הקיים - תוך חלוקה עמוקה
יותר תוך 24 ב המתאפשר לפי מינוי יודק מגרש מפוצל עפ"י טבלת

השטחים (מינוי 400 מ לתת-מגרש). בכדי להתאים לסעיף 86 ג בפרק
ט"ו מי/250.

ב. יש לסמן בתשרים המקום 1:250 את המבנה המסומן בתשרים - אין התאמה.
יש לתקן את שמה של התכנית ל"תשרים" במקום נוספה בינוי.

ג. יש להוסיף נוספה בינוי עקרוני למבנה הקיים. בחלקה 24 א - ולפתח
את השטח הבנוי במיל ובאחוזים. ביתם לשטח החלקה החדש. שמה מבנה זה

לא יעלה על 200 מ"מ לפי מי/250 פרק ט"ו סעיף 88 - בתיקון 4.82
לחוק. רק באם המבנה ידול מזה תוחזר התכנית לדיון לאחר בדיקה

נוספת.

ה. יש להוסיף טבלת שטחים עקרוני למבנה קיים.

הנמלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מכתב תכנון מקומי - בית שמש

1. תכנית להפסקה

37. תכנית מס' בש 110 - יטול שטח למגורים ב וקביעת הנראות בניה -

שכונת הצפון בית שמש

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 3.9.90.
להפקיד את התכנית בכפוף לחתימת מנהל מקרקעי ישראל.

מר בן-יעקב מדובר בתכנית לבנית בנה ביתך במקום בנית קוט'זים טוריים שאושרה
בעבר. גודל מגרש ממוצע הוא כ-800מ"ר ועליו יבנו שתי יחידות דיור כשכל
אחת בגודל של 180מ"ר לרישוי. על פי תקנון התכנית לא נכללים בשטחים לרישוי
מבני עזרת מרתפים ועוד.

מר מ. כהן יש לקבוע שאחוזי הבניה יגיעו ל-50% ובתנאי שבמנין אחוזי הבניה
יכללו כל האלמנטים שבחוק מעטפת הבנין.

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

- א. יקבע בהוראות התכנית שתותר בניה עד 50% בניה.
- ב. יש לפרש בהוראות התכנית במנין לחוזי הבניה יש לכלול את כל השטחים
שבתחום מעטפת הבנין.

תאריך: יד טבת תשנ"א
31 דצמבר 90

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה להיתרי בניה
מס' 14 שהתקיימה ביום ג' י"ב כסלו תשנ"א (27.11.90)
יו"ר הועדה - א. סויסה

השתתפו: מ. כהן - מתכנן המחוז
ד. קפמן - נציג עיריית ירושלים

נכחו: ג. ברנדס - מנהל אגף הרישוי
ג. יניב - יועץ לאיכות הסביבה
ת. רוזן - נציגה שר המשפטים
ש.ז. זוננפלד - מ"מ נציג עיריית ירושלים

1. יב - 10579 - אל חסיד מוחמד יוסף - התקנה יג - פירוק לחיק
182/127-90

הועדה המקומית לסליקת ביטול מס 12/2/90:

להמליץ למחוזית לאשר את הבקשה על פי תכנית 2668 שהופקדה בתאריך
הבאים:

- א. חישוב סטטי והצטרף מהנדס,
- ב. סטטי השילוב יחזאמי עם היה לאיכות הסביבה.

מר כהן מצא את הבקשה. עפ"י התכנית הקודמת החדה בשטח - ע"פ השטח
מועד לאור מילדים ב. על פי תכנית מס 2668 אשר הופקדה במאריך
1.7.90 השטח מיועד לתחנת דלק.

ב-15/3.88 להחלטת הועדה המחוזית, א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת
הועדה המקומית. ב. הועדה המחוזית מפנה חשומת לב הועדה המקומית לצורך
דש"ר יעוד המדרשי.

ענה הועדה תכנית שילובים חדשה, מבקשים לבטל את התכנית הישנה ולאשר
התקנה יג מסל אי משאבות הדלק.

הבקשה מתאימה לתכנית מס 2668 מבחינה יעוד השטח. הועדה המקומית
ממליצה לאשר את תכנית השילובים.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיחר בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. יב - 11104 - עמותת בית הכנסת שמשון גראניק - הקמת בית כנסת חדש -
2322 זאב (ה'ק 90/885/23) ת"פ 2322

רשות הראשוני הסליקת ביטול מס 23/2/90:

להמליץ למחוזית לאשר להקל החוזים:

1. חשבים ה"ט השבחה
2. חשבים אגרת מ"מ
3. חשבים ה"ט ב"ב
4. אישור מסל אש
5. חשבים למכין החשבים עבור בדוקת בטונים
6. חישוב סטטי והצטרף מהנדס
7. אישור מקום מתקן אפשר ע"י המסלוקת להבחינה
8. אישור הסידורים לנכים ע"י ארגון הגג של הנכים
9. תכנית פיתוח 1:100
10. אישור אגף הדרכים
11. חשבים אגרת פ"ב פסולת פחיתה.

מר כהן מצא את הבקשה. מבקשים לבנות בית כנסת חדש לקהילה האשכנזית.
הנושא היה בדיון בועדה המחוזית ב-1987. היתה בקשה לגן ילדים ולבית
כנסת. הוחלט לאשר את הבקשה לגן ילדים ובסטרי ב' להחלטת נקבע לדחות את
ההכרעה בנוגע לבקשה לבתי הכנסת עד לקבלת הבהרות מהמחוזית. העדות של
הועדה המחוזית התייחסו למסל הבניה של בית כנסת שהיה בנסח גדות מאיד.
היום מגישים בקשה חדשה ובבדיקה של ההיתר מסתבר שגם היום המבנה המבוקש
גדול מדי. המדרש מיועד לבית כנסת ולגן ילדים בסך של מיליונים ש"ח. לגן
ילדים אר נשמרת האימפריה לגן ילדים של ש"ח. היום מבהירים לבנות בית כנסת
החודר לשטח 14 הילדים והבניין חדר קידוש, לשבת ויג. ב"ר היוצרת למעשה
הבניין מאיד לבית ב"חם בגודל המדרש. מר כהן ממליץ לבנות אחת היקף
בניה שהם מבקשים ע"י הועדה חלסי החלדים מחתה לפני הקרבת.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיחר בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכך
שחלל החלדים (אילוב ב"ב ד, חדר ל"מוד, חדר הרב) יבנו מתחת למי הקרקע
(מתחת לאולם בית הכנסת).

יב - 11112 - עיריית ירושלים - סלילת דרך - גוש 194, 195 -
רח' הרב עוזיאל - בית וגן (תיק בנ/90/599) תב"ע 2675, 2675 א'

הועדה המקומית החליטה בשיבתה מיום 10/9/90:
לאשר את הבקשה במידה ולאחר בדיקה יתברר כי התכנית המוצעת עומדת
בסחירה לתב"ע 2675 ו- 2675 א'. יש צורך באישור הועדה המחוזית.

מר בהן מציג את הבקשה. בקשה לסלילת דרך עפ"י תכנית 2675 מאושרת
ותכנית 2675 א' מופקדת. התכנית הועברה אלינו על פי סעיף 97 לחוק.
ישנה בעיה לגבי קניית חזקה בשטח. עיריית ירושלים עדין לא קנתה חזקה
בשטח.

מר ברנדס השטח למעשה מיועד לדרך והוא ניתן במסגרת של איחוד וחלוקה
לכן אינו מבין את בעיית הבעלות.

מר בהן החלוקה לא היתה בהסכמה ועיריית ירושלים עדין לא קנתה חזקה
בשטח. כמו כן בבקשה לא הוגשו כל המסמכים, יש להגיש חתכי אורך ורוחב
כדי לבדוק את הבקשה ביחס לסביבה.

מר ברנדס בנושא הדרכים ישנה בעיה בבדיקה. אגף הדרכים הוא שמגיש למעשה
את הבקשות באמצעות מתכננים מבחוח אנו מצפים שתהליך הבקרה יעשה במסגרת
של אגף הדרכים ולעיתים מבקשים שהתוכניות שיגיעו לוועדה יכללו את כל
הפרטים הדרושים ולא תמיד זה נעשה, לכן יש להבהיר שהבקשות לא יטופלו
עד שיוגשו המסמכים הרלוונטים.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בכפוף לכך שיצורפו מסמכים נוספים,
הכוללים חתכי אורך ורוחב של הדרכים אשר יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה
להיתר נושא הבעלות על הקרקע ופתר להנחת דעתו של היועץ המשפטי של
העירייה.

יב - 11105 - דון צבי וציפורה - בנין חדש - רח' עמשא 72 - שב' מנחת
(תיק בנ/90/549) תב"ע 2096

הועדה המקומית החליטה בשיבתה מיום 5/9/90:
להמליץ למחוזית לאשר לפני העברת הבקשה למחוזית יש לתקן את שרטוטי
הבקשה, הפרופורציות של הפתחים יותאמו להנחיות תכנית 3718 ויבוצע גזון
הרטפים.
היתר הבניה יכלול את כל הוראות הבניה והעיצוב של תכנית 3718.

גב צלפתי מציגה את הבקשה. מבקשים להרוס מבנה קיים ולבנות במקומו בית
קומה כה 9 חדרים. הכוללת חדרי מטבח, חדרי שירות ו-2 מרפסות פתוחות.
הבקשות תואמות את התכנית החלה באזור מס' 3718 אשר עדין לא הופקדה,
למעט נושא הגובה התכנית מאפשרת גובה של 7 מ' ואילו בבקשה הגובה מוגד
ל-8 מ'. הועדה המקומית ממליצה לאשר בכפוף לכך שנושא הגובה יבדק.

מר ברנדס באזור חלות 2 תוכניות. תוכנית מס' 62 ותוכנית מס' 3718 אשר
עדין לא הופקדה. לפי תוכנית המתאר הבקשה עומדת בקריטריונים לא קיימת
בעיה חוקית ושנן הערות ארכטקטוניות אשר יש לתקן כאשר התכנית קבעה גובה
של 7 מ' אינה לקחה מקרים יוצאי דופן. מס' הקומות שמוצעת הינו לפי
התכנית החלה.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

יב - 11113 - ח"ת עץ חיים - כחות לימוד נידות שרותי חינוך רח'
מירסקי יצחק - שב' רמות (תיק בנ/90/753) תב"ע 3136

הועדה המקומית החליטה בשיבתה מיום 10/9/90:

להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור שתי הבקשות בשכ' רמות 04 האחת למבנה כותל לימוד תיק מס' 90/753 והשניה למבנה בית כנסת תיק מס' 90/747.

כפוף לבדיקת התכנית וקווי הבניה ולבדיקת יתר הפרטים החייבים בבדיקת במחשבה ובכפוף לסיום ההליכים החסרים לאישור כולל חתימת בעל הנכס.

מר בהן מציג את הבקשה מבוקש היתר לבניה 5 מבנים נייזים במגרש מס' 21 על פי תוכנית 5126 שיטתו הוא לבנין ציבורי.

מדובר בצורך דחוף של האוכל החרדית בשכונת רמות אשר העיריה צריכה לתת מענה ובטיח שבונים את ב"ס שכולו מבנים נייזים, הפתרון לטווח קצר טוב מן לא לטווח הארוך.

מר בהן ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף לכך שלאחר שלב זה יקבל בקשה להיתר לבניה קבט במקובל, כדי שלא יוצר מצב הדומה לזה שנוצר בבניה ב"ס בעזרת חרדה.

מר ברנדס יש להבהיר כשיצא היתר השרטוט שיתלווה אליו לא יכלול שום סמנים לניב העתיד אלא רק את הדברים שמבקשים להניח כעת.

לדעה מר סניסר צריך להיות אותם לצפות את המבנה באבן ולקרוא את המעברים הפנימיים של המבנה.

מר בהן מציג כי קריית המעברים יהיה להנחת דעתו של מר ברנדס.

הוחלט: כאשר את הבקשה להיתר בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:

1. היתר לא יכלול כל סימון של חוספות בעתיד.
2. יש לצפות גם הקריית הפנימיים של המבנים באבן ולקרוא את המעברים הפנימיים להנחת דעתו של מר ב. ברנדס, מנהל אגף הרישוי בעיריית ירושלים.

6. יב - 11123 - חברה מודית - גן חיות חדש - פארק מנחת (תיק 11/824/90)
3730

הועדה המקומית החליטה בשיבתה מיום 10/10/90:

להמליץ למחוזית כאשר את התכנית הביוני והמבנים עצמם בתנאים:

- א. לא יצא היתר ב"ס לפני אישור סופי של התב"ט.
- ב. מס' הודאות התכנית 3730 סעיפים 9, 19, והודאות לטיפול 11 סעיף 19, והודאות לטיפול 141 סעיף 9, 9ט, (הודאות למניעת מפגעים סביבתיים) 10 - תיאום עם אגף העתיקות, 11 (שמה למתן הנדסה) 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 (הוסף השבחה 21 נמשכה).

מר בהן מציג את הבקשה. מדובר עם תכנית 19 החיות בדרום מערב העיר. תוכנית מס' 3730 אמורה לקבל את אישור העיר. עבודות החפירה החלו בשטח. העבודות הפרוכות בביצוע גן החיות מתחלקות ל-3: 1. עבודות הטפר בהיקף נרחב שבוצע כבר. 2. מחפורות לחיות שהם הכלובים החדשים שהתכנית מציעה יגם הם בוצעו.

בבקשה להיתר ישנו אלמנט חדש והוא השלישי אשר לא התבצע הכמת מבנים מבני מנהל הביוני אחיזה יחסיקה וכן כלבי חיות לחיות שחייבים להיות בכלובים. המבנים כפי שמבקשים הם בצ"פוי אבן ועפ"י הבד"ק הבקשה תואמת את נוסח הביוני. הקלוץ התכנית ארוך מאוד ומורכב מחומרים מסוימים להוצאת היתר ב"ס. הועדה המקומית החליטה כאשר את הבקשה ובכפוף למילוי כל הוראות התכנית.

מר כהן ממליץ לאשר את הבקשה להיתר בשני תנאים בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומילוי כל הוראות תוכנית מס' 3730 ותנאי שני שהיתר הבניה לא יוצא אלא לאחר אישור תוכנית מס' 3730 ע"י השר.

הוחלט:

1. לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להמלצת הועדה המקומית בכפוף לקיום כל הוראות תכנית 3730.
2. היתר הבניה יוצא רק לאחר אישורה הסופי של תכנית מס' 3730.

7. יב - 11125 - אלשווינקי חסן בנין חדש - כפר עקב (תיק בנ/90/331)

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 15/10/90:
להמליץ בפני הועדה המחוזית על קביעת תנאים לפי סעיף 78 מיוחד לחלקה זו שיכלול גם את הגדלת שטחי ההחסנה המבוקשת.

הורד מסדר היום לבדיקה נוספת.

8. יב - 11127 - עמותת תורה ותפילה - בניה בית כנסת - גוש 151 - חלקה 156 - רח' התומר - שב' יפה נור (תיק בנ/90/731)

החלטת הרשות הדישני מיום 14/10/90:

- אישור המקלט ע"י הג"א
- אישור החניה ע"י אגף התנועה
- השלום היטל השבחה
- השלום אגרת מים
- השלום היטל ביוב
- אישור מכבי האש
- השלום למכון התקנים עבור בדיקה בסוגים
- הישג סטטוס והצהרת מהנדס
- אישור מקום מתקן אשפה ע"י המחלקה לתברואה
- אישור הסידורים לנכים ע"י ארגון הגג של הנכים
- פיתוח פיתוח 1100
- אישור בזק
- אישור אגף הדרכים
- השלום אגרת פינוי פסולת חפירה

מר כהן מציע את הבקשה מצוין שהבקשה היא לבנית בית כנסת חדש בן 2 קומות מעל מרתף המבנה הוא יחודי ואינו חורג.
הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה.
מר כהן ממליץ לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. יב - 6263 - בניני האומה - בנין חדש - גוש 137, 155, 156, רח' שדרות זלמן שזר (תיק בנ/90/868,6)
המשך דיון מתאריך 30.10.90.

מר כהן מצוין שאושר היתה הבניה של בניני האומה בישיבה מתאריך 30/10/90 הועדה בקשה לאשר את ההיתר בשני שלבים, בשלב הראשון ינתן היתר חפירה ובשלב השני ינתן היתר בניה לבנין.

הוחלט: היתר הבניה ינתן ב-2 שלבים. בשלב הראשון ינתן היתר לחפירה בכפוף לכך שיתקבלו ערבויות בנקאיות שבמידה והבניה לא תחל תוך פרק זמן של שנה יש להחזיר את המצב לקדמותו. בשלב השני ינתן היתר הבניה לבנין.

שהוצמד לדירה מס 7 לטובת דירה מס 4. בהתאם להחלטות עם היועצת המשפטית של הועדה הגב' ח. רוזנר ומאחר ורישום הערת הזהרה הינה פועל יוצא של החלטת הועדה המקומית והמחוזית דאז אין מניעה להענות לבקשתו של עו"ד רחמים.

גב' רוזנר למעשה לא קיימו כלל את ההחלטה שלכל דירה יוצמד מחסן. בנו 10 דירות ו-5 מחסנים לדירה שקנו הבעלים לא היה כלל מחסן.

הוחלט: לשנות את החלטת הועדה המחוזית מיום 5.9.72 ולאשר רישום חלק של המחסן שהוצמד לדירה 7 לטובת דירה מס 4.

13. יב - 10957 - לוי ואחרים - בנין חדש - גוש 119 - חלקה 410 רח' קורא הדורות (תיק בנ/89/635) תב"ע 1721 המשך דיון מתאריך 30.10.90

מר כהן הועדה המחוזית דנה בבקשה מס' פעמים בהחלטה הראשונה החליטה הועדה המחוזית להחזיר את הבקשה לועדה המקומית כדי לקבל את חוות דעתם. בעקבות החלטה זו התקבל מכתב מאסתר עצמון בו נאמר שהוגש כתב אישום נגד צבי לוי בגין עקירת 12 עצים ולאחר שהומצאה ערבות בנקאית על סך 6,000 ש"ח חזרה התביעה מכתב האישום. הבקשה נדונה שוב בתאריך 30/10 בועדה המחוזית. אך שוב הבקשה הוחזרה לועדה המקומית כדי לקבל את חוות דעתם של אישור עקירת העצים, וכן הסמיכה הועדה המחוזית את יו"ר הועדה לפנות ליו"ר הועדה המקומית לקבלת הסברים. הנושא הובא לדיון בועדה המקומית בשיבתה מיום 5.11.90 בדיון מר כחילה טען כי לא היה ידוע לועדה המשנה המקומית שטקירה עצים דורשת אישור הועדה המחוזית. סטיף 1/ בתכנית מס 1721 קובע שטקירה עצים חריג באישור הועדה המחוזית. כמו כן נטען שהפרוטוקול הגיע למחלקת מהנדס העיר רק בחודש ספטמבר. מר כחילה מציע להגיש תביעה משפטית על ביצוע עבודה ללא היתר ובמקביל להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה לעקירת עצים. חברי הועדה מצטרפים לדעתו. מר כהן ציין כי הבקשה להיתר נבדקה ואין הטרות לגביה.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להמלצת הועדה המקומית מיום 15.11.90.

14. יב - 10852 - אל חוסיני נידאל בנין חדש - 4 בל מוכבר (תיק בנ/89/259.1/1) דיון חוזר

החלטת הועדה המקומית מתאריך 29.10.90:

להמליץ למחוזית לאשר בקשה שתתוקן בדלקמן:

א. צמצום שטחי העזר ל-8% המותרים.

ב. הבניה תהיה מאבן טבעית מורבעת ומסותת הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

ג. הגשת תכנית מתוקנת לפי ב.

ד. להלן התנאים:

1. אישור המקלט ע"י הנ"א

2. אישור החניה ע"י אגף התנועה

3. תשלום היטל השבחה

4. תשלום אגף מים

5. תשלום היטל ביוג

6. תשלום למכון התכנים עבור בדיקת בטונים

7. חישוב סטטי והצהרה מהנדס

8. אישור מקום מתקן אשפה ע"י המחלקה לתברואה

9. אישור תכנית הפיתוח עקירת עצים ע"י המחלקה לשפ"ט

10. תכנית פיתוח 1:100
11. אישור אגף העתיקות
12. אישור בזק
13. אישור אגף הדרכים
14. תשלום אגרת פינוי פסולת חפירה.

מר כהן מצוין שהועדה המחוזית דנה בבקשה בתאריך 12/9/89 והחליטה לא לאשר את הבקשה מאחר ואינה תואמת את התכנית מס' 2683 המופקדת. המבקשים עתרו לבג"ץ ובית המשפט החליט שאינם לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה אך אין מניעה שהמבקשים יגישו בקשה להיתר בניה על יסוד תכנית אחרת תואמת את התכנית שהופקדה.

הוגשה בקשה להיתר נוספת לוועדה המקומית התואמת את התכנית. מר כהן ממליץ לאשר את הבקשה מאחר והבקשה תואמת את התכנית.

החלטת: לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

שמושים חורגים

1. 74062 - ספיר שאול קרבינסקי שמעון - מחסן למילוי זג - איזור התעשייה עטרות

הבקשה הוגשה פורסמה לפי מעוף 149 ו-151 ואושר ט"ו הרופא המחוזי. הועדה המקומית המליצה ביש במה מיום 15/7/90 לאשר לתקופה של 5 שנים.

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

כ' בטבת תשנ"א
ס' ינואר 1991

אליהו סויסה

יועץ הועדה המחוזית
לחכ"מ ולבניה

Handwritten signature/initials.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות מס' 15,90
מישיבתה ביום ה' כסלו תשנ"א (25.11.90)
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	מ. נקמן	-	נציג משרד התחבורה
נכחו:	א. ברזקי	-	סגנית מהנדס העיר
	ל. ידון	-	מחלקת מהנדס העיר
	ו. קוקיה	-	מחלקת מהנדס העיר
	ט. המרמן	-	נציג מ.מ.י
	א. ארון	-	מזכירת הועדה
	מ. חפץ	-	לשכת התכנון המחוזית
	א. מועלם	-	לשכת התכנון המחוזית
	ח. נעמן	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
נעדרו:	ד. קאסוטו	-	נציג איגוד האדריכלים
	ח. רוזן	-	נציגת משרד המשפטים

מסמכים ופיקס פוליסט

תכנית לאישור

מסמכים - 2894 - שינוי יעוד שטח הקבועה ב-1991 - מסמכים
הנחיה בדבר הפיקס פוליסט פוליסט מסמכים 30150 מתאריך 25.12.88

בתקופת ההפיקס פוליסט תכנית 106 התנגדות.
הנחיה הממומנת המלכה בשינוי מיום 25.12.88

1. לקבל בחלקן את התנגדותות לגבי עקירת היער העצים ולקבל את תכנית בתחום בו קיימים עצים בגודלם, גבול הבינוי ותחום התכנית יקבע בתאום עם מחלקת מהנדס העיר, במסגרת מדידת מצבית בשטח, וסימון העצים.
2. לקבל את התנגדות לגבי צמיחת היער בשטח השכונות הקיימות ולקבוע כי זכויות הבניה בשטח שיוותר למגורים יהיו 50 אחוז בשתי קומות מדורגות, בניה זו תהווה את גבול הבינוי.
3. כביש השדות הפנימי של הפרויקט יהיה עם חבור אחד לרח דגניה, אשר ישמש לכניסה ולציאה ויסתים בקול דד סק התאום ישנה עם אנף הדרכים.
4. לקבל את התנגדותות לבנייה הסתרת הגוף ולקבוע כי גובה הצפת המגורים של הבנינים בגדה השניה של רח דגניה.
5. בקטע שבין הבנינים הממומנת לגבול המגרשים יבוצע ספוד גופי ופתוח ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו.
6. לאור התנגדות של האגף לאיכות הסביבה כי לא ניתן לאפשר מגורים בשטח שבו מפלס הירוש נמצא על גבי דגניה, הבינוי המוצע יסתיי האדריכלות והקונסטרוקציה יבוצעו כי המלח העש כדירות הודעה למינימום האפשרי, פרט האדריכלות והקונסטרוקציה יבוצעו במסגרת בחלק מהיחידה הכללית.
7. מגיש התכנית יעשה את הניווט במקרה של יבויח פיצויים בפרט הניווט הממומנת ייתן על כך החתימות לשביתות יבויח של הניווט המשפטי לעיריה, לפני אישור התכנית.
8. יש לפרסם את התכנית ע"י סעיף 106 לחוק וזאת כדי להסב תשומת לבם של בעלי החקקות שבוססה אצלם הבניה.

כאור כל זאת כחן חוקי תכנית מתקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

המתנגדים שהגיעו לדיון:

צבי אבני - נציג קק"ל, גרא קורן - יועץ משפטי של הקיבוץ, אדריכל חני כסר, עו"ד זאב ונעמי ויל, שיפי רון - החברה להגנת הטבע, אורחאי מוריס, אפיק זאב, בר יוסף מאיר, בן יוסף אברהם, דגני אשראלי, טגליסט מרגלית, סן נהרית, לכישטיין דוד, לבנת מיכאל, סרנינג דולי, סלע אברהם, הפלן יוסף.

הופיעו גם אדריכל דן ורעאלי - מתכנן התכנית, ינוס המרמן, נציג מ.מ.י.

עו"ד זאב ונעמי בשם הבעלים של חלקות שונות בגוש 30150 נשוא התכנית, טען שאי אפשר להתייחס לתכנית הזו מהיבט תכנוני טהור, מרשיו וכישו את המגורשים באזור לפני קום המדינה, לפי צו המוסדות הכלאמיים, שיועדו

את הקרקע לבניה במטרה שחלוקה חיצונית בין דיר יאסין לבין שכונה בית הכרם. בשנות ה-50 הפכו את השטח הזה לשטח ירוק - שמורת טבע וזאת מכיוון שחשבו לסלול שם את כביש הביטחון ל-ים. מרשיו התקוממו על כך וב-1960 קיבלו התחייבות מפורשת של הממשל שזכויותיהם לא יפגעו - או שתמצא דרך לבנות במקום או שיומצא להם מגרש חליפתי. מאז הם מנסים לקדם את העניין. מדובר במספר בעלים של כ-10 מגרשים. תחילה אמרו להם שיקבלו קרקע חליפית, אולם אחרי שכבר מדדו את הקרקע והתכוונו להחליפה החלים משהו שלא מיושם להם קרקע חליפית.

לאחר מכן אמרו להם לתכנן, והם למעשה מתכננים עד היום לפי דרישות שונות של הרשויות. הדרך ניסיון לתאם בין הגורמים. באמצע הדרך היסיפו לעניין גם את התכנית של מינהל מקרקעי ישראל כדי שכל השטח יבונה, דבר שהם בבעלי המגרשים לא היו מעוניינים בו וזה אף מקומם אותם. יש להסתכל על העניין גם מהצד האנושי, שכן המדינה לא יכולה לפצות את בעלי המגרשים, ואחרי כל המאמצים וההשקעות הכספיות מדוע לא יוכלו לבנות שם, כשהתכנית ביום טובה לדרישות כל ועדות התכנון.

המלצה הועדה המחוזית הייתה להפקיד 120% בניה, אח"כ הורידו ל-90% ומאוחר יותר המליצה העירייה להוריד ל-70% כדי להחזיר את המצב למה שהיה בתקופת המנדט. הדבר אינו כלכלי, שכן יש לסלול לפי התכנית כביש ויש להשטח מבחינה טופוגרפית מאוד קשה. יש גם כדאוג לחסימת רעש ויזמן גם שידרשו מבטלי הקרקע לשלם מס השבחה. מבחינה חוקית המצב אינו ברור בעלי המגרשים יצטרכו לשאת בכל הנטל.

התכנית ביום היא תכנית טובה, ואם לא מחברים אותה עם התכנית של המינהל זה לא יהיה רע לעיר וזה גם יפצה את בעלי המגרשים, ואכן מליט להם פיצוי אחרי שגורו אותם שנים רבות והם נקלעו להוצאות רבות וכל זאת כשקיימת הבטחה מינהלית מפורשת לפצות אותם.

עו"ד קורן בשם קק"ל. טען שעו"ד וויל התייחס לנושא מבחינה קניינית טהורה, וכמעשה כל הטענות של מגישי התכנית הן טענות קנייניות. ההתייחסויות התכנוניות המועטות של עו"ד וויל היו שהתכנית שהתקבלה היא מקומית, ועל כך מסכים עמו עו"ד קורן.

מיקומן של הטענות הקנייניות אינו בפני ועדת התכנון שבאה לדון בבעיות תכנון רציניות. גם הגישה שיש לאנוש תכנית כדי לספק זכויות קנייניות היסטוריות מהווה תקדים מסוכן. לא מדובר כאן בתכניות הסטוריות אלא בתכנון העיר בשנת 90 באיזור שבו השטחים הציבוריים הפתוחים אינם מצויים בשטח. היער הוא השטח הפתוח האחרון שנותר וגם את זה מבקשים לבטל. ציין שבשטח התכנית יש עצים שלא סימנו בתשריט.

אדריכל גרבר מטעם קק"ל טען שבניגוד לעו"ד וויל, לדעתו התכנית היא רעה מאוד. ההשתלשלות של התכנית מתחילה עוד לפני קום המדינה, כשזכויות הבניה במקום היו קנו מכח חכירה מנדטורית שנקראה חכנית קנדל. חכנית קנדל חלפה על השטח למגרשים בעלי זכויות בניה אך גם גרסה שמעל שיפוט קרקע של 35% לא בונים, וכן שאיזור חכנית מצליח חכניות איחוד וחלוקה במסגרת חכניות מפורסות. את שני הדברים האלה סביר להניח שהיו שקונה קרקע לא יודע. בשנות החמישים קבעו במקום שמורת טבע בהסתמך על שיקול תכנוני כלשהוא ובדברי המחכונ דאז, מר שביב, שמורת הטבע היבטית בחכנית בעיקר באדמות סלעים שאינן ראויות לחקלאות או לבניה. לפי הוראות סעיף 34 של פקודה בגין ערים, אם ואשר שר הפנים שנכון היה לאסור את הבניה בשטחים אלה, בגלל העובדה שפיתוחם יהיה משום בלבול כספי הציבור, לא תחשב הקרקע כאילו ניוקרה, ולא יושמו בעזה פיצויים. במרבית השטחים ישנה קרקע חלולה ביותר שהיושנה אליה קשה מאוד והוצאות הפיתוח שלה אינן מוגזקות, ואין על כן לשלם פיצויים בשל האיסור לבנות בשטחים אלה. זאת אומרו, הפולמוס כבר קיים מאז. התכנית נופלת במקום מאוד פרובלמטי מבחינה תכנון העירונית בשלד. החוב דגויה, שמאז שדנו בהתנגדויות לתכנית הוא קיים בגורל מהמיתה, למרחב השכונות יפה גור, בית הכרם, קריה משה ועוד,

אין כל שטח ציבורי פתוח והדברים נאמרים מתוך בדיקת המצב המאושר של כל המרחב הזה. הרצבה היחידה היא יער ירושלים שהוא בין 5 יערות במרחב העירוני, כשהתפיסה של איזור היער כשטח פתוח נכונה גם לגבי כלל היער. התכנית מציעה לבנות על השטח הפתוח ובנוסף גם מונעת דרכה כל גישה אל היער.

מר נקמן פרט למעבד חת קרקעי קיים שנשלל למטרה זו.

אדריכל בכר התכנית יושבת על רחוב דגניה המהווה למעשה, את המשך הכניסה לעיר מרחוב חתם סופר. כל התנועה למרחב המערבי והדרומי של העיר חנוע דרכו, משום שכיום, ועד של תחפחח התחבורה העירונית, הוא מהווה העורק היחיד המאפשר להגיע לצומת בזק ומשם מערבה ודרומה, כלומר, הוא יהיה כביש עורקי במלוא מובן המילה. הקטע שלפנינו הוא קטע קריטי ביותר והוגדר ככביש מסוכן על ידי שני מומחי תחבורה בזמנו, מר מיכאל נקמן ומר דוד מרגלית. הבינוי המוצע למעשה מונע אפשרות פתרון בתוך שטח הבינוי של כביש שמבחינה בטיחותית מוגדר על ידי מומחי תנועה כמסוכן. לאורך הכביש הזה מציע הבינוי כביש שרות שיש לו כניסה מרחוב דגניה ויציאה אל רחוב דגניה. הבינוי מציע כ-200-150 דירות, ויש להניח שכביש השרות הוא החניה. כלומר, כשבאים הביתה בשעת שיא, אנשים מתמרנים להיכנס לחניה, ונוצר פקק על כביש ראשי, מבדיקה חתכי התכנית והתשריט, שדרך אגב לא חוקנו לפני הפקדת התכנית, כך שאנשים שמתנגדים לתכנית התנגדו לתכנית שונה מזו שהופקדה, עולה שיש בערך 193% בניה. התקנון במפורש מאפשר לבנות על קו בנין 0 ומאפשר דברים נוספים העומדים בסתירה לתשריט ולחתכים.

היבט תכנוני נוסף מתייחס לכביש בית זית רופין, שהוא כביש כניסה לעיר באמצע המרחב העירוני. זהו כביש מתוכנן חשוב, שגם אם ידחה תמיד תהיה נטיה להעלות ולהציע אותו שוב. חלק גדול של הבינוי המוצע בתכנית נמצא במרחק של פחות מ-100 מטר ממרכז הכביש, דבר הנוגד את המרחק המבוקש של בינוי מכביש ברמה כזו.

מתכנני הכביש הזמינו חסידי השפעה על הסביבה, שבחן שתי אלטרנטיבות של תוואי הכביש: בדופן שלמרגלות שכונת יפה נוף או בצלע הואדי שממול. מתוך נתונים אקוסטיים ונתונים של זיהום אוויר התברר שהתוואי המועדף הוא דוקא צלע הואדי שלמרגלות שכונת יפה נוף משני טעמים:

הגבעה עצמה משמשת כמיסוך אקוסטי וכמיסוך מבחינת זיהום לגבי השכונה וכן בצלע השניה שממול רמת הרעש גדולה יותר ולא ניתן להתגבר עליה באמצע מיסוך בשל המבנה הפעור של הואדי. כך שהבינוי בשטח התכנית מונע את האפשרות העדיפה יותר של תוואי כביש המהווה כביש כניסה ראשי לעיר.

לגבי נושא השפ"צ טען אדריכל בכר שמהשכונות הגובלות נלקחו שטחים ציבוריים במהלך השנים וכל המרחב נבנה. אלמלא הבינוי שנעשה ואלמלא הבינוי הלא מוצלח של הגדה של רחוב דגניה אפשר היה ליצור במקום שולי עיר מושכים עם סילת, כשבהחלט יש כוונה כזו בתכנונים אחרים של קק"ל.

עו"ד קורן ביקש להתייחס לסטנדרט הקניינות של עו"ד גייל, וטען שיתכן אמנם שכמעט כל המגרשים נרכשו בשנות ה-40, אולם רובם נמכרו מאוחר יותר לאנשים אחרים. הציג לועדה רשימה של מגרשים שנמכרו בשנים מסוימות מאוחר יותר. לדבריו, מתוך ה-15 חלקות נותרו רק 2 או 3 בידי הבעלים המקוריים, וזאת מתוך הנסחים, תוך התייחסות למקרים של מכר בלבד. עו"ד קורן ביקש לתקן דברים שנכתבו בשמו בפרוטוקול הועדה המקומית. לטענתו לא הצהיר שהקדן הקיימת כגורם מיער תגן בחרוף נפש על כל עץ אלא אמר בדיוק ההיפך, שהם אינם מגנים על כל עץ ויהי מה, אלא כמוסר לאומי, שוקלים את הדברים מהיבטים שונים ומסכימים לכריחת עצים לא מעטים ביערות לצורך בינוי. במקרה הזה של התכנית המוצעת השטח הפתוח נראה להם חיוני מסיבות תכנוניות.

מר סלע מועד השכונה טען בשם התושבים שהבעיה המרכזית היא בעיה קניינית, שכן העיריה אינה משלמת פיצויים מסיבה כלשהיא, וכתוצאה מכך נגזרת להפקדה של התכנית ולקבלת הצעת הבינוי. תושבי השכונה ניהלו מאבק נגד כביש דגניה בשנתיים האחרונות, והתכנית של רח דגניה המופקדת היא בעצם חלק מתכנית הכביש שמספרה 2225. האיזור סובל כבר היום מזיהום ומרעש בשל הקירבה לאיזור התעשייה בגבעת שאול. הקמת הבנינים בצפיפות ובגובה שהתכנית מציעה פוגעת בשטח הירוק, שאמור לנקות מעט את האויר ולהפריד בין איזור התעשייה לאיזור המגורים.

התושבים שרכשו דירות במקום לא ידעו על התכנית וחשבו שהם באים לגור בשולי שטח ציבורי ירוק. עכשיו באה התכנית ומציעה לבנות מולם בצפיפות ולזהם להם את האויר, בנוסף לסלילת כביש גדול. כמו כן מציעים בתכנית בנינים בגובה של 6 מ', שבניגוד להוראות הועדה המחוזית משנת 86 עוברים את גובה רצפת הכביש החדש ומסתירים לתושבים ממול את הנוף. מר סלע טען שקיימת גם בעיה של אחוזי בניה גבוהים ולדעתו זו אינה הדרך לפצות את בעלי הקרקעות. בעבר היתה הבניה במקום מיועדת לבניה פרטית המתאימה לשולי העיר ועכשיו מסתבר שהכוונה לבנות בניני מגורים צפופים עם 120 אחוזי בניה, דבר שאינו מתקבל על הדעת. על העיריה לקחת בחשבון שאם מדובר בבעיה קניינית של פיצוי כספי של בעלי המגרשים, היא עלולה למצוא עצמה עומדת מול תביעת פיצויים של תושבי השכונה. הבעיה העומדת במרכז הדברים היא בעיה כספית של פיצוי בעלי המגרשים, ולא מדובר בשיקולים חוקיים או תכנוניים. מבחינת התושבים השיקול הקנייני בין אם הוא מוצדק מחינה חוקית או לא, הוא שיקול לא ענייני והם מבקשים לדחות את התכנית על הסף.

מר קפלן ביקש בראשית דבריו שהועדה תקרא את ההתנגדויות שהוגשו לה בתשומת לב יתרה, כל סעיף וסעיף, ותיתן דעתה על כך. לדעתו המתנגדת העיקרית לתכנית היתה צריכה להיות עיריית י-ם, שמתפקידה לייצג את האינטרסים של הציבור ולדאוג לרווחת התושבים, ולא לייצג אינטרסים כלכליים של תושבים אלה או אחרים. בפועל, עיריית י-ם מצדדת ביוזמים הפרטיים ולא מתנגדת להם. מר קפלן הקריא קטע מפרוטוקול הדיון בהפקדת התכנית בוועדה המחוזית שבו טענה עו"ד וייל שראש העיר, במכתב שכתב ב-1980 לגב מנדילוב, שהיא אחת מבעלות המגרשים, הבטיחה שהעיריה תהיה מוכנה להמליץ בפני הועדות המקומית והמחוזית לאפשר להם אחוזי בניה גבוהים. לדבריו מדובר בקבוצת אנשים פרטים, שראש העיר החליט לתמוך בבקשתם, שהיא מנוגדת לאינטרסים של תושבי השכונה והעיר, שכן יער י-ם משמש את כלל תושבי העיר הנהנים ממנו.

מר קפלן ביקש להדגיש שבאזור כבר קיימת מאסת תנועה עצומה ובקרוב עומד להיפתח שם כביש טורקי שינקז תנועה מהכניסה לעיר אל מערב העיר. על כל זה תתווסף מאסת תנועה גדולה בעקבות הבינוי המוצע, דבר שיצור סכנה בטיחותית ומפגע תברואתי ותנועתי. מבקש לדחות את התכנית מכל וכל.

מר אפיק הסביר שכשרכש שתי דירות באיזור רכש גם את נוף היער שממול. למרות הסבל שגורם הכביש החדש שאושר במקום, ברור לכולם שהדבר נחוץ כדי לפתור את בעיית התחבורה אולם אין זה ברור כלל שיש לאשר את התכנית המוצעת כדי לפצות אנשים. אם העיריה חיבת לאנשים אלה, אזי שתשלם הועדה המקומית מכיסה ולא תבוא ותמכור את נכסי התושבים לשם כך לטענתו, זהו עושק בראש חוצות.

לדבריו, ערך הדירות המוצעות מול הוואדי ירד לאחר שיבנו מולן איזור מאוכלס במקום האיזור הפתוח הקיים. הצהיר שבמקרה כזה יגיש תביעה נגד העיריה, שמפצה בצורה של אישור בניה את בעלי המגרשים וזאת על חשבון הדיירים ממול. קיימת אלטרנטיבה להשאיר את המצב על כנו, והם מתנגדים לאישור התכנית.

גב' ברזקי השיבה למתנגדים בשם הועדה המקומית. הסבירה שבמידה והדרישות של בעלי המגרשים אכן מוצדקות והעיריה תצטרך לשפות את האנשים הרי שהשיפוי יעשה מכספי המיסים, על חשבון יעודים אחרים כמו כבישים ובתי ספר. גב' ברזקי הקריאה את המלצות הועדה המקומית מיום 27.2.90 המהווה את תשובת הועדה לטענות שהעלו המתנגדים.

מר נקמן שאל מה היתרון של ביטול החיבורים, כפי שממליצה הועדה המקומית בנושא כביש השירות הפנימי של הפרויקט.

גב' ברזקי השיבה שמאחר והכביש באיזור הבניה הוצר באופן משמעותי, חבל להמשיך אותו דרך החלק של העצים הבוגרים, שכן הסיבה שצימצמו את הבניה הייתה כדי לא לפגוע בחלק הנטוע עצים.

עו"ד קורן העיר שהחלטת הועדה המקומית אינה קשורה לעמדת המתנגדים שיש לדחות את התכנית. לחילופין, במידה והממלצה תתקבל יהיה צורך להעביר את התכנית שוב לאישור להפקדה, כיוון שההחלטה אינה מוגדרת מספיק בבירור.

מר סלע הצטרף לדעתו של מר קורן וטען שקבלת המלצת הועדה המקומית תביא לשינוי התכנית ולדעתו יהיה צורך להפקיד שוב את התכנית ולאפשר לתושבים להביע את עמדתם מחדש, שכן מדובר בהחלטה מאוד תיאורטית שלא מצורפת אליה מפה וקשה להתייחס אליה.

אדריכל בכר העיר שהעיריה עוברת את העקרונות של עצמה, שכן היא מתירה בינוי מעבר לגבול הבינוי העירוני שהיא קבעה לעצמה.

גב' רון טענה בשם החברה להגנת הטבע שהם מתנגדים לשינוי היעוד של השטח משמורת טבע לאיזור מגורים. לדעתה, ההתנגדות מקבלת משנה תוקף לאור "הנזילות" הגוברת של שטחים מסוג זה בעיר. חלק גדול מאוד של שטחים המוגדרים בסטטוס של שטח ציבורי פתוח הולכים ומשנים את יעודם, ושטחים המוגדרים כשטח של שמורת טבע, בחלקם יער ירושלים משנים את יעודם בשלב כזה או אחר.

המצב הרבה יותר חמור מכפי שהוא נראה משום שהתהליך קורה מבלי שיש תכנון כולל כלשהו. מבלי שמעמידים תכנית כוללת שתעבור את מבחן הציבור, והחברה להגנת הטבע צריכה לבוא כל פעם ולדבר על עוד פרט כמו מלחה, שועפט, מטרסדורף, סנהדריה המורחבת, הר חוצבים וכו', ואין לדברים האלה סוף. התכנית המוצעת הייתה אחת התכניות הראשונות מהסוג הזה ויש לתת את הדעת שהשבר שהתחיל עם התכנית הזאת, הוא בעצם שבר שלא יודעים היכן יגמר, ואנחנו עומדים כאן מול שינוי מהותי בפני העיר מבלי להתייחס בצורה כוללת ולתת את הפתרונות ולקבוע קווים אדומים למעשה, אנחנו עומדים בפני סחף שלא רואים את הסוף שלו.

בירושלים נעשו מספר תכניות מיחאר, בכולן, להוציא אחת מסויימת, השטח הזה לא היה שטח שמיועד לבניה. אין זה מקרה שהשטח הזה נקבע תמיד כשטח פתוח ושחלק גדול ממנו נטוע ביער בוגר. היו לכך סיבות רעיוניות, תכנוניות ועקרוניות. בשנת 75, נעשה ניסיון לראות היכן נגמרת העיר והאגף לתכנון עיר במחלקת מהנדס העיר הוציא מסמך שבו ישנה התייחסות הקובעת שגבול השטח הבנוי של העיר עובר באיזור נחל רבדה, מתוך סיבות טופוגרפיות ונופיות הקובעות את גבול הכפיפה הטופוגרפית לעבר נחל רבדה. זה לא מקרה שאת הקרקעות של המדרונות התלולים יחדו ליער ירושלים, כדי לעשות קו גבול בין השטח הבנוי של העיר כלפי מערב לבין השטחים הפתוחים, והגדירו אותם במסמכים שונים. גם וילנאי כספרו מתייחס באופן מיוחד לאיזור נחל רבדה כאחד המקומות שחשוב לטייל בהם. התכנית המוצעת באה ומשנה את ההתייחסות לשטח הזה בתכלית השינוי, וחוצ מאשר שצר הלב על האנשים האלה שצריך

לפתור להם את הבעיה לא נראית כל סיבה מדוע נוצרה קבוצת לחץ כזאת, שהצליחה לאנוס את עיריית י-ם לשנות את התכנית. גם בתכנית המתאר של י-ם שטרם אושרה השטח הזה מוגדר כשטח ציבורי פתוח, כך שלא ברור מדוע יש לבצע את השינוי והחברה להגנת הטבע בהחלט מתנגדת לכך. גב' רון ציינה שחברת מוריה כבר יצרה מעט עובדות בשטח, ע"י פריצת דרך גישה מתחת לחומה שעוצרת את הכביש יחד עם זאת עדיין אין כל סיבה לגעת בשטח הזה. שינוי יעוד השטח משפ"צ ושמורת טבע לאיזור מגורים 2 עם אחוזי בניה מירביים של 70% הוא מוטעה, ויש בכך מתן מתנה לאנשים המעוניינים לבנות במקום. גם בתקופה הקצרה שבה היתה אפשרות בניה בשטח לפי תכנית קנדל דובר על 50 אחוזי בניה מקסימום. גם אם מדובר על בניה מאסיבית בשטח, עדיין ישנה חוספת נכבדה של אחוזי בניה, גם אם מדובר ברק 90%, אזי מדוע לא מנצלת העיריה את זכותה ומפקיעה 40% מהשטח? בעיה אחרת מהווה העובדה שהצטרפו לתכנית הזאת שטחים ששייכים למינהל מקרקעי ישראל, וגם הם בעצם פתאום מפסיקים להיות שטח ציבורי פתוח ומקבלים אחוזי בניה. זה אותו איזור שבו ניסע היער הבוגר, וכל ההתייחסות הזאת לשטח מעוררת חרדה גדולה מאוד.

בעיר ירושלים יש שטחים נוספים בעלי סטטוס כזה. ואחרי שתכנית כזאת תאושר אנא אנו באים. לפי מה שקורה היום יש בהחלט מציאות זוחלת של פגיעה וגריעה משטחי היער, ולכן יש לנסות למצוא דרכים אחרות לפצות את היזמים האלה, וכמובן לא לאפשר למינהל מקרקעי ישראל מכל וכל בניה על השטח וזה כולל גם את הדרך הרחבה שמסומנת ממש בתוך שטח היער הבוגר.

נושא נוסף שהחברה להגנת הטבע מתנגדת לו, זה אותו שטח שמוגדר בחלקה הצפוני של התכנית, כשטח לתכנון בעתיד. לא ברור למה צריך לקחת את השטח שהיום הוא ירוק ולהפוך אותו לשטח לתכנון בעתיד זהו שטח שהתכנון אינה חלה עליו, בתוך הקו הכחול של התכנית ומדוע שלא ישאר ירוק?

מר כהן כתוב שזהו שטח שהתכנית אינה חלה עליו, וממילא חלה עליו תכנית המתאר של י-ם.

גב' כ"ן מכיון שמדובר באיזור של טופוגרפיה מאוד תלולה, במידה ותאושר התכנית יש לספל כהלכה בנושא של שפכי העפר, קירות תמר, ערבוניות וכיו"ב. בנוסף, יש עצים שלא סומנו בשטח ולא היתה שום התייחסות אליהם. יש לדאוג לסימונם ולהתייחס אליהם. לסיכום, החברה להגנת הטבע מבקשת לא לאשר את התכנית בשל תהליך הנגיסה והפגיעה בשטחים ירוקים בכלל בעיר ובמיוחד בשטח יער י-ם שהוא בעל אופי מיוחד ותוחם את קו הבניה העירוני.

מר ליבנת הסביר שהוא גר ברח' המשוררת רחל, ובמקצועו הוא אגרונום ומנהלס איכות סביבה המתמחה בנושא של איכות אויר. לדבריו, ליער יש יתרון עצום מבחינה סביבתית והוא מצליח לעשות מה שהרבה מתקנים אחרים לא מצליחים. העצים קולטים בסביבות 50% מזיהום האויר שנפלט מאיזור התעשייה בגבעת שאול, שכן אלה עצים מחטניים בעלי כושר מיוחד לקלוט זיהום ולא להיפגע. התכנית המוצעת מקרבת איזורי מגורים לאיזור תעשייה, שנמצא כ-400 מ' מהבניה המתוכננת. הדייריים שיוכנסו לבתים החדשים האם הראשונים שיפגעו. הורדת העצים תגרום להגדלת הסבל שיגרם לתושבים הן עקב הכבישים והן עקב התעשייה. במידה ותתקיים הבניה המוצעת, הדבר יחייב שינוי בכיוון התכנוני של איזור התעשייה בגבעת שאול, או חיוב המפעלים בנקיטת פעולות חד משמעיות להפסקת פליטת הגזים. לחילופין, אפשר להעתיק את איזור התעשייה משם למקום אחר, שכן לא יתכן שתמשיך להתקיים בד בבד עם איזורי מגורים תעשייה שנמצאת בשנות ה-60 מבחינת רמת התייחסות שלה.

גב' טגליכט הסכימה עם דבריו של מר ליבנת. גרה בסמוך לכביש והפגיעה

בישר תפגע בה מאוד.

מר דגני הסביר שהוא גר באיזור כבר 24 שנים ועבורו היער בגדר נס שהתחולל בעיר בעזרת ק"ל. פגיעה ביער שבתוך העיר תהווה תקדים, ולא תשאנה היא ירוקות. מתנגד לאבחנה בין יער צעיר שעליו מוטל לשמור לבין יער בוגר שבו אסור לפגוע. לטענתו אם יתנו כמה שיש ליאר גם ים שצריך הפוך לבוגר. יש לתת זמן לטבע לעשות את שלו.

מר י-י יושב ביקש להדגיש את הפילוסופיה התכנונית של י-ם התומכת בעמקים וירוקים. אם יפרצו את התפיסה הזו ויאשרו בניה בעמק, עוד יתחילו לבנות גם בעמקים אחרים. העלה את הנקודה ששכונת בית הכרם סבלה מאז ומתמיד ממחסור בשירותים ציבוריים וכאן במקום להוסיף לה שירותים הולכים ומעמיסים עליה אוכלוסייה. המחכמים גם לא מתחשבים בביטחון ואישי של התושבים עומס התנועה של שדרות הרצל ועבור לרחוב דגניה ויסכן את חיי התושבים בשכונה המוצעת שיצטרכו לעבור לצד השני כדי להשתמש בשירותים. ידוע שקיים בתכנון כביש כניסה לי-ם מכיוון בית זית, שעדיין לא בוסל והשכונה שרוצים להקים תהווה אם כך אי תנועה בין כבישים עורקים. מבחינה תכנונית, צעדים אלה יהיו בניה לדורות, מעשים שלא יעשו.

גב' כץ הוסיפה שקנתה את דירתה ביחד עם היער הקיים וכעת באים ורוצים לשנות את העובדה הזו.

גב' ברזקי השיבה למתנגדים שאין בהמלצות הועדה המקומית שהקריאה לפני כן משום ויתור על הקונספציה של יער י-ם. היער עדיין נתפס כנכס עירוני והיא מתנצלת שוב על כך שאין בידה כרגע את תצלום האויר של האיזור. בהמלצות הועדה המקומית נאמר שיוחלט על גבול הבינוי לפי צילום אויר ובהסכם עם מהנדס העיר, תוך התייחסות לעצים המהווים חלק מהיער. העובדה שהועדה המקומית החליטה להגביל את גובה הבניינים לגובה הכביש והתייחסה לאחוזי הבניה ולדירוג מהווה התמודדות עם גבול הבינוי באיזור.

עו"ד נעמי וייל השיבה בשם היוזמים צינה שחלק גדול מהטיעונים שהתושבים טענו הם טיעונים דמגוגים, מהבחינה הזאת שבא בנאדם ואומר, שקנה ב-1975 שתי דירות ובמקום היה יער. האנשים שאותם היא מייצגת, קנו את הקרקעות בשנת 40 על פי קריאת המוסדות המישובים של המדינה בדרך, והלכו לגור מול דיר יאסון, כאשר השטח היה מוגדר כשטח מגורים, וזה ההבדל הגדול מאוד בין מקרים של כירסום בשטחים שהיו מקדמה דנא שטחים ירוקים לבין שטחים שנוצרו. ביקשה להדגיש שהיא בהחלט לא ששה לפגוע בשטחים ירוקים בעיר, ויש איזורים שנוצרו כשטחים ירוקים והיו חמיד ירוקים. השטחים שהיא מדברת עליהם נקנו כשטחים למגורים ולא למטרות ספקולטיביות אין פה בעיה של פיצויים רק של עיריית י-ם אלא מדובר כאן בהתחייבות ציבורית. בשנת 63 אדון קנדל שתכנן את תכנית המתאר לי-ם ראה את השטח הזה כשטח עירוני בגבול העיר כלומר, השטח לא היה מחוץ לגבול העירוני. עו"ד וייל ביקשה להבהיר שהתכנית היא בשיחוף גם עם מינהל מקרקעי ישראל, אך זה לא מתוך רצון אלא מתוך שהכריחו אותם. ביקשה להדגיש שבניגוד לטענה של אדריכל בכרך, היתה פרצלציה וכן היו מגרשי בניה במקום.

אדריכל בכרך ציון שזה לא מדויק לחלוטין. היתה פרצלציה, אלא שלפי הוראות התכנית שיפוע מעל 35% אינו כשיר לבניה וכל בקשה להיתר צריכה לעבור לפני כן תכנית מפורטת וחלוקה כדי שהבניה תבוצע בשטחים מתאימים מבחינת שיפוע.

עו"ד נעמי וייל הסבירה שלמרות שהמגרשים היו מפורצלים עם קוי בנין

שניתנו לחלק מהם לא מומשו זכויות הבניה מכיון שהתקופה היתה תקופת המנדט ועלה גם ענין מכה"ע ה-2 ולא היתה קיימת אפשרות כלכלית לבנות. אח"כ הוחלטו פוזות, פרשת דיר יאסין, מלחמת השחרור ותקופת הצנע ומיד בתחילת שנות ה-50 הגישו משפ' מנדילוב קטן וברנר בקשה לבנות. באפריל 54 כתב מהנדס העיר בתשובה למר שמואל דוד קטן כי ועדה הממונה לבנין ערים החליטה לאפשר עקרונית בניה על מגרשו בגוש 150 חלקות 82 ו-89, ועליו איפוא להגיש בקשה לקבלת רישיון. גם גב' מנדילוב ומשפ' ברנר הגישו בקשה להיתר בניה. כאן התחילה פרשה של סחבת, הגישו ק"י בנין אולם לא הוצאו היתרי בניה. הסיבה שלא נחתו להם לבנות היתה קשורה לתכנית של כביש הביטחון ולא לתכנית של יער י-ס. בשנת 63 הסביר הממונה על המחוז במכתב לפרופ' מנדילוב שיעודי החלקות שונה ממגורים לשמורת טבע בעקבות הפקדת תכנית המחאר לי-ס בשנת 55 שבה נקבע כביש הביטחון ובנוסף נקבע שכדי למנוע תאונות דרכים והפרעות לתושבים בשל הכביש אין להתיר בניה מעברו הצפון מערבי. זו למעשה היתה סיבה לכך שלקחו את אותם מגרשים, כ-11 מגרשים, מתוך שטח התכנית והפכו אותם לשמורת טבע, ולא מהסיבה של הרחבת יער י-ס. לבעלי הנכסים שראו עצמם נפגעים היתה זכות לתבוע פיצויים אולם לפני חקיקת חוק התכנון והבניה היתה רק חצי שנה להגיש תביעת פיצויים והם איחרו את המועד ולא ניתן היה לקבל הארכה. באותו מכתב הוסיף הממונה על המחוז שקיימת אפשרות שהמינהל יעביר באמצעות העיריה קרקע אחרת לבעלי הנכסים שנפגעו מהתכנון וכי בד בבד נבדקת גם אפשרות של התווית הדרך העורקית המתוכננת במקום אחר באופן שיאפשר להחזיר את המגרשים שנפגעו ליעודם הקודם. כלומר, הובטחה להם באופן רשמי אפשרות של או חילופי קרקע או חזרה לקרקע המקורית. בעלי המגרשים עמדו במו"מ עם מינהל מקרקעי ישראל כדי לקבל קרקע בגבעת שאול וברגע האחרון נאמר להם שהאיזור, שבו הוקמה שכונת הר נוף, כבר הובטח לקבלני י-ס. הקרן הקיימת היתה שולחת כל ט"ו בשבט ילדים לטעת שתילים על המגרשים וזאת ללא רשות הבעלים. הבעלים התנגדו לכך, שכן מדובר בקרקע פרטית, שלא הופקעה ועדין לא שילמו להם פיצויים עליה. הוגשו תלונות על כך ליועץ המשפטי של קק"ל מר קורן ובתשובה מתאריך 17.5.81 הוא כתב לעו"ד וייל כי נמסר לו שהעצים נעקרו. מר קורן גם הוסיף שאם יתברר מסיור בשטח שהעצים לא נעקרו כי אז תבוצע עקירה בהקדם. לאחר שהתלוננה שוב, כתב לה מר קורן ב-24.8.81 שנמסר לו שנעקרו כמעט כל העצים בחלקות הללו למעט מס' עצים גדולים בגבול החלקות שעקירתם נתונה לשיקול דעתם של בעלי המגרשים. באם יהיו מעוניינים קק"ל תעקור אותם ללא דיחוי. לכן, לבוא היום ולטעון שהתכנית מפריעה ליער י-ס זו עזות מצח - חלקות אלה אינן יער י-ס במקור. מדובר כאן בהבטחה שניתנה להחזיר את יעוד השטח במקרה ולא יבוצע כביש הכניסה לי-ס שתוכנן במקום, והוא לא בוצע. אין כל סיבה שלא לבנות בשטח, הבניה לא פוגעת ביער י-ס. ענין השידוך של הבעלים הפרטיים עם מינהל מקרקעי ישראל נעשה ביוזמת מהנדס העיר דאז, מר אמנון ניב, ולא לפי בקשת הבעלים. לתכנית יש שני חלקים ומהם חלק אחד של יער י-ס. הבעלים ביקשו ממר אורי בן אשר שלא ישדכו אותם עם מינהל מקרקעי ישראל, שכן זהו גוף ציבורי שיכול לתרום לעיר את יער י-ס בצורתו המורחבת. בעיר אין הרבה מגרשים ויש צרכים של עליה וזוגות צעירים. לגבי זכויות הבניה ציינה עו"ד וייל שהועדה המקומית המליצה בשעתו על 120 אחוזי בניה, שזה הגבול העליון של איזור מגורים 2. הועדה המחוזית הורידה את אחוזי הבניה ל-90% וכך הופקדה התכנית. עיריית י-ס בהמלצותיה הורידה ל-70%. עו"ד וייל טענה שמוכרחים להמשיך לבנות בעיר ולכן יש לאשר את התכנית במתכונתה, עם 90% בניה. לדבריה, בדיונים בהתנגדויות שנערכו בעיריה הועלתה הטענה שוכביש הכניסה המתוכנן לי-ס מכיוון בית זית מוצא יגרום לבעיות אקוסטיות, ולכן יש לאשר רק 70% בניה.

גב' ברזקי ציינה שהדברים אינם נכונים, ה-70% לא נגזרו בגלל האקוסטיקה.

עו"ד וייל חזרה שוב שאכן בשל בעיות הכבישים המליצו להוריד ל-70%. לדבריה, אם המינהל יוצא מהתמונה אז אין בכלל בעיה, וכן לדעתה 90% שקבעה הועדה המחוזית אינם הגבול המסימלי של איזור מגורים ב. במקום נדרשות עבודות תשתית על חשבון היזמים והקביעה של 90% כסף ההפקדה היא ויאלית. בנוסף, נודע לה שהתכנית של כביש הכניסה לי-ס מכיוון בית

זית בוטלה ולכן הדרישה של 70% אינה מוצדקת.

אדריכל דו יזרעאלי הסביר את התפיסה של הפרויקט המתוכנן. לדבריו עיקרון ראשון קשור להחלטה כיצד מסיימים עיר. הנסיון מלמד שכאשר מסיימים בכביש נוצר איזור שפך ואילו כשמסיימים בגינה אחורית של בית העיר מסתיימת יפה. התפיסה היתה של בינוי מעבר לרח' דגניה וסיום או התחלת העיר בבניה מדורגת של בתים. עקרון שני הוא נושא ההסתרה. ניתן לראות בתשריט שגובה הרצפה של קומת המגורים הראשונה בבנין הקיים שווה בדיוק לגג העליון של הבנין המתוכנן ממול. עקרון נוסף הוא הגישה לשטחים פתוחים. יער י-ם מתחיל צפונות מערבית לתכנית, כך שאין כל חיץ בין התכנית ליער י-ם. לגבי קיומה של כפיפה טופוגרפית של נחל רבדה כפי שטענה ציפי רון, טען אדריכל יזרעאלי שאין כפיפה, ואפשר לראות זאת לפי בחתכים לגבי השטח שהתכנית אינה חלה אליו הסביר אדריכל יזרעאלי שלפי החלוקות שנעשו בשטח זהו, גבול התכנית. הציע למדוד שאכן ההפרשות שנעשו הם 40%.

גב' רון חזרה על הטענה שבקטע של נחל רבדה קיים תואי טופוגרפי תלול וקיימת וכפיפה. לדבריה ידוע לה שצריך לעבור בשטח הזה, למרות הכל, כביש גדול מאוד, שגם הוא יגרום לנזק נופי, שכן יהיה צורך לקרות אותו בשל הקירבה לבינוי המוצע. גב' רון טענה שרוב הבעלים של המגרשים באיזור הם אנשים שקנו את הקרקעות למסרות שונות לגמרי, החל משנות ה-60 ואילך. צינה שיש במקום גם שני מגרשים בבעלות עיריית י-ם. חזרה וביקשה מהועדה לא להפקיע שטחים ירוקים ולא לאשר את התכנית כמו שהיא, שכן יש בזה סכנה גדולה לכל יער י-ם וסכנה של יצירת תקדים לגבי שטחים המוגדרים כשמורת טבע.

עו"ד קורן ביקש לציין כי הטענות שהעלתה גב' וייל לגבי פנייתה אליו בענין העצים הן קניניות, והוא עומד מאחורי התשובות שנתן לה בזמנו. לדבריו מדובר בנסיעות רגילות שבצעה קק"ל ובטעות פלשה לשטח המגרשים ולא בנסיעות ט"ו בשבט כפי שטענה עו"ד וייל.

מר אבנר הוסיף שלגבי נטיעה שנעשתה בשוגג ב-81 כל השתילים נגדעו אולם ישנם עצים שמקורם בזרעים שעפו ברוח ונבטו גם בחלקות פרטיות.

מר בן-יוסף העיר שתקנות תכנית מתאר לי-ם מאז קום המדינה קובעות במפורש שאחוזי בניה ניתנים לשטח נמו ולא לשטח ברוטו. מרבית שכונות בית הכרם כיום בנויה באיזור מגורים 5, דהיינו עם 50 אחוזי בניה. החלק שבשולי השכונה בנוי באיזור מגורים 1 ומותר לבנות בו 75 אחוזי בניה. במגרשים מיוחדים הגיעו ל-84 אחוזי בניה. השירותים הציבוריים הם נגזר של אחוזי הבניה או שלהיפך. בית הכרם אינה משופעת בשירותים ציבוריים, ולא יעלה על הדעת מבחינה תכנונית שבאיזור שיכול להיות איזור מגורים 1 יקבעו איזור מגורים 2. בזמנו לא הסכימו להעלות את אחוזי הבניה בכל בית הכרם ל-75 מכיון שטענו שאין מספיק שירותים ציבוריים.

הנחלט: לדחות את הדיון הפנימי וההכרעה עד לצירוף סקיצה ותצלום אוויר להמלצת הועדה המקומית.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מנהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה לעררים
מס 14 שהתקיימה ביום ג' י' כסלו תשנ"א
(27.11.90) בשעה 8:30 באולם הישיבות של הועדה המחוזית

השתתפו:

מ. כהן	-	מחנן המחוז
ת. רוז	-	נציגת שר המשפטים
ש.ז. זונפלד	-	מ"מ נציג עיריית ירושלים

נכחו:

ג. ברנדס	-	מנהל אגף הרישוי
ד. קסמן	-	נציג עיריית ירושלים
ג. יניב	-	יועץ לאיכות הסביבה

יב - 11052 - ערך משען ד"ר על החלטת ועדת משנה מקומית מיום 2.7.90
בין בקשת לרזה אסתר ויעקב להוספת בניה לדירות 111 - חקקה 467 -
לת בריתות 114 - שג' 1111 (תיכ בנ/90/171) תביע 2696
הצדדים הוצמנו לשעה 10.00

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 2/7/90:

א. לדחות את ההתנגדות שלה התייחסה לבניה להוספת בכלילותה אלא לבעלות
משותפת על המחסן וחדר ההסקה, נושא שאינו מענינה של הועדה אשר אינה
נכנסת בשיקוליה לנושאים קנייניים.

ב. לאשר את הבקשה כמיוצג ובתנאים הבאים:

1. הקירות החיצוניות של הנוספת יותאמו בגווןם וסוגם לקירות של הבנין
הקיים.

2. לפני הוצאת הרשיון יש להגיש:

חישוב סטטי והצהרת מהנדס

אישור מבין התקנים

אישור מחלקת המים

אישור על השלום ביום

אישור אגף הדרכים

ג. תכנן מציג את הבקשה מציינת שמדובר בבית די משפחתי והבקשה היא
להוספת בניה לדירה בקומת הקרקע כולל הצעת מחסן, חדר הסקה ושינויים
בדירה הקיימת ושינוי בפיתוח המגרש.

הועדה המקומית החליטה לפרסם הקלה של 1.5 מ' בקו בנין צפוני לאחר
הס' הים התקבל מכתב התנגדות משכן משפחתי משען והועדה המקומית דחתה את
ההתנגדותם ולכן הבקשה הגישה לוועדה המחוזית.

בפני הועדה הופיעו נציג העירייה מר גדד כהנא, העורכים ד"ר משען ורנה
אבי משען והמבקשים לרזה אסתר ויעקב.

מר משען 114 - מנהל שמו לרזה יונה מאתר את הבניה כפי שם בעת
שיוזם לרזה פוגעת בשטח שלי. התכנית כפי שהוגשה היא למעשה גיבול מרובי
עד כל השטח כך שבעת ד' אם ארצה לבנות את ארצה להשתמש בשטח שלי לא אכל.
כלומר, במידה והועדה המחוזית מאשרת את הבקשה היא יורשת לסגירת גיבולות
שלי בשטח. לפי התכנית ולפי דברים שנשמעו מר לרזה יש לו בונה לבנות
דירה נוספת. דירה נוספת היבנה מתחת לקומת הקרקע, יורש שהבקשה תאשר
הוכיחה של יסודות ולא תהיה לי שכינה עד השטח ומר לרזה יבן לשכן
בדירה את מי שירצה. דבר נוסף, בחלק הצפוני מזרחי לא תימה מפרסם כיום
אך מר לרזה בונה מפרסם בדיוק מתחת לדירה שלי. הוא בונה עד חשבון השטח
שלי ואם יבנה בונה הוא יושל אחי לומי מהשטח. התחית בה מעגל, לבנות
את המפרסם זו חזית שרא מאשרת בה בניה מטעם הועדה המקומית והועדה
המחוזית. למעשה הבקשה של מר לרזה פוגעת בפרטיות ובאיכות החיים.

מר ברנדס הבקשה לבניה עומדת במסגרת התכנית הנוכחית בבניה של פ'
החברה שחלה במקום למעט נושא של חריגה בקו בנין צפוני שלגבית פ' מסמה
הקנה וכל כך נמצאים פה מתנגדים. לענין הבקשה להקלה לא נשמעו כל טענות
מפי המתנגד לא בועדה המקומית ולא כאן, הטענות שלו נוגעות לנושאים
שלי.

גיבול הבניה שלי א בהחלט ברוב ש משותף את במסגרת תכניתה שהיא מותרת על
פ' התכנית שחלה במקום. על פ' תכנית זו תר לבנות יחידות דירה ששטחן
במסגרת פ' יורש 125 מ"ר. המחסן וחדר ההסקה נכחו במ"ר זכיות הבניה
בידל מפרש הוגבה הס' שלי לא היש דבר הבד המותר. במידה והמחסן
הוא פ' על "פא של פ' קטנה ונגד כל כך שכל דאילו בור מסמ מאתר
יור לא שוקר בהוצאות תכנן פ' המתאר הכנסתו תחת בור זכיות הבניה.

במידה ולאחר בדיקה ע"י מודד יסתבר שאין הפרש גובה כזה יתכן ואין מקום להתיר בניה בקומה נוספת מתחת.

מר לרזה ראשית ברצוני לציין שלא ביקשתי לבנות דירה למטה. שנית לבניה המרפסת קיבלתי אישור ע"י העיריה. הבעיה עם העורך אבי משען היא שימוש בניה או אי שימוש בניה. בכל פעם מבקש דבר אחר בניה, 14 מחסן. אינני מבין כבר במה מעוניין.

מר משען ישנה נקודה חשובה שברצוני לציין שהדירה מושכרת. אני יודע על גברת שהיתה מעוניינת לקנות את הדירה. אני רוצה להבהיר כי אינני מוכן לוותר על השטח ששור מכוח השיתוף שיש לי כלומר חצי מהשטח ששור למר לרזה ולי אי להיכלסין שתי שמיניות מכל שטח הבנין.

הצדדים יצאו מאולם הישיבות.

מר בהן מציין כי הניכוח הוא אכן קנייני ולא חכנוני אך לגבי המרפסת ישנה בעיה. המרפסת היא בחזית המזרחית ולדעת מר בהן אין לאשר את המרפסת.

התלסט לקבל את הערך בחלקו ולבטל את בניה המרפסת בחזית המזרחית ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט המרפסת.

2. יב - 11116 ערך [REDACTED] על התלסט ועדת משנה מקומית מיום 1/1/90 בגין בקשתם לחוספת בניה גוש 114 - חלקה 2 רח בית"ר - שכ' תלפיות (תיק בנ/84/233,3) תב"ע 1721 הצדדים הוזמנו לשעה 10.20

התלסט הועדה המקומית מיום 1/1/90
לקבל את המלצת המחלקה לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה ובן פגיעה אדריכלית ושינוי מהותי באופי הבנין.

גב חפץ מציגה את הבקשה. בשכונת תלפיות מבקשים להתקין שלוש פתילות עבור דירה בקומה 14 כאשר שתיים מהן תסגורנה באלומיניום וחלונות 144 פריזלס. בנוסף צריך מרפסת פנימית.
הועדה המקומית דחתה את הבקשה מאחר והבקשה מהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה ופגיעה אדריכלית.
המבקשים היישו ערה לוועדה המחוזית.

בפני הועדה הופיעו נציגי הועדה המקומית מר גדי ברנדס, העורך [REDACTED] וב"ב עו"ד אביב מישל.

עו"ד אביב הגישו בקשה לסגירת מרפסת והבקשה נדחתה ע"י הועדה המקומית ולכן הגישו כתב ערר.
בניה הקירות בטענה ע"י הותר ע"י הקבלן קלדרון ואנו רצינו לסגור את המרפסות משני צדדים כדי שיווצר מראה יפה. היתה תלונה משכן למטה שמשען שיש לטייגות במקרה שלו דרך הריצפה שלנו ואנו מצאנו לנכון שהפתרון היעיל ביותר יהיה לסגור את המרפסת. במידה וההצעה שלנו אינה להנחת דעתה של הועדה אנו מוכנים להתאים עצמנו לדרישות הועדה.

מר ברנדס אינני חושב שמדובר בבטיה של התאמה ארכיטקטונית מדובר בתוספת שטחים שמגיעה ל-60 מ"ר ע"י כך שיווצרו מרפסות פנימיות שלא היו כדלית בזכויות הבניה לשטחי המגורים. על פי היתר הבניה המקורי צידות המרפסות מוסיון טו 30 מ"ר סה"כ מגיעים ל-60 מ"ר וע"י כך מגיעים לאחוזי בניה של 85% ומעלה והבקשה מהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה.

(פרוטוקול ועדת משנה 27.11.1990)

החלטת: לדחות את הערר ולא כאשר את הבקשה מאחר והועדה מנועה לאשר חוספות בניה בשכ' רמות.

יב - 11061 - ערר [REDACTED] על החלטת ועדת משנה מקומית מיום 18/4/90 בגין בקשת יצחק כהן אולמי קוראג' לניהול אולם שמחות - רח' שלומציון המלכה (12684)
הצדדים הוזמנו לשעה 11.00

4.

החלטת הועדה המקומית מיום 18/4/90:

לדחות את ההתנגדויות, העסק קיים במקום מאז 48 והמתנגד ידע בעת שרכש את הדירה על דבר קיומו של אולם השמחות. להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה לשימוש חורג לעסקים המוצעים בית קפה ומסעדה משקאות משכרים ואולם שמחות באזור מסחרי לחקופה של 5 שנים.

מר בן-ישראל מציג את הבקשה. ברח' שלומציון קיים אולם שמחות אולמי קוראג'. אחד הדוברים הגר' ברח' ינאי הסמוך לאולם השמחות הגיש התנגדות לשימוש חורג. הועדה המקומית דחתה את התנגדותו ולכן הבקשה הגיעה לוועדה המחוזית.

בפני הועדה היפיעו נציגי הועדה המקומית מר ברנדס, העורר ירמיהו בנימין והמבקש כהן יצחק, ומר גבי מנול האולם קיים.

מר [REDACTED] אני מתגורר ב-10 מ' מאולם השמחות בשעה עשר בלילה פותחים את החלונות ויש רעש נורא. בשעה שתיים עשרה בלילה יש ציפופים של מכונות וצעקות.

מר ברנדס העסק קיים שנים רבות כאולם שמחות ואיננו רואים שום דבר חריג בזה שימשך לפעול יתכן ואפשר להיות כחנאי להמשך השימוש החורג לעמוד בתנאים שיקבעו ע"י הוועדה לאיכות הסביבה.

מר יצחק כהן האולם קיים הרבה שנים. אנחנו משתדלים לאורך כל הדרך שאנשים יהיו מהמקום. החלטנו מערכת ביום, מערכת חלונות חדשה ומערכת מיזוג אוויר כדי שלא יפגועו את החלונות.

מר סניסר האם החלונות ניתנים לפתיחה?

מר יצחק כהן את החלונות אומנם ניתן לפתוח אך אנשים לא פותחים מאחר והתקנו מערכת מיזוג אוויר.
מר ירמיהו בנימין גר בבניין ראשי הסמוך 24 שעות וזו בעיה הוא השכן היחיד שמתלונן על הרעש. ניסינו לבוא לקראתו ומצאנו אדם שמוכן לקנות את דירתו ב-60 דולר אך הוא דורש 90 אלף דולר.
החלונות החדשים שהתקנו הם הדמסים ולא ניתן לפתוח אותם בקלות.

מר גבי ברצוני לציון שמאז שהחלטתי לנהל את העסק לא הייתה תלונה אחת במשטרה על רעשים. בשעה 23.00 בלילה אנו מכבידים להפסיק את הרעש בעוד שבאולמי אחדים עד שתיים עשרה בלילה מאפשרים רעש.

הצדדים יצאו את אולם הושיבות.

מר כהן לדעתי יש למצוא פתרון אקוסטי מתאים בחזית הפונה לדירה של העורר כדי שלא יהיו לו בעיות רעש.

מר סניסר לדעתי הפתרון המתאים הוא קיבוע החלונות, עשינו זאת בעבר ביש בה ברה. [REDACTED] אני מציע להיות איתו לשים זכוכית שבה ילקבט את החלונות שלא תתאפשר פתיחתם.

(פרוטוקול ועדת משנה 27.11.1990)

החלטות: לקבל את הערר בחלקו ולאשר את הבקשה בכפוף לסך שבחיות הפונת לדירתו של הערר או תכנון ובניית כפולה בחלונות וכן קיבוע החלונות בחזית זו כך שלא תאפשר פתיחתם.

יב - 11059 - ערר [REDACTED] על החלטת ועדת משנה מקומית מיום 4/6/90 בגין בקשה לבניית מחסן מחסן לדירה - גוש 220 רח' טללים - שכ' רמות ות"מ 24/22/90
הצדדים הוזמנו לשעה 11.20

החלטת ועדת משנה מקומית מיום 4/6/90:
לדחות את הבקשה בהתאם להמלצת המעללה.

מר [REDACTED] ייצג את הבקשה. מבוקש היתר לבניה מחסן מחסן לדירה קיימת על חשבון חלק מחלל קיים.
הועדה המקומית דחתה את הבקשה.

בפני הועדה הופיעו נציג הועדה המקומית מר ברנדס והעוררים מרתה חנוכי.

מר [REDACTED] מחת לדירתו ושכן חלל לא מנוצל ואינו מעניקים להפוך אותו למחסן. השטח לא מנוצל הבניה לא תורם הפרעה לאף שכן.

מר ברנדס התרשמות של הועדה המקומית הייתה שהנוציל של השטח ע"י מבקש אחד בלבד יחסר את האפשרות לתת מחסנים לשאר הדוירים במידה וירצו. הבניה מונעת אפשרות לנצל את החלל שקיים מחת לבנין לכל הדוירים בצורה שווה וכן מצאה לנכון הועדה לדחות את הבקשה הועדה חתה מוכנה לדיון בבקשה שתראה אפשרות לניצול המחסנים לכל הדוירים.

מר פריסר האם יש מחסנים בבנין.

מר [REDACTED] משיב בשלילה לשאלת מר פריסר ומציגת שלדירים אין כלל גישה לחלל.

הצדדים יצאו את אולם הישיבות.

מר כהן ממליץ לקבל את הערר מאחר ולא ניתן לנצל את החלל הקיים באופן שווה בין כל השכנים אך יש להבהיר שאישור הבקשה לא יהווה תקדים לגבי בקשות אחרות כנדרון.

החלטות: 1. לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

2. אישור הבקשה כחומר לא מהווה תקדים לגבי בקשות לתוספת בניה אחרות בשכונת רמות.

יב - 11059 - ערר יהודה שמואל בשם הדוירים על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 21/5/90 בגין בקשתם לתוספת בניה - גוש 436 - חלקה 22 רח' מכסיקן שכ' קרית מנחם (תיק 80/609.5/22) תב"ע 2561
הצדדים הוזמנו לשעה 11.40

החלטת ועדת משנה מקומית מיום 21/5/90:

לדחות את הבקשה התוספת חו"גת מקורי בניה מאושרים על פי תב"ע 2561 ומהווה פגיעה ארכטקטונית.

מר כהן לא השתתף בדיון ועזב את אולם הישיבות.

גב' חפץ מציגה את הבקשה. בקשה לתוספת בניה ל-4 דירות בבנין בן 24

דירות.

הועדה המקומית דחתה את הבקשה מאחר והתוספת חורגת מקווי בניה מאושרים עפ"י תב"ט 2561 ומהווה פגיעה ארכיטקטונית.

בפני הועדה הופיעו נציג הועדה המקומית מר ברנדס, והעורר מר יהודה שמואל.

מר שמואל אנו בקשנו תוספת בניה לדעתנו התוספת לא מהווה פגיעה ארכיטקטונית ולגבי חריגה מקווי בניה - לא חרגנו יותר מ-5 מטר בכניסה לדינו בנו באותה צורה בדיוק.

מר ברנדס התוספת חורגת יותר מ-5 מטר. מבקשים לסגור מרפסת שמחייבה למעשה את סלון הדירה דבר החורג את הוראות התכנית החלה במקום.

הצדדים יצאו מהאולם.

מר סויסה מאחר והבקשה סותרת את הוראות התכנית החלה לא ניתן לאשר את הבקשה.

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מאחר והבקשה סותרת את הוראות התכנית החלה מס' 2561.

7. יב - 11066 - [REDACTED] על החלטת ועדת משנה מקומית מיום 21/8/90 בגין בקשתו לבנות מרפסת - גוש 234 - חלקה 12 - רח' המ"ג - שכ' רוממה (תיק 90/180/ב)
הצדדים הוזמנו לשעה 12.00

החלטת ועדת משנה מקומית מיום 21/8/90:

לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת בקווי הבנין והועדה מנועה מלאשרה.

מר בן-ישראל מציג את הבקשה בשכונת רוממה מבקשים בנית מרפסת בקומה החמישית באיזור חלה תכנית מס' 2204 המאפשרת תוספות סטנדרטיות. כולן לצד דרום. הבקשה כפי שמוצגת היא בנית מרפסת בחזית המערבית. הועדה המקומית דחתה את הבקשה מאחר והבקשה מהווה סטיה ניכרת בקווי הבנין.

בפני הועדה הופיעו נציג הועדה המקומית מר ברנדס, אדריכל שוורצמן והעורר [REDACTED].

אדריכל שוורצמן בסעיף 8 לתכנית מתאר לירושלים נקבע:

"לא יותר הקמת כל גזוזטרא אלא בהתאם לתנאים הבאים. א' כל גזוזטרא לא תבלוט יותר מ-50 סמ' מעל לדרך ב' כל גזוזטרא לא תבלוט יותר מ-1.5 מ' מפניו החיצוניים של הבנין: ג' לא תבנה גזוזטרא במרחק מהגבול הצדדי פחות מן המרחק הרשום בטור 11 - זה טור של קווי הבנין פחות מטר וחצי. לא תורשה בקומת הקרקע כל גזוזטרא, מרפסת או בליטה אחרת - המרווח הקדמי במרחק שהוא פחות מ-3.5 מ' מגבול הקדמי. תורשה בכל הקומות גזוזטרא בחזית הקדמית, בדוחב שלא יעלה על 1.5 מ' ובתנאי שלא תבלוט יותר משלוש מהמרווח הקדמי הדרוש". הסיפא של סעיף ג' וסיפא א' באיזשהו מקום סותרות האחת את השניה.

כאשר עומד בית בכיוון הכיכר לקראת בנין קדמי לצד הדרך מותר לו לבנות מרפסת באורך 1.5 מ' כלומר מותר לו לצאת לגבולות החלקה שלי מעל לדרך 50 סמ' במידה והבית עומד מטר אחד פנימה מקו הדרך לא ניתנת לו אפשרות לבנות מרפסת לפי תכנית מתאר לירושלים.

דבר נוסף - בסיפא של סעיף ג' לתכנית המתאר לירושלים. נאמר "לא תבלוט יותר משלוש מהמרווח הקדמי הדרוש. מוזכרת המליה "הדרוש". כאמרו נגיש

(פרוטוקול ועדת משנה 27.11.1990)

היום בקשה לקבל בנין בחלקה האמורה איזה קו בנין נקבעל זהו תרש"צ ואין כאן קו בנין. הבנין נבנה בהתאם לתכנית בינוי עם תרש"צ. ישנה תוכנית נוספת על מספר בנינים תוכנית מס 2204 בתכנית עוסקת בהרחבות דיוור של חדרים בצד הדרומי, וכמסמכות אין לא מרפסות סוכה. אני חושב שהועדה המחוזית יכולה לתת סיוע במסגרת של הקלה למר שלמה מלכה ולאפשר לו בניה מרפסת.

מר ברנדס אני מסתייגים מאוד מבקשה הן מסיבה ארכיטקטונית והן מסיבה חוקית. כפי שמר שוורצמן אמר, הבנין בנוי על פי תרש"צ כדומה תרש"צ אישר את העמדת הבנין כפי שנבנה במקום שנבנה ובכך למעשה יצר לבנין קו בנין קדמי לבנין הדרך.

זאת אומרת שקו הבנין הקדמי הדרוש לבנין הוא המקום שהבנין עומד יחסית לדרך שזה כמסל עד לקו הדרך. על פי המגבלות של תכנית המתאר לגבול אותו קו בנין רלווה. מותר להבליט שליש, לכן לא ניתן לאשר יותר משליש וגם לעמוד בהוראות תוכנית המתאר. לא ניתן לאשר את הבקשה מחוזה חוקית ותכנית.

מר שוורצמן תרש"צ עוסק בתכנית בינוי ולא ברוקי בניה ובמידה והעמידו את הבנין יותר מהתרש"צ זה לא עומד שזה קרוי הבנין הדרושים. ישנה סבבה בתכנית המתאר בה הוגדרו קווי הבנין החוקיים.

גב' רוזנ כפי דעתי ככל המקרים של תרש"צ יש לנו לא מעט כאלה בירושלים, אין בכלל משמעות לענין של קו בנין.

מר שוורצמן סדרת הבנינים באזור עומדים על אחד במרחק אחר מהאבול. כפי שפרופורציה בין בנין לבנין.

אני סוען שהבקשה לא תומאה ב-100% לתכנית המתאר. אני מבקשים הקלה לומר הבנין היה עומד מטר קדימה תכנית המתאר היתה מאשרת לו לקבל היתר אך מאחר והבנין נסוג מסר אין לו אפשרות לכן יש להפעיל את ההגיון ואני מבקשים את עזרת הועדה המחוזית. הצדדים יצאו מהאולם.

מר רבן אני ממליץ לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מנימוקי הועדה המקומית.

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מנימוקי הועדה המקומית מאחר והבקשה מהווה ססיה ניכרת בקווי הבנין.

יב - 11065 - ערר [REDACTED] על החלטת ועדת משנה מקומית מיום 4/6/90 בגין בקשתו של [REDACTED] לתוספת בניה - גוש 408 - חלקה 63 - רח' גורדון - שכ' קרית יובל (תיק 89/385/ב) הצדדים הוזמנו לשעה 12.20

החלטת ועדת משנה מקומית מיום 14/6/90:

- א. לדחות את ההתנגדות שהתייחסה לנושא אחוזי הבניה מאחר וחלוקת אחוזי הבניה באופן שווה בין כל הדיירים לא תאפשר את ניצולם בפועל ו-12 מכלל דיירי הבנין נחוג הסכמתם לבניה.
- ב. לקבל את ההתנגדות שהתייחסה לביצוע עבודת הבניה מרם קבלת ההיתר ולהתנות כי היתר הבניה יוצא בפועל רק לאחר סיום ההליכים המשפטיים.
- ג. לאשר את הבקשה בהתאם לנתאים המופיעים בהחלטת הועדה מיום 11.9.89. היתר הבניה יוצא בפועל רק לאחר גמר ההליכים המשפטיים.

מר בן-יעקב מציג את הבקשה. הועדה המקומית פירסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק הקלה באחוזי בניה בשיעור 4.19%. לא התקבלו התנגדויות וב-11.9.89 הוחלט לאשר את הבקשה בתאריך 23.4.90 התקבל מכתב מאת [REDACTED] בו

(פרוטוקול ועדת משנה 27.11.1990)

מתנגדת לבקשת [REDACTED] ומודיעה שלא ידעה בדבר ההקלה. התקיים דיון נוסף ובו הוחלט לדחות את התנגדותה של [REDACTED] ולכן הבקשה הגיעה לוועדה המחוזית.

בפני הועדה הופיעו נציגי הועדה המקומית - מר גדי ברנדס המבקשת גב' [REDACTED]. העוררת [REDACTED] לא הופיע לוועדה.

מר כהן מקריא את כתב הערר של [REDACTED] מיום 23.4.90.

מר ברנדס הבקשה נדונה בוועדה המקומית פעמיים. בפעם הראשונה לא היו התנגדויות והבקשה אושרה אך לאחר מכן הסתבר שהיתה אי הבנה והיתה התנגדות לכן הועדה המקומית הזמינה את המתנגדת. התרשמות הועדה המקומית היתה במסגרת אחוזי הבניה הקיימת לא ניתן להטיב עם דיירים נוספים בבנין ולמעשה כל פתרון שהוא שיתן מענה לצרכים של כל הדיירים לצטרף להיות במסגרת תב"ע וכרגע האפשרות לנצל את ההקלה המבוקשת עבור הדירה היא האפשרות היחידה לעשות איזשהוא שימוש באחוזי הבניה הקיימים ובהקלות הקיימות ולכן אנו לא רואים מגיעה מלאשר את הבקשה.

גב' [REDACTED] גב' [REDACTED] חתמה לי על התכנית בתחילה ואך כך חזרה בה. אני פרסמתי זאת גם בעיתון והחתמתי את השכנים.

הצדדים יצאו מהאולם.

מר כהן בכל הבנין יש 45 מ"ר ל-8 דיירים. אם יתחלק לכל השמונה זה 5 מ"ר לכל אחד הוספת לא משמעותית. מאחר ואין התנגדות של שני הדיירים מעליה ולא ניתן לחלק את אחוזי הבניה בין כל הדיירים ממליץ לדחות את הערר ולאשר את הבקשה.

הוחלט: 1. לדחות את הערר ולאשר את הבקשה מנימוקי הועדה המקומית מאחר וחלוקת אחוזי הבניה באופן שווה בין כל הדיירים לא תאפשר את ניצולם בפועל ומאחר ו-12 בעלי הדירות בבנין נתנו את הסכמתם לבניה.

2. הועדה המחוזית תשקול אפשרות להפקדת תכנית לגבי הגדלת אחוזי בניה לתוספת בניה עבור דיירים שעדיין לא בצעו תוספות בניה.

יב - 8294 - עורר עו"ד מאיר כהן בשם [REDACTED] על החלטת ועדת משנה מקומית מיום 1/1/90 בגין בקשתם לתוספת בניה גוש 398 - חלקה 85 רח' קלינגמן - שכ' קרית יובל (תיכ בנ/86/549) תב"ע 3158 הצדדים הוזמנו לשעה 12.40

הועדה המקומית החליטה בשיבתה מיום 1/1/90 לקבל את המלצת המחלקה

המלצת המחלקה מתאריך 21/12/89

התוספת לדירה אושרה בעבר בהליך של הקלה מתכנית מאושרת וזאת לגבי מקום התוספת שלא הופיע בתשרים. שטח הבניה, לעומת זאת, אושר על פי הטבלה שבהוראות התכנית שקבעה כי ניתן להוסיף במגרש זה 34.5 מ"ר לדירה בקומה ב'.

הבקשה הנוכחית חורגת באופן ניכר מהשטח שנקבע לתוספת בהוראות התכנית ולא ניתן.

מר כהן מציג את הבקשה. ביוני 1988 הוגשה בקשה ע"י העוררים לתוספת בניה מעל גג דירה קיימת הבקשה אושרה בעבר בהליך של הקלה מתכנית מאושרת מס' 3158 וזאת לגבי מקום התוספת שלא הופיע בתשרים. כעת הוגשה בקשה נוספת לתוספת בניה על חשבון חלק ממרפסת הגג המאושרת. הועדה המקומית דחתה את

(פרוטוקול ועדת משנה 27.11.1990)

הבקשה מאת הבקשה חורגת באופן ניכר מהשטח שנקבע לתוספת בתוראות התכנית.

בפני הועדה הופיעו נציגי הועדה המקומית מר ג. ברנדס העוררים ו"ד עו"ד מאיר כהן.

עו"ד מאיר כהן מדובר בחריגה של פחות מ-6 מ"ר, כמצוי להדגיש שהיה הכרח לבנות את התוספת כפי שבנינו כלומר שהתוספת הייתה על קיר חדר המדרגות ולא על הריצפה מאחר ואילו הבניה היתה על הריצפה ישנו חשש מפני העומס הכבד שיוגזרם לפדקים או קריסה של ריצפה. זאת היתה חוות הדעת של מהנדסת בנין שרה אשכנזי.

בשלב זה הציג את מכתבה של המהנדסת בפני הועדה. הקבלן שבנה את התוספת קיבל את המלצתה של המהנדסת. שכן בדירה ממוקמת בנה בדוק אותו דבר. לא התלוננו עליו והגושא לא הובא לדיון. מה שחשבו שהתוספת לא מפריעה לא לשכנים ולא לאף גורם. לכן אני מושב מאחר ומדובר בתוספת כל כך זעירה והמטרה למגורים יש למצא פתרון. לפני הו"ג [REDACTED] יש 6 ילדים התוספת לא למטרת יו"מים אלא מגורים.

מר ברנדס הבקשה שאושרה להם בעבר אושרה למעשה לפני משורת הדין. כל התוספות על הגג היא תוספת שאושרה מעל ומעבר למה שכתוב בתכנית בנין ערים במסגרת של הקלה. מתוך איזשהו נסיבות תכנוניות שראו לנכון או לא מצאו פגם באישור הבקשה במסגרת השטחים שאושרו בו לבניה תוספות על הגג לכל היחידות שבתכנית.

כעת שמהנדסת הצריכה את הקבלן לעשות משהו מטעמים קונסטרוקטיבית ואף אחד לא קיבל היחר אלא פשוט בוצע בשטח מבקשים שגם כאשר זאת. הבקשה לא עומדים במסגרת השטחים שנקבעו בתכנית גם לדירות שהיו אמורים להרחיב על הגג. וזו דירה שככל לא אמורה להרחיב על הגג. כעת כאשר הקלה על גב הקלה שהיתה בעבר לדעתי לא ניתן.

עו"ד מאיר כהן מאחר ומדובר בתוספת שלא מפריעה לאף גורם לדעתי ניתן להתחשב ולאשרה.

הצדדים יצאו מהאולם.

מר משה כהן ממליץ לא לאשר את הבקשה מאחר ויש חריגה מתכנית בנין ערים במידה ורוצה לפתור את הבעיה שיגיש תכנית בנין ערים.

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מנימוקי הועדה המקומית הועדה תהא מוכנה לדון בתכנית אשר תשנה את הוראות תכנית מס 3158 כדי לאפשר את תוספת הבניה המבוקשת.

יב - 11089 - ערר [REDACTED] על החלטת ועדת משנה מקומית מיום 27/8/90 בגין בקשת עיריית ירושלים שירותי משפחה מרכז סיוע לאס וליכר - שימוש חורג - גוש 13 - חלקה 1 רח מרים החשמונאים בקעה (תיקבנ/90/446) תב"ע 3445 המשך דיון מתאריך 30/10/90

מר גיל יניב לא השתתף בדיון.

מר כהן התיק נדון בתאריך 30.10.90 בוועדה המחוזית. ההחלטה היתה לדחות את הבקשה כדי לאפשר לעירייה לבדוק אלטרנטיבות אחרות למיקום מרכז הסיוע ולבדוק אפשרות לדיון חלופי לדירות. בעקב ההחלטה של הועדה המחוזית כתב גן ראש העיר אברהם כחילה את המכתב הבא:
" בעקבות החלטת ועדת המשנה המחוזית לערים מיום 30.10.90 להחזיר הבקשה לעירייה ובמענה להבהרות שנתבקשנו למסור בעת הערר, להלן טיפולנו בנושא:

1. באשר לטענות שהוטלו ע"י הגב' [REDACTED], ובא כחה של גב' רוזנפלד
היה העיריה מוכנה בעת שיפוע המבנה לבנות קירות אקוסטיים בקירות
המשותפים וזאת למרות שלבדיקתנו הפעילות במסגרת לא חוללה מפעילות
משפחה רגילה.
2. הלוכת והפרדת החצר תעשה ע"י בנית גדר שתחלק את החצר לחצרות נפרדות
עם כניסות נפרדות.
3. באשר לבקשת הועדה לבדוק אפשרות מציאת דיוור חלוף לשתי הדירות בא
נציגנו בדברים עם עו"ד [REDACTED] בא כוחה של גב' רוזנפלד ובשיחה
ראשונית לא נדחתה ע"י עו"ד [REDACTED], אפשרות של מציאת דיוור חלוף
בבקעה.
- בשיחה ישירה שניהל נציגנו עם גב' [REDACTED] נבדקו האפשרויות השונות
ומידת רצונה של האחרונה להחליף דירתה.
דרכו של משא ומתן מסוג זה הוא תהליך שאורך זמן, מצידה של העיריה
קיימת נכונות והיכולת למצוא פתרון לדיוור חלוף במידה שתוצאה
המתגודת, למרות שאין אנו רואים בכך צורך לאור נסיוננו בהפעלת
המעון במרוצת שני השנים האחרונות בכרם אברהם.
4. העיריה הפשה מקום אחר בעיר ולצערנו לא מצאו מקום אלטרנטיבי.
לאור הפתרונות הטכניים ובניסתנו למו"מ עם הדיירים אני מבקש שהועדה
חזון בשיבתה הקרובה ותכריע בנושא הערר, ובקשתנו שיאושר לנו שמוש
חורג ל-5 שנים במטרה לקדם ולשפר נושא כאוב זה של המרכז לסיוע לאם
ולילד.

מר כהן מציון כי מדובר בצורך חברתי קשה שבירושלים אין לו מענה הפתרון
נמצא ע"י ארגונים וולנטרים באמצעות תרומות שמתקבלות המדינה במגבלות
התקציביות שהיא נמצאת היום לא מוצאת אפשרות לממן את הפתרון כפי שהחברה
צריכה להיות. הקרן לירושלים נרתמה לנושא זה באמצעות תרומה שקיבלה היא
מבקשת להכשיר את המבנה הקיים כדי למצא פתרון מיידי לבעיה בירושלים.

עיריית ירושלים עשתה ניסיון לחפש אלטרנטיבה אך לא נמצאה.
ברצוני להזכיר כי לפני שמונה שנים דובר על בי"ס לנערות סוסות בגבעה
הצרפתית. וטד היום לא נמצא פתרון לאותו מגדש שהיה אמור לקום מול בית
הספר לנערות בגבעה הצרפתית. גורלם של החוגים או הקבוצות היותר חלשות
בחברה שאף אחד לא רוצה שהן יהיו בשכונות שלהן.

אני חושב שצריך למצא פתרון מה גם שמדובר במבנה שהוא מבודד ואין בו
הרבה דירים ולכן מבחינה זאת הוא מבנה נוח להכשיר אותו לתכלית שהעיריה
מבקשת להכשיר אותו. מאחר ומתנהל משא ומתן על פי מכתבו של מר אברהם
בחילה שיש נכונות לעיריה להציע פתרונות חלופיים כי אז אני ממליץ לדחות
את הערר ולאשר את הבקשה כדי שימצא פתרון למצוקה חברתית.

התחלט: ברב קולות לדחות את הערר ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של
שלוש שנים, לאור הודעת סגן ראש העיר כי לאחר בדיקה לא נמצא מקום
אלטרנטיבי זמין ומאחר ומדובר בצורך חברתי דחוף. כן רשמה הועדה בפניה
את הודעתו של סגן ראש העיר כי ינקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת מסרד
לטורדים בהתאם להחלטת ועדת המשנה המקומית. הועדה רשמה בפניה את הודעת
סגן ראש העיר כי נבדקת האפשרות לדיוור חלוף לשתי המשפחות הגרות בבנין.

כ" בטבת תשנ"א
5 בינואר 1991

אליהו סניסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
(לכניה, מחוז ירושלים)

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות מס' 15/90
מישיבתה ביום ח' כסלו תשנ"א (25.11.90)
יו"ר הועדה - מר א. סויסה

השתתפו:	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	מ. נקמן	-	נציג משרד התחבורה
נכחו:	א. ברזקי	-	סגנית מהנדס העיר
	ל. ידון	-	מחלקת מהנדס העיר
	י. קובייה	-	מחלקת מהנדס העיר
	ע. המרמן	-	נציג מ.מ.י
	א. ארון	-	מזכירה הועדה
	ס. חפץ	-	לשכת התכנון המחוזית
	א. מועלם	-	לשכת התכנון המחוזית
	ח. נעמן	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
נעדרו:	ד. קאסוטו	-	נציג איגוד האדריכלים
	ת. רוז	-	נציג משרד המשפטים

מסמך מס' 11226 מקומי וברושלים

תכנית להמשך

1. תכנית מס' 2894 - שנת 1991 ועד שנת 1992 - כח 11226
התכנית מס' 11226 תכנית פיתוח פיתוחים מס' 30150 מתאריך 26.12.88

בתקופת התכנית הוגשו לתכנית מס' 11226 התנגדותות.
הועדה המקומית המליצה בשינוי מס' 11226.

1. לקבל בחלקו את התנגדותות לגבי עקרון היתר העצים ולקבל את התכנית בתחום כי קיימים עצים בגודלם, גובהם הבנוי ותחום התכנית יקבל בתאום עם מחלקת מהנדס העיר, בנקבות מדידת מצבית בשטח, וסימון העצים.
2. לקבל את התנגדותות לגבי צפיפות הדירה בשטח השכונות הקיימות ולקבל כי זכויות הבניה בשטח שיותר למגורים יקנו על אחוז בשתי קומות מדורגות, בניה זו תהווה את גבול הבנוי.
3. כביש השדות הפנימי של הפרויקט יהיה עם חבור אחד סתם דגניה, אשר ישמש ככניסה וליציאה יחסיתם בקיל דד סק התאום יעשה גם אנף הדרכים.
4. לקבל את התנגדותות לנושא הסתרת הגוף ולקבל כי גובה השפת המגורים של הבנינים בגדת השניה של ית דגניה.
5. בקטע שבין הבנינים המתוכננים לגבול המגורים יבצע ספול גופי ופתוח י"י מגיש התכנית ועל חשבונם.
6. לאור התנגדות של האגף לאיכות הסביבה כי לא ניתן לאפשר מגורים בשטח שבו מפלים היתר שולח על גבי דפוסים, הבנוי המוצע יפרטו מאור כדור והקונסטרוקציה יוכחו כי דמת הרעש בדירות הדרגות למגורים האפשריים פרטי האדריכלות והקונסטרוקציה יבצע כמסורת מחלק מהיתר יבצע.
7. מגיש התכנית ישפוט את היתר במסגרת של חסימת פיתוחים בגדר הועדה המקומית ויתן על כך החתימות בשבועות יחידים של אימות המשפטי לזכירה, לפני אשר התכנית.
8. יש לפרסם את התכנית לפני סוף מס' לחוק וזאת כדי להסב תשומת לבם של כלי החקיקה שבוססה אצלם הבניה.

לאור כל זאת להחליט חוקר התכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

המתנגדים שהגישו לדיון:
צבי אבני - נציג קק"ל, גרא קורן - יועץ משפטי של קק"ל, אדריכל דני בכרך, עו"ד זאב ונעמי ויל, ציפי רון - החברה להגנת הטבע, אדוארד מוריס, אפיק זאב, בר יוסף מאיר, בן יוסף אברהם, דגני אשראל, סגליסט מרגלית, כץ נורית, לביתשטיין דוד, לבנת מיכאל, סגנינו דולי, סלע אברהם, הפלן יוסף.

הנציגים עם אדריכל דן יזרעאלי - מתכנן התכנית, ימון המרמן, נציג מ.מ.י.

עו"ד זאב נציג בשם הבעלים של חקיקת שונות בנוש 30150 נשוא התכנית, טען שאי אפשר להתירם לתכנית הזו מהיבט תכנוני טהור, מרשיו ובשם את המגורים באזור לפני קום המדינה, לפי צו המוסדות הלאומיים, שייעדו

את הקרקע לבניה במטרה שתהווה חיצ בין דיר יאסין לבין שכונת בית הכרם. בשנות ה-50 הפכו את השטח הזה לשטח ירוק - שמורת טבע וזאת מכיוון שחשבו לסלול שם את כביש הביטחון ל-ים. מרשיו החקוממו על כך וב-1960 קיבלו התחייבות מפורשת של הממשל שזכויותיהם לא יפגעו - או שתמצא דרך לבנות במקום או שיומצא להם מגרש חליפתי. מאז הם מנסים לקדם את העניין. מדובר במספר בעלים של כ-10 מגרשים. תחילה אמרו להם שיקבלו קרקע חליפית, אולם אחרי שכבר מדדו את הקרקע והתכוונו להחליפה החליטו משהו שלא מגיע להם קרקע חליפית.

לאחר מכן אמרו להם לתכנן, והם למעשה מתכוונים עד היום לפי דרישות שונות של הרשויות תוך ניסיון לתאם בין הגורמים. באמצע הדרך הוסיפו לעניין גם את התכנית של מינהל מקרקעי ישראל כדי שכל השטח יבונה, דבר שהם כבעלי מגרשים לא היו מעוניינים בו וזה אף מקומם אותם. יש להסתכל על העניין גם מהצד האנושי, שכן המדינה לא יכולה לפצות את בעלי המגרשים, ואחרי כל המאמצים וההשקעות הכספיות מדוע לא יוכלו לבנות שם, כשהתכנית כיום עונה לדרישות כל ועדות התכנון.

המלצת הוועדה המחוזית היתה להפקיד 120% בניה, אח"כ הורידו ל-90% ומאוחר יותר המליצה העירייה להוריד ל-70% כדי להחזיר את המצב למה שהיה בתקופת המנדט. הדבר אינו כלכלי, שכן יש לסלול לפי התכנית כביש ויש להשטח מבחינה סופיגופית מאוד קשה. יש גם לדאוג לחסימת רעש ויזון גם שירותי מבעלי הקרקע לשלם מס השבחה. מבחינה חוקית המצב אינו ברור בעלי המגרשים יצטרכו לשאת בכל הנסל.

התכנית כיום היא תכנית טובה, ואם לא מחברים אותה עם התכנית של המינהל זה לא יהיה רע לעיר וזה גם יפצה את בעלי המגרשים, ואכן מליט להם פיצוי אחרי שגדרו אותם שנים רבות והם נקלעו להוצאות רבות וכל זאת כשקיימת הבטחה מינהלית מפורשת לפצות אותם.

עו"ד קורן בשם קק"ל, טען שעו"ד וויל החייתם לנושא מבחינה קניינית טהורה, ולמעשה כל הטענות של מגישי התכנית הן טענות קנייניות. ההתייחסויות התכנוניות המועטות של עו"ד וויל היו שהתכנית שהתקבלה היא מקומית, ועל כך מסכים עמו עו"ד קורן.

מיקומן של הטענות הקנייניות אינו בפני ועדה התכנון שבאה לדון בבעיות תכנון רציניות. גם הדישה שיש לאנוס תכנית כדי לספק זכויות קנייניות היסטוריות מהווה תקדים מסוכן. לא מדובר כאן בתכניות הסטוריות אלא בתכנון העיר בשנת 90 באיזור שבו השטחים הציבוריים הפתוחים אינם מצויים בשטח. היטב הוא השטח הפתוח האחרון שנותר וגם את זה מבקשים לבטל. ציין שבשטח התכנית יש עצים שלא סולמו בחשיות.

אדריכל בכרך מטעם קק"ל טען שבניגוד לעו"ד וויל, לדעתו התכנית היא רעה מאוד. ההשתלשלות של התכנית מתחילה עוד לפני קום המדינה, כשזכויות הבניה במקום הוקנו מכת תכנית מנדטורית שנקראת תכנית קנדל. תכנית קנדל חסמה את השטח למגרשים בעלי זכויות בניה אך גם גרסה שמעל שיפוט קרקע של 35% לא בונים, וכן שאיזור תכנית מצריך תכניות איחוד וחלוקה במסגרת תכניות מפורטות. את שני הדברים האלה סביר להניח אומדנו שקיבלה קרקע לא יודע. בשנות החמישים קבעו במקום שמורת טבע בהסתמך על שיקולי היכסוני כלשהוא וכדברי המחכנו דהו, מי שביב, שמוריה המבט היכסוני בתכנית בעיקר באדמות סלעים שאינן ראויות לחקלאות או לבניה. לפי הדאוא סעיף 34 ה שם פקודה בלין שרים, אם ואשר שר הפנים שנכון היה לאסור את הבניה בשטחים אלה, בגלל העובדה שפיתוחם יהיה משום בזבז כספי הציבור, לא תחשב הקרקע כאילו ניוזקה, ולא ישלמו בעזה פיצויים. במרבית השטחים ישנה קרקע חלודה ביותר שהגושה אליה קשה מאוד להוצאות הפיתוח שבה אינן מוצדקות, ואין על כן לשלם פיצויים בשל האיסור לבנות בשטחים אלה. זאת אומרת, הפולמוס כבר קיים מאז. התכנית נוספת במקום מאוד פרובלמטי מבחינת התכנון העירוני בשולי החוב דגניה, שמאז שדנו בהתנגדויות לתכנית הוא קיים בצורה מתמיתה. למרחב השכונות יפה גוף, בית הכרם, קריה משה ושוד,

אין כל שטח ציבורי פתוח והדברים נאמרים מתוך בדיקת המצב המאושר של כל המרחב הזה. הרזרבה היחידה היא יער ירושלים שהוא בין 5 יערות במרחב העירוני, כשהתפיסה של איזור היער כשטח פתוח נכונה גם לגבי כלל היער. התכנית מציעה לבנות על השטח הפתוח ובנוסף גם מונעת דרכה כל גישה אל היער.

מר נקמן פרט למעבר חת קרקעי קיים שנשלל למטרה זו.

אדריכל בכר התכנית יושבת על רחוב דגניה המהווה למעשה, את המשך הכניסה לעיר מרחוב חתם סופר. כל התנועה למרחב המערבי והדרומי של העיר תנוע דרכו, משום שכיום, ועד של תפתח התחבורה העירונית, הוא מהווה העורק היחיד המאפשר להגיע לצומת בוק ומשם מערבה ודרומה, כלומר, הוא יהיה כביש עורקי במלוא מובן המילה. הקטע שלפנינו הוא קטע קריטי ביותר והוגדר ככביש מסוכן על ידי שני מומחי תחבורה בזמנו, מר מיכאל נקמן ומר דוד מרגליות. הבינוי המוצע למעשה מונע אפשרות פתרון בחוף שטח הבינוי של כביש שמבחינה בטיחותית מוגדר על ידי מומחי תנועה כמסוכן. לאורך הכביש הזה מציע הבינוי כביש שרות שיש לו כניסה מרחוב דגניה ויציאה אל רחוב דגניה. הבינוי מציע כ-200-150 דירות, ויש להניח שכביש השרות הוא החניה. כלומר, כשבאים הביתה בשעת שיא, אנשים מתמרנים להיכנס לחניה, ונוצר פקק על כביש ראשי, מבדיקה חתכי התכנית והתשרים, שדרך אגב לא חוקנו לפני הפקדת התכנית, כך שאנשים שמתנגדים לתכנית התנגדו לתכנית שונה מזו שהופקדה, עולה שיש בערך 193% בניה. התקנון במפורש מאפשר לבנות על קו בגין 0 ומאפשר דברים נוספים העומדים בסתירה לתשרים ולחתכים.

היבט תכנוני נוסף מתייחס לכביש בית זית רופין, שהוא כביש כניסה לעיר באמצע המרחב העירוני. זהו כביש מתוכנן חשוב, שגם אם ידחה תמיד תהיה נטיה להעלות ולהציע אותו שוב. חלק גדול של הבינוי המוצע בתכנית נמצא במרחק של פחות מ-100 מטר ממרכז הכביש, דבר הנוגד את המרחק המבוקש של בינוי מכביש ברמה כזו.

מתכנני הכביש הזמינו חסקיר השפעה על הסביבה, שבחן שתי אלטרנטיבות של תוואי הכביש: בדופן שלמרגלות שכונת יפה נוף או בצלע הוואדי שממול, מתוך נתונים אקוסטיים ונתונים של זיהום אוויר התברר שהתוואי המועדף הוא דוקא צלע הוואדי שלמרגלות שכונת יפה נוף משני טעמים:

הגבעה עצמה משמשת כמיסוך אקוסטי וכמיסוך מבחינת זיהום לגבי השכונה וכן בצלע השניה שממול רמת הרעש גדולה יותר ולא ניתן להתגבר עליה באמצע מיסוך בשל המבנה הפעור של הוואדי. כך שהבינוי בשטח התכנית מונע את האפשרות העדיפה יותר של תוואי כביש המהווה כביש כניסה ראשי לעיר.

לגבי נושא השפ"צ טען אדריכל בכר שמהשכונות הגובלות נלקחו שטחים ציבוריים במהלך השנים וכל המרחב נבנה. אלמלא הבינוי שנעשה ואלמלא הבינוי הלא מוצלח של הגדה של רחוב דגניה אפשר היה ליצור במקום שולי עיר מושכים עם טיילת, כשבהחלט יש כוונה כזו בתכנונים אחרים של קק"ל.

עו"ד קורן ביקש להתייחס לטענות הקניניות של עו"ד וייל, וטען שיחכו אמנם שכמעט כל המגרשים נרכשו בשנות ה-40, אולם רובם נמכרו מאוחר יותר לאנשים אחרים. הציג לוועדה רשימה של מגרשים שנמכרו בשנים מסוימות מאוחר יותר. לדבריו, מתוך ה-15 חלקות נותרו רק 2 או 3 בידי הבעלים המקוריים, וזאת מתוך הנסחים, תוך התייחסות למקרים של מכר בלבד. עו"ד קורן ביקש לתקן דברים שנכתבו בשמו בפרוטוקול הוועדה המקומית. לטענתו לא הצהיר שהקרה הקיימת כגורם מיעד תגן בחורף נפש על כל עץ אלא אמר בדיוק ההיפך, שהם אינם מגנים על כל עץ ויהי מה, אלא כמוסד לאומי, שוקלים את הדברים מהיבטים שונים ומסכימים לכריתת עצים לא מעטים ביערות לצורך בינוי. במקרה הזה של התכנית המוצעת השטח הפתוח נראה להם חיוני מסיבות תכנוניות.

מר סלע מועד השכונה טען בשם התושבים שהבעיה המרכזית היא בעיה קניינית, שכן העיריה אינה משלמת פיצויים מסיבה כלשהיא, וכחוצאה מכך נגזרת להפקדה של התכנית ולקבלת הצעת הבינוי. תושבי השכונה ניהלו מאבק נגד כביש דגניה בשנתיים האחרונות, והתכנית של רח' דגניה המופקדת היא בעצם חלק מתכנית הכביש שמספרה 2225. האיזור סובל כבר היום מזיהום ומרעש בשל הקירבה לאיזור התעשייה בגבעת שאול. הקמת הבנינים בצפיפות ובגובה שהתכנית מציעה פוגעת בשטח הירוק, שאמור לנקות מעט את האויר ולהפריד בין איזור התעשייה לאיזור המגורים.

התושבים שרכשו דירות במקום לא ידעו על התכנית וחשבו שהם באים לגור בשולי שטח ציבורי ירוק. טכשיו באה התכנית ומציעה לבנות מולם בצפיפות ולזהם להם את האויר, בנוסף לסלילת כביש גדול. כמו כן מציעים בתכנית בנינים בגובה של 6 מ', שבניגוד להוראות הועדה המחוזית משנת 86 עוברים את גובה רצפת הכביש החדש ומסתירים לתושבים ממול את הנוף. מר סלע טען שקיימת גם בעיה של אחוזי בניה גבוהים ולדעתו זו אינה הדרך לפצות את בעלי הקרקעות. בעבר היתה הבניה במקום מיועדת לבניה פרטית המתאימה לשולי העיר וטכשיו מסתבר שהכוונה לבנות בניני מגורים צפופים עם 120 אחוזי בניה, דבר שאינו מתקבל על הדעת. על העיריה לקחת בחשבון שאם מדובר בבעיה קניינית של פיצוי כספי של בעלי המגרשים, היא עלולה למצוא טעמה עומדת מול תביעת פיצויים של תושבי השכונה. הבעיה העומדת במרכז הדברים היא בעיה כספית של פיצוי בעלי המגרשים, ולא מדובר בשיקולים חוקיים או תכנוניים. מבחינת התושבים השיקול הקנייני בין אם הוא מוצדק מחינה חוקית או לא, הוא שיקול לא ענייני והם מבקשים לדחות את התכנית על הסף.

מר קפלן ביקש בראשית דבריו שהועדה תקרא את ההתנגדויות שהוגשו לה בתשומת לב יתרה, כל סעיף וסעיף, ותיתן דעתה על כך. לדעתו המתנגדת העיקרית לתכנית היתה צריכה להיות עיריית י-ם, שמתפקידה לייצג את האינטרסים של הציבור ולדאוג לרווחת התושבים, ולא לייצג אינטרסים כלכליים של תושבים אלה או אחרים. בפועל, עיריית י-ם מצדדת ביוזמים הפרטיים ולא מתנגדת להם. מר קפלן הקריא קטע מפרוטוקול הדיון בהפקדת התכנית בוועדה המחוזית שבו טענה עו"ד וייל שראש העיר, במכתב שכתב ב-1980 לגב' מנדילוב, שהיא אחת מבעלות המגרשים, הבטיח שהעיריה תהיה מוכנה להמליץ בפני הועדות המקומית והמחוזית לאפשר להם אחוזי בניה גבוהים. לדבריו מדובר בקבוצת אנשים פרטים, שראש העיר החליט לתמוך בבקשתם, שהיא מנוגדת לאינטרסים של תושבי השכונה והעיר, שכן יער י-ם משמש את כלל תושבי העיר הנהנים ממנו.

מר קפלן ביקש להדגיש שבאזור כבר קיימת מאסת תנועה עצומה ובקרוב עומד להיפתח שם כביש עורקי שיונק תנועה מהכניסה לעיר אל מערב העיר. על כל זה תתווסף מאסת תנועה גדולה בעקבות הבינוי המוצע, דבר שיצור סכנה בטיחותית ומפגע תברואתי ותנועתי. מבקש לדחות את התכנית מכל וכל.

מר אפיק הסביר שכשרכש שתי דירות באיזור רכש גם את נוף היער שממול. למרות הסבל שגורם הכביש החדש שאושר במקום, ברור לכולם שהדבר נחוץ כדי לפתור את בעיית התחבורה אולם אין זה ברור כלל שיש לאשר את התכנית המוצעת כדי לפצות אנשים. אם העיריה חיבת לאנשים אלה, אזי שתשלם הועדה המקומית מכיסה ולא תבוא ותמכור את נכסי התושבים לשם כך לטענתו, זהו עושק בראש חוצות.

לדבריו, ערך הדירות המוצעות מול הוואדי ירד לאחר שיבנו מולן איזור מאוכלס במקום האיזור הפתוח הקיים. הצהיר שבמקרה כזה יגיש תביעה נגד העיריה, שמפצה בצורה של אישור בניה את בעלי המגרשים וזאת על חשבון הדיורים ממול. קיימת אלטרנטיבה להשאיר את המצב על כנו, והם מתנגדים לאישור התכנית.

גב' ברזקי השיבה למתנגדים בשם הועדה המקומית. הסבירה שבמידה והדרישות של בעלי המגרשים אכן מוצדקות והעיריה תצטרך לשפות את האנשים הרי שהשיפוי יעשה מכספי המיסים, על חשבון יעודים אחרים כמו כבישים ובתי ספר. גב' ברזקי הקריאה את המלצות הועדה המקומית מיום 27.2.90 המהווה את תשובת הועדה לטענות שהעלו המתנגדים.

מר נקמן שאל מה היתרון של ביטול החיבורים, כפי שממליצה הועדה המקומית בנושא כביש השירות הפנימי של הפרויקט.

גב' ברזקי השיבה שמאחר והכביש באיזור הבניה הוצר באופן משמעותי, חבל להמשיך אותו דרך החלק של העצים הבוגרים, שכן הסיבה שצימצמו את הבניה היחה כדי לא לפגוע בחלק הנטוע עצים.

עו"ד קורן העיר שהחלטת הועדה המקומית אינה קשורה לעמדת המתנגדים שיש לדחות את התכנית. לחילופין, במידה והממלצה תתקבל יהיה צורך להעביר את התכנית שוב לאישור להפקדה, כיון שההחלטה אינה מוגדרת מספיק בבירור.

מר סלע הצטרף לדעתו של מר קורן וטען שקבלת המלצת הועדה המקומית תביא לשינוי התכנית ולדעתו יהיה צורך להפקיד שוב את התכנית ולאפשר לתושבים להביע את עמדתם מחדש, שכן מדובר בהחלטה מאוד תיאורטית שלא מצורפת אליה מפה וקשה להתייחס אליה.

אדריכל בכרר העיר שהעיריה עוברת את העקרונות של עצמה, שכן היא מתירה בינוי מעבר לגבול הבינוי העירוני שהיא קבעה לעצמה.

גב' רון טענה בשם החברה להגנת הטבע שהם מתנגדים לשינוי היעוד של השטח משמורת טבע לאיזור מגורים. לדעתה, ההתנגדות מקבלת משנה תוקף לאור "הנזילות" הגוברת של שטחים מסוג זה בעיר. חלק גדול מאוד של שטחים המוגדרים בסטטוס של שטח ציבורי פתוח הולכים ומשנים את יעודם, ושטחים המוגדרים כשטח של שמורת טבע, בחלקם יער ירושלים משנים את יעודם בשלב כזה או אחר.

המצב הרבה יותר חמור מכפי שהוא נראה משום שהתהליך קורה מבלי שיש תכנון כולל כלשהו. מבלי שמעמידים תכנית כוללת שתעבור את מבחן הציבור, והחברה להגנת הטבע צריכה לבוא כל פעם ולדבר על עוד פרט כמו מלחה, שועפט, מטוסדורף, סנהדריה המורחבת, הר חוצבים וכו', ואין לדברים האלה סוף. התכנית המוצעת היתה אחת התכניות הראשונות מהסוג הזה ויש לתת את הדעת שהשבר שהתחיל עם התכנית הזאת, הוא בעצם שבר שלא יודעים היכן יגמר, ואנחנו עומדים כאן מול שינוי מהותי בפני העיר מבלי להתייחס בצורה כוללת ולתת את הפתרונות ולקבוע קווים אדומים למעשה, אנחנו עומדים בפני סחף שלא רואים את הסוף שלו.

בירושלים נעשו מספר תכניות מיתאר, ככולן, להוציא אחת מסויימת, השטח הזה לא היה שטח שמיועד לבניה. אין זה מקרה שהשטח הזה נקבע תמיד כשטח פתוח ושחלק גדול ממנו נטוע ביער בוגר. היו לכך סיבות רעיוניות, תכנוניות ועקרוניות. בשנת 75, נעשה ניסיון לראות היכן נגמרת העיר והאגף לתכנון עיר במחלקת מהנדס העיר הוציא מסמך שבו ישנה התייחסות הקובעת שגבול השטח הבנוי של העיר עובר באיזור נחל רבדה, מתוך סיבות טופוגרפיות ונופיות הקובעות את גבול הכפיפה הטופוגרפית לעבר נחל רבדה. זה לא מקרה שאת הקרקעות של המדרונות התלולים יחדו ליער ירושלים, כדי לעשות קו גבול בין השטח הבנוי של העיר כלפי מערב לבין השטחים הפתוחים, והגדירו אותם במסמכים שונים. גם וילנאי בספרו מתייחס באופן מיוחד לאיזור נחל רבדה כאחד המקומות שחשוב לטייל בהם. התכנית המוצעת באה ומשנה את ההתייחסות לשטח הזה בתכלית השינוי, וחוסר מאשר שצר הלב על האנשים האלה שצריך

לפתור להם את הבעיה לא נראית כל סיבה מדוע נוצרה קבוצת לחץ כזאת, שהצליחה לאנוס את עיריית י-ם לשנות את התכנית. גם בתכנית המתאר של י-ם שטרם אושרה השטח הזה מוגדר כשטח ציבורי פתוח, כך שלא ברור מדוע יש לבצע את השינוי והחברה להגנת הטבע בהחלט מתנגדת לכך. גב' רון ציינה שחברת מוריה כבר יצרה מעט עובדות בשטח, ע"י פריצת דרך גישה מתחת לחומה שעוצרת את הכביש יחד עם זאת עדין אין כל סיבה לגעת בשטח הזה. שינוי יעוד השטח משפ"צ ושמורת טבע לאיזור מגורים 2 עם אחוזי בניה מירביים של 90% הוא מוטעה, ויש בכך מתן מתנה לאנשים המעוניינים לבנות במקום. גם בתקופה הקצרה שבה היתה אפשרות בניה בשטח לפי תכנית קנדל דובר על 50 אחוזי בניה מקסימום. גם אם מדובר על בניה מאסיבית בשטח, עדין ישנה תוספת נכבדה של אחוזי בניה, גם אם מדובר ברק 90%, אזי מדוע לא מנצלת העירייה את זכותה ומפקיעה 40% מהשטח? בעיה אחרת מהווה העובדה שהצטרפו לתכנית הזאת שטחים ששייכים למינהל מקרקעי ישראל, וגם הם בעצם פתאום מפסיקים להיות שטח ציבורי פתוח ומקבלים אחוזי בניה. זה אותו איזור שבו ניטע היער הבוגר, וכל ההתייחסות הזאת לשטח מעוררת חרדה גדולה מאוד.

בעיר ירושלים יש שטחים נוספים בעלי סטטוס כזה. ואחרי שתכנית כזאת תאושר אנא אנו באים. לפי מה שקורה היום יש בהחלט מציאות זוחלת של פגיעה וגריעה משטחי היער, ולכן יש לנסות למצוא דרכים אחרות לפצות את היוזמים האלה, וכמובן לא לאפשר למינהל מקרקעי ישראל מכל וכל בניה על השטח וזה כולל גם את הדרך הקרבה שמסומנת ממש בתוך שטח היער הבוגר.

נושא נוסף שהחברה להגנת הטבע מתנגדת לו, זה אותו שטח שמוגדר בחלקה הצפוני של התכנית, כשטח לתכנון בעתיד. לא ברור למה צריך לקחת את השטח שהיום הוא ירוק ולהפוך אותו לשטח לתכנון בעתיד זהו שטח שהתכנית אינה חלה עליו, בתוך הקו הכחול של התכנית ומדוע שלא ישאר ירוק?

מר כהן כתוב שזהו שטח שהתכנית אינה חלה עליו, וממילא חלה עליו תכנית המתאר של י-ם.

גב' כ"ן מכיון שמדובר באיזור של טופוגרפיה מאוד תלולה, במידה ותאושר התכנית יש לטפל כהלכה בנושא של שפכי העפר, קירות תמך, ערבונות וכיו"ב. בנוסף, יש עצים שלא סומנו בשטח ולא היתה שום התייחסות אליהם. יש לדאוג לסימונם ולהתייחס אליהם. לסיכום, החברה להגנת הטבע מבקשת לא לאשר את התכנית בשל תהליך הנגיסה והפגיעה בשטחים ירוקים בכלל בעיר ובמיוחד בשטח יער י-ם שהוא בעל אופי מיוחד וחום את קו הבניה העירוני.

מר ליבנת הסביר שהוא גר ברח' המשוררת רחל, ובמקצועו הוא אגרונום ומהנדס איכות סביבה המתמחה בנושא של איכות אויר. לדבריו, יער יש יתרון עצום מבחינה סביבתית והוא מצליח לעשות מה שהרבה מתקנים אחרים לא מצליחים. העצים קולטים בסביבות 50% מזיהום האויר שנפלט מאיזור התעשייה בגבעת שאול, שכן אלה עצים מחטניים בעלי כושר מיוחד לקלוט זיהום ולא להיפגע. התכנית המוצעת מקרבת איזורי מגורים לאיזור תעשייה, שנמצא כ-400 מ' מהבניה המתוכננת. הדייריים שיוכנסו לבתים החדשים האם הראשונים שיפגעו. הורדת העצים תגרום להגדלת הסבל שייגרם לתושבים הן עקב הכבישים והן עקב התעשייה. במידה ותתקיים הבניה המוצעת, הדבר יחייב שינוי בכיוון התכנוני של איזור התעשייה בגבעת שאול, או חיוב המפעלים בנקיטת פעולות חד משמעיות להפסקת פליטת הגזים. לחילופין, אפשר להעתיק את איזור התעשייה משם למקום אחר, שכן לא יתכן שתמשיך להתקיים בד בבד עם איזורי מגורים תעשייה שנמצאת בשנות ה-60 מבחינת רמת התייחסות שלה.

גב' סגליבט הסכימה עם דבריו של מר ליבנת. גרה בסמוך לכביש והפגיעה

ביער תפגע בה מאוד.

מר דגני הסביר שהוא גר באיזור כבר 24 שנים ועבורו היער בגדר נס שהתחולל בעיר בעזרת קק"ל. פגיעה ביער שבחוף העיר תהווה תקדים, ולא תשאנה ריאת ירוקות. מתנגד לאבחנה בין יער צעיר שעליו מותר לבנות לבין יער בגדר אשר אסור לפגוע. לטענתו אם יתנו כמה שנים ליער גם אם שצעיר יהפוך לבוגר, יש לתת זמן לטבע לעשות את שלו.

מר יו יויט ביקש להדגיש את הפילוסופיה התכנונית של י-ם התומכת בעמקים ירוקים. אם יפרצו את התפיסה הזו ויאשרו בניה בעמק, עוד יתחילו לבנות גם בעמקים אחרים. העלה את הנקודה ששכונת בית הכרם סבלה מאז ומתמיד ממחסור בשירותים ציבוריים וכאן במקום להוסיף לה שירותים הולכים ומעמיסים עליה אוכלוסיה. המתכננים גם לא מתחשבים כביסחון האישי של התושבים יומם התנועה של שדרות הרצל יעבור לרחוב דגניה ויסכן את חיי התושבים בשכונה המוצעת שיוצרכו לעבור לצד השני כדי להשתמש בשירותים. ידוע שקיים בתכנון כביש כניסה לי-ם מכיוון בית זית, שעדיין לא בוטל והשכונה שרוצים להקים תהווה אם כך אי תנועה בין כבישים עורקיים. מבחינה תכנונית, צעדים אלה יהיו בכיה לדורות, מעשים שלא יעשו.

גב' כץ הוסיפה שקנתה את דירתה ביחד עם היער הקיים וכעת באים ורוצים לשנות את העובדה הזו.

גב' ברזקי השיבה למתנגדים שאין בהמלצות הועדה המקומית שהקריאה לפני כן משום ויתור על הקונספציה של יער י-ם. היער עדין נתפס כנכס עירוני והיא מתנצלת שוב על כך שאין בידה כרגע את תצלום האוויר של האיזור. בהמלצות הועדה המקומית נאמר שיוחלט על גבול הבינוי לפי צילום אוויר ובהסכם עם מהנדס העיר, תוך התייחסות לעצים המהווים חלק מהיער. העובדה שהועדה המקומית החליטה להגביל את גובה הבנינים לגובה הכביש והתייחסה לאחוזי הבניה ולדירוג מהווה התמודדות עם גבול הבינוי באיזור.

עו"ד נעמי וייל השיבה בשם היוזמים צינה שחלק גדול מהסיעונים שהתושבים טענו הם סיעונים דמוגים, מהבחינה הזאת שבא בנאדם ואומר, שקנה ב-1975 שתי דירות ובמקום היה יער. האנשים שאותם היא מייצגת, קנו את הקרקעות בשנת 40 על פי קריאת המוסדות המושבים של המדינה בדרך, והלכו לגור מול דיר יאסין, כאשר השטח היה מוגדר כשטח מגורים, וזה ההבדל הגדול מאוד בין מקרים של כירסום בשטחים שהיו מקדמה דבא שטחים ירוקים לבין שטחים שנוצרו. ביקשה להדגיש שהיא בהחלט לא ששה לפגוע בשטחים ירוקים בעיר, ויש איזורים שנוצרו כשטחים ירוקים והיו תמיד ירוקים. השטחים שהיא מדברת עליהם נקנו כשטחים למגורים ולא למטרות ספקולטיביות אין פה בעיה של פיצויים רק של עיריית י-ם אלא מדובר כאן בהתחייבות ציבורית. בשנת 63 אדון קנדל שחלנן את תכנית המתאר לי-ם ראה את השטח הזה כשטח עירוני בגבול העיר כלומר, השטח לא היה מחוץ לגבול העירוני. עו"ד וייל ביקשה להבהיר שהתכנית היא בשיתוף גם עם מינהל מקרקעי ישראל, אך זה לא מתוך רצון אלא מתוך שהכריחו אותם. ביקשה להדגיש שבניגוד לטענה של אדריכל בכר, היתה פרצלציה וכן היו מגרשי בניה במקום.

אדריכל בכר ציין שזה לא מדויק לחלוטין. היתה פרצלציה, אלא שלפי הוראות התכנית שיפוע מעל 35% אינו כשיר לבניה וכל בקשה להיתר צריכה לעבור לפני כן תכנית מפורטת וחלוקה כדי שהבניה תבוצע בשטחים מתאימים מבחינת שיפוע.

עו"ד נעמי וייל הסבירה שלמרות שהמגרשים היו מפורצלים עם קווי בנין

שניתנו לחלק מהם לא מומשו זכויות הבניה מכיון שהתקופה היתה תקופת המנדט ועלה גם ענין מלה"ע ה-2 ולא היתה קיימת אפשרות כלכלית לבנות. אח"כ הוחלטו פיוסות, פרשת דיר יאסין, מלחמת השחרור ותקופת הצנע ומיד בתחילת שנות ה-50 הגישו משפ' מנדילוב קטן וברנר בקשה לבנות. באפריל 54 כתב מהנדס העיר בתשובה למר שמואל דוד קטן כי יעוץ המשנה לבנין ערים התליטה לאפשר עקרונית בניה על מגרשו בגוש 150 חלקות 82 ו-89, ועליו איפוא להגיש בקשה לקבלת רישיון. גם גב' מנדילוב ומשפ' ברנר הגישו בקשה להיתר בניה. כאן התחילה פרשה של סחבת, הגישו קוי בנין אולם לא הוצאו היתרי בניה. הסיבה שלא נתנו להם לבנות היתה קשורה לתכנית של כביש הביטחון ולא לתכנית של יער י-ס. בשנת 63 הסביר הממונה על המחוז במכתב לפרופ' מנדילוב שיעודי החלקות שונה ממגורים לשמורת טבע בעקבות הפקדת תכנית המתאר לי-ס בשנת 55 שבה נקבע כביש הביטחון ובנוסף נקבע שכדי למנוע תאונות דרכים והפרעות לתושבים בשל הכביש אין להתיר בניה מעברו הצפון מערבי. זה למעשה היתה סיבה לכך שלקחו את אותם מגרשים, כ-11 מגרשים, מתוך שטח התכנית והפכו אותם לשמורת טבע, ולא מהסיבה של הרחבת יער י-ס. לבעלי הנכסים שראו עצמם נפגעים היתה זכות לתבוע פיצויים אולם לפני חקיקת חוק התכנון והבניה היתה רק חצי שנה להגיש תביעת פיצויים והם איחרו את המועד ולא ניתן היה לקבל הארכה. באותו מכתב הוסיף הממונה על המחוז שקיימת אפשרות שהמינהל יעביר באמצעות העיריה קרקע אחרת לבעלי הנכסים שנפגעו מהתכנון וכי בד בבד נבדקת גם אפשרות של התווית הדרך העורקית המתוכננת במקום אחר באופן שיאפשר להתזיר את המגרשים שנפגעו ליעודם הקודם. כלומר, הובטחה להם באופן רשמי אפשרות של או חילופי קרקע או חזרה לקרקע המקורית. בעלי המגרשים עמדו במו"מ עם מינהל מקרקעי ישראל כדי לקבל קרקע בגבעת שאול וברגע האחרון נאמר להם שהאיזור, שבו הוקמה שכונת הר נוף, כבר הובטח לקבלני י-ס.

הקרן הקיימת היתה שולחת כל ט"ו בשבט ילדים למטת שתילים על המגרשים וזאת ללא רשות הבעלים. הבעלים התנגדו לכך, שכן מדובר בקרקע פרטית, שלא הופקעה ועדין לא שילמו להם פיצויים עליה. הוגשו תלונות על כך ליועץ המשפטי של קק"ל מר קורן ובתשובה מתאריך 17.5.81 הוא כתב לעו"ד וייל כי נמסר לו שהעצים נעקרו. מר קורן גם הוסיף שאם יתברר מסידור בשטח שהעצים לא נעקרו כי אז תבוצע עקירה בהקדם. לאחר שהתלוננה שוב, כתב לה מר קורן ב-24.8.81 שנמסר לו שנעקרו כמעט כל העצים בחלקות הללו למעט מס' עצים גדולים בגבול החלקות שעקירתם נתונה לשיקול דעתם של בעלי המגרשים. באם יהיו מעוניינים קק"ל תעקור אותם ללא דיחוי. לכן, לבוא היום ולטעון שהתכנית מפריעה ליער י-ס זו עזות מצח - חלקות אלה אינן יער י-ס במקור. מדובר כאן בהבטחה שניתנה להתזיר את יעוד השטח במקרה ולא יבוצע כביש הכניסה לי-ס שתוכנן במקום, והוא לא בוצע. אין כל סיבה שלא לבנות בשטח, הבניה לא פוגעת ביער י-ס. ענין השידוך של הבעלים הפרטיים עם מינהל מקרקעי ישראל נעשה ביוזמת מהנדס העיר דאז, מר אמנון ניב, ולא לפי בקשת הבעלים. לתכנית יש שני חלקים ומהם חלק אחד של יער י-ס. הבעלים ביקשו ממר אורי בן אשר שלא ישדכו אותם עם מינהל מקרקעי ישראל, שכן זהו גוף ציבורי שיכול לתרום לעיר את יער י-ס בצורתו המורחבת. בעיר אין הרבה מגרשים ויש צרכים של עליה וזוגות צעירים. לגבי זכויות הבניה ציינה עו"ד וייל שהועדה המקומית המליצה בשעתו על 120 אחוזי בניה, שזה הגבול העליון של איזור מגורים 2. הועדה המחוזית הורידה את אחוזי הבניה ל-90% וכך הופקדה התכנית. עיריית י-ס בהמלצותיה הורידה ל-70%. עו"ד וייל טענה שמוכרחים להמשיך לבנות בעיר ולכן יש לאשר את התכנית במתכונתה, עם 90% בניה. לדבריה, בדיונים בהתנגדויות שנערכו בעיריה הועלתה הטענה שכביש הכניסה המתוכנן לי-ס מכיוון בית זית מוצא יגרום לבעיות אקוסטיות, ולכן יש לאשר רק 70% בניה.

גב' ברזקי ציינה שהדברים אינם נכונים, ה-70% לא נגזרו בגלל האקוסטיקה.

עו"ד וייל חזרה שוב שאכן בשל בעיות הכבישים המליצו להוריד ל-70%. לדבריה, אם המינהל יוצא מהתמונה אז אין בכלל בעיה, וכן לדעתה 90% שקבעה הועדה המחוזית אינם הגבול המסימלי של איזור מגורים ב. במקום נדרשות עבודות תשתית על חשבון היזמים והקביעה של 90% כסף ההפקדה היא ריאלי. בנוסף, נזרע לה שהתכנית של כביש הכניסה לי-ס מכיוון בית

זית בוטלה ולכן הדרישה של 70% אינה מוצדקת.

אדריכל דו יזרעאלי הסביר את התפיסה של הפרויקט המתוכנן. לדבריו עיקרון ראשון קשור להחלטה כיצד מסוימים עיר. הנסיון מלמד שכאשר מסוימים בכביש נוצר איזור שפך ואילו כשמסוימים בגינה אחורית של בית העיר מסתיימת יפה. התפיסה היתה של בינוי מעבר לרח' דגניה וסיום או התחלת העיר בבניה מדורגת של בתים. עקרון שני הוא נושא ההסתרה. ניתן לראות בתשריט שגובה הרצפה של קומת המגורים הראשונה בבנין הקיים שווה בדיוק לגג העליון של הבנין המתוכנן ממול. עקרון נוסף הוא הגישה לשטחים פתוחים. יער י-ם מתחיל צפונית מערבית לתכנית, כך שאין כל חיץ בין התכנית ליער י-ם. לגבי קיומה של כפיפה סופגרפית של נחל רבדה כפי שטענה ציפי רון, טען אדריכל יזרעאלי שאין כפיפה, ואפשר לראות זאת לפי בחתכים לגבי השטח שהתכנית אינה חלה אליו הסביר אדריכל יזרעאלי שלפי החלוקות שנעשו בשטח זהו, גבול התכנית. הציע למדוד שאכן ההפרשות שנעשו הם 40%.

גב' רון חזרה על הטענה שבקטע של נחל רבדה קיים תואי טופוגרפי תלול וקיימת וכפיפה. לדבריה ידוע לה שאריך לעבור בשטח הזה, למרות הכל, כביש גדול מאוד, שגם הוא יגרום לנזק נופי, שכן יהיה צורך לקרות אותו בשל הקירבה לבינוי המוצע. גב' רון טענה שרוב הבעלים של המגרשים באיזור הם אנשים שקנו את הקרקעות למטרות שונות לגמרי, החל משנות ה-60 ואילך. צינה שיש במקום גם שני מגרשים בבעלות עיריית י-ם. חזרה וביקשה מהועדה לא להפקיע שטחים ירוקים ולא לאשר את התכנית כמו שהיא, שכן יש בזה סכנה גדולה לכל יער י-ם וסכנה של יצירת תקדים לגבי שטחים המוגדרים כשמורת טבע.

עו"ד קורן ביקש לציון כי הטענות שהעלתה גב' וייל לגבי פנייתה אליו בענין העצים הן קניניות, והוא עומד מאחורי התשובות שנתן לה בזמנו. לדבריו מדובר בנטיעות רגילות שבצעה קק"ל ובטעות פלשה לשטח המגרשים ולא בנטיעות ט"ו בשבט כפי שטענה עו"ד וייל.

מר אבני הוסיף שלגבי נטיעה שנעשתה בשוגג ב-81 כל השתילים נגדעו אולם ישנם עצים שמקורם בזרעים שעפו ברוח ונבטו גם בחלקות פרטיות.

מר בן-יוסף העיר שתקנות תכנית מתאר לי-ם מאז קום המדינה קובעות במפורש שאחוזי בניה ניתנים לשטח נטו ולא לשטח ברוטו. מרבית שכונת בית הכרם כיום בנויה באיזור מגורים 5, דהיינו עם 50 אחוזי בניה. החלק שבשולי השכונה בנוי באיזור מגורים 1 ומותר לבנות בו 75 אחוזי בניה. במגרשים מיוחדים הגיעו ל-84 אחוזי בניה. השירותים הציבוריים הם גגור של אחוזי הבניה או שלהיפך. בית הכרם אינה משופעת בשירותים ציבוריים, ולא יעלה על הדעת מבחינה תכנונית שבאיזור שיכול להיות איזור מגורים 1 יקבעו איזור מגורים 2. בזמנו לא הסכימו להעלות את אחוזי הבניה בכל בית הכרם ל-75 מכיון שטענו שאין מספיק שירותים ציבוריים.

הנחלת: לדחות את הדיון הפנימי וההכרעה עד לצירוף סקיצה ותצלום אוויר להמלצת הועדה המקומית.

מדינת ישראל

הועדה למגורים
מינהל מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה לבניה למגורים משיבתה מס' 12
שהתקיימה ביום ה' ה' בכסלו תשנ"א (22.11.90)
יו"ר א. סויסה

השתתפו:

מ. אדרי	-	נציג מ.מ.י
מ. כהן	-	מתכנן המחוז
ש. כהן	-	נציג שר השיכון
א. בחילה	-	סגן ראש עיריית י-ם
ט. קולק	-	ראש עיריית י-ם

נכחו:

א. בר	-	מחלקת מהנדס העיר
א. ברזקי	-	מחלקת מהנדס העיר
ע. המרמן	-	מ"מ נציג מ.מ.י
ד. ויסקינד	-	מחלקת מהנדס העיר
ג. יניב	-	יועץ סביבתי
א. כהן	-	מ"מ נציג שר השיכון

נעדרו:

פ. ברויד	-	יועץ מטעם איגוד האדריכלים
ט. הרמן	-	נציג שר הביטחון
מ. נסמן	-	נציג שר החברה
ז. טמיר	-	נציג ולק"ח
ה. רוז	-	יועצת משפטית

מכתב תכנון מקומי ירושלים

תכנון באישור

4. תכנית מס 4192 - בניה ביתר מתחם 06 שכונת רמות

מס 102 מציג את פורמל התכנית ומציין כי מטרת התכנית היא ליישם את השטח לבניה למגורים בניה לא רגילה במתכונת הבניה ב-02 רמות. התכנית תפקדה והושגה לה 4 התנגדויות ע"י תושבי רמות שלהם השגות נאגרו עפ"י חוק הבניה בשטח הנ"ל. (את שאר התנגדויות משאיר לתושבים למעורבותם בפרוטוקול).

5. בלתי משקל: ממלא מקום יו"ר ועדת שכונת רמות להלן פירוטיו:
1. ברמת 06 מספר האוכלוסיה עומד על כ-5,000 נפש, לשמורכם הם כ-150 תושבים חיצוניים. ומציין כי ניתן יהיה ליצור מתחם אפילויות הריונים למוסדות הילדים בשכונה, וכן ע"י תוצאות הבחירות המוניציפליות לרשות המקומית (לכנסת).

2. מציין כי בלתי מסתיר משהו קישור - מהנדס מתחם רמות הבית כי מתחם יחדות הדיור הראשונות אוכלסו ע"י משפחות חרדיות כך שמתחם זה מעיד לדבריו למעשה על כי השכונה יועדה מלכתחילה למגורי חרדים. כן לדעתו כמרות העובדה כי השכונה כיום מעורבת במסגרת הדיור שישנו גידול מתמיד של האוכלוסיה החרדית בשכונה ואשר אינו מתמנה כמספר המשפחות, אלא גם בראשי בני אדם.

3. מציין כי יחד שכונה רמות התדויר עם שר השיכון בפגישה מיוחדת בתכנית הנ"ל (לאחר מספר העיכובים הרב שאותם מעוניינים לקדם בירושלים) לסיכור יבחן את הדברים אחרת. כה ניתן הוא את הבטחתו לבדוק את הנושא.

לפי שובר לטיוטות הפורטים באופן ישיר בתושבי השכונה:

1. בשכונת רמות 06, 02 מתגוררים 5,000 תושבים ואף עפ"י כן אין כל יעור שטחים במב"ע לשרותי ציבור כתנויות מכולת וכו'.

2. מחסור בחדרי לימוד מצוין פתרון זמני שהוצע בלדיו ואשר הוא כנית תוספת של 12 כיתות ביה"ס בעל 24 כיתות במגרש מס 52. פתרון שלדעתו אינו טוב מאחר ומדובר באוכלוסיה צעירה ובעלת פוטנציאל ילודה גבוה. לדבריו תוכנן במחלקת מהנדס העיר בהמלצת מחלקת החינוך ביה"ס יסודי (מצוג מפה מחברת גדיש שנתקבלה במשרד החברה ממחלקת מהנדס העיר) מבנה שאינו מופיע בתכנית המפורטת ושלדעתו יש צורך להכניסו בפירוט של התכנית הנדונה.

3. כמו כן טוען כי ניתן לראות במפה מחברת גדיש (ומידעונית) בהתאם להמלצת מחלקת מהנדס העיר והמחלקת לבריאות המשפחה) תוכנן ליישם שטח להקמת מרפאה לבריאות המשפחה ברמות 06. כשגם אלמנט זה מצוין אינו מופיע בתכנית הנדונה, על אף הצורך בהקמתו.

4. מוסיף ומציין כי שכונת רמות קלטה את המספר הרב ביותר של עולים בירושלים בשנה האחרונה כ-800 משפחות. מכאן לשענתו קליטה ע"י יו"רים נקלטים היא הטובה ביותר. מה גם שלדבריו כל העולים שהגיעו לשכונת רמות נקלטו ואף לא אחד נשר. אך טוען כי קליטת העולים עשויה להיבלם משום שידוע כי העולים חסרי אמצעים כלכליים. בעוד שהתכנית הנדונה מיישמת את האזור לבניה באיכות גבוהה.

5. מעלה את אלמנט החיכוכים בין קבוצות אוכלוסיה ממעמדות סוציו-אקונומיים שונים ומציין כי עד כה נמנע הדבר מכיון שלא היה

מגע בין המעמדות השונים או קשר עין למרות הבניה המגוונת בשכונת רמות שכן השכונה באיכות הבניה הגבוהה נמצאת בריחוק פיזי. דבר שלדעתו יופר בשל התכנית הנ"ל ושלמעשה יצור מתחים. מציין את דעתו של ראש עיריית י-ם מר טדי קולק שהיא - למנוע עד כמה שניתן חלוקה של רמות ולדעתו זה דבר שאכן צריך להשתדל לקיים לאור המצב בו נחונה ירושלים כיום.

6. ממשיך ומתייחס לאלמנט הביטחוני וטוען כי ההר הנ"ל הוא אלמנט אסטרטגי באופן כזה שהוא משקיף על הואדי שבין רמות 03 לרמות איילות ובין בית איקסה ולדעתו הדרך ליצור הרחשה היא בבניה ושיכון אנשים רבים דבר שלטענתו אינו יכול להתקבל באם ייעוד השטח לבניה יוקרתית.

גב' ברזקי מציינת כי ההבטחות אותן מעלה מר בלוי אינן ידועות לה.

מר רחמימוב מציג את עיקרי התכנית ומציין כי בתכנית ישנו רצף של בניה צמודת קרקע בשולים המערביים של רמות. בדומה לבינוי בחלק הדרומי של רמות. מעלה את חשיבות עיצובה הנאה של השכונה לאור מיקומה בכניסה לי-ם. לדבריו פיתוח השכונה עשוי כך שיש ניצול טוב של הקרקע ע"י בינוי רצוף של מגרשים לא גדולים וצמודים זה לזה. כמו כן בכניסה לשכונה ישנם מס' חנויות לשירות החושבים כאשר במרכז ממוקמים מוסדות הציבור.

מר בלוי מתייחס לאלמנט הבניה היוקרתית ומציין כי זו הפעם הראשונה בה הוכנה בניה יוקרתית למול העממית. אלמנט שלדבריו עשוי ליצור חיכוכים.

מר כחילה מביע את דעתו ולמעשה את הערכתו לתוכנית ומציין כי התכנית טובה מאוד. מה גם שנותנת פתרון לכניסה הצפונית לירושלים.

מר כהן ממליץ להפקיד את התכנית (לאחר התייעצות עם הועדה המקומית) בתנאים הבאים:

- א. לדחות את ההתנגדויות מאחר והתכנית במתכונתה המופקדת נועדה ליצור רצף ולהשלים בצורה נכונה את המרקם העירוני בשולים המערביים של רמות בהמשך לאופי הבניה ומתכונת הבניה במתחם 02 רמות. כן מציין כי היצע הדירות בעיר צריך לענות על הביקוש לדירות מסדר גודל שונים בתחום העיר שאם לא כן תמשך מגמת העזיבה של האוכלוסיה בעלת מאפיינים סוציו אקונומיים ברמה גבוהה. כן ממליץ לדחות את ההתנגדות לביטול יעוד השטח לפארק לאור ההכרה בצורך ביעוד שפ"צ לרווחת כל תושבי רמות.
- ב. לתקן בהוראות התכנית טעות טכנית בדבר מספר יחידות הדיור ולפרש כי סה"כ מס' יחידות הדיור הוא 200.

מר ש. כהן מתייחס להמלצת מר כהן ומעלה את החשיבות באי"מתן לגיטמציה לאוכלוסיה לדרוש פתרונות יחודיים לה ואשר עומדים בניגוד לפתרונות התיכנונים המתאימים למקום. כמו כן מציין כי זה מכבר מוצא פוטנציאל הקיבולת המתוכננת לשכונת רמות 03. ובכל הנוגע למחסור בבנייני ציבור טוען כי אכן היו שטחים שיועדו לצרכים הללו, אך יעודם נשתנה בהתאם לבקשת התושבים בשכונה, אם למגורים ואם למוסדות ציבור (לדוגמא מגרש 20 יועד לבית ספר מקיף וכיום משמש למוסדות ציבור) ולכן לדעתו אין מקום לקבל את התנגדות ועד השכונה.

בנוסף מציין כי קיימת עזיבה של האוכלוסיה מהמעמד סוציו אקונומי גבוה שהיא הנדרשים בעיר מאחר ואין בירושלים מענה לביקוש של האוכלוסיה הזו, לבניה צמודת קרקע, דבר שעשוי להיפתר בחלקו ע"י התכנית הנ"ל.

הנחלט:

- א. לדחות את ההתנגדויות מאחר והועדה סבורה כי התכנית במתכונתה המופקדת נועדה ליצור רצף ולהשלים בצורה נכונה את המרקם העירוני

בשוליים המערביים של רמות בהמשך לאופי ומתכונת הבניה במתחם 02 רמות.

כמו כן סבירה הועדה, כי היצע הדירות בעיר צריך לענות על הביקוש לדירות מספר גודל שונים במחוס העיר שאם לא כן תמשיך מגמת העלייה של אוכלוסיה בעלת מאפיינים חברתיים כלכליים ברמה גבוהה, כן דחתה הועדה את ההתנגדות לביטול יעוד שטח לפארק, לאור ההכרה בצורך ביעוד שפ"צ לרווחת כל תושבי רמות.

- ב. יש לתקן בהוראות התכנית טעות טכנית בדבר מספר יחידות הדיור, ולפרש כי סה"כ מספר יחידות הדיור הוא 200.
- ג. לתת תוקף לתכנית בכפוף לאמור בסעיף ב לעיל.

2. תכנית מס' 1973 א' קביעת יעודי קרקע והוראות בניה רכס שועפט

מ' כתב מצוין כי ב-8.11.90 נתקיים דיון ב-4 התנגדויות שהוגשו לתכנית, ואילו היום תיושם בפני הועדה התנגדות נוספת של עו"ד ו. זחאלקה בשם 50 בעלי קרקע שלטענתם הופקע השטח מהם. לדבריו הנ"ל הוזמן לדיון שנתקיים ב-8.11.90 אך נבצר ממנו להגיע מאחר ונישא ביום הנ"ל, ומשום כך זומן לדיון היום.

עו"ד ו. זחאלקה בראשית דבריו מצוין כי הוגשה עתירה לבג"ץ ע"י המתנגדים ומבקש כי הנימוקים כפי שהוגשו בעתירה יהיו חלק בלתי נפרד מהטענות בהתנגדות.

להלן טענותיו:

א. האדמה היא פרטית מאחר שההפקעה איננה חוקית לדבריו חנאי לחוקיות הפקעה היא הודעה מחאימה לבעלי הקרקעות, כתצבת שלטים בסמוך לשטחים המופקעים או עליהם המודיעים על ההפקעה דבר שלא נעשה ע"י שר האוצר בעת ההפקעה מ-1975. ומצוין כי עפ"י החוק לכשלא נמסרת הודעה על ההפקעה לנפגעים הרי שהיא בטלה.

לכן טוען כי התכנית הנ"ל המתבססת על כך שמדובר באדמות בבעלות מ.מ. היא בלתי חוקית, היות ובעלי הקרקע אינם שותפים ולא נדרשה הסכמתם לה.

ב. התכנית פוגעת בביטחון התושבים משום שיאלצו להתגורר בסמוך מאוד לשכונה דתית חרדית אשר תפגע בזכויותיהם תגבול - תנועה חופשית, זכויות פולחן וכו' ולמעשה טוען לאור הניגוד הגדול בין שתי האוכלוסיות יוצרים מקור נוסף לחיכוכים.

ג. פגיעה בערך רכושם של תושבי שופט, משום שלתושבים הערבים לא יהיה ענין להתגורר בשכונה הסמוכה לשכונה חרדית על המיגבלות שיווצרו.

ד. באם לא תתקבל הטענה בדבר חוקיות ההפקעה הרי שטוען כי יש להתייחס לעובדה כי ההפקעה נעשתה לצורכי ציבור - לאצטדיון כדורגל, ואילו היום לא ניתן לומר כי בניה למגורים היא צורכי ציבור אלא ההגדרה המתאימה היא לצורכי הפרט מה שהופך את ההפקעה לבלתי חוקית.

כן טוען כי אם מתכננים תוכנית לבניה למגורים קיימת החובה המוסרית של הרשויות הממונות לספק ראשית לבעלי האדמות את צורכיהם. מעלה את המחסור לבניה למגורים בסקטור הערבי ומצוין כי קיים קושי רב למצוא באזור מזרח ירושלים שטחים לבניה למגורים. שכן טוען יש לסייע ראשית בבניה למגורים לתושבים הערבים שהם הבעלים המוסריים גם אם לא החוקיים (כשמצוין שבענין זה יחליט

(הבג"ץ) לסיום, לדעתו הן משרד האוצר והן משרד הפנים חורגים מסמכותם באם יאשרו את התכנית הנדונה. משרד האוצר - חורג מסמכותו לאור הליכי הפקעה בלתי חוקיים, ומשרד הפנים - חורג מסמכותו היות ומתכנן הקמתה של שכונה על אדמות פרטיות. כמו כן מצוין כי הטענות הנוספות ואשר לא פרטן להלן מובאות הן בהתנגדות בכתב, והן בעתירה לבג"ץ.

גב' ברזקי מבקשת לענות לטיעוני עו"ד י. זחאלקה ומציינת:

- א. בכל הנוגע למהות ההפקעה טוענת כי ההפקעה הינה לצורכי ציבור שכן במצב הנתון של היום צורכי ציבור כוללים בניה למגורים.
- ב. בכל הנוגע להליכי ההפקעה מציינת כי הדבר יבדק.
- ג. בענין הצורך במענה לצורכי התושבים הערבים מציינת כי אכן מטפלים בכך ועל סדר היום ישנה התכנית מס 3000 ב.
- ד. מביעה הסכמה לענין המטרד שיגרם ממגורים סמוכים של שתי קבוצות אוכלוסיה מנוגדות ומציינת כי בעבר באו בדרישות לתכנון שכונה המשכית לשכונת שועפט הערבית אך טוענת כי עם כל הרצון התכנוני לאור הסיטואציה בה מצוים היום הדבר נבצר ואכן השכונות היום אינן שתי שכונות המשיקות זה לזה, אלא קיים שטח ירוק המפריד ביניהן. כאשר הותרה מבחינה תכנונית אופציה לעתיד לחיבור הכבישים שש שועפט ושל רכס שועפט. כלומר נתונה האופציה לשתי השכונות להיות בנפרד או ביחד על מנת לפתור את הקונפליקט שעשוי להיווצר מהשכונות כיום.
- ה. בדבר שטחי הנופש והספורט אשר נעלמו עם שינוי היעוד של הקרקע. מציינת כי אותרו שטחי ספורט נוספים בתחומי צפון ירושלים המערבית ואף דרומה משם. כלומר החסך יפוצה באיזור אחר.

עו"ד זחאלקה טוען כי השטח הירוק לצורך הפרדה בין השכונות הוא קטן מאוד בין השכונות ולדבריו לכשתיבנה השכונה יוגשו קובלנות בדבר המטרד שיוצר קול המואזין ויבואו בדרישות להפסיקו. כמו כן מביע שאלה - מדוע השטח הירוק צריך לבוא על חשבון האדמות שבידי התושבים המקומיים

תם שלב שמיעת ההתנגדויות.

מר בהן להלן המלצותיו:

- א. לדחות את ההתנגדויות באשר לחוקיות ההפקעה לאור השיהוי הרב בהצגת הטענות בדבר הבעלות על השטח שכן ההפקעה בוצעה בשנת 1970. הפקעת השטח היחה לצרכי-ציבור "כפי ששר האוצר יראה לנכון", דהיינו בעת ביצוע ההפקעה לא נקבע כל יעוד או שימוש ספציפי לרבות ספורט ו/או נופש.
- ב. בהתאם לבדיקה עם מינהל מקרקעי ישראל נמצא כי כל בעלי הזכויות על הקרקע רשאים היו לפנות לגוף המפקיע לקבלת פיצוי כספי ואכן רבים עשו זאת.
- ג. לקבל בחלקה את התנגדות החברה להגנת הטבע, בנושא שפכי העפר ולפרש בהוראות התכנית כי האחרים לשפיכת עודפי העפר יוקבעו באישור הועדה המחוזית.
- ד. לקבל את התנגדות החברה להגנת הטבע והמועצה לישראל יפה, בחלקה בדבר כביש מס 4 ולקבוע בהוראות התכנית כי תוואי כביש מס 4 הוא תוואי ראשוני אשר כחנאי לביצועו יש להפקיד תכנית מפורטת לרבות נספחי בינוי ותסקיר השפעה על הסביבה.
- ה. בתכנית הנ"ל ניטען כי חורגים מעקרונות הבניה בירושלים משום כך נתבקש האדריכל י. יער לעשות חתכים אורכיים על מנת לבדוק את נכונות הטענה מצידן כי אדריכל יער בחר לעשות את החתכים. בשני אזורים טובים האחד לכיוון הוואדי לסנהדריה המורחבת כשחתך הבינוי מגיע לנקודה הגבוה ביותר, והשני ברמות כך שהמרחק של חתך הבינוי מערוץ הוואדי הוא הגדול ביותר. ולכשמושם החתך על הבינויים בתכנית הנ"ל הרי שגבול הבינוי חורג מהנהוג בי-ם. ולהערכתו בניה במתכונת אותה מציעה התכנית היא בניה לא נכונה. מצידן כי בשטח התכנית כ-2,200 יח"ד וכד. ועל מנת להגיע לפיתרון תכנוני נכון ממליץ לוחר על כ-10% בלבד מיחידות הדיור, דהיינו את שתי שורות המגרשים שיועדו לבניה "בנה ביתך" (שכן מדובר בשוליים היכן שצפיפות הבינוי נמוכה מאוד) על מנת להגיע לגבול בינוי

- בכפוף לבדיקה שתעשה בתאום בין לשכת התכנון ומחלקת מהנדס העיר.
ה. לפרש בהוראות התכנית כי, כל עבודות הפיתוח לנופש פעיל אשר
בוצעו ע"י הק.ל לא יפגעו במהלך עבודות הבניה באתר.
ו. לתת תוקף לתכנית בשינויים המתחייבים מסעיפים ב, ג, ד.ה לעיל.

ב. תכניות להפקדה

3. תכנית מס' 3000 ב' צפון ירושלים

מלכתחילה מציג את עיקרי התכנית וההיסטוריה התכנונית שלה. מציין כי תכנית מס' 3000 תוכננה בשנת 1980 כאשר דובר על תכנית לכל צפון ירושלים, שהתחילה מצומת הגבעה הצרפתית ועד לשדה התעופה. מטרת מצד אחד וניהול יעקב בצד השני, כולל השטחים שהופקעו במסגרת ההפקעה לבנית פסגת זאב במזרח התכנית והשטחים בבעלות ערבית ממערב לכביש מס' 1. מציין שהצוות שהכין את התכנית היה צוות שכלל את משרד השיכון עיריית ירושלים, ובהשתתפות כל הגורמים התכנוניים האחרים, כולל מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הפנים. ב-1981 הוחלט לנתק את שתי התכניות לאור הצורך הדחוף שהתעורר אז להתחיל את הבניה בפסגת זאב. תכנית מס' 3000, הגיע לדיון בוועדה המחוזית במרצת שנת 1983, וב-1.2.83 החליטה הועדה המחוזית להפקיד את התכנית, וכדי לאפשר את הפקדת התכנית היה צורך לבצע מס' דברים: 1. לערוך את התכנית. 2. לקבל את אישורה של ועדת המשנה של המועצה הארצית לקוי בנין לענין קו הבנין לאורך דרך מס' 1 שהיא דרך פרברית מהירה. התכנית נשלחה לדיון, וועדת המשנה של המועצה הארצית קבעה קו בנין של 60 מ' במקום 100 מ' כדי לאפשר בניה סבירה לאורך כביש מס' 1.

התכנית לא הגיע לכלל הפקדה, ובשלב מסוים התעורר ויכוח על קיבולת התכנית, כאשר הקיבולת של התכנית היתה קרדינלית לאור מספר תכניות אחרות שאושרו בירושלים למיגזר הערבי, ועלתה שאלת המאזן הדמוגרפי של האוכלוסיה בירושלים, בשלב מסוים נכנס לתמונה שר הפנים בעקבות תכנית חלקית שהוגשה באיזור, ובתאומים שנעשו בזמנו בין שר הפנים דאז הרב פרץ וראש העיר טדי קולק כתב שר הפנים מכתב בספטמבר 86 ובו נאמר "...לאור הודעתך כי המשך הטיפול בהליכי התכנון של התכניות המתחייחות לאיזור צפון ירושלים יעוכב, עד שתוכן ותאור תכנית מיתאר כוללת לאותו איזור, אשר תגשים את החלטות הממשלה בקשר לאיכלוס העיר, תקבע את הקיבולת והצפיפויות של איזורי המגורים השונים, ותונחה על ידי המשרדים הנוגעים בדבר". המכתב של שר הפנים ליו"ר הועדה המחוזית דאז וראש העיר, חייב רביזיה בתכנית כפי שהוגשה בזמנו, כאשר מערכת התאומים בין הגורמים שטוסקים בתכנון, קרי משרד הפנים, עיריית ירושלים, משרד השיכון, מינהל מקרקעי ישראל, ארך כ-4 שנים. כאשר הסוגיה החשובה ביותר במסגרת התכנית היתה, הקיבולת, או תוספת מספר יחידות דיור למיגזר הערבי בתחום השטח הנדון. מציין כי תכנית מס' 3000 ב' על סדר היום משתרעת על שטח של כ-8,000 דונם, מגבול איזור התעשייה עטרות בצפון ועד כמעט צומת הגבעה הצרפתית, בשטחים שמשנוי עברי דרך רמאללה, כ-10,000 יחידות דיור שמהם קיימות בפועל כ-4000 יחידות דיור, ותוספת של כ-6,000 יחידות דיור.

מבהיר כי המספר הנ"ל של 6,000 יחידות דיור נבע משתי עבודות שנעשו: א. עבודה שנעשתה במשרד הבינוי והשיכון במחוז ירושלים, בה נעשה ניתוח מדויק של הקיבולות באיזור ובהתאם לסיכומים מ-1988 בעקבות החומר שהגיש מר שמריהו כהן בדיון בו השתתפו אמנון ניב אליהו סויסה שמריהו כהן מינהל מקרקעי ישראל, ונציג שר הפנים מציין כי בנוסף לשכת התכנון המחוזית ליו"ר הועדה המחוזית, השותף ראש מינהל התכנון יונתן גולני, ששר הפנים הורה לו להיות מעורב בהליכי הכנתה של התכנית אשר עמדתו באותו דיון היתה, שתוספת של 6,000 יחידות דיור במקום הנ"ל תאפשר מצד אחד לתת היצע סביר להמשך הגידול הטבעי של האוכלוסיה הערבית בירושלים, ומצד שני לא תסתור את מדיניות הממשלה ופיתוחה של

ירושלים, מבהיר את מערכת התכנית: (מצוין כי מדובר בתכנית מיתארת ולא תכנית מפורטת), לדבריו עיריית ירושלים דגלה במספר רב יותר של יחידות דיור, עד שבמסגרת דיור ארזב ומיזוג שנמשך כבר 10 שנים הגיעו כל הגורמים במחוז להסכמה ביחס לקיבולת ולתוספת מספר יחידות הדיור לפי שקיימות בתכנית הנ"ל. מצוין כי התכנית המיתארת קובעת צפיפויות בהתאם לחצר וזאת שהיא באה של פיתוח יזר וכא פיתוח כפר במתכונת שנתמכת באגודים אמורים מויר, כאשר מדובר לאורך דרך למאלה, מתן של בנינים עד 4 קומות, משני עברי דרך למאלה בנינים במתן קיבולת של עד 3 קומות, ובשוליים בנינים במתן קיבולת של עד 2 קומות. התכנית כוללת: 1. את מערכת הדרכים העורקית צפון דרום, ומערכת הדרכים העורקית ממזרח למערב, 2. פרוגרמה כמותית שמעוגלת בתכנית בדבר מספר יחידות הדיור הקיימות והחדשות, יש בעבר על פי הערכה פה, אם נצא מתוך הנחה שיש כ-4,000 יחידות דיור, כי אז מספר יחידות הדיור הוא 6,800. מספר שעלה ל-7500 יחידות דיור בשלמת בדוקה של התכנית הסתבר כי: 1. הוצאו מתחום התכנית מס 3,000 שתי חטיבות הקרקע שבהם ניתן להוסיף כ-1,000 יחידות דיור (שתי חטיבות הקרקע הם השטח שצורף לתכנית שער מזרח שנמצאת בהכנה ע"י עיריית ירושלים בה מדובר על תוספת של 800-700 יחידות דיור ותכנית נוספת שמתייחסת לשטח מצפון לענתה, בה מדובר על תוספת של כמה מאות יחידות דיור). 2. כשמתכננים תכנית עם קיבולת, יש להתווסף לקיבולת הנומנלית ולא לקיבולת הריאלית, ואיזו מה שנקשה באן הוא לקחו את כל השטח הסגור בצבע הבנינים והניחו הנחה שהקיבולת של השטח הנ"ל היא X אבל יממשו רק 75% מהקיבולת הנ"ל כשהמשמעות היא שמבנינים ונחה שבכל השטח הגדול הזה יהיו פחות יחידות דיור ממה שהתכנית מאפשרת, ולדבריו לא כך מכינים תכנית.

מר כחליל מצוין כי ישנה הסכמה עקרונית על דעת כל הגורמים לבנינה של 7,500 יחידות דיור, וההנחות שנחנו למתכננים הם בהתאם לכך. לדבריו אם מוצע לבנות פחות מ-7,500 יש לבחון דחיה של הדיור ולחשוב כיצד לנהוג.

גב' ברזק מציינת כי מבחינת האפשרות הפיזית של התכנית לפי שהיא מוגנת ולא ענתה, ניתן להבנים, 7,500 יחידות דיור, וכא כן בעיה תכנונית וסוגנית כי זו החלטה שרירותית. כן מציינת כי הפירוש של משה הוא, שכאשר דובר על 7,500 יחידות דיור לא כללו את ענתה ואת שער מזרח.

מר כחליל מצוין שוב כי המס 7,500 יחידות דיור מוסכם על שלוש משרדי הממשלה, שוכן פנים ועירייה, וכיום טוענים ל-6,000 יחיד, אך עפ"י כן מבקש שהתכנון המפורט יהיה ל-7,500 יחיד.

מר בולק מצוין כי לדעתו קביעת מס יחידות הדיור אינה קביעה תכנונית אלא מנסיבות פוליטיות. לדבריו דובר בעבר על 15,000 ליהודים מצד מזרח 15,000 לערבים מצד מערב, אחר כך הגישו ערעורים וטענו שזה מגדיל את מספר הערבים בתוך ירושלים כן מעלה את חששותיו ממספר גדול של ערבים בשטח המטרופוליטני, ומצוין כי מה שיכה אותנו פעם זה הצפיפות בשטח המטרופוליטני של ירושלים, ולא בתוך הגבולות המוניציפליים. לדעתו לא ניתן לתת היתרי בניה בשטח ערבי כשהסוכה העיקרית לכך היא המנהל. לדבריו סוכם על בינוי בקנ"מ של 7,500 יחיד שיש לקבלו. מצוין כי החלטות מחייבות הכנת תכנית מפורטת כאשר אין ענין להפסיק את אפשרות הבניה בשטחים שכבר נתנו להם היתרי בניה, כדי לא להקפיא את הבניה בסקטור הערבי עד להכנת התכנית המפורטת מאפשרים בניה לפי סעיף 78, ושעדין לא נבנו דהינו אם יש חטיבות קרקע גדולות מאוד שלא נבנו הרי שכדי לא להפריע לתכנון המפורט הם יוצאו בהתאם לסעיף 78.

מר ברוך ממליץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. עריכת התכנית להפקדת תעשה בהתאם להנאים הבאים ובתואם בין מתכנן המחוז, מהנדס העיר ומתכנני התכנית.
- ב. לקבוע בהוראות התכנית הוראה, שתאפשר הוצאת היתרי בניה באותם איזורים, שנקבעו לגביהם סעיפים לפי 78 לחוק ואשר גבולותיהם לא שונו בתכנית.
- ג. יש לפרש בהוראות התכנית, כי בתכנית המפורטות יקבעו שכני ביצוע התשתית לרבות מערכת הביוב הכוללת.
- ד. לקבוע הוראה בהוראות התכנית בה יפורש כי אין התכנית משנה הוראה של תכנית שאושרו קודם הפקדתה של תכנית זו.
- ה. לפרש בהוראות התכנית, כי הפקדת התכנית המפורטת בפועל תעשה לאחר אישור תכנית זו ובתנאי שהוראותיהן תואמות את הוראות התכנית הנ"ל.
- ו. לקבוע הוראה בהוראות התכנית כי כאשר יש סתירה בין הוראותיה של התכנית תחול בכל מקרה ההוראה המגבילה יותר.
- ז. לפרש בהוראות התכנית, כי הקניית זכויות בניה בתכנית המפורטת מותנית בהפרשה של עד 40% לצורכי ציבור.
- ח. לכלול הוראה בהוראות התכנית שתאפשר גמישות בהקצאת שטחים לצורכי ציבור בין מתחמים.
- ט. בהתאם לסעיף 5 (א) לחוק הליכי בניה למגורים והוראת-העשה/התש"ן 1990, תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר חוק התכנית כדלהלן: כתיבת ביצוע של התכנית תחשבה עבודה הפיתוח לרבות עבודה עפר, עבור הקמה 3% מסר כל חוספת יחידות הדיור שעפ"י התכנית 3%- מסר כל בניני הציבור שעפ"י התכנית.
- י. יש לפרש בתכנית כי חוספת מספר יחידות הדיור המירבי בתחום התכנית הוא 7500.

הוחלט להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. עריכת התכנית להפקדת תעשה בהתאם להנאים הבאים ובתואם בין מתכנן המחוז, מהנדס העיר ומתכנני התכנית.
- ב. לקבוע בהוראות התכנית הוראה, שתאפשר הוצאת היתרי בניה באותם איזורים, שנקבעו לגביהם סעיפים לפי 78 לחוק ואשר גבולותיהם לא שונו בתכנית.
- ג. יש לפרש בהוראות התכנית, כי בתכנית המפורטות יקבעו שכני ביצוע התשתית לרבות מערכת הביוב הכוללת.
- ד. לקבוע הוראה בהוראות התכנית בה יפורש כי אין התכנית משנה הוראה של תכנית שאושרו קודם הפקדתה של תכנית זו.
- ה. לפרש בהוראות התכנית, כי הפקדת התכנית המפורטת בפועל תעשה לאחר אישור תכנית זו ובתנאי שהוראותיהן תואמות את הוראות התכנית הנ"ל.
- ו. לקבוע הוראה בהוראות התכנית כי כאשר יש סתירה בין הוראותיה של התכנית תחול בכל מקרה ההוראה המגבילה יותר.
- ז. לפרש בהוראות התכנית, כי הקניית זכויות בניה בתכנית המפורטת מותנית בהפרשה של עד 40% לצורכי ציבור.
- ח. לכלול הוראה בהוראות התכנית שתאפשר גמישות בהקצאת שטחים לצורכי ציבור בין מתחמים.
- ט. בהתאם לסעיף 5 (א) לחוק הליכי בניה למגורים והוראת-העשה/התש"ן 1990, תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר חוק התכנית כדלהלן: כתיבת ביצוע של התכנית תחשבה עבודה הפיתוח לרבות עבודה עפר, עבור הקמה 3% מסר כל חוספת יחידות הדיור שעפ"י התכנית 3%- מסר כל בניני הציבור שעפ"י התכנית.
- י. יש לפרש בתכנית כי חוספת מספר יחידות הדיור המירבי בתחום התכנית הוא 7500.

מסמך מס' 1000/1000-1000 (1000/1000-1000)

1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000

1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000

1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000

1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000

1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000

1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000 1000/1000-1000

מסמך מס' 1000/1000-1000
1000/1000-1000

מסמך מס' 1000/1000-1000
1000/1000-1000

מדינת ישראל

הועדה למגורים
מינהל מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה לבניה למגורים משיבתה מס' 12
שבתקניה ביום ה' ה' בכסלו תשנ"א (22.11.90)
יו"ר א. סויסה

השתתפו:

מ. אדרי	-	נציג מ.מ.י
מ. כהן	-	מתכנן המחוז
ש. כהן	-	נציג שר השיכון
א. כחילה	-	סגן ראש עיריית י-ם
ט. קולק	-	ראש עיריית י-ם

נכחו:

א. בר	-	מחלקת מהנדס העיר
א. ברזקי	-	מחלקת מהנדס העיר
ט. המרמן	-	מ"מ נציג מ.מ.י
ד. ויסקינד	-	מחלקת מהנדס העיר
ג. יניב	-	יועץ סביבתי
א. כהן	-	מ"מ נציג שר השיכון

נעדרו:

פ. ברויד	-	יועץ מטעם איגוד האדריכלים
ט. הרמן	-	נציג שר הביטחון
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
ז. טמיר	-	נציג ולק"ח
ה. רוזר	-	יועצת משפטית

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית לאישור

1. תכנית מס' 4192 - 22.12.88 במסגרת מס' 06 שכונת רמות

מר בן מצוי: את עיקרי התכנית ומצוין כי מטרת התכנית היא ליישם את השטח לבניה למגורים בניה לא רגילה במתכונת הבניה ב-02 רמות. התכנית הופקדה והוגשה לה 4 התנגדויות ע"י תושבי רמות שלחם השגות לענין אפיון הבניה בשטח הנ"ל. (את שאר הטיעונים משאיר לתושבים לטעון בפני הוועדה).

מר בנאי משגי: ממלא מקום יו"ר ועדת שכונת רמות להלן טיעוניו:

1. ברמות 02 מספר האוכלוסיה נמדד על כ-5,000 נפש, בשמורכם רק כ-10% תושבים חילוניים. (מצוין כי ניתן היה למצוא מקום אפילויות תושבים כמוסותו התינוק בשכונה, וכן עפ"י תוצאות הבחירות האחרונות לרשות המקומית ולכנסת.)
2. מצוין כי ביום מספר מאה מר קישון - מהנדס מתחום רמות הכותב כי מאות וחידות הדורג הראשונות אוכלסו ע"י משפחות חרדיות כך שנתנו זה מעורר לדבריו למעשה על כי השכונה יועדה מלכתחילה למגורי חרדים. כך ידענו למרות העובדה כי השכונה כיום מעורבת במקצת הרי שישנו צורך מתמיד של האוכלוסיה החרדית בשכונה ואשר אינו מתמנה במספרו הנכסות, אלא גם בראשי כתי אב.
3. טוען כי ועד שכונת רמות החדיו עם שר השיכון בפגישה מיוחדת בתכנית הנ"ל (לאחר מספר העובים הרב שאותם מנגידו) ס' להכנס בירושלים ולפיכך יבנו את הדברים אחרתו בה נתן הוא את הבטחתו לבדוק את הנושא.

כעת עובר לטיעונים הפורטים באופן ישיר בתושבי השכונה:

1. בשכונת רמות 06, 03, 02 מתגוררים 5,000 תושבים ואף עפ"י כן אין כל יעור שטחים בתבנית לשרות ציבור כחננויות מכולת וכו'.
2. מחסור בחדרי בריכה במצוין פתרון זמני שהוצע בדרך ואשר הוא בניה חוספת של 12 כ חות בניה"ס בעל 24 כיתות במגרש מס' 52. פתרון שלדעתו אינו טוב מאחר (מדובר באוכלוסיה צעירה ובעלת פוטנציאל ילודה גבוהה. לדבריו תוכנן במחלקת מהנדס העיר בהמלצת מחלקת החינוך ביה"ס יסודי (מצייג מפה מחברת גדיש שנתקבלה במשרד החברה ממחלקת מהנדס העיר) מבנה שאינו מופיע בתכנית המפורטת ושלדעתו יש צורך להכניסו בפירוט של התכנית החדונה.
3. כמו כן טוען כי ניתן לראות במפה מחברת גדיש (ומידעוהיו בהתאם להמלצת מחלקת מהנדס העיר והמחלקה לבריאות המשפחה) תוכנו ליישם שטח להקמת מרפאה לבריאות המשפחה ברמות 06, כשגם אלמנט זה מצוין אינו מופיע בתכנית החדונה, על אף הצורך בהקמתו.
4. מוסיף ומצוין כי שכונת רמות קלטה את המספר הרב ביותר של עולים בירושלים בשנה האחרונה כ-800 משפחות. מכאן לטענתו קליטה ע"י עולים נקלטים היא הטובה ביותר. מה גם שלדבריו כל העולים שהגיעו לשכונת רמות נקלטו ואף לא אחד נשר. אך טוען כי קליטת העולים עשויה להיבלם משום שידוע כי העולים וסרי אמצעים כלכליים. בעוד שהתכנית החדונה מיועדת את האיזור לבניה באיכות גבוהה.
5. מעלה את אלמנט החיכוכים בין קבוצות אוכלוסיה ממעמדות סוציו-אקונומיים שונים ומצוין כי עד כה נמנע הדבר מכיון שלא היה

מגע בין המעמדות השונים או קשר עין למרות הבניה המגוונת בשכונת רמות שכן השכונה באיכות הבניה הגבוהה נמצאת בריחוק פיזי. דבר שלדעתו יופר בשל התכנית הנ"ל ושלמעשה יצור מתחים. מצוין את דעתו של ראש עיריית י-ם מר טדי קולק שהיא - למנוע עד כמה שניתן חלוקה של רמות ולדעתו זה דבר שאכן צריך להשתדל לקיים לאור המצב בו נתונה ירושלים כיום.

6. ממשיך ומתייחס לאלמנט הביטחוני וטוען כי ההר הנ"ל הוא אלמנט אסטרטגי באופן כזה שהוא משקיף על הוואדי שבין רמות 03 לרמות איילות ובין בית איקסה ולדעתו הדרך ליצור הרתעה היא בבניה ושיכון אנשים רבים דבר שלטענתו אינו יכול להתקיים באם ייעוד השטח לבניה יוקרתית.

גב' ברזקי מציינת כי ההבטחות אותן מעלה מר בלוי אינן ידועות לה.

מר רחמימוב מציג את עיקרי התכנית ומציין כי בתכנית ישנו רצף של בניה צמודת קרקע בשוליים המערביים של רמות. בדומה לבינוי בחלק הדרומי של רמות. מעלה את חשיבות עיצובה הנאה של השכונה לאור מיקומה בכניסה לי-ם. לדבריו פיתוח השכונה עשוי כך שיש ניצול טוב של הקרקע ע"י בינוי רצוף של מגרשים לא גדולים וצמודים זה לזה. כמו כן בכניסה לשכונה ישנם מס' חנויות לשירות התושבים כאשר במרכז ממוקמים מוסדות הציבור.

מר בלוי מתייחס לאלמנט הבניה היוקרתית ומציין כי זו הפעם הראשונה בה חוכנה בניה יוקרתית למול העממית. אלמנט שלדבריו עשוי ליצור חיכוכים.

מר כחילה מביע את דעתו ולמעשה את הערכתו לתוכנית ומציין כי התכנית טובה מאוד. מה גם שנותנת פתרון לכניסה הצפונית לירושלים.

מר כהן ממליץ להפקיד את התכנית (לאחר התייעצות עם הועדה המקומית) בתנאים הבאים:

- א. לדחות את ההתנגדויות מאחר והתכנית במחכונתה המופקדת נועדה ליצור רצף ולהשלים בצורה נכונה את המרקם העירוני בשוליים המערביים של רמות בהמשך לאופי הבניה ומתכונת הבניה במתחם 02 רמות. כן מצוין כי היצע הדירות בעיר צריך לענות על הביקוש לדירות מסדר גודל שונים בתחום העיר שאם לא כן תמשך מגמת העזיבה של האוכלוסיה בעלת מאפיינים סוציו אוקונומיים ברמה גבוהה. כן ממליץ לדחות את ההתנגדות לביטול יעוד השטח לפארק לאור ההכרה בצורך בייעוד שפ"צ לרווחת כל תושבי רמות.
- ב. לתקן בהוראות התכנית טעות טכנית בדבר מספר יחידות דיור ולפרש כי סה"כ מס' יחידות דיור הוא 200.

מר ש. כהן מתייחס להמלצת מר כהן ומעלה את החשיבות באי'מתן לגיטימציה לאוכלוסיה לדרוש פתרונות יחודיים לה ואשר עומדים בניגוד לפתרונות התיכונים המתאימים למקום. כמו כן מצוין כי זה מכבר מוצא פוטנציאל הקיבולת המחוכנת לשכונת רמות 03. ובכל הנוגע למחסור בבנייני ציבור טוען כי אכן היו שטחים שיועדו לצרכים הללו, אך יעודם נשתנה בהתאם לבקשת התושבים בשכונה, אם למגורים ואם למוסדות ציבור (לדוגמא מגרש 20 יועד לבית ספר מקיף וכיום משמש למוסדות ציבור) ולכן לדעתו אין מקום לקבל את התנגדות ועד השכונה.

בנוסף מצוין כי קיימת עזיבה של האוכלוסיה מהמעד סוציו אקונומי גבוה שהיא הנדרשים בעיר מאחר ואין בירושלים מענה לביקוש של האוכלוסיה הזו, לבניה צמודות קרקע, דבר שעשוי להיפתר בחלקו ע"י התכנית הנ"ל.

הוחלט:

- א. לדחות את ההתנגדויות מאחר והועדה סבורה כי התכנית במחכונתה המופקדת נועדה ליצור רצף ולהשלים בצורה נכונה את המרקם העירוני

בשוליים המשלבים של רמות בהמשך לאופי ומתכונת הבניה במתחם 02 רמות.

כמו כן סבורה הועדה, כי היצע הדירות בעיר צריך לענות על הביקוש לדירות מסדר גודל שונים כתחום העיר שאם לא כן תמשיך מגמת העלייה של אוכלוסיה בעלת מאפיינים חברתיים כלכליים ברמה גבוהה. כן דוחה הועדה את ההתנגדות לביטול עוד שטח לפארק, לאור ההכרה בצורך ביעוד שפ"צ לרווחת כל תושבי רמות.

- ב. יש לתקן בהוראות התכנית טעות טכנית בדבר מספר יחידות הדירה, ולפרש כי סה"כ מספר יחידות הדירה הוא 200.
- ג. לתת חוקף לתכנית בכפוף לאמור בסעיף ב' לעיל.

2. תכנית מס' 1973 א' קביעת יעודי קרקע והוראות בניה רכס שועפא

מר כהן מציין כי ב-8.11.90 נתקיים דיון ב-4 התנגדויות שהוגשו לתכנית. ואילו היום תושבת בפני הועדה התנגדות נוספת של עו"ד ו. זמאלקה בשם 50 בעלי קרקע שלטענתם הופקע השטח מהם. לדבריו הנ"ל הוזמן לדיון שנתקיים ב-8.11.90 אך נבצר ממנו להגיע מאחר ובישא ביום הנ"ל, ומשום כך זומן לדיון היום.

עו"ד ו. זמאלקה בראשית דבריו מציין כי הוגשה עתירה לבג"ץ ע"י המתנגדים ומבקש כי הנימוקים כפי שהוגשו בעתירה יהיו חלק בלתי נפרד מהטענות בהתנגדות. להלן טענותיו:

א. האדמה היא פרטית מאחר שההפקעה איננה חוקית לדבריו תנאי לחוקיות הפקעה הוא הודעה מתאימה לבעלי הקרקעות, כהצבת שלטים בסמוך לשטחים המופקעים או עליהם המודיעים על ההפקעה דבר שלא נעשה ע"י שר האוצר בעת ההפקעה מ-1975. ומציין כי עפ"י החוק לכשלא נמסרת הודעה על ההפקעה לנפגעים הרי שהיא בטלה.

לכן טוען כי התכנית הנ"ל המתבססת על כך שמדובר באדמות בבעלות מ.מ.י היא בלתי חוקית. היות ובעלי הקרקע אינם שותפים ולא נדרשה הסכמתם לה.

ב. התכנית פוגעת בביטחון התושבים משום שיאלצו להתגורר בסמוך מאוד לשכונה דתית חרדית אשר תפגע בזכויותיהם תגביל - תנועה חופשית, זכויות פולחן וכו' ולמעשה טוען לאור הניגוד הגדול בין שתי האוכלוסיות יוצרים מקור נוסף לחיכוכים.

ג. פגיעה בערך רכושם של תושבי שופעט, משום שלתושבים הערבים לא יהיה ענין להתגורר בשכונה הסמוכה לשכונה חרדית על המיגבלות שיווצרו.

ד. באם לא תתקבל הטענה בדבר חוקיות ההפקעה הרי שטוען כי יש להתייחס לעובדה כי ההפקעה נעשתה לצורכי ציבור - לאצטדיון כדורגל, ואילו היום לא ניתן לומר כי בניה למגורים היא צורכי ציבור אלא ההגדרה המתאימה היא לצורכי הפרט מה שהופך את ההפקעה לבלתי חוקית.

כן טוען כי אם מתכננים תוכנית לבניה למגורים קיימת החובה המוסרית של הרשויות הממונות לספק ראשית לבעלי האדמות את צורכיהם. מעלה את המחסור לבניה למגורים בסקטור הערבי ומציין כי קיים קושי רב למצוא באיזור מזרח ירושלים שטחים לבניה למגורים. שכן טוען יש לסייע ראשית בבניה למגורים לתושבים הערבים שהם הבעלים המוסריים גם אם לא החוקיים (כשמציין שבענין זה יחליט

(הבג"ץ) לסיום, לדעתו הן משרד האוצר והן משרד הפנים חורגים מסמכותם באם יאשרו את התכנית הנדונה. משרד האוצר - חורג מסמכותו לאור הליכי הפקעה בלתי חוקיים, ומשרד הפנים - חורג מסמכותו היות ומתכנן הקמתה של שכונה על אדמות פרטיות. כמו כן מציין כי הטענות הנוספות ואשר לא פרטן להלן מובאות הן בהתנגדות בכתב, והן בעתירה לבג"ץ.

גב' ברזקי מבקשת לענות לטיעוני עו"ד י. זחאלקה ומציינת:

- א. בכל הנוגע למהות ההפקעה טוענת כי ההפקעה הינה לצורכי ציבור שכן במצב הנתון של היום צורכי ציבור כוללים בניה למגורים.
- ב. בכל הנוגע להליכי ההפקעה מציינת כי הדבר יבדק.
- ג. בענין הצורך במענה לצורכי התושבים הערבים מציינת כי אכן מטפלים בכך ועל סדר היום ישנה התכנית מס' 3000 ב.
- ד. מביעה הסכמה לענין המטרד שיגרם ממגורים סמוכים של שתי קבוצות אוכלוסיה מנוגדות ומציינת כי בעבר באו בדרישות לתכנון שכונה המשכית לשכונת שועפט הערבית אך טוענת כי עם כל הרצון התכנוני לאור הסיטואציה בה מצויים היום הדבר נבצר ואכן השכונות היום אינן שתי שכונות המשיקות זה לזה, אלא קיים שטח ירוק המפריד ביניהן. כאשר הותרה מבחינה תכנונית אופציה לעתיד לחיבור הכבישים שש שועפט ושל רכס שועפט. כלומר נתונה האופציה לשתי השכונות להיות בנפרד או ביחד על מנת לפתור את הקונפליקט שעשוי להיווצר מהשכונות כיום.
- ה. בדבר שטחי הנופש והספורט אשר נעלמו עם שינוי היעוד של הקרקע. מציינת כי אותרו שטחי ספורט נוספים בתחומי צפון ירושלים המערבית ואף דרומה משם. כלומר החסך יפוצה באיזור אחר.

עו"ד זחאלקה טוען כי השטח הירוק לצורך הפרדה בין השכונות הוא קטן מאוד בין השכונות ולדבריו לכשתיבנה השכונה יוגשו קובלנות בדבר המטרד שיוצר קול המואזין ויבואו בדרישות להפסיקו. כמו כן מביע שאלה - מדוע השטח הירוק צריך לבוא על חשבון האזמות שבידי התושבים המקומיים

תם שלב שמיעת ההתנגדויות.

מר בהן להלן המלצותיו:

- א. לדחות את ההתנגדויות באשר לחוקיות ההפקעה לאור השיהוי הרב בהצגת הטענות בדבר הבעלות על השטח שכן ההפקעה בוצעה בשנת 1970.
- הפקעה השטח היתה לצרכי-ציבור "כפי ששר האוצר יראה לנכון", דהיינו בעת ביצוע ההפקעה לא נקבע כל יעוד או שימוש ספציפי לרבות ספורט ו/או נופש.
- בהתאם לבדיקה עם מינהל מקרקעי ישראל נמצא כי כל בעלי הזכויות על הקרקע רשאים היו לפנות לגוף המפקיע לקבלת פיצוי כספי ואכן רבים עשו זאת.
- ב. לקבל בחלקה את התנגדות החברה להגנת הטבע, בנושא שפכי העפר ולפרש בהוראות התכנית כי האחרים לשפיכת עודפי העפר ייקבעו באישור הועדה המחוזית.
- ג. לקבל את התנגדות החברה להגנת הטבע והמועצה לישראל יפה, בחלקה בדבר כביש מס' 4 ולקבוע בהוראות התכנית כי תוואי כביש מס' 4 הוא תוואי ראשוני אשר כתנאי לביצועו יש להפקיד תכנית מפורטת לרבות נספחי בינוי ותסקיר השפעה על הסביבה.
- ד. בתכנית הנ"ל ניטען כי חורגים מעקרונות הבניה בירושלים משום כך נחבקש האדריכל י. יער לעשות חתכים אורכיים על מנת לבדוק את נכונות הטענה מצידן כי אדריכל יער בחר לעשות את החתכים. בשני אזורים טובים האחד לכיוון הוואדי לסנהדריה המורחבת כשחתך הבינוי מגיע לנקודה הגבוה ביותר, והשני ברמות כך שהמרחק של חתך הבינוי מערוץ הוואדי הוא הגדול ביותר. ולבשמושם החתך על הבניינים בתכנית הנ"ל הרי שגבול הבינוי חורג מהנהוג ב-50 מ. ולהערכתו בניה במתכונת אותה מציגה התכנית היא בניה לא נכונה. מצידן כי בשטח התכנית כ-2,200 יח"ד וכך. ועל מנת להגיע לפיתרון תכנוני נכון ממלוצ' לותר על כ-10% בלבד מיחידות הדיור, דהיינו את שתי שורות המגרשים שיועדו לבנית "בנה ביתך" (שכן מדובר בשוליים היכן שצפיפות הבינוי נמוכה מאוד) על מנת להגיע לגבול הבינוי

שא"מ חורג מקו גובה 740 מ'.

גב' כריסטי טוענת כי לאחר מאמצים תוכננונים מרובים ניתן היה להגיע לחתך מגיון של טיפוס דיירות בתכנית הנ"ל. לדבריה פירוש המלצתו של מר כהן הוא אומנם הורדת מעט יחידות דיור והרבה מאוד שטח, אך יחד עם זאת טוענת משגים את התפלגות טיפוס יחידות הדיור במקום, ולמעשה מצמצמים את התפלגות לסוג אחד של טיפוס בניה. כן מציינת כי בשכונה הנ"ל הדבר מסוכן. מפרטת את סוגי הבניה השטחים הצבועים בחור מיועדים לבניה צפופה ורדודה של 3-4 קומות. השטחים הצבועים צהוב מיועדים לבניה שאף היא אינה מרווחת כאשר בשוליים יועד השטח לבניה מרווחת וזאת על מנת להקנות את המינון הקרוב ביותר לאופטימלי.

לבן טוענת לכשמוציאים את שורות 2 המגרשים הכלו של "בנה ביתך" מאבדים לחלוטין את הגיון של יחידות הדיור. יוצרים שכונה בעלת סוג אחד של בינוי - צפוף וכו'. עוברת לאלמנט סיום השכונה בכביש ומציינת כי שכונה המסתיימת בכביש מצבה הרבה פחות אסתטי משכונה המסתיימת בגינה. כן טוענת שאף בהוראות התכנית יש הדגשה לסיום השכונה במסלעות, קירות תומכים למעשה סיום השכונה בגינה מתאים הרבה יותר מכביש.

מר א. כהן ביטול הבינוי בשוליים יגרום אומנם לסיומת בכביש אך טוען כי מדובר בקטע ספציפי וקטן יחסית של השכונה, שכן אין מדובר בכביש טבעי. כן טוען כי סיום השכונה בכביש ולא בבניה יוצר בניה קיר תומך אחיד שילווה את הכביש ולפיכך תהיה פגיעה תכנונית נמוכה יחסית.

מר כחילה טוען כי טענתו של מר מ. כהן בכך הנוגע להורדת שתי שורות מגרשים שיועדו לבניה במחכונת "בנה ביתך" בסמוך לכביש מס' 4 אינה חזקה דיה. לדבריו יש לבצע הפחתה בסמוך לכביש מס' 9 אך של שורה אחת.

מר אדרני מצוין כי מלכתחילה היה צריך לסיים את השכונה בכביש. כמו כן מציע פשרה והיא של מנת למנוע את אי הגיון בסוג הבינוי בשכונה מביטול המגרשים בסמוך לכביש ע"י יעוד שטחים לבניה במחכונת "בנה ביתך" באיזורים אחרים של התכנית.

מר כהן ממליץ לאשר את שורת המגרשים הפונים לכביש מס' 4 עד למגרש מס' 24102 בכפוף לבדיקה שתעשה בתיאום בין לישכת התכנון ומחלקת מהנדס העיר. כמו כן ממליץ לפרש בהוראות התכנית כי, כל עבודות הפיתוח לגופש פעיל אשר בוצעו ע"י הק.ק.ל לא יפגעו במהלך עבודות הבניה באתר.

הוחלט:

א. לדחות את ההתנגדויות באשר לחוקיות ההפקעה לאור השינוי הרב בהצגת הטענות בדבר הבעלות על השטח שכן ההפקעה בוצעה בשנת 1970. הפקעת השטח היתה לצרכי-ציבור "כפי ששר האוצר יראה לנכון", דהיינו בעת ביצוע ההפקעה לא נקבע כל יעוד או שימוש ספציפי לרבות ספורט ו/ או גופש. להתאם לבדיקה עם מינהל מקרקעי ישראל נמצא כי כל בעלי הזכויות על הקרקע רשאים היו לפנות לגוף המפקיע לקבלת פיצוי כספי ואכן רבים עשו זאת.

ב. לקבל בחלקה את התנגדות החברה להגנת הטבע, בנושא שפכי העפר ולפרש בהוראות התכנית כי האחרים לשפיכת עודפי העפר יוקבעו באישור הועדה המחוזית.

ג. לקבל את התנגדות החברה להגנת הטבע והמועצה לישראל יפה לגבול הבינוי ולקבוע בהוראות התכנית, כי גבול הבינוי לא יחרוג מקו גובה 740 מ'. הועדה מסמיכה את לישכת התכנון ומחלקת מהנדס העיר לבדוק את האפשרות לבנית שורת מבנים מדרום לכביש מס' 904.

ד. לאשר את שורת המגרשים הפונים לכביש מס' 4 עד למגרש מס' 24102

- ה. בכפוף לבדיקה שתעשה בתאום בין לשכת התכנון ומחלקת מהנדס העיר.
לפרש בהוראות התכנית כי, כל עבודות הפיתוח לנופש פעיל אשר
בוצעו ע"י הק.ק.ל לא יפגעו במהלך עבודות הבניה באתר.
ו. לתת תוקף לתכנית בשינויים המתחייבים מסעיפים ב, ג, ד.ה לעיל.

ב. תכניות להפקדה

3. תכנית מס' 3000 ב' צפון ירושלים

מר כהן מציג את עיקרי התכנית וההיסטוריה התכנונית שלה. מצוין כי תכנית מס' 3000 תוכננה בשנת 1980 כאשר דובר על תכנית לכל צפון ירושלים, שהתחילה מצומת הגבעה הצרפתית ועד לשדה התעופה. מטרת מצד אחד ונוה יעקב בצד השני, כולל השטחים שהופקעו במסגרת ההפקעה לבנית פסגה זאב במזרח התכנית והשטחים בבעלות ערבית ממערב לכביש מס' 1. מצוין שהצוות שהכין את התכנית היה צוות שכלל את משרד השיכון עיריית ירושלים, ובהשתתפות כל הגורמים התכנוניים האחרים, כולל מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הפנים. ב-1981 הוחלט לנתק את שתי התכניות לאור הצורך הדחוף שהתעורר אז להתחיל את הבניה בפסגה זאב. תכנית מס' 3000, הגיע לדיון בוועדה המחוזית במרצת שנת 1983, וב-1.2.83 החליטה הועדה המחוזית להפקיד את התכנית, וכדי לאפשר את הפקדת התכנית היה צורך לבצע מס' דברים: 1. לערוך יאת התכנית. 2. לקבל את אישורה של ועדת המשנה של המועצה הארצית לקוי בנין לענין קו הבנין לאורך דרך מס' 1 שהיא דרך פרברית מהירה. התכנית נשלחה לדיון, וועדת המשנה של המועצה הארצית קבעה קו בנין של 60 מ' במקום 100 מ' כדי לאפשר בניה סבירה לאורך כביש מס' 1.

התכנית לא הגיע לכלל הפקדה, ובשלב מסוים התעורר ויכוח על קיבולת התכנית, כאשר הקיבולת של התכנית היתה קרדינלית לאור מספר תכניות אחרות שאושרו בירושלים למיגזר הערבי, ועלתה שאלת המאזן הדמוגרפי של האוכלוסיה בירושלים, בשלב מסוים נכנס לתמונה שר הפנים בעקבות תכנית חלקית שהוגשה באיזור, ובתאומים שנעשו בזמנו בין שר הפנים דאז הרב פרץ וראש העיר טדי קולק כתב שר הפנים מכתב בספטמבר 86 ובו נאמר "...לאור הודעתך כי המשך הטיפול בהליכי התכנון של התכניות המתיוחסות לאיזור צפון ירושלים יעוכב, עד שתוכן ותאוצה תכנית מיתאר כוללת לאותו איזור, אשר תגשים את החלטות הממשלה בקשר לאיכלוס העיר, תקבע את הקיבולת והצפיפויות של איזורי המגורים השונים, ותונחה על ידי המשרדים הנוגעים בדבר". המכתב של שר הפנים ליו"ר הועדה המחוזית דאז ולראש העיר, חייב רביזיה בתכנית כפי שהוגשה בזמנו, כאשר מערכת התאומים בין הגורמים שעוסקים בתכנון, קרי משרד הפנים, עיריית ירושלים, משרד השיכון, מינהל מקרקעי ישראל, ארך כ-4 שנים. כאשר הסוגיה החשובה ביותר במסגרת התכנית היתה, הקיבולת, או תוספת מספר יחידות דיור למיגזר הערבי בתחום השטח הנדון. מצוין כי תכנית מס' 3000 ב' על סדר היום משתרעת על שטח של כ-8,000 דונם, מגבול איזור התעשייה עטרות בצפון ועד כמעט צומת הגבעה הצרפתית, בשטחים שמשני עברי דרך המאלכה, כ-10,000 יחידות דיור שמהם קיימות בפועל כ-4000 יחידות דיור, ותוספת של כ-6,000 יחידות דיור.

מבהיר כי המספר הנ"ל של 6,000 יחידות דיור נבע משתי עבודות שנעשו: א. עבודה שנעשתה במשרד הבינוי והשיכון במחוז ירושלים, בה נעשה ניתוח מדויק של הקיבולת באיזור ובהתאם לסיכומים מ-1988 בעקבות החומר שהגיש מר שמריהו כהן בדיון בו השתתפו אמנון גיב אליהו סוויסה שמריהו כהן מינהל מקרקעי ישראל, ונציג שר הפנים מצוין כי בנוסף ללשכת התכנון המחוזית ויו"ר הועדה המחוזית, השתתף ראש מינהל התכנון יונתן גולני, ששר הפנים הורה לו להיות מעורב בהליכי הכנתה של התכנית אשר עמדתו באותו דיון היתה, שתוספת של 6,000 יחידות דיור במקום הנ"ל תאפשר מצד אחד לתת היצע סביר להמשך הגידול הטבעי של האוכלוסיה הערבית בירושלים, ומצד שני לא הסתור את מדיניות הממשלה ופיתוחה של

ירושלים, מבחיר את מטרות התכנית: (מציון כי מדובר בתכנית מיתארת ולא תכנית מפורטת), לדבריו עיריית ירושלים דגלה במספר רב יותר של יחידות דיור, עד שבסך הכל הוכרזו ומיוגש שנמשך כבר 10 שנים הגישו כל הגורמים במחוז להסכמת ביתם לקיבוצית ולתוספת מספר יחידות הדיור כפי שקיימות בתכנית הנ"ל. מציון כי התכנית המיתארת קובעת צפיפויות בהתאם לחצר גובה שהוא כראיה של פיתוח עיר ולא פיתוח כפר במתכונת אגלומרציה מאוחדת. אמר גם כי, כאשר מדובר לאורך דרך רמאלה, חצר של בנינים עד 4 קומות, משני עברי דרך רמאלה בנינים בחצר בגובה של עד 3 קומות, ובשוליים בנינים בחצר בגובה של עד 2 קומות.

התכנית כוללת: 1. את מערכת הדרכים העורקית צפון דרום, ומערכת הדרכים העורקית ממזרח למערב, 2. פרוגרמה כמותית שמעוגנת בתכנית בדבר מספר יחידות הדיור הקיימות והחדשות. יש בערך על פי הערכה פה, אם נבא מחוץ הנחה שיש כ-4,000 יחידות דיור, כי אז מספר יחידות הדיור הוא 6,800. מספר שעלה ל-7,500 יחידות דיור כשלאחר בדיקה של התכנית הסתבר כי: 1. הוצאו מחתום התכנית מס 3,000, שתי חטיבות קרקע שבהם ניתן להגדיל כ-1,000 יחידות דיור (שתי חטיבות הקדמה הם השטח שצורף לתכנית שער מזרח שנמצאת בהכנה ע"י עיריית ירושלים בה מדובר על תוספת של 800-700 יחידות דיור ותכנית נוספת שמתייחסת לשטח מצפון לענתה, בה מדובר על תוספת של כמה מאות יחידות דיור). 2. לכשמתכננים תכנית עם קיבוצית, יש להתייחס לקיבוצית הנומינלית ולא לקיבוצית הריאלית, ואילו מה שנעשה כאן הוא לקחו את כל השטח הסגור בצבע הבנויים והניחו הנחה שהקיבוצית של השטח הנ"ל היא א אבל יממשו רק 75% מהקיבוצית הנ"ל כשהמשמעות היא ישמנויים הנחה שבכל השטח הגדול הזה יהיו פחות יחידות דיור ממה שהתכנית מאפשרת, ולדבריו לא כך מכינים תכנית.

מר בחירה מציון כי ישנה הסכמה עקרונית על דעת כל הגורמים לבינוי של 7,500 יחידות דיור, וההנחיות שנתנו למתכננים הם בהתאם לכך. לדבריו אם מוצע לבנות פחות מ-7,500 יש לבחון דחיה של הדיון ולחשוב כיצד לנהוג.

גב בדוק מציינת כי מבחינת האפשרות הפיזית של התכנית כפי שהוא מוצגת ולא ענתה, ניתן להכניס 7,500 יחידות דיור, וללא כל בעיה תכנונית וטוענת כי זו החלטה שרירותית. כן מציינת כי הפירוש של משה הוא, שכאשר דובר על 7,000 יחידות דיור לא כולל את ענתה ואח שער מזרח.

מר בחירה מציון שוב כי המס 7,500 יחידות דיור מוסכם על שלוש משרדי הממשלה, שיוכן פנים ועיריה. וכיום טוענים ל-6,000 יחיד, אך עפ"י כן מבקש שהתכנון המפורט יהיה ל-7,500 יחיד.

מר מנדל מציון כי לדעתו קביעת מס יחידות הדיור אינה קביעה תכנונית אלא מנסיבות פוליטיות. לדבריו דובר בעבר על 15,000 ליהודים מצד מזרח 15,000 לערבים מצד מערב. אחר כך הגישו ערערים וטענו שזה מגדיל את מספר הערבים בתוך ירושלים כן מעלה את הששוותיו ממספר גדול של ערבים בשטח המטרופוליטני. ומציון כי מה שיכה אותנו פעם זה הצפיפות בשטח המטרופוליטני של ירושלים, ולא בתוך הגבולות המוניציפליים. לדעתו לא ניתן לתת היתרי בניה בשטח ערבי כשהסיבה העיקרית לכך היא המתח. לדבריו סוכם על בינוי בקנ"מ של 7,500 יחיד שיש לקבלו. מציון כי תחפיות מחייבת הכנת תכניות מפורטות כאשר אין ענין להפסיק את אפשרות הבניה בשטחים שכבר נתנו להם היתרי בניה, כדי לא להקפיא את הבניה בסקטור הערבי עד להכנת התכניות המפורטות מאפשרים בניה לפי סעיף 78, ושעדיין לא נבנו דהינו אם יש חטיבות קרקע גדולות מאוד שלא נבנו הרי שכדי לא להפריע לתכנון המפורט הם הוצאו בהתאם לסעיף 78.

מר בהן ממליץ להפיק את התכנית בתנאים הבאים:

- א. עריכת התכנית להפקדה תעשה בהתאם לתנאים הבאים (בתיאום בין מחנן המחוז, מהנדס העיר ומתכנני התכנית).
- ב. לקבוע בהוראות התכנית הוראה, שתאפשר הוצאת היתרי בניה באותם איזורים, שנקבעו לגביהם סעיפים לפי 78 לחוק ואשר גבולותיהם לא שונו בתכנית.
- ג. יש לפרש בהוראות התכנית, כי בתכניות המפורטות יקבעו שלבי ביצוע התשתית לרבות מערכת הביוב הכוללת.
- ד. לקבוע הוראה בהוראות התכנית בה יפורש כי אין התכנית משנה הוראה של תכניות שאושרו קודם הפקדתה של תכנית זו.
- ה. לפרש בהוראות התכנית, כי הפקדת התכניות המפורטות בפועל תעשה כאחד אישור תכנית זו ובתנאי שהוראותיהן תואמות את הוראות התכנית הנ"ל.
- ו. לקבוע הוראה בהוראות התכנית כי כאשר יש סתירה בין הוראותיה של התכנית תחול בכל מקרה ההוראה המגבילה יותר.
- ז. לפרש בהוראות התכנית, כי הקניית זכויות בניה בתכניות המפורטות מותנית בהפרשה של עד 40% לצורכי ציבור.
- ח. לכלול הוראה בהוראות התכנית שתאפשר גמישות בהקצאת שטחים לצורכי ציבור בין מתחמים.
- ט. בהתאם לסעיף 5 (א) לחוק הכיכוי בניה למגורים (הוראה-השעה) התשי"ז, 1990, תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן: כחילתה ביצוע של התכנית תחשבונה עבודות הפיתוח לרבות עבודות שפי, עבור הקמת 5% מסך כל תוספת יחידות דיור שעפ"י התכנית ו-5% מסך כל בניית הציבור שעפ"י התכנית.
- י. יש לפרש בתכנית כי תוספת מספר יחידות דיור המירבי בתחום התכנית הוא 7500.

הוספה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. עריכת התכנית להפקדה תעשה בהתאם לתנאים הבאים (בתיאום בין מחנן המחוז, מהנדס העיר ומתכנני התכנית).
- ב. לקבוע בהוראות התכנית הוראה, שתאפשר הוצאת היתרי בניה באותם איזורים, שנקבעו לגביהם סעיפים לפי 78 לחוק ואשר גבולותיהם לא שונו בתכנית.
- ג. יש לפרש בהוראות התכנית, כי בתכניות המפורטות יקבעו שלבי ביצוע התשתית לרבות מערכת הביוב הכוללת.
- ד. לקבוע הוראה בהוראות התכנית בה יפורש כי אין התכנית משנה הוראה של תכניות שאושרו קודם הפקדתה של תכנית זו.
- ה. לפרש בהוראות התכנית, כי הפקדת התכניות המפורטות בפועל תעשה כאחד אישור תכנית זו ובתנאי שהוראותיהן תואמות את הוראות התכנית הנ"ל.
- ו. לקבוע הוראה בהוראות התכנית כי כאשר יש סתירה בין הוראותיה של התכנית תחול בכל מקרה ההוראה המגבילה יותר.
- ז. לפרש בהוראות התכנית, כי הקניית זכויות בניה בתכניות המפורטות מותנית בהפרשה של עד 40% לצורכי ציבור.
- ח. לכלול הוראה בהוראות התכנית שתאפשר גמישות בהקצאת שטחים לצורכי ציבור בין מתחמים.
- ט. בהתאם לסעיף 5 (א) לחוק הכיכוי בניה למגורים (הוראה-השעה) התשי"ז, 1990, תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן: כחילתה ביצוע של התכנית תחשבונה עבודות הפיתוח לרבות עבודות שפי, עבור הקמת 5% מסך כל תוספת יחידות דיור שעפ"י התכנית ו-5% מסך כל בניית הציבור שעפ"י התכנית.
- י. יש לפרש בתכנית כי תוספת מספר יחידות דיור המירבי בתחום התכנית הוא 7500.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מס'
21/90 שתתקיים ביום ג' ג' בכסלו תשנ"א 20.11.90
יו"ר - א. טויסה

השתתפו:	מ. אדרי	נציג שר החקלאות
ש. דרעי	-	נציג ציבור
מ. ויזל	-	נציג ציבור
מ. כהן	-	מתכנן המחוז
ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות (מ"מ) והחלף במהלך הדיון עם מר א. פורשמידט
ד. קפמן	-	נציג ציבור
ק. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור
י. שרון	-	נציג ציבור
י. בן-פורת	-	נציג ציבור (מ"מ)
ד. ברגמן	-	נציג ציבור (מ"מ)
י. הוימן	-	נציג ציבור (מ"מ)
ש. זוננפלד	-	נציג ציבור (מ"מ)
א. כהן	-	משרד השיכון
א. ברזקי	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
פ. בלנק	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
ד. ויסקינד	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
ל. ידון	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
ג. יניב	-	יועץ סביבתי
א. אלון	-	לשכת התכנון המחוזית
י. בן-יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
ג. בן-ישראל	-	לשכת התכנון המחוזית
ש. דותן	-	לשכת התכנון המחוזית
ס. חפץ	-	לשכת התכנון המחוזית
ח. נחמני	-	לשכת התכנון המחוזית
נ. פלס	-	מזכירת הועדה המחוזית
י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
ל. קנטסוביץ	-	לשכת התכנון המחוזית
א. איינשטיין	-	נציג מע"ץ
ש. כהן	-	נציג שר השכון
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
ד. קאטוסו	-	נציג איגוד האדריכלים
ת. רוזה	-	נציגת שר המשפטים
ד. חומר	-	נציג שר הבטחון
נעדרו:		

בפתח הדיון ביקש מר סויסה, בשמו ובשם כל חברי הועדה, לשלוח תנחומים לגב' תמר רוזה במות אביה ולנחמה בברכת "בבנין ירושלים תנוחמו".

מר סויסה מודיע לוועדה על הוצאת 3 צווי הריסה בשטח שמדרום מזרח לצור באחר. לאזור לא הוכנה עדין תכנית. ננקטו כל ההליכים הדרושים ואתמול התקבל צו מניעה לגבי אחד מצווי ההריסה. זאת עפ"י הסמכות שנתנה ליו"ר הועדה המחוזית בסעיף 238 (א)

א. אישור פרוטוקולים

1. פרוטוקול ועדת רשות הרישוי המחוזית מיום 16.8.90.
2. פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה להתרי בניה מיום 16.8.99
3. פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית מיום 4.9.90
בפרוטוקול מיום 4.9.90 נפלה טעות ויש לציין כי הדברים המיוחסים למר משה כהן בעמודים 21 ו-22 נאמרו ע"י מר שמריהו כהן.
4. פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה להתרי בניה מיום 10.9.90
5. פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה לעררים מיום 10.9.90
6. פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מיום 16.9.90
7. פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית מיום 2.10.90
8. פרוטוקול ועדת המשנה הנקודתית מיום 16.10.90
9. פרוטוקול ועדת המשנה לעררים מיום 30.10.90
10. פרוטוקול ועדת המשנה להתרי בניה מיום 30.10.90
11. פרוטוקול ועדת המשנה הנקודתית מיום 6.11.90

הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר ובתיקון הבא:
בפרוטוקול הועדה המחוזית מיום 2.10.90 בסעיף 3 יש לכתוב גוש 30665 ולא כפי שנכתב גוש 30661.

12. בפרוטוקול ועדת המשנה להתרי בניה מס' 7 מיום 5.6.90 נפלה טעות בהחלטה בסעיף 5 לגבי תיק יב-10185 - חסן עיד מוחמד תייסור - שב' שועפס יש למחוק את ההחלטה שנכתבה ולכתוב הוחלט: לא לאשר את הבקשה להיתר".

הועדה אישרה את התיקון המבוקש.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ב. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 2050 ב' - מלון ומשרדים ליד בניני אלה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פירסומים מס' 3801 מיום 27.9.90
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את התכנית.
2. תכנית מס' 1567 ג' - חניון תת קרקעי - מלון שרתון
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3799 מיום 14.9.90
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את התכנית.

3. תכנית מס' 2733 ב' - תיקון טעות סופר שב' א-טור

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3799 מיום 14.9.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

4. תכנית מס' 3437 - חלוקת מגרש לשניים שועפט

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3799 מיום 14.9.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

5. תכנית מס' 3864 - הוספת חנות בקומת העמודים בר אילן

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3799 מיום 14.9.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

1. תכנית מס' 3851 - מרכז מסחרי - הר-נוף

בקשה לדיון חוזר.

(מר דרעי לא משתתף בדיון)

מר מ. כהן חכנית המתאר של שכונת הר נוף - 3028 - ייעדה את שני המגרשים הנדונים כאזור מסחרי כולל שביל ציבורי שיחבר את הרח' העליון עם הרחוב התחתון. בזמנו, מהנדס העיר - אמנון ניב - טען שהפתרון התכנוני שניתן לתכנית לא הגיוני והציע תכנון אחר. בינתיים הוחל בתכנון השטח שממול המגרשים האמורים. מאוחר יותר בקשו יזמי התכנית הנדונה לקבוע שהשביל הציבורי יהיה מעבר מקורה שמעליו יבנה מרכז מסחרי במסגרת זכויות הבניה שהוקנו לו בתכנית המתאר. ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות שמעה את ההתנגדות וקיבלה החלטה ועקב החלטתה מיום 22.7.90 ביקשו מר בן פורת ומר מ. ויזל לקיים דיון חוזר.

לתכנית הוגשו כ-1100 התנגדויות שהתייחסו א. לשימושים בבנין - בעיקר לאולם השמחות (שאגב, מעוגן בתכנית 3028) ב. לביטול המעבר הציבורי והכנסתו לתוך המבנה. ג. להעמסת זכויות בניה מ-150% ל-174%.

מר סויסה טענת המתנגדים היתה שרח' שאולזון לא יכול לשאת שני מרכזים מסחריים משני צידיו.

מר מ. כהן ב"כ היזמים הגיע לפשרה עם המתנגדים - לבד מ-30 מתנגדים שלא חתמו על הסכם הפשרה - ובה דובר על ביטול אולם השמחות, הקטנת היקף הבניה אגב חלוקת הבניה לשני מבנים נפרדים כך שהשביל ישאר ולא מקורה.

ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות החליטה שלא לקבל את הסכם הפשרה כלשונו ובהחלטתה קבעה מספר שינויים בתכנית.

מר מ. כהן מקריא את החלטת הועדה מיום 22.7.90. בסעיף ב' בהחלטה נקבע: "לקבל את ההתנגדות להיקף הבניה המסחרית, ולקביעת שימוש של סופרמרקט. לבטל את שטח הסופרמרקט משום שלדעת הועדה הקמת סופרמרקט במקום, מול הסופרמרקט הקיים יצור מטרדי תנועה קשים" סעיף זה היווה את העילה לבקשה לדיון חוזר לאור טענת ב"כ של היזמים שהסופרמרקט היה מעוגן בתכנית המתאר של השכונה.

מר בן-פורת

א. הנימוק שנקבע בסעיף ב' ששני סופרמרקטים - האחד מול השני - יהיו מטרדי אינו נכון. מדובר בסופרמרקט שכונתי ודוקא העובדה שיהיו במקום שני סופרמרקטים חקל על העומס כי אותו מספר קונים יתחלק בין שניהם. יש לזכור כי הסופרמרקט מעוגן כבר בתכנית 3028.

ב. בסעיף ג' בהחלטה בוטלה תחנת המוניות בטענה שהיא עלולה ליצור מטרדים. לדעתי לשכונה בת אלפי תושבים יש צורך בתחנת מוניות והמקום המתאים ביותר הוא דוקא המרכז המסחרי. טובת הציבור דורשת זאת.

ג. סעיף ד' בהחלטה - בנושא בית המלון - מקובל עלי.

ד. סעיף ה' בנושא איחוד המגרשים לא ברור.

ה. בסעיף ו' קבעה הועדה שזכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית המתאר המאושרת אך זו שגיאה מכיוון שבתכנית המתאר 3028 נקבע כי זכויות הבניה יקבעו על פי תכנית מפורטת, לא נקבעו בה זכויות בניה.

ו. בנוגע לאולם השמחות - אומנם רצוי שיהיה בשכונה אולם שמחות אך מכיוון שהושגה בנושא זה הסכמה בין היזמים והמתנגדים ניתן להשאיר סעיף זה כפי שהוא.

מר מ. ויזל מר בן פורת יצג אותי נאמנה ואין לי מה להוסיף.

כשנשאלו באי-כח המתנגדים לעמדתם אם לא תקבל הועדה את הסכם הפשרה הודיעו שאינם שלמים עם התכנית יהיו שמחים לבטלה לגמרי, אך במצב שנוצר זה המכסימום שיכלו להשיג ועל כך הם עומדים מאחורי הסכם הפשרה.

מר לרמן בנושא תחנת המוניות אם יוחלט שתהיה שם תחנה יש לקבוע שזו תהיה תחנה עם שירותים משלה.

מר יניב מטעם איגוד בעלי המוניות יש דרישות להקמת ביתנים וביתנים אלה הולכים וגדלים במשך הזמן. כיום המגמה היא שתחנות המוניות לא חמוקמה בתוך השכונות כי אם ביניהן, ממילא ההזמנה נעשית באמצעות סלפון או במכשירי אלחוט.

מר סויסה הועדה קבעה שלא תהיה תחנת מוניות בשכונה גם לאור העובדה שיש תחנת מוניות ברח' כנפי נשרים ועוד תחנה מתוכננת ליד בית החולים כפר שאול. החלטה זו היתה גם על דעתו של מר נקמן.

מר יניב בנושא בית המלון - אם יש צורך עדיף שיהיו במקום מגורים יחכן שבעתיד יהיה צורך להקים מרכז לקשיש.

מר רוזנקוביץ בנוגע לסופרמרקט - יש לשקול את גודלם של שני הסופרמרקטים. אני לא משוכנע שיש הגיון להוסיף עוד סופרמרקט במקום.

מר סויסה וועדה המשנה בדונה בנושא אמרה שהיתה מעדיפה להקים במקום מספר חנויות קטנות ולא סופרמרקט. בשטח ממול קיים סופרמרקט גדול.

מר קפמן חומר בטעונו מר בן פורת בנושא הסופרמרקט.

מר לרמן כעקרון, קיום מגורים מעל לסופרמרקט או חניות מסוג זה אינו דבר נכון. מנסיוננו אנו יודעים שדיירים סובלים קשות מפעילות שם.

מר בן-פורת מי שירצה לקנות שם דירה ידע על קיום הסופרמרקט ויחליט אם לקנות דירה שם או לא.

מר מ. כהן הסכם הפשרה שהושג בין היזמים והמתנגדים נכון ממספר סיבות: המתנגדים טענו נגד המעבר המקורה שיהיה חשוך ויהווה מטרד - היזמים הסכימו שהמעבר יהיה פתוח לשמים והסכימו לבצע אותו. - בנושא הסופרמרקט - השטח מיועד לאזור מסחרי וזכויות הבניה הוקמו מכח תכנית קודמת וכן מכוח העובדה שהמינהל הקצה את הקרקע עם זכויות הבניה.

לדעתי הסופרמרקט לא יהווה מטרד גדול יותר מאשר 8-6 חנויות קטנות. בשכונה האמורה ישנן משפחות גדולות שהרגלי הקניה שלהם מצדיקים את קיום הסופרמרקט ויש להשאירו בהתאם להוראות תכנית 3028. - נושא אולם השמחות - החלטה בנושא זה נראית לי תמוהה דוקא האולם שעלול להיות מטרד לשכונה ושעליו הגיעו להסכמה לבטלו - דוקא אותו החליטה הועדה להשאיר. לדעתי יש לשנות את ההחלטה בנושא זה. הצעתו להחלטה היא כדלקמן: א. לקבל את ההתנגדויות לענין המעבר המקורה ולקבוע כי המעבר יהא פתוח לציבור, בלתי מקורה - בהתאם לנספח שהוצג. ב. את סעיף ב' בהחלטה הועדה מיום 22.7.90 לבטל - לאור קביעת הוראות תכנית 3028 בסעיף 22 ב' סיפא. ג. את סעיף ג' להשאיר בעינו ולנמק אותו גם בעובדה שבשכונה מתוכננת עוד תחנת מוניות.

מר אדרי מחנוד להוספו נימוקים - לדעתו זה עלול לסבך את המצב.

מר סויסה מציט להשאיר את הסעיף כפי שהוא ללא נימוקים נוספים.

מר מ. כהן ד. סעיף ד' בהחלטה להשאיר כפי שהוא ולקבוע כי בקומות העליונות יבנו דירות מגורים בהתאם לפתרון שהוצג בעת הישיבה.

ה. לקבל את ההתנגדות לענין הקמת מבנה אחד ובמקומו יוקמו שני בנינים נפרדים הקשורים מבחינה תפקודית בחניון חת-קרקעי שאינו מפריע למעבר לציבור במפלס הולכי הרגל שבין שני הבנינים. ו. לקבל את ההתנגדות בדבר זכויות הבניה הגבוהות ולקבוע כי זכויות הבניה יגזרו מנספח הבינוי כפי שהוצג בעת הישיבה דהיינו 154%.

ז. לקבל את ההתנגדות לאולם השמחות ולבטל את האולם בהתאם להסכם שהגיעו המתנגדים עם מגישי התכנית.

ח. לתת תוקף לתכנית בשינויים - כפי שמשמעיים מההחלטה דלעיל ובהתאם לנספחי הבינוי שהוצגו בעת הישיבה.

מר סויסה העלה להצבעה את הצעת ההחלטה של מר כהן.

בעד ההצעה הצביעו 6 חברים.
נגד ההצעה - לא הצביע אף לא חבר אחד.
נמנעו 2- חברים.

החלטות:

- א. לקבל את ההתנגדויות לענין המעבר המקורה ולקבוע כי המעבר והא פתוח לציבור, בלתי מקורה - בהתאם לנספח שהוצג בעת הישיבה.
- ב. לבטל את סעיף ב' בהחלטת הועדה מיום 22.7.90 - לאור הקביעה בסיפא של סעיף 22 ב' - בתכנית המתאר 3028.
- ג. לחזור על סעיף ג' בהחלטת הועדה מיום 22.7.90.
- ד. לקבל את ההתנגדויות להקמת בית מלון במקום ולקבוע כי בקומות העליונות יבנו דירות מגורים בהתאם לפתרון שהוצג בעת הישיבה.
- ה. לקבל את ההתנגדות לענין הקמת מבנה אחד ולקבוע כי יוקמו שני בניינים נפרדים הקשורים מבחינה תפקודית בחניון תת-קרקעי שאינו מפריע למעבר לציבור במפלס הולני שבין שני הבניינים.
- ו. לקבל את ההתנגדויות בדבר זכויות הבניה הגבוהות ולקבוע כי זכויות הבניה יגזרו מנספח הבינוי כפי שהוצג בעת הישיבה דהיינו 154%.
- ז. לקבל את ההתנגדויות לאולם השמחות ולבטל את האולם בהתאם להסכם שהושג בין המתנגדים למגישי הבקשה.
- ח. לתת תוקף לתכנית בשינויים המשתמשים מסעיפים א-ז דלעיל ובהתאם לנספחי הבינוי שהוצגו בעת הישיבה.

ג. תכניות להפקדה

8. תכנית מס' 2545 ג' - גילה
מובא לדיון על פי סעיף 134 לחוק.

מר מ. כהן תכנית מאושרת מס' 2545 ג' הסדירה את הבניה בשני מגרשים סמוך לבריכת המים בגילה וסמוך למוסד בטחוני הקיים במקום. על פי התכנית שתואמה עם הגורמים הבטחוניים - ניתן לבנות במגרש מס' 1 מוסד לילדים. בעת שהחלו המדידות בשטח טענו הגורמים הבטחוניים שהמבנה קרוב מידי אליהם ויגרום להפרעה. מכיון שמדובר במוסד של משרד העבודה והקרקע היא בבעלות מ.מ.י הושג הסכם לחלק את המגרש בצורה אחת כך שבחלקו הצפוני - בסמוך לרח' רוזמרון יבנה המוסד לילדים וחלקו הדרומי, הסמוך למתקן הבטחוני יהיה שטח לתכנון בעתיד וכפי הנראה המוסד הבטחוני יגיע להסכם עם מ.מ.י לקבלת השטח. בתשרית שהוגש יש לבטל את קוי הבנין שסומנו על חלקו הדרומי של השטח. ההמלצה היא להפקיד את התכנית לאחר קיום חובת ההתייעצות עם הועדה המקומית בהתאם לחוק.

ג. ברזקי מודיעה חובת ההתייעצות מומשה.

הוחלט: להפקיד את התכנית ובתנאי שיבוטלו קוי הבנין שסומנו על מגרש חדש מס' 2.

9. תכנית מס' 2709 ב' שינוי יעוד, קביעת בנין והוראות פיתוח - גוש 50
המשך דיון מיום 19.6.90

(אדריכלית איילה רון-אל הופיעה לדיון)

מר מ. כהן הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בתנאים מסוימים בישיבתה ביום 19.6.90 ובתקנות החלטה זו התקבל בלשכת התכנון מכתבו של מר אהוד חויר - מהנדס העיר כדלקמן:
1. בעת שהובאה התכנית לדיון בפני הועדה המקצועית של הועדה המחוזית הוחלט על בינוי מסוים. אחוז הבניה הנגזרים מבינוי זה נמוכים מאחוזי הבניה עליהם החליטה מליאת הועדה, מדובר בעיקר במגרש מס' 10 (בפניות והחובות הרב קוק והנביאים), ובמגרש מס'

3 בפנינת הרחובות (הרב קוק והרב אגן).

2. הועדה קבעה כי זכויות הבניה והבינוי שבתכנית יבוטלו בתום חמש שנים ממועד אישורה הסופי, והמדד למימוש התכנית יהיה בנית לפחות ארבע קומות מן הבנין. מכיון שהגובה המירבי המותר ע"פ ההחלטה הוא שש קומות, וברוב הבנינים הגובה המירבי הוא ארבע קומות, אין בקביעה זו מן ההגיון.
3. הועדה החליטה כי תקן החניה (למעט מגורים) יהיה 50% מהתקן המלא, כאשר יתרת מקומות החניה יהיו בחניון בכר העיריה, וישולם עבורם לקרן החניה, אולם הועדה לא התייחסה לאפרות שיצמצו זכויות החניה העודפות בכר העיר בכר העיר בטרם ימומש הפרויקט או חלק ממנו, לפחות צריכה התכנית להשאיר אופציה לאיתור אתרים חליפיים, כי יתכן שיהיה קושי בביצוע חניון במגרש זה מחמת לרחוב החדש, ואין להתנותו בתכנון החניה למגרש זה במקום זה.
4. במהלך הדיון הועדה נאמר כי הטבלה המצורפת לתכנית היא טבלת איוון, וטבלה היא טבלת שטחים בלבד ויש להבהיר נקודה זו.

לאור האמור לעיל אודה לך אם תביא את התכנית הנ"ל לסדר היום בהקדם לצורך המשך דיון. על מנת לתקן את העוותים והסחירות שנוצרו.

בנוסף להערות שהועלו במכתבו של מהנדס העיר ברצוני להעלות את נושא הישוב שטחי המדרגות. בסעיף ז' 1 בחלטה קבעה הועדה כי "שטחי חדרי המדרגות המשרתים דירות מגורים לא יכללו במנין זכויות הבניה למעט שטח של 12 מ"ר לכל קומה" לא יתכן שבשאר שטחי העיר החישוב יהיה בהתאם להוראות היועץ המשפטי לממשלה וכאן לא. באשר לטענותיו של מהנדס העיר - מר שהינחה את הועדה בדיוניה היה נספח הבינוי שדיבר על מעטפות בניה. בהחלטת הועדה לא נאמר במפורש שלא לאמץ את נספח הבינוי אך בתרגום אחוזי הבניה מסתבר שיש שינוי בנספח הבינוי. לכן יש לקבוע שזכויות הבניה יגזרו בהתאם לנספח הבינוי.

מר קפמן הועדה התייחסה בזמנו למעטפת הבינוי ומזה נגזרו זכויות הבניה.

מר קפמן הועדה המחוזית התייחסה לנספח הבינוי אך יחד עם זאת חילקה את השטח לרצועות וקבעה את אחוזי הבניה בכל אחד מהם. קביעה זו אינה תואמת את נספח הבינוי שתוכנן בעירנות רבה לגבי כל פרט. מה שהעיריה עכשיו מבקשת הוא שהועדה המחוזית תאמץ את החלטתה הראשונה, ותקבע שיש לקבל את מעטפת הבינוי כפי שהוצגו בנספח הבינוי וזכויות הבניה יגזרו מנספח זה כלומר שנספח הבינוי יהיה הקובע.

מר היימן זה דבר בעייתי ביותר.

מר סויסה בהחלטת הועדה המחוזית דובר בפירוש על אחוזי בניה.

גב' ברזקי בהחלטת הועדה ישנם סעיפים סותרים. בנספח הבינוי נקבעו בנינים במספר קומות שונה ועל פיהם נקבעו אחוזי הבניה.

מר סויסה כמה אחוזי בניה יש להוסיף למגרשים על פי המלצתכם?

גב' ברזקי למגרש מס' 3 יהיו 363% במקום 300% ולמגרש מס' 10 יהיו 266% במקום 200%.

מר סויסה האם הרעיון של בניה מדורגת ישמר כך?

אדריכלית רונאל אם מתרגמים את הבניה לאחוזי בניה לא יהיה דריג.

גב' ברזקי מה שמנחה את העיריה זה עיצוב הרחובות הראשיים של העיר לא יתכן שברחוב ראשי יהיה בנין של 4 קומות בין שני בנינים של 6 קומות. הרי ברור שאם המגרש כולו היה בבעלות אחת היו נבנים בו בנינים שווים. הקביעה לגבי מגרשים אלו לא תהווה תקדים כי מה שמנחה אותנו זה להמשיך את קו הרקיע.

מר דונקביץ כוונת הועדה בזמנו היתה ליצור דרוג של צפיפות בינוי וגובה בינוי מרח יפו כלפי רח' הנביאים, אם תוצאה זו לא מתקבלת יש לתקן את ההחלטה ולקבוע שהבינוי יהיה המנחה.

מר זוננפלד במסגרת דיון בתכנית אחרת טענתי שיש צורך לשפר את מרכז העיר. מדוע לא תוכננה תוספת גדולה יותר למרכז העיר? מדוע הבינוי במרכז נשאר כפי שהוא?

אדריכלית רונאל לדעמנו, בנין הרב-קוק יפה כפי שהוא וכל תוספת תהיה ממנו. לנושא בית החולים ביקור חולים הכל תואם עם הנהלת בית החולים וחתם להם אפשרות לתכנן בנין חדש בשטחם.

מר כהן מציע לקבל את עמדת העיריה בנושא זכויות הבניה.

סניכס: לקבוע כי זכויות הבניה במגרשים מס 3 ו-10 יגזרו מנספח הבינוי.

מר כהן בסעיף 3 במכתבו של מהנדס העיר מדובר בנושא תקן החניה. ההחלטה שהתקבלה בנדון מיקרת את הבניה.

גב' ברזקי גם אם היו פותרים את היזמים מהצורך בחניה זה לא היה עוזר.

מר סניכס על פי חקנות שר הפנים ניתן לפתור את היזמים מהקן החניה.

גב' ברזקי התנגדותי לפטור מחניה נכונה לרגע ספציפי זה בחיי העיר. אילו היתה חכמה בוללת לפתרון בעיות החניה בעיר כגון חניונים של "חנה וסע" וכיו"ב אפשר היה להחליט שאין כניסה לכלי רכב פרטיים לתוך מרכז העיר. כיום זה בלתי אפשרי ולכן לא ניתן לפתור מהצורך בחניה כי אם בעתיד יהיה צורך בזה - ישומו יהיה בלתי אפשרי.

מר סניכס הנושא נדון רבות בוועדה ואין לדון בו שוב ללא נוכחותו מר נקמן.

מר מ. כהן מציע להשאיר ליזם את האפשרות להחליט אם לבצע את מלוא הקן החניה במקום עצמו או לשלם עבור קרן חניה לחניון ציבורי בהתאם לקביעת הועדות. האחר היחיד הזמין בעיר הוא חניון כיכר העיר ובו רק 200 מקומות.

מר היימן בזמנו דובר על מחן עדיפות ברורה לחניה למגורים ועדיפות שלילית למשרדים. כשהבניה היא למגורים אפשר לממש את מלוא התקן במגרש עצמו ללא כופר חניה לעומת זאת כשבונים משרדים עולה מספר מקומות החניה הדרוש ואז יש צורך למצוא ל-50% מהתקן מקום בחניון אחר. אין לסגת מהחלטה הועדה בנושא זה.

מר כ. כהן מרכז העיר נועד לשימושים מגוונים, מגורים משרדים, מבני

ציבור וכד' ויש לתת לתנאי השוק להכתיב. החניה צריכה להיות בהתאם לתקן או במקום או בחניון ציבורי.

מר סויסה אי אפשר לדון בנושא עקרוני זה ללא מר נקמן.

מר שרון מדוע לא להשאר נאמנים להחלטה הקודמת?

מר מ. כהן ההחלטה מריעה את התנאים של בעלי הקרקע והתוצאה תהיה שהמקום לא יפותח.

מר שרון מציע לסכם את הנושא בשיתוף מר נקמן.

- מר סויסה העלה להצבעה מספר הצעות
א. לחזור על ההחלטה הקודמת
ב. לקבל את הצעתו של מר מ. כהן - החניה תהא בהתאם לתקן או במגרש עצמו או בחניון ציבורי.
ג. לחייב את היזם להכשיר רק 50% מתקן החניה כדי לעודד בניה.

בעד הצעה ב הצביעו 8 חברי ועדה
נגד הצעה ב הצביע חבר ועדה אחד.

מר מ. כהן את הסעיף בהחלטה שמדבר על טבלת האיזון צריך למחוק כי התכנית לא כוללת טבלת איזון. בנושא חדרי המדרגות הועדה החליטה בזמנו שחדרי המדרגות במבני המגורים לא יכללו במנין אחוזי הבניה - יש לשנות החלטה זו ואם יש צורך אזי יש להוסיף שטחי בניה עבור חדרי המדרגות.

בסעיף 1 ו בהחלטת הועדה נקבע כי "... זכויות הבניה והבינוי יהיו תקפים ל-5 שנים בלבד..." וזה מקובל, אך בהמשך נקבע כי "... מימוש התכנית יהא בניה בפועל עד לגובה של 4 קומות עליונות" ברוב המגרש בניה של 4 קומות היא בעצם כל הבניה. העיריה מבקשת לחזור על ניסוח סעיף מס' 23 בתקנון התכנית כפי שהיה במקור שם נקבע כי "תוקפה של התכנית הוא 5 שנים מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח, יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של התכנית מס' 2709 ב' זו".

מר סויסה בנושא זה התנהל ויכוח רציני ובסופו של דבר מהנדס העיר בעצמו ביקש שזאת תהיה ההחלטה.

מר היימן מציע שיקבע שביצועה של התכנית יהיה לפחות 75% מנפח הבניה בכל בנין ובנין.

- הוחלט: לשנות את החלטת הועדה מיום 19.6.90 בסעיפים הבאים:
א. זכויות הבניה במגרשים חדשים מס' 3 ו-10 יגזרו על פי נספח הבינוי שהוצג בעת הדיון.
ב. החניה הן למגורים והן לשאר השימושים תהא בהתאם לתקן החניה והיא תבוצע, כולה או מקצתה במגרש עצמו או בחניון ציבורי שיהא על דעת הועדה המקומית.
ג. סעיף ז (1) בהחלטת הועדה מיום 19.6.90 יבוטל ובמקומו יכתב כי במידה ויבנו דירות מגורים יוספו שטחים עבור חדרי המדרגות.
ד. הסיפא של סעיף 1 ו' בהחלטת הועדה מיום 19.6.90 יבוטל ובמקומו יכתב כי מימוש התכנית יהא בניה בפועל של 75% מנפח הבניה בכל בנין ובנין.
ה. לבטל את סעיף 5 בהחלטת הועדה מיום 22.5.90 בדבר טבלת האיזון.
ו. כל שאר סעיפי ההחלטות מיום 22.5.90 ומיום 19.6.90 נשארים.

בעינם.

10. תכנית מס' 3799 א' - תוספת קומה - רח' המלך ג' ורג' פינת רח' יפו

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.5.90
א. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 10.12.90
ב. לאשר את התכנית המוצגת להפקדה.

מר מ. כהן מדובר במבנה קיים בן קומה אחת בפינת הרחובות יפו והמלך ג' ורג' שבשלב זה מבוקשת תוספת של קומה אחת. הבניין בנוי בקו בנין אפס, אין לו יחיד ארכיטקטוני והתוספת המבוקשת תשפר אותו. אומנם כשהיזם פנה לוועדה המקומית היא בקשה ממנו להראות כיצד יראה הבנין עם תוספת של 7 קומות ולזה הוכן נספח אך בשלב זה על הועדה להתייחס רק לתוספת של קומה אחת.

מומלץ להפקיד את התכנית בחנאים הבאים:
א. שנושא החניה ימצא את פתרונו בהתאם לתקנות שר הפנים - קרי שישולם לקרן חניה. בשלב זה החניון היחיד שבא בחשבון בעיר הוא חניון כיכר העיר.

ב. חומרי הבניה יהיו מבן בשילוב זכוכית.
ג. בנושא זכויות הבניה - יש לציין במפורש מהו השטח הנוסף, כולל גלריות ואילו שימושים יהיו בו.

גב' ברזקי במחלקת תכנון העיר מתגבש בימים אלו מסמך לעיצוב מרכז העיר ובו נקבע כי מספר הקומות המקסימלי לאורך רח' המלך ג' ורג' יהיה 8 קומות ולאורך רח' יפו 6 קומות. למסמך זה אין אומנם מעמד סטטוטורי אלא הוא מנחה בלבד - אך ניתנו בו הנחיות כיצד להתייחס לקומות הקרקע כי הן החשובות ביותר במפלס הולכי הרגל. בתכנית הנדונה יהיו בקומת הקרקע שימושים שונים לציבור והיא תהיה קומה גבוהה ומפולשת. ביקשנו מהאדריכל להציג את הבנין במתכונתו הסופית כי לדעתנו אם העיר תחפתה בקצב הדרוש מרכז העיר יצטרך להבנות.

מר מ. כהן האם מבחינה קונסטרוקטיבית יש הכנה כבר ל-8 קומות?

גב' ברזקי לטענתו של האדריכל כן אומנם במצב של השוק כיום אין צורך לבנות יותר מאשר קומה אחת נוספת אך הכוונה היא לא לסגור אפשרויות של פיתוח במרכז העיר כי סביר להניח שבעתיד הקרוב יעלה ערכם של הקרקעות במרכז העיר. בינוי המרכז הוא אינטרס עירוני ולא רק של בעל הקרקע.

באשר לעיצוב - ירושלים מצטיינת בהרבה סגנונות בניה מהתקופה הממלוכית, ההרודיאנית, המנדטורית והמודרנית כאשר בכל תקופה בנו בסגנון שונה. בעיר שרוצה לשמור על צביונה אפשר לתת לכל אחד לבנו בשפה שלו אך לשמור על חוקים כלליים. במקרה הנדון העיצוב הוא פוסט מודרני ולדעתנו יש לזה מקום בתנאי שזה מתאים למיקצב הירושלמי והשימוש הוא באמצעים הקיימים בשטח. בבנין הקיים המקצב מתאים לסגנון המנדטורי והמפתחים המתוכננים חוזרים על הקיים. מכיוון שהכוונה היא שהעיר תהיה פלורליסטית, אם מוצאים את העיצוב כנכון אין מניעה לאפשר זאת.

מר זוננפלד מרגיש מתוסכל ומאוכזב מהתכנית. המראה הכפרי של מרכז העיר עלוב ביותר ויש לפרוץ את המחסום הזה. עכשיו הזמן להגדיל את אחוזי הבניה ולתת פיתויים גדולים לבניה. אם יוסיפו רק עוד קומה אחת זה יהיה קו הרקיע לעוד 50 שנה נוספות וחבל. יש לנצל את ההזדמנות ולהוסיף עוד קומות לבנין כדי שזאת תהיה הפריצה הראשונה של קו הרקיע בירושלים.

גב' ברזקי ההחלטה המקורית של הועדה המקומית היתה לחייב את היזם לבנות את כל הקומות המתוכננות אך לטענת היועץ המשפטי של העיריה אי אפשר לעשות זאת.

מר זוננפלד יש לתת ליזם פיתויים שיוכל לממש את כל התכנית.

מר היימן העוגן המרכזי הוא תשלומים כבדים לקרן חניה. אם העיריה לא תוריד את המחירים אי אפשר יהיה לבצע את התכנית.

מר קפמן היזם משפץ את הקומה הקיימת ומוסיף קומה נוספת. זהו שיפור לגבי המצב כיום. ממילא אם אין אפשרות חוקית לחייבו לבצע את כל הקומות ההחלטה שלנו תהיה כאבן שאין לה הופכין ולא יבנה דבר.

מר רוזנקוביץ באופן כללי אם יש כוונה לתת אפשרות ביטוי ארכיטקטוני לכל תקופה אסור להגביל את חומרי הבניה לאבן וזכוכית.

מר מ. כהן מבקש להתיחס לדברי מר זוננפלד בנושא הגדלת זכויות הבניה במרכז העיר:

א. יש בעיה של היצע וביקוש של שטחי משרדים במרכז העיר. וכיום אין ביקוש אלא לדירות מגורים.

ב. על פי החוק העיריה חייבת לגבות היטל השבחה המשמעות היא שהיזם משלב פעמיים פעם לחקן החניה ופעם היטל השבחה.

שני אלה הופכים את התוספות במרכז העיר לדבר כמעט בלתי אפשרי וכל עוד לא ישונה החוק ישאר המרכז כפי שהוא.

באשר למסמך עיצוב המרכז - הוא לא הגיע אלי. בשלב זה הועדה מתיחסת רק לקומה אחת כשידוע שהבנין הסמוך יהיה בנין בן 4 קומות באשר לחומרי הבניה - כשיש שימוש בחומרי בניה שונים בצורה לא מבוקרת התוצאה יכולה להיות גרועה. אין לפרוץ את הגדר לפני שיוחלט באופן רשמי אם להנתק מהחובה של שימוש באבן ואפשרות של מעט זכוכית. באשר להגדלת זכויות הבניה והשימושים בבנין זכויות הבניה צריכות להקבע בתכנית באופן מפורש וכך גם השימוש בתוספת.

מר זוננפלד מבקש שהועדה המחוזית תפנה תשומת לב העיריה לנושא היטל השבחה וקרן החניה. ללא שינוי החוק מרכז העיר לא ישתנה.

מר סניסה מציע להפקיד את התכנית בכפוף להמלצות מר מ. כהן ובכפוף לעריכתה מחדש.

מר היימן מבקש להשאיר את הסעיף בנושא חומרי הבניה פתוח או לפחות לאפשר שימוש באלמנט אחד נוסף לבד מאבן וזכוכית.

מר קפמן הבנין במרכז העיר ויש לתת לו אופי מודרני.

מר מ. כהן מדובר בבנין קטן במרכז העיר ולא מעצבים אותו טכניו מחדש אלא רק מוסיפים לו, לכן יש להשתמש באלמנטים הקיימים - אבן וזכוכית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. התכנית לא תכלול את נספח מס' 2 מסמך עיצוב של בנין בון 7 קומות.

ב. חומרי הבניה יהיו אבן וזכוכית.

ג. יתווסף סעיף להוראות התכנית בדבר סה"כ אחוזי הבניה הנוספים והקיימים.

ד. יתווסף סעיף להוראות התכנית בדבר השימושים המבוקשים בקומה

הנוספת.

- ה. החניה תהא על פי תקן החניה.
ו. עריכת התכנית תהא בתאום עם מתכנן המחוז.

11. תכנית מס' 4096 - תוספת אגף לספריית שוקן - עבור מבון ליברמן למחקר - שכ' טלביה

- הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.1.90:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. יצורפו צילומי הבנין הקיים בהם תושלל תוספת הבניה המוצעת.
ב. יתווסף סעיף בהוראות התכנית המתייחס לעצים לשימור לעצים המותרים לעקירה.
ג. יעשו אישורי אגף הביוב וחברת חשמל והערותיהם ישולבו בתכנית.
ד. מפרץ החניה בחלק הצפוני של הבנין יבוטל ובמקומו תהא חובה לגנון את צדי הגישה לחניה.
ה. דרך הגישה לחניה תרוצף באבן ולא תהיה מאספלט.
ו. תיקונים טכניים.
ההחלטה התקבלה בהתנגדות מר י. שולדרמן.

התכנית לא נדונה.

12. תכנית מס' 3346 - בנה ביתך - מתחם 46 - פסגת זאב מרכז

- הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.2.90:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. יוגדרו השימושים בשטחים לבניני ציבור בתאום עם האגף למבני ציבור.
ב. יתווסף סעיף בהוראות התכנית המחייב את מגישי התכנית בבניה קירות התמך לכוון הוואדי בתנאי להתחלת עבודות החפירה והבניה בשטח.
ג. יקבע בתכנית כי מגישי התכנית - יבצעו את כל עבודות הפיתוח על חשבונם באופן שעבודות פיתוח יבוצעו בשלבים המתאימים לבניה בשטח, השלבים יקבעו בתאום עם המחלקה.
ד. סעיף 11 ג' בהוראות התכנית יתוקן כך ששלבי היתר הבניה יהיו כך שבשלב ראשון ינחן היתר עד ל-100.00 של הבנין.
ה. יוגשו האישורים הבאים יחד המודדים, אגף הדרכים, אגף הביוב, האגף לאיכות הסביבה, חברת חשמל ארביאולוג המחוז ומנהל התעופה והערותיהם ישולבו בתכנית.
ו. הוראות התכנית יתוקנו בתאום עם המחלקה באופן שיתאמו לרוח תכנית בני ביתך רמות 2644.

מר מ. כהן מדובר על השולים הדרום מזרחיים של שכונת פסגת זאב- המיועדים למגורים על פי תכנית 3058 א. מטרת התכנית היא הסדרת הבניה של בנה ביתך בחטיבת קרקע של כ-90 דונם. מדובר על יחידות דיור במתכונת של בנה ביתך ובזמנו, לפני כשנה וחצי גובשו ההמלצות שהבינוי שם יהיה כפי שהוא בתכנית בנה ביתך 2644 בנוגע למגבלות בניה, גובה, עקרונות בניה, זכויות בניה במטרים מרובעים, מתכונות פיקוח על הבניה והגשת נספחים מפורטים. הוא ממליץ להפקיד את התכנית במתכונת תכנית מס' 2644 ובתנאי שהפרטים בה יושלמו להנחת דעת מתכנן המחוז, מחלקת התכנון בעיריה ומשרד השיכון.

מר א. כהן איזה פרטים צריך להוסיף? התכנית נדונה בעיריה ב-27.2.90 ומאז היו פגישות עם העיריה והמתכננים והוכנסו לה הערות שונות. היא בשלה להפקדה.

מר אדרי בישיבות שלנו עם מחלקת מהנדס העיר סיכמנו את כל הערות העירייה. סעיף ו' בהמלצות העירייה אינו תואם את הסיכומים, זהו סעיף כללי ומפריע לקיום התכנית.

מר מ. כהן יש שתי אפשרויות לטפל בתכנית, אחת מהן היא שהכל הפקר וכך זה נוח למינהל.

מר אדרי מבקש למחות על ההערה של מר כהן. בעקבות החלטות הועדה המקומית ישבנו עם מהנדס העיר ושיכון ופיתוח. ישנו סיכום חתום ע"י המינהל ושו"פ וזה מה שצריך להיות בתכנית.

מר מ. כהן לפני שהגעתם לסיכום איתם הושג כאן סיכום אחר. התכניות לא מתוקנות בהתאם לסיכומים ואני מבקש לבדוק את התכניות שוב.

מר אדרי יש דרישה לבניה עצמית ולמינהל יש מחויבות לשווק את הקרקע ישנם סיכומים ויש לעגן אותם בתכנית.

גב' ברזקי הסיכום עם המינהל ומהנדס העיר תואם את דרישות מר מ. כהן וטענתו של מ. כהן היא שהתכנית שהגיעה ללשכת התכנון אינה מתוקנת בהתאם לסיכום. יש להגיע להחלטה שהתכנית שתופקד תתוקן בהתאם לסיכומים שנעשו עם מהנדס העיר והמינהל.

מר היימן זו טעות להתייחס לתכנית בנה ביתך ברמות כי היא תכנית רעה.

א. בענין שיטת חישוב אחוזי הבניה-לא במינהל, לא בלשכת התכנון בעירייה - למדו מהניסיון.

- בתכנית 2644 חל איסור להשתמש בעליות גג ובתכנית זו מותר.

- הגובה הסטנדרטי לעליות גג הוא 2.20 מ' והשטח מעליו נכלל

בחישוב אחוזי הבניה. בתכנית זו נקבע גובה של 1.70 מ' לעלית

גג.

- יש לקבוע כי אפשר לבנות מרתפים במסגרת מעטפת הבנין כי

ממילא בונים אותם. בשטח תכנית 2644 ניבנו הרבה מאוד

מרתפים. בנושא זה כל שטח שיעלה מעל 8% ויהיה בתחומי מעטפת

הבניה יחושב כשטח נוסף וישולל עליו היטל השבחה. בגלל

הטופוגרפיה במקום ברור שהדיריים ינצלו את השטח ולכן יש

לצרף את השטחים האלה לאחוזי הבניה.

מר שרון איך נהגה הועדה במקרים אחרים של בנה ביתך?

מר מ. כהן יש לנו נסיון רב בנושא ויש דוגמא אחת מוצלחת של בנה

ביתך שכדאי לחקות והוא מתחם בנה ביתך ברמות. השטח בתכנית הנדונה

מתוכנן לשאת 99 יחידות דיור ולא 99 בתים רגילים ועוד 99 דירות

להשכרה וברגע שמאשרים זכויות בניה מוגזמות זו פירצה שקוראת לגנב.

התשתית העירונית במקום אינה בנויה לשאת מספר כזה של יחידות דיור.

יש למנוע את האפשרות שהאזור יהפוך לאזור של בתים משותפים. יש

לדאוג שהבנינים יהיו בני 2 קומות ושקומת המרתף תהיה קומה מרתף

אמיתית. באשו לעלית הגג יתכן שיש צורך לקבוע ששטח עלית הגג יכלל

במנין אחוזי הבניה וניתן יהיה לנצל את הקומה הזאת.

מר א. כהן יתכן שהצעותיו של מר היימן מוצדקות אך אם טובת הענין

מול עינינו אין להכניס כל שינוי כי זה יגרום לעיכוב התכנית, למעט

נושא עליות הגג.

מר היימן התכנית מחייבת גובה של 6.5 מ' ממפלס הקרקע הסמוך. בגלל

השיפוטים החוקים מאד בשטח יש סכנה של בניה קירות תמך גבוהים

שיהיו מפוע.

מר מ. כהן אפשר לחייב שיהיו מסלעות ולא קירות תמך.

מר מ. אדרי חוזר לסעיף ו' בהמלצת הועדה המקומית. אין לקשור את התכנית לתכנית אחרת ויש לקבוע כי התכנית תופקד בהתאם לסיכומים שנעשו עם מהנדס העיר והמינהל.

מר סניסה התכנית תתוקן בהתאם לסיכום בין העיריה והמינהל.

מר בן פורת הועדה לא יכולה להתחיל על הפקדת תכנית שבעצם לא מוצגת בפניה. לשם כך יש להתיעץ עם יועץ משפטי.

גב' ברזקי בחשובה לשאלת מר מ. כהן - מצוינת כי בתכנית נשארה אופציה לדרך גישה למתחם מס' 46 ב'.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם לסעיפים א' עד ה' בהמלצת הועדה המקומית ובהתאם לסיכומים שהיו בין מח' מהנדס העיר, מתכנן המחוז ומינהל מקרקעי ישראל ובתוספת התנאים הבאים:
א. שטח עלית הגג יכלול אחוזי במנין הבניה וניתן יהיה לנצל.
ב. יתווסף סעיף להוראות התכנית לפיו לא יהיו קירות תומכים ו/או מסלעות הדבר יקבע לעת ערית התכנית התכנון המחוזית.

13. תכנית מס' 3136 ג' - שינוי יעוד למגורים 1 וקביעת בינוי - רמות 04

הועדה המקומית המליצה: בישיבתה מיום 17.8.90 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. תבדק אפשרות חלוקת הקיר התומך על ידי יצירת נסיגה לאורך הכביש במקום המדרבה הצמודה.
- ב. יוגדל מגרש גן הילדים על חשבון מגרשי המגורים מצידו, בהתאם חתך א-א במגרשים 12-3 יתוקן באופן שקירות התמך כלפי הוואדי יונמכו. תבדק אפשרות להעברת יחידת דוור מהקומה העליונה בבנין מס' 5 לקומה תחתונה בבנין מס' 2.
- ג. ישולבו הנחיות לגבי בצוע אחיד של קירות התמך.
- ד. תבטל הקומה החמישית בבנין מס' 5 במגרש מס' 1.
- ה. יצויין בתכנון כי על מגישי התכנית לתכנן ולבצע על חשבונם את הדרכים, חנייה ושטחים צבוריים פתוחים הוך התחייבות משפטית ובתנאי למתן היתר בניה.
- ו. הערות מחיק למתכנן ישולבו במסמכי התכנית והם יתוקנו מבחינה טכנית.
- ז. יקבע בתכנית כי תנאי למתן היתר לבצוע עבודות חפירה ו/או בניה היא בצוע בפועל של קירות התמך הפונים לוואדי, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

מר מ. כהן מדובר בשטח שהוא בעצם פחות ממגרש שהוקצה המינהל והקבלן מבקש לנצל. בנושא זה התקיימו דיונים רבים עם המתכנן והעיריה. אחד העקרונות שהועלו הוא שלא תהיה בניה מתחת לקו גובה 755 מ' - כפי שנקבע בתכנית 3136 - זאת כדי שגם תגרום הסתרה לבנינים בשטח, לכן דובר על בנין מדורי. הפתרון המקורי שהוגש ע"י המתכנן כלל דרך בפינה הצפונית מזרחית של השטח והמשמעות היתה הקיפי מילוי גידולים ובניה המגיעה כמעט עד גבול הבינוי של העיר. הפתרון שהוצע עקב כך כלל דרך שתקשר את השטח עם השטח מדרום ובעלי הקרקע שם ביקשו לשנות את יעוד השטח ממוסדות למגורים על פי התכנית יש גניסה בשטח של שמורת הטבע. בכלל ישום 84% בניה. במגרש ד' מוצעת בניה למגורים באיכות מסוימת ובמגרשים של "שומרי החומות" מוצעת בניה באיכות

פחות טובה. במגרש ד' מוצע גם בנין בודד בחלק הדרומי של החלקה במרחק של 7 מ' עד 11 מ' מחלונות הבנין הקיים בשטח, ולדעתו אין לאשר את בנייתו.

פחרון הבינוי בשטח הדרומי של התכנית בשטח של "שומרי החומות" אינו נכון ויש לשנותו כך שיתאים לבינוי ברמות.

בתנאים אלה מומלץ להפקיד את התכנית.

דבר נוסף שיש לתת עליו את הדעת זה זכויות הבניה הגבוהות - 137% הניתנות במגרש חדש מס' 2 מה גם שהשפ"ץ הסמוך הוקטן.

בתשובה לשאלת מר בן-פורת לפשר סעיף ב' בהמלצת הועדה המקומית ציין כי הקרקע שייכת לדיירים ולטענת היזם השטח שמתוכנן במסגרת התכנית הנדונה אינו שייך לדיירים.

מר היימן כל המתחם היה מיועד למוסדות ציבור ובמסגרת זו קיבלו אנשי "שומרי החומות" הקצאת שטח למוסדות. בשלב מסוים הם ביקשו שיאושר להם מגורים לאורך הכביש הראשי ובקשותם הוכבלה ואח"כ נקבע שמגרש מס' 6 ייועד למוסד כלל עירוני והמגרשים האחרים למוסדות של שומרי החומות. יש חוסר מתמיד במוסדות ציבור ולמרות זאת מבקשים עתה לשנות את הנותר למוסדות ציבור - למגורים. יש לדחות על הסף את הדרישה לשינוי היעוד ולהשאיר את היעוד למוסדות ציבור. בחלק הצפוני של התכנית - בשטח של סרגר יש לשקול את התכנית שיקול תכנוני. יתכן שיש צורך בשינוי תואי הכביש עקב אי שינוי יעוד השטח.

גב' ברזקי הניתוח של מר היימן בנושא מוסדות הציבור ברמות 04 הוא נכון. בזמנו פנתה העירייה בנושא זה לקהילת "שומרי החומות" והם כתבו בתשובה שאם יאושרו המגורים במקום לא תהיינה להם יותר פניות בעתיד.

מר אדרן אם לפי הפרוגרמה יש צורך במוסדות יש להשאיר את היעוד המקורי.

מר סויסה תומך בטיעוני מר היימן. יש להשאיר את השטח למוסדות ציבורי, כאשר את הבניה במגרש חדש מס' 1 למעט הבנין הבודד בחלקו הדרומי.

גב' ברזקי מציעה להכניס לתחום מגרש חדש מס' 1 את המגרש לגני ילדים.

הוחלט: לפהקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. הקו הכחול של התכנית יכלול את שטח מגרש ד' שעל פי תכנית 3136 ו-3136 ב' ואת תואי הכביש כפי שיוסכם על דעת מתכנן המחוז.

השטחים שיועדו במסגרת תכנית 3136 ו-3136 ב' למוסדות ציבור ישארו ביעודם זה.

ב. הבנין המוצע בחלקו הדרומי של מגרש חדש מס' 1 יבוטל.

ג. במסגרת מגרש חדש מס' 1 יוקצה שטח לבנין ציבורי - גן ילדים - ושטחו יהיה זהה לשטח של מגרש חדש מס' 3 בתכנית המוצעת.

ד. הכרזה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק

14. תכנית מס' 3937- הכרזה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק מרכז העיר מובא לחיקון החלטה.

מר מ. כהן ב-7.2.89 החליטה הועדה "1. להכריז על הכנת תכנית מס' 3937 על פי סעיף 77 לחוק. 2. לקבוע על פי סעיף 78 לחוק את התנאים הבאים: "לא ינתנו היתרים להריסת מבנים, לשימוש חורג בקרקע, הקלות

מתכניות מאושרות או אשר השרים של חכונת קרקע או הגשת תכנית בבנין ערים מפורטת אחרת בתחום תכנית זו עד הפקדתה". משמעות ההחלטה היא שאי אפשר לאשר בקשה למשרד בבנין מאוירים במסגרת שימושים חורגים בבנינים קיימים במרכז העיר. לאחרונה הגיעה לוועדה המשנה לערים בקשה לאשר שימוש חורג למשרדים של עיתון הניו-יורק טיימס בבנין שבמקור נבנה למגורים ושיש בו משרדים. המדיניות של הוועדה היא למנוע כניסת משרדים לאזורי מגורים ולרכזם במרכז העיר. רח"ר רבי עקיבא במרכז העיר ולדעתו יש מקום לתקן את ההחלטה ולמחוק את המילים "לשימוש חורג בקרקע".

החלטת הוועדה חוזרת על החלטתה מיום 7.2.89 למעט המילים "לשימוש חורג בקרקע".

ה. תכניות לצרכי רישום

15. תכנית מס' 1508 - קריית משה - קביעת הוראות רישום התכנית לא נדונה.

מרחב תכנון מקומי - משה יהודה

ו. תכניות לאישור

16. תכנית מס' מי/656 - פרויקט האגמים - קריית שניבים
מובא להמשך דיון בהתאם להחלטת הוועדה מיום 4.9.90.

התכנית ירדה מסדר יום לבקשת היוזמים.

ז. תכניות להפקדה

17. תכנית מס' מי/700 - כביש מס' 3 - קטע לטרון צומת נחשון
המשך דיון מיום 15.5.90

מר מ. כהן בתכנית המתאר הארצית לדרמים נקבע תואי כביש מצומת לטרון עד צומת נחשון ועתה מוגשת תכנית מפורטת להתוויית מדויקת של הכביש. הכביש מוגדר בדרך אזורית שרוחבה כפי שמעוגן בתכנית המתאר הארצית היא 30 מ'. כשהתכנית הוגשה לראשונה לדשכת התכנון היו חסרים פרטים לגבי צורה התאמת הכביש לתואי הקרקע ועתה התקבלו החלטים שלפיהם יש היקף לא מבוסס של עבודות עפר בשטח והיקפם מכתב על פי תואי השטח. נבהנו מספר אלטרנטיבות להתוויית הכביש ובסופו של דבר נבחר התואי המוצע שהוא המתאים ביותר מבחינה תכנונית והוא גורם לפגיעות מינומליות בקרקע מעובדת ודורש מינומליות מינומליות. מכיון שמדובר באיזור פחות רגיש מבחינה נופית אין לגזור גזי שורה בין כביש זה לכבישים בתוך העיר ולכן מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לכך שלטת הפקדה התכנית תוגש היות דעה אקוסטית בנוגע לקירבת הכביש לקיבוץ נחשון ולמושב בקיט.

תואי נוסף שיש לקבוע הוא שהיתר הבניה יהא באישור הוועדה המחוזית והוא ילווה בנספח לטיפול נופי בשוליים של הכביש.

גב' ירדנה-גולדן על פי התכנית מתכננים שני מחלפים - האחד מול קיבוץ נחשון והשני - מחלף עתידית בצומת נחשון. אנשי הישוב בבקוע דורשים שיתוכנן מחלף גם ליד ישובם.

מר מ. כהן בשלב זה עדיין לא התבצעו המחלפים שאושרו במוצא ובשטר הגיא כר שגם אם המחלף לבקוע עוגן בתכנית, סביר להניח שהוא לא יתבצע.

מר מ. ויזל יש לקבוע שיהיה מעבר תת-קרקעי שיהווה כניסה לבקוע.

מר מ. כהן מסכים להצעה.

מר יוניב אם כך המשמעות בשטח תהיה ירידה הדרגתית של כ-300 מ' מהכביש הראשי.

מר ויזל יש למצוא פתרון לנושא הכניסה לבקוע.

מר מ. כהן נחפש פתרון מתאים.

גב' ירדני-גולן בשלב זה ישנו כביש המחבר את נחשון לבקוע. אנשי נחשון מעונינים לסגור אותו. האם ניתן לאלץ את נחשון לאפשר לבקוע להשתמש בכביש זה למרות שהוא נכנס לתחום הקיבוץ?

מר סויסק מציע שהפתרון בנושא הכניסה לבקוע יתואם עם מתכנן המחוז ומהנדס הועדה המקומית.

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

א. בטרם תופקד התכנית בפועל תוגש חוות דעת אקוסטית בנוגע לקירבה הכביש לקיבוץ נחשון ולמושב בקוע.

ב. להיתרו הבניה יצורף נספח לטיפול גופי בשולי הכביש והוא יובא לאישור הועדה המחוזית.

ג. ימצא פתרון, להנחת דעת מהנדסת הועדה המקומית ומתכנן המחוז, לנושא הכניסה למושב בקוע והוא יעוגן בתכנית.

18. תכנית מס' מי/701 - שינוי יעוד למגורים וקביעת הוראות בינוי - מבשרת ירושלים

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 1.7.90:

להביא נספח בינוי לגבי כל ההערות שבפרוטוקולים. תכנית, שטח עזר, כמו כן, נספח התואם את כוונת הבינוי, מיקומי חניות יחסית לחזית גבהים.

כל נושא שנוי היעוד יבדק על ידי מהנס המועצה המקומית מבשרת ציון לצורך האשורים הנדרשים לשם כך. יועלה לדיון חוזר לאחר מילוי התנאים.

התכנית לא נדונה.

19. תכנית מס' מי/320 ח' - שכונה חדשה "בנית" - מבשרת ירושלים שכונה ט' המשך דיון מיום 23.10.90

מר מ. כהן מדווח על מהלך הדיון הקודם ומציין כי בשיבתה שהתקיימה במשרדו בשיתוף אנשי הועדה המקומית והמתכננים גובשו מספר המלצות. בזמנו עלתה הבעיה של הקירבה היחסית בין הבתים. האזור סמוך לשמורת טבע גולה ולכן מומלץ:

א. לבטל את השפ"ץ בצד הצפוני של המגרש, במקומו יקבע קו בינוי של 4 מטר מגבול המגרש והשטח יצורף לשטח מגרש הבניה. המרווח

שיווצר יחולק, לזכר באופן שווה בין המבנים בכל שורה כך שהמרווחים הצדדיים יגדלו. 2 יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להחרת הבניה בכל

שורה יהיה בנות קיר תמך צדדי בצד צפון (בגבול קו הבינוי החדש שנקבע לאחר צירוף השטח הידוק למגרש הבניה). 3. יקבע בהוראות

התכנית כי זכויות הבניה הינן מטריות וסופיות ולא פועל יוצא של אחוזי הבניה בהתאם לאזורי היעוד למגורים במבשרת.

בהתאם לחתך שהוצג המרתף היה גדול מידי (ענה מוצג כי המרתף והמקלט יבנו רק בקדמת הבניה (בחלק הנמוך של המדרון) והבוטל החפירה בצד הגבוה של המגרש (כך שבחתך המקסימלי של כל בנין יהיו רק שתי קומות ובקדמת המגרש שתי קומות מרתף).

מר הוימן הדוידים וחפרו בהתאם לתכנית ולא יהיה אפשר לגבות את זה.

מר מ. כהן בזמנו הציעה מהנדסת הועדה המקומית לתת היתר בשני שלבים: שלב א' היתר להציבה ושלב ב' היתר לבניה הבנין.

גב' ירדני-גולן אפשר להתנות את מתן ההיתר בכך שלא תהיה יציאה ישירה מהמרתף.

מר הוימן מציע להתווסף לקומת המרתף כאל קומת מגורים רגילה.

מר הניסנביץ המיוזמים המצויינים לאורך החתך לא סבירים.

גב' ירדני-גולן מה שמשהנה בתכנית אלה יחידות הדיוור בבנין ולא אחוזי הבניה. במקום בניה טורית מוצעת כאן בניה מבנים דו-משפחתיים. אנהנו בקשנו להגדיל את המרירה. המקום בעל שיפוע חזק והשטח קשה לפיתוח ולכן חשוב שהפרוייקט יהיה בלכדי. ההצעה של מר הוימן מרירה אח זכויות הבניה. לא ניתן להפריד בין בניה ע"י הבלן או ביוזמה פרטית. האזור מיועד למגורים והמיתפים ציידים להיות כפי שנקבע בתכנית המתאר.

מר סניטל הצעתו של מר הוימן נראית כי הגיונית.

מר מ. כהן ימלצה נוספת שאובשה הוא ששטח המרתף בדומה כסג יחידות דיוור לא יעלה על 25 מ"ר + מקלט בשטח של 4-5 מ"ר בדומה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהנאים הבאים:

- א. "כיסל השפ"ץ בצד הצפוני של המגרש ובמקומו יקבע קו בנין של 4 מטר מגבול המגרש והשטח יצורף לשטח מילש הבניה. המרירה שיוצר יחולק באופן שווה בין המבנים בכל שורה כך שגמולותם הגדולות יגדלו.
- ב. יקבע בהוראות התכנית כי הנאי להתרח הבניה בכל שורה יהיה בניה קיר חמך צדדו בצד צפון (בגבול קו הבנין החדש שנקבע כאשר צלוח השטח הידוק לגבול המגרש).
- ג. יקבע בהוראות התכנית כי זכויות הבניה הינן מטריה וסיפיות ולא פוטל יוצא של אחוזי הבניה בהתאם לאזורי היעד למגורים במבשרה.
- ד. המרתף והמקלט יבנו רק בקדמת הבנין (בחלק הנמוך של המדרון) והבוטל החפירה בצד הגבוה של המגרש וכך שבחתך המקסימלי של כל בנין יהיו רק שתי קומות ובקדמת המגרש שתי קומות + מרתף.
- ה. שטח המרתף בדומה, לכל יחידות דיוור, לא יעלה על 25 מ"ר + מקלט בשטח של 4-5 מ"ר בדומה.
- ו. היתר הבניה יוצא בשני שלבים: שלב א' - היתר להציבה שלב ב' - היתר לבניה הבנין.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה לבניה למגורים משיבתה מס' 9
שהתקיימה ביום ה' כז בחשוון תשנ"א (15.11.90)
יו"ר הועדה - א. סויסה

השתתפו:	ע. המרמן	-	מ"מ נציג מ.מ.י.
	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	ש. כהן	-	נציג שר השיכון
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	ז. עמית	-	נציג ולק"ח
	א. קוסיק	-	מהנדס הועדה המקומית מבשרת ציון

נכחו:	ו. ירזני גולן	-	מהנדסת הועדה
	ו. בולר	-	נציגת חברת גדיש
	ג. יניב	-	יועץ סביבתי

נעדרו:	פ. ברויד	-	יועץ מטעם איגוד האדריכלים
	ע. הרמן	-	נציג שר הבטחון
	ת. רווה	-	יועצת משפטית

1. תכנית מס' מי/534 שכונות ה' ו' - מבשרת ציון

מר כהן מציג את עיקרי התכנית ומציין כי התכנית נדונה בוועדה לבניה למגורים בישיבתה מ-2.10.90 והוחלט לדחות את ההחלטה עד לאחר בדיקת נושא הבניה הרוויה במיאום עם יו"ר הוועדה הממונה במבשרת ציון, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מסה יהודה, מ.מ.י. והמתכנן. כמו כן מציין כי התכנית באה לבצע מספר שינויים בתכנית המאושרת מי/534 ואשר הם:

- א. לבצע שינויים בשטחי המגרשים שבטבלת המגרשים לבניה למגורים. (מציין כי ישנה תכנית מדידה לכך אך ישנו הצורך בצירוף נספח שיראה את גבולות המגרשים בצורה מדויקת).
- ב. לשנות את שטח הבניה המירבי ליח"ד באיזור מגורים 2 מ-135מ"ר ל-150מ"ר.
- ג. התרת ביתן חדר מדרגות על גגות שטוחים כאשר בישיבה מ-2.10.90 נטען כי גובה של 2 מ' הוא מועט ויש להגביה לגובה של 2.20.
- ד. שינויים במרווחים הצדדיים באיזור מגורים 1 ו-2 כאשר יש לבדוק אם אין סתירה בין מה שנקבע בהוראות התכנית ובין תקנות שר הפנים בדבר מרווחים מינימליים.
- ה. שינויים בהוראות הבינוי באיזור מגורים 1 בדבר שטח מירבי למוסכים לחניית רכב. מציין כי המועצה יזמה שינוי שאושר זה מכבר בשכונה ד' למבנה למוסן מבונה לשתי מכוניות.
- ו. שינוי בהוראות התכנית בדבר פני קרקע סופיים והבקשה היא שבקומת המסד הגובה הגלוי יהיה בהתאם לשיעור שיפוע הקרקע.
- ז. שינוי בהוראות התכנית בדבר גובה גדרות המגרשים ולקבוע הוראה בדבר בניתם לרוחב עפ"י תכנון מרוכז של מגיש התכנית.
- ח. מציין כי בישיבה מה-2.10.90 הוצגה טענה ע"י מר כהנא כי בהתאם להתחייבות מ.מ.י. במיתחם הנ"ל יש להקצות יח"ד עבור זוגות צעירים שאותה אין התכנית הנ"ל כוללת. כמו כן נטען בדיונים שנתקיימו לאחר מכן לקראת הדיון היום כי בהוראות התכנית בסעיפים 7, ו-10 מספר היח"ד בשטח הבניה המירבי למגרש יהיה כמפורט בטבלת המגרשים למבני מגורים בחשרים. כאשר יחד עם זאת יותר מספר שונה של יח"ד במגרש מהמצוין בטבלה בחשרים באישור הוועדה המקומית. לדבריו זהו סעיף לא הגיוני כיוון שהיה צריך להיות מותנה:
- א. בפחרון מספר מקומות החניה עפ"י התקן.
- ב. הוראה בדבר פחרון בעיות התשתית ובניני ציבור.

גב' בולר נציגת חברת גדיש המיצגת את מבני תעשייה מנהלי הפרוייקט טוענת כי נושא החניה נבדק וישנם פתרונות.

מר כהן מעלה שוב ומדגיש כי יש לאפשר בשלב מתן היתרי בניה הוראה שתאפשר לשנות את מספר היח"ד זהו דבר פרובלמטי. משום שכאשר מגדלים את מספר היח"ד בצורה חופשית עשויים להגיע למצב בו הן התשתית והן בניניה ציבור לא יוכלו לשאת את צפיפות הבינוי.

כמו כן מציין כי סך כל יחידות הדיור בתכנית הנדונה עומד על 640 מ"ר, כאשר גודל יחידה ממוצעת הוא 150מ"ר כשבנוסף ישנו גם מרחף של עד 40מ"ר ליחידה. לפיכך טוען מאחר ולא מגדירים במדויק את שטח המרתפים, הרי שיגזרו זאת מהוראות תכנית מי/250 הווה אומר 20% משטח המגרש. מכאן עובר ומדגיש את ההשלכות לכך ומציין כי מגרש מס' 10 שטחו 6,100מ"ר ומשמעות הדבר היתר לאדריכל לבנות 1,200מ"ר מרתפים. דבר שלדעתו יש למנוע ע"י הגבלת שטח המרתפים. כמו כן טוען כי את גודל יחידת הדיור בשטחי הבניה אין כוונה לשנות וגוזלן ישאר בהתאם להוראות התכנית הנ"ל ואילו את גודל יחידת מחסן מרתף יש לדעתו להגביל באיזור מגורים 3 עד ל-12מ"ר לכל יחידת דיור.

בנוסף ממליץ מר כהן לפרש בהוראות התכנית בסעיף 10א הגדלת זכויות הבניה עד 10% ממספר יחידות הדיור המותרות בכל מגרש.
עובר ומציג שאלה בפני הגב' ירדני-גולן בדבר גודל שטחי המרחפים בשטחי המגורים הצבועים כתום וצהוב.

גב' י. גולן מציינת כי השטח הוא 400 מ².

מר כהן מציון כי ישנו הצורך לעגן סעיפים מתאימים בהוראות התכנית בענין גודל המרחפים המאושר, במסגרת עריכת התכנית.

מר קוטיק טוען כי תוספת 80 יח"ד היא למעשה הגדלה של זכויות הבניה בכ-15% ומציע לעגן זאת בהוראות התכנית באופן הבא: שזכויות הבינוי לא יוגדלו למעלה מ-15% מסך כל יחידות הדיור בתכנית.

מר כהן מביע את אי הסכמתו ועומד על כך כי הגדלת זכויות הבניה תעמוד על כ-10%.

גב' י. גולן מציעה לפרש בהוראות התכנית את המקסימום המותר בכל מגרש.

מר כהן ממליץ להגדיר בהוראות התכנית את מספר יחידות הדיור לזוגות צעירים בכל מגרש כך שמספרם לא יעלה על 80 יח"ד.

גב' י. גולן מבקשת להעלות שאלה בדבר סעיף בהוראות התכנית המאפשר גמישות של מהנדס הועדה המקומית, להחליט על אישור של תכניות שונות מהמוגש בנספח הבינוי, לפיכך שואלת מהי הגמישות הניתנת ואם אכן ניתנת לשם מה הוגש נספח בינוי לאישור?

מר כהן ממליץ כי הקבלן אשר יבנה בהתאם לנספח הבינוי כי אז היתר הבניה ינתן לו ע"י הועדה המקומית ואילו הקבלן אשר יבקש לשנות את נספח הבינוי כי אז היתר הבניה ינתן לו בכפוף לאישור של הועדה המחוזית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. לקבוע בהוראות התכנית את מספר יחידות הדיור שיועדו לזוגות צעירים בכל מגרש ובסה"כ מספרם לא יעלה על 80 יחידות דיור בכל תחום התכנית.
- ב. לקבוע בהוראות התכנית כי שטח המחסן בקומת המרתף באיזור מגורים 3 לכל יחידת דיור לא יעלה על שטח של 12 מ"ר.
- ג. לקבוע בהוראות התכנית סעיף אשר לפיו היתרי בניה החואמים את נספח הבינוי לתכנית מי/534 יהיו באישור הועדה המקומית ואילו שינויים מנספח הבינוי כפי שנקבע בסעיף מספר 10(ב)X בהוראות תכנית מי/534 יהיו כפופים לאישור הועדה המחוזית.

תאריך: כט כסלו תשנ"א
16 דצמבר 1990

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה לבניה למגורים משיבתה מס' 10
שהתקיימה ביום ה' כז בחשוון תשנ"א (15.11.90)
יו"ר הועדה - א. סויסה

		<u>דשחמכ"ו:</u>	
-	יו"ר מועצה איזורית מטה יהודה	ד. דוד	
-	מ"מ נציג מ.מ.י.	ע. המרמן	
-	נציג הועדה המרחבית לתו"ב מטה יהודה	מ. ויזל	
-	מהנדסת הועדה - מטה יהודה	ר. ירדני גולן	
-	מתכנן המחוז	מ. כהן	
-	נציג שר השיכון	ש. כהן	
-	נציג שר התחבורה	מ. נקמן	
-	נציג הולק"ח	ז. עמית	
		<u>נכחו:</u>	
-	יועץ סביבתי	ג. יניב	
-	נציג מ.מ.י.	א. פינצי	
		<u>נעדרו:</u>	
-	יועץ מטעם איגוד האדריכלים	פ. ברוייד	
-	נציג שר הבטחון	ע. הרמן	
-	יועצת משפטית	ה. רוז	

א. תכנית להפקדה

1. תכנית מס' מ/710 מתאר בית זית שינוי לתכנית מס' מ/200 ושינוי לתכנית מפורטת מס' י/35, יג/108

מר כהן מצוין את השתנות אופיו החקלאי של בית זית על פני זמן ואשר כיום נכון יותר להגדירו פרבר עירוני. מצוין נתונים סטטיסטיים אשר לפיהם רק כ-10 משפחות עדיין מתקיימות מחקלאות מתוך 80 הנחלות בישוב. כמו כן מצוין כי התכנית התקפה כיום היא תכנית מס' יג/35 שאושרה בשנת 1951, והתכנית שעל סדר היום באה להסדיר מספר אלמנטים בישוב בכמה מישורים:

א. תוספת של למעלה מ-200 יח"ד בישוב.
ב. להסדיר בעיות תכנוניות כתוצאה מן הטובדה שהתכנית המאושרת אושרה לפני כ-25 שנים.

בנוסף מצוין כי התכנית הנדונה הוכנה ע"י הישוב עצמו בניגוד לתכניות אחרות לישובים במטה יהודה שתוכננו ע"י הסוכנות היהודית.

מצוין את מצב הישוב כיום.
בישוב קיימות 80 נחלות חקלאיות ו-12 מגרשים למקצוענים. התכנית מציעה לבסס מבחינה סטטיסטית את הנחלות ובמחצית שנתגבשה במחוז ירושלים. דהיינו לקבוע לכל נחלה גבולות שטח וזכויות בניה. עפ"י הנוהלים הקיימים כלומר בכל נחלה חקלאית יבולקים להיבנות בית המגורים של בעל הנחלה, יחידת דיור עבור בן משור ויחידת הורים, בשני מבנים עד לשטח של 400 מ"ר. מכאן ניתן להוסיף בשוב 80 יח"ד לבן ממשיך 80 יחידות להורים וכן יחידות קיום נוספות, שחלקן אושרו כבר במהלך השנים האחרונות. כמו כן התכנית מציעה תוספת של 120 מגרשים חדשים במגמה לתת פתרון להרחבת הישוב בהתאם להחלטה שהתקבלה ברשות לתכנון והמאפשרת הגדלה של הישובים החקלאיים ב-200 יח"ד.

לדבריו בבית זית לא קיימת שאלה תכנונית בדבר קיומה של האפשרות להוספת 120 יח"ד ל"בנה ביתך", שכן תוספת המגרשים הללו בבית זית משתלבת במסגרת הישוב הקיים. אך בניגוד לכך קיימת השאלה בדבר אפשרויות הבניה לאור התכנונים הטופוגרפיים, ומאגר השטחים הפנויים לבניה בישוב מר כהן מצוין כי המתכנן התבקש להציג חקר סכמתי של אפשרות הבניה במגרשים החדשים על מנת לבדוק את אופי השכונה המתוכננת. כן מצוין כי מדיון תכנוני עומד עולה כי אכן ניתן להוסיף את ה-120 מגרשים ל"בנה ביתך".

כן מצוין שימושים בלתי חקלאיים אשר יחדו לישוב במהלך השנים האחרונות, כמחסנים בחי למאכל מוסכים וכו'. לדבריו עפ"י דיונים שהתקיימו בהשתתפות ראש המועצה והועדה המקומית עלתה נכונות ליעד שטח קטן למלאכה במגמה להציג את השימושים הללו ואשר בחלקם מהווים מטרד בתוך הישוב.

בנוסף על כך משנה התכנית מספר אלמנטים שנקבעו בתכנית מ/200 שהן מחויבות:

- א. שינוי מיקום בית הכפרות.
- ב. שינוי יעוד שטח הגבעה לשפ"צ מהיעוד לפעילות נופש וספורט.
- ג. מר כהן ממליץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. להשאיר את הדרך האזורית כפי שהיא בתכנית המאושרת ולא לבטלה.
ב. לפרש בהוראות התכנית כי שטח 5 יחידות הדיור לנחלה לא יעלה על 400 מ"ר כולל הכל ויש לבנותם בשני מבנים.
- ג. לבצע הבחנה בין יעוד השטח לדיור מזון - בית אבות ובין ייעוד השטחים הציבוריים המיועדים להפקדה ויירשמו על שם המועצה האזורית מטה יהודה.
- ד. לבטל את האפשרות להקמת אולמות אירועים בשטח שבו קיימות היום בריכה ופעילות נופש וספורט.
- ה. שכן אין זה שייך לקיים שני פעילויות מסוגים הנ"ל בסמיכות מה גם שישנו שטח המיועד למלונאות ובמסגרתו ניתן לשלב את אולם האירועים.
- ה. להקטין באופן משמעותי את זכויות הבניה למלונאות ושעומדים על 70,000 מ"ר כאשר נודע זכויות הבניה יתאם בין מתכנן התכנית ומתכנן המחוז.

ו. לצורך נספח בינוי לאיזור המלאכה שיפרט את הפעילויות העתידיות בו.
ז. לקבוע תקופת חריגה מקסימלית על פי פרק ז' לשימושים החורגים נושא זה ממליץ מר כהן לתאם בין מתכנן התכנית ומתכנן המחוז.
ח. בהתאם לסעיף 6(א), לעגן בהוראות התכנית כי השטח שיועד כאיזור מלאכה מיועד לשרת את התושבים ביישוב.
ט. בהתאם לסעיף 6(א) לחוק הליכי בניה למגורים (הוראת השעה) התש"ן 1990, תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר חוקף התכנית כדלהלן: בתחילת ביצועה של התכנית תחשבונה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר, עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיוור שעפ"י התכנית.
מר כהן ממליץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים דלעיל.

דוד דוד מצדד בדבריו מר כהן ומצוין כי הן הצרכים המקומיים והן הצרכים הלאומיים יצרו עידוד בהגברת פיתוח אתרי בניה ביישובים כדוגמת בית זית. והולידו תכנית בניה בקנה מידה כפי שמוצג בתכנית הנ"ל, אך יחד עם זאת המסרה לפעול בצורה מסודרת מבלי לפגוע בעקרונות "מקודשים" ולא למעלה מ-200 יח"ד. בן מבקש לאשר את התכנית להפקדה כפי שהוצגה על השינויים בה ע"י מר כהן.

מר ש. כהן מבקש לברר בכמה קומות בניה מדובר ושואל האם יבנו לגובה של 4 קומות?

מר כהן משיב כי הבניה היא כך שבחלק מקסימלי אין חפיפה של מעלה מ-2 קומות ובעצם בהתאם להוראות הבניה באזור.

מר ש. כהן מבקש לברר את גודל המגרש המיומלי.

מר כהן 750 מ"ר עפ"י תכנית המתאר המקומית. בן מצוין כי הקרקעות בהם מוסיפים את היח"ד מוכרזות כקרקע חקלאית אך לא לעיבוד חקלאי.

מר נקמן מבקש לברר את רוחב הדרך המסומנת.

מר כהן מצוין כי רוחבה 30 מ"ר עפ"י מי/200 ואין כוונה לשנות זאת.

מר עמית מבקש להדגיש כי אמנם צורכי השעה מאמצים פתרונות מהסוג הנ"ל אך יחד עם זאת מצוין כי יש לעשות זאת בצורה זהירה על מנת למנוע לדוגמה מצב בו תעשין או יזם יבטל נחלה או בעל נחלה ישכור לו מבנה שישמש למלאכה וזאת מבלי שישלם מס השבחה או שיקבל רישיון לעסק. ובעצם יקבל קרקע בחינם במושב. מועד כי עקרונות אינו מסתיוג מהתכנית אך מפרטים לו מספר אלמנטים כדוגמת הנושא הסכני. מצוין כי הקנה מידה של נוספה הבינוי הוא 1:5,000 ולפיכך רוצה לברר האם נוספה הבינוי מחייב והאם על פיו יוצאו היתרי בניה?

מר כהן משיב כי הנוספה היא חלק מהתכנית והוא מחייב.

מר עמית מבקש לברר לגבי האלמנטים הנ"ל - מלונאות, ביה-אבות וחשפיה.

מר כהן משיב ומצוין כי לגבי האלמנטים הנ"ל יש הוראות בתכנית המתאר המקומית החלות על המקום והן מחייבות תכנית בינוי באישור הועדה המחוזית כתנאי להוצאת היתר בניה. ומכאן יהיה הצורך בהכנת נוספה בינוי מפורט שיאושר בוועדה המחוזית.

מר עמית מעלה שאלה שאמנם אינה נוגעת בתכנון אך לדעתו יש לתת את הדעת גם לכך והיא באם לדוגמא אחד מבטלי הנחלות ביישוב מעוניין להקים מסגריה, האם יהיה חובה ישיר בינו לבין מ.מ.י. או חובה משולב בינו לבין האגודה ובין המ.מ.י.

מר כהן מצוין כי לכשהשטח משנה ייעוד ליעוד אחר כלמלונאות נופש או תעשייה

הרי שהיו שובי לבטולה מ.מ.י. ואלו הם הן זה ישר עם המע"ן אשר יכול להיה
תושב בית זית או כל אחרת אשר מושב אחר. כלומר אין הוא חייב להיות תושב
המושב והדבר נכון הן לבית אבות וכן .
מ. עמיה טוען כי מדברי מ' כהן עולה כי מ.מ.י. יכול באופן חוקי להחזיר לכל
אזרח לא תושב הישוב חקמות דבר שקדעמו נוגד את האינטרסים של תושבי המושב
ולדבריו יש לדאוג באופן חוקי שאיזור המלאכה יהיה אך ורק לצורכי המתיישבים
ולענן זאת בהוראות התכנית.

מ. פינגין לדבריו אין צורך לענן זאת בהוראות התוכנית. וטוען כי אם מושב בית
זית יהיה מעוניין בתעשייה מיוחדת ושחוקם לא ע"י תושב בית זית הרי שימליצו
עליו בפני מ.מ.י. אשר תחזיר לו את השטח. לפיכך איננו מבין מדוע צריך
להתנגד לכך.

מ. עמיה טוען כי יש להפסיק את פעילותם של השימושים החורגים בתוך המושב
ולאכל אותם לעבור לשטח שיועד למלאכה. כמו כן טוען כי יש לבקש הכנה חוקנית
מפורטת לשימושים חורגים.

מ. כהן מציין כי זהו ענין היאורטי שיתכן וישנם שימושים חורגים שיש להם
בהתאם לפרק ז' בהוראות התכנית תקופת חריגה מקסימלית ולהוציא אותם.

מ. פינגין מאמץ את דבריו מהעמיה בדבר הימנעות מהחכמת שטחים לאזרחים שאינם
תושבי המושב.

ההצעה להפסיק את התכנית בסגור לתנאים המפורטים להלן:

- א. עדיפות התכנית להפסקה תעשה בהתאם לתנאים המפורטים להלן ותתואם בין מתכנן
המתחז' ומתכנן התכנית.
- ב. יש לפרש בהוראות התכנית כי שטחן של 2 וחידות דיור לנחלה לא יעלה על
4000 מ"ר, ולכל היחיד יהיו שני מבנים במגרש. במגרשים חדשים כל יחיד יש
להגדיר זכויות בנייה מטריות סופיות הכוללות את כל שטחי הבניה שבתחום
משטח הבנין.
- ג. יש לעשות הבחנה בין יעוד השטח לדיור מוגן, לבין יעוד השטח לבנין
צ'כור אחרים המיועדים להפקעה.
- ד. אין לבטל את הדרך האזורית שטל פי חכנית המתאר הארצית לדרום
ישראל, כ"י.
- ה. בשטח שיועד לנופש וספורט, יש לבטל את הקבוע שאפשר לבנות אולס אוניטרים.
היעדר מבנייה ששימוש מעין זה יביא להיות במסגרת השטח שיועד למנוחה.
- ו. יש להפסיק את זכויות הבניה בשטח שיועד למנוחה בתאום עם מתכנן המחוז.
- ז. יש לפקח נספה חלוקה הכוללת קווי בנין לאיזור שיועד למלאכה ולפרט את
השימושים המותרים בו.
- ח. לענן בהוראות התכנית כי השטח שיועד כאזור מלאכה שיועד לשרת את התושבים
בישוב.
- ט. בהתאם לסעיף 8(א) לחוק הדיכוי בניה למגורים (הוראות-השטח) התש"ן-1990,
תמוסך להוראות התכנית הוראה בדבר חוק התוכנית כלהלן:
בתחילת ביצוע של התכנית תחשבה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר, עבור
הקמת 20% מסך כל וחידות דיור שעפ"י התכנית.

תאריך: כ"ט כסלו תשנ"א
18 דצמבר 1990

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לחסיין ולבניה

מדינת ישראל

הרשות הממונית למכירת
דירות, נמ"ד ירושלים

משרד הפנים
בניין המבחן ירושלים

פרוטוקול הישיבה לבחינת מועמדות לכהן כחבר
שירות המבחן ביום ה' כ"ז בתשרי תשנ"א (13.11.90)
יו"ר הישיבה - א. סניסה

השתתפו:	החזיקו		ש"ס וציג מ.מ.י.
מ. סניסה	מ. סניסה	-	מחבר המבחן
ש. כהן	ש. כהן	-	נציג שר השיכון
מ. יקנון	מ. יקנון	-	נציג שר החקלאות
א. שניידר	א. שניידר	-	נציג הולק"ם

נכחו: מ. סניסה יושב ראש

נעדר:	החזיקו		יושב ראש
מ. סניסה	מ. סניסה	-	יושב ראש
ש. כהן	ש. כהן	-	נציג שר הבטחון
מ. יקנון	מ. יקנון	-	מנהל הישיבה
א. שניידר	א. שניידר	-	ראש המועצה ביה שמש
ה. כהן	ה. כהן	-	יועצת משפטית

מרחב תכנון מקומי בית שמש

א. תכנית להפקדה

1. תכנית מס' בש/95 א' פרויקט יפת השמש - בית שמש

מר מ. כהן מציג את עיקרי התוכנית ומציין כי זוהי תוכנית מפורטת ומתיחסת לבניה של 200 יח"ד בשני מחזמים 1 ו-2 עם בינוי עד לגובה של 4 קומות. כמו כן מציין כי אחוזי הבניה נשמרו והם 84%. לדבריו לא צורפו לתכנית כל נספחי הבינוי הדרושים, כלומר חתך מדויק של הבנינים. מר כהן ממליץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. עריכת התוכנית תעשה בהתאם לעקרונות הנהוגים במחוז ירושלים ובתיאום בין לשכת התכנון המחוזית ומתכנן התוכנית.
- ב. יש לקבוע כי בשטחי הבניה לרישוי כלולים כל שטחי הבניה למעט מקלט, מחסן מרפסת גג בלתי מקורה ולפרט במדויק את אחוזי הבניה בכל מגרש.
- ג. יש להשלים את נספחי הבינוי ולצרף חתכים לכל מגרש בניה.
- ד. יש לפרש בהוראות התוכנית כי תקן החניה יהא בהתאם לתקנות שר הפנים.
- ה. בהתאם לסעיף 6 (א) לחוק הליכי בניה למגורים (הוראת-השעה) התש"ן-1990, תווסף להוראות התוכנית הוראה בדבר תוקף התוכנית כדלהלן:
בתחילת ביצוע של התוכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר, עבור הקצו 20% מסך כל יחידות הדיור שטפ"י התוכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים להלן:

- א. עריכת התוכנית תעשה בהתאם לעקרונות הנהוגים במחוז ירושלים ובתיאום בין לשכת התכנון המחוזית ומתכנן התוכנית.
- ב. יש לקבוע כי בשטחי הבניה לרישוי כלולים כל שטחי הבניה למעט מקלט, מחסן מרפסת גג בלתי מקורה ולפרט במדויק את אחוזי הבניה בכל מגרש.
- ג. יש להשלים את נספחי הבינוי ולצרף חתכים לכל מגרש בניה.
- ד. יש לפרש בהוראות התוכנית כי תקן החניה יהא בהתאם לתקנות שר הפנים.
- ה. בהתאם לסעיף 6 (א) לחוק הליכי בניה למגורים (הוראת-השעה) התש"ן-1990, תווסף להוראות התוכנית הוראה בדבר תוקף התוכנית כדלהלן:
בתחילת ביצוע של התוכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר, עבור הקצו 20% מסך כל יחידות הדיור שטפ"י התוכנית.

Handwritten signature

מחלקת שירות

הועדה המחוזית למבחן
דלבגה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מנהל מחוז ירושלים

פני סניגור הועדה לבחינת המבחן נאיש-במה נא
שהתקיימה ביום ה' ב' בתשרי תשנ"א (13.11.90)
ב"ר הועדה נא, סניגור

השטח	10.000	-	מ"מ נציג הנה"י
	10.000	-	מחלקת המבחן
	10.000	-	סניגור ראש העיר י-ם
	10.000	-	נציג שר השיכון
	10.000	-	נציג שר התחבורה
	10.000	-	נציג הולק"ה

2

השטח	10.000	-	מחלקת מהנדס העיר
	10.000	-	מחלקת מהנדס העיר
	10.000	-	מחלקת מהנדס העיר
	10.000	-	מחלקת מהנדס העיר
	10.000	-	יועץ טכני
	10.000	-	מחלקת מהנדס העיר

השטח	10.000	-	יועץ מטעם איגוד האזרחים
	10.000	-	נציג שר הבטחון
	10.000	-	ראש עיריית ירושלים
	10.000	-	יועץ מטעם

א. תכניות להפקדה

1. תכנית מס' 3603 - שינוי יעודי קרקע, מערכת דרכים והוראות בניה צפון ירושלים נפסגת עומד

מ.מ. כהן מציג את עיקרי התכנית ומציין כי היא מתייחסת לשטח האחרון המשמעותי בפסגת זאב שעדיין לא תוכנן ברמת פירוס כזאת. המדובר בחלק הצפוני של המתחם, בפסגת עומד שבו מתוכנן לבנות כ-1600 יחידות דיור. כן מציין כי התכנית במהותה מפורטת (לאחר שתכנית 3144 אשר תוכננה ע"י אותו מתכנן שתכנן את כל פיסגת זאב כבר קבעה למעשה את יעוד השטח למגורים, את צפיפות הבינוי ואת מערכת הדרכים העורקית). לדבריו התכנית באה להציע בינוי במתכונת ובקנה מידה של הבניה הקיימת עד כה בפיסגת זאב, כלומר בנינים שמספר הקומות המירבי לא עולה על 4 קומות, הבנינים קטנים כשמספר יחידות הדיור בכל בנין נע בין 6 ל-9 יחידות דיור, מרקם עירוני ברור ומוגדר כשהבתים בנויים לאורך רחובות. כן החניה ברוב המקרים היא במתכונת החניה הנהוגה בפיסגת זאב. מציין כי התכנית כפי שהגיעה לוועדה אינה ברמת פירוס מספקת אך טוען כי זה מכבר גובשה הסכמה בין משרד השיכון, עיריית ירושלים ומתכנן המחוז בדבר המתכונת להפקדת התכנית, אשר היא במתכונת התכניות שהופקדו בפיסגת זאב כדי לאפשר מעבר ברור ומהיר משלב זה לשלב היתרי הבניה. בנוסף על כך מציין כי צפיפות הבינוי קטנה יחסית שכן ישנם שני מתחמים "בנה ביתך" האחת - בחלק הצפוני והשניה - בשוליים המזרחיים של השכונה.

כמו כן מציג שאלה תכנוניות שהתעוררה במהלך הדיונים המוקדמים עם המתכנן בכל הנוגע לאישור בניה של לגנות רעפים. כאשר הנימוק התכנוני לכך היה שהטיפול בחזית החמישית חשוב לא פחות מהחזיתות האחרות וכי גגות רעפים נותנים תשובה נכונה לחזית החמישית.

טוען כי נתקבל סיכום אשר הוא המתכנן יגיש תוכנית בה יצויין באופן ברור היכן ניתן לבנות גגות רעפים והיכן יש לבנות גגות שטוחים.

כמו כן מציין כי ומה הפירוש של התכנית אינה מספקת אך בתיאום עם המתכנן התכנית גובשה הסכמה כי יוגשו מסמכי התכנית לרבות הוראות התכנית ונספחי התכנית ברמת הפירוט ובמתכונת התכניות המפורטות של פיסגת זאב בדומה לדוגמא לתכנית מס' 3333.

לדבריו התכנית כוללת מגוש אחד בו יבנה מעון לעולים בדומה לבית קנדה בחלפיות מזרח דבר שהוא מקובל ומומלץ ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן ישנן הערות טכניות המקובלות על המתכנן, על משרד השיכון ועיריית ירושלים. ממליץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. עריכת התכנית להפקדה לרבות המסמכים הדרושים להפקדה יערכו במתכונת התכניות המפורטות בפיסגת זאב ויתואמו להנחת דעת מתכנן המחוז, עיריית ירושלים ומשרד השיכון.

ב. בהתאם לסעיף 6(א) לחוק הליכי בניה למגורים (הוראת השעה) התש"ן-1990 תתווסף להוראות התכנית הוראה בדבר חוקף התכנית כדלהלן:

כתחילת ביצוע של התכנית תחשבונה עבודות הפיתוח לרבות עבודות שפר, עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעפ"י התכנית ו-20% מסך כל בניני הציבור שעפ"י התכנית.

ג. לפרש בהוראות התכנית כי תנאי לאכלוס הדירות שבתחום התכנית הוא השלמה ותפעול של מערכת הביוב הכוללת לרבות מתקני הסיהור.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים להלן:

א. הוראות התכנית, נספחי הבינוי והפיתוח וכל שאר מסמכי התכנית יערכו ברמת הדיוק ובמתכונת התכניות המפורטות האחרות בפסגת זאב. כגון תכנית מס' 3333.

ב. לקבוע בהוראות התכנית כי בשטחים שיועזו לבנית "בנה-ביתך" תנאי להתרת הבניה הוא אישור חכירה ופיקוח.

ג. יצורף לתכנית נספח אשר יפרט את המבנים שבהם תהא חובת בניה עם 44 דעפים.
ד. לפרש בהוראות התכנית כי תנאי לאכלוס הדירות שבמחוס התכנית הוא השלמה ותפעול של מערכת הביוב הכוללנית לרבות מתקני הסיהור.
ה. בהתאם לסעיף 6(א) לחוק הליכי בניה למגורים (הוראת השעה) התש"ן-1990 תתוסף להוראות התכנית הוראה בדבר תוקף התכנית כדלהלן: כתחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר, עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעפ"י התכנית ו-20% מסך כל בנייני הציבור שעפ"י התכנית.

2. תכנית מס' 3419 - גן טכנולוגי מנחת שינוי תכנית מתאר מקומית

נר. מ. כהן מציג את עיקרי התכנית.

הוחלט: בהחלטת ליוון שהתקיים בוועדה המחוזית ביום 17.7.90, להפקיד את התכנית ולהמשיך את ההליכים במסגרת הוועדה לבניה ולמגורים.

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

נר. מ. כהן מציג את עיקרי התכנית.

הוחלט:

- א. במקום סעיף 2(א) יש לפרש, כי בכל מגרש ייקבעו קווי בנין ויפרטו את מספר המבנים בכל מגרש, כך שבפועל שטח מגרש מירבי למבנה לא יעלה על 15 דונם.
- ב. אחוזי הבניה המינימליים בשטח המיועד למוסד - בית אבות לא יעלה על 200% משטח המגרש נטו ומס' הקומות המירבית לא יעלה על 8 קומות.
- ג. לבטל את סעיף ה' - להחלטת הוועדה לאור בדיקה שנעשתה עם המתכנן ומחלקת מהנדס העיר ירושלים כי הדבר כרוך בעיכוב ניכר בהליכי אישורה של התכנית.
- ד. לתקן את מערך הדרכים, בהתאם להנחיות שניתנו ע"י מנהל אגף הדרכים בעיריית ירושלים.

תאריך: כו כסלו תשנ"א
13 דצמבר 1990

אליהו סויסה
יו"ר הוועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

השטח הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פוזמקול ליושבי בוועדת משנה להיתרי
בניה ביישובתה מס 13 שהתקיימה ביום ג' כ"ה
בחשוון תשנ"א (13.11.90)
יו"ר הועדה א. סריסה

מנהל המחוז
נציג עיריית ירושלים

השטח הפנים
מ. כהן
ד. קפמן

נציג שר המשפטים
מנהל אגף הרישוי
לשכת תכנון מחוזית
לשכת תכנון מחוזית
לשכת תכנון מחוזית
לשכת תכנון מחוזית
לשכת תכנון מחוזית
מזכירת ועדת משנה מחוזית

נכחו:
מ. ורדה
ג. ברנדס
י. בן יעקב
ד. בן ישראל
מ. חפץ
ל. קורמן כ"ץ
י. גרפמן
א. מועלס

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.8.90:
להמליץ למחוזית לאשר, לאחר חיקון התכנית ע"י סגירת המפתח בצד דרום מערב.

מר כהן מציג את הבקשה. מגרש הנמצא באוס טובה. הבקשה היא לתוספת בבנין קיים החורג מקווי בנין שהעירייה קבעה. העירייה החליטה לאשר בכפוף לכן שהקיר הדרום מערבי יסגור.
מר כהן ממליץ לאשר בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

יב - 3848 - נזירות סנט ג'וזף - התקנת גג רעפים - גוש 65 חלקה 5 רח' הנביאים (תיק בנ/90/666)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 9.9.90
להמליץ למחוזית לאשר את הבקשה.

כהן מציגן שהבקשה היא לבניית רעפים. המניעים לבקשה הם מחן פתרון לבעיות וטיבות הבנין הקיים.
הנשיא ודוק ע"י מר דוד סיוס ואין התייחס לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

יב - 10849 - בכו דות - שינויים בהיתר - טין כרס (תיק בנ/88/314.1) מב"ע 2610

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 9.9.90
להמליץ למחוזית לאשר את הבקשה בתנאים:

- א. מידות כל הוראות מב"ע 2610 סעיף 7/ב (חומר הבניה) 7 יב (מסחר לקולטי ענש) 7 יב (פחחי המבנה).
- ב. לא יותר זיפות הרג והוא יוגף או יחופה בלוחות אבן או חומר אחר, להלן התנאים:
 1. אישור המקלט ע"י הר"א.
 2. אישור החניה ע"י אגף התנועה.
 3. תשלום מיסל ביוב.
 4. תשלום למכון התקנים עבור בדיקת בטונים.
 5. חישוב סמטי והצהרת מהנדס.
 6. אישור מיקוט מחקן אשפה ע"י המחלקה לתברואה.
 7. תכנית פיתוח 1:100.
 8. תכנית אגף הדרכים.

מר כהן מציג את הבקשה. במאי 89 ניתן היתר לתוספת בניה לבנין בן 2 קומות. כעת מבקשים תוספת בניה בסמוך למבנה הקיים במקום על המבנה הקיים כמאושר. שינוי ההיתר אושר ע"י הועדה המקומית.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

יב - 11075 - אגד מפעלי וחוות - מסוף אוטובוסים זמני - גוש 429 נחל ופאים 4 דו"ס (תיק בנ/90/571) מב"ע 3316

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 9.9.90:

- להמליץ למחוזייה לאשר בתנאים הבאים:
- א. שימושים המותרים במקום הנס אלה הדרושים - לתפעול של מסוף אוטובוסים עירוני למטת מחקרים הנדרשים לסיפול ותחזוק באוטובוסים.
 - ב. תנאי לקבלת רשיון למסוף הוא סלילה בטון של הדרך החדשה ברוחב הנדרש לתפעול במסוף.
 - ג. תנאי מוקדם הוא תיאום עם אגף העתיקות.
 - ד. תנאי להחרת עבודה בשטח הוא הבטחת ביצוע התנאים המפורטים להלן:

1. תכנון אזורי החניה יעשה תוך הקפדה על יצירת איזור גיבון מפרידים בין שורות האוטובוסים.
2. בשטח שמסביב לחניון יעשה גיבון אקסטנסיבי ויקבעו אזורים לגיבון נוספת ונהשקה.
3. את מדרונות כביש הגישה יש להחליק ולהניח כמויות אדמה אשר יאפשרו גיבון. יש לקבל אישור אגף הגיבון על תכנית הפיתוח.

ה. אישור אגף ההתנועה על התנועה.

- ו. היסל השבועה.
- ז. תחן כתב והמליבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה לובי ביצוע כל עבודות החשמה ש"י בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם להוראות התכנית ט"ז 12.

כהן ציון שהבקשה כפי שהוגשה לא עומדת בקריטריונים המקובלים של בקשה להיתר מביע לדחות את הדיון עד שיגישו המסמכים הדרושים כדי שניתן יהיה לבחון את הבקשה.

הוחלט: לדחות את הדיון בבקשה להיתר עד לאחר שיו*שו ומסמכים נוספים הכוללים תחכי אזור ורוחב ופרוט היקף עבודות העפר באתר.

5. יב - 11080 - החברה לפיתוח מזרח ירושלים - ריצוף רחוב - שער יפו (תיק 90/620/ב)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.9.90:

לאשר את הבקשה בתנאים:

א. אישור אגף הדרכים

ב. אישור אגף התנועה

ג. אישור המחלקה לסיפול פני השטח

ד. אישור אגף העתיקות.

מ. כהן מביע את הבקשה. הבקשה היא לריצוף וריהוט רחבה ושיפוע חזיתות בין שער יפו לבין הקישלה. לאחר בדיקתו של מ. בן יעקב התעוררה בעיה נאחר מבקשים לבנות מערכת ספסלי ישיבה מול רחוב דוד.

גדי ברנדט אפשר להתוות את האישור בכך שידאגו למעבר לכלי רכב.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לכך שתעשה בדיקה לגבי מיקום הספסלים ברחבת הכניסה לרחוב דוד.

6. יב - 780/ - אהרון חביב - הריסה ובניית בנין חדש - תלחה (תיק 79/559/ב)

מ. כהן ציון שהבקשה היא לבניית בנין חדש בשטח שיעודד עפ"י תכנית מס 62 שנתורה טבע, ואילו על פי תכנית 3718 שעדיין לא הופקדה מיועד השטח לבניה. עפ"י החלטת הועדה המחוזית בישיבתה מיום 29.11.88 "להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית לבדיקת יעון השטח ואפשרויות הבניה בו"

מר כהן מקריא את מכתבו של מר ג. ברנדס מיום 14.3.89: "למזל פייננסי שבהחלטה
לעיל בדקתי את המצב התכנוני, יעוד השטח היום היא שמורת טבע.
תכנית מס' 3718 העומדת לפני הפקודה נמצאת ליישון לאזור מגורים (כפר) הבקשה
להיתר תואמת את עקרונות תכנית 3718 הנ"ל".

הוחלט: לא לאשר את הבקשה להיתר ותוסר סמכות מאחר ויעוד השטח על פי
התכנית החלה הוא שטח ציבורי פתוח.

7. יב - 11115 - וולונטרי נחשה - חידוש החלטה לבניית בנין חדש - גוש 63
חלקה 170 - 10' חצי המעגל - שכונת מאה שערים (תיק 87/656/ב)

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 29.8.90:
לאשר את הבקשה בהתאם לתנאים המפורטים בהחלטת הועדה מיום 28.12.87.
א.ב.1.א.

מר כהן מציג את הבקשה. מבקשים אשור להקמת בנין חדש בן 3 קומות ומרתף חוף
הריסת הבנין הקיים. מוצעות מרפסות ברוחב של 1 מטר מעל המדרכה בצד המזרחי.
מר כהן ממליץ לאשר את הבקשה למעט בניית המרפסות.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית למעט המרפסות ברוחב
1.0 מטר מעל הדרך הציבורית במזרח המזרחית.

יב - 11131 - חברת די.סי.אס - בנין חדש - דיור חוגן לקשיש גוש 52 -
חלקה 2 - וח' 4' ציבה ויצחק שכ' גילה (תיק 90/637/ב)

רשות השיכון החליטה בישיבתה מיום 23.9.90:
להמליץ למחוזית להעביר בהתאם להחלטת הועדה.

מר כהן מציג את הבקשה. מבקשים הקמת בנין חדש בן 18 קומות מעל קומת מחף.
מעל הקומה העליונה מוצע חדר מכונות ומעליו מעקה בגובה של 2.4 מטר. הבנין
המוצע ייעוד לדיור חוגן לקשיש.

מחשוררות מס' כשירות לרבי הבקשה. כשית חניה. בבקשה מוצעים 18 מקומות חניה
בלבד בעוד שבחוקון ואחר שיש צורך ב-80 מקומות חניה לפחות. כמו כן יש חריגה
בגובה וסמיה באחוזי הבניה. אחוזי הבניה לא כוללים מספר אלמנטים ויש לכלול
בשטח הבניה לרבות מרפסות ובטה"כ כ-600 מ' נוספים. בדו"ח של העירייה ישנה
התייחסות למעקות בלבד.

מר כהן ממליץ לזכות את הדיון עד לבדיקה נוספת של הבקשה להיתר.

הוחלט: לדחות את הדיון עד לאחר שתערך בדיקה נוספת ע"י הלשכה ונציג
מסעם אנף הרישוי בעירייה לענין היקף שטחי הבניה המבוקשים.

יב - 11114 - גבו חליל אחמד אל זראשי - חידוש היתר בניה - גוש 1 חלקה
56 - כפר עמק (תיק 84/884.2/ב)

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 10.9.90:
להמליץ בפני הועדה המחוזית על הבקשה לחידוש היתר בניה מס' 2645 מיום
26.1.89 שפג תוקפו בתאריך 26.1.90 ולקבוע תנאים לפי סעיף 7/8 מקומר
בגין גודלו של המגווש.

מר כהן מציג את הבקשה. בקשה לחזש היתר בכפר עקב מגרש גדול בשטח של כ-2.5
דונם. הועדה המקומית אישרה את הבקשה לחידוש היתר אך הועדה המחוזית לא
אישרה מאחר והתוכנית לא עומדת בתנאים לפי סעיף 78. נערך ביקור בשטח והבנין
היום קיים.

מר סניסה יתכן ולא ידע שצריך לחזש את ההתר.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בתנאי שלבנין כפי שנבנה יוקצה מגרש עפ"י הפרופורציה המותרת לבניה באזור.

10. יב - 11106 - עמותת בני עקיבא - בנין חדש - מועדון נוער גוש 724 - רח' דרך המורש - רמות (תיק בנ/90/668)

נשות הנישוי החליטה בשיבתה מיום 2.9.90:
להמליץ למחוזית לאשר את הבקשה בתנאים:
א. יפורטו בתכנית השמושים המבוקשים בבנין.
ב. תסומן דרך הגישה אל הבנין (להולכי רגל)
להלן התנאים:

1. אישור המקלט ע"י הג"א
2. חשלוס היסל השבחה.
3. חשלוס אגרת מים
4. חשלוס היסל ביוב
5. אישור מכבי אש.
6. חשלוס למכון הנקנים טבול בזיקה בטונים
7. חישולב סטטי והנחה נהגוס
8. אישור נקוט מחקן אשפה ע"י הנחלקה לתברואה
9. אישור הסידורים לנכים ע"י אגרון הגג עם הנכים
10. חכירה פנימה 1:100
11. אישור אגף הדרכים
12. חשלוס אגרון פנימי פסולת חפירה

מר כהן מצין שבשנת 1984 הועדה המחוזית אישרה את חוכניה מס' 3233. החכנית הקנתה את השטח לשני יעודים: ספורט ונופש (בתשרים צבוע בירוק) ובניני ציבור (בתשרים צבוע חום). בסעיף 8 במוקדון חכניה 3233 נאמנו: "השטח הנבנוס בתשרים בצבע חום מותרט בקו חום כזה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור. על שטח זה יוקם מועדון נוער באשור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית" הבקשה היא להקמת מועדון נוער אשר חורג בצורה רצינית מהמבנים הסמוכים לו. מיקום המועדון סמוך לשכונת בנה ביתך בומות. נפחו של המבנה כפי שמבקשים גדול פי 2 לערך מנפח הבניה באזורים הסמוכים לו. החזית הדרומית של הבנין היא המשמטותית כיוון שהיא הפונה לבניני המגורים. מרחק של 5-7 מ מהבתים הסמוכים. לדעת מר כהן במידה ונאשר את החוכניה במתכונת הנוכחית יגרס טוול לבטלי הדירות הסמוכות. הבנין כולל חדריט ואולמות ללא פרוט הפונקציות. מועדון הנוער המבוקש לא טומן בקו"ח של וואטונלי הנוער בירושלים.

ברנדס יש כטיה עם התב"ע. יש הצמזה של המבנים לחחוס הביוני. המגרש מוקצה לספורט ויחכן גם מסד נשטחי ספורט.

מר כהן עפ"י החוכנית היום מועלמית ממגרשי הספורט. לא ידוע מה יהיה הקשר התפקודי בין מועדון הנוער למגרשי הספורט.

מר ברנדס הביקורת היא לריסמייה אין את מירב האינפורמציה לגבי תפקוד הבנין ולא ברור מה הזיקה בין מועדון בני עקיבא לבין פעילות שכונתית. ניצול המגרש יחסית לקרקע הוא גבוה יחסית לסביבה.

מר כהן בשטח שיעודו בנין ציבורי גוזרים את מגבלות הבניה ממגבלות הבניה בסביבה, כלומר באזור המגורים הסמוך.

הוחלט: א. לדחות את הבקשה להיתר במתכונת המוצעת.
ב. במידה ותוגש בקשה שונה אשר תחשב בהערות שהועלו בעת הדיון

תשוב הועדה ותדון שבית.

11. יב - 11111 - החלטת הדפוס - הכנת סרסות קבורה - הר המנוחות (תיק
בנ/686/90)

הנשיא הנשיא החליטה בשיבתה מיום 9.9.90:
להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה.

מר כהן מציין שהבקשה היא להכנת סרסות קבורה בקומות בהר המנוחות בגבעת
שאול. ישנה בעיה שבתוך באחו לא מתאיים. מתעוררת בעיה נוספת, הר המנוחות
נמצא מתל כביש ירושלים-חיפה ובניהו הסרסות תכלוס לעין.

מר ספמן יתכן ואפשר להגיע להסכם לבנות באחו אחר הרגיש פחות מבחינה נוספית.

מר בונדט לועזי אין זה משנה באופן מהותי את הדברים מבחינה ארכיטקטורית.
המראה הסופי שיתקבל מביצוע זה יהיה טוב. אך ניתן לבדוק זאת ונשיא באחו לא
רגיש.

מר כהן מסביר כי מדובר בשטח של 920 מ"ר ומספר הקברים המתוכנן הוא כ-700.

הוחלט: א. לדחות את הדיון עד לברור אפשרות לאתר מקום אחר הרגיש פחות
מבחינה נוספית.

ב. הועדה תשוב ותדון בבקשה להיתר במידה ויוגשו תכניות אשר בהן
יבוקו ההשלכות הנוספיות של התכנית באחו והנושא.

12. יב-193 - ניו יורק סיטיס - שינוי יטון - גוש 37 - חלקה 51 (לא רשום)
- רח' רבי עקיבא (תיק בנ/600/89)
דיון חוזר

מר כהן מציין כי הבקשה לשינוי היטון נדונה בוועדה המחוזית ב-14.3.90 והוחלט
לדחות את הבקשה הראשית והנאית עפ"י סעיף 78 איננו מתיריים שימוש חורג עד
למועד הפקדון תוכנית 3937. בנוסף 1990 נתקבל מכתב מהעירייה בו הם ממליצים
לאפשר שימוש חורג בזירה. לא נמסר לפנינו שיש לפרוט "שימוש חורג" הפונה קנה
את הדירה ברח' רבי עקיבא. באפריל 89 החלה על האזור תוכנית מס 3137
שהכילה על סעיף 22 לאיזור.

מר כהן מציין שהשימוש המבוקש למשכן במקום מתאים למדיניות של עידוד בניית
משורים כמו כן הטיעון והתוכנית האלה נאליץ כאשר בכפוף לכן שישנו התואים
על פי סעיף 78 שנקבעו ע"י הוועדה המחוזית בשיבתה מיום 7.2.89 בתיק
תוכנית 3937.

הוחלט: לאשר את השימוש החוזר בהתאם להמלצת הועדה המקומית, אישור זה
מותנה בשינוי התנאים על פי סעיף 78 שנקבעו ע"י הוועדה המחוזית
בשיבתה מיום 7.2.89 בתיק תוכנית 3937.

13. יב - 10861 - ראשון אונתו חליל - תוספת קומה - שכ' ראוי קדום חיק
בנ/21/87
דיון חוזר

מר כהן מציין שהבקשה להיתר בראוי קדום נדונה בספטמבר 89. הועדה המחוזית
החליטה לדחות את הבקשה נמסר נאיה ונאיתו את תוכנית מס 2668.

מר סויסה בוקר שניתן את הבקשה בצורה קפדנית. צוות הפיקוח היה בשטח והביא
המלצה לאשר את הבקשה מאחר ואין פגיעה ארכיטקטורית. ממליץ לאשר את הבקשה.

הוחלט: לנשו את הבקשה להיתר בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

פרוטוקול חקירה - מסה יהודה

14. יב - 110/7 - קרן קיימת לישראל - זה חכם מטבח נס הרים מחנה כוער - נס
הרים (87/113/ב)

הועדה המקומית למטה יהודה החליטה ביום 27.5.90
להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר את הבקשה ובתנאים הבאים:
חניית המכונית תהיה לשימוש המכלה. אישור הג"א.
הצהרת מהנדס חשבון מסמי: אישור משרד הבריאות אישור כיבוי האש.

מר כהן מבין את הבקשה. במסגרת יהודה. נס הרים בשטח יער מבקשים הרחבת מטבח
קיים. עפ"י תוכנית מל 2007 באזור שיעודו יער. לא כלול מטבח בשימת מחקרים
מותרים או עפ"י סעיף 56 אפילו לאישור כלישה הועדה המחוזית.
מר כהן ממליץ לאשר את הבקשה.

בנוסף לאשר את הבקשה לוינו בהנאם להמלצת הועדה המקומית.

תאריך: יא כסלו תשנ"א
28 נובמבר 90

אליהו סולסקי
יו"ר הועדה המחוזית
לחב"ו ולבי"ח

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת משנה לעררים ביושבתה
מט' 13 שהתקיימה ביום ג' כ"ה בחשוון תשנ"א (13.11.90)
יו"ר הועדה א. סויסה

מתכנן המחוז
נציגה של המשפטים
מ"מ נציג טיריית ירושלים
נציג טיריית ירושלים

מ. כהן
ח. דורגה
ש. זוננפלד
ש. זרעי

נכחו:

נציג טיריית ירושלים
מנהל אגף הרישוי
נציג טיריית ירושלים
לשכת תכנון מחוזית
לשכת תכנון מחוזית
לשכת תכנון מחוזית
לשכת תכנון מחוזית
לשכת תכנון מחוזית
מזכירת ועדת משנה מחוזית

י. בן פורת
ג. ברנדס
ד. קפמן
י. בן יעקב
ג. בן ישראל
ס. חפץ
ל. קינמון ביק
י. צרפתי
א. מועלם

השתתפו:

1. יב - 11016 - ערך שפירוט ס"פ נאמן נ של החלטת ועדת משנה המקומית מיום 18.4.90 בגין בקשתו לתוספת בניה גוש 25 חלקה 170 - רח' בן לברט שכונת רחביה (תיק בנ/89/928) הצדדים הוזמנו לשעה 11:20

החלטת הועדה המקומית בשיבתה מיום 18.4.90: לקבל את ההתנגדויות ולדחות את הבקשה על הסף. אישור הבקשה יהיה בלתי נה סטיה ויכרח בגין קיומה של זירה שני חדרים בקומת הקרקע הממומנת בלכניה ההרשעה במחסנים והמשמשת למגורים.

סר כהן מציג את הבקשה. ברה בן לברט - שש רחביה מבקשים להוסיף שתי קומות מעל בגין קיים בן שלוש קומות בנוסף מוצע בקומת הקרקע התחתונה מקלט וכן מוצעה מעלית.

הועדה המקומית פירטמה לפי סעיף 149 את הקלות הבאות:

1. פגיעה בקו בגין קומי בשטור של 1.5 מ' בהתאם לבגין הקיים.
2. פגיעה בקו בגין צדדי מערב בשטור של 1 מ' עבור בניה מקלט.
3. פגיעה בקו בגין אחודי בשטור של 30 ס"מ עבור בניה מעלית.
4. תוספת קומת המשיית מעל 4 קומות המותרות והגבהת הבגין בשטור של 3.5 מ' מעל המות.
5. הקלה בשטור של 5% עבור בניה מעלית ועוד 1.4% במסגרת סטיה בלתי ניכרת.

לאחר הפרטים התקבלו מספר מכתבי התנגדות. הועדה המקומית החליטה לקבל את ההתנגדויות ולדחות את הבקשה על הסף, מאחר והחלק המסומן במחסנים משמש בפועל לדירה. הוגש ערר ע"י המבקשים בשל החלטה זו של הועדה המקומית. בפני הועדה הופיעו נציג הועדה המקומית מר ג. ברנדס, מר א. וילנר מייצג את פרופ' וורמן גב' בן שבמאי, מר קניג, מר שטרן, גב' איתן. בהעדרם של המערערים הקריא היו"ר את כתב הערר.

מר ברנדס לאתר שמיעת הערר הסתמך לוטדה המקומית כי יש פגם בבקשה כפי שהוגשה והפגם נעוץ בכך ששטח בקומת קרקע שסומן בלכניה במחסנים נמסר לבגין כי הוא משמש בפועל כדירת מגורים.

בין אם הסענה הזאת נכונה ובין אם הסענה אינה נכונה, הרי ששפק אם ניתן לראות בכלל, מבחינת תוכנית המיתאר של ירושלים את השטח כשטח של מחסנים כיוון שהוא נראה לא עומד בדרישות בסיסיות של תוכנית המיתאר לגבי היקפו שטח שניתן לנקות אותו משמחי הבניה ולראות אותו כמחסן. מאחר והגובה שלו הוא לא הגובה הממאזם למגורים ולכן תוכנית המיתאר כמחסן. והשטח נמצא מעל פני הקרקע. בבקשה ישנו פגם יסודי שמביא לכך שאחוזי הבניה שהתבקשו הם מעל לאחוזי הבניה המותרים. הבקשה מורחגת אתריו להחלים של סטיה ניכרת. יש להוסיף ולציין ששטח שסומן בהוראות של תוכנית המיתאר או במסגרת שניתן לאשר אותה בתחום הסטיה הבכתי ניכרת. המחסן נמצא ברצף אחד עם קומת מגורים בקומת הקרקע ולא מדרגות ולכן הסבירות היא שהוא באותו גובה.

מר א. וילנר (מייצג את פרופ' וורמן). המבקשים מעוניינים להשתמש בחדר ההסקה (שאינו מצויין בתוכנית ככזה) כחדר המעבר או הכניסה למעלית, כתוצאה מכך יהיה חדר ההסקה ויפגע במחסן של פרופ' וורמן הצמוד לחדר ההסקה. מיקום הפיר של המעלית הוא בתחום חדר מרפסת השיוכים לדירה של פרופ' וורמן. בניה המעלית בשטח המרפסת תפריע לפרטיות. כמו כן בניה המעלית בתחום זה תגרום לרעש בכל שעות היום והלילה ותפריע את המנוחה.

גב' בן שבמאי אני מייצגת את גב' נס גס כן. הבניה כפי שמתבקשת תפריע לפרטיות שלנו. והבניה לא מתאימה לבניה הקיימת ברחביה. לגבי גב' נס היא מתגוררת במעון מרתף והבניה תפגע באור שמגיע אליה והמרחק בין החלונות יהיה קטן מאוד.

מר קניג אני יד בהחלט מסודרת 23. אנו מפתחים על הקביעה שהשטח שהיכרז בבקשה כמחסן אינו מחסן והוצאה הוכחה שזהו מקום מגורים. כמו כן הוספה הוצאה נוספת באזור ובאור.

מר שטרן אני ממסר לסטנדרט של מר וילנר כיוון שאנו נמצאים באותו מפלס. אנחנו בעלי הדירה שיש חילוקי דעות עליה ושומר שלום מגדיר אותה כמחסן. מאז ומתמיד גרו בדירה זו, יש בידי חוזי שכירות של הבעלים הראשונים וכמה דיירים התחלפו בדירה. היום גם כן גרים בדירה. יש חוזי שכירות של הראשונים, יש בדירה סידור לבוב, חדרי שינויים. אנחנו בעלי הדירה, דיירים מוגנים. אנחנו קיבלנו קבלות ממר דוד שלום, שילמנו את שכר הדירה לפי חוק הוגנת הדיור כתנאי שכירות עבור שתי דירות ברח' בן לבדט 6. אני רואה את זה בדבר תמורה ביותר שהדירה הפכה לפחם להגדרה של מחסן.

גב' מ. איתן אני מעוניינת לחזק את דברי שטרן בקשר לדירת שני חדרים. אנו לקחנו את הדירה כדירה בדמי מפתח עבור הבנות שלנו בדירת מגורים. הדירה הזו היא דירת מגורים לכל דבר. אני זיירה מוגנת והוא מכר אותי למישהו אחר. הוספת קומות מורידה מערך הדירה וכמו כן תהיה פגיעה ארכיטקטונית. נוסף לכך יש בעיה של חניה במקום והוספת המקום תחמיר את הבעיה. הצדדים יבאו.

מר מ. כהן לדעתי לגבי המעלות הסטנדרט שלהם מוצדקות. בונה מעלית לשני הקומות העליונות על חשבון בעלי נכסים בקומות תחתונות וזה לא מוצדק. מר ממליץ לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מנימוקי הועדה המקומית ומהנימוקים שהעלינו.

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מנימוקי הועדה המקומית מאחר והבקשה מהווה סטייה ניכרת. הועדה סבורה כי מילוי זכויות הבניה המאושרות מחאפשרות על ידי תוספת קומה אחת מעל למספר הקומות הקיים.

2. יב - 11058 - ערר [REDACTED] על החלטת ועדת משנה מקומית מיום 26.3.90 בגין בקשתו לבנות מרפסת לבנין מגורים - גוש 590 - רח' בובליק גדליה 9 רמות (תיק בנ/89/500)
הצדדים הוזמנו לשעה 11:40

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 26.3.90:

א. לקבל את ההתנגדות בחלקן ולדחות את הבקשה להבליטת המרפסת שבהמשך לחדר המגורים בהיותה מוצעת מעל למבנה של מיכלי הסולר והגישה למיכלים אלה עשויה להיפגע. כמו כן המרפסת תהיה בבחינת מפגע בטיחותי לדיירים אחרים בבנין.

ב. לאשר את הבקשה לבנות מדרגות היציאה (מחדר השינה) לשטח הגינה ובתנאים הבאים:

1. מהלך המדרגות יצופה באבן ללא חלקי בטון חשופים.
2. לפני הוצאת הרשיון יש להגיש חישוב סטטי והצהרת מהנדס אישור מכון התקנים.

מר כהן מציג את הבקשה. בשכונת רמות מבקשים בניית מרפסת בעומק של 1.5 מ' וכן יציאה לגינה מחדר שינה ובניית מדרגות. הועדה המקומית החליטה לדחות את הבקשה להבליטת מרפסת ולאשר את הבקשה ליציאה לגינה מחדר השינה. בפני הועדה הופיעו: נציג הועדה המקומית מר ג. ברנדס והעורר [REDACTED]

מר [REDACTED] אנו ביקשנו שתי בקשות להיתר. האחת מרפסת שהיציאה אליה מהסלון והשניה יציאה לגינה מחדר שינה. לבניית המרפסת לא היו מתנגדים אך לגבי הבקשה ליציאה לגינה היו מתנגדים. כאשר הבקשות הגיעו לוועדה המקומית הבקשה שלה היו התנגדויות, דהיינו יציאה לגינה אושרה ואילו את בניית המרפסת לא אישרו. הור שני נימוקים לדחות הבקשה לבניית מרפסת. האחד מיכלי הסולר. המדיד נמצא מתחת

14710 509 10 1 14710 509 10 1 14710 509 10 1

00-000000 000000 78 02-02 000000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000

א. 1314 227 11-99 תשנ"ט

מר. [REDACTED] לגבי העניין של ישיבה למדידת הסולר, כיום יש קושי רב יותר יש בדרך לקפוץ מעל שני קירות בשביל להגיע למדידת הסולר, היום יש באמת מפגע במיתרתי-כרון שאין ישיבה מסודרת, יש קירות וזמן שגדיר לקפוץ מעליהם ואני שומע על כך הרבה טענות, אם תאומד המרפסת הבעיה תפתר, יהיה אפשר למדוד מהמרפסת, אנו מוכנים להיות אחראים לכך ולא תהיה התנגדות שנוצג הועד יבדוק את מד הדלק דרך המרפסת שלנו, המדדים יצאו.

מר כהן לדעתי הוועדה המקומית שורה כשהיא מנציחה היחודי בניה לבגית מרפסות ברמות, ללא שום קשר למיקום מרכזי הסוחר. אם הוועדה המקומית הגיעה להחלטה לא לאשר תוספות נוספות, ביטלה צריך לקבל את ההחלטה ולדעתי אין לאשר את הבקשה היחיד.

מר דרעי לדעתו זהו מקרה קלאסי שאפשר לקבל ערר ולאשר בנית מרפסת.

1 - במד קבלת הערך
3 - במד סבלת הערך

הנחלת: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה לתוספת מרפסת מנימוקי הועדה המקומית מאחר ולדעת היעדה מהווה התוספת פגם ארכיטקטוני ומאחר והועדה גורסת שאין במחלוקת לאשר תוספות בניה.

3. יב - 11057 - ערך מכלול הדסה ע"י הוג דגוריה על החלטת ועדת משנה מיום 21.5.90 בגין בקשתם להקמת ביתן לשומר גוש 52 (לא רשום) חלקה 37 - דח' הנביאים (חוס' 90/202/11)

המסלול להקמת המועדון בישיבת חסד, תשס"ה-2005

לדיווח על התקנת המועדון בישיבת חסד, תשס"ה-2005, פורסם בחוברת המועדון
בשנת 2005, אשר לשינוי (בניגוד להוראות תכ"ט 2097) ובאפשרותו להרחיב
לחובב הנביאים, כמו כן אין זכויות בניה במחנה המועדון כשם פרטי מומלץ
למלא פתחון אתר לשומר בתוך מבנים קיימים.

ב"ד פל"י נבחרה את הבקשה מבקשים להקים ביתן לשומר בכניסה למבנה הדסה
בית הנביאים, הביתן יבנה מאבן הועדה המקומית החליטה לדחות את הבקשה במענה
שהודל שמעונים מוצגים, פורסם בחדרים, בחברות ובשטר של האגף לשימור, הבקשה
היא בניגוד להוראות תכנית מס 2097 ובאפשרותו להרחיב את הנביאים.
בס"ד הועדה הוסיפה נב"ד הועדה המקומית ס"ד ג. בדגש, אדריכלית דורית הירק
עו"ד יהודה ילק ומנהל המכללה הדסה.

עו"ד יהודה ילק מדובר בביתן לשומר בכניסה למבנה, במכללה הדסה לומדים
כ-400 סטודנטים, המבנה הוא מבנה וולל והשליטה קשה, יש כניסה אחת ויש לדאוג
שתהיה שמירה מחמירה וכניסה נאמנה עם כל המבנים דרך הכניסה האחת, המבנים
שהוכנה ע"י אדריכלית דורית הירק הועדה לדעתנו את כל הדרישות ואת כל ההנחיות
שניתנו בוועדה הישראלית, הנימוקים לחתימה הבקשה ע"י רשות הישוב היו פגיעה
בחדר בגדיהם, בשטר של האגף אין פגיעה לא בחצר ולא בשטר להיפך, החיכוי
שניתנה והתוכנית הטכנית לא פוגעת בשטר, כמו כן התוכנית לא פוגעת במבנה
ובדאי לא באפשרותו להרחיב את רח' הנביאים, כאשר מדובר בביתן של 30 מ' ליד
מבנה, במידת זיהוי להרחיב את כל רחוב הנביאים ובסרסו להניח את כל המבנה
בין חמש הקומות ולדעתנו ביתן של 30 מ' לא צריך להשפיע על העניין, במכללה
שומרים 24 שעות בלילה.

ב"ד ד. הירק מבקשה הדסה היתה מבקשה מבנייה כחברת חסד, אשר שעות הלימוד במוסדות
השונות מתפרסות לאורך היום כולל גם בשל תחומי הלימוד המחייבים הפעלה
המטבדת שניה מוכנה ולעיתים הפעילות נמשכת לתוך הלילה, וגם משום שהתלמידים
כולם בוגרי גמא ובמקום עובדים ומקיימים חששות במקביל ללוחמיהם.
ישנה גם בעיה שאין מספיק מעבדות ואין מספיק ציוד טכני בין שהציוד יקר מאוד
ולכן יש שתי משמרות בחלק גדול מהמחלקות כדי לאפשר לתלמידים לפעול, המכללה
היום מפעילה 2 מחלקות ובבניה או במחשבה נמצאת מחלקה שמינית שהיא מחלקה
לנושא התירות ובכל המחלקות ללא יוצא מן הכלל שעות הפעילות הן לא השעות
הרגילות, ולכן השמירה צריכה להענות לאורך שעות לא מקובלות ולתת פעילות
בשעות לא מקובלות, גם בשעות הלילה יש שומר קבוע יש ציוד מאוד יקר, יש
מעבדות ציוד, מעבדות להקלטה וידאו, יש מעבדות לבורנסיות, כל זה ציוד מאוד
יקר הדורש שמירה במשך כל שעות היום, המו כן צריך להחליט את המכללה לרמת
דרישות של מבני אש ושל בטחון מפני אש, עשן, דליפה של חומרים כימיים
וכיו"ב, מרבית מערכות הבקרה צריכה להיכנס לביתן השומר מפני שבטן הכל
בשעות הלילה יש רק איש אחד שאחראי על כל נושא הבטחון ולכן כל ההחלטות
להתראה תרוכזה בביתן השומר.

מניגה סכמה חלה ממדים של מבנה המכללה, המכללה מתפרסת על חמישה בנינים.
הבנין הראשון הינו הבנין הישן שהוא בי"ח הראשון שנבנה בירושלים - בי"ח
רוטשילד של הדסה, מסביבו גבול בנינים כאשר כל בנין שידת פונקציה אחרת
ולכל אחד מהבנינים היתה כניסה נפרדת, כיום כל הקומפלקס הזה עובד במכללה
מבנייה אחת שיש לה בקרה אחת, הנקלה אחת וכניסה אחת וכל הכניסה צריכה
להעשות מהבנין הראשי של רחוב הנביאים, מלבד זאת היום הכניסה למחלקות
השונות היא לא בהכרח דרך כניסה פיסית אחת, חייבים לשמור בכניסה לאור ולא
בכניסה לבנין כי לבנין יש כניסות שונות, בעתיד הרחוק כשיגיעו לשיפוע המבנה
הזה יפכו את הכניסה הראשית למכללה, אבל גם אז לא נרצה לעשות תוספות על
המבנה כיוון שהוא מבנה לשומר וגם לא לבנות מחוץ לבנין כיוון שנשוא הדסה
בעלות הנכס ויצונו לשמו את הבנין ואנו מודעים לחשיבות של הבנין, לכן באנו
ובייסנו למקס במקום הכי פחות מפריע ביתן שומר שיתן שתי פונקציות, בקרה על

4. יב - 11103 - ש"ר [REDACTED] על החלטת ועדת משנה מקומית מיום 30.7.90 בגין בקשת [REDACTED] לבניה חדשה לבנין מגורים גוש 160 - חלקה 69 - רח' בורדוביץ - גבעת שאול (תיק בנ/90/37) הצדדים הוזמנו לשעה 12:20

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 30.7.90:

א. לדחות את ההתנגדויות שלא היו רלוונטיות לנושא הפרסום והמייחסות לעצם הקמת הבנין.
ב. לאשר את הבקשה להקמת בנין חדש ובתנאים הבאים:

1. קומת העמודים תהיה קומה פתוחה ללא חציצה לא יוצא היתר הבניה אלא רק לאחר שתוגש תכנית המראה קומת עמודים פתוחים בהתאם למותר בתכנית המתאר.
2. יש לחקן את התכניות כך שתבוטל המרפסת הבנויה על גבי מסד בחזית האחוריות וחורג בסטיה ניכרת מקו בנין אחורי, ובמקומה תתוכנן מרפסת קונסולית בעומק של 1.50 מ'.
3. הקירות הפונים למרפסות הפנימיות יצופו באבן.
4. אישור המקלט ע"י הג"א.
5. אישור החניה ע"י אגף התנועה.
6. תשלום היטל השבחה.
7. תשלום אגרת מים.
8. היטל ביוב.
9. אישור מכבי אש.
10. אישור משוד הבריאות.
11. תשלום למכון התכנים עבור בדיקת בטונים.
12. חישוב סטטי והצהרת מהנדס.
13. אישור מקום מתקן אשפה ע"י המחלקה לתברואה.
14. אישור תוכנית הפיתוח עקירת עצים ע"י המחלקה לשפ"ע.
15. אישור אגף הדרכים.
16. תשלום אגרת פינוי פסולת חפירה.

גב' צרפתי מציגה את הבקשה. מבקשים להרוס מבנה קיים והקמת בנין חדש בן 4 קומות פורסמו הקלות לפי סעיף 149 לגבי הקלה באחוזי הבניה בשעור של 5.2%, הקלה בשטח קומת עמודים בשעור של 15.28% והקלה בשטחי המחסנים בשעור של 2% מעל 8% המותרים. היו מתנגדים והועדה המקומית החליטה לדחות את ההתנגדויות שלא היו רלוונטיות לנושא הפרסום.
מזמינים את הצדדים.
מר סויסה אינו משתתף בדיון ממלא את מקומו מר שלמה דרעי.

מר [REDACTED] מפריע לו שמה שנעשה באיזור זה. לא לפי תוכנית המתאר כל אחד בונה לפי רצונו. אין פיקוח.
על יד הכביש הראשי בנו בנין חריג ולפי תכנית המתאר לא תיבנו בין זה. לפני שנה בנו בנין בן 4 קומות ואם אני לא טועה עושים גם שתי קומות מתחת לקרקע. לא שאלו אף אחד לפני הבניה ובנין זה חריג.

מר דרעי כיצד זה מתקשר לנושא שלנו, מה אשמים המבקשים שאחרים בנו?

מר [REDACTED] לפי תכנית המתאר אזור זה הוא איחוד שטחים וחייב עו"ד לספל בנכס שקנו. אני גר בגבעת שאול ברחוב בורדוביץ.
מראה על גבי המפה את מקום מגוריו ביחס לבנין שבונים.

מר דרעי מדוע זה מפריע לך שהאדון בונה אני ממקם מאחורי המגרש שעליו בונים.

1. תשלום היטל השכמה
2. תשלום אגרת מיס
3. תשלום היטל ביט
4. תשלום למכון התכנים עבור בדיקת בטוניה
5. חישוב מסמי והצטרף מהנדס
6. אישור אגף הנדסה

מר כהן מצוי את הבקשה. מבקשים אוספת בניה בשתי קומות, לכל קומה מציע לבנות תוספת של 22.40 מ"ר.

מוצגים שני מחשבים בקומה מרחף ששטחו נמדד 14.85 מ"ר וכמו כן מוצגת עליה לגג והקפת מתחית הגג במטקה ההרחבה המוצעת היא במסגרת מגבלות התכנית ואין פגיעה בקווי הבנין. הועדה המקומית החליטה לאשר את הבקשה בחלקה, ללא עליה לגג, ללא מעקה וללא בנית מרפסת בקומה א'. כמו כן מחייבת את המבקשים לבנות באבן פראית ועל כך ערערו המבקשים. מזמנים את הצדדים.

גב' [REDACTED] אנהנו הגשנו בקשה לרשיון והבקשה תאמה למה שקיים סביבנו ואמור לא להזיק לאף אחד מסביבנו.

בהחלטת הועדה המקומית ישנם מספר תנאים שעליהם אנו מערערים. השכונה כיום כידה ציפוי אבן מסוממת. בשנות ה-50 לא היה אפשרות לבנות באבן מסוממת לכן בנו באבן פראית שגרמה לנזילות גשמים ודליפות. האבנים המסוממות מונעות רטיבות ולדעתנו המראה יותר יפה. הבנין הסמוך אלינו מצופה כולו באבן מסוממת כולל התוספת.

מר כהן האם הווא סיבל היתר לכך?

גב' [REDACTED] אנני מדוע בקשו להיתר אך כל השכונה בונה באבנים מסוממות. לגבי המרפסת ברצוני לדעת מדוע אישרו בקומה הראשונה ובקומה השניה לא אישרו. הגשנו בקשה למרפסת שלא תהיה צמודה לשדכנים. אנני מבינה מדוע לא אושרה המרפסת בקומה השניה כאשר המדרים הממוכנים בקומה השניה הם חדרי שינה.

מר ברנדס בנושאר המרפסות - הועדה המקומית מתירה בנית מרפסות בדו"כ שהן צמודות לחדרי מגורים ולא לחדרי שינה. אינני חושב שקיימים מקרים שבהם אנהנו מאשרים מרפסות צמודות לחדרי שינה. מדובר למעשה בבנית דירה שמתפרסת על פני שתי קומות שחדרי המגורים שלה בקומה הראשונה ובקומה השניה יש חדרי שינה במצב זה איננו מאשרים מרפסות. לגבי הנושא של עליה הגג, מתוך היכרות עם המצב בשטח, מתן האפשרות לעיליה לגג פותח פתח לדברים אחרים שאין לנו עליהם אח"כ בקרה ולכן אנו מעדיפים לא לאפשר עליה לגג ביחוד שבמקרה זה אפשר לנצל שטחי חוץ לכביסה, משחקים וכיו"ב. לגבי נושא ציפוי האבן. הנושא מעוגן בתוכנית החלה במקום ויש לדרוש ציפוי אבן מסוג האבן שבה בנויים הבניינים שזה אבן פראית.

גב' [REDACTED] ממולנו קיים בנין חדש שלא מזמן נכנסו לגור בו ולא רבעת הדיירים אושרו חדרי כביסה למעלה. הצדדים יצאו.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר ביקור בשטח.

תאריך: יב כסלו תשנ"א
29 נובמבר 90

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

הועדה הממונה על
לבינה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מנהל מחוז ירושלים

פוסטקוד ישיבת רשומה וישיבת הממונה
בישיבת מח 8 שהתקיימה ביום 13.11.99
תשנ"א
יו"ר הועדה א. מריסה

מחבר המחקר
נציג שר המשפטים

ה. כהן
ה. לוי

השם:

מנהל מחוז ירושלים
נציג מיריב ירושלים
נציג מיריב ירושלים
נציג מיריב ירושלים
לשכת מחבר מחוז
לשכת מחבר מחוז
לשכת מחבר מחוז
לשכת מחבר מחוז
לשכת מחבר מחוז
לשכת מחבר מחוז
לשכת מחבר מחוז
לשכת מחבר מחוז

1. ברנדס
2. קפמן
3. דוסי
4. דוסי
5. דוסי
6. דוסי
7. דוסי
8. דוסי
9. דוסי
10. דוסי
11. דוסי
12. דוסי
13. דוסי
14. דוסי
15. דוסי
16. דוסי
17. דוסי
18. דוסי
19. דוסי
20. דוסי
21. דוסי
22. דוסי
23. דוסי
24. דוסי
25. דוסי
26. דוסי
27. דוסי
28. דוסי
29. דוסי
30. דוסי
31. דוסי
32. דוסי
33. דוסי
34. דוסי
35. דוסי
36. דוסי
37. דוסי
38. דוסי
39. דוסי
40. דוסי
41. דוסי
42. דוסי
43. דוסי
44. דוסי
45. דוסי
46. דוסי
47. דוסי
48. דוסי
49. דוסי
50. דוסי
51. דוסי
52. דוסי
53. דוסי
54. דוסי
55. דוסי
56. דוסי
57. דוסי
58. דוסי
59. דוסי
60. דוסי
61. דוסי
62. דוסי
63. דוסי
64. דוסי
65. דוסי
66. דוסי
67. דוסי
68. דוסי
69. דוסי
70. דוסי
71. דוסי
72. דוסי
73. דוסי
74. דוסי
75. דוסי
76. דוסי
77. דוסי
78. דוסי
79. דוסי
80. דוסי
81. דוסי
82. דוסי
83. דוסי
84. דוסי
85. דוסי
86. דוסי
87. דוסי
88. דוסי
89. דוסי
90. דוסי
91. דוסי
92. דוסי
93. דוסי
94. דוסי
95. דוסי
96. דוסי
97. דוסי
98. דוסי
99. דוסי
100. דוסי

מכאן:

14. יב - 11109 - ערר א. פוגל בשם [REDACTED] על החלטת רשות הרישוי המקומית מיום 21.2.90 בגין בקשתו לבניית מרפסת לבנין מגורים - רח' צפיריים שכ' רמות (תיק בנ/89/988)
הצדדים הוזמנו לשעה 10:00

החלטת רשות הרישוי המקומית בישיבתה מיום 21.9.90:
לדחות את הבקשה להבטת מרפסת בודדת המהורה פגישה ארכיטקטונית בחזית הבנין.

מלי מציגה את הבקשה. מבקשים היתר להבטת מרפסת בדירה בקומה עליונה בשכונת רמות א. המרפסת מוצעת ברוחב 5.5 מ.

בפני הועדה הופיעו העורר [REDACTED] אביו.

מכ [REDACTED] אני מציג את בני [REDACTED]. הוא הו ברח הצפיריים בקומה ז. יש קושי לזרז בקומה זו אן אינני יכול לעבור דירה ולכן משלים עם המגב. אן כאשר מניחים החזית הוא טובל ימורג נפש - אין לו מקום לסוכה ומי שרוצה לצאת ידי חובת סוכה ואין לו סוכה זה חייבוי נפש.

הגשנו תוכנית למרפסת בעזרתו אדריכל א. פוגל. הושגו את הבקשה לוועדה המקומית והט דחו את הבקשה ולכן הגשנו טרז לוועדה המחוזית.

מכ בוינדט אני רואים בבקשה הזו פגישה אדריכלית בבנין. דודל הוא פשוט הינו מוגזט ולא פופולציוני לזיווג, לא מקובל כלל להגיש ולדון בבקשות מסוג זה. כל המרפסת לכשעברה לא מהובלת עלינו ולעצם השאלה של בניית מרפסת בודדת בקומה ובזיווג לזיב אני נמחיתוסים לכן בשלילה מאחר וזה חוסס לאחר מכן כל אפשרות של זיווג מלחמה בבניה ובזיווג.

מכ הדבר לא יוצא ורפן בבנין הזה כדורן שבבנין זה קיימות 4 מרפסות.

מכ סליטה האט קיימות מרפסות בחזית המבוקשת.

מכ בחזית המבוקשת יש רק 2 מרפסות וזה בצד השני.

מכ סליטה מדוע לא רואים זאת בבקשה שלכם?

מכ בתכנית לא רואים זאת אן יש צילומים. במידה והבעיה היא דודל המרפסת אפשר להקטין לפי המורג. אני מבקש שתחשבו בטבל של בנין הצדדים יצא.

מכ 9.9.90 ממליץ לדחות את הבקשה מנימוקי הועדה המקומית.

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מנימוקי הועדה המקומית והאשר הבקשה מהורה פגישה ארכיטקטונית בחזית הבנין.

2. יב - 11087 - ערר [REDACTED] על החלטת רשות הרישוי המקומית יום 10.5.90 בגין בקשתו להוספת בניה לדירות לבנין מגורים - רח' גרונר דב - שכונת תלפיות מזרח (תיק בנ/89/980)
הצדדים הוזמנו לשעה 10:20

החלטת רשות הרישוי המקומית בישיבתה מיום 10.5.90:
לדחות את הבקשה לבניה המחטן מחוץ לקונטור הבנין אשר פוגעת באפיון ויות בניה הרחבת דיוו בעחזי על פי תב"ש 3894, כמו כן אין אפשרות לאשר הוספת בניה מרט אשר התכנית הנ"ל.

הורד מסדר היום בהתאם לבקשת העורר.

3. יב - 11055 - טרז [REDACTED] על החלטת רשות הרישוי המקומית מיום 18.6.90 בגין בקשה לקירוי מרפסת חיצונית לדירה - גוש 508 - רח' צביה ויצחק - שכ' גילה (תיק בנ/410/90) הצדדים הוזמנו לשעה 10:40

החלטת רשות הרישוי המקומית בישיבתה מיום 18.6.90 לדחות את הבקשה מהווה פגיעה אדריכלית ולאוור הכרחי סעיף 8/ המנוע מתן היתר בשלב זה.

נעל מציגה את הבקשה מבקשים לקרוא מרפסת חיצונית בקומה שניה. הועדה המקומית וחתה את הבקשה להיתר. מציינת שבבנין המבוקש אין דיור לא סגור הפסת. בפני הועדה הופיעו הסוגים וחסר ודביר.

גב' [REDACTED] אנו גרים בגילה, נשפחה ישנונה שלוש ילדים, וקלטנו למגר שלא היינו שרים לו מראש. הסתכנו בלי ידענו והחלטנו עבודה לא היתר ובאמצע לסיים אותה. הקבלן עזב אותנו כאשר כל הכסף היה בידינו והעבודה הופסקה באמצע המבט המסומן היה קשה מבחינת הילדים ומבחינתנו כנכדים. לכן היינו חייבים לסיים את העבודה ולקחת קבלן אחר. כל העבודה עלתה לנו פי שניים מהעלות הבסיסית שלה. ומכיוון שהייתה לנו לא תנאים בלי דיבור וכלי חלונות וסממנים בניה נחתה.

מר בר גלס מבלי להתחייב לוועדה המוסיף שלא היינו מסכימים לו בכל מקרה, ישנה חיובות חוקים על פי סעיף 28 שאנו לא היינו בניה לתוספות. למיניה מרפסת ולכן לא ניתן לשים את הבקשה.

מר סויסה מבין למעשה את חשיבות היתר המקומית הועדה המחוזית החליטה שביניה מוסיף להכין חלונות לתוספות בניה, עד שהתכנית תוכן הועדה המחוזית אסרה כאשר הייתה בניה לתוספות.

גב' [REDACTED] לא התספרה שחתה, סן הכס סגור מרפסת. אפשר לבוא ולראות שסגור מרפסת הייתה לסוגיה פגיעה אדריכלית. וזוהי תקנה שלפנינו נאמרה וזוהי מחשבתנו בנו כיון שעברנו תקופה קשה מאוד. הצדדים יזמנו.

החלטת לוועדה את המגר ולא כאשר את הבקשה מוסיף הועדה המקומית ומאחר והבקשה מהווה פגיעה אדריכלית ולאוור הכרחי סעיף 8/ המנוע מתן היתר בשלב זה.

4. יב - 11068 - טרז [REDACTED] על החלטת רשות הרישוי המקומית מיום 10.7.90 בגין בקשה לתוספת בניה לבנין ממורים - גוש 271 חלקה / רח' אדמונד מבויאן - הר' גור (תיק בנ/304/80) הצדדים הוזמנו לשעה 11:00

החלטת רשות הרישוי המקומית בישיבתה מיום 10.7.90 לדחות את הבקשה מהווה פגיעה אדריכלית וסטיה ניכרת באחוזי הבניה.

מר כהן מציג את הבקשה. בשכונת הר' גור מבקשים לסגור מרפסת שטח המרפסת מהווה כ-48 מ"ר בנוסף ל-200 מ"ר המאוששים זהינו סה"כ 248 מ"ר. הועדה המקומית וחתה את הבקשה להיתר ולדעתה מהווה הבקשה פגיעה אדריכלית וסטיה ניכרת באחוזי הבניה. הצדדים לא הגיעו לדיון.

בהיעדר המערער מקריא מר סויסה את כתב הערר.

"מאחר שאני איש מבוזר, נגרם לי סבל רב מהחזרת אור מקולטי-שמש מבגיוני סביב המרפסת סוכה שלי, וזכו זה נקשה עלי מאוד להשתמש בה. כמו כן הסגירה מזכוכית מבטיחה לי מידה מסוימת של פרטיות הן מבחינה אקוסטית כמחסום מפני חדירת רעש, הן בהפרדה ביני ובין יתר שכני. עוד ברצוני לציין, כי לסגירת הזכוכית יש גם נייד לחלוטין, כדי לאפשר להפכה לסוכה ולא נראה לי שיש מקום להחשיבה כתוספת של אחוזי בניה. אני נוסע לתקופות קצרות לחו"ל והסגירה היא אמצעי בטיחות נוסף כאשר אין מישהו בבית. לבסוף, אני פונה אל הועדה בבקשה לשוב ולדון הענייני לפניט משורת הדין, ולבוא למקום כדי לבדוק ולהוכיח באמינות טענותי".

מר בונדט יש חשיבה באחוזי הבניה ופגיעה אדריכלית לכן לא ניתן לאשר את הבקשה.

הוחלט: לזכות את העיר ולא לאשר את הבקשה מנימוקי הועדה המקומית מאחר והבקשה להיות גמורה פגיעה אדריכלית ומסיה ניכרת באחוזי הבניה.

תאריך: 10 כסלו תשנ"א
2-101110-10

אליה טוילנד
יו"ר הועדה המקומית
לסגירת ולבניה

Handwritten signature/initials

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות מס' 14-90
מישיבתה ביום א' כג' חשוון תשנ"א (11.11.90)
יו"ר הועדה: מר א. סויסה

השתתפו:

מ. כהן	-	מחכנן המחוז
נ. פלג	-	נציג שר התחבורה (מ"מ)
ד. קאסוטו	-	נציג איגוד האדריכלים

נכחו:

א. ברזקי	-	מחלקת מהנדס העיר
ז. ידון	-	מחלקת מהנדס העיר
י. קוקיה	-	מחלקת מהנדס העיר
הרב י. בן-פורת	-	נציג ציבור
ש. דרעי	-	נציג ציבור
הרב ש. זינובסד	-	נציג ציבור
א. אלון	-	נוכירת הועדה
נ. חפץ	-	דשכה התכנון המחוזית
ח. נחמני	-	דשכה התכנון המחוזית
נ. פלג	-	דשכה התכנון המחוזית
י. צרפתי	-	דשכה התכנון המחוזית

נעדרים:

ה. רונת	-	נציגת שר המשפטים
---------	---	------------------

מכתב תכנון מקומי - ירושלים

תכניות לאישור

תכנית מס' 3827 בית כנסת "אשל ברמה" רח' אידלסון - רמות
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3714 מיום 12.11.89.
בתקופת ההפקדה הוגשו 72 התנגדויות.

ועדת המשנה המקומית המליצה בישיבה מיום 21.3.90:

- א. לקבל חלקית את ההתנגדויות ולדחות את התכנית המוצעת ל-3 בתי כנסת במגרש מס' 50.
ב. תוכן תכנית בגין עיר חדשה אשר תשמש ליעודים הקבועים בתכנית המקורית ותיעד חלק מצומצם מהשטח לבית כנסת אחד.

המתנגדים הוזמנו בחוק.

מר סניטס לתכנית הנדונה הוגשו 72 התנגדויות שכולן זהות במהותן. בשל הבדלים בויסות וכן בשל חוסר המקום הוחלט לחלק את ההתנגדויות לשתי קבוצות. מבקש לקבל החלטה לאחד התנגדויות מס' 1-22, 23-70, 71-72. בהודמנות זו, מבקש גם לאחד התנגדויות לתכנית 2894 - רח' דגניה שחידון בישיבה הבאה של הועדה ב-25 בנובמבר. התנגדויות: 4-54, 57-106.

הוחלט: א. לאחר את התנגדויות 1-22, 23-90, 71-72, שהוגשו לתכנית 3827.
ב. לאחד התנגדויות 4-54, 54-106 לתכנית 2894.

מר כהן תכנית מס' 3827 הופקדה לפני כשנה וחצי, מטרת התכנית היא לפצל מגרש בשטח של כ-3 דונם, שיעודו שטח לבניני ציבור, לשני מגרשים. מגרש מס' 1 יועד לבתי כנסת, מגרש מס' 2 שטחיו קיימים שלושה מבנים ארעיים שהוקמו ללא היתר בדיון מטורית י-ם יועד למרפאה. התכנית הופקדה והוגשו לה כ-70 התנגדויות, כאשר התנגדויות מהיחסות למה שנקבע בתכנית קודמת, מס' 2789, שקבעה את ייעוד מגרש 50 בשטח של כ-3 דונם למרפאה ולתחנה לאם ולילד. בתכנית 2789 השטח הוא 3100 מ"ר. בבדיקה של מודד מוסמך הסתבר שהשטח הוא רק 2871 מ"ר.

מר סניטס שאל האם היעוד המקורי נשאר גם אח"כ תחנה לטיפול באם וילד?

מר כהן השיב שמדובר במרפאה ותחנה לאם וילד. הרחובות הם רח' שלום סיון, רח' רקנטי ורח' אידלסון.

בשלב זה נכנסו המוזמנים לאולם.

עו"ד גרייבסקי הופיע כנציג המתנגדים משכונת רמות, לפי בקשתם. בנוסף הופיעו המושבים ווד כץ, תקוה רחבי ושופר רגבי. מר כהן, מר אגרוניר, מר לוי ומר יצחק הופיעו מטעם עמותת "אשל ברמה". הופיעו גם אדריכל ש. ברום המתכנן, הרב רלבג - יו"ר המועצה הדתית, רונן קישון גרמי אמיתי בשם מוטי וינטר, גליהא עדן ממחלקת הנכסים בעיריית ירושלים.

עו"ד גרייבסקי מוטי וינטר הוא יו"ר מינהל רמות. הוא הניח התנגדות ובמצא כעת בשירות מילואים. ביקש אם אפשר להקליט את המכתב המיוצג את עמדת המינהל בימות.

מר סויסה נצטרך להחליט על זה אולי בדיון הפנימי. בכל אופן, ההתנגדות הוחזרה לו, שכן הוגשה ב-24 לינואר, 12 יום לאחר תום תקופת ההתנגדות.

עו"ד גרייבסקי אנו שומרים לעצמנו את הזכות לערער, שכן לפי דעתי מוטי וינטר הגיש את ההתנגדות בזמן. לדעתי כדאי שהצעתו של מר וינטר תשמע שכן היא יכולה לתרום לדיון.

מר סויסה אנחנו נחליט אח"כ אם זה יכול לתרום לנו או לא המכתב נמצא לפנינו.

עו"ד גרייבסקי הסביר את מיקומו של מגרש 50 באיזור צומח דרכים מרכזית של רח' רקנטי, היוצא לכביש ירושלים ת-א. מגרש 50 במקור, היה מיועד למרפאה ולטיפוח חלב, כשבכל איזור רמות 03 כולו אין שום מבנה שהוא מבנה לצרכי ציבור - לא מרפאה, לא טיפת חלב. הדבר היחיד שיש הוא המתנ"ס שנמצא ברמות 02. בכל רמות 03 אין שום מבנה לצרכי ציבור, חוץ מבתי כנסת, כאן ציין עו"ד גרייבסקי שאין לו שום התנגדות עקרונית לבתי כנסת. אבל כשבאים לשנות יעוד של שטח ומבקשים להפוך אותו לבתי כנסת, יש לראות את התמונה הכללית, ויש לשקול את כלל צרכי הציבור, החרדי, הדתי והחילוני.

לא מזמן אושרה בניה 4 בתי כנסת ומקוה במגרש 53, שהמרחק שלו ממגרש 50 הוא בערך 150-200 מ'. בתי הכנסת האלה מיועדים לציבור החרדי, ומשמשים את מה שנקרא חניכי הישיבות או כל מיני עמותות אחרות שהוקמו שם. בתי הכנסת האלה ממוקמים באמת בסמוך לאיזור בו נמצאים מרבית המבנים שבהם צר הציבור החרדי. ואכן אף אחד לא התנגד לשינוי היעוד של מגרש 53, ולבניה 4 בתי כנסת ומקוה. מגרש 50 לעומתו, נמצא הרבה יותר בקרבת עמותות של מבנים - קוטג'ים או בניה מדורגת נמוכה, באיזור שאינו איזור חרדי. אופי הבניה של איזור 06, שעומד להיבנות יקבע על פי צרכי ההיצע והביקוש.

במרכז הגוש הגדול של 06, נמצא אתר ארכיאולוגי המיועד לגן ארכיאולוגי גדול, שכבר היום יש בו הרבה מאוד מטיילים של החברה להגנת הטבע. כך שכל האיזור הזה, שהוא ממערב למגרש 50, יחד עם איזור 06 החולש על מגרש 50 - אינו איזור חרדי. מאז שהוגשה הבקשה לשינוי יעוד של מגרש 50 נבנים בגוש 53 4 בתי כנסת לציבור החרדי, כאשר אחד מהם היום גמור, ועוד שלושה בהליכי בניה מתקדמת. כך שלא ברור מה הצורך הדחוף כל כך בשלושה בתי כנסת נוספים לציבור החרדי, אם כבר מדברים על צורך דחוף, הרי שהצורך הדחוף הוא יותר לציבור המתפללים. הלא חרדי, שכן לשום גורם אחר באיזור אין בית כנסת משלו, בינתיים הוסיף שהוא באופן אישי מתפלל בשבת במרתף של בית פרטי. רמות 03 היא מספיק גדולה שיהיו בה גם שירותים אחרים מאשר בתי כנסת. לא ברורה הדחיפות הגדולה לבתי כנסת חרדיים. העובדה שבציבור החרדי, יש פלגים שונים לא יכולה לבוא על חשבון צרכים אחרים של כלל הציבור ברמות 03. שכונת רמות היא איזור פלורליסטי, ואי-אפשר לבוא ולכפות דברים בכח ולבנות מאסה של בתי כנסת במגרש שלא יועד לכך. במגרש 50 היום יש 3 אשקוביות שמיועדות לבתי כנסת - אחד לבני עדות המזרח, אחד לליטאים ואחד לחסידים - כאשר אחד מבתי הכנסת משמש גם לתלמוד תורה. לא ברור הצורך הגדול בשלושה בתי כנסת במגרש 50. הבניה דווקא במגרש זה עלולה ליצור מפגע, משום שהיא ממוקמת על מזלג כבישים: רקנטי, שלום סיון ואידלסון. היא עלולה לגרום לחיכוכים קשים עם אוכלוסייה שהיא לאו דווקא דתית ולא דווקא חרדית. שכן ידוע שלאדם חרדי קשה לראות מישהו אחר נוסע בשבת. בהבדל ממגרש 50, מגרש 53 ממוקם כך שהכניסה היא מתוך השכונה עצמה ולא מתוך כביש ראשי.

עו"ד גרייבסקי ציין שועדה המשנה דנה בהתנגדות פעמיים. בפעם האחת היא קיימה ישיבה ביום 21.3.90, שבה אכן המלצת ועדת המשנה לתכנון ובניה היתה לקבל חלקית את ההתנגדויות, ולאשר בית כנסת אחד ב-500 מ"ר ואת השאר ליעד אחר למרכז בריאות, טיפת חלב. מר כחילה בעצמו הציע לקבל את ההמלצות ואמר כי יעשה עוול לשכונה אם הועדה הוותיקה על הפונקציה

המקורית של מרפאה וטיפת חלב. אחרי כן כונסה ועדת המשנה פעם שניה, ושניתה את החלטתה. שתי החלטות ועדת המשנה לא הובאו מעולם לאישור מועצת העיר.

מהפוטנציאל של העיר, עולה שיש התלבטות רצינית מאוד בעיריה בקשר למיקום של בתי הכנסה, כנגד הצורך בשרותים אחרים שיש לשכונה הזו. גם הציבור החרדי צריך מרפאה וטיפת חלב, עו"ד גרייבסקי ביקש לצרף העתק מכתב של מר טדי קולק בקשר למגרש 50, מה-29 באוגוסט 1990. למענתו, גם למר קולק יש התלבטות חזקה מאוד בקשר לצורך החיוני ולשימוש שמבקשים לעשות במגרש 50. מר טדי קולק לא נוקט עמדה אבל רוח הדברים היא כזו, שאפשר להבין את הפרובלמטיקה של מגרש 50.

כמו כן, ישנו מיקום נוסף שהיה אמור להיות שטח ירוק והופך גם הוא לבית-כנסת זהו המגרש ליד בתי צ'נוב (אולי מגרש 257). עו"ד גרייבסקי בקש לא לאפשר בניה מאסיבית כמו שמבקשים על מגרש 50, בשטח שמיועד לבתי כנסת. אפשר להסתפק בבתי כנסת מבחינת "והצנע לכת עם אלוהים". לא חייבים לבנות מבנה בומבסטי, בן 3 קומות שאח"כ יהיה קשה לחבר אותו למרפאה וטיפת חלב, ואז יבוא הציבור החרדי ויגיד שאם לא מצליחים לבנות על החצי השני הם כבר יבנו שם חלמדי תורה ובתי ספר. לציבור החרדי מגיעים המבנים שלו, אך לא על חשבון דברים אחרים. הם מבקשים לבנות במקום מקורה לגברים, כשכבר קיים מקורה במגרש 53. עו"ד גרייבסקי העלה את הטענה שיתכן והמבנה מיועד בעצם לאולם תפילה ולא למקורה, וזאת לפי הגודל והחלונות. מגרש 50 הוא מגרש מישורי, לעומת מגרש 53, שהוא משופט, ולכן הבניה משתלבת יפה עם קו הבניין של הבתים שמתחתיו. האזור כולו הוא אזור של בניה נמוכה כולל החכניות של 06 שטומדת עכשיו בסני אישור. לכן אין מקום למבנה בומבסטי של בית כנסת, שאינו משתלב בסביבה ואינו משתלב גם עם מבנה של טיפת חלב ומרפאה. אם חברי העדה הוצים לשקול הקמתם של בתי כנסת, אזי הם צריכים לשקול שני דברים:

- א. כמה באמת בתי כנסת נוספים צריכים
 - ב. האם צריכים את המאסה הכבדה והגדולה הזאת בשכונה עם ציבור שאינו מורכב מגוון אחד, ולמה דווקא במגרש שחולש על צומת רחובות? אפשר לבנות מבנים הרבה יותר קטנים וצנועים.
- דבר נוסף שיש לשקול הוא באמת כמה אנשים יש בעמותה כמו "אשל ברמה" או "הניבי הישיבות" ומה הם הם באמת הצרכים שלהם, שכן אי אפשר לבנות מאסה אחת לנסות להשפיע ולמשוך אנשים. קודם צריך לבנות "לישראל הצעירה" שטוד אין לו בית כנסת, ואח"כ לבדוק אם נותר צורך בקומפלקס כזה גדול. עו"ד גרייבסקי ביקש להוסיף שברמת 03, ולא דווקא בנושא בית הכנסה במגרש 50, מתחילים סימני אלימות קשים. החרדים לא מוכנים לקבל ביקורת קונסטרוקטיבית גם בטנין של מגרש 50. ציין שהדרך של איומים אינה מקובלת עליו.

מר בצ תושב רמת אילנות ביקש לייצג את החלק החילוני הפלורליסטי של רמות ולהצטרף לדבריו של עו"ד גרייבסקי. הזכיר את האלימות החרדית ואת קו יאזעק ה"שוק" בכביש היוצא מהשכונה לכיוון ת"א. למענתו, מיקום בתי הכנסת בקרבת הכביש הראשי שמוביל מ-ים לכיוון בן-שמן עלול להפוך למוקד לחיכוכים. בנוסף ציין שבכל רמות אין טיפת חלב ואילו משרד קופ"ח מאחדת מצוי בדירה פרטית. למענתו, ועדת האיתורים של העיריה איתרה את המקום עבור טיפת חלב, כדי לשרת גם את האוכלוסייה העתידית של 06. מר כץ הוסיף גם שקמיו עומדות שם אחת מהן רובשת חזקה על מגרש ומקימה לעצמה בית כנסת.

מר קאסוטו שאל כמה יחידות דירות יש באזור רמות 203

ג. ברזקי השיבה שיש 2,500 יחידות דירות.

ג. סמך קמיו מזה אידלמן 1, הסבירה שאינה נוד בתי כנסת אחדים היא עובדה קשה במשך השבוע היוצא לנח בסופי השבוע. מבקשת שלא יבנו את בית

הכנסת היו ביהודה, ניון, שכר עכשיו יש רעש רב של מתפללים וקריאות "שאבס" מאחר בקילה המפריעים לה לוח.

מר רגבי מחזור ברמה אילנות. ביקש להצטרף לדברי קודמיו, וביקר לנימוקים של עו"ד גריןבסקי. לדעתו, מאסה של 4 קומות היא גדולה מדי ובקשתו היא, שאם מאושר למרות ההתנגדויות, שיוגמר הקומפלקס.

גב' ברזקי השיבה למתנגדים בשם היעדה המקומית. לדבריה, הם שמעו את ההתנגדויות ואת דברי המנהל ואכן היעלו טענות קשות. הם מודעים שלשכונה יש 2,500 יחידות דיור ואין שום שירותים שנכללו באותה תכנית מאחר שקבעה את האזור לבריאות המשפחה - מרפאה וטיפת חלב. אין גם מגרשים וילדים כחון 33 כיום אפשר יהיה למקם את המרפאה. מספר בתי הכנסת הכולל ב-33 ביחס למספר התושבים הוא מספיק. הבעיה היא ברובו הקהילות ולא ברובו המוסלמים, שכן יש מספיק מטר מריבט למתפלל ברמות 33. הצעתם היא לנסות ולחלק את המגרש לשני חלקים, לקבוע את החלק הצמוד לכביש למרפאה וטיפת חלב. ביהודה השטה לאפשר הקמה של שני בתי כנסת בגודל המקובל על המועצה הדתית, שזהה 300 מ"ר לבית כנסת, זו הייתה הצעתם, מבלי שהודירו בדיוק את גודל בתי הכנסת. זה יהיה חלק מבינוי מפורט, שאפשר להקים גם את התחנה למרכז הבריאות וגם את בתי הכנסת. זו פשרה שאולי לא מרצה את שני הצדדים, אך קיים צורך לכל השכונה במרפאה והיעדה המקומית לא חשבה שאפשר ללכת באופן שרירותי לבוא או לבוא.

גב' ברזקי הסבירה שהפרוצדורה שהוכנה בזמנו לגבי 33 לא הייתה למאגר חרדי. השכונה אינה מאוכלסת אך יורק ע"י המנהל החרדי אלא מעורבת, יש בה חלק חרדי, חלק ציוני-דתי וחלק חילוני. הרכב כזה של "מטורב ירושלמי" דורש הרבה שירותי ציבור מהסוג הכללי, בשל מספר ילדים צבוע יוחר ורמת מינוע נמוכה יותר.

מר קאסוטו שאל האם כל הדברים האלה לא הובאו בחשבון.

גב' ברזקי השיבה שלא הובאו בחשבון משום ש מתחמים 02, ו-33 היו חילונים והצד השני מתחמים 02, ו-08 היו חרדים. עכשיו, בעקבות האכזרס, מספר נכבד של מגרשים שלא היו מיועדים מלכתחילה לבתי כנסת הפכו לבתי כנסת, ומגרשים גם פוצלו שכן היו אז רק 3-4 מגרשים לבתי-כנסת.

מר קאסוטו שאל כמה בתי כנסת יש ב-2003

גב' ברזקי השיבה שיש 7 בתי כנסת מאוחרים.

עו"ד גריןבסקי הוסיף שבתו הכנסת המאושרים נמצאים במגרש 33 שם יש 2 בבניה, במגרש 53 - יש 4 בתי כנסת ואחד נוסף ובמגרש 57 חוף מ-7 בתי הכנסת המאושרים יש בתי כנסת מאוחרים במקלטים.

גב' ברזקי ציינה שהבעיה היא בתח-חלוקה ולא במ"ר למתפלל, שכן ישנם מטרים מריבטם למתפלל. מאידך, אין מטרים מריבטם לשירותים - טיפת חלב ומרפאה, ולכן הם מקבלים את ההתנגדות בחלקה. גב' ברזקי הוסיפה שמגרש של 3 דונם הוא לא גדול מדי למרפאה וטיפת חלב, משום שמרפאות וטיפת חלב זה דבר שגדל. כלומר, אם לא הייתה מצוקת הדיור של בתי הכנסת מבחינה תכנונית, לא הייתה צווקת חלק מהמגרש, שכן לדעתה זה נכון מבחינה קהילתית לתת אפשרות למרכז בריאות לגדול. כיום מוסיפים עוד פונקציות לסוג כזה של בנינים, אבל בשל ההכרה במציאות, ההמלצה שלהם היא לחלק.

הרב רגבי ראש המועצה הדתית, הסביר שלמות היא השכונה היחידה שבה לגבי כל נושא הנוגש לדת יש התנגדויות. לפי דבריה יש גם פרנקל, הדבר נובט מכך שמשרד השכון הבנו את השכונה לציבור לאמרי אחרי, אולם הייצוגיות

השכנו ולשכונה נכנסה אוכלוסיה דתית וחרדית. אילו היו נבנים בשכונה מבני ציבור אחרים בנוסף, התסכול היה קטן יותר. אולם מלבד המחנ"ס, הנמצא בין 02 ל-03 לא נבנה שום מבנה ציבור אחר ואילו בחי כנסת הולכים ונבנים וזה גורם לחסיסה ולהתנגדויות. במגרש של צ'נוב השקיעה המועצה הדתית \$10,000 ובסופו של דבר ירדו מהתכנית כדי למנוע מחלוקות, וקיבלו מגרש חליפי. בית הכנסת המדובר הוא רק חוליה אחת במכלול הבעיות של רמות. הפרויקט התעכב במשך 10 שנים, כשבמקור רצו לבנות במקום מקוה אולם ויתרו על הרעיון למען שלום בית, שכן הועלתה הטענה שמהמקוה יזרקו אבנים לכביש הציבורי הסמוך. הרב רלבג הסביר שאינו מסכים להגדרת הפרויקט כ-4 בחי כנסת וכי מדובר למעשה בבית כנסת אחד, רק שהוא מחולק למספר עזות - ליטאים, אשכנזים וספרדים. לדבריו, לא יזרקו משם אבנים ולא יצעקו "שאבס" מהמקוה. הציבור החרדי והמועצה הדתית מכירים בהשיבותם של קופ"ח וטיפת חלב ואין על כך ויכוח. בהתחלה היה מדובר בהקצאת 3 דונם לבחי כנסת. אח"כ הוחלט לצמצם, תוך שיתוף פעולה מצד מר אפרים שילה ומצד המועצה הדתית ובעקבות זאת הוקמו האשכוליות. גם שטח בית הכנסת המדובר צומצם בהסכמת המועצה הדתית למען שלום בית בשכונה. התכנית עברה כבר את כל הועדות והושקעו 60 אלף בשינויים, תוך התחשבות בהתנגדויות של השכנים בנושא הכניסה.

הרב רלבג ביקש להתייחס לבעיית בית הכנסת הזה ביחידה אחת מכלל הבעיות הקימות בשכונת רמות בנושא ההתנגדויות לענייני דת. לטענתו, ישנם אינטרסים המנסים להבנות מכך והם, ולא התושבים, גורמים לבעיות. לדבריו שהוא בטוח שגם רמות 65 האוכלוס ע"י חרדים והמצוקה תלך ותגדל. מאפשר היום, לאחר השקעת כסף רב ואישורים רבים של הרשויות לבוא ולבנות שני צורך בכל כך הרבה בחי כנסת. מדובר בבית כנסת אחד בלבד, שלא צריך ליפול מכל מבנה ציבורי אחר ולא צריך לבוא על חשבון מרפאה. קיימת מצוקה במציאות ויש לאפשר לאנשים להתפלל.

אדריכל בלזס טען שרמות 65 מחילקת למספר איזורים, כשבכל איזור האופי שלו, האוכלוסיה שלו והנדישות שלו, שהיא שונה ממקום למקום. רוב המתנגדים שדיברו מחזורים ברמת אילנות, באזורים המנותקים מבחינה טופוגרפית הן יגדלו והן מבחינה כבישים. הקטע המרכזי שסיומו במגרש 50 הוא קטע דינאמי שיש בו צירי הליכה. עדיף למקם שם את בחי הכנסת במרכז, שכן אנשים הולכים יום פגמים לבית הכנסת, כשרוב הציבור בקטע הזה, למעט באזורים של רמת אילנות נבנה בותר, הוא דתי.

מר כהן ביקש שמה בקום יתייחס להובטים הארכיטקטוניים.

מר בלזס הסביר בתגובה לטענות שהועלו, שהמיקום של הבניין המוצע הוא על חצי המגרש המנותק מהכביש הראשי, הוא הוסיף שהפרוגרמה העירונית לטיפת חלב, לגבי אוכלוסיה כזאת מדברת על 144 מ"ר בעוד שלמרפאה דרוש שטח גדול יותר.

דבר נוסף, הבניינים הנוחמים את המגרש הם גבוהים, בגובה של 3-4 קומות. הבניין עצמו אמור להיות בן 3 קומות. נכון שברמת אילנות הבניינים יותר גבוהים אך הם מנותקים יותר. כמו כן אחר 65 האמור להבנות, בחלקו גבוה יותר מהמגרש.

מר כהן הציג שאלה לגבי יותר מבחינה טופוגרפית אך לא מבחינה מספר הקומות.

מר בלזס ענה לגבי טענת הרעש שהנשיא נבדק ע"י המחלקה לשיפור פני העיר, ושם הגיעו למסקנה שלא יהיה מפגע של רעש מבחי הכנסת לגבי הבתים הסמוכים. לגבי הטענה של עו"ד גרייבסקי במשרד למקוה, הושב מר כהן שגם צריך למקוה גברים והמקום מיועד בפירוש לשם כך. בשל החסיסה התכנית האבטית של המבנה לא תיפוצה והתכנית העירונית והתחזויות. ואין כל טעם בהצעת הוברים בצורה ולטענה.

מר ארנרליך נציג עמותת "אשל ברמה": השטח הזה ברמות 03 עבר גלגולים רבים. זה התחיל בצ'כוב, חזר למגרש 53 עם מקוה, העבירו את המקוה לנשים למגרש 50, הורידו את זה בתזרה לכיוון צ'כוב. אחרי זה, סוף סוף הם הגיעו למסקנה שאולי במקוה לא יזרקו אבנים ואישרו אחרי עשר שנים חוך הוצאה כספית של עשרות אלפי דולרים. לגבי מגרש 50 אנחנו כבר עומדים בערך קרוב ל-6 שנים אחרי גלגולים רבים כשלא אנחנו איתרנו את השטח לעצמנו. ועדת האיתורים בעיריית ירושלים החליטה - יש שטח שמיועד למרפאה על 3.1 דונם. בעקבות המצוקה בשכונה הוחלט שחצי מהמגרש, דונם וחצי, מיועד לבתי כנסת. העירייה היתה איתנו בהכנת התכנית לכל אורך הדרך.

המבנה שהיום בונים במגרש 53 זה קומפלקס של 1,800 מ"ר שמתוכנן סה"כ 650 מ"ר הם עבור בתי כנסת וברובו הוא למקוה נשים ולמקוה גברים. בית הכנסת שנבנה כיום - הוא 650 מ"ר סה"כ, פלוס מקלט. מדובר בבית-כנסת אחד, המיועד גם לגוש התחתון ב-03.

הרב ארנרליך ביקש לציין שרוב המתנגדים גרים באזורים בהם אין שדה ראיה ואין שדה שמיטה לגמרי לגבי השטח המדובר, הנמצא מעבר לכביש. ביקש הצטרף לדברי הרב ולבג בקשר להסחה מאורגנת הקיימת בשכונה, לטענתו, בגיבוי של העירייה.

לדבריו, הם מעוניינים בכך שחצי מהשטח ישמש לטיפת חלב ומרפאה, והחצי השני לבתי כנסת. זה שקר גם לאמו שהמבנה יהיה מפגש ארכיטקטוני, שכן הבניינים הסמוכים הם בני 3-4 קומות והבניין המדובר הוא בן 3 קומות. לגבי הייבב האוכלוסייה, טען מר ארנרליך שלפי תוצאות הבחירות מלפני שנתיים עולה שבשכונה 03 יש אחוז גבוה של ציבור חרדי, ולדעתו יש לתת להם לפחות 3,500-4,000 מ"ר נמו לבתי כנסת. כיום מדברים בסה"כ על 650 מ"ר שנבנו ב-55 ועל 1,200 מ"ר שזה אפילו לא מתצית הגודל הנדרש. בשכונה מתגוררות 2,500 נפשות, כשבבחירות החרדים הגיעו ל-80% מהאוכלוסייה וממשיכים להתרבות. לגבי טענתו של מר גרניבסקי בקשר לאתר הארכיאולוגי ברמות 06 טען מר ארנרליך שהוא גר בסמוך ולא ראה מבקרים שמויטים לשם. כמו כן, אם חבנה טיפת חלב הרי שהאתר יהיה בעורף בית הכנסת. לגבי הטענה בקשר לרעש אמר ארנרליך שזו המציאות, החרדים גרים במקום וצריכים בית כנסת. כמו כן, הרעש של המואזין מבית איכסא הרבה יותר גדול. יחד עם זאת - צעקות השבת אינן מקובלות על עמותת הקהילה.

השכונה היא פלורליסטית וגם לחרדים מגיעים שירותים כמו לבולם. במינהל קהילת רמות יש אנשים אינטרסנטים שמוגישים התנגדויות לכל שטח המיועד להיות אתר חרדי. לגבי רמות 06, מי שיבוא לגור שם בעתיד יבדוק מי השכנים שלו, ובית כנסת אחד פחות או יותר זה לא מה שישפיע על ההחלטה שלו לגור בשכונה מה גם שאם חבנה במרפאה, היא חבנה מול 06, כך שתסתיר את בית הכנסת. הרב ארנרליך טען שכל הטענות שהוגשו הן זדוניות וביקש מהועדה להוריד את ההתנגדויות ולאשר מיידות את הקומפלקס של בתי הכנסת.

עו"ד גרניבסקי הודיע לחברי הועדה שאם יבנו במגרש 50 בית כנסת אחד או מספר בתי כנסת, כשטח כולל של 650 מ"ר הוא ידאג שמי שהגיש התנגדות יבטל אותה.

מר סניסה שאל כמה מ"ר מבקשים באן?

עו"ד גרניבסקי השיב שמדובר בשטח רצפה של 1,200 מ"ר, אולם זהו מבנה ענק בן 3 או 4 קומות. אפשר לבנות בתי כנסת בצורה יותר נמוכה, עזרת נשים לא חייבת להיות בקומת גלריה. לדעתו, למבנה המאסיבי הזה ניתן למצוא פתרונות אדריכליים ואין צורך בבזה מבנה בומבסטי שלא יכול להשתלב עם טיפת חלב ומרפאה. עו"ד גרניבסקי הוסיף בתגובה לדברי האדריכל בלום, שבאיזור אין בניינים בני יותר מ-3 קומות. כמו כן הוסיף שבשכונה כבר יש מקוה לגברים ולא ברור לו מדוע יש צורך בעוד אחד לגבי הטענה של מר ארנרליך בקשר לבית כנסת שבוטל בצ'כוב ביקש עו"ד

גרייבסקי לדעת האם באמת ביטלו את בית הכנסת.

גב' ברנדי השיבה שלא ביטלו אלא הוזנו את המגרש.

עו"ד גרייבסקי בצ'נוב לא ביטלו בית כנסת, ובמגרש 53, בצמוד לצ'נוב, יש בית כנסת מאושר. לכן הטענה שביטלו את בית הכנסת ולכן צריכים את בית הכנסת במגרש 50 - אינה נכונה. עו"ד גרייבסקי טען שבמגרש 50 לא היתה כל התנגדות ולא ברור לו מדוע הושקע כסף כל כך רב, הרי שוב על הטענה שהמבנה המאסיבי במקום אינו הכרחי וניתן לאשר פחות בחי כנסת ולבנות בחי כנסת נמוכים יותר.

מר בצ' ציין שהנשיא שמאחד את שני הצדדים ועליו אין חילוקי דעות הוא נשיא טיפת החלב והמרחאה, ולכן יש לבנות אותם במקום, עבור שני הצדדים.

מר סויסה הודיע שבטענות החיצוניות עם חברי הוועדה, הוועד בכד זאת להסכמה דת, אפשרות לשמוע את התנגדות מר גינסר, למרות שהוועדה באה חזר, וכן לתת אפשרות לנציג נוסף של עמותת אשל ברמה לדבר.

מר רמי אמרתי נציג המינוח הקהילתי של רמות ארון בקריא את מכתב ההתנגדות של מר גינסר, יו"ר המינהל, שהוגש לוועדה המחוזית, למטעניו, אנשי המינהל ניסו לקדם את נשיא בחי הכנסת אולם עמדתם נדחתה. למרות שמאשימים אותם באינטרסים ואין בניהם אנשים פרטיים ואין להם שום אינטרס לפגוע באף אחד מטרתם להגיע לפתרון.

מר סויסה שאל מתי השורה התחתונה של הצעה המינהל.

מר אמרתי השיב שההצעה היא שיבנה מרכז הבריאות במקום יבני שני בחי כנסת במקום השלישה שנמצאים בתכנית, למעשה המינהל מאמץ את הצעה של מר אפרים שילד בנישא.

מר ברנדי נציג עמותת "אשל ברמה" בקש להציג מסמך של מר בחילה, בחי כן להציג קטע שכתב מר גינסר בטיוטת "דמיון", קטע טענה מר ברנדי מדובר בו על העברת היחידים מרמה 4 לאזור אחר, הוא ציין שמתוך גיוון מחסורים של אולם שבידק את הנושא, טענה שלא היה בית כנסת ברמה שלא הכריזו להקמתו, למעט בית הכנסת הקטן שבניין שנוכח ביזור של בני ביתו.

לדבריו יש כיום בשכונה 5 בחי כנסת מאושרים, מחובם להפריט להם במשך 10 שנים, הרי גדולים ימים שיומי הפסד כספים.

לרב הטענה שהטעה מר גרייבסקי שאין שטחי ציבור בשכונה הטיעו מר ברנדי שקיפת חילוקים בינה מרפאה באזור שבו 25-30, וכן ישנה עוד בקטע למרפאה באזור 53, כן שבשכונה חלב - השטח שנוחר מספיק, הדגיש כי בעלות הקרקע היא לרשות מר ברנדי ואין צורך שבה"ט לא מוזכר מילכז בריאות אלא ספח חלב מרפאה כלומר מדובר בפינקציה אחת בסכ"כ, ואם גם מה שייכות להכנס בשטח, כמו כן, בשטח לוי"מח 3 אשקוביזה המשמשת כ-1000 מתפללים ולא מדובר בעמותה בהקמה, אנשים עוברים שם בשבת וזו שום אירועים של חזקת חב"כ, בשתי אשקוביזה ביסדה עזרת נשים, וקיימים שם בחי כנסת בחלב, אם יורדו 3 האשקוביזה כשיבנה מבנה הקבט אפשר יהיה לבנות במקום טיפת חלב.

התכנסו לדחות את הדיון הפנימי וההכרעה עד לאחר שתוגש לוועדה הכוונה

הועדה לבניה למגורים
מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול משיבת הועדה לבניה למגורים
מפ" 7 שהתקיימה ביום ה' כ' חשוון תשנ"א (8.11.90)
יו"ר הועדה: א. סויסה

השתתפו:

מ. אדרי	-	נציג מ.מ.י.
מ. כהן	-	מתכנן המחוז
ש. כהן	-	נציג שר השיכון
א. בחילה	-	סגן ראש עיריית ירושלים
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה

נכחו:

פ. ברזיד	-	נציג איגוד האדריכלים
א. בר	-	מחלקת מהנדס העיר
א. ברזקי	-	מחלקת מהנדס העיר
ד. ויסקינד	-	מחלקת מהנדס העיר
ג. יניב	-	יועץ סביבתי
י. לוי	-	מ"מ היועצת המשפטית

נעדרו:

ט. קולק	-	ראש עיריית ירושלים
ח. רוזן	-	היועצת המשפטית
ז. עמית	-	נציג הולק"ח

מכתב תכנון מקומי - ירושלים

א. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 1998 א' - תכנית מתאר לשכונת מנחת החדשה.

מר כהן מציג את עיקרי התכנית ומציין שהתכנית הגיעה לדיון במסגרת הועדה לבניה למגורים מאחר וכוללת למעלה מ-200 יחידות דיור. כמו כן מציין כי הוגשו מס' התנגדויות לתכנית והם: התנגדות "חברת ערים" המתייחסת לאלמנטים הסכניים בתכנית, התנגדות של החברה להגנת הסביבה, ותושבים מקומים, שחלקם מתגוררים בתחום התכנית ומרביטים מתגוררים מחוץ לתחום התכנית בגלעין הכפר ומציין כי הללו הוזמנו להשמיע את טענותיהם בפני הועדה.

בפני הועדה הופיעו: עו"ד סיטון, אדריכל י. גוטמן, עו"ד פרלמן, מר לוברבוים, ד"ר שטרן, אדריכל מ. כהן, עו"ד נ. וייל, מר זוהר, גב' בן-יאיר

עו"ד סיטון מייצג את המתנגדים הבאים - מירה שוורץ, יצחק אליהו, דני לוי, אילן אליהו ודוד ציונה. בראשית דבריו מעלה בקשה לפסול את נציג מ.מ.י. מהשתתף בהחלטות הועדה, כשנימוקו לכך הוא העובדה שהתכנית הנדונה היא תכנית משולבת של חברת ערים ומ.מ.י.

מר סויסה מציין כי נציג מ.מ.י. יכול להשתתף לפחות בשמיעת הדיון, ומבטיח כי טענת עו"ד סיטון תבדק.

עו"ד סיטון טוען כי ההתנגדות מתחלקת לשניים ובעלת שני אספקטים:

א. אספקט משפטי - אותו יציג עו"ד סיטון
ב. אספקט תכנוני - אותו יציג האדריכל יאיר גוטמן.
עו"ד סיטון מציין כי להתנגדות שהוגשה לועדה צורף סיבים דבריים מישובי שנתקיימה ב-1984 ובה השתתפו ראש העיר י-ס, סגנו חברי ועדת התכנון המקומית ותושבי השכונה, ובו אושר כי הפשרת השטחים ואישורי הבניה לחברת ערים תותנה בהתחייבות מצידה לבצע:

א. עבודות תשתית בתוככי השכונה.
ב. סלילת כביש עוקף סביב כל השכונה במטרה לפתור לתושבי השכונה את בעיית הגישה לבתים ואת בעיית החניה.
ואילו היום עם הגשת התכנית ובניגוד להסכם חילקו את השטח יפן שרידתי, כך שכפר מלחה הישן הוצא למעשה מכלל תכנון במסגרת תכנית מלחה החדשה דבר שלדעתו לא יתכן שכן כפר מלחה הישן הינו חלק אינטגרלי. יתרה מזאת טוען כי בקטע הצפוני מזרחי לאורך רח' גולמוב מצויים חלק מבתי הכפר ולדבריו מעלימים בעצם חלק מבתי הכפר בתכנית מלחה החדשה.

בנוסף על כך מציין, כי לא בכדי הוחלט בעבר לשלב את תכנון מלחה הישנה במסגרת תכנית מלחה החדשה. היות והכפר יועד לשומור. הכפר הוא ערבי על האילוצים הקיימים בו לפיכך - הבתים בו צפופים, ללא גינות נוו, ללא מקלטים, מגרשי חניה, חסרות דרכי גישה והכביש הקיים צר ואינו פותר את בעיות התחבורה לכלל הכפר לדבריו כל האלמנטים הללו היו אמורים לבוא על פיתרוןם במסגרת תכנית מלחה החדשה.

עו"ד סיטון מציין, כי אין הכוונה בטענותיו הנ"ל לדרוש הבאת תכנית מאוחדת לשני חלקי מלחה, דבר העשוי בברור לקבוע את התכנית לעוד מס' שנים ולמעשה למנוע את פיתוח העיר וביצוע הבניה ובכך תישב הכפר הישן בודאי שלא מעוניינים. אך יחד עם זאת טוען, כי יש לפתור את

בעיות הכפר כפי שפורט לעיל. מוסיף ומתייחס לשטח הצבוע בחום (המיועד לבית ספר) ושטח שמימינו הצבוע אדום (המיועד לכביש) ולשטח הירוק שמאחוריו, לדבריו הן השטח האדום והן השטח הירוק מהווים חלק אינטגרלי לשטח הצבוע חום שהוא כיום בית-קברות מוסלמי אינפורמציה שהושמטה לדבריו מהתכנית.

כמו כן מציין כי הכביש מגיע עד פאתי הכפר, וזאת מבלי שהוצג פתרון שיציין באם וכיצד הוא עשוי להשתלב עם כפר מלחה. דבר שלדבריו לא יתכן, היות והכפר אינו יכול לקלוט תחבורה שתעבור בחוכו ולפיכך לטענתו יש ליצור כביש טבעתי (כפי שצוין בראשית דבריו) כך שיקיף את כל הכפר, אך, יהיה חיצוני לו ויאפשר כניסה ויציאה בעלת שתי גישות. מציין כי עולה הרושם כי ישנו תכנון לבצע כביש טבעתי בחוף הכפר אך לדבריו זה אינו נכון. טוען כי כביש הכניסה המסומן במפה בצורה סיבובית במלחה הישנה והנכנס מרח' קדושי סטורמה אינו קיים במציאות ולדעתו ניתן לקיים בשטח כביש כיוון שמצויים בשטח הנ"ל בתים.

מוסיף וטוען, שגם באם יהרסו את הבתים ויפקיעו, גם אז הכביש לא יוכל להתקיים, משום שהוא יוצא ומתחבר אל הכביש ברח' קדושי סטורמה שכאמור צר ורוחבו 2-2.5 מ'. לדעתו האלטרנטיבה התכנונית היא ליצור כביש טבעתי בשולי הכפר וחיצוני לו, כשלשם כך תופשר קרקע מהשטח לתוכנית מלחה החדשה מתייחס לבניה ביה"ס וטוען כי בכפר מלחה האוכלוסיה הדומיננטית היא אוכלוסיה בוגרת ומכאן שאינה זקוקה לשירותי ביה"ס. כמו כן השכונה משודרת ע"י ביה"ס בשכונת רמת שרת הסמוכה ולכן טוען, אין מקום להקמת ביה"ס בצמוד לפאתי השכונה, אלא בלב מלחה החדשה יתרה מזאת טוען כי מבחינה טופוגרפית השטח שיועד לביה"ס הוא גבוה באופן כזה שהבניה עליו תפגע בצורתו של הכפר. לדעתו יש למקם את ביה"ס באזור שיועד למוסדות ציבור או אף דרומה יותר. כן מציין מפגע נופי נוסף והעשוי להיוצר ע"י בניית בתים בני 4-5 קומות בשטח הצבוע כחול בו ישנה שלוחה היורדת מהכפר ואחר כך עולה.

אלמנט נוסף, שיש לדעתו לתת את הדעת עליו הוא הפגיעה באיכות החיים והפרטיות של תושבי מלחה הישנה והנגרמת כתוצאה מיצירת מעברים בשטח המקווקו חום צהוב - (שהוא רח' גולומוב) להולכי רגל על-מנת לעבור לשטח בניה נוספים, שרוצים לבנות במלחה החדשה ושמיגיעים לטענתו עד לפאתי הבתים ולתוך חלונותיהם.

עו"ד סיטון מציע לחברי הועדה לצאת לביקור במקום ולבחון את הכפר על בתי, אורח החיים בו, מרווחי הבתים, רוחב הכביש, אפשרויות הגישה, החניה, שירותים ציבוריים ועד להיכן מגיעים בפועל בתי הכפר בהשוואה תכנית הנ"ל מביט את נכונותם לשיתוף פעולה ואת האפשרות למחכנן מטעמם שיציע פתרונות תכנוניים אפשריים שיענו על בעיות הכפר וישלבוהו עם התכנית החדשה.

מר גוטמן מעלה את השגותיו בכל הנוגע לאלמנט הרקמה והארכיטקטורה ומציין כי קיימת המודעות למאמץ שנעשה להתאים את ריקמת הבינוי לטופוגרפיה בשטח המתבטא הן ע"י דירוג והן ע"י יצירת שדרה וכו'. אך אעפ"י כן לדעתו אם יבנו גושים ואפילו מדורגים הרי שהדבר יראה כבינוי רציף בגובה של 7-8 קומות.

מתייחס לאופן הבינוי של ביה"ס, ומציין שהן המבנה והן הפיתוח שלו עומדים בניגוד לריקמת הבינוי של הבתים הבודדים בכפר כמו כן קיים בו אלמנט החורג מהתכנון של האיזור. פונה ומתייחס לקשר שבין הכפר הישן לתוכנית מלחה החדשה וטענותיו:

1. התכנית אינה מפרישה 40% שטחים לצורכי ציבור.
 2. קיימים בכפר הישן כבישים צרים במיוחד והתנועה בהם קשה ביותר לכן דעתו סלילת כביש עוקף המתחבר לרח' גולומוב תיצור "חנק" בכפר.
- מעלה את בעיות הכפר ואת האלטרנטיבות לפתרונן:
1. מבחינה תחבורתית - האלטרנטיבה היחידה לדעתו, לבצע כביש חד-סטרי בכביש הפנימי ולפיכך להפחית את עומס התחבורה.
 2. אי הקצאה של עתודות שטחים ציבוריים ובפרט ל:

- א. צורתו חנויה - מונע כי אכן אין דרישה לחנויה בהתאם לתקן זה שאינו יכול להתקיים בתנאי המגורים במלחה הישנה, אך יחד עם זאת לאפשר חנויה סבירה שאותה מאפשרים תנאי הכפר ובמועד של 20%-30% מתקן החנויה ולא של 50%.
 - ב. היעדר מקלטים - אין בכפר מקלטים ואף לא הקצאה של מגרש ציבורי שיוועד לבניית מקלם.
 - ג. היעדר מגרשי משחקים לילדים.
 - ד. אשפה - היעדר שטחים להצבת מתקני פינוי אשפה.
 - ה. בטוה בתשתית הביוב.
- שב ומטרה את ענין הפ-הרון החברותי באמצעות קשר נכון שאכן יפתור את בעיית התחבורה בכפר והעומד בניגוד למוצע ע"י מתכנן התכנית.

עו"ד פיקמן שם ומתיחס לענין עתודת השטחים ומוען כי העתודה הסלקטית היחידה שלדעתו יש בה כדי לפתור את בעיות הכפר היא רק בשטח הדרומי והמזרחי ומה גם שלדעתו יש לזכור שהכפר השתרע בעבר לכיוון מערב - הובל הספורט היכן שהיה דן ציבורי, שאף הוא צומצם ולכן האפשרות היחידה לפתרון הבעיות שצוינו לעיל הוא רק בצד הדרומי והמזרחי.

עו"ד פיקמן מייצג את המתנגדים הבאים - שולח ונמרוז אדמוני, פלג וואס ואסתר, הנאי מאיר, תמרי שוהר ואבי, מאיר וגילי אושרל.

בראשית דבריו מעלה טענה כי ישנו צורך במינוי של חבר היעדה בשטח מספיק הפעל בין הדברים כפי שהם מוצגים בתכנית ובין הביטוי שלהם בשטח.

טוען כי יש להתחשב בעובדה שהשטח מדרום השטח שיוועד לפארק הנפרש בחקו בתכנית אחרת - לקניון ולאצטדיון, ולפיכך, יש להמנע מ"חלוקה" את השטח שניתר.

מתייחס למגרשים 35, 34, 151, 182, 32, 33 מציג אינפורמציה כללית לגבי הם וטוען כי הגישה למגרשים הללו (דרך גולומב) הינה מאד ומתמדת מאמציות דרך שהתקיימה במקום ושהוסבה לכביש אספלט שבנה דה וואב, וכשבנו את דה גולומב סגרו את המעבר לכלי רכב והותירו מדרגות עם מעבר להולכי רגל, כמו כן מציין כי מתכנן התכנית הוציא לצדף את מגרשים 177 ו-178, באופן כזה שיוחסמו גם את השביל שנועד להולכי רגל המשמש דרך גישה יחידה לתושבים המתגוררים בדה גולומב.

מוסיף ומציין כי בשוהר עם מ.מ.י צוינו בפניו כי קיימה דרכים אטרקטיביות, אך האטרקטיביות טוען עו"ד פיקמן ניתנות לשיומוש באמצעות כלי רכב וכא להולכי רגל ולילדים השושים דרכם לכוה"ס בתחבורה ציבורית, משום שהדבר יאכזם ללכת מרחק רב.

לדבריו כל טענותיו נוגעות לזכויות מ.מ.י - למכור כמה שיותר מגרשים, לכן טוען באם התנגדויות התושבים שמייצג תתקבלנה ע"י היעדה הדי שהמשמעות לכן היא ש.מ.י ימכור פחות מגרשים דבר שלדעתו שקול כנגד איכות חייהם של התושבים שמייצג בדבריו.

מציין כי במגרש 35 ישנם שני גני ילדים, במגרש 150 קיימת משתלה ובמגרש 151 קיים גן ילדים נוסף, במגרש 182 בחלקו המערבי קיים מעון-זקנים האמור לאכלס כ-30 זקנים ובסיומנו של דבר מספר התושבים הבאים למקום נע בין 100-150 כשעתיד צפוי שמספרם אף יגדל, ולכן לדבריו לא יעלה על הדעת לנתקם, מה גם שמדובר בניתוח של מתכנן התכנית על שביל להולכי רגל, כמו כן מציין כי במקום ישנו מגרש חנויה המשתייך עשרות מכוניות המגיעות לאזור, כשע"י התכנית ישנה "גליסיה" בשטח החנויה לטובת מכירת מגרשים נוספים שהבינוו בהם יקשה ליצר את מסימות החנויה, לכן לדעתו יש להקצות שטח שיוועד לחנויה במקום על חשבון המגרשים 180, 183, 177, 178, עובר ומתייחס לטענה במגרש מס 32 בחקו של מר גמירז מרק וטוען כי ע"י התכנית אמורים להפקיע 2 חלקים, מציין כי במגרש מס 32 (המצוי בקו אחד עם מגרש 31 על הכביש) יוצא המתכנן להפקיע את החלק בצורה משולש העולה לראש כביש גולומב, אך לדעתו ההפדשה הנ"ל פוגעת בזכויות הקנייניות ובזכויות הבנייה של

מר מרק וזאת לכא כד סיבה הוויזיה, לפי כן לדעתו אין לכך כל הצדקה. מתוכם לפגיעה במגרש מס' 182 מצוין שהשטח שבחזקתו של מר מרק הוא הקו הטובה לבניון 707 ומגיע לרח' רקם כאשר הקו המתוכנן הוא מ-4, טוען כי את השטח הנ"ל רוצה המתכנן להפקיע, אך שוב אינו רואה הצדקה לכך היות וההפקעה איננה לצורכי ציבור וכדו', אלא על מנת לישר קו במגרש מס' 176 ובכך להגדיל שטח מגרש למכירה עד השבון קנינו של מר מרק. יתרה מזאת מצוין עו"ד פרלמן, כי לאדון מרק ישנו חוזה עם מ.מ.י לפיו השטח הנדון לא ילקח ממנו. מתוכם למגרש מס' 151 בחזקתו של מר חמרי ומצוין כי אף כאן ישנה הפרשה של חלק מהמגרש וכפי הנראה לצורכי חניה, לדבריו המתכנן יוצר מגרש חדש מס' 183 שמן הראוי לייעד אותו לחניה. כמו כן טוען כי בחזקתו של מר חמרי חלק ניכר ממגרש מס' 183 שבהתאם להסכם עם מ.מ.י הופקע בחלקו ובתנאי שלא יפרישו ממגרשו 1 מס' 151 אשר קיים בו גן ילדים.

מתוכם בדבריו למגרשים מס' 35 ו-150 בחזקתו של מר אגאי ומצוין כי חלוקת המגרשים עפ"י התכנית הנדונה שונה לחלוטין מההסכמים עם מ.מ.י ולכן לדבריו אינה נכונה. ועל כן מבקש לבצע חלוקה שונה במגרשים הנ"ל פרט לכך מצוין כי בשיחה עם נציג מ.מ.י - מר המרמן הובעה הסכמה לכך, ובתנאי שהחלוקה תחאם לתכנית הכללית.

היות וכך מבקש עו"ד פרלמן לאשר ששטח מגרש מס' 35 יהיה 805 מ' ומגרש מס' 150 יחולק ל-2 כך ששטח החלק הצפוני יהיה 440 מ' ואילו שטח החלק הדרומי יהיה 430 מ' טוען כי המשתלה הקיימת במגרש מס' 150 היתה פתוחה לרח' גולומב והתקיים במקום כביש גישה.. אך נסגר בבניה קיר ולמעשה נחסמה הגישה למשתלה. לדבריו כשמר אגאי הציג טענות בפני מ.מ.י על כך, נאמר לו כי ישנה גישה אלטרנטיבית למשתלה - מסביב לה כלומר בצידו השני של המגרש. אך היום עפ"י התכנית טוען עו"ד פרלמן רוצה המתכנן לצרף למגרש את מגרשים מס' 177, 178, 179 מה שיגרום למעשה לסגירת המשתלה. ולכן טוען כי אין כל הצדקה לצירוף המגרשים הללו. יתרה מזאת טוען כי עפ"י התכנית בשטח הנקרא פ-6 מצוי שביד להולכי רגל למגרש החניה לשימושם של מי שירכוש את מגרש מס' 177, דהיינו על מנת למכור את מגרש מס' 177 מפקיעים ממגרש מס' 150 את השביל בפ-6 ובעצם פוגעים בתושב המקום לטובת מגרש שעדיין לא בחזקתו של אף אחד. עובר ומתוכם למגרש מס' 35 (אף הוא בחזקתו של מר אגאי) שבו פועלים 2 גני ילדים. עו"ד פרלמן מצוין בעיה של נגישות למגרש וטוען כי הגישה היחידה האפשרית היא דרך מגרש מס' 180 ולכן ישנו הצורך לבצע דרך גישה למגרש מס' 35 ממגרש מס' 180.

מתוכם למגרש מס' 33 וטוען כי בדומה למגרש מס' 35 הוא עשוי להפגם מבעיה של נגישות. מצוין כי דרך הגישה ממגרש מס' 33 לכביש היא באמצעות מדרגות במגרש מס' 177 שנבנו עבודו בהסכם, כשכביש גולומב נסלל ולפיכך כשמצרים את מגרש מס' 178 למעשה חוסמים את הכניסה למגרש מס' 33. יתרה מזאת מצוי עו"ד פרלמן בקשה בשם בעל מגרש מס' 33 לבצע חלוקה במגרש מס' 33 כך שיהיו 2 מגרשים שהקו שיפריד ביניהם יעבור בין שני הבתים.

בסיום דבריו מבקש עו"ד פרלמן מהועדה לשקול ולהתחשב בטענות שהציג עד כה.

מר לובברבוים בשם את החברה להגנת הטבע, בראשית דבריו מצוין כי השטח הנדון בתכנית מוגדר בחלקו כאיזור שמורת טבע, ובחלקו כשפ"צ. לפיכך מביע התנגדות לבניה בתכנית שבחלקה היא גורעת מהשמורה ובחלקה האחר "נוגסת" מהשפ"צ דבר שיגרום לשינוי בסטטוס של האיזור הנדון.

כמו כן טוען כי אין פתרון במסגרת התכנית לאחדים בעלי משמעות דהיינו לאיזורים שיש בהם עתיקות, טרסות שבחלקן עוד מימי בית 1 וחלקן מימי בית 2 ומה שעשוי להתרחש הוא בינוי עליהם מבלי לשמרם.

יתרה מזאת מצוין כי האיזור הוא אחד המטוילים (ומדגיש כי שטחי המיועד באופן כללי הוסכים (מצטמצמים) מה שעשוי להתבטל כמעט לחלוטין. מצוין

כי בדבריו להדגיש שגם כל החשיבות של הבניה והעיצוב לבניה הרי שצרכים לפחות במספר נקודות, או במספר אחרים להתייחס לשטח בסי שהוא, ולנסות לצמצם את הבניה כדי לאפשר גם לאנשים שגרים באיזור הזה, וגם לאנשים שבאים מאיזורים אחרים למייל, כשהמדובר הוא בעיקר בשני חלקים הן בחלק הדרום מזרחי, שהוא איזור תחום למדי, כך שכל בניה שתעשה כאן תהיה גם הריסה מוחלטת של כל האיזור מבחינת הגובה והן בחלק השני שהבניה כפי שהוא מחובנת בו מיועדת במעט עד לתור האידי, דבר שהוא בירושלים מתקופת המנדט ואילן, היה מקובל כלא נעשה. לדבריו יש באיזור בוסתנים ולכן רצוי לצמצם את הבניה עד כמה שניתן מיען כי בדבריו מתייחס בעיקר לשכונות חלקות: 219, 20 ו-21 שכלעמו צריך להוציא אותן מן התכנית הנ"ל.

החלק השני, - החלק הדרומי, וליתר דיוק, באיזור הדרומי של השלוחה, זה איזור שיש בו אחרים שהם בחלקם ביזנטים ובחלקם קדומים עוד יותר, וכלעמו גם כאן כדי לאפשר את ההיכרות של האיזור עם האיזור כפי שהיה האוי להתייחס למקום אחר, שכן במקום צמחה עתה ולפיכך משמעות הבניה במקום היא הריס מוחלט של מה שנעשה באי.

נקודה נוספת שמה לדבריו מבקש להתייחס אליה היא הכביש המתוכנן בתכנית ומציע להזכיר למרות שהוא חרג מן התכנית, ולמעשה נמצא בצידה השני, כי בכביש האמור להיות אוטוסטרדה רחבה הוכנסה ונכנסת שוב דרך שולי התכנית, מופיעה בדרך רחבה למדי, שכלעמו יש מקום לצמצם אותה לדרך שהיא אופיינית לבניה לשכונה במקום כביש של 15 מטר כפי שהוא מתוכנן כאן. מיען כי כל הבניה כאן, עם כל השפכים שיווצרו, יצרו הזיה של מדרון תלול עם מצוק ענקי שיגובה, עם כל השפכים שיווצרו בעקבות זה.

ולסיום מבקש להתייחס לאקסמנט החוזר בירושלים בצורה חריפה יותר ויותר משנה לשנה והוא שאלת עתיד השפכים המתוכננים מתור האיזור הנ"ל. לדבריו סעיף 10 העוסק בנושא עבירות שפי, קובע אמנם כי לא תותר שפכים עפר מעבר לגבולות המגורש ויבנה קיר תמך או גדר תומכת וכו' אך כלעמו מאחר והתכנית הנ"ל היא תכנית מפורטה, הרי שיש מקום שהדברים הללו, והיו מוגדרים יותר לטענתו להשאיר את זה בהחלטה כזאת, לאור מה נעשה להתחשש במקום ימהצור בשפכים עפר מוחזר לגבולות המגורש בשטחים שפכים העפר יהיה על פי אישור המחלקה לשיפוח פני העיר, ושלא יתקבלו ברור מה יסרה באיזור) לפיכך כלעמו יש להגדיר ולהגביל זאת בצורה מפורטת הרבה יותר.

מר נכמן מציע שאלה בפני מר דוברבוים והוא באם צריך כי בשטח התכנית מעורות מדרגות מבית 21 ומבטש ממנו להצביע על מיקומו במפה, כמו כן שואל האם המקום לא הוכרז כאזור ארכיאולוגי.

מר דוברבוים משיב כי החצר לא הוכרז כאזור ארכיאולוגי, אך אין הדבר סותר את עובדת הימצאותם של העתירות בשטח ואשר כלעמו צריך לשמור.

ד"ר שטרן מתגורר בכפר מלחה ומשמש בוועד השכונה. להלן טענותיו: ישנו צורך להותיר חצרה ירוקה מסויג לבטי מלחה שכן ההתעוררה הירוקה היא בחזקת "אוצר" לכפר-הוא יהיה, לפיכך כלעמו יש למנוע את בניה ביה"ח וליתר את השטח השפ"צ על מנת שפרוץ בין החדש לישן וליתר הן את הישן והן את החדש, כמו כן מיען כי בניה בנייני ציבור ושטחים נמנה ביה"ח הרי שביה"ח בסדר הגודל המוצע לבניהו בתכנית עומד בסתירה גמורה לרקמת הבינוי בכפר מלחה, מתייחס לבניהו ביה כנסת ומיען כי יש להרחיקו מהשטח שיועד לבניהו, מיען כנגד בנין ההניי שכן לדבריו בניהו תופע באורה החיים של תושבי השכונה כתוצאה מהרעש שגורם מבטש את הסכמתו עם החברה להגנת הטבע שיש ליתר את השטח לשפ"צ עם מנוח הצמחייה שבו ועל העתיקה שבו, מציע כי סגנון הבינוי יהיה בדומה לסגנון הבינוי הקיים בבית גפפא או בעין כרם דהינו - ילדות ופרידו. יתרה מזאת קובע ד"ר שטרן עם אי ההתעוררה עם תושבי השכונה בתכנית

התכנית הנ"ל שבעצם פוגעת באורח חייהם של תושבי כפר מלחה הישן ומבקש כי יעשו זאת כעת.

מר פלג בחזקתו מגרש מס' 34 ראשית מציין כי מצטרף לדברי ד"ר שטרן על הצורך ביעוד השטח ביה"ס לשפ"צ. באשר לו טוען כי התכנית פוגעת בדרך הגישה לביתו שהיתה בשימוש מאז שרכש את ביתו. בנוסף על כך טוען כי התכנית מקפחת את התושבים בשטח המסומן בתשריט - בפסים מפני שצפיפות הבינוי באיזור גבוהה מדי. לדעתו יש לתכנן בתים בעלי שטח גדול יותר כשהגדלתם תתבצע על חשבון בתי הכנסת או ביה"ס, הוזר לפגיעה בנגישות לביתו ומבקש שהועדה תתיחס לטענותיו כפי שמפורטים במכתב התנגדותו. נציגת הועדה המקומית מבקשת שאדר" שטרית יציג את ההיבטים התכנוניים של התכנית וא"כ תתיחס להתנגדויות.

מר שטרית מציג את עיקרי התכנון לתכנית מלחה החדשה מציין כי השכונה המתוכננת ממוקמת בהמשך לרכס, וגובלת בצד אחר עם כפר מלחה הישן ובצד השני עם הגן המרכזי של השכונה כשבנייהם שדרה המחברת את הרכס. כמו כן מציין כי בצדדים המערביים עם השיפועים הגדולים מתוכננת בניה עד לרבע המדרון בצד אחד ואילו בצד השני היכן שהשיפועים מתמתנים הבניה המתוכננת היא בסגנון כפרי ובעלת צפיפות נמוכה יותר. מציין כי צפיפות הבינוי היא פונקציה של שני פרמטרים:

- א. השיפוע - דהיינו ככל שהשיפוע קשה יותר ונמוך לכיוון המדרון הרי שהצפיפות נמוכה יותר ולהיפך.
- ב. התפיסה הויזואלית של הרכס בכללותו כולל כפר מלחה הישן, כמו כן טוען כי בתכנית מס' 70 של מלחה תוכננו 2000 יח"ד ואילו כיום הופחת מספרם ועומד על 950 יח"ד הינו צפיפות בינוי נמוכה יותר ובעצם הצפיפות הממוצעת היא כ-2.5 יחידות דיוור לדונם ברוטו. מתיחס לטענות עו"ד סיסון בדבר הבניה המסיבית ומציין כי על הרכס מס' הקומות המירבי הוא 3 כאשר בצד השני אף למטה מזה. לדבריו הבניה באופן כללי מדורגת היכן שתנאי הטופוגרפיה מאפשרים זאת, וזאת על מנת: א. להשתלב עד כמה שניתן בתנאים הטופוגרפיים ב. להתחשב באיכות החיים האופיינית למקום.

מוסיף ומתיחס ליעוד השטח לביה"ס ומסביר כי הקריטריונים הוכתבו ע"י מחלקת החינוך בעיריית ירושלים אשר הם:

- א. התנאים הטופוגרפיים.
- ב. מיקום מרכזי - בתפר שבין שתי השכונות בין התפר הישן ובין מלחה החדשה.
- ג. בסמיכות לכניסה המערבית לכפר.

לדבריו ביה"ס נמצא בשטח המישורי יחסית בתפר שבין מלחה החדשה לישנה ולכן פחות חשוף וויזואלית ובעצם מוקם בשטח המוצנע ביותר. מתיחס לעניין הכבישים טוען כי מבטלים בכביש את הדו סטריות שקיימת בו ויוצרים כביש חד סיטרי.

בעניין החניה טוען כי נעשה מאמץ ע"י עיריית ירושלים ליצור כמה שיותר מקומות חניה בתוך זכות הדרך הציבורית ויצרו למעשה כ-100 מקומות חניה בגרעין הכפר.

לאור זאת טוען מר שטרית תשתפר רמת השירות של גרעין הכפר מלחה רבות וזאת היות וחהיה גישה חד כיוונית מצד אחד ובנוסף על-כך גישה מהצד השני. לפיכך המצב הבלתי נסבל הקיים כיום בכפר ישתנה היות והכפר יחובר לרכס עצמו. בנוסף מציין כי משיקולי פיתוח בלבד לכאורה אין צורך בקטע הנ"ל של הרכס אך לדבריו משיקולים תכנוניים מוטלת חובה ליצור קשר בין הגרעין ליתרת הרכס.

גב' ברזקי מציינת כי בכל הנוגע לכבישים הרי שמר שטרית הסביר והיא לא תוסיף על כך. להלן מציגה את המלצת מחלקת מהנדס העיר:

- א. כדי לענות על בעיות החניה כפי שהוצגו על בעית עתודת השטח ירוק והמקלט ממליצים לקחת שטח של כ-5 דונם (במסגרת התכנית החדשה) שיוועד למטרות הבאות: שטח ירוק, חניה ומקלט ציבורי ומצוינת שמבחינת עמדתה של עיריית י-ם הרי שהשטח שילקח לא יהא על חשבון השטח שיוועד לביה"ס, אלא יהא על חשבון גרעין הכפר.
- ב. מתייחסת להתנגדות החברה להגנת-הטבע כפי שהוצגה בכל הנוגע לשפכים והפסולת ומציינת כי יעוגן סעיף בהוראות התכנית בהיאום עם משרד הפנים לענין סיומת הכביש ושפכי העפר וכן בו יצויין כי הטיפול בהם יחול על מגיש התכנית.
- ג. לעגן סעיף נוסף בהוראות התכנית אשר לפיו מגיש התכנית ישתתף במימון עבודות הפיתוח והתשתית שבתחום התכנית המצרנית (גרעין הכפר) וזאת בד בבד עם ביצוע הבניה בשטח ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.
- ד. כמו כן יעוגן בהוראות התכנית סעיף אשר בו יותנו היתרי הבניה במגרשי הבניה שבתכניות, עם חתימת הסכם בין עיריית י-ם, מ.מ.י וחברת ערים לשביעות רצונו של היועץ המשפטי של העירייה, על חנאי הביצוע של עבודות התשתית בתכנית זאת ובתכנית המצרנית (גרעין הכפר).

עו"ד וויז בראשית דבריה טוענת כי מסמכותה של הועדה לקבוע בכל הנוגע להיבטים התיכנוניים ושלב הביצוע, אך אין בסמכותה לקבוע מי יממן זאת - מגיש התכנית או עיריית י-ם (כמו כן מציינת כי בתכנית הנ"ל יש כדי לפתור חלק ממצוקת הדיור. מה גם שהדיונים על התכנית החלו לפני כ-7 שנים ותוכננו בה למעלה מ-2000 יח"ד מספר שירד כאמור ל-1,000 יח"ד ומגיש התכנית מצייין כי המספר הנ"ל הוא הגבול הסופי לכדאיות הכלכלית של התכנית) מתייחסת לתקדים בדבר המימון בשכונת עין כרם וטוענת כי העירייה התנערה מחובתה לספק שירותים לתושבי השכונה לפיכך הוטל המימון כולו על יזם התכנית, כשהתושבים לא השתתפו כלל בהוצאות. בהמשך לדבריה הנ"ל מתייחסת לדבריו של עו"ד סיטון וטוענת כי אין היא מתייחסת בביטול להתחייבות של עיריית ירושלים כלפי התושבים, אך יחד עם זאת מציינת כי הנושא הוא במישור המוניציפלי ואין לו כל זיקה תכנונית ולכן תהיה זו שגיאה משפטית להתייחס לכך כחלק משיקולי תכנון התכנית. בנוסף על כך מציינת כי מובעת התמרמרות של התושבים על ניתוק גרעין הכפר מהתכנית, אך טוענת כי הנימוק לכך הוא השוני שלו מבחינת מירקם הבינוי המתאפיין בבניה היסטורית על בעיות הדרכים והכבישים בו לפיכך כאשר האוכלוסיה באה להתגורר שם אופי החיים שניהלה במקום היה בהתאם לאילוצים שהוכתבו ע"י המקום וכיום לא ניתן לאכוף על גרעין הכפר את כל הצרכים של המציאות החדשה כמוגן טוענת שיש בעיות אותם יש לפתור אך במסגרת תכנית אחרת שחיווה לגרעין הכפר בלבד. כמו כן טוענת כי בכל הנוגע לחילופי הדברים כפי שהושמעו בין מר כחילה ובין המתכנן על מס מקומות החניה המתוכננים והטיעונים שנטענו על מה שמוצא מגבולות התכנית אינם רלוונטים לדבריה לתכנית עצמה כשהדבר החשוב לטענתה הוא יצירת קשר סביר בין הכפר ההיסטורי ובין הפיתוח החדש הכולל נגישות לכלי רכב שמבחינת יזם התכנית קטע הכביש בא לענות על הצורך הנ"ל על אף שהוא מהווה נטל כספי על היזם.

מתייחסת לענין מיקום ביה"ס וטוענת כי המיקום שיוועד לו הוא האופטימלי, כמו כן טוענת כי הדרישה להקמתו הופנתה אל היזם מאת העירייה כמו גם לגבי יתר השירותים הציבוריים לכן מבחינת היזם אין כל התנגדות ליועד את השטח שיוועד לביה"ס לשפ"צ אם יוחלט כן. בהמשך לכך מעלה הסכמה שהושגה עם העירייה ומהנדס העיר בדבר א. הצורך בהקמת מקלט ציבורי בתחומי ביה"ס ומציינת שמבחינת היזם נמצא כי הדבר חיובי, היות ויענה בעת ובעונה אחת לצרכיהם של שני הגורמים ושרת הן את התושבים והן את התלמידים. ב. לחצר ביה"ס תהיה אורנטציה לגרעין הכפר לעומת זאת מציינת כי היזם רצה להקצות 3-2 דונם ברצועה ירוקה לצורכי בית הספר אך לכך לא הסכימה הרשות המקומית. פונה ומתייחסת

לשטח פ-32 וטוענת כי אילו לא היתה גישה להגביל את הכביש לתוך הכפר היה הופך השטח לשפ"צ.

מעלה את נושא שיעור ההפרשות לצורכי ציבור - טוענת כי זה מכבר הטילו על מגישי התכנית להפריש שטחים בשיעור של 43.76% דהיינו 3.7% שהם 14 דונם למעלה מהמקסימום הנדרש. לפיכך לכשמבקשת סגנית מהנדס העיר להגדיל את שיעור ההפרשות ב-5 דונם לצרכי חניה ושפ"צ הרי שזה מגדיל את סה"כ מיכסת ההפרשות המקסימלית בכמעט 20 דונם. ולדבריה אין כל מקום לחייב בזאת את מגישי התכנית, אלא אם כן יפוצה היזם בתוספת אחוזי בניה במקום אחר שלולא כן תחדל התכנית מלהיות כלכלית מתיחסת לריקמת הבינוי שמציעה התכנית טוענת כי בכל מקום בתכנית אין בינוי לגובה למעלה מ-3 קומות למעט המבנין של חצי הסהר כאשר למעשה חלק נכבד מאופן הבינוי הוא בניה צמודת קרקע. מתיחסת לאלמנט הפארקים והצמחיה - לדבריה התכנית מיועדת כ-30 דונם לצרכי פארק מרכזי (משיבה למעשה להתנגדותה של החברה להגנת הטבע) ומציינת שבסעיף 10 יא (4) נאמר כי אין לעקור עץ ללא רשיון, אלא עפ"י האמור בתכנית. כמו כן כל עץ שיעקר יש לנטוע מחדש ובאם לא ניתן לנטיעה מחדש יוחלף בעץ חדש חצי בוגר.

בנוסף מציינת כי באיזור שיועד לשיעור בהוראות התכנית בסעיף 19 (א) ישנה הוראה עפ"י שפ"צ יגוננו וישולב בהם החורש הטבעי של האיזור דהיינו ישנו ניסיון לשמור עד כמה שניתן על החורש הטבעי באיזור במסגרת השטחים המיועדים לגינון.

בענין שפכי עפר - לדבריה קיימות 2 הוראות בהוראות התכנית הנוגעות לכך.

1. הוראה בסעיף 10 יא (3) הקובעת - לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש, לפני תחילת כל עבודה בשטח, יבנו קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל, ובמקרה ותדרש שפיכת עפר מחוץ לגבולות מגרש יקבע מקום שפיכת העפר עפ"י אישור של המחלקה לשיפור פני העיר.
2. הוראה המתנה את היתרי הבניה בתחום התכנית בסעיף 25 ג (2) בהוראות התכנית הקובעת כי תנאי למתן היתר בניה, או היתר לביצוע עבודות עפר לכל מתחם, מגרש, גוש הוא בנית קיר תומך בגבולותיהם למניעת דירדור שפכי עפר אל שטחים שמחוץ לגבולות התכנית. אך מציינת כי על אף האמור לעיל למגישי התכנית אין התנגדות כי ינתנו היתרי בניה לבונים בשטח בהפקדת ערבות בנקאית ובכך יאלצו אותם לפנות את שפכי העפר. על אף שלדעתה אין צורך בהגבלות נוספות לאור שתי ההוראות בתכנית בענין הכבישים (מתיחסת בדבריה לטענות שהוצגו ע"י עו"ד סיטון והיועץ התיכנוני האדריכל גוטמן) מציינת כי תנאי כביש מס 9 הכביש המקיף בשוליו את המגרש שיועד לביה"ס נקבע עפ"י הסטנדרטים המקצועיים. אך לדבריה באם חבר הועדה מר נקמן יביע הסכמה לביצוע שיפועים אחרים הרי שניתן יהיה לצמצם אותו. כשבכל הנוגע לטיפול הנופי טוענת כי אין בידה המידע לציון מה כן רואים, אך יחד עם זאת לדבריה קיימים שני מגרשים שבאמצעותם יעשה טיפול נופי בפגיעות שהכביש אכן עשוי לפגוע, כך שהן תהינה מינימליות ככל האפשר. כמו כן טוענת כי כביש מס 9 חיוני לתכנית של גרעין הכפר והן לחלק מהכפר שמעבר לגרעין ומציינת כי בחלקו הוא בעל אופי בינוי מיוחד וזאת במגמה להתאימו לגרעין הכפר. דהיינו בניה שטוחה וצמודת קרקע בעלת אופי בינוי דומה לגרעין הכפר כדי להעניק את הקשר המתאים.

בענין הקברים המוסלמים - לדבריה בהם ישנו טיפול מיוחד, כפי שמופיע בנספח בינוי מס 3. בנושא הארכיאולוגי - לדבריה ישנו תיאום עם אנשי העתיקות וכל דרישה שהאגף יציג תתבצע. מציינת כי הסטטוס של אגף העתיקות הוא כזה שמחייב עפ"י חוק העתיקות ובחוק ישנן הוראות שתמלאנה בהתאם. משיבה להתנגדויות האחרות - להתנגדות משפ' תמרי - ומציינת כי הטיעון נחקבל על-ידי מגישי התכנית וישנה הסכמה מצידם לוותר על מגרש מס 151. בענין התנגדות מר אטיאס - מציינת כי גם התנגדות

זו מקובלת על מגישי התכנית ומוכנים לתקן את גבול המגרש. לגבי התנגדות משפחת שטרן - בה קובלים כנגד הקמת מרפאה במתחם מס 3-5 לדבריה זו לא אמורה להיבנות ומשוב כך אין טענה זו רלוונטית. בנוסף על כך מתווספת לטיעון בדבר קירבתם לבית הכנסת וטוענת כי הם אמנם קרובים למתחם בחי-הכנסת, אך ישנה הפרדה.

בענין התנגדות מר נמרוד לדבריה מעיון בתכנית הרי שבחזקתו כ-1,600 מ' ואשר חולק ל-4 מגרשים שמספרם 32 א, 32 ב, 182 א, ו-182 ב. לטענתה לא נגרע מחלקתם כל שטח (כשישנו שטח קטן שהוא למעשה מחוץ לגבולות השטח שלגביו פנה למ.מ.י.) ולפיכך אין הוא נפגע מהתכנית.

לגבי משפחת פלג - מציינת כי ההתנגדות נוגעת לאלמנטים חינוכיים ומשום כך ישוב על כך המתכנן מר מירון.

לגבי מר הגאי - ענין המשחלה ודרך הגישה לה - טוענת כי יש אפשרות לגישה דרך רח גולמוב, אך בנוסף לכך יציע מתכנן התכנית חשובה נוספת.

מר מירון מציג את עיקרי התכנית ומציין - בשלוחה ישנם בחים קיימים, כאשר התכנית מבצעת ניצול של משאבי הקרקע שביניהם. בהקשר לכך מעלה את ענין הגישה למגרשים וטוען כי על מתכנני התכנית לדאוג לכך שלכל המגרשים תהיינה דרכי גישה לתוך גבולות שטח התכנית עצמה (מפנה התיחסות לאיזור הצבוע צהוב חום איזור הבניה הכפרית) טוען כי למגרשים שבין הבתים הקיימים השתדלו לתח שטח גישה בהתאם לתוזה עם מ.מ.י כפי שלדוגמא נעשה במגרש שגובל עם רח גולמוב ומציין שלא הסתפקו בכך, אלא אף הקצו לו שטח גישה לתוך התכנית כשבנוסף לכך טוען יהיה קו אוטובוס לשירות התושבים. מתווסף לנושא רח יובב - ומציין כי מתכנני התכנית מקבלים את ההצעה לוויתר על אחד המגרשים הנמצאים על תוואי הרחוב ובכך להמשיך את קיום הרחוב, אך מציין כי הדבר יעשה בכפוף עם המ.מ.י (על אף שלדבריו קיימים פתרונות במסגרת התכנית).

בדבר מגרש מס 150 - מציין כי חלוקת המגרש צריכה להתבצע בחיאים עם המ.מ.י וטוען כי כך הוא גם לגבי מגרש מס 35 כשמבחינתם אין כל התנגדות לחלוקה הפנימית לשניים. לגבי מגרש מס 32 - גם כאן בכל הנוגע לחלוקה הפנימית של המגרש למתכנן אין כל התנגדות כי מתואם חלוקה חדשה עם מ.מ.י.

בכל הנוגע לשבילים - טוען כי ברובם קיימים כשבמסגרת תכנית התכנית הוגדרו בצורת מגרש ואילו חלק אחרים יצו וזאת כדי לספק צרכי גישה למגרשים החדשים המיועדים לשיווק. כמו כן מציין כי ישנם מס מגרשים שאינם למגורים אלא לצרכי ציבור אך הדלו טוען לקבעו ברשיונות. עם זאת שב וטוען כי השטח בכללו יועד למגורים בחיאים עם המ.מ.י. טובר לענין התפר בין גרעין הכפר לתכנית מלחה החדשה ומציין כי קיימות שתי עמדות לענין -

1. כי זהו המשך אורגני ועל המתכנן להתיחס לכך כהמשך אורגני.
2. כי זהו איננו המשך אורגני ויש ליועד את השטח לשפ"צ לדבריו הוא מקבל את הגישה השניה של תושבי הכפר ומציין כי ישנו צינן שמפריד בין גרעין הכפר ובין התכנית כפר מלחה החדשה שהוא יצוג עוד מתקופת הבריטים שכנראה הכירו בו, שכן קיים גם גבול גוש מה שיוצר גוש חדש.

טובר לנספח בינוי מס 2 - ומציין כי הבינוי במתחמים אלו מתווסף הנספח ברובו חדש מלבד הפגיעה בפלג שמר פלג טוען בו ובחברה להגנה הטבע התובעת ויתור של חלק מהתחמים שהם כ-200 יח"ד טענתו כי הבינוי באיזור הוא צמוד קרקע עד 2 קומות כאשר לכל יחידה יש גינה. פרט את הפגיעה במר פלג וטוען כי הנ"ל גר עד בה כמעט לבד והותם בשימוש דרך גישה, ואילו התכנית החדשה תיפגע בדרך הגישה, אך יחד עם זאת מציין מר מירון כי כתחליף ניתנות לו שתי גישות - אחת לבניית

למעלה והשניה - מדרך פנימית שתבוצע במסגרת התכנית כאשר פיצוי נוסף שינתן לו הוא הגדלת החלקה ב-120 מ' כדי שתתאפשר גישה ברכב. מתיחס לחלקה מס' 3 - בה יבנה ביה"ס ומציין כי כמתכנן יצר חיץ המפוצל ל-3 פ-32, פ-31 ודרך. כאשר מנקודה זו, החפיפה מועטה מאוד ומגיעה לכדי 5 מ' בין הכפר לשטח שיועד לביה"ס ולאחר מכן מגרש לשיווק.

אך מוסיף ומציין שאעפ"י כן מוכנים מתכנני התכנית להוסיף רצועה ירוקה.

לענין הקברים - המופעים בנספח בינוי מס' 3 הם מצויים בשטח שיועד לשפ"צ וכיוון שכך אין כל פגיעה בהם.

אדר"ג נוטמן משיב על הטענות שהועלו.

מצויין כי בהתאם לחישוביו הרי שבשטח הצבוע בכחול צפיפות הבינוי אינה עולה על 5 יח"ד לדונם. שהם לדעתו הרבה כמו כן טוען כי בתכנון לא קובעים אחוזי ההפרשה וכמה מ"ר בנו אלא איך הפרישו.

לדבריו הטענה כי הבינוי לגובה של למעלה מ-3 קומות מועט מאוד אינה נכונה ומציין כי למעשה היכן שנטען ע"י המתכנן כי יש 3 קומות יש יותר, לכן לדעתו צפיפות הבינוי גבוהה מאוד.

עובר ומתיחס לענין ביה"ס לדעתו אכן ישנה חשיבות לבינוי ביה"ס באזור מישורי, בכניסה ובמרכז הכובד של האזור המאוכלס אך לטענתו ביה"ס כפי שממוקם היום איננו במרכז הכובד וקיים איזור אחר שהוא מרכז הכובד והעונה על הדרישות מבחינת השיפועים מה גם שאינו מרוחק מהכניסה ולדעתו שם צריך להקימו.

לענין התנועה החד סיטרית - שב וטוען כי היציאה משמשת גם ככניסה לכלי רכב. יתרה מזאת טוען כי לא נתקבלה תשובה לגבי כביש טבעתי שלדעתו הוא האלטרנטיבה שיכולה לפתור את נושא התנועה לפנים הכפר בצורה הולמת.

כמו כן מתיחס לנושא החניה וטוען כי ישנו פער גדול בין החניה הקיימת לתקן החניה הנדרש במקום ויש מקום להגדיל את החניה ולצמצם את הפער. בנושא הפרשות לצורכי ציבור מסכים כי אכן ישנה הפרשה למעלה מ-40%, אך טוען כי יש מקום לבדוק היכן מפרישים ואם במקומות שמפרישים זה אכן הולם את הצרכים. בענין גרעין הכפר - לדעתו אין כל הצדקה בהפרדת גרעין הכפר מהתכנית החדשה ויתרה מזאת טוען כי אישור התכנית כמות שהיא "חונקת" למעשה את הגרעין.

עו"ד סיטון מתייחס לדברי עו"ד וייל וטוען

1. לא ניתן להתייחס לשיקולים חיצוניים בלבד שכן באם התכנית תאושר כמות שהיא לא תהיה אפשרות לרשות המקומית לדון עם חושבי השכונה בביצוע הפיתרונות כפי שהוסכם עליהם בשנת 1984 (מפרש כי מדובר במדרון המזרחי דרומי).

2. לענין אגף העתיקות - טוען כי בהתייחסותו לעתיקות הוא התכוון לענין בית הקברות המוסלמי משום כך טוען כי הנושא הוא בתחום טיפולו של משרד הדתות ולא של אגף העתיקות.

3. השבילים היוצאים מרח' גולמוב 8 פוגעים במרקם הבתים הקיימים בכפר מלחה הישן ובפרט השביל ב-13-8 שהוא שביל חדש מתוכנן והעובר בגב שני בתים על מנת לאפשר גישה למגרש חניה עתידי מאחור לדעתו אין כל הצדקה לאשרו.

עו"ד פרלמן מבקש תשובות בענין

1. הפקעת חלק מהמגרש שבבעלותו של אדון מרק ומוסיף כי על אף שנוגסים ב-2 מ-4 מגרשיו עדיו מהווה הדבר פגיעה בזכויות קניניות.

2. תשובה בדבר המעבר למגרש מס' 5 בבעלותו של מר הגאי.

מר לוברבוים מבקש להתייחס לנושא שפכי העפר ומציין:

1. כי הסעיף בהוראות התכנית אותו ציינה עו"ד וייל הוא אותו סעיף לו

- מתנגדת החברה להגנת הטבע, ובפרט מאחר ומדובר בחברת ערים, שזה מכבר היה צורך להפסיק את עבודתה מס' פעמים בשל חריגות ופגולות. שאינן מתאימות או חוקיות בשכונת עין כרם.
2. טוען כי השטח אליו מתייחסת החברה להגנת הטבע בהתנגדותה ייועד כולו כשפ"צ ולאחר האיכלוס הרי שלא יוותר שטח לטייל בו.
3. לשדרה המרכזית וטוען כי ציר הטיול שהוא גם המרכזי, הנוח והחשוב ביותר לטיול חסום מבחינת ראייה ע"י בניה.
4. מציין קיומה של מערה בה נטבחו 18 איש ב-1948 ולפיכך טוען שמו הראוי שתשמש כאחר לביקור.
5. כמו כן טוען בדבר העצים - מציין שלגביהם לא מפורש איזה אחוז ישמר וכיצד הדבר יתבצע.
- מסכם את דבריו בכך שבכל הנוגע לאלמנטים הנ"ל הוראות התכנית כלליות יתר על המידה ומשום כך לא ניתן לסמוך על הגוף המבצע שובצעם כפי שנדרש מהוראות התכנית.

עו"ד נייל מתייחסת לענין הזמנת התושבים העשויים להפגוע מהתכנית דהיינו אלה שגרעו מהם שטח מהמגרשים או שהוסיפו להם עפ"י סעיף 106 (ב) סיפא לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

יו"ר סניסה מר זוהר הוסיפו למגרשך 62 מ' האם אתה מביט התנגדות לכך?

מר זוהר מציין כי אינו מתנגד.

יו"ר סניסה לגבי בן יאיר בעלת מגרש מס' 37 ומציין בפניה כי מפחיתים מגודל המגרש 10 מ' ושואל באם היא מתנגדת לכך.

גב' בן יאיר מצינת כי היא אכן מתנגדת והנימוק לכך כי בעבר היה ברשותה מגרש בגודל של 850 מ' שהוקטן לגודל של 650 מ' כאשר בגין ההפחתה לא קיבלה כל פיצוי ויתרה מזאת טוענת כי הרסו לה את הגינה על אף הבטחות הרשות המקומית כי ישפצו ויתקנו.

מר מירון טוען כי במגרש שבבעלות הגב' בן יאיר כמו ברוב המגרשים האחרים בתכנית מפרישים את החלק שישמש כגבול מגרש שהמ.מ.י אישר למתכנני התכנית, כשלשם כך שולחים מודד לשטח. ועפ"י המדידה נקבע הגבול. לדבריו למתכנני התכנית אין כל צורך בשטחים במקום הנ"ל ואין כל כוונה לשנות את גודל המגרש.

2. תכנית מס' 1973 א' - קביעת יעודי קרקע והוראות בניה רכס שועפט

מר כהן מציג את עיקרי התכנית ומציין את מסרוניה שבעיקרם שינוי יעוד השטח משפ"צ, ממרכז ספורט לצורכי בניה למגורים. כשהתכנית קובעת את יעודי הקרקע, מערכת הדרכים העורקית והמשנית, ואח הוראות הבניה בנספח הבינוי.

כמו כן מציין, כי לתכנית הוגשו 34 התנגדויות - החברה להגנת הטבע, המועצה ישראל יפה, נציג מטעם השכונות הצפוניות, הק.ק.ל. וה.ק.ק.ל. הסירה את התנגדותה יום קודם לכן. ו-50 התנגדויות מטעם בעלי הקרקע, טרם הפקעת השטח לצורכי ציבור ע"י שר האוצר בהתאם לפקודה המנדטורית שאותם ייצג עו"ד ו. זחאלקה. ויצוין כי הנ"ל לא הוזמנו לדיון היות והיום הוא יום נישואיו).

גב' רון טוענת כי החברה להגנת הטבע מתנגדת להסללת כביש מס' 4 במסגרת התכנית הנ"ל ואשר הדיון בה הוא במסגרת ההליך המזורז. מדובר בכביש שההיסטוריה ותיכנונו ארוכה וממושכת.

טוענת כי על אף שמדובר בכביש רחב מימדים ובעל השפעה סביבתית ניכרת לא הוצג לגביו אפילו מידע מינמלי בצירוף של חתכים, שיפועים, תסקיר

השפעה על הסביבה ולכן אין הדעה סובלת כי יאושר ויש להוציא מהתכנית.

מתייחס לענין שפכי העפר וטוענת כי שוב עדים לאי מתן פיתרון במסגרת הוראות התכנית לשפכי העפר. לדבריה בתכנית ישנה חציבה בקנ"מ עצום והשאלה העולה אם כן לאן יפוגו שפכי העפר הללו? לדבריה הסעיף בהוראות התכנית בדבר קביעת אתר ע"י המחלקה לשיפור פני העיר ברשות המקומית אינו מקובל עליהם שכן פקידי המחלקה נעדרים כל ידע, או השכלה בעניני שמירה על הנוף, או עיצוב הסביבה. ולפיכך מציינת אין בידם הכלים לקבוע אתרים שאליהם יופגו השפכים.

גב' ברזקי מציינת כי אכן ערים הם לבעית שפכי העפר, ולמעשה ובהוראות התכנית ישנם סעיפים רבים המתייחסים לכך.

גב' רון טוענת כי קיימות שתי בעיות בנושא שפכי העפר:

1. בהוראות התכנית נקבע יבנה קיר תומך אך לדבריה לא די בכך שכן לא מפורש איזה סוג של קיר תומך (מציגה דוגמא לקיר תמך שנבנה בשכונת גילה אך נקבר ויחד עמו עימו הואדי) טוענת כי לכשאין נספה בינוי המפרט את כללי הבינוי, אלא מותירים זאת לשיקול דעתו של קבלן או מפקח בניה הרי שערבנו מפקפק ביותר.

2. נכתב בהוראות התכנית כי הפיתרון לעודפי העפר יקבע להנחת דעת הועדה והרשות המקומית-המחלקה לשיפור פני העיר. מציינת כי הסעיף הנ"ל כפי שהוא אינו מקובל עליהם ולדעתם יש מקום לערוך תוכנית מתאר לסיכוק שפכי עפר, כדי שניתן יהיה לפקח על פתרונות מתאימים.

בהתאם לכך מבקשת גב' רון כי הסעיף הנ"ל יוצא מהוראות התוכנית ויקבע סעיף לפיו תוכן תוכנית מתאר לענין שיפכי העפר.

3. כמו כן מציינת כי התכנית ממוקמת על שפ"צ ויתרה מזאת לדבריה אף קיימת התעלמות מן הקיים בשטח, דהיינו התשריט אינו מפרט את הקיים בשטח. (מה שהינו למעשה עבירה על החוק-המחייב מתן אינפורמציה על הקיים בשטח). ומציינת כי בשטח קיימים דרכי יער סלולות ומזופתות כמו כן ישנו אתר נופש פעיל על מתקניו והמשרה תושבים מהכפרים והשכונות הערביות ואעפ"י כן אינו מופיע בתשריט התכנית, אלא להיפך קיימת עליו ומעליו בניה צמודה קרקע כשקוטעים את הדרך שבאמצעותה ומגיעים למקום ובעצם הורסים את האיזור.

לדבריה ברור הוא שלא יתכן המשך קיומו של שטח נופש פעיל כשבצמוד לו יבנה מקוה, בית כנסת ובתי מגורים ואף מכך מתעלמים לחלוטין מתכנוני התכנית ולפיכך מבקשים לבטל את הבניה במגרשים הסמוכים לו.

כמו כן מציינת שלכשמישנים תכנית יש מקום להראות את הדברים הקיימים ולסמן את ביטולן.

מוסיפה כי באיזור הסמוך לפיסגה ישנם שרידי בוסתן ואחרים ארכיאולוגים שלא נחפרו עדין, אך שמתעתדים לחפור שם כן מציינת שהתפיסה לגביה היא שיש לשמרו או לפחות ליעדו בשפ"צ ולמנוע רצף של שטח בנוי במקום.

מצטטת מעבודה שנעשתה על ידי עיריית ירושלים - המחלקה לתכנון עיר ב-1975 המלצה בנוגע לגבולות הנופיים בדבר גמר העיצוב של ירושלים ובה נכתב באיזור שועפט נקבע קו גבול הבינוי על ידי מתיחת הקו הקצר ביותר, מקצהו המערבי של הבינוי בשועפט לקצה הבינוי לאורך ציר רמלה. כן נקבע, כי קו זה מאפשר פיתוח מוגבל של הכפר שועפט בכיוון דרום לתוך איזור הנוף הפתוח. כמו כן נכתב יהיה צורך בעיצוב מתאים כדי למנוע שבינוי זה-כפרי גדליק מאוד יפגע בחזית האיזור. מצפון למרכז הספורט הוותיקה גבול האיזור הפתוח כך שכל פיתוח מעבר לו, לא יראה מהעיר ובמיוחד מכביש הבניסה אל העיר. בימים הללו חשבו אנשי הרשות המקומית (צוות שעבד על התכנית הנ"ל זמן רב), שחשוב מאד לשמור על קו הנוף

מסביב לשטח הבינוי של ירושלים, וקבעו כי באיזור הנ"ל, לא תהיה כל בניה ובדאי, שלא בניה מאסיבית כפי שמתוכננת כאן היום ושבעצם פוגעת רבות בקו הרקיע. חוזרת ומתייחסת לתכנית הנ"ל ומציינת כי מתכננים בה בינוי של כבישים גדולים מאוד ואטפ"י לא מצרפים לגביהם חתכים או פירוט איך הם יראו בשטח עם החצירות ובסך הכל טוענת תהיה כאן פגיעה נוספת גדולה מאוד. לסיכום דבריה מציינת כי מבינים את צורכי השעה ואת הצורך בבניה, וטוענת כי אינם מגישים התנגדות עקרונית להקמת השכונה הנ"ל. אך יחד עם זאת מבקשים לבטל את המגרשים שמספרם 21091, 90, 89, 88, 87, 86 המפריעים לשמירת אתר הנופש המשרת את כל השכונות שבסמוך לו ושבתם עשויה לגרום לפגיעה נוספת בכל השטח כמו כן מבקשת לצמצם במידת האפשר את הכביש ולצרף לו חתכים מפורטים. בנוסף מציינת כי ידוע להם על תוכניות נוספות לאיזור כדוגמה הרחבת שכונה סנהדריה עד העמק וכו' וטוענת כי יש מקום לתת את הדעת לגורלו של השפ"צ באיזור המשרת אוכלוסיה רבה.

מר קמחי המועצה לא"י יפה - מגישה בזאת את התנגדותה לאישור התכנית במתכונתה הנוכחית מן הסעמים הבאים: התכנית פוגעת ב-750 דונם יער נטוע מתוך כאלפיים דונם של יער רמות. לא כאן המקום לעמוד על חשיבותו של היער בירושלים, הואיל רק לציין שכל התכנית ליעור שמו את הדגש על רצועת היער המקיפה את ירושלים. ואף העירייה עצמה חרטה עיקרון זה על דגלה לא אחת. חשיבות היער בצפונה של העיר, לאוכלוסיה האיזור ברורה שכן לתושבי מערב העיר קיים יער ירושלים והם עושים בו שימוש רב.

בעית הפגיעה ביער חמורה עוד יותר ומתייחסים לכלל התכנית במרחב הגדול שכן כ-800 דונם שטח נטוע עשויים להפגע על ידי תכנית פירוקה חשופות כמו הרחבת איזור התעשייה בהר החוצבים, כביש מס 4, הרחבת הבינוי בסנהדריה, קווי מתח גבוה של חשמל, כבישים וכיוצא בזה. המשמעות הכוללת היא שפחות מרבע מהשטח הנטוע היום ישאר להשלמת ביצוע התכנית. על ועדות התכנון לראות איפא את התמונה בכללותה ולאור זאת לקבוע את הבינוי ההולם את רכס שועפט. מרגע שפורסם בעיתונות, מערך המזלג בתכנית, מצביע על כך שהאיזור מיועד לאוכלוסיה חרדית. אנו מוצאים לנכון לציין כי בעבר אוכלוסיה כזאת העדיפה שלא לקבל בסמיכות אליה עורקי תנועה ראשיים. בתכנית הנדונה השכונה גולשת אל שני עורקי תנועה מהחשובים בעיר, כביש מס 9 וכביש מספר 4, קרובה זו עלולה ליצור מוקדי חיכוך שמו הראוי למנוע אותם, כבר בשלבי התכנון המוקדמים, לכן מוצע להרחיק את קו הבינוי לפחות 250 מטר מהכבישים הנ"ל הפרשי הגובה בשכונה ניצרים מגלישת הבינוי במדרון, מקשים על פיתוח מרחם שכונתי יעיל, וגורמים להצטות פיתוח גדולות, דוגמאות לכך מיכרות משכונה הר נוף ומן הראוי שלא לחזור על צורת פיתוח ושיפוטים אלה. ידוע כי יש בעיר ביקוש גדול לבניה צמודת קרקע, רכס שועפט בהמשך לגבעת המבתר עשוי לספק חלק מביקוש זה, לכן ראוי לצמצם את היקף הבניה הרווחה ולהוסיף במקומה בשולי השכונה, בניה יוקרתית יותר, צמודת קרקע כמקובל בשכונות רבות בעיר.

קו הגובה של גמר הבינוי בשכונה שמדרום לרכס שועפט, רמת אשכול וגבעת המבתר אינם יורדים בדרך כלל אל מתחת לקו גובה 740, 750 מטר, מבחינה חזותית ראוי לשמור על גבול הבינוי בקו זה והדומה גם לרכס שועפט, ובכך ניתן יהיה למנוע את הפרשי הגובה בתוך השכונה המתוכננת, להגדיל את שטחי היער שיוותרו, להרחיק את גבול הבינוי מהכבישים העורקיים ולמנוע עבודות עפר ותשתית הכבישים שישלמו קשות במדרון, כל האמור לעיל נאמר בידיעה על מצבה המיוחד של ירושלים, לרבות נושא עתודות הקרקע שלה. ביחד עם זה רואה המועצה לישראל יפה, חובה להצביע על אותם שיקולים אורבניים

כללים שיש בהם משום החרומה לאיכות החיים בעיר, בעתיד, גם אם טולה הדבר בהפחתה של כמות בניה מסוימת באתר הנידון.

מר יגור מודיע על החלטת ועד שכונת הגבעה הצרפתית להסיר את התנגדותם לתכנית.

גב' ברזקי משיבה להתנגדותה של הגב' רון נציגת החברה להגנת הטבע ומציינת כי בדבר התנגדותם לבינוי במגרשים בסמוך לפארק הרי שלדבריה הכוונה היתה תוכנונית בעיקרה דהיינו עיצוב סיום השכונה כך שלא תסתיים בבנינים קטנים או בכביש אלא בגינה. כמו כן מתייחסת לאינפורמציה הנעדרת בתכנית הרי שהשבילים לדבריה אכן מסומנים בתשריט התכנית. בענין קוי הגובה - טוענת כי קו הגובה משחנה מאפיק ואדי אחד למשנהו בירושלים. לדבריה אין זה נכון שיש קו בניה לגובה קבוע בירושלים, אלא התייחסות בחתך של ואדיות. כמו כן מציינת שלדעתה ההתייחסות לחתך הואדי מוצדקת וטוענת כי נעשה ניסיון לשמור חגורה ירוקה מסביב לשכונה בצורה משמעותית ככל האפשר.

בענין שפכי העפר - לדבריה הדבר מעוגן בתכנית, מתייחסת לצורך בעריכת תכנית מתאר. מציינת כי אכן עורכים כזאת אך היא עדיין לא הגיעה לסיומה. בהתייחס לסגנון הבניה בהר-נוף טוענת כי אין זה נכון לעשות הקבלה בין הבינוי בתכנית הנדונה לזה שבשכונת הר נוף. בענין האתר הארכיאולוגי - מציינת כי היתה פניה בכתב לארכיאולוג המחוז ע"י מ.מ.י וכל המלצותיו יעוגנו בהוראות התכנית.

גב' רון מתייחסת לדברי הגב' ברזקי וטוענת כי קיים הבדל רב בין רשות העתיקות בקריטריונים להכריז על אתר מסויים כאתר לשימור. ובין החברה להגנת הטבע, הקובעת את חשיבות האתרים מבלי להשוותם לאתרים אחרים בא"י.

כמו כן טוענת כי התכנית אינה מבהירה או מפרטת כיצד מתכננים לנצל את השטח. טוענים כי אין תשובה בתכנית, כיצד יגיע הולך הרגל לשטחי הפארק. כמו כן מציינת כי לחברה להגנת הטבע השגות על מהות הבניה בשטח התכנית הנ"ל. לדעתה ניתן היה בתיכנון קצת שונה לצמצם את השטח הבנוי ולפיכך לצמצם את הפגיעה בהיבט הנופי של הרכס, בעיר ובסביבתו. ויחד עם זאת ליישם את מטרות התכנית הנ"ל לדעתה פריסת הבינוי על כל הרכס מוטעית, שכן לא מותרת כמעט שטח לשפ"צ או ליער.

אדריכל יער מציין בראשית דבריו את חשיבות היער עבורו. כמו כן מציין כי במסגרת התכנית הנ"ל מתוכנן לבנות 2,500 יח"ד כשלדבריו אמנם יתכן כי ניתן היה לצמצם את הפגיעה בעיר ע"י אי בניה מעורבת בגובה של 8-10 קומות. אך טוען כי לא יתכן להציג מצד אחד קובלנות ולטעון כי תוצאות הבניה במסגרת התכנית הנ"ל תהינה בדומה לשכונה הר-נוף, ומאידך להתנגד לבניה שתשווה אופי שונה לזה שבשכונת הר-נוף.

טוען כי לדעתו יש לקבל את הבניה המעורבת ואת הבניה צמודת הקרקע, היות וזהו הדבר אשר יקבע את אופי השכונה הנ"ל ואת שילובה בנוף ובסביבה. מציין כי צר לו על הטיעונים בהתנגדויות הן של החברה להגנת הטבע והן של החברה לא"י יפה על הבניה הנ"ל. מתייחס לענין העלמת האינפורמציה במסגרת תשריט התכנית וטוען כי הן הרשות המקומית, הן מתכנני התכנית והן מ.מ.י קיימו ישיבה עם הגב' רון אשר בה הוצגו מכלול המסמכים הנוגעים לתכנית בלווי הסברים מפורשים. לדבריו העובדה כי מקצת מדרך היער לא מופיע בתשריט נכון הדבר, אך יחד עם זאת כל יתר הדרכים אכן מופיעות. ומכאן מציין כי ההשמטה אינה נובעת מכוונות להעלמת אינפורמציה אלא שזוהי מפת רקע שנתקבלה בהתאם למודל מלפני כשנה ושהיה נכון

לאותה תקופה, ולכן העובדה כי בפרק הזמן מאז זיפתו כבישים, הרחיבו או יצרו אתרי נופש ללא תכנית מפורטת, ללא היתר בניה או מסמך אחר אינה עילה להטחת האשמות כלפי מתכנן התכנית. לפיכך טוען כי מתכנני התכנית מציגים בפני הועדה את התכנית שבתוקף ולכן אם היתה דרך קיימת הרי שלדבריו יש לבטל אותן שכן מבחינה חוקתית הן לא קיימות.

מתייחס לענין מרחק 250 מ' מהכבישים וטוען כי המרחקים הם בהתאם לחוק. דהיינו 150 מ' מציר כביש מס' 4 ו-100 מ' לנקודה הקרובה לגבול כביש מס' 9. בענין קו גובה 740 מ' טוען כי המידע שנמסר בהתנגדויות החברה להגנת הטבע אינו נכון ומצוין כי קו הגובה ברמות 01 הממוקמת ממול יורדת עד לקו גובה 700 מ', כשברמות 02 מגיעה הבניה קרוב ל-660 מ' בפסגת זאב מגיע קו הגובה עד 680. לפיכך טוען אדריכל יער כי האלמנט הקובע את קו הגובה הוא הוואדי הסמוך ולא קו גובה אבסטרקטי.

אליהו סויסה

יב' בכסלו תש"ן
29 בנובמבר 1990

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה הנקודתית לתכנון ולבניה
מס' 5/90 מיום ג' יח' בחשוון תשנ"א 6.11.90
יו"ר - מר א. סויסה

<u>השתתפו:</u>	מ. כהן - א. פורשמידט - י. שרון -	מתכנן המחוז נציג שר הבריאות (מ"מ) נציג ציבור
<u>נכחו:</u>	ש. זוננפלד - פ. בלנק - ד. ויסקינד - ל. ידון - ג. יניב - א. אלון - י. בן-יעקב - ג. בן-ישראל - ט. חפץ - ח. נעמן - י. צרפתי - נ. פלט - ל. קנטסוביץ -	נציג ציבור (מ"מ) מח' תכנון עיר עיריית ירושלים מח' תכנון עיר עיריית ירושלים מח' תכנון עיר עיריית ירושלים יועץ סביבתי לשכת התכנון המחוזית לשכת התכנון המחוזית לשכת התכנון המחוזית לשכת התכנון המחוזית לשכת התכנון המחוזית מזכירת הועדה המחוזית לשכת התכנון המחוזית
<u>נעדר:</u>	ש. כהן -	נציג שר השכון

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 2992 א' - הגדלת אחוזי בניה - רח' לייב יפה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3785 מיום 25.7.90.
בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות והוסרו.

הוחלט: לאשר את התכנית.

2. תכנית מס' 3981 - הקמת קיוסק בשפ"ע - תלפיות
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3793 מיום 26.8.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

3. תכנית מס' 4047 - בית כנסת "חיי אדם" - נוה יעקב
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3793 מיום 26.8.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

4. תכנית מס' 4056 - תוספת קומה ושנינוי בחלוקה פנימית - מקור חיים
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3793 מיום 26.8.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

5. תכנית מס' 4084 - תוספת קומה - שכונת הבוכרים
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3793 מיום 26.8.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ב. תכניות להפקדה

6. תכנית מס' 3779 א' - בטול חלק מהרחבת דרך וחלוקה חדשה - רח' מסריק פינת רח' עמק רפאים

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.6.90 לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך לוועדה המחוזית בתנאי שיתווסף בתקנון סעיף המטיל על בעל החלקה את הביצוע ומימון העתקת הגדר.

מר כהן תכנית מס' 3779, שאושרה לאחר דיונים ממושכים קבעה בסעיף 10 ט' בתקנון התכנית כי: "תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא הריסת הגדר שלאורך רח' עמק רפאים והעתקתה לגבול חלקה מס' 1". בסעיף 16 נקבע כי: "הגדר והבנין המותחמים בקו צהוב בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח. הגדר לאורך עמק רפאים תועתק בהתאם לאמור בסעיף 10 (ט') לעיל".

בפועל נבנה הבניין ללא העתק הגדר. ב-24.5.87 החליטה הועדה המחוזית - בנוגע לתכנית 3779 כי: א. לאשר את תכנית 3779.
ב. להפקיד "תכנית שינוי להקטנת הרחבת הדרך עפ"י הנחיות נציג שר התחבורה.
בשיחה עם מר נקמן התברר כי הוא מתנגד להפקדת תכנית זו - 3779 א.

גב' ויסקינד התכנית נבעה כתוצאה מהחלטת הועדה המחוזית. העיריה אינה מעוניינת בצמצום הרחבת הדרך אך מוכנה לדחות את העתקת הגדר.

מר כהן יש לקבל את חוות דעתו של מר נקמן בנושא.

מר סויסה על העיריה לנמק את הוצאת היתר הבניה בניגוד להוראות התכנית החלה על השטח.

הוחלט: א. לדחות את המשך הדיון עד לאחר קבלת חוות דעתו של נציג שר התחבורה בועדה המחוזית.

ב. הועדה המחוזית פונה לוועדה המקומית שתבהיר את הוצאת היתר הבניה בניגוד להוראות התכנית החלה עד השטח.

7. תכנית מס' 4158 - הרחבת דיור - רח' אהרון פישל - שכ' הבוכרים

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.6.90

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יתווסף סעיף האוסר מתן הקלות כמקובל בתכנית הרחבות דיור.
ב. יערכו בתכנית תיקונים טכניים.

מר כהן מדובר בתוספות בניה בגמלוני הבניינים ותוספת מרפסות במרווחים הצדדיים. קוי הבניין הצידיים מגיעים ל-2 מ' ובמרווח הקדמי ל-2.70 מ'. זה גורם לצפיפות גדולה מידי בבינוי. על פי התכנית רק לדירות הצדדיות תהיה תוספת ולכן הוגשה בקשה לנצל את המחסן הקיים כתוספת לדירה האמצעית.

מר סויסה מציע להעלות את נושא תוספות הבניה בשכונת הבוכרים לדיון במליאת הועדה על מנת לקבוע קריטריונים לתוספות.

גב' ידין העיריה פועלת עתה לגיבוש קריטריונים לתוספות בניה אך יחד עם זאת ישנו לחץ כבד מצד התושבים לאשר תוספות בניה.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון עד לאחר שיוגשו הנחיות לתוספות בניה בשכונת הבוכרים בשיתוף עם מתכנן המחוז.

8. תכנית מס' 4145 - חלוקה חדשה וקביעת בינוי - שכונת תל-ארזה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה ביום 28.5.90 להפקיד את התכנית

בתנאים הבאים:

א. לעת הפקדת התכנית תשלחנה הודעות אישיות בהתאם להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק לבעלי חלקות 143, 144 בשם בעלים ישכר לים מרח' יפה נוף 11 ירושלים).

ב. תכנית המדידה תעודכן ותבדקנה אי ההתאמות בשטח המגרש, במספר הגוש.

ג. יובהר בהוראות התכנית כי הגדלת אחוזי הבניה היא למגרש מס' 1 בלבד.

ד. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי במידה והבניה לא תהיה בהינף אחד בשני המגרשים יצופה גמלון הקיר המשותף באבן.

ה. התכנית תוקקן מבחינה טכנית.

ו. חשוב השטחים יאושר על ידי אגף הרישוי.

מר מ. כהן תכנית מס' 2803 - כללה איחוד חלקות ולפיה מגרש חדש מס' 8 היה בשטח של 887 מ"ר. תכנית זו - מבקשת לחלק את החלקה בהתאם לבעלויות בשטח וכך מתקבל מגרש בגודל של 336 מ"ר ועליו מבוקשת בניה בהיקף של 104% בקיר משותף. יש לציין כי בחישוב שטחי הבניה לא נלקחו בחשבון המרפסות הסגורות והמקורות. תכנית 2803 אושרה לאחר דיונים ארוכים בוועדה ולא סביר לשנותה עתה רק בגלל שבעלי הקרקע לא מצליחים להגיע להסדר ביניהם.

גב' ידיון אין ספק שמטרת התכנית הקודמת הייתה להרוס את הנגריה הקיימת בשטח ולאפשר בניה על כל החלקה אך במציאות המצב שונה ובעלי הקרקע לא מצליחים להגיע להסדר לכן מוטב שבחלקה הפנויה יבנה בנין לפי הנחיות הוועדות.

מר סויסה בעקבות תכנית זו יוגדלו זכויות הבניה בשטח כשהנגריה חתפנה ובמקומה יבנה בנין חדש.

מר כהן התכנית המוצעת לא פותרת את בעית השותפות על הקרקע.

מר סויסה יש לבדוק מתי מסתיימת תקופת החריגה שנקבעה לנגריה בשטח. על כל פנים מציע לא לאשר בניה בחלקה החדשה שתחרוג מ-84% בניה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם לסעיפים א' ב' ד' ה' ו' בהמלצת הוועדה המקומית ובתנאי שזכויות הבניה במגרש חדש מס' 1 לא יעלו על 84% - בהתאם לזכויות הבניה שנקבעו בתכנית 2803.

9. תכנית מס' 1801 א' - הרחבות דיור - שכ' סנהדריה

הוועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.6.90:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יערכו תיקונים טכניים כנדרש, כולל הגדרת קו בנין קדמי בהוראות התכנית.

ב. פרט שילוב בין קיר ישן לקיר חדש יצורף להיתר הבניה.

מר כהן מדובר בתוספות בניה לחצי מהדירות בבנין. קו הבנין הקדמי יגיע אגב כך עד ל-2.50 מ' ובנקודה מסוימת עד 2.20 מ'. הבעיה המתעוררת היא כשבעתיד יבקשו שאר הדיירים תוספות בניה יגיע קו הבנין הקדמי לאפס.

מר שרון לא ניתן לאשר תוספות בניה רק לחלק מהדיירים.

מר סויסה התכנית הנדונה לא תמנע משאר הדיירים לבנות תוספת בניה כי ממילא יש צורך להפקיד תכנית להגדלת זכויות הבניה הקיימות.

מר כהן מדובר בבנין חדש באופן יחסי וגם כאן, כמו בתכניות אחרות, יש צורך בקביעת כללים לתוספות בניה.

מר סויסה יש לבדוק אם התוספת המבוקשת מתאימה ומתישרת עם קו הבנינים הקיימים בשטח.

הוחלט: א. לדחות את המשך הדיון עד לאחר שיגובשו הנחיות לתוספות בניה באזור בשיחור עם מחציתו המחוז.

ב. יש לערוך סיור בשטח.

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

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.6.90:
להפקיד את התכנית בתנאי שתוקן מבחינה טכנית.

מר כהן תכנית מס' 2483 קבעה את היעוד של השטח כמגורים 6 מיוחד שבו מותרת בניה עד 35% וגודל דירה מקסימלי 100 מ"ר. במשך השנים הוגשו לוועדה בקשות רבות להתרי בניה וערים שחרגו ממגבלות אלו. עתה מבקשת העירייה להעלות את זכויות הבניה בשטח וליעד את השטח לאזור מגורים 5 מיוחד. התכנית נובעת מהחלטות קודמות של הועדה המחוזית. אין מניעה להפקיד את התכנית ובתנאי שהתשריט יוגש עם רקע מעודכן.

הנחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהתשריט יעודכן.

11. תכנית מס' 4123 - הרחבות דיור לשני בנינים - קריית צאנז

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.5.90:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יערכו בתכנית תקונים טכניים.

ב. מערכת העמודים של קומת העמודים החדשה תתוכנן בהתייחס לקיימים.

ג. קירות המחסנים יצופו אבן כאבן הבנין.

ד. תתוסף לתכנית, תכנית פתוח לשפור מגרש החניה וקומת העמודים, בתאום עם המחלקה.

מר כהן מדובר בתוספות בניה לשני בנינים בקריית צאנז בעורף הבנינים, תוך כדי הריסת תוספות בניה מאוחרות. התכנית כוללת גם תוספת מחסנים. אין מניעה להפקיד את התכנית מכיון שגם לאחר ביצוע התוספת ישארו מרווחים סבירים בין הבנינים. יש לקבוע כי התוספות תבונה בו זמנית בעמודה שלמה שכוללת שני צידי חדר מדרגות.

הנחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיובהר בהוראות התכנית כי עמודה שלמה כוללת שני צידי חדר מדרגות.

12. תכנית מס' 3685 א- הכללת חדרי מדרגות בבנין שטחי הבניה - הר-נוף

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.6.90:

להפקיד את התכנית בתנאי שיערכו בה תקונים טכניים.

מר כהן מדובר בתכנית להוספת אחוזי בניה בגין הכללת שטח חדר המדרגות בחישוב שטחי הבניה וכן שינוי מיקום של שביל עם זיקת הנאה לציבור.

הנחלט: להפקיד את התכנית ובתנאי שיסומן בתשריט השביל עם זיקת הנאה לציבור במיקומו החדש.

13. תכנית מס' 4109 - הרחבות דיוור - רח' בוסתנאי - שכ' קטמון

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.1.90:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. נספחי הבינוי יתוקנו בתאום עם מחלקת תכנון עיר-כך שיבוטל החלון הצפוני בתוספות הצפוניות של בנין א' וכן בתוספת המזרחית צפונית ביותר בבנין ב'.
- ב. יתווסף סעיף בהוראות התכנית כי תנאי מתנאי היתר הבניה הוא שיפוע ותקון מערכת התשתית (צנרת וחוטאי חשמל או טלפון) הנמצאים בחזית וכן הכניסות לבנינים.
- ג. יתווסף סעיף בהוראות התכנית האוסר תוספת מרפסות לאחר השלמת הרחבות הדיוור שבהתאם לנספחים.
- ד. תוספות בניה קיימות שאינן תואמות את נספח הבינוי תהרסנה כתנאי למתן היתר בניה.
- ה. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
- ו. לאחר שתעשנה ההרחבות יוחזר המצב לקדמותו.

מר כהן מדובר בתכנית לתוספות בניה בשלושה בנינים טוריים לאורך רח' בוסתנאי. תכנית 2878 לשימור המושבה היוונית וקטמון לא קבעה אותם כבנינים לשימור. מדובר בבנינים שנבנו בשנות החמישים, הם שונים מהבנינים בסביבה, והדירות בהן קטנות. התוספות תוכננו לכל דירה בנפרד.

מר שרון האזור יוקרתי ולדעתי התוספת כפי שהיא מתוכננת תפגע באזור.

גב' ידיו התוספת המתוכננת משפרת את החזיתות הקיימות של הבנינים.

מר סויסה מציע לקבל את חוות הדעת של הצוות המקצועי שליד הועדה לגבי התכנית.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון עד לאחר שתגובש חוות דעת הצוות המקצועי שליד הועדה המחוזית לגבי התכנית.

14. תכנית מס' 2987 ג' - הגדלת שטחי בניה בגין הכללת חדרי המדרגות "מגרש הפועל" - שכ' קטמון

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

- א. תתווסף לתכנית תחנת הטרינספורמציה המבוקשת על ידי חברת חשמל ברח' רות ושטח זה יקבע כשטח לתחנת טרינספורמציה ויועבר לבעלות חברת החשמל.
- ב. יוגש אישור האגף לאיכות הסביבה.
- ג. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

מר כהן מדובר בתוספת אחוזי בניה בגין הכללת שטח חדרי המדרגות במנין אחוזי הבניה וכן בקביעת שטח לטרינספורמטור בשטח המיועד לשפ"ץ. אין מניעה להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. תכנית מס' 4151 - שינוי יעוד ממגורים למוסד וקביעת בינוי - ישיבת כ"ף החיים - שכ' מחניים

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.5.90 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יובא אישור מהמחלקה לאיכות הסביבה.
2. שתי התכניות 4141 ו-4151 תוגשנה כתכנית בנין ערים אחת בהתאם לכל התקונים הטכניים הנדרשים.

גב' צרפתי מדובר בשינוי יעוד מאיזור מגורים 2 למוסד ובניית שני בנינים על שתי חלקות צמודות - האחד ישמש כבית כנסת, מעליו שתי קומות של פנימיה ובשני מקוה, בית כנסת ושתי דירות. מצפון לשטח ישנו שפ"ץ.

מר שרון הצפיפות קשה וקרוב לודאי שהשכנים יתנגדו.

מר סויסה מבקש שמושרד ובריאות יבדוק את התכנית ויתן הוראותיו לזמים.

מר כהן הצפיפות גדולה ויש לקבוע שבבניה זו ימוצו כל זכויות הבניה באתר.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שבכך ימוצו כל זכויות הבניה בחלקה.

16. תכנית מס' 4028 - שינוי יעוד מדרך לשוק וקירוי השוק - מחנה יהודה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.5.90 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. יתקבלו הערות האגף לאיכות הסביבה ומח' התברואה במסגרת תיק למתכנן.
- ב. יתקבל אישור חברת החשמל למיקום המוצע לטרנספורמטור ואשור מח' כיבוי אש לסמיכות הטרנספורמטור לחצר בלוני גז.
- ג. כביש הפריקה המוצע יתוכנן כך שלא ישאר מתחתיו חלל פתוח העלול להיות סיכון בטחוני ומפגע תברואתי.
- ד. מספר הדוכנים לא יעלה על 20 דוכנים והתכנית תתוקן בהתאם.
- ה. תוגש הסכמה להעברת דוכנים מאזורי הכניסה לשוק לדוכנים ברח' אשכול עד להפקדת התכנית בפועל, ויודגש בהוראות התכנית כי הדוכנים המתוכננים מיועדים לפינוי דוכנים בכניסות לשוק.
- ו. יערכו בתכנית תקונים טכניים.

מר כהן מדובר בתכנית לקירוי השוק כפי שנעשה בעבר בחלקים אחרים שלו.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. תכנית מס' 2562 ג' דיור מוגן לקשישים - תוספת לבית אבות קיים - סנהדריה המורחבת

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

1. למלא את הדרישות מתיק למתכנן ולהרחיב גבולות התכנית כך שיכללו את כביש השרות למקומות החניה הדרושים עפ"י אגף התנועה.
2. יעוד השטח ישונה משטח פתוח פרטי לשטח למוסד.
3. לתקן את התכנית מבחינה טכנית.

מר כהן בבית אבות קיים מבוקשת תוספת של שתי קומות. החזית המערבית שהיא החזית המשמעותית אינה מוצגת אך לפי נספח הבינוי בתכנית הקודמת ניתן להבין שיתקבל בנין מסיבי ביותר של 6 קומות והדבר לא סביר מבחינת המבט לשכונה מכיוון כביש מס 9 והר החוצבים.

גב' ידון הבנין אינו בקצה השכונה מכיוון שעתה ישנן כוונות להרחבת השכונה.

מר זוננפלד אי אפשר לסרב לבקשה לתוספת לבית אבות מה גם שבנין בן 6 קומות אינו דבר מסיבי כל כך.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שנושא הבינוי יבדק שנית בשיתוף מחכנן המחוז, האדריכל ונציג מטעם מח' התכנון של עיריית ירושלים.

18. תכנית מס' 4155 - תוספת קומה לבנין קיים רח' הורדנא - מקור ברנר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 11.6.90 לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- א. נספח הבינוי יכלול גם חזית צפונית בתאום עם אגף התכנון.
- ב. נספח הבינוי יכלול פרטי אבן ופתחים כדוגמת הקיים.
- ג. יערכו תיקונים טכניים כנדרש.
- ד. יוגש אשור אגף הרישוי לבדיקת השטחים.
- ה. כל המבנים הארעיים בחצר יסומנו להריסה.

החלטת הועדה המקומית מיום 17.6.90:

לקבל המלצת ועדת המשנה בשינוי הבא:
יהרסו רק חלק מן המבנים הבלתי חוקיים, הנמצאים רק באגף אחד של הבנין, עליו תבנה תוספת הקומה, על פי הצעתו של מר מ. פורוש.

מר כהן מדובר בתוספת בניה לבנין קיים בין קומה וחצי מבוקשת השלמת הקומה השניה תוך הגדלת המעטפת מעבר לזו הקיימת בקומה הראשונה וכן מרפסות בחזית הנגדית כשהבנין על קו בנין אפס והמרפסות הן מעל לדרך. המיפתח הקיים היום בין הבנין הנדון לזה שלידו מגיע ל-10 מ' ואילו אחרי ביצוע התוספת המבוקשת הוא יגיע ל-2.80 מ' בלבד וזה לא סביר. יש להסתפק בהשלמת הקומה השניה על קונטור הקומה הקיימת ולא לאפשר בניה מרפסות. במקרה שבכל אופן מעוניינים היזמים בתוספות גדולות יותר יש לחכנן תוספות לשני הבנינים יחד.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שתוספת הבניה תכלול את השלמת הקומה השניה על קונטור הקומה הראשונה בלבד וללא מרפסות בחזית הדרומית.

19. תכנית מס' 4120 - תכנון מתחם - הוראות עיצוב ובינוי - שכונת בית ישראל מתחם לובלין מזרח

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.5.90 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הדרכים המושלבות תהינה מרוצפות.
2. בחזית החיצונית יותקן פרט סורג מברזל בדוגמאות מן הנספחים.
3. לא ונהו ס כניה מקורית מאבן במידת האפשר.
4. יוחקנו מקלטים במגושים גוזלים המאפשרים חפירה בחצר.
5. לבתי כנסת ניתן יהיה להצמיד חדרי למוך כאשור ועדת מקומית.

6. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

מר כהן מדובר בתכניות נוספות בסדרת תכניות קודמות שאושרו ע"י הועדה להסדרת הבניה בשכונת בית ישראל. על פי התכניות יגדלו זכויות הבניה באזור ותהרסנה תוספות בניה מאוחרות. סעיף 6 (ט) בהוראות התכנית קובע כי: "ביטול הוראה בתכנית המתאר המקומית בדבר חובת הסכמת השכנית לבניה בקיר משותף".

גב' ויסקינד באזורים כאלה קורה לא אחת שאי הסכמת השכנים מעכבת את בניה התוספות שעל פי התכנית.

מר כהן לדעתי הדרישה לבטל את חובת הסכמת השכנים היא מוצדקת.

מר סוסיה בתכניות אחרות דחתה הועדה את דרישת המתנגדים לבטל את חובת הסכמת השכנים.

מר כהן מציע להפקיד את התכנית כפי שהומלץ ע"י הועדה המקומית ולקיים החיצות עם היועצים המשפטים בגין סעיף זה.

הוחלט: א. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
ב. לתקבל חוות דעת מטעם היועץ המשפטי של העיריה או של הועדה המחוזית בגין חוקיות סעיף 6 (ט) בתקנון התכנית.

20. תכנית מס' 4165-קביעת בינוי ופיתוח ל-6 בנינים מדורגים חלפיון מזרח

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.7.90: החלטת ועדת המשנה מיום 11.6.90

לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית ובתנאים הבאים:

- א. יש לצרף את אשורי משרד הבינוי והשכון ואגף העתיקות.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חפירה ומילוי וביצוע הקיר התומך בגבול האחורי של המגרש.
- ג. יש למצוא פתרון אחר למקומות החניה אשר מחוץ למגרש בצדו המזרחי משום שהם מיועדים בתכנית 3407 למבנה אחר.
- ד. יש לבצע תקונים טכניים כולל התאמת נספח החזיתות לחתכים.
- ה. להמליץ בפני הועדה המחוזית על בצוע עבודות חפירה בתקופת ההפקדה.

החלטת ועדת המשנה מיום 9.7.90:

לתקן סעיף ב' בהחלטת הועדה המקומית מתאריך 17.6.90 ולקבוע כי תנאי למתן היתר הוא הגשת תכנית חפירה ומילוי ומתן התחייבות משפטית לשביעות רצונו של היועץ המשפטי, בדבר בצוע קיר התומך בגבול האחורי של המגרש, עם סיום בניה שלד הבנינים.

מר כהן מציג את התכנית. היזם התבקש להגיש חתכים ועל פי החתכים שהוגשו נראה שישנם מחסנים קטנים באותו מפלס של חדרי השינה וקרוב לודאי שהם יצורפו בעתיד לשטח המגורים.

גב' ויסקינד מציעה לכלול במנין אחוזי הבניה את כל השטחים הבנויים.

מר כהן היזמים בקשו לאפשר עבודות חפירה בתקופת ההפקדה ומכיון שהאיזור מיועד למגורים אין מניעה לאפשר זאת ובתנאי שעודפי העפר יפנו למקום שהעיריה תורה ליזם.

בבדיקה התגלו סתירות בין החתכים לבין העמדת הביניים ויש לתקן את נספח הבינוי בתאום עם הלשכה.
על פי החתכים שהוגשו אין דודי שמש על הגגות אולם ברור שדודי שמש יוצבו על הגגות ולכן יש לדאג שהפתרון בנושא זה יהיה כלול בנספח הבינוי ושיקבע שלא תהיה אפשרות של עליה לגג.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים: א. כל השטחים הבנויים יכללו במנין אחוזי הבניה למעט מקלט וחניה תקניים.

- ב. תכנית הבינוי תתוקן בתאום עם מתכנן המחוז.
- ג. הועדה מחירה ביצוע עבודות חפירה בתקופת ההפקדה ובתנאי שעודפי העפר יועברו לשטחים שהעיריה חורה ליזם.
- ד. פתרון הצבת דודי שמש על הגגות יהיה חלק בלתי נפרד מנספח הבינוי ויובטח שלא תהיה אפשרות לעליה לגג מתוך הדירות.

ד. תשריטי חלוקה לצרכי רישום

21. תצ"ר 274/90 - לפי תכנית 1346 ב' - גבעת שאול
על פי מכתב מאת המודד המחוזי.

הוחלט: לאשר את התצ"ר לרבות הסטיה בשטח חלקה ארעית מס' 19 לאמור מכבתו של המודד המחוזי שהוצג בעת הישיבה.

22. תצ"ר 4012 א+ב+ג על פי תכנית 2675 - בית וגן

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.7.90 לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30194, 30195 לפי ת.צ.ר מס' 4102 א+ב+ג.

הוחלט: לאשר את התצ"ר בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

22. תצ"ר מס' 3787 א' על פי תכנית 2139 א' - שמואל הנביא

הבקשה ירדה מסדר היום לבדיקה נוספת.

23. תצ"ר מס' 4039 - על פי תכנית 2783 א' - סילוואן

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.8.89 לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, מחליטה הועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 29987 חלקה 90. לפי תצ"ר מס' 4039.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

25. תכנית מס' 1508 קרית משה - קביעת הוראות רישום

הבקשה ירדה מסדר היום.

26. תכנית מס' 916 - אזור התעשייה רוממה - קביעת הוראות רישום

מר כהן מכיון שעל פי מכתב מטעם ממ"י על השטח הוא בבעלותם, א"א מניעה לאשר את הבקשה.

הוחלט: להורות לרשם המקרקעין לרשום את החלקות החדשות לפי התשריט הנ"ל כדלקמן:

חלקה מס' 7 תרשם על שם בעלי חלקות מס' 156 ו-179 בגוש 30078

חלקה מס' 8 ו-11 תרשם על שם בעלי חלקה 155 בגוש 30078

חלקה מס' 9 תרשם על שם עיריית ירושלים בדרך

חלקה מס' 10 תרשם על שם עיריית ירושלים כשטח פתוח ציבורי.

ד. תכנית בינוי

27. תכנית בינוי למגרשים מס' 7 ו-8 לתכנית 3822 - נוה יעקב

מר בן-יעקב על פי תכנית 3822 מותרת במגרשים 7 ו-8 בניה של 4 קומות. תכנית הבינוי הנדונה מדברת אומנם על בניה בנינים בני 4 קומות על מרחף אך המרחף לא צמוד לקרקע הטבעית.

גב' ויסקינד יש להעביר את תכניות הבינוי לוועדה המקומית לדיון מכיון שהן לא נדונו ואושרו על ידה.

הוחלט: להעביר את תכנית הבינוי לאגף תכנון עיר בעיריית ירושלים לבדיקה ולאחר המלצת האגף תשוב הועדה ותדון בתכנית.

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

ה. תוכנית להפקדה

28. תכנית מס' מי/124/א' - שינוי רוחב דרך וקביעת שפ"ע אבן העזר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 1.7.90 להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ו. תכניות לאישור

29. תכנית מס' מי/670 - שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים מיוחד עין רפה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3793 מיום 26.8.90. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ז. הפקעות

30. תכנית מס' מי/321 - מעוז ציון א'

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 3.9.89 לאשר את ההפקעה.

מר כהן בתקנון התכנית חסר סעיף הפקעת שטחים ויש צורך להפקיע את השטחים המיועדים לשפ"ע.

הוחלט: לאשר את ההפקעה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטוקול מחוזית 6.11.1990)

31. תכנית מס' מי/237 א' - מבשרת ציון

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 3.9.89
לאשר את ההפקעה.

מר כהן יש צורך להפקיע מספר חלקות המיועדות לשפ"ץ אך בהוראות
התכנית אין סעיף הפקעה.

הוחלט: לאשר את ההפקעה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

32. תכנית מס' מי/274 א' - מבשרת ציון

הועדה המקומית בישיבתה מיום 3.9.89
לאשר את ההפקעה

מר כהן יש צורך להפקיע מספר חלקות המיועדות לשפ"ץ אך בהוראות
התכנית אין סעיף הפקעה.

הוחלט: לאשר את ההפקעה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

כד' בחשוון תש"ן
12 בנובמבר 1990

9

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול משיבת ועדה משנה לעררים בישיבתה
מס 12 שהתקיימה ביום 4 יא' בחשוון תשנ"א (30.10.90)

יו"ר הועדה - א. סויסה

השתתפו:

מ. כהן - מחנכין המחוז
ד. קפמן - נציג עיריית ירושלים
ה. רוזן - נציגת שר המשפטים
ש. כהן - נציג משרד השיכון

נכחו:

ד. קפמן - נציג עיריית ירושלים
ש. כהן - נציג משרד השיכון
י. בן-יעקב - לשכת תכנון מחוזית
ג. בן-ישראל - לשכת תכנון מחוזית
ט. חפץ - לשכת תכנון מחוזית
ד. הנטוויץ - לשכת תכנון מחוזית
י. צרפתי - לשכת תכנון מחוזית
א. מוטלם - מזכירת ועדה משנה מחוזית

פרוטוקול מחוזית מיום 30.10.1990

שלישי ניתן להוסיף גם את זה וגם את זה ובבנין הרביעי אי אפשר להוסיף כל מה זה יכול את זה הפקידה החברתית והתכנית ליבנה תוקף וכל ניתן כאשר דברים בגינת החברתית.

עו"ד שרשקסון לפי מה שנמסרה לנו מ הנהג מסומה להוספה.

מר סויסה אין ביים יש חכמה מאושרת ואם משנים חכמה מאושרת.

עו"ד שרשקסון אינני אפשר לקבל הקלה בסטיה מהתכנית.

מר סויסה יש איסור הקלות בחכמה כל הקלה וכל הוספה היא בגינת הסטיה ניכרת. הדיוק החדש היא להפקיד חכמה שינוי אך אינני מאמין שיאשרו כל חכמה אני לא מאמין שגוף תכנוני ישנה חכמה.

בשלב זה צרי הצדדים את אולם הישיבות.

מר סויסה סבור שלא ניתן כאשר הבקשה לאחר שנעשתה עבודה עבודה יסודית לה הוטו שחוסר המהירות.

החלטת הדיוק עם העד. לא כאשר את הבקשה להודעה מהפסק המטבח מאחר ההבקשה להיות סיומת את ההחלטות חכמה מס 3894 לגבי הוספת בנייה בחסות החדשה.

ב-11/40 - ערך [REDACTED] על החלטת ועדה משנה מקומית מיום 30/7/90 בגין בקשתה לשנות מ-11/40 מיום לבנין החדש מ-30/7/90 חסות - שם מוסת (חיל 11/58) 11:40 הצדדים הודו לשעה 11:40

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 12/9/90

לפרסם חלש מהבקשה

א. לדחות את הבקשה לקריית בור האסוף במרפסת שתיווצר שמה מלווה נרחב. ב. לדחות את הבקשה לשנותים בפחחים ולחלופי בנות הפחחים בהתאם להיות המלווה.

ג. כאשר השוניים הפנימיים.

לפרסם לפי סעיף 1149

הסמך הפנימי החדש בגינת שחית במחנה.

ג. לפרסם מציגה את הבקשה. מדובר על מגדש מס 11/50. ישנו 3 בקשות במגרש זה משנותים בשנייה פנימיים, לבניה בור מים למקרה ועל הבור רוצים לבנות מרפסת בקומה ראשונה, וכמו כן מעוניינים להרחיב את בריכת השחייה. הועדה המקומית דחתה את הבקשה בגלל סטיה באחוזי הבניה. מותר להם 55% בלבד והם מגיעים ל-46% אשרו את הרחבה הבריכה בלבד.

בפני הועדה הרפיעו אחיו של העורך [REDACTED].

מר [REDACTED] מציג את [REDACTED] מציין כי האח [REDACTED] נמצא בארתיב הוא מעוניין להגיע לארץ. הוא אדם דתי ולכן רוצה שיהיה לו מקור בניה וכן מרפסת סגורה.

הצדדים עזבו את אולם הישיבות.

החלטת לדחות את הערר ולא כאשר את הבקשה מאחר ומדובר בסטיה ניכרת באחוזי הבניה.

ב-11084 - ערך [REDACTED] על החלטת ועדה משנה מקומית מיום 30/7/90 בגין בקשת שמעון דדש ושמאל דדש ז"ל לבנין חדש - גוש 168 -

10/14/02 10:23:04 AM 70042

1. הקדמה: המבט מעל - כיצד נראה לנו את המערכת הכלכלית בישראל?

[illegible]

* 101-700-703 300-00 37130 004802 94-10 37 240 24

FD-430 (Rev. 10-6-95) GSA FPMR (41 CFR) 101-11.6 (b) (5) DPP

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 111–118

שבת 10:00

0.01 0.05 0.1 0.5 1 5 10 50 100

2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522 2523 2524 2525 2526 2527 2528 2529 2530 2531 2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 2588 2589 2590 2591 2592 2593 2594 2595 2596 2597 2598 2599 2600 2601 2602 2603 2604 2605 2606 2607 2608 2609 2610 2611 2612 2613 2614 2615 2616 2617 2618 2619 2620 2621 2622 2623 2624 2625 2626 2627 2628 2629 2630 2631 2632 2633 2634 2635 2636 2637 2638 2639 2640 2641 2642 2643 2644 2645 2646 2647 2648 2649 2650 2651 2652 2653 2654 2655 2656 2657 2658 2659 2660 2661 2662 2663 2664 2665 2666 2667 2668 2669 2670 2671 2672 2673 2674 2675 2676 2677 2678 2679 2680 2681 2682 2683 2684 2685 2686 2687 2688 2689 2690 2691 2692 2693 2694 2695 2696 2697 2698 2699 2700 2701 2702 2703 2704 2705 2706 2707 2708 2709 2710 2711 2712 2713 2714 2715 2716 2717 2718 2719 2720 2721 2722 2723 2724 2725 2726 2727 2728 2729 2730 2731 2732 2733 2734 2735 2736 2737 2738 2739 2740 2741 2742 2743 2744 2745 2746 2747 2748 2749 2750 2751 2752 2753 2754 2755 2756 2757 2758 2759 2760 2761 2762 2763 2764 2765 2766 2767 2768 2769 2770 2771 2772 2773 2774 2775 2776 2777 2778 2779 2780 2781 2782 2783 2784 2785 2786 2787 2788 2789 2790 2791 2792 2793 2794 2795 2796 2797 2798 2799 2800 2801 2802 2803 2804 2805 2806 2807 2808 2809 2810 2811 2812 2813 2814 2815 2816 2817 2818

里拉 三三三 三三三 三三三

0.04	0.75	0.0007	0.0001
------	------	--------	--------

13 1401 00 73 1454 3 1300 1307 3 780

07:00 07:05 07:10 07:15 07:20

[illegible]

DOI: 10.1002/for

1. 2000年10月1日起，凡在我国境内销售货物的单位和个人，均应按销售额的17%缴纳增值税。

5. 2000年12月1日

30-90 07-008 1-2 0-1000 3-2000

[illegible]

2001 14:30 01 13:10 1 00:00 00 00:00 00 00:00

217140 1-23 0-225 73 1-23 0-225 1993 0075 4 2 35% 10000 2300 1.1500

[illegible]

2025 RELEASE UNDER E.O. 14176

40 400 25 2000 7000 10000 15000 20000

1331 07:00: 01.0 0.7505 08.12 0.7371 T¹⁰

M002 H10 A-703 651 Q-1 9 2W 0-120-1W +T-02% 2287 10W 0 0-10-12-23

2011-03-17	77701	943123	1.320	10.100	10417	4.000	0.00	1.31314	10.17	11.00
------------	-------	--------	-------	--------	-------	-------	------	---------	-------	-------

[illegible]

01:32:32 01:37:33 02:02:33 02:27:33 03:02:33 03:27:33 04:02:33 04:27:33 05:02:33 05:27:33 06:02:33 06:27:33 07:02:33 07:27:33 08:02:33 08:27:33 09:02:33 09:27:33 10:02:33 10:27:33 11:02:33 11:27:33 12:02:33 12:27:33 13:02:33 13:27:33 14:02:33 14:27:33 15:02:33 15:27:33 16:02:33 16:27:33 17:02:33 17:27:33 18:02:33 18:27:33 19:02:33 19:27:33 20:02:33 20:27:33 21:02:33 21:27:33 22:02:33 22:27:33 23:02:33 23:27:33 24:02:33 24:27:33 25:02:33 25:27:33 26:02:33 26:27:33 27:02:33 27:27:33 28:02:33 28:27:33 29:02:33 29:27:33 30:02:33 30:27:33 31:02:33 31:27:33 32:02:33 32:27:33 33:02:33 33:27:33 34:02:33 34:27:33 35:02:33 35:27:33 36:02:33 36:27:33 37:02:33 37:27:33 38:02:33 38:27:33 39:02:33 39:27:33 40:02:33 40:27:33 41:02:33 41:27:33 42:02:33 42:27:33 43:02:33 43:27:33 44:02:33 44:27:33 45:02:33 45:27:33 46:02:33 46:27:33 47:02:33 47:27:33 48:02:33 48:27:33 49:02:33 49:27:33 50:02:33 50:27:33 51:02:33 51:27:33 52:02:33 52:27:33 53:02:33 53:27:33 54:02:33 54:27:33 55:02:33 55:27:33 56:02:33 56:27:33 57:02:33 57:27:33 58:02:33 58:27:33 59:02:33 59:27:33 60:02:33 60:27:33 61:02:33 61:27:33 62:02:33 62:27:33 63:02:33 63:27:33 64:02:33 64:27:33 65:02:33 65:27:33 66:02:33 66:27:33 67:02:33 67:27:33 68:02:33 68:27:33 69:02:33 69:27:33 70:02:33 70:27:33 71:02:33 71:27:33 72:02:33 72:27:33 73:02:33 73:27:33 74:02:33 74:27:33 75:02:33 75:27:33 76:02:33 76:27:33 77:02:33 77:27:33 78:02:33 78:27:33 79:02:33 79:27:33 80:02:33 80:27:33 81:02:33 81:27:33 82:02:33 82:27:33 83:02:33 83:27:33 84:02:33 84:27:33 85:02:33 85:27:33 86:02:33 86:27:33 87:02:33 87:27:33 88:02:33 88:27:33 89:02:33 89:27:33 90:02:33 90:27:33 91:02:33 91:27:33 92:02:33 92:27:33 93:02:33 93:27:33 94:02:33 94:27:33 95:02:33 95:27:33 96:02:33 96:27:33 97:02:33 97:27:33 98:02:33 98:27:33 99:02:33 99:27:33 100:02:33 100:27:33 101:02:33 101:27:33 102:02:33 102:27:33 103:02:33 103:27:33 104:02:33 104:27:33 105:02:33 105:27:33 106:02:33 106:27:33 107:02:33 107:27:33 108:02:33 108:27:33 109:02:33 109:27:33 110:02:33 110:27:33 111:02:33 111:27:33 112:02:33 112:27:33 113:02:33 113:27:33 114:02:33 114:27:33 115:02:33 115:27:33 116:02:33 116:27:33 117:02:33 117:27:33 118:02:33 118:27:33 119:02:33 119:27:33 120:02:33 120:27:33 121:02:33 121:27:33 122:02:33 122:27:33 123:02:33 123:27:33 124:02:33 124:27:33 125:02:33 125:27:33 126:02:33 126:27:33 127:02:33 127:27:33 128:02:33 128:27:33 129:02:33 129:27:33 130:02:33 130:27:33 131:02:33 131:27:33 132:02:33 132:27:33 133:02:33 133:27:33 134:02:33 134:27:33 135:02:33 135:27:33 136:02:33 136:27:33 137:02:33 137:27:33 138:02:33 138:27:33 139:02:33 139:27:33 140:02:33 140:27:33 141:02:33 141:27:33 142:02:33 142:27:33 143:02:33 143:27:33 144:02:33 144:27:33 145:02:33 145:27:33 146:02:33 146:27:33 147:02:33 147:27:33 148:02:33 148:27:33 149:02:33 149:27:33 150:02:33 150:27:33 151:02:33 151:27:33 152:02:33 152:27:33 153:02:33 153:27:33 154:02:33 154:27:33 155:02:33 155:27:33 156:02:33 156:27:33 157:02:33 157:27:33 158:02:33 158:27:33 159:02:33 159:27:33 160:02:33 160:27:33 161:02:33 161:27:33 162:02:33 162:27:33 163:02:33 163:27:33 164:02:33 164:27:33 165:02:33 165:27:33 166:02:33 166:27:33 167:02:33 167:27:33 168:02:33 168:27:33 169:02:33 169:27:33 170:02:33 170:27:33 171:02:33 171:27:33 172:02:33 172:27:33 173:02:33 173:27:33 174:02:33 174:27:33 175:02:33 175:27:33 176:02:33 176:27:33 177:02:33 177:27:33 178:02:33 178:27:33 179:02:33 179:27:33 180:02:33 180:27:33 181:02:33 181:27:33 182:02:33 182:27:33 183:02:33 183:27:33 184:02:33 184:27:33 185:02:33 185:27:33 186:02:33 186:27:33 187:02:33 187:27:33 188:02:33 188:27:33 189:02:33 189:27:33 190:02:33 190:27:33 191:02:33 191:27:33 192:02:33 192:27:33 193:02:33 193:27:33 194:02:33 194:27:33 195:02:33 195:27:33 196:02:33 196:27:33 197:02:33 197:27:33 198:02:33 198:27:33 199:02:33 199:27:33 200:02:33 200:27:33 201:02:33 201:27:33 202:02:33 202:27:33 203:02:33 203:27:33 204:02:33 204:27:33 205:02:33 205:27:33 206:02:33 206:27:33 207:02:33 207:27:33 208:02:33 208:27:33 209:02:33 209:27:33 210:02:33 210:27:33 211:02:33 211:27:33 212:02:33 212:27:33 213:02:33 213:27:33 214:02:33 214:27:33 215:02:33 21

[illegible]

10.140 10.0 0M +3.01 47M 0.1200 33.47 003 1.18 42 81M 0.0000 30.00

4.300 3.113 05005 1317 0.1400 + 30

[illegible]

מר סויסה כל הבנין נבנה ללא היתר

עו"ד ברגר אין על כלום היתר בנתיים. זה שיכול להיות בקרוב היתר אני מודע לכך. אך הבנין כבר קיים והוא בשלבים מתקדמים. הצילומים הם מתאריך ה-25/10/90 יש ירידה ממפלס פגיעה בקרקע. חשוב לציין שמתאריך 18/10/90 יש צו הפסק עבודות שיפוטי ומיום ראשון האחרון, כיון שלא הגענו להסדר יש גם צו מניעה מבית המשפט השלום בירושלים. יש המלצה של הועדה המקומית שאני לפחות עד כמה שניתני לא הצלחתי להבין. הועדה קובעת לגבי 3 דברים: לגבי גובה, אחוזי בניה והצמדות. מצטט את החלטה הועדה המקומית מיום 30/7/90 בסעיף 2:

"הצמדת הבנינים במרווח 0 מוצע רק במקום בו יש קיר משותף ונושא הקיר המשותף אושר בתכנית המקורית ואינו מהווה חלק מן הפרסום".

זהו הסעיף שעליו הטענות שלי בעיקר. הצגתי את דברי בהתחלה. מבחינה עובדתית היה אומנם מבנה קיים אך הוא היה בחלק שקרוב יותר לכביש. כיום בקטע זה אין הצמדות, הקטע הזה הוסר ע"י אדון דדש כמוכן ללא היתר לכן סעיף 2 בהחלטה הועדה המקומית סותר את העובדות ואח המציאות. כאשר אדם רוצה להקים משהו חדש הוא צריך היתר. כאשר אדם בונה ללא היתר והוא סוטה מהמפרטות על פי תקנות התכנון והבניה, סטייה ניכרת מתוכנית שבמקרה זה 2.7 מ' אם מקבל הקלות במקרה זה, זה בניגוד לסעיף 151 בחוק שאוסר כל הקלה.

לכן במקרה זה, העובדה שבזמנו היה מבנה לא רלוונטית כלל כיון שראשית מדובר בקטע שונה, שנית מדובר במבנה שירד, כל הקלה והיתר חדש נבדקים לפי המצב החדש.

מביא אסמכתא משפטית:

היה היתר של הועדה המקומית, פלוס אישור של הועדה המחוזית לתוספת של קומות במבנה שהיה על קו בנין, ביקשו להוסיף עוד קומה סה"כ. הועדה אומנם אישרה זאת אך בית המשפט פסל. מצטט מפסק הדין.

"אם בנין קיים חורג מכלל הבנין או מקוי המדידה, נעשה על סמך היתר כדון, אין זה מבשר חריגת תוספות המקומית על גביו. במקרה זה למרות שהיה אישור גם של הועדה המחוזית, בית המשפט פסל את זה מהסיבה הזאת.

במקרה שלנו לא מדובר על תוספת על דבר קיים, כיון שמה, שהיה קיים ירד. המקרה שלנו יותר חמור ומהנסבות האלה אין שום מקום לדעתי כאשר את זה.

אדריכל סלצקו ההחלטה בועדה המקומית ידועה, אך הוא ממשיך וחוזר וחסס תפקידים שלי דעתי הם לא במקום, מכיון שהוא עו"ד והוא נכנס לתחומים ארכיטקטוניים הנדסיים בחוסר ידע מושלם. אני גם באדריכל מצטער שהבניה התקדמה ללא היתר סופי.

מר סויסה והיתר ראשוני היה?

אדריכל סלצקו היתה החלטה של הועדה המקומית שאישרה את התכנית ושולמו כל ההטלים. היתר סופי לא היה.

מר כהן מתי התחילו לבנות?

אדריכל סלצקו התחילו לבנות אחרי שהתוכנית אושרה עקרונית, מתי ששולמו כל המסים הדרושים. אנני זוכר תאריך מדויק.

מר דדש אני התחלתי חודשיים לאחר ניהול מו"מ ביני לבין העורר, על פיצויים שהוא דרש ממני. עד היום יש לי מו"מ לגבי פיצויים. היום הוא ביקש 17,500 ש"ח. כל מו"מ שהיה אותו דרש דבר אחר. הצעתי לו דורה בבנין, הסכמתי לתת לו פיצויים אך הוא לא מניח לי, אחרי שמבקש 15,000 ש"ח בא ודורש 20,000 ש"ח אחרי שהצעתי לו דורה הוא רוצה 90 מ' פלוס

מחסן, הסכמתו נתתי לו דירה + מחסן, אך זה לא נגמר הוא לא ניתן לו לעבוד.

אדריכל קלצק מצוי את התכנית שתכנן, מדובר על מגורש צר וארוך במיוחד, אשר יש לו תזית לשני רחובות, לכן התכנית היתה קשה מבחינה תכנונית לגבי הגובה הבקשה היא אך ורק למעלות במרכז הבנין, חדר בגודל 2 מ על 2 מ. זוהי התוספת של הקומה הרביעית למעשה, אין תוספת של קומת מגורים רק חדר מעלות.

מר סויסה כמה קומות בבנין?

אדריכל קלצק 4 קומות מגורים על עמודים, קומת חניה פלוס חדר מעלות שזו תריגה שבגללה פרסמנו, למרות שבמסמך לא כתוב מבנה עזר במרכז הבנין, אך זו עובדה, יש חתכים ואפשר לראות אותם.

לגבי הרחוב - לאחר פגישות עם מחלקת התכנון השונות ולאחר שראינו שהמגורש הוא במיוחד צר וארוך, הצעתי תריגות לכא חלונות כלפי הצדדים בקטעים קטנים בתכנית, לא לאורך כל המבנה אלא בחזיתות, כדי לקבל רוחב מספיק, כדי לקבל סביון + מטבח כלפי הנוף והם תריגות בחזית, הבנין הוא מדורג, משולב בשטח ולא פוגע באף אחד. הבנין דווקא מתרחק מהבנין של החי"ב, לגבי בנין סקו ג' - היה בלון, רואים את תכנית המדידה המקורית.

ברחוב התחתון יש ג' קו' הבנין לאחר הרחבת הדרך, הבנין היה צמוד למגורש התלבושים, היה מבנה צמוד באורך 16 מ. בטרן. ממנו הוספו 2.3 ונשאר צמוד 3.1 ממה שהיה קודם, היום יש צד משותף של 3.1 ממה שהיה במקור, לפי דעתי אין שום סטיה בריפר וז תכנית שנשתלבה בשטח אין סטיה 4 מ מבחינה הנדסית.

עו"ד מרדוך אני אחי'תם לצד המשפטי, הכעס של התלבושים הוא על היות קו' משותף, למעשה נמצא את הריבול של הקיר המשותף, זו למעשה יסודותי לבטא פיצויים ממך לדש על שגוי זה, אם נמצאנו את השטח לא משנים את התביע ולכן אין הפרה, במידה וצולקים לגבי קו' בלון ס' עדון לוועדה המחוזית יש שיכול דעת והשוקול דעת שלהם צריך לבוא לידי ביטוי כפי שהוא בא הבחלטה של הועדה המקומית, ואני סביר שההחלטה שלהם התקבלה כדיון. קודם כל מהסיבה שבאמת המצב הקודם היה כך, שניה השניוני שנעשה בחי'תם עם נחלקת ההנדסה של העירייה ודח'בט לא נאדם שום נזק, אין סטיה ניכרית בלון שיש הקאסר להביע המחלוקת.

עו"ד ברנר הבעיה היא שמה שהיה בעבר לא מוצא לא בתמונות ולא בדרך אחרת, יש טענות מעורפליות, הם טענו שהיה 16 מ אך כל הבנין לא הופס 16 מ. כמו כן הקטע שהיום צמוד הוא לא יותר קטן ממה שהיה, הוא שונה במיקום שלו, והחמור מכל שהוא עולה גם לגובה, זה רואים במצב הנוכחי. השאלה המשפטית היא ברגע מבחינת תכנון ובניה ולא שאכות של מה כמות הנוק שיש לי ברגע זה אין לי, השאלה הקיימת לפני הועדה המחוזית או המקומית היא מבחינת תכנון ובניה, האם ניתן לתת רשיון, האם ניתן לסטות, האם ניתן לתריג, על דברים אלו יש חוק ויש תקנות ואני מבקש בסה"כ שהועדה תפעל בהתאם לחוק, נקודה אחרונה היה כאן איזשהו אישור ראשוני של הרשעה עקרונית לתת היתר בשלבים הראשונים שהדברים ידונו בוועדה, בגלל שנעשה כאן צעד שלדעתי לא במקרה ולא בטעות, בהמלצת המחלקה מתאריך 25.4 נאמר: לפי סעיף 149, הודעות יש לשלוח ואז יש רישום מחלקה 52 ועד חלקה 53. משום מה המספר היחיד שאיננו זה מס המחלקה שלנו, אני אומר שזה לא מקרי, הם ידעו בדיוק מה העמדה שלנו, שתי החלקות שלא מופיעות זה החלקות של המבקשים 55 ו-56, יש כאן איזשהו הרשעה עקרונית ופחאום כשהה הגיע לאישור סופי התברר שיש התנגדות.

עו"ד מורדוך היתה פה רמיזה שהיתה איזשהיא טעות. אך חשוב לדעת שהיתה התנגדות והיא נדונה בסופו של דבר. מר דדש גם אומר שהיא מסר להם ביד את החלטתה.

לאחר זאת הצדדים.

מר סוסניק סבור שאין מקום להתייחס לבניה הבתאי חוקית, שכן נושא זה נמצא בטיפול בית המשפט.

בוחלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה מאחר ובטבר היה קיר משותף אשר נהרס לצורך בניה והרחבת דרך. המצב המוצע היום משפר את התנאים הסביבתיים לעומת המצב בטבר. בנסיבות מקרה זה רואה הועדה המחוזית מקום להשתמש בסמכותה ולאשר הקמה בניה חדש לפי קו הבנין שהיה קיים בטבר בהסתמך על תוכנית מתאר לירושלים.

באשר לסענות המערער לגבי בניה בתאי חוקית הועדה המחוזית לא רואה צורך להתערב היות והנושא נמצא בטיפול משפטי.

4. 11089 - ערר משה בן ארי - על החלטת ועדת משנה מקומית מיום 27.8.90 בגין בקשה עיריית ירושלים שירותי משפחה למרכז סיוע לאם ולילד - שמוש חורג - גוש 13 - חלקה 1 - רח מרים החשמונאית - בקעה (תיק ב"ב 90/448) תב"ע 2445
הצדדים הוזמנו לשעה 12:20

החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 27.8.90:

א. לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים:

1. הוכח בעליל כי המעון שפעל עד עתה בשכ כרם אברהם לא גרם מסרד לדירתי הסביבה ולבניינים הציבוריים ואין סיבה שהמעון במיקומו המוצע יגרם מסרד לדירתי המתנגדים.
2. הבנין הנדון מתאים למטרה זו ומדיניות העירייה היא לשחרר כל שכונה בירושלים שחתן את חלקה לקיום מוסדות ציבוריים כג"ל בקירבה.
3. שמו ומיקומו של המעון חסויים באופן עקרוני ע"מ להבטיח את בטחון הנשים הנזקקות לשירותיו ובמקום קיים צוות עובדים הפועל 24 שעות ביממה.
4. הועדה מקבלת בחלקה את התנגדות גב חנה קביליו שהחליטה בנושא הבטיחותי לדושה מהיזמים בניה גדר שתפריד בין המעון לבין דירה מגורית.
5. בהמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים להפיכת דירה מגורים בקומה הראשונה למטרת מרכז סיוע לאשה ולילדיה כמוצט ובתנאים הבאים:
1. על היזמים לבנות גדר אשר תפריד בין הדירה בקומה הראשונה בה מבוקש השימוש החורג לבין הדירה הצמודה שבבעלות המתנגדת גב [REDACTED] לשם כך על היזמים להגיש בקשה להיתר בניה הגדר.
ההיתר לשימוש החורג לא ינתן טרם תאושר הבקשה לבנות גדר.

מר בן-ישראל מציג את הבקשה. בבקשה - ברח מרים החשמונאית. עפ"י תוכנית מס 3455. זהו איזור מגורים 1 מיוחד. מדובר על בנין לשימור. בנין בן קומה אחת ויש זכויות לבנות עוד 2 קומות. אין הוראות מיוחדות לגבי השימוש בבית זה. הבקשה היא לשימוש חורג, בקשה למקלט סיוע לאם ולילד.

הצדדים מוזמנים לאולם הישיבות. בפני הועדה הופיעו העוררת חניה קביליו, ב"ב עו"ד בן ארי צבי זלצמן - מנהל מדור הנוער והמשפחה במחלקת למשפחה בעיריית ירושלים, מרים קליון.

מר זלמן כ-10 נשים ו-15 ילדים, לכל אישה ילד בערך.
אני רוצה להדגיש אנחנו לא מפרסמים את המקום. אנו שומרים מאוד שהמקום
יהיה חסוי, ודואגים שלא תהיה הטרדה. אנחנו כמעט משוכנעים שזה לא יהיה
למטרד לא לסביבה ולא לדירים שישנם.

מר סניסה איזה פעילות יש שם במשך היום?

מר זלמן בבוקר חלק מהנשים יוצאות לעבודה. מכינים ארוחה. הילדים
הולכים לבית הספר וילדים הקטנים יש פעילות במקום יש מסגרת של
משפחתון. אחריצ יש צוות מקצועי אשר מעסיק את הילדים, עד שהילדים
לישון ב-19.00. עם הנשים יש שיחות אישיות, פגישות קבוצתיות, מביאים
אנשים מחוברים שונים כדי להרצות. אירועים צבורים לא מתקיימים, לא
מתקיימות ישיבות רק ימי הולדת לילדים.

גב' מרים לוי הנשים לא יוצאות בערבים ואין אורחים שמגיעים אליהם.
הנשים שם הן לא מקרה סעד ולא חולות נפש הן בחורות בריאות הן מחכות
שהיה להם עתיד טוב יותר. הנשים המגיעות לשם הן לא רק מירושלים אלא
ממקומות שונים בארץ. אנו משתדלים לתת להם גם הכוונה מקצועית.

עו"ד בן-ארי נאמר לנו שיש צוות מקצועי עד השעה תשע. מה קורה לאחר
השעה 19.00. הנקודה שיש שבה שתי נשים זקנות בבית לבד. בעל ילד שאין
הגנה בערב לנו. יגיע בשעה 11.00 יכול למעט בזלזול ולפרוע לדירה הזקנות.
שמענו שרוצים להזיז את המסגרת משכונת כרם אברהם כיון שהאוכסוסיה הזאת
חריגה בתוך האוכסוסיה החדרת זה אחד השיקולים להוציא אותם משם. זאת
בדיוק החשובה מזה שם באוכסוסיה החדרת יכול להיות שקט ופה לא יהיה
שקט. כשמגיע אליהם לשכונה החדרת הוא חריג הוא בולט מיד בשטח לכן
אנשים נרתעים להגיע לשם. בבקשה הם לא חריגים ולא בולטים בשטח.
הסיכון של שתי הנשים הוא הרבה יותר גדול בבקשה מאשר בכרם אברהם.

גב' דבור אחת הזכרת כנראה איזהו הצעה שהציעה העירייה בענין מתן דיוור
חלוף לשתי הגברות שגרות בבנין. ואני מבין שאתה ביטלת את הרעיון מכל
יכול כיון שגברת הנעדרת המקומית לא נמצא כאן עכשיו כדי להסביר לנו.
אולי אתה מוכן להרחיב קצת, הציעו דירות בפועל והם סירבו?

עו"ד בן-ארי לא הציעו להם את זה עכשיו נקראה הדיונים האלה העירייה
נמצא שכל הבנין הזה שני ב' להם ומתאים להם, הם גילו להציע להם דירות
אחרות במקום הדירות האלה. יכול להיות שבשלב זה או אחר הם יענו לבקשה.
בגלל חלום אם יש לנו זכויות בניה. יתכן שאחרי הדיון בבג"ץ יהיה אפשר
לעשות החלטות מסוג זה. אך בשלב זה אם מאשרו זאת אתם דוחפים את הנשים
האלה החוצה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות.

מר סניסה נראה לי מוזר השילוב של מגורים עם מקלט מסוג זה.

מר רוזנקוביץ אם היה מדובר במעון בן 50 או 100 צריך היה לחשוב על זה
אך מדובר בסדר גודל של משפחה שתיים.

מר סניסה שילוב כזה אינו טוב בעבר היו מקרים של נוער שוליים אך לא
היה שילוב עם מגורים באותו בנין.

הנחלת: לדחות את ההכרעה עד לאחר שעיריית ירושלים תבדוק אפשרות למיקום
אלטרנטיבי למרכז סיוע לאם וילד או לחילופין מציאת דיוור חלוף למשפחות
הגרות בבנין.

י"ז בכסלו תשנ"א
4 דצמבר 1990

אליהו סניסה

יו"ר הועדה המחוזית
לחסיכון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ועבירה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ישיבה רשומה רישוי המחוזית בישיבתה
מס' 7 שהתקיימה ביום ג' יא' בחשוון תשנ"א (30.10.90)

- מתכנן המחוז
- נציגת שר המשפטים

מ. כהן
ת. רוז

השתתפו:

- לשכת תכנון מחוזית
- לשכת תכנון מחוזית
- לשכת תכנון מחוזית
- לשכת תכנון מחוזית
- לשכת תכנון מחוזית
- מזכירה ועדת משנה מחוזית
- נציג טיריה ירושלים
- נציג משרד השוכן

י. בן-יטקב
י. בן-ישראל
ט. חפץ
ד. גנטזביץ
י. צרפתי
א. מועלם
ד. קפמן
ש. כהן

נכחו:

1. יב - 11036 - ערר [REDACTED] על החלטת רשות הרישוי המקומית מיום 5.4.90 בגין בקשתו לתוספת בניה לבנין מגורים - גוש 414 חלקה 18 - רח' סירני - שכונת קרית יובל (חיק בנ/90/201) הצדדים הוזמנו לשעה 10.00

החלטת רשות הרישוי המקומית בישיבתה מיום 5/4/90:
לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת בקו בנין קדמי ובאחוזי הבניה.

גב' צרפתי מציגה את הבקשה להיתר. הבקשה היא לתוספת בניה בקומת מרתף ובקומת קרקע בבנין בן 4 דירות. הועדה המקומית דחתה את הבקשה מאחר ויש סטיה ניכרת באחוזי הבניה.

בשלב זה נכנסו הצדדים לאולם הישיבות (המערער כהן דוויק אברהם)

מר [REDACTED] המערער מציג את בקשתו. בשנת 1980 קבלתי רשיון לתוספת שבפועל היתה קיימת כבר. כמו כן קבלתי רשיון לבנית מרפסת מסביב. בנית רק את התוספת ואת המרפסת לא בנית בגלל בעיות כלכליות. לאחר מס שנים משפחתי גדלה, 6 נפשות, ולא היה באפשרותי לעבור דירה לכן בנית את המרפסת וסגרתי אותה. את החלל שנוצר מתחת למרפסת ניצלתי למחסן. לאחר כשנהיים קבלתי מכתב מהעירייה שחרגתי ושאני מוגש למשפט נגשתי למשפט. במשפט נאמר לי שחרגתי בבניה. קבלתי קנס בגובה 180 ש"ח כן הובקשתי להגיש תכניות חדשות. לא ידעתי שיש צורך להגיש תכניות למרפסת. הגשתי תכניות חדשות ונדרשתי. בעירייה נאמר לי שאני חורג ב-70 סמ'. טענתי שיש עוד בנינים שחורגים יותר ממני. נאמר לי שניתן לקבל הקלה בקווי בניה קדמיים במידה וימצא כי מרבית הבתים ברחוב נבנו במרוגה דומה לצורך הוכחות נגשתי למודד והבאתי תכניות מדידה עם מרחקים. מציג את התוכניות.

מר [REDACTED] לשאלת היו"ר השיב כי 5 או 6 בנינים חורגים.

מר סניסר שאל להתייחסותו של המערער לטענת הועדה המקומית בדבר סטיה ניכרת באחוזי הבניה.

מר [REDACTED] אך המרפסת כבר מאושרת. הקו של המרפסת מאושר.

מר [REDACTED] למטה אני לא מבקש להוסיף, זהו מחסן.

מר [REDACTED] לשאלת היו"ר השיב שאומנם גודל המחסן הוא 35 מ"ר.

הצדדים יצאו מהאולם.

גב' צרפתי מר כהן דוויק המערער טוען שזהו רק למחסן אך יש במחסן שני חלונות ודלת.

מר סניסר המחסן הקיים גדול מ-20 מ"ר גודלו 35 מ"ר וישנה ירידה אליו מתוך הדירה וכך הוא מהווה תוספת שטחי בניה. שטחי הבניה יגיעו ל-60.3% כשיותר 50% לכן צודקת הועדה המקומית בטענתה לסטיה ניכרת.

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה להיתר מאחר ומדובר בסטיה ניכרת באחוזי הבניה.

2.

יב - 11038 - ערך [REDACTED] על החלטת רשות הרישוי המקומית מיום 5/4/90 בקשתו להתקנת מתקנים מיוחדים לבנין מגורים גוש 414 חלקה 22 - רח. פלורנטין - שכ. קרית יובל (ת"ק 22/25.1/85) הצדדים הוזמנו לשעה 10.20

החלטת רשות הרישוי המקומית מיום 5/4/90 לדחות את הבקשה מהחלטה סטיה ניכרת בקו בנין קדמי ופגיעה ארכיטקטונית.

גב צרפתי מציגה את הבקשה. קיימות מדרגות פנימיות הבקשה להרוס את המדרגות ולעשות מחסן. הם סוענים שזה חדר הסקה הועדה המקומית דחתה את הבקשה מאחר ויש פגיעה ארכיטקטונית וסטיה בקו בנין קדמי.

בפני הועדה הופיעו העורך מר סג"ר ציון.

מר [REDACTED] מרען שאין סטיה. זהו ביתו של הסקה אשר היה קיים בשנת 1985.

מר סויסה יע פגיעה בקו בנין קדמי ובנין.

מר [REDACTED] הסטיה היא משנה 55 בשבועות את הבנין.

מר סויסה בשנה 55 נתנו לה היתר בניה.

מר [REDACTED] יצא את נתנו היתר אך בתכנית זה היה פגום. אני התחלתי את הבנין לבנין הקיים.

הצדדים.

החלטת: לדחות את הערר וכן לאשר את הבקשה להיתר מאחר והיא מהווה סטיה ניכרת בקו בנין ומאחר ומדובר בפגיעה ארכיטקטונית.

יב - 11039 - ערך [REDACTED] על החלטת רשות הרישוי המקומית מיום 11.5.90 בקשתו להיטות 44 רעפים - גוש 438 חלקה 53 - רח. הסביון - שכ. ענף יובל 2 (ת"ק 22/27.2/79) הצדדים הוזמנו לשעה 10.40

החלטת רשות הרישוי המקומית בישיבתה מיום 11.5.90 לדחות את הבקשה במתכונת המוצגת יש צורך להגיש פתרון כולל לכל בנין.

גב צרפתי מציגה את הבקשה. הבנין נמצא ברח. סיון ניתנה להם אפשרות לעשות הרחבה דויד. הדיריים הרחיבו ובנו 44. הבקשה היא לבנות 44 רעפים בגלל בעיות רטיבות. הועדה המקומית דחתה את הבקשה סיון שסוענים שיש צורך בפתרון כולל לכל הבנין.

בפני הועדה הופיעו המערך מר בן חמו דוד.

מר [REDACTED] אני מעוניין לבנות 44 רעפים בגלל בעיות רטיבות. הועדה החליטה לא לאשר עד שתהיה תכנית לכל הבנין. אני מעוניין לבנות ובמידה ואקבל רשיון ויאשרו לי שאר השכנים גם כן יצטרפו ויבנו 44 רעפים.

מר סויסה מדוע לא תכינו תוכנית לכל הבנין?

מר [REDACTED] במידה ויאשרו לי אני אגיש תוכנית נוספת. אני סובלים מאוד בחורף ולכן מעוניינים בבנות 44 רעפים.

מר סויסה הועדה המקומית לא דחתה את הבקשה מבחינה עקרונית הם מעוניינים לקבל תכנית לכל הבנין. אם תכין תכנית חדשה לכל הבנין הועדה המקומית תאשר לך.

הצדדים יצאו מאולם הישיבות.

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה להיתר מאחר והיא מהווה פגיעה ארכיטקטונית. הועדה תהא נכונה לדחות בבקשה להיתר הכוללת פתרון כולל לכל תוספות הבניה בבנין.

4. יב - 11042 - ערר [REDACTED] על החלטת רשות הרישוי המקומית מיום 31.5.90 בגין בקשתו לבנית תוספת חדר על שטח גג - גוש 590 חלקה 10 רח' סולם יעקב - שכ' רמות (תיק בנ/90/210)
הצדדים הוזמנו לשעה 11.00

החלטת רשות הרישוי המקומית בישיבתה מיום 31.5.90:
לדחות את הבקשה, מחוסר זכויות בניה.
הבקשה מהווה סטיה ניכרת

גב' צרפתי מציגה את הבקשה. הבקשה היא לסגור חלק ממרפסת הגג ולבנות חדר. הועדה המקומית דחתה את הבקשה מחוסר זכויות בניה.

בפני הועדה הופיעו המערער מר [REDACTED]

מר [REDACTED] הבקשה לבנות חדר היא בגלל צפיפות דיור.

מר סויסה הועדה המקומית טוענת שאין לך זכויות בניה.

מר [REDACTED] אך יש תקדים לכך. אצלנו בבנין. אני לא יוצא מהתחום של השטח שקיים הוא 70 מ' ואני מבקש להוסיף 17. יש בבית בעיה של צפיפות ואין באפשרותנו לדעבור דירה.

הצדדים יצאו את אולם הישיבות.

מר כהן יש פגיעה ארכיטקטונית בבנין ויש לו כבר מרפסת סגורה.

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה להיתר מאחר והבקשה מהווה פגיעה ארכיטקטונית ומאחר ויש סטיה ניכרת בזכויות הבניה.

יז בכסלו תשנ"א
4 דצמבר 1990

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה להיתרי בניה לישיבתה
מס' 12 שהתקיימה ביום ג' יא' בחשוון תשנ"א (30.10.90)
יו"ר הועדה - א. סויסה

השתתפו:

מ. כהן - מתכנן המחוז
ד. קפמן - נציג עיריית ירושלים
ה. רוזן - נציגת שר המשפטים

נכחו:

ה. רוזן - נציגת שר המשפטים
י. בן-יעקב - לשכת תכנון מחוזית
ג. בן-ישראל - לשכת תכנון מחוזית
ט. חפץ - לשכת תכנון מחוזית
ל. קנטזוביץ - לשכת תכנון מחוזית
י. צרפתי - לשכת תכנון מחוזית
א. מועלם - מזכירת ועדת משנה מחוזית

1. יב - 11026 - משטרת ישראל - תוספת חדרי משרדים סגירת מרפסת - סגירת ביתן כניסה גוש 134 רח' דרך שקם (תיק בנ/90/370.1), (90/370.1)

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 12/6/90:

לדחות את הבקשה להוספת 317 מ"ר משרדים בבניה קונסטרוקציה קלה היות ולא חלה כל תכנית מתאר על השטח ואין לאשרה. הבניה המוצעת מהווה גם פגיעה אדריכלית יש להמשיך בהליכי תכנית 3580 אשר אושרה להפקדה בשנת 86 ולקבוע בה תנאים לתוספות בניה בהתאם לצרכים משתנים של המטה הארצי. בתאריך 18.6.90 קיימה הועדה המקומית דיון חוזר בבקשה והחליטה להמליץ לוועדה המחוזית לאשר הבקשה.

מר כהן ציין שלמשטרת ישראל שחי בקשוח להיתרי בניה. האחת לתוספת בניה בשטח של כ-300 מ על ידי סגירת מרפסת בחומר בניה של אלומיניום וזכוכית. והבקשה השניה לסגירת ביתן כניסה בחזית המבנה, כאשר הסגירה תעשה בזכוכית ואלומיניום. ישנו אלמנט שלישי הכלול בבקשה השניה והיא סגירת מרפסת בחזית המערבית של הבנין. מר כהן ממליץ לדחות את הבקשה הראשונה להוספת בניה במתכונת המוצעת מאחר והבניה מהווה פגיעה ארכיטקטונית וכמו כן לדחות את הבקשה לסגירת מרפסת מאחר ואף היא מהווה פגיעה ארכיטקטונית, אך ממליץ לאשר את הבקשה לסגירת ביתן כניסה.

הוחלט:

1. לדחות את הבקשה להוספת 317 מ"ר משרדים בבניה קונסטרוקציה קלה היות שהבניה המוצעת מהווה פגיעה ארכיטקטונית בבנין.
2. לדחות את הבקשה לסגירת מרפסת בחזית המערבית של בנין המטה הארצי מאחר והסגירה מהווה פגיעה ארכיטקטונית בבנין.
3. לאשר את סגירת ביתן הכניסה למטה הארצי.

2. יב - 10828 - עיריית ירושלים ע"י אדריכל צ. ברנדס - בניה מועדון נוער - רח' הרי טרומן - שכ' דמות א' (תיק בנ/89/357)

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 29/5/89:

לאשר הקמת מבנה למועדוני נוער בהתאם לתכנית המתקנה ובתנאי שתשולמנה כל האגרות בחוק.

מר כהן ציין שהובניה מס' 3584 יעדה את מגרש חדש מס' 3 למועדוני נוער ומגרשי ספורט, עפ"י סעיף 8 א' "במגרש חדש מס' 3 השימוש המותר הוא למועדוני נוער ומגרשי ספורט". סעיף 8 ד' קובע "היתרי בניה על מגרש חדש מס' 3, יצאו לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית". עיריית ירושלים מגישה בקשה להיתר שמציבה את מועדון הנוער במגרש מס' 3, אך ללא ואיה כוללת של כל שטח המגרש. השאלה הנשאלת האם ניתן לאשר את היתר הבניה ללא תוכנית בינוי של כל המגרש.

גב' דווח האם הבנין המבוקש מתקבל על הדעת.

מר כהן הבנין הינו בנין צנוע, בן קומה אחת שכל שטחו הוא בסך הכל 200 מ"ר. מיקומו של הבנין הוא בפינה הדרומית מערבית של המגרש.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להמלצת הועדה המקומית. הועדה המחוזית מבהירה כי לא תאשר כל בניה נוספת במגרש חדש מס' 3 על פי תכנית 3584 אלא לאחר שתוכן תוכנית בינוי כוללת לכל שטח המגרש.

3. יב - 11076 - ה.ה. הדסה - קירוי חצר שרות - בית חולים הדסה עין כרם
(תיק בנ/123,4/90) - תב"ע 2234

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 10/9/90:

לאשר בתנאים הבאים:

1. חשלוס היטל שבחה.
2. חשלוס אגרת מים
3. חשלוס היטל ביוב
4. אישור מכבי אש
5. אישור אגף הדרגים
6. הישוב סטטי והצהרה מהנדס.

הוחלט: כאשר את הבקשה לקירוי החצר בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

4. יב - 11076 - הדסה עין כרם - תוספת בניה לבנין ציבורי לא לרשות עין כרם
(תיק בנ/103/90) - תב"ע 2234

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 26/3/90:

להמליץ לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: המבנה ישמש כבנין התנאים:

1. אישור טכני חשלוס אגרת מים
2. אישור טכני חשלוס היטל ביוב.
3. אישור סטטי והצהרה מהנדס.
4. תכנית החיצונית - בנין מעטפת חיצונית של הבנין הקיים.
5. אישור מכבי אש.
6. אישור מכבי התקנים בבדיקה סטטית.

מד כהן: הציג את הבקשות סעיף 3+4 וציין שב"ח הדסה בע"מ כרם מבקש שתי תוספות בניה שתי התוספות הן חת קרקעיות, אחת למכון האונקולוגי והשנייה למכון שרת. על פי השטח יראו שתי כיפות תאורה וחלקה שתהווה המשרד לתורה הקיימת.

הוחלט: כאשר את הבקשה לתוספת בניה לבנין ציבורי בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

3. יב - 11080 - [REDACTED] - תוספת בניה לשתי דירות 4 ש' 4
חלקה 108 - רח הרב חסדא שב קסטמון (תיק בנ/448/90)

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 13/8/90:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- א. התכנית תחוקן כך שתראה בניה משולמת של מעטפת החיצונית של התוספת גם בקומה א' כולל גימורה בטיח, ולא גימור פנימי.
- ב. תדרש הגשת החתיבות מלווה בהסכם חתום עם קבלן לבצוע המעטפת הנ"ל בצורה מלאה.

מד כהן: ציין שבקסטמון אושרה תכנית מס 3195 המאפשרת תוספת בניה ברחובות רבי מאיר, יהושע בן-נון, יוחנן בן זכאי, התכנית כוללת תוספת בינוי והוראות בניה, כאשר תקנון התכנית קובע שהבניה תהיה מלמטה כלפי מעלה. סעיף 10 ו' קובע כי תותר הוצאת היתרי בניה בשלבים בהקבלה לבנית קרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה. הבקשה המוגשת בפנינו היא לתוספת בניה בקומה הראשונה ובקומה השלישית כאשר הקומה האמצעית לא תבנה. הבקשה כפי שהועברה ע"י הועדה המקומית סותרת את הוראות התכנית. סעיף 10 ו' קובע: "במקרה של ביצוע חלקי ולמשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד" והורה גמר הגג של התוספת מרפסת חקילה עם מעקה כיצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה. פרט למקרים חריגים שאינם תואמים את התיקונים וההמלצות שהוצעו שיחייבו אישור הועדה המקומית

והועדה המחוזית". הסיכא של סעיף ה"ל מאפשר לוועדה המחוזית, לאפשר הוצאת היתר עם דילוג על הקומה השניה.

מר קפמן יש לדרוש גימור למרפסת, שהעמודים יצופו.

מר סויסה המדיניות של הועדה המחוזית לא כאשר בניה עם דילוגים אלא עבודה שלמה.

מר קפמן יש לחייב אותם לבצע גימור במעטפת ואת בפנים להשאיר כפי שהוא.

הוחלט: כאשר את הבקשה לחוספת בניה בכפוף לכך שהמעטפת החיצונית של

הקומה השניה תהא באימון מושלם ובהתאם להמלצה הועדה המקומית.

יב - 985 - ש.א. אגל בע"מ - תוספת בניה גוש 261 חלקה 103 - רח
פרברשטין - שב' גבעת שאול (תיכ בנ/466/62)

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 16/7/90:

א. לדחות את ההתנגדות שלא התייחסו לנושא הפרטים שהוא הקדה בקו הבנין בלבד, אלא לעצם היותה של המאפה הגורמת למרד נדירות בסביבה.

ב. להמליץ בפני הועדה על אישור הבקשה לבניה המחסן והמרפסת המקורה כמציג ובתנאים הבאים:

1. לפני היצאה לאישור יש להגיש את המסמכים הבאים:

ה. שוב סטטי והצהרה מהנדס

אישור מכון אשכול

א. שור מחלקת המים

אישור על תשלום בג'ב ואישור אגף הדרכים

2. יש לסבל אישור מחלקת התברואה על הבקשה והתכנון.

הוחלט: לא לדון בבקשה בהינתן מאחר והבניה בשטח החצר ולא היתר.

הועדה המחוזית מרה לעדה המקומית להגיש תביעה משפטית על ביצוע עבודה שלא היתר.

יב - 11074 - הסוכנות היהודית - שפוע ותוספת לשטח צדק גוש 107 חלקה 77
רח יפני ירושלים (תיכ בנ/288/90)

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 27/8/90:

לאשר את הבקשה בהתאם להמלצה המחלקה מיום 14/8/90:

להמליץ בפני הועדה המחוזית כאשר את הבקשה.

השפוצים והבניה המבוקשים

משחלבים בבנין לשימור, יושג שפור במראה הגג והשלמה של צורת הבנין.

מומלץ כי הועדה המחוזית תשקול איזו עבודה ניתן להתיר לפני הפקדה חכניה 864 ב בכל מקרה, האשורים ינתנו בתנאים הבאים:

א. חתימה בעל הנכס.

ב. הבנין לא יאובדס לפני השלמה המקלט ושאינו מבוקש בשלב זה.

ג. קבלת אישור ה"א

ד. אישור החניה ע"י אגף התכנון

ה. תשלום אגרת מים

ו. תשלום היטל ב"ב

ז. אישור מכבי אש

ח. אישור נוסח הבטיחות

ט. תשלום למכון התקנים עבור בדיקה בטונים

י. חישוב סטטי והצהרה מהנדס.

יא. אישור מקום מתקן אשפה ע"י המחלקה לתברואה

יב. אישור תוכנית הפתוח/עקירת עצים ע"י המחלקה לשפ"ע.
יג. אישור אגף הדרכים.

מר כהן מצוין שבתי"ח שטרי צדק נמצא ברח' יפו. המבנה מיועד לשימור על פי תכנית מס' 2097 בעבר הוכנה תכנית לכל מתחם הבנויה לעיר, אך התכנית לא הגיעה לכלל אישור. בשנים האחרונות מנסים לגבש תכנית לשינוי ייעוד כל מתחם שטרי צדק למגורים ולפעילות מסחרית, אך לא הגיעו לכלל הסכמה. הסוכנות היהודית מבקשת היום לשפץ את המבנה ולעשות בו שינויים. חלק מהבקשות ניתנות לביצוע על פי הוראות תוכניות החלוקה, וחלק מן הבקשות לא ניתן לבצע. את הבקשה להריסת מבנים המסומנים בתשריט מ-1 עד 12 ניתן לאשר, אך הבקשה לשינויים פנמיים והכשרת המבנה לתכלית חדשה - דיוור מוזון או בית אבות, אינן יכולות להתבצע בהליך של היתר בניה, תכנית מס' 2097 א קבעה שכל תוספת לבנין שמיועד לשימור, מחייבת הפקדה ואישור של תכנית מפורטת.

מר קפמן יתכן ואפשר לאשר שינויים בתוך הבנין בלי תוספת.

מר כהן במידה ומאשרים להם היום להכשיר את שתי הקומות הקיימות בעתיד עשויים לטעון שכלי להשתמש במבנה לזכרית שלשמה השקיעו כסף רב יש צורך בתוספת קומה ואולי למעשה נקבע למצוקה מאחר וצעדנו צעד אחד לקראתם.

מר פורסר נוסף לכך, ישנו סעיף בתכנית לשימור המגדיר שינויים פנימיים, הסעיף קובע ששינויים פנימיים המשונים את האופי של הבנין לא ניתן לאשר אותם. ז"א שלא ניתן לאשר את השינויים המבוקשים.

מר כהן מצטט סעיף 5 בתכנית מס' 2097 א : "זכויות בניה המיוחדות באתר הן זכויות הבניה המיוחדות על פי תכנית החלפה בשטח במועד הפקדת תכנית 2097". "מקום שטרם מוצו זכויות הבניה, תותר בניה למיצוי הזכויות הבניה, בכפוף לכך שהבניה המבוקשת אושרה בתכנית מפורטת, שהופקדה (אושרה כחוק, הכוללת נספח בינוי ופיתוח והוראות שימור שנקבעו בתכנית 2097".

על פי חוות הדעת של היועץ המשפטי לממשלה ייעוד השטח היום הוא שטח פרטי פתוח למתחם שטרי צדק אין בכל זכויות בניה, לכן לא ניתן לטפל בבקשה לתוספת שטחי בניה בהליך של היתר בניה.

מר קפמן אך ייתכן מצב שבמידה וזא נאשה להם שום דבר, הם יטענו שהם גם לא הורסים והמלים ידדדד, ויזכנה.

מר כהן יש אלמנטים שניתן לאשר רק באמצעות תכנית שעברה הליך הפקדה ואישור לדוגמא ביצוע חניה, תוספת קומה, שינויים בחזיתות, שינוי רכס הגג, שינוי מבנה הגג, אלמנטים אלו מחייבים התייחסות יותר מקצועית.

הוחלט:

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנים מס' 1-12 שהינם תוספות בניה מאוחרות לבנין המקורי של בית חולים שטרי צדק.
2. לא לאשר את הבקשה להיתר לביצוע שינויים פנמיים ולתוספות בניה לרבות החניה העילית מאחר והן עומדות בסתירה להוראות תכנית מס' 2097 ו-2097 א המחייבות הפקדת תכנית מפורטת כתנאי לביצוע עבודות אלה.

(69-825-11)

למשל את הבקשה בהתאם לתנאים המסוימים בהמצאת המחקר מיום 09/8/2017:
הממצאן המהותית כאשר היתר הבניה לא יוצא סיום שיחורם בעל הקרקע על
הבטחה בטרם תוצא היתר יש למלא את התנאים המסוימים בסעיף המכונה
שורה: 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122.

01-11-07 12:27

[illegible]

01-10-00 1339 13014 0300 0300 0300

מחיר: 100 ₪

0.00 0.01 0.02 0.03 0.04 0.05 0.06 0.07 0.08 0.09 0.10

2012 2013 2014

1 20 11 5:10 PM
11/11/11 5:10 PM

[illegible]

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

[illegible]

01100 010300 000 100 0

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

2007年12月20日 星期四

[illegible]

11:00 AM 2 11:20 AM

המחבר: אהרן הכהן

תשלום ב-7 ימים מראש

$$f(x) = 0.25(100 - 0.0001x^2) = 25 - 0.000025x^2$$

1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676

10. ציטוט - 11079 - פאגל - און אונזערע שוויצן - 11080

0-17-1986 2101 7712

110/7-90 01-0 1021821 741305 1101005 07405

• 8:11 AM 0:120 24 0:1:000 5TH 10 103 Y 7027

מ"ר כהן מליין שחזרונות מס' 2570 א', גבעת קודרה, אושרה ובכללה נספח
בניין, כאשר מספר הקומות נקבע בחזרונות. הבניין המוגש הוא בן 4 קומות
עד פי החזרונות, הם מבקשים אלמנט נוסף בגג המכונים אותו חדר מבזונות כאשר
המשמעות בפועל הגבעה בנין או הנדסה מספר הקומות בבנין 2-5 קומות.

מר 1990 1997 הוצגו 5 בתשרים 56 בראש באי-יו מתחת 447 יש עוד קומה.

מלכתחילה זאת הפעולה. התכנית מראה חדר מכונות מדובר על בנין בו יש 7 יחידות דיור. למעשה החלל הוא קומה חמושה שהיא לא מותרת על פי חוקים.

מסמל: דדחח מה הבקשה לשלוחם בהיתר מאחר והבקשה עומדת בסתירה
למדיניות חכ"מ 2570.

11. יב - 11078 - גרולל פוסט - הגדלת מקלט ותוספת בניה גוש 235 חלקה 80
- רח' ירמיהו - רוממה (תיק בנ/88/132)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 10/9/90:
להמליץ למחוזית לאשר את הבקשה כולל הגבהת הבנין בתנאים הבאים
אישור המקלט ע"י הג"א
אישור החניה ע"י אגף התנועה
אישור מכבי אש
אישור משרד הבריאות
חשלוס למכון התקנים עבור בדיקה בטונים
חישוב סטטי והצהרת מהנדס
אישור מקום מתקן אשפה ע"י המחלקה לתברואה
אישור אגף הדרכים
הקירות החיצוניים יבנו מאותו חומר של הבנין הקיים.

מר כהן מציג את הבקשה. מדובר בנין גרולל פוסט באזור התעשייה ברוממה. מבקשים תוספת בניה כדי למצות את זכויות הבניה. זכויות הבניה הם 244% בהתאם להוראות תכנית המתאר. הבעיה היחידה המתעוררת היא חומרי הבניה. באגף אחד בבנין מבקשים לבנות קירות חיצוניים מפח צבוע והבנין הוא מאבן כנראה שמעונין באלמנט ארכיטקטוני מפח צבוע. הוראות תכנית המתאר לגבי בניה מאבן מחייבות גם באזור תעשייה.

מר סויסה ניתן לחייב אותם לבנות מאבן כפי שחייבנו את אזור התעשייה בתלפיות.

מר כהן יתכן ויטענו שאנו הורסים את העיצוב הארכיטקטוני המיוחד שהאדריכל חשב.

הותלט: לאשר את הבקשה להגדלת מקלט ותוספת בניה בהתאם להמלצת הועדה המקומית למטט נושא חומרי הבניה שידבק ע"י מתכנן המחוז ואדריכל הבנין.

12. יב - 11073 - סגיר רג ואן רוגי - שינוי חזיתות - חדר מכונות למעלית -
רח' קורא הדורות תלפיות (תיק בנ/89/488.1)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 10/7/90:
להמליץ למחוזית לאשר השינויים האדריכליים המבוקשים.

מר כהן מציין שחכנית מס 37/2 אושרה לפני כשנה. התכנית באה להסדיר בניה בנין באחד המגרשים בתלפיות - בארנונה. רח' קורא הדורות. התכנית כללה נספח בינוי מאוד מפורט והועדה המחוזית החליטה להפקיד אותו לאחר מס דיונים. כיום מבקשים לבצע מספר שינויים לפי נספח הבינוי של התכנית מפלס 2.5- מוגדר בקומת חניה. הבקשה היא לפרוץ חלונות לקומה דבר המעורר תמיהה. הבעיה העיקרית היא שינוי מפלס הגג כדי להוסיף חדר מעלית ולהגביר את הבנין. העילה לתוספת הגובה ושינוי רכס הגג זה תוספת חדר מכונות.

מר קפמן הבקשה היא למעלית רואים את הבור למעלית.

מר כהן נספח בינוי שצורף לתכנית הוא בקנ"מ 1:100 מאחר והתעוררו בעיות לעת הדיון בהפקדת התכנית לכן לדעתו יש לדרוש שיבנה לפי נספח הבינוי.

הותלט: לדחות את הבקשה מאחר והשינויים המבוקשים עומדים בסתירה לנספח הבינוי של תכנית מס 3772.

13. יב - 10957 - לוי ואחרים - בנין חדש - גוש 119 חלקה 410 רח קוראי דורות (תיק בנ/89/635) ת"מ 1721

רשום הרישוי המקומית המליצה בישיבתה מיום 21/9/90:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. העצים המוצעים לעקירה יסומנו בתכנית הנאי למתן היתר בניה הוא אשר הועדה המחוזית לעקירת העצים (ראה סעיף 17 בתקנון תכנית 1/21) וזוהב המבקשים לסעת עצים חדשים.
2. צמצום בגובה בחלל העצים ל-2.2 מ
3. התנאים הבאים:

יש לבצע מערכת חמים באמצעות אנרגיה השמש בהתאם לתקן הישראלי אישור המחלקה לשפור פני העיר בדבר מקום לשפיכת פסולת הערת אזהרה רשומה בספרי האחוזה על פי טופס 304 היטל השבחה ישולם בחוק אישור מפקדת הג"א על המקלט אישור מהנדס החנועה על החניה אישור על תשלום אגרה מים אישור על תשלום היטל ביוב אישור אגף הדרכים אישור מכבי אש אישור על בדיקה בטונים אישור סטטי יעצרות מהנדס אישור מהנדס חברואה על מקום אשפה טרבות בנקאית בדבר ציוד עבודות פחות בסך 5,000 ש"ח אישור אגף הנגזרות על תכנית הפתוח והגזירות יש לסמן בתכנית ולבצע שילוט עם שם האדריכל ושם הקבלן המבצע הבנין יבנה על ידי קבלן רשום בפנקס הקבלנים הקירות החיצוניים של הבנין יבנו מאבן טבעית כאשר הוצאת היתר להפירות בתנאים המקובלים תכנית פיתוח צבועה בק"מ 1:100

החלטת רשום הרישוי המקומית:

לאשר את הבקשה בהתאם להמלצה המחלקה דלעיל.

מר בן מצטט את החלטת הועדה המחוזית בישיבתה מיום 10/5/90: "לדחת את הבקשה הועדה המחוזית מפנה את השליטה לב הועדה המקומית שמי המידע שבידו הקבלן בנה ללא היתר ועל בן יש לנקוט בהליכים משפטיים".

מר סויסה היתה בטוחה המבקש עקר עצים בניגוד לתכנית, ללא היתר. הוא הביא אישור מיואל מרינוב, יואל מרינוב חתם לו כיערן של הקו הקיימת. כתוצאה מכך אני בקשנו מהועדה המקומית הסברים ובקשנו שיגישו נגדו תביעה.

מר בן מצטט מכתב שהגיע מהמחלקה המשפטית בתאריך 30/9/90:

"בעקבות פנייתך אודות כי בתפ. 2363.90 הוגש אישורם נגד צבי לוי בגין עקירת עצים מסוג אורן וברוש שהיו בנכס שבוחוב לייב יפה 54 בירושלים גוש 30119 חלקה 40.

לאחר שהומצאה ערבות בנקאית ע"ס 5,000 ש"ח על ידיך, שטל פיה היונך מחייב לנטוש בגמר עבודות הבניה 11 עצים בוגרים בשטח (וזאת בתאום עם מנהל אגף הנגזרות) - חזרה בה התביעה מכתב האישום בתלפיות הנ"ל.

מר הפמן מדוע ויתרו על עץ?

מר סויסה נוסף לכך, זה לא מה שאנחנו ביקשנו, אנו ביקשנו את חוות הדעת של הועדה המקומית והסבירים.

הוחלט: א. לחזור על החלטת המחוזית מיום 24/6/90.
"להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית כדי לקבל את חוות דעתם".

ב. הועדה מסמיכה את יו"ר הועדה לפנות ליו"ר הועדה המקומית לקבלת הסבירים בנושא כפי שמתחייב מהחלטת הועדה לעיל.

14. יב - 6263 - בניני האומה - בנין חדש - גוש 137, 155, 156 רח שדרות זלמן שזר (תיק בנ/868.6/80)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 9/9/90
להמליץ למחוזית בהתאם להמלצת המחלקה מיום 4.9.90.

חנות דעת אגף התכנון מתאריך 4/9/90
עורך הבקשה פרט במכתב מצורף את אי ההתאמות לתכנית:
1. שינוי במקלט, חניה ודרכי גישה של מנה שיתפקדו באורה עצמאי כנדרש בסעיף 25 א להוראות התכנית.
2. שינויים אדריכליים שאין בהם כדי לחרוג מקווי הבניה, שטחי הבניה וגובה הבניה ואשר מותרים על פי סעיף 24 להוראות התכנית.
3. הרחבת החניון התת קרקעי של מנה לענות על תקן החניה בשלב א ולאשר חיבור בעמיד לחניון הצפוני התכנית מתירה בסעיפים 1.9 (2) ו-26 להוראותיה פתרונות כאלה.
מוצע להמליץ בפני הועדה המחוזית כאשר את הבקשה עומדת בהוראות תכנית 2932 א. אשור הועדה המחוזית נדרש בכל מקרה על פי סעיף 17 להוראות התכנית.

המלצת המחלקה מתאריך 4/9/90:
להמליץ למחוזית כאשר את הבקשה הכוללת שינויים מנספחי הבנוי של תכנית 2932 א, המותרים על פי הוראות התכנית, התרי בניה יצאו כספוף לכל המגבלות והאישורים הנדרשים על פי התכנית.

דיון ברשות הרישוי המקומית מתאריך 9/9/90

מר ברנדס מסביר כי התכנית תואמת להוראות התכנית אולם אינה תואמת לנספח הבינוי והוא בדק ומצא כי ניתן לאשר שינויים מנספח הבינוי באישור הועדה המחוזית כל עוד אין הם חורגים מקווי הבניה משטחי הבניה וגובה הבנוי.

מר כהן מציג את הבקשה המהווה חלק מתכנית מתחם בניני האומה, מרכז הקונגרסים בירושלים. מציין כי תוכנית מס 2932 א אושרה כדח ובדין. כולל נספחי בינוי בקנ"מ 1:500 והם מבקשים לבנות אלמנט שמופיע במסגרת התכנית. הבקשה היא לתוספת של אולמות רב תכלתיים, שטחי עזר וחניה.

ישנם שינויים במעבר מנספח בינוי בקנ"מ 1:500 לבקשה להיתר בקנ"מ 1:100 כאשר עיקר השינויים הם שינויים לא משמעותיים ביחס לתפרוס מקומות חניה מדובר לראשונה בחניון תת קרקעי במתחם בניני האומה. חלק מהשטחים שמועדים לחניה ומשמשים לחניה במתחם בניני האומה מתחילים להעלם כתוצאה מעבודות בניה בשטח. לכן יש לדאוג לכך שתוספות הבניה לא יפגעו במקומות החניה בהתאם לתקן.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת רשות הרישוי המקומית ובתנאי שנושא תקן החניה יבדק ע"י נציג של התחבורה בועדה המחוזית בתנאי להוצאת היתר הבניה.

15. יב - 5043 - יד ושם - הרחבת אולם הכניסה למוזיאון ההסטורי ביד ושם, הר הזכרון וירושלים (תקב"ב/89/757) תב"ע 0059

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 16/7/90 להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר הבקשה בתנאים הבאים:
1. חשלים למכון החקנים עבור בדיקה בטווח
2. חישוב סטטי והצטרף מהגוס

יעל צדפתי מציגה את הבקשה, יד ושם מבקשת להרחיב את אולם הכניסה למוזיאון ההיסטורי, ההרחבה תעשה על דרך פרטית של יד ושם.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. יב - 11050 - שכון ופתוח - הקמת בנין חדש - פסגת זאב ירושלים (תקב"ב/90/488)
המשך דיון.

מנכ"ל המועצה סטיבן יד ושם הוכיח מס' 3398: הוא לקבלת היתר בניה הוא הגיש תכנית בינוי ופיתוח למבני שדם המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מידד מוסמר בקניין שלא יפחה מ-1:5000, תכנית בינוי ופיתוח תכלול העמדת בינויים, מתקני תברואה, פיתוח השטח, בינוי מוסמך מציה יכדומה, יודיש שהיתר בניה בשטח התכנית יתנו מכיה הוראות תכנית זו ובתנאי שתכנית הבינוי והפיתוח האמורה לעיל תאשר על ידי הועדה המקומית ועל ידי הועדה המחוזית, הועדה המקומית לא התירסה בצורה ציונית לסעיף זה ובמקום להגיש תכנית בינוי העבירה היתר בניה למתחם, למעשה אנו לא אמורים לאשר היתר בניה לתכנית בינוי ופיתוח, תוכנית בינוי ופיתוח צריכה לכלול שני מסמכים האחד - העמדת המכנים ופיתוח השטח והשני תכנים אמחים שגזרים מתכנית העמדת המבנים, התכנים כפי שהם גזרים מתכנית הבינוי והפיתוח כפי שהוגשה לנו, היום תכנים כללים, ואנו לא אמורים לאשר תכנים כללים אלא תכנים אמיתיים, כאשר משווים היתר אמיתי לתוכנית כללית היא שניה במבנה, יש לקבל תכנית בינוי שהיא תכנית הבינוי והפיתוח בשטח, היום נמדד בו בבניה ממלכתית לא ניתן לשלב את הבינוי ועל בו מדי כהן ממליץ לאשר את תכנית הבינוי בספוף לכך שהמסמכים של תכנית הבינוי יושלמו להנחה דעתנו כמה כן שמספר יחידות הדיוור, שטח הבניה המירבי, מספר הקומות המרבי, ונושא התניה יהיו בהתאם להוראות תכנית מס' 3398 אנוסך לכך יו"ר הועדה המחוזית יפנה ליו"ר הועדה המקומית שיקפידו להבא שבבניה על פי תכנית שחלות בפסגת זאב, אכן יעבירו לאישורנו נספחי בינוי כפי שמתחייב מהוראות התכנית.

הוחלט: לאשר את תכנית הבינוי בכפוף לתנאים הבאים:

1. הועדה מסמיכה את מתכנן המחוז להשלים את המסמכים החסרים בתכנית הבינוי כפי שיראה לדיון.
2. מספר יחידות הדיוור, שטח הבניה המרבי, מספר הקומות המרבי והתניה, יהיו בהתאם לתכנית 3398 א.
3. הועדה מסמיכה את יו"ר הועדה לפנות ליו"ר הועדה המקומית ולהביא בפניו את מודת רוחה של הועדה המחוזית לכך שתוכנית בינוי המחויבות מהוראות תכנית אינם מועברות לדיון בועדה ובמקומן נשלחים היתר בניה.

17. יב - 4773 - חב סקום בע"מ - שינוי בבנין חדש - גוש 10 - חלקה 37 - רח' רחל אמנו מושבה גרמנית (תיק בנ/89/227.2) תב"ע 2987 א'

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 9.9.90:

להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר את השינויים המבוקשים התכנית תעבור לועדה המחוזית בצורך אשר אגף התנועה לכך שיש מספיק מקומות חניה.

מר כהן מציין שתכנית מס' 2987 א' אושרה וכוללת נספח בינוי התכנית מסמיכה את הועדה המחוזית לבצע שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים. החברה שבונה את המתחם הגיעה למסקנה שבתנאים הכלכליים היום ישנו קושי למכור דירות גדולות כפי שתוכננו במקור, שמהווה חלק מנספח בינוי. הבקשה היא לשנות את הבינוי בצורה שיגדילו את מספר יחידות הדיור מ-8 יחידות דיור ל-14 יחידות דיור. כאשר השינויים נעשים בתוך מעטפת הבנין. בפועל יהיו דירות קטנות יותר. מצטט סעיף 10 ב:

"הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספח הבינוי ולהוראות תכנית זו בכפוף לכך שכל היחרי הבניה לכל מגרשי הבניה יוגשו וידונו בוועדות התכנון בעת ובעונה אחת. לעת הגשת היחרי הבניה תוגש תכנית פיתוח בק.מ 1:500 ו-1:200 של כל שטח התכנית שתכלול בצורה מפורטת את הדרך הפרטית המשולבת ופרוט ארכיטקטוני בעל אופי זהה של שטח החניה העל קרקעית הפרטית שבחזומו מגרשי הבניה (המת הפתוח תהיה דומה לדרך ינוי בירמאות' בנה ביתך או בגבעה קודה) וכן פירוט הגיוון והנוסעות בשטח הפתוח הציבורי להנחת יעטו של מנהל המחלקה לשפור פני העיר. הפיתוח יבוצע בד בבד עם הבניה בשטח ויהא חנאי לקבלת תעודת גמר העבודה. הועדה המקומית, באשר הועדה המחוזית, רשאית להחיר שינויים ארכיטקטוניים בצורה הבנינים ובמרחקים בין בנינים עד 10% מהמרחק המצויין בתשרים וכל זאת בכפוף לאמור בסעיפים 8 ו-9 לעיל ובסעיף 10 להכ"ו.

הבקשה להיחר לא הורגת באופן משמעותי מבחינה ארכיטקטונית מהבנין היא לא משנה את התך הבנין. זהו בנין בן 4 קומות כאשר הקומה האחרונה מובלעת בחלק הרעפים. רואים את החתכים במחונכת זהה בנספח הבינוי של תוכנית מס' 2987 א'.

מר סויסה כמה דירות מוסיפים בסה"כ.

מר כהן יש שלושה בנינים, 3 דירות בכל בנין. אין מגבלה של מספר יחידות דיור לפי התוכנית.

מר סויסה הבעיה היא מבחינת החניה לדוגמא.

מר כהן נעמיד חנאים לאישור הבקשה בכפוף לכך שישמר תקן החניה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה כפי שנקבעו בתכנית 2987 א' לא יגדלו ובתנאי שתובטח תוספת מקומות חניה הנדרשים עפ"י התקן ויהיו במתכונת כפי שנקבע בנספח הבינוי של תכנית 2987 א'.

18. יב - 10400 - חב' למשקאות בע"מ תוספת בניה לבנין תעשייתי גוש 129 חלקה 8 - רח' דרך בית לחם - שכונת מקור חיים (תיק בנ/86/641)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.5.90:

לאשר את הבקשה לתוספת בבנין תעשייתי המוצעת בגובה 21.50 מ' במקום 15 כמוצע בהתאם לגובה שאושר בהליך של פרסום עבור מחצית הקומה באגף השני.

מר כהן מצוין שבמאריך 26.7.90 החליטה הועדה המחוזית לדחות את ההכרעה לגבי הבקשה להיתר עד לקבלת אינפורמציה לגבי אחוזי הבניה שכבר נוצלו בבנין השכן. בבנין בניה בקיר משותף וכן בדיקה נושא החניה. התיק בדון בפעם הראשונה לפני 3 שנים ב-17.4.87. בדיון הראשון הוחלט להתיר את הבקשה. הועדה המקומית על מנת שזו תדון ותעביר לוועדה המחוזית בקשה מחוקנת אשר תכלול חישוב אחוזי הבניה שנושאה משטח המגרש נטו. דיון נוסף התקיים ב-16.6.87 ואז הוחלט לאשר את הבקשה המחוקנת שהוצגה לפני הועדה המחוזית בתנאים שונים. דיון נוסף נערך ב-1.4.89 וההחלטה הייתה לדחות את הבקשה להיתר.

גב דווח מדוע התקיים דיון נאחזי

מר כהן כיוון שבקשו חוספות בניה "מצטט מיושבה שהתקיימה במאי 89: "תכנית מס 974 בולכת איחוד וחלוקה והפרשות לצרכי ציבור ויצרה 3 מגורים, תכנית 1170 שינתה את תכנית 974 ע"י כך שאיחדה שוב מגורים אחרים בניהם מגרש מס 3 א. א. אי לכך כל נושא הרחבת הדרך לא רלוונטי מה גם שהרצועה ליד המגרש מהווה שפ"ץ ולא דרך. על פי תכנית 1170 - גודל מגרש 3 א. הוא 3.4 דונם והשימוש בו צריך להיות למעשה, בהתאם לתנאים אלה יש לדחות את טענות העוררים ולקבל את המלצה הועדה המקומית".

כיום אנו בדיון מס 5 א. א. 3 בתיק זה, כאשר מיושבים לנו בקשה להיתר בניה שכוללת 2245 נשטח מגרש שטח 1955 ובסך הכל מדובר בבנין שמבקש על פי טענת הצדדים למצוה את זכויות הבניה המוקנות לו, להשלים את הקומה האחרונה, כדי לאפשר את מילוי זכויות הבניה המותרות לו משטח המגרש הטומן לרשותו. כאשר שהוא הביא אישור מחידת המודדים בעיריית ירושלים המאשר ששטח המגרש גדול ב-200 מ"ר.

מר סניסה מבחינת הבנין אור התוספת

לשאלת היו"ר השיב מר כהן שהתוספת היא השלמה של הבנין הקיים. אפשר לאשר את הבקשה להיתר. בסופו להחלטת הועדה המחוזית מיום 16.6.87 ייש לבדוק את נושא החניה.

הוחלט:

1. לאשר את הבקשה בהתאם להחלטה הועדה המחוזית מיום 16.6.87 ובתנאי שפתרון החניה יתקן החניה יבדקו ע"י נציג שר התחבורה. הועדה המחוזית בתנאי להוצאת היתר בניה.
2. הועדה חוזרת ומדושה. בהתאם להחלטתה מיום 16.6.87 כי השמש בבנין היא למעשה.

19. יב - 11082 - חב. בוחא - הקמת בנין חדש - 2 גני ילדים ו-2 מקלטים - גוש 340 - דמת בית הכרם (תיק 90/809/22)

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 9.9.90:

להמליץ למחוזית על אישור הבקשה בתנאים הבאים:

- א. אישור בעל הנכס.
 - ב. אישור המחלקה לחינוך.
 - ג. כל צורת החשמל הסלפונים והאינסטלציה הסניטרית בשטח התכנית תהינה תת קרקעיות.
 - ד. כל צורת האינסטלציה הסניטרית תהייה פנימית.
 - ה. יש להכין צורת תת קרקעית נפרדת לקליטת מי הגשם מהמרזבים.
 - ו. אישור המקלט ע"י הו"א
- אישור החניה ע"י אגף התנועה
תשלום אגרת המים
תשלום היטל ביוב

תשלום למכון התכנים עבור בדיקת בטונים
חישוב סטטי והצהרת מהנדס
אישור מקום מתקן אשפה ע"י המחלקה לתברואה.
אישור הסידורים לנכים ע"י ארגון הגג של הנכים
תכנית פיתוח 1:100
אישור אגף הדרכים
תשלום אגרת פינוי פוסתת חפירה.

מר כהן מציג את הבקשה תכנית מס 2005/6. עיריית ירושלים אישרה את
הבחיים שהועדה המחוזית אישרה במסגרת תכנית בינוי, בכך שהם יבנו 2
גני ילדים. מדובר על הקמת 2 בתיות גן בשלב ראשון במגרש מס 61 על
פי תכנית מס 2005/6. המגרש על פי התכנית מיועד לגני הילדים
הבקשה מתאימה להוראות התכנית.

הוחלט: לאשר את הבקשה להיתר בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

שמושים חורגים לעסקים

1. 1/1960 - מקים - מגודה לקידום מפגרים - מכירת עוגות קונדיטוריה רח
רחל אמנו
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושר ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשר לתקופה של 3 שנים בתנאים הבאים:
1. לא תותר עתה או בעתיד הוצאת שולחנות וכסאות או כל פונקציות אחרות
השייכות לבית הקפה אל מחוץ לשטח בית הקפה.
2. יש להגיש אישור משרד הבריאות לגבי העסק ולגבי שירותים השויכים
לו.
הוחלט: כאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
2. 74692 - סיאם גליד גמאל - מטליז, דגים - שכ' פילואן, ואדי חלואה
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושר ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 10/7/89 לאשר לתקופה של שלוש
שנים.
3. 71689 - שיר שדותי רכב ומיזוג אוויר - מוסר - גוש 132 חלקה 4,6 - שכ'
ואדי אל ג'וז 45
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושר ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 16/2/89 להמליץ בפני הועדה
המחוזית על אישור שמוש חורג לעסק הנ"ל לתקופה של 3 שנים.
4. 10,12859 - מרכז העצים 1984 בע"מ - מכירת עצים גוש 108 חלקה 10 - דרך
חברון 42
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושר ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשר לתקופה של 3 שנים.
5. 13059 - שם טוב דג'אל - חוקן מוצרי חשמל גוש 4 חלקה 20 - רח ברודיה
4 שכ' קסטרו
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושר ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשר לתקופה של 3 שנים.
6. 71247 - מלאעבי מוסטפא נגריה - גוש 524 - חלקה 11 - שכ' ואדי אלג'וז
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושר ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשר לתקופה של 3 שנים.
7. 7230 - אבוארמיליה שאקר- נגריה - גוש 524 - חלקה 20 שכ' ואדי אלג'וז
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושר ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשר לתקופה של 3 שנים.

8. 11644 - אמריאל יעקב זנגות ומסגרות לתמונות - גוש 14 חלקה 99 - רח' המושבה הגרמנית.
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושר ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית המליצה לאשר לתקופה של 3 שנים.
9. 15997 - וייספיש אליעזר - בית דפוס - גוש 62 - חלקה 12 - רח' אברהם מסלונים.
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושר ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית המליצה לאשר לתקופה של 3 שנים.
- הוחלט: הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 30/10/90 לאשר את הבקשות לשימוש חורג הנ"ל לתקופה של 3 שנים בהתאם להמלצת של הועדה המקומית.
10. 74231 - חטיב נסאן - בית דפוס - גוש 615 חלקה 257 שכ' בית חנינא.
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושר ע"י הרופא המחוזי. החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 4.6.90: להמליץ על אישור לתקופה של 5 שנים.
11. 70503 - אלדוויג סלאח - מאפיה - רח' אל רשיד שכ' באב אל זאהרה.
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושר ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית בישיבתה ביום 18.6.90 המליצה לאשר לתקופה של 5 שנים.
12. 15718 - הרוש משה - נגריה - גוש 144 - חלקה 37 רחוב סנאי הגליל 31.
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושר ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית המליצה לאשר לתקופה של 5 שנים.
13. 73104 - רשיד מחוסן - עבוד אלמוניים - גוש 9 חלקה 70 - שכ' שועפט.
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושר ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית המליצה לאשר לתקופה של 5 שנים.
14. 15485 - יום טוב שאול - מבוסה אוטומטית - גוש 67 חלקה 101 - רח' מלכי ישראל - שכ' גאולה.
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושר ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית המליצה לאשר לתקופה של 5 שנים.
15. 73071 - אל איל עמדין - מסחרות לתמונות גוש 551 - חלקה 17 - שכ' שועפט.
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושר ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית המליצה לאשר לתקופה של 5 שנים.
16. 17974 - בהן אליהו מכירת ותיקון נעלים - גוש 72 חלקה 44 - רח' מיוחס 7.
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושר ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית המליצה לאשר לתקופה של 5 שנים.

17. 73968 - יאסין אברהם - מכירת מכשירי חשמל - שכ' דאס אל עמוד

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

18. 11736 - חמדני מנשה - חנות לקבלת בגדים לכביסה - גוש 4 חלקה 23 - רח'
חזקיהו המלך שכ' קטמון

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

הוספת: הועדה המחוזית החליטה בשיבתה מיום 30/10 כאשר את הבקשות
לשימוש חורג הנ"ל לתקופה של 5 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. 1012849 - קופת חולים מכבי - מכירה וחלוקת חרופות גוש 104 - חלקה 4 -
רח' בן 29

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

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 12/2/90:
להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור מכירת וחלוקת חרופות לשנה אחת
בלבד, בהתאם להחלטת דעת מנהל אגף הדרגים בתנאי שתגיש התחייבות ע"י
קופת חולים מכבי כי לא יבקשו פיצויים בעת הרחבת הדרך.

הוספת: הועדה המחוזית החליטה לאשר בהתאם להמלצת הועדה המקומית

י"ז בכסלו תשנ"א
4 דצמבר 1990

אליהו סליסה

יו"ר הועדה המחוזית
לחכמי ודברים

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מס' 20/90 שהתקיימה ביום ג' - ד' בחשוון
תשנ"א (23.10.90)
יו"ר - א. סויסה

השתתפו:

מ. אדרי	-	נציג שר התקלאות מ.מ.י
א. איינשטיין	-	נציג שר השכון - מע"צ
ש. ורטי	-	נציג ציבור
ה. ויזל	-	נציג ציבור
מ. כהן	-	מחכנן המחוז
ש. כהן	-	נציג שר השכון
ש. לוימן	-	נציג שר הבריאות (מ"מ)
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
ד. קאסוטו	-	נציג איגוד האדריכלים
ו. קפמן	-	נציג ציבור
ח. וווה	-	נציגת שר המשפטים
ק. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור
י. שרון	-	נציג ציבור

נכחו:

י. הילמן	-	נציג ציבור (מ"מ)
ש. זוננפלד	-	נציג ציבור (מ"מ)
א. בזקי	-	מחלקת תכנון עיר - עיריית ירושלים
פ. בלנק	-	מחלקת תכנון עיר - עיריית ירושלים
ד. ויסקינד	-	מחלקת תכנון עיר - עיריית ירושלים
ל. ידון	-	מחלקת תכנון עיר - עיריית ירושלים
ג. יניב	-	יועץ סביבתי
א. אלון	-	לשכת התכנון המחוזית
י. בן יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
ג. בן ישראל	-	לשכת התכנון המחוזית
ס. חפץ	-	לשכת התכנון המחוזית
א. מועלט	-	לשכת התכנון המחוזית
ח. נעמן	-	לשכת התכנון המחוזית
ג. פלס	-	הזכירה הועדה המחוזית
י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
ל. קנסטוביץ	-	לשכת התכנון המחוזית

בעדר:

ד. תומר	-	נציג שר הבטחון
---------	---	----------------

א. כללי פרוטוקול לאישור

1. ועדת משנה להתנגדויות מיום 22.7.90 - נשלח ב-27.8.90
2. ועדה מחוזית מיום 24.7.90 נשלח ב-26.9.90
3. ועדת משנה להיתור בניה מיום 26.7.90 נשלח ב-26.9.90
4. ועדה משנה לעררים מיום 26.7.90 נשלח ב-26.9.90
5. ועדה לבניה למגורים מיום 28.7.90 נשלח ב-13.8.90
6. ועדה לבניה למגורים מיום 2.8.90 נשלח ב-13.8.90
7. ועדה לבניה למגורים מיום 23.8.90 נשלח ב-26.9.90
8. ועדה לבניה למגורים מיום 6.9.90 נשלח ב-26.9.90
9. פרוטוקול ועדה המשנה להור"י בניה מס 6 מיום 24.5.90 הושמט עם 3 יום להגישו כמתחייב בהלן.

גב' פלאגס ציינה שבהודעת התכנית נאמד שיש לאשר תכנית בינוי למבנה שלט, לא ניתן לאשר את הבקשה כי זה יוצא את התוכנית, תוכנית הבניה לא הוגשה לפי הוראת התיק.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה כי לא הוגשה תוכנית בינוי לפי הוראת התכנית החלה, כמו כן מורה הועדה לוועדה המקומית לבדוק אם לא התלו את העבודות בשטח

4. יב 109/70 - הקרן ליושלים דו"ח מורשה - שירותים הכוללים שני בנינים שחוז מהם ישמש לבנין נוסף - שכונת עין כרם (תיק בנ/90/135) תב"ע 2619

- ועדת הירשוי המקומית המליצה בשיבתה מיום 15.4.90 לאשר את הבקשה בהתאם לתנאים הבאים:
- א. תכנון תוכנית פיתוח שתכלול פיתוח גישה לבנין.
 - ב. כי מבנה השרותים ישמש כמחסן דו"ח.
 - ג. יתואם נושא התיקום הגדול עם המוסדות.

גב' פלאגס ציינה שחזרה בבקשה לבניה שרומים ציבוריים בשכונת עין כרם היערד הוא שטח פתוח בלבד, לא הוגש לאשר את הבקשה כפי שהוגשה ומאמץ שרומים תוכנית פיתוח דו"ח כדי לאשר גישה פיתוח (אין הבניה וישלבו השטח לבניה וגישה נוספת).

מר בן אשר זיכר את מסיני א. בהתאם ישנה הירשוי: "תכנון תוכנית פיתוח השטח שתכלול פיתוח גישה לבנין" הועדה ציינה להיות ושהבקשה שהתקום שתכלול שטח היות ושה"י בניה והמליצה ה"י גישה יסב בן לא לאשר את הבקשה.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה עד אשר לא תוגש תוכנית פיתוח, כמו כן מורה הועדה לוועדה המקומית לבדוק אם הבניה לבניה ללא היתר.

5. יב 109/71 - תלמוד תורה מורשה - הקמת בנין חדש, תלמוד תורה הכולל כיתות לימוד אולם הוצאות, אולם התעמלות מזכירות בית כנסת כמו כן מוצע מקלט גוש. 168,260 - ד"ר אלקבץ שלמה - ש"כ גבעת שאול (תיק בנ/90/95) תב"ע 3993

הועדה המקומית ואול"ש בשיבתה מיום 14.3.90

לאשר את הבקשה בכפוף לחתימת שר הפנים על התב"ע - בהתחשב בכך שבתיקון לתוכנית 1/26 הנמצאת בשלבי הכנה ע"י האדריכלים רבינא ווייס מתוכננת תוספת שטח של 24/3 מ"ר המיועדת להגדלת השטחים הפתוחים של בית ספר מורשה, ובטח שהתוכנית תאושר באופן סופי יועבר השטח הנ"ל ע"י עיריית ירושלים לרשות ביה"ס החדשה.

גב' זיגלמן ציינה שמדובר בבקשה להקמת בנין חדש, ולחוד תורה הכולל
כיתות לימוד, אולם הוצאות אולט התעמלות ומזכירות, בית כנסת, כמו כן
מוצט נקלט בשכונת גבעת שאול, התוכנית הוצאות או נספח הבינוי של תב"ע
3993 ונחשבה ע"י השד.

הנחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

6. יב - 10979 עיריית ירושלים - אגף הורדטים - בניין מחסן עזר בשטח ציבורי
- נוש 148 חלקות 58,55,54,53 - שד' בן צבי (89/744/22)

רשות הכישוי המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.4.90:
לאשר את הבקשה.

הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י מליאת הועדה בחמישון היר"ר.

ב. תכניות לאשור

1. תכנית מס' 3593 א - שינוי בינוי, הגדלת מספר קומות ויחידות דיור -
שכ' תל-אזה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום הפרסומים מס' 3782 מ-15.7.90.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הנחלט: לאשר את התכנית.

2. תכנית מס' 3992 - ישיבת שג"י שמים - מקור ברוך
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום הפרסומים מס' 3782 מ-15.7.90.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הנחלט: לאשר את התכנית.

3. תכנית מס' 4088 - השלמת קומה שלישית - שכ' מקור ברוך
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום הפרסומים מס' 3782 מ-15.7.90.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הנחלט: לאשר את התכנית.

4. תכנית מס' 3096 ב - שינוי חזקה רצפת גגות - ונות
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום הפרסומים מס' 3786 מ-29.7.90.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הנחלט: לאשר את התכנית.

5. תכנית מס' 4052 - הריסה ובניה מחדש לפי נספח בינוי - שכ' ברס
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום הפרסומים מס' 3785 מ-25.7.90.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הנחלט: לאשר את התכנית.

6. תכנית מס' 3846 - הגדלת מגוש בניה ע"ח דרך וקביעת בינוי - וח
יהושע בן נון

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום הפרסומים מס' 3785 מ-25.7.90.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

7. תכנית מס' 3995 - תיקון שטחי מגורים - מקור חיים
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5788 מ-5.8.90
במקומה והפקדה לא הודשה מתנדבית.

הוחלט: לאשר את התכנית.

8. תכנית מס' 3851 - נא כז מטו"י - הר גור
בקשה לדיון חוזר

בהיעדר התביעים שבקשו דיון חוזר לא התקיים הדיון בסעיף זה.

9. תכנית מס' 4046 - קביעת קו גבול והפרשנות לדבר - רח' (שב"י) שכ' 11
בקשה לדיון חוזר

מז' טו"ס: התכנית אינה מתקנת את הבעיה הקודמים ואם ההחלטה שהתקבלה, בעקבות
ההחלטה המקבל, נכתב ונעטף ע"י ששון יבן מנכ"ל הסכמה וטו"ס במי הכנסת התכנית
הנדונה, מן דרעי ומה קבעו ב"שם לקיים דיון חוזר.

מז' דרעי: נשאלתי אם לא קראתם את הבעיה שתיקרה בפניה ה"א החדשה במי הכנסת
לדבריו אם חתמו הסכמה מבליט לא חתמו מניעה לדיון ישירות בתכנית וטו"ס אם הדבר
אינו דרעי מהפנימה שישנה, בהתאם לבדיקה ישנה הסכמה מלבד במי הכנסת, נדבר
בתוספת בניה שתיקנו שתי יבן בית (כחולת 15 שנים) ואם התכנית נדונה המיפול
המשפטי בה לא יבנה, לטעמי יש להקים לדיון חוזר ואין להפעיל מתחבב בשטח.

מז' קאסוטו: אין כל הצדקה לטען שזוהי לאדם פרטי שבנה בשטח ציבורי, נועדה
ציבורית אין באפשרותי לדחות זאת.

מז' הנימו: בשכונת הנדונה קודם לא אדם שדוקא במי כנסת פלשו לשטחים פרטיים
והועדה נוסה להפסיק עם זה, החליטה בתכנית הנדונה אינה נחוצה פנימה בציבור.

מז' קאסוטו: זהו אלימות לשטח ואין לטען אישור לאלימות.

מז' דרעי: בשכונת הקטמון גורב במי הכנסת ובנו בחחילה בבתי מדרש.

מז' קבעו: יבן הודיעה לשכונה כי היא תסכים במשך הזמן, איננו נעלה והוא לא
נעלה לבנה הכנסת.

מז' רוזנקוביץ: התלבט שזוהי בעיית איזון סדר.

מז' הנימו: זה לא רלוונטי לשכונת זו.

בעד ההחלטה לקיים דיון חוזר, המביא 2 חבלי נעדה
ובו ההחלטה המביא 5 חבלי נעדה
נמסר 3.

הוחלט: לא לקיים דיון חוזר.

- ב. תכנית להפקדה

10. תכנית 4055 - תוספת בניה למב' פאה - בית 111
בקשה לדיון חוזר

(פרוטוקול מחוזית 23.10.90)

מר מ. כהן באופן לאחז שהועדה החליטה לדחות את הצעת התכנית הסותר מבדיקה שערבנו כי התוספת המבוקשת נכונה לפני שנים רבות ועתה היזם רק שיפץ אותה. היזם פנה אלינו פעמים רבות בבקשה לקיים דיון חוזר והשאלה היא אם אכן יש הצורך לשנות את ההחלטה.

מר סניסה לסטנת היזם הוא רק החליף את גג התוספת שקיימת שנים רבות ואז העיריה הגישה נגדו תביעה משפטית. אנשי יחידת הפיקוח של הלשכה ביקרו במקום וכתבו בין היתר כי "מדובר בסככה נמוכה ממפלס הכביש, שניתן לראותה רק כאשר נצמדים למטקה הבנין". לועזי אין מניעה להפקיד את התכנית.

בעד ההצעה להפקיד את התכנית הצביע חבר ועדה אחד נגד ההצעה הצביעו 4 חברי ועדה נמנעו 4 חברי ועדה

הנחלט: לא לקיים דיון חוזר

11. תכנית מס' 4115 - תוספת קומה להוסטל קיים כנסית "המשיח" העיר העתיקה

- הועדה המקומית המליצה בישימתה היזם 27.2.90 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
- א. יוגש אישור יח המודדים על תכנית המדידה
 - ב. יוגש אישור אנף התחיקה
 - ג. יוגש אישור אנף הרישוי על תכנית השטחים
 - ד. ירושמי תקציב תכנית
 - ה. יש לבדוק צילומי התכנית הקיימים בחצר והמבנה עליו מבוקשת התוספת.

מר מ. כהן תכנית מס' 9 כללה שני תשריטים, האחד התייחס לכלל העיר המזרחית והשני לזחלים העיר העתיקה - למטע שטח הר הבית. על פי התכנית יש להפקיד תכנית נפרדת לכל תוספת כזו מבוקשת. התכנית הנכונה מדברת על תוספת קומה למבנה קיים של הכנסיה האנגליקנית.

ביתן להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: א. שלא ישורר יעודי הקרקע שנקבעו במסגרת תכנית מס' 9 - לפיה נחצית השטח מוסד ומחציתו שפ"פ. ומכאן השטח המוגדר כשפ"פ אינו בנוי ולכן יש להשאירו ביעודו הקודם. כ. שתוספת הקומה לא תפגע בעצמי הקיימים בחצר והוסטל.

מר יעמן מציע לקבוע שהיעוד ישאר שפ"פ אך ללא זכויות בניה.

הנחלט: להפקיד את התכנית בתנאים המלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

- א. לא ישונה יעוד הקרקע מזה שנקבע בתכנית מס' 9.
- ב. תוספת הכזו לא תפגע בעצמי הקיימים בחצר המבנה.

12. תכנית מס' 3167 א - דיון מוגן לקשיש - רח' אונטרמן - שכ' גילון

הועדה המקומית המליצה בישימתה היזם 27.2.90 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. יושלמו אשרי אנף הדרכים, אנף הבירב, מחלקת התברואה, חברת החשמל ומנהלת השכונה.
- ב. יש לעדן את תזית קומת הקרקע ע"י תוספת פתחים או מרפסות, ולצפות את הקומות המוגדרות באבן סלביה.
- ג. יש לצפות את גג קומת הכניסה באבן או בצורה שמושית אחרת ולפרט זאת בתכנית.
- ד. יש להעביר את החניות בכניסה, כך שיווצר יותר שטח מגורן.
- ה. יחוקרו תקציב תכנית.
- ו. התכנית תכלול קומה לאוכלוסיות קשישים ושושנים כנדרש מהאנף לקשיש.

מר מ. כהן תכנית 2073 יעדה את השטח ברח אוסטרמן בשכונת גילה למוסד. עתה מבוקש לבנות בנין בן 7 קומות בצפיפות כ-120% עבור דיור מוגן לקשיש. אמנם הפרויקט צנוע יחסית אך מתעוררות שתי בעיות: א. הקירבה לתחנת הדלק הקיימת בשטח. על פי תכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק - קו הבנין של מוסד מאי המשאבות של תחנת הדלק צריך להיות 80 מ' וכאן המרחק הוא 35 מ' בלבד. ב. הקירבה למתקן הבטחוני באזור.

גב' ברזקי א. כשאומרים דיור מוגן הכוונה דה-פקטו היא למגורים.
ב. המוסד הבטחוני אינו סודי כל כך והוא רשאי להגיש התנגדות לתכנית - אם רצונו בכך.

מר כהן סעיף 22 בתקנון תכנית תמ"א 18 - לתחנות תדלוק קובע מהו המרחק המזערי ממגורים ומוסדות. סעיף משנה (2) קובע: "80 מטר לפחות ממוסד, בין שהוא קיים ובין שהקמתו אושרה בחכירה כאמור, שהוא בית חולים, מעון לקשישים, מוסד חינוך או גורם וכיוצא באלה". ישנה אפשרות של בניה מצומצמת יותר.

גב' ברזקי מביעה לשונו את יסוד השאלה לתכנית.

הנחלט: לדחות את הצעת התכנית לאור הוראות תכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק בדבר המרחק מהמוסד לתחנת הדלק.

13. תכנית מס 4053 - שינוי יעוד מאזור יתר אוכלוסין וצפיפות לאזור מגורים מיוחד - שכ' בית ישראל

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.7.90 להפקיד את התכנית בהנאית הבאים:

- א. המדידה תעודכן לחצי השנה האחרונה והתשרים וסבלת השטחים יבדקו שנית ויחתמו על ידי מוזז מוסמך.
- ב. בתשרים הסביבה יש להוסיף קואורדינטות.
- ג. יבוצלו החתכים שאינם עובדים בתחום התכנית ובמקומם ישורטטו החתכים המתאימים לבניית המוצעים.
- ד. דרושים תיקונים טכניים.
- ה. מאחר ומדובר בבניה חדשה לגמרי נספח מס' 3 איננו מתאים והוא לא יכלל בתכנית.

מר מ. כהן מדובר באחת מסדרת התכניות לשקום השכונה שאושרו כבר ע"י הועדה. בתכנית זו מדובר על חלקה בשטח של 432 מ"ר שבה 8 חלקות. על פי התכנית הן יאוחדו לחלקה אחת והבניה שם תהיה במתכונת הבניה שאושרה לשאר השכונה. אין מניעה להפקיד את התכנית.

הנחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. תכנית מס' 3829 - מרכז מסחרי ותחנת דלק - ג' בל מוכבר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.7.88

"לאור הסיכום שנערך עם מתכנן התכנית וחנות הדעת של היחידה לאיכות הסביבה מומלץ לתקן את החלטת הועדה מתאריך 17.4.88 ולהמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת תכנית בתנאים כדלקמן:

- א. שטחי הבניה בהתאם לשינושים יהיו כולקמן:
 1. מינמרקט כולל שטחי אכסון יהא בשטח של 500 מ"ר
 2. מסעדה כולל שטחי אחסון יהא בשטח של 400 "
 3. אולם שנחות בשטח כולל של 400 "
 4. חניונים כולל שטח אכסון בשטח כולל של 400 "
 5. שתי סניטות לרופאים 100 "

" 200
מ"ר 75
" 75
" 2150

6. משרדים בשטח כולל של
7. תחנת זלק
8. תחנת מוציאה
סה"כ שטח לרישוי
שהם 32% משטח הקרקע של המושבה 41312

- ב. תחנת הזלק תהא מספיק א ומרחק המשאבות מאזורי המגורים והמסחר
יהא כקבוע בחוק. תנאי להוצאת המים הבניה יהא אישור היחידה
לאיכות הסביבה בכל האזור בטפול בשפכים, הפרדת שמיים, ניקוז
ופסולת.
ג. אולם השמחות יהא אסוף לועש ומסודר ויצויד במערכות אוורור. תנאי
להוצאת המים הבניה לאולם השמחות יהא אישור היחידה לאיכות הסביבה.
ד. אזור המגורים יועתק דיומה ע"מ לשמור על חיצ גדול יותר בין אזור
הבניה ובין תחנת התדלוק.
ה. השמחים הירוקים וכן שפכי המפר יסופלו ע"י היזם ועל חשבונו על פי
תכנית פתוח שיאושרו ע"י מחלקת ש.פ.מ. ולשם כך תתן ע"י היזם
התחייבות משפטית לשמירתו וזמן עו"ד העירייה.
ו. התכנית תערך מבחינה מכאית כחוק לפני העברתה לוועדה המחוזית.

מר מ. כהן מוודא בתכנית השמחות וזפל בשטח תכנית 2683 שהוגשו לגביה
התנגדויות רבות ומורה חוקי לשמירתן. אזור ההתנגדויות מחיטת לנושא תכנית
ה. מומלץ לדחות את המשך הדיון בתכנית עד לאחר גמר הטיפול בתכנית 2683.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון עד לאחר קבלת הכרעה סופית בתכנית 2683.

15. תכנית מס' 4085 - תוספות בניה - מעלות דפנה
המשך דיון מיום 3.4.90

מר מ. כהן בישיבתה ביום 3.4.90 החליטה הועדה: "א. לא לאשר את התכנית. ב.
הועדה תהא מוכנה לדון בתכנית אחת, אשר תראה את האפשרות להרחבת כל הדירות
בבנין. תכנית כזו תהא לדיון מקומי בצורת המקבילי אשר יבטן אותה לאור
ההבטים הבאים: 1 כיצד ניתן כזה יראה לאחר ההרחבה מוקדמות מבט שוטף, בייקר
מכיוון כביש מס' 1, 2. המבט הנוכחי הכוללת תעשה בצורה שנשאירה תנאי
הנוכחיים לכל הדירות".
במסגרת דיוני ועדת המשנה שדנה בתוספות בניה בשכונת הועלו מספר טקדנות
ועל פיהם לא ניתן לאשר תוספות בניה בכל מקום ולא בכל נחל.
הבנין המוצע הוא ידול תוספות והדירות בו אינן דירות ממוקד. יש לזכור כי
נוכחי בשכונה נחל תוספת. לבנין 4 אנפים אך התוספות תוכננו לשני אנפים
בלבד כזוהא מכיוון שלשני האנפים האחרים קשה לתכנן תוספות. הצוות המקבילי
קל את הנושא לעומק והגיע למסקנה שיש לדחות את התכנית. התוספות הנוגעות
בגישת ארכיטקטונית בבנין.

גב' ברזקי התכנית המקדמית הוגשה ע"י העירייה.

מר שרון גט ברח פייר קניג אושרו תוספות לבנינים גדולים.

מר מ. כהן שט וודא על דיווח קטנות, בשטח של 60מ"ר

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית.

16. תכנית מס' 2954 ב' - שטח עבור שגרירות ארה"ב - מחנה אלנבי
המשך דיון מיום 24.7.90

מר מ. כהן בישיבת הועדה מיום 24.7.90 הוחלט: "הועדה מאשרת את שינוי יעוד
השטח משטח למלונאות ושפ"ץ לשטח למתקן דיפלומטי אולם במרט חופקו התכנית

בפועל יבדקו ההבטים האדריכליים והתחבורתיים שלה, כולל סידורי התנועה ותוצאות הבדיקה יובאו לדיון נוסף של מליאת הועדה".

הגישה הכללית בדיוני הצוות המקצועי היתה שאין לתת עילה למאן-זהוה לסעון שהשגרירות של אוה"ב לא הוקמה בעיר בגלל מוסדות התכנון.

הובהר כי אין ליתזמים כוונה להגיש תכניות מפורטות ראשית מטעמי בטחון ושנית מכיון שעדיין אין מקצוב לתכנון.

הוראות הבינוי שקבענו בדיון הפנימי הם:

א. על פי התכנית המוצעת ושהיה בניה בגובה של 26 מ'. בתכנית 2954 א' דובר על עיצוב הבניין לאורך דרך חברון ועל סמך זה הומלץ שהחזית לאורך דרך חברון לא תעלה על 21 מ' גובה ובפניה הצפון-מזרחית של השטח תגיע הבניה לגובה של 26 מ' כשהתכנית של החלק הגבוה יותר לא תעלה על 50% מהתכנית של החלק הנמוך.

- ב. החומה המבוקשת הבנה מאבן ולא מבטון.
- ג. קו הבניין לאורך דרך חברון יהיה לז.
- ד. חומת הבניה של הבניין עצמו יהיה אבן מרובעת, מסותתת, מקומית.
- ה. המבנים שיתרו לבניה נעברו לקו הבניין יהיו ביתן שמירה ומבנה קבלה. כל שאר האלמנטים המבוקשים יבנו במחיצת קו הבניין או מתחת לפני הקרקע.
- ו. יפורש בתכנית שהתכנון התחבורתי כולל כניסות ויציאות יקבעו באמצע לדרישות נביו שר התחבורה בועדה.
- ז. לאור העובדה שלא תוגש תכנית בינוי - היתר הבניה יהא כפוף לאישור הועדה המחוזית.
- ח. יש להגדיר את השטח שבו קיימים עצים לשטח שהבניה בו אסורה.
- ט. יש לקבוע הוראה בתכנית לפיה יפורש שההחזית אלה כוחם יפה לגבי שגרירות אוה"ב בלבד ואם במקרה היא לא תיבנה שם התכנית תתבטל מאליה.

בחנאים אלה הוחלץ להפקיד את התכנית.

מר נכמן א. יש לבטל את התניה לגבי כוון החזית מחוץ לשטח המבוקר (מלשון בקרה) כדי למנוע חניית כוחות וחסימת הדרך. ב. יש לתקן את גבול התכנית בקצה המזרחי שלה שלא תעלה על שטח כביש קיים.

מר היימן גיתן לאשר בניה מבנים מסוימים נעבר לקו הבניה מכיון שמחילא התנוחה תסתיר אותם.

מר ש. כהן אנו חובים כוונות לתכנון ולבניה ולא עוסקים ביחסי חוק. אם לא היו לנו פניות מנורמים שונים עלינו לשקול את הדברים לגופם. האזור כולו אינו איזור לשגרירויות. זהו יחסי אזורי שלטון כמו משרדים ולדעתי אין צורך בחומה גובה 3 מ'. אם ישנה חובה בסתוריה אפשר למצוא לה פתרון עיצובי. יש להבטיח שלא תהיה חומה לאורך דרך חברון.

מר אדרי מדובר בהסכם בין ממשלת ישראל לממשל אוה"ב. הקמת השגרירות כאן היא אינטרס של ממשלת ישראל והיא אינטרס לאומי ממדרגה ראשונה ויש לדאוג לקיום ההסכם. יתכן אף שלמדינה יהיה אינטרס ליהד מבנים לנציגויות דיפלומטיות שונות בעיר.

מר מ. כהן מבקש לתקן את זכריו הקודמים ולהבהיר כי ההנחות שניתנו כוחן יפה לכל שגרירות שהיא שוקוט כאן ולא דוקא שגרירות אוה"ב.

גב' ברזקי אנוסים נכון שטל הועדה לדון בהיבטים תכנוניים אך פרוגומה מהורה חלק מהתכנון. יש להתיחס גם לפונקציה שהבנין ממלא. חומות אינן דבר זר בירושלים ובמקומות מסוימים אף נאמאמזים לשמר אותן. חומה בגובה 3 מ' זה סביר אך יש להדגיש שלא יהיו על החומה אלמנטים שונים ושעיצובה יהיה נתון לשיקול דעת הועדה.

- סניטה מניע להפקיד את התכנית בכפוף להערכה שהעלה מר כהן והערה מר גמזון.
נדשא החומה הועלה להצבעה.
א. שתבנה חומה מסביב לכל המבנה ובתנאי שתהא בלי אלמנטים שונים עליה.
ב. שלא תהיה חומה לאורך רח' זרן חברון.
בעד ההצעה האחרונה הצביעו 7 חברים ונעדרה
בעד ההצעה השנייה הצביעו 4 חברים ונעדרה
נמנעו 2 חברים ונעדרה.

מר כהן מבקש להבהיר כי כשמוצגו על דוכן בניה של 21 מ"ר הכוונה היא מפני הקרקע הטופוגרפית או הטכנית - הכל לפי הנחות יסודיות.

בתכלית בהמשך להחלטת הועדה מיום 24.7.90 מחליטה הועדה להפקיד את התכנית בנציגים הבחירה:

- א. דוכן הבניה בחזית רח' זרן חברון לא יעלה על 21 מ"ר (מפני קרקע טופוגרפית או טכנית) - הכל לפי הנחות יסודיות ובפניה הצפון מזרחית של המגרש תגיע הבניה לדוכן של 28 מ"ר ובתנאי שההכנסה של הבניה הגבוהה יותר לא תעלה על 50% מהכנסת הבניה הנמוכה יותר.
ב. קו הבניה לאורך רח' זרן חברון יהיה 5 מ".
ג. חומה הבניה יהא אבן סבסיה כגובה מסומנת מקומית.
ד. חומה הבניה של החומה - שנקראת את המגרש ותהא בגובה 5 מ" - יהא אבן ילד ירוק להספק עבודה אקוסטית והחומה שנייה.
ה. ייתר במגרש המבניה כי המבנים שיחרו מקו הבניה יהיו עומדים שנייה עמודים בקצה לכניסה לציבור והבניה קבועה בלבד, שאר המבנים הנפוצים במסגרת (ייתר) במגרש המבניה בלי מחסום לפני הקרקע או במסגרת קו הבניה.
ו. המבנים המבניה כולל הבניה יורו ציאה למחסום הקבוע בהחלטת 2016 של המועצה ביטול המסגרת יורו מחסום בלבד במגרש המבניה.
ז. המסגרת לא בלי חומה נמוך לשטח המבניה.
ח. יבול המבניה בציוד המבניה יחזקו בהתאם לסביבת הקיים בשטח.
ט. היתר הבניה יהא כפוף לאישור הועדה המחוזית.
י. לא תותר בניה בשטח שבו קיימים עציץ, שם זה יסומן בחשימת המבניה.
יא. יקבע בהוראות המבניה כי המבניה תתבטל מאליה במקרה שלא יבנה בשטח מחזקו ויפוצו.

1. תכנית ע"פ 4143 ב-החלטת שטח ביה המבניה - הר המנוחות

- הועדה המחוזית המדנה ב-19 ביטול חומה ב-2016
החלטת הועדה המחוזית ב-2016
החלטת 1 או המבניה במחוזית המבניה
1. במקום המבניה יבול השטח המבניה המאושר לקבורה ובהחלטת הועדה המחוזית
השטח הירוק שבמסגרת המבניה 2016.
קו הדוכן הנמוך ביותר של החומה ששה הקבורה יהיה בהמשך למח' שוקבט במבניה 2016.
2. התכנית תחזקו מבחירה טכנית.
3. להמליץ בפני הועדה המחוזית על אשר עבודות קבורה בשטח המבניה בתקופת ההפקדה.

החלפת ועדת המשנה מיום 9.7.90

יובל חטיף לחקרון תכנית 4143 לפיו האזורים המזרחיים בתכנית ישמשו ברובט לקבורה בקומה, בהתאם לאפשרויות הפיזיות בשטח.
תנאי למתן היתר בניה באזוריט אלה יהיה הגשת תכנית פיתוח, כנאמר במסגרת 9א בחקרון הקיים.
השטח הדרום מזרחי יוגדר גם הוא כשטח לטיפול גופי הכפוף לאותן מגבלות.

מ. מ. כהן מודיע כי הוא מבין שישו בית הקברות בהר המנוחות על חשבון חורש
נכסיו. האזור יחיש מהיר מבחינה גופית ויצפה ממקומה רבים.

התכנית שהוגשה בדיון בדקה בחצר יחיש לה יחסית מפורטת יותר - כח
תכנית מודיעין ויחידה. חסר ה יחידות של מנה לראיה כיצד ההחברה משלבת ב יח
וכן לסמן בתצורה כמה ערים יעקרו.

מ. היימן מודיע שבשיתוף עם הפעולה לקבוצה בצורה אחרת מהמקובל יחיש להחיות
לה.

מ. היימן לדעתו אם המשך הדיון עד לאחר שיוגשו המסמכים הבאים:

- א. חכמה מידע מודיעין.
- ב. תכנית יחידה שתראה כיצד משלבת ההחברה המבוקשת בנצי.
- ג. מ"ה יחידה מודיעין העביר ש יחידה מודיעין לעקור.
- ד. תצורה של קבוצה בקומה.

18. תכנית מס' 4080 - שיתוף יעוד לאזור מסחר והידעת אחרות הבניה
ב יחידה

ה יחידה המודיעין המודיעין יחידה ב יחידה מודיעין 20.10.90

ה יחידה המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין

ה יחידה המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין

ה יחידה המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין

ה יחידה המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין

ה יחידה המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין

ה יחידה המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין

ה יחידה המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין

ה יחידה המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין

ה יחידה המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין

ה יחידה המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין

מ. מ. כהן מודיע כי הוא מבין שישו בית הקברות בהר המנוחות על חשבון חורש
נכסיו. האזור יחיש מהיר מבחינה גופית ויצפה ממקומה רבים.

ה יחידה המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין

ה יחידה המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין

ה יחידה המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין

ה יחידה המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין

ה יחידה המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין

ה יחידה המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין

ה יחידה המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין המודיעין

מ. קאסוב שיאל מדוע להגביל את אחיזת הבניה.

מ. מ. כהן מסביר שאם ישנה יעוד השטח למסחר יוכל היזם להשכיר את החניה
הדירה כמשרדים או את השטח לשאר ביעודו למגורים - או אפשר יהיה לשווק את
החניה כחש דירה. אם בלתי נחבית לא הייתה היעדה את קיום המשרדים.

מ. קאסוב האם יש אפשרות לחניה תת קרקעית

מ. מ. כהן האם השטח נשאר למגורים אין צורך בתוספת מקומות חניה ואין צורך
בתכנון תת קרקע. יש לשמור על הרגלי הקיימת.

מ. רוזנברג חומר במ. כהן שאין לשנות את היעוד ואין לפרוט בחצר.

מ. כהן החניה במקום היא אכן בבני אפסרית. האם אפשר לקבוע שנקומות החניה

21.

תכנית מס' 689/ - ביו"ט מקומי - עין כנס
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בלוקס הפרסומים מס' 3285 מ-25.7.90
במקומה והפקדה לא הודעה התגלתה.
הוחלט: לשלש את התכנית.

תכנית להפקדה

22.

תכנית מס' 690/ - שינוי - שניד למגורים וצו"פ השטח למגורים קיימים
מבשרת ציון
בקשה לדיון חוזר: 27.2.90

מ.מ. כהן: הוחלט את מהלך הדיונים הקודמים שבהם נקבע כי אחוזי הבניה והזן
הבניה יורדו משטח המרשי המקורי ולא מהשטח המוגדל.
בעל הקרקע הגביר מסמכים לפיהם ידעש את הקרקע המיועדת להקרקע ישאל ויודע
השטח שבו יש המה 555 מ"ר לדעתו יש לצרף את אחוזי הבניה בשטח בהנחה כדור
השטח שנוכחי כי לא לפנות בו.

הוחלט: בהמשך להחלטת הוועדה מיזם 19.9.89 בדבר הפקדת התכנית מחליטה הוועדה
כי אחוזי הבניה יורדו הבניה במה שיש בו 18 - 102 - יורדו משטח המרשי
ולא מהשטח המוגדל. אחוזי הבניה יורדו במה שיש בו 18 - 102 - יורדו משטח המרשי
ואחוזי 25 - יורדו במה שיש בו.

23.

תכנית מס' 691/ - שינוי - פורסמה

הועדה הפקדה המקומית ביו"ט מס' 11.9.90
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בלוקס הפרסומים מס' 3285 מ-25.7.90
במקומה והפקדה לא הודעה התגלתה.
הוחלט: לשלש את התכנית.
הועדה הפקדה המקומית ביו"ט מס' 11.9.90
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בלוקס הפרסומים מס' 3285 מ-25.7.90
במקומה והפקדה לא הודעה התגלתה.
הוחלט: לשלש את התכנית.

הסקירה איכות הסביבה - הפקדות על הסביבה - המ"מ הוסיף וכן.
חיות דגם הוסיף לסייע התכנית בודדה המהימנה.
הפרדת שטח האנדוסט והכניס לו את להקדמים - נספה מפורט עם דיון גבוהים
של האנדוסט ופיתוח חכרון סביב.
חמורית פורסמה מס' 692/ - שינוי - פורסמה
א. כביש מס' 1 (חכרון ירושלים - ח"א)
ב. כביש חכרון מס' 693/ (ככרון נורה אילון)

הוספה לתקנון של סטיף שיפוץ בפני הוועדה להודעה המקומית.
יש להוסיף בשטח כביש ציבורי ובהמשך יורק שוספה סביב הפרויקט.

התכנית יורה חסור הוסיף במקומה בקשה הימית.

24.

תכנית מס' 694/ - שינוי חדשה "בניה" - מבשרת ציון שלבים שכל

הועדה הפקדה המקומית ביו"ט מס' 17.8.90
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בלוקס הפרסומים מס' 3285 מ-25.7.90
במקומה והפקדה לא הודעה התגלתה.

המלצת הוועדה המצומצמת היא להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
יש להמציא טבלת שטחים בסיסית לפי כל מבנה ותת-מגרש ולהוסיף סעיף
גמישות בתקנון לצורך שינויים של עד 10% ללא שינוי סה"כ אחוז הבניה
המותר.

במקביל לביצוע כל שורת המבנים - יש לפתח את רצועת השצ"פ שבמקביל לו,
ברמת פיתוח שלד הגן.

התכנית תכלול חלוקה לזון - מגרשים.

התכנית תכלול גמפח שיווק חניה. כל שורת חניה מקורה תוצמד לשתי שורות
המבנים הנצמדות לדרך הספציפית.

הקו הכחול יעקב אחר הקו הכחול במי/320'.

יש להכניס סעיף המרע אפשרות בקשת הקלה.

יוגש תיק נפרד לכל מבנה דו-משפחתי.

סימון גבהים בחתכים (חזיתות) עד 8.60 מ' מקסימום.

הוועדה ממליצה לאפשר גמישות לפרויקט גם מרחוב מבואות חדרה.

(גב' דורה לא השתתפה בדיון)

מר מ. כהן מדובר בשטח שמטל ואדי חלילים, במדרון הצפוני של מבשרת. על פי
פח הבינוי של תכנית מי/320' - ישנה שורה של מבנים טוריים שסיכום שטחי
הבניה שלהם והכפלתם בחתך האופייני לא מאפשרים את ניצול זכויות הבניה כפי
שנקבעו במטפח המבנים שבתשריט. הסתירה הזאת בין התשריט לנספח היתה העילה
להכנת התכנית הנלווה.

לפני כשנה וחצי נעשו מספר סיכומים באשר לתכנית אך מה שהוגש אינו תואם את
הסיכומים בינתיים קיבל היזם היתר בניה לשני מבנים על פח התכנית המאושרת.
בבחינת היתר הבניה מסתבר ששטחי הבניה בהם עולים על שטחי הבניה בתכנית
המבוקשת. על פי היתר הבניה ישנו 9 יחידות דיור בשני מבנים טוריים - סה"כ
שטחי הבניה מדיעים ל-1155.86 מ"ר ומתוכם 670 מ"ר בקומת המרחף - מזה ישתמע
שכאילו לכל יחידת דיור ישנו נאותי ברוטל 120 מ"ר.

בתכנית המבוקשת ישנה חלוקה למגרשים קטנים לכל בנין בנפרד ולא כפי שנקבע
בתכנית הקודמת שלפיה יהיו בנינים טוריים שביניהם מירווחים גדולים יותר.
קוי הבניה שנקבעו בתכנית המבוקשת קרובים מדי ולדעתי יש לחזור לכוננות
התכנון המקוריות ולצרף שני מבנים יחד על מנת להגדיל את המרווחים ביניהם.

באשר למרחפים - על פי התכנית המוצעת הם ממוקמים בחזית המדרון וניתן להפוך
אותם לקומת מגורים דגילה בקלות רבה. על פי תכנית מי/250' שטח המרחף לא יעלה
על 20% ויחטח המגרש.

לדעתי, התכנית כפי שהוגשה אינה בשלה להפקדה ויש לתאם את הבניה בה בהתאם
לעקרונות הכניה בתבשרת.

מר קאסוטו תומר בדבריו מר כהן אך טוען שהפירוש הארכיטקטוני שניתן לבינוי
בבנינים ופרויקט זה עדיין של המתכנן ואין לוועדה להתערב בכך.

מר רוזנקוביץ כוונת לאורך המדרון נראה שהצפיפות לא סבירה. במרווחים של 2 מ'
4 מ' יתכן שהיזם יחוייב לבנות קירות אסומים ולכן סביר להניח שהוא יעדיף
להצמיד את הבנינים ובכך להרוויח שטח.

מר היימן יחידות הדיור גדולות מאוד. יש לבחון מחדש את זכויות הבניה וכן את
מספר יחידות הדיור ויתכן שיהיה עדיף לאשר יחידות דיור קטנות יותר ושנהיה
עליה של 10% במטפו יחידות הדיור.

מר מ. כהן התכנית מאפשרת 40 יחידות דיור אך היזם מבקש 52 יחידות. אמנם
מדובר ביחידות גדולות ולכן גם ישנם 110 מקומות חניה.

מר אדרי מה מעמד היתר הבניה שקיבל היזם.

מר מ. כהן לא ניתן לבטל.

הנחלט: לדחות את המשך הדיון עד לאחר שוהבמית התכנונית וההשגות שהועלו בעת הדיון יגובשו במסגרת הצוות המקצועי שליד הועדה המחוזית.

ו. הכרזה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק

25. תכנית מס' מי/200 ב- שטח מרחב התכנון מסה יהודה להוציא מרחב המועצה המקומית - מבשרת ציון

מ.מ. כהן הועדה המקומית מבקשת לפרסם הודעה על פי סעיף 77 לחוק על הכנת תכנית חדשה שנתמולה מס' א. שינוי יעוד של חלק משטחי מרחב התכנון מסה יהודה, לרבות שטחי הישובים מאזור חקלאי לאזור מגורים, ב. שינוי יעוד של חלק משטחי המרחב התכנוני מסה יהודה, לרבות שטחי הישובים, מאזור חקלאי לאזור תעשייה ואזור מלאכה, ג. התוודות דרכים חדשות, והרחבת דרכים קיימות, ד. הקצאת שטחים לצרכי ציבור, ה. שינוי הוראות תכנית לתכנון מבני מגורים ומבני ציבור במרחב התכנון.

נומלץ לאשר את הבקשה.

הנחלט: לפרסם הודעה על הכנת תכנית על פי סעיף 77 לחוק בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

תאריך: י' בכסלו תשנ"א
27 נובמבר 90

מליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

22/10

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 12/90
שהתקיימה ביום א' ב' חשוון תשנ"א 21.10.90
יו"ר הועדה מר א. סויסה

מ. כהן	-	מתכנן המחוז
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
ד. קאסוטו	-	נציג איגוד האדריכלים
ה. רוזה	-	נציגת שר המשפטים
מ. אדרי	-	נציג מינהל מקרקעי ישראל
ד. וויסקנד	-	מחלקת מהנדס העיר
ד. ידון	-	מחלקת מהנדס העיר
א. ארון	-	לשכת התכנון המחוזית
ד. בן-יטקב	-	לשכת התכנון המחוזית
ד. בן-ישראל	-	לשכת התכנון המחוזית
ס. חפץ	-	לשכת התכנון המחוזית
א. מועז	-	לשכת התכנון המחוזית
ח. נעמן	-	לשכת התכנון המחוזית
ח. נחמני	-	לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	-	לשכת התכנון המחוזית
ל. קנטסוביץ	-	לשכת התכנון המחוזית

השתתפו:

נכחו:

9

מכתב תכנון מקומי ירושלים

תכניות לאזור

א.

1. תכנית מס 3903 - חקוקה וכביעת בניה - טלביה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה ביוקוס פירסומים מס 3721 מיום 20.12.89.
בתקופה ההפקדה הוגשו 13 התנגדויות.
הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 20.3.90:
א. לדחות התנגדויות התאחדות עולי אמריקה הלטינית, עולי הולנד, מועדון העולה, הפדרציה הציונית דרום אפריקה, הסוכנות היהודית ועמותת ישר עליה, שכן התכנית מממשת זכויות בניה במסגרת הוראות השימור לשכונת טלביה.
ב. לקבל חלקה התנגדות המועצה לארץ ישראל ופה ולקבוע בהוראות התכנית כי בכל בקשה להיתר בניה יסומנו כל העצים במגרש וכל בקשה לעקור עץ שאינו מיועד בתכנית לשימור תהא כפופה כאשר אגף הגנים בעיריית ירושלים.
ג. הודר המיועדת בתכנית להריסה בתחום מגרש מס 8 תשמד וחבוטל הבניין לתניה הצבועה בחשורים באדום מדרום לחדר. הבנייה לתניה תהיה מהשטח הקיים שימור.
ד. לדחות התנגדויות ד"ר בונזמן הכו, סימה פרי, אדית גרונר וד"ר ע"ד לויט שכן התכנית מממשת זכויות בניה במסגרת הוראות השימור לשכונת טלביה ובהתאמה להן.
ה. מגיש חדש מס 1, ביטל, והשטחים יצורפו למגרשים 5 ו-6 המצטרפים בהתאם.
ו. במגרשים חדשים מס 3 ו-5 לא תותר בניה מעל 84%, עם זאת, אין בקיבועו משהם מחויבות לאחוזים אלה. הוגש תכנית מפורטת כחוק לאישור הועדה.
ז. במגרשים 4,2 ו-5 יהיו אחוזי בניה במקובל באזור מגורים 2, ובכפוף לתכנית בינוי.
ח. תכנית הבינוי יכללו חתכים, הזיחות (כולל הבנינים הסמוכים, הגדרת מפלס, פיתוח, הגדרת כניסות, חניות וכיוצ"ב).
ט. מפלס הקרקע הסופי לצורך חישוב גובה הבנינים במגרש חדש מס 2 יהיה זה מאנה, במגרשים 4 ו-5 רח פנסקר.
י. יש לבדוק שנית את התכנון המדויק של רחבת הסבוב לאור השינויים שחלו בתכנית.
יא. לתת תוקף לתכנית מחוקקת כאמור בסעיפים לעיל ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.
הצדדים הוזמנו כחוק.

משה בהן תכנית מס 3903 נועדה לעשות 3 דברים: ראשית לקבוע מספר מבנים כבנינים אופייניים על פי עקרונות תכנית 3137, לקבוע בנין אחד כבנין לשימור, בחלקה מס 74, ולקבוע את ומתכונת הבניה התכנית הופקדה והוגשו לה מספר התנגדויות, כאשר טענות המתנגדים הן שהתכנית לא מקיימת את הוראות השימור שנקבעו במסגרת תכנית מס 3137, שהשטח נשוא תכנית 3903 הוצא ממנו כדי להכין תכנית נפרדת.

מר שוורצמן ממועדון העולה בארגון עולי דרום אמריקה יש כ-500 משפחות, הבאות כמעט כל יום למועדון המקיים פעילויות שונות ומסייע לעולים חדשים. התכנית פוגעת בהן מאוד, שכן החצר משמשת אותן לפעילויות השונות.

אליס הופנברגר (יו"ר סניף י-ם של עולי הולנד) הצטרפה לדבריו, והדגישה את חשיבות החצר לקיום הפעילויות השונות לעולים.

מר ליברמן מועדון העולה הוא המועדון היחיד בירושלים, המייצג בתוכו יותר מ-8 התאחדויות עולים, המונות יותר מ-3,300 ראשי משפחות לפי כל התאחדות אנחנו משתמשים בחצר ובמגרש לצורך כל מיני פעילויות במשך כל השנה, כשאין לנו אפשרות לקיים אותן במקומות אחרים. בנוסף, הרבה חברים במועדון משתמשים במגרש הטניס גם לכל מיני פעילויות ספורט אחרות, בחינם או תמורת תשלום סימלי למועדון. זו המסגרת היחידה בעיר שמאפשרת לעולה פעילויות ספורט ללא תשלום.

אנחנו נמצאים בתקופה שמדברים בה על מיליון עולים חדשים מבר"מ ומארגזים נוספות לפי נתוני משרד הפנים והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה 9% מהם הופנו לירושלים (יכול להיות שזה 7%), בינתיים יש הרבה שטחים לבנות ויש לקוות בחשבון את כל ההתפתחויות בשנים הקרובות בקשר לעולים החדשים.

עו"ד ציון בשם הפדרציה הציונית הדרום אפריקאית: מעוניין להוסיף את הקול של עולי דרום אפריקה, המונים כ-600 משפחות באיזור י-ם וסביבותיה ועוד מאות סטודנטים דרום אפריקאים המגיעים כל שנה ללימודים. מועדון העולה משתמש בחצר הסמוכה הנמצאת במרכז העיר וכוללת מגרש טניס וגינה גדולה. יהיה זה בזבוז ליותר על החצר לטובת בניה שלא לצורך קליטת עליה, שכן היא מהווה שטח ירוק שאפשר להשתמש בו לצרכי עליה וקליטה. הנזק שיגרם עקב שימוש בשטח זה יהיה בלתי הפיך, בעיקר בשל הקירבה למועדון העולה. מבקש להצטרף למכתב של שרנסקי (שנמסר לו"ר בעת הדיון).

עו"ד בר-סלע ובא כוחם של המתנגדות גרינוולד אדית ופרי סימה ומדבר בשמו של ד"ר בנימין הלוי שהם דיירים המתגוררים בשטח התכנית) טען שלדעתם התכנית הזו משוגה 3 אלמנטים: הרס המירקם האופייני של טלביה, הרס שני בתים יחודיים והענקת זכויות מפליגות בניה לבעלי קרקע, ובר העומד בנוגד גמור למדיניות הסטטוטורית המוצהרת של הועדה הזו. שכונת טלביה מתאפיינת באופי ארכיטקטוני ואורבני מיוחד, והועדה הזאת מחויבת, אם היא רוצה לשמר על יחודה של ירושלים, לשמור על יחודן של כל השכונות המרכיבות את העיר. הועדה המחוזית אישרה את תוכנית 3137, שהיא תכנית לשימור שכונת טלביה. בין המטרות של תכנית 3137: "קביעת שכונת קוממיות (טלביה), כאיזור לשימור וטיפוח. לאור העקרונות הבאים, שמירה על אופי וסגנון הבינוי הקיים, שמירה על פרטי הסביבה, כגון מבנים ופריסתם, או פרטיהם, רחובות סימטאות, גדרות, שערים, עצים בוגרים וכו'. קביעת הנחיות לבניה חדשה, קביעת הנחיות לתוספות בניה". כלומר, יש תכנית מתאר לשימור, יש מטרה סטטוטורית לשמר את המקום הזה.

תכנית 3137 השיגה את המטרה, והראיה היא שהתכנית אליה אנו מתנגדים מהווה שינוי למתאר ולא תכנית מפורטת וקודם כל יש לשנות את 3137 כדי לאפשר את הבניה. עו"ד בר-סלע הציע לוועדה לצאת למקום ולהתרשם מיחודה של קבוצת הבנינים שבשטח התכנית. אלה הם 3 מבנים יחודיים באופיים המצויים במתחם סבול בירק ברח' מנה הכולל את מגרש מס' 1 המוצע מצד שמאל ואת מגרשים 3 ו-6 המוצעים. הבנין שבו גר ד"ר הלוי (מס' 3) מהווה מקור עליה לרגל בשל יחודו. (עו"ד בר-סלע הראה תמונות של הבית לחברי הועדה).

תכנית 3137 סימנה בנינים אופייניים, ושלוש האלה הם בנינים אופייניים ואמרה, "כל תוספת בניה תבוצע בסגנון ובמרכיבים הזאים לבנין הקיים, דהיינו, התאמת סוג הגג ופרטיו, סוג גוון ופרטי האבן פחים סורגים" כלומר, צריך לשמור כל תוספת שהיא שתהיה הולמת ברוח הבנין הזה, ובנוסף לכך, ובהתאם לסעיף 9 ב'.

סעיף 9/ב של תכנית 3137 מדבר על תוספת בניה ועל זה שעל הגג הקיים אפשר לבנות במגבלות של סעיף שאני תיכף אדבר עליו, ישנה הוראה נוספת שאומרת בתכנית הזאת: "לא תותר בניה בחלקות ששטחן גדול מ-1,500 מ"ר אלא על פי תכנית בינוי שתהא תואמת לאופי האיזור באישור הועדה

המקומות בהסכמת הועדה המחוזית".

תמצית הדברים היא שלא ניתן להוסיף לבנינים תוספת שאינה תואמת את הקיים מבנין שהם אופייניים, ועל המגרשים הסובבים, שהם מגרשים 1,3,6 לא תותר בניה כיון ששטחם מעל 1,500 מ"ר. אם היו מיושם לועדה תכנית לבנין עפ"י תכנית 3137 היא הייתה דוחה אותה ובכל אופן לא הייתה מאשרת בניה מסוימת, בהתאם להוראות 3137. עו"ד בר סלע הציע להשאיר את השטח המדובר לצורך פיתוח הפעילויות של קליטת העליה ולא לבנות בו למגורים, שכן הדבר אינו תואם את תכנית 3137 שהופקדה. מנהל מקרקעי ישראל בא והפקיד את תכנית 3903 המאפשרת בניה, שהיא קודם כל מחלקת את המגרשים הגדולים המהווים חלק מאופיה של טלביה. בנין 1 מיועד לשימור, ויש ליעד גם את בנין 3 ו-6 לשימור בשל יחודם. החלוקה יוצרת מגרשים חדשים, ביניהם מגרש מס 7 המשמש למעבר זהו שביל צר וחשוך חסר תועלת וחסר כל היגיון תכנוני, שיהווה נטל על הרשות ועל הסביבה לסיכום הנקודה, על פי 3137 אי אפשר היה לבנות את מה שמבקש המינהל ולכן הוא מעוניין בשינוי התכנית, שמטרתה שינוי והוא מהווה מדיניות מוצהרת של העיריה.

שביל המעבר והמסה של הבנינים הולידו גם את מגרש מס 8 שהוא איזור לסיבוב. לצורך זה הורסים גדר ושטר בלתי רגיל ביופיו ועוקרים עץ עתיק יומין. יש כאן הרס של שטר וגדר שחובה לשמור אותם. המגרש של מס 3 שנוצר הוא מגרש גדול אם תתירו עליו את אחוזי הבניה שהתכנית המופקדת מתירה, תצטרכו להרוס אותו. אם תשמרו אותו, צריך יהיה לבנות גם עליו, גם בצידו ולא ישאר מהבית שום דבר. העיריה באמת שוכנעה בעמדה הזאת והיא בהמלצתה מבקשת לצמצם את זכויות הבניה ולומר, שלא יבנו יותר מ-84% וגם זה לא זכות מוקנת על פי המלצת הועדה המקומית.

אני מבקש לשמור את שלוש הבנינים כמו שהם. יכול להיות שטל פי בסיס של תכנית מפורטת אפשר להוסיף תוספת קלה כאן או שם שלא תפגע באופי הסביבה מעל לבנין כלבד. זה המקסימום, מבחינתכם שאתם צריכים להתיר. בבנינים במגרש 3 ובמגרש 6.

נוחיה ההתייחסות למגרש מס 2 ומגרש מס 4 ו-5 המיועדים לבניה. ובמגרש 2 על פי התכנית המופקדת מדובר על 120% בניה. זה לדעתי יצור מסה אדירה של בנין בן 4 קומות, ויש בעיה מאיזה גובה, כי המגרש הוא מאוד משופע. רחוב דיזראלי הוא נמוך לעומת רחוב מנה. אתם צריכים לקבוע שספירת גובה הבנין תהיה מהחזית של רחוב דיזראלי, ואז זה מנמיך את הבנין מתחילתו.

יתרה מזאת, אל תאשרו את התכנית כמו שהיא, תאשרו רק תכנית שתראה מה זה 80% או 90%, זה חתול בשק במקום כזה רגיש לומר 120%, שכן אף אחד לא יודע איך זה יראה בסוף. בהפקדה צריך שתהיה תכנית בינוי רעיונית, שתראה את המסגרת של הבנין, זה נכון בדיוק גם לגבי המגרשים 4 ו-5. מי שאני מדבר בשמו זה ד"ר בנימין הלוי שגר בבית בבנין 3 בקומה השניה. שתי הגברות שהגשתי התנגדות בשמן, גרות בבית במגרש מס 6, שהוא בעיקרו תפוס על ידי התאחדות עולי אמריקה וקנדה. סעיף 126 אומר שביחוד בחלוקה יש לדאוג לקיומו של שיעבוד שקיים. שיעבוד זה גם זכות שכירות כלומר, חוק התכנון והבניה מכיר בדייר, ואנחנו דיירים מוגנים יש לנו בית וגינה צמודה לבית. השיעבוד הזה קיים על מגרש מס 3 החצר צמודה לדיירים מוגנים, ולכן זה יקל עליכם לשחרר את מגרש 3 מכל בניה, למעט איזושהיא בניה, אם זה יתאפשר מאופי הבנין, על גגו של הבנין.

עו"ד נייל (בשם המתנגדים אדריכל רפאל בן דור וד"ר דוניה בן דור, המתנגדים ברח מאנה 4) הצטרפה לדבריו של עו"ד בר-סלע לגבי יחודה של שכונת טלביה. הציגה צילום של הבנין והסבירה שכדאי מאוד לועדה לבקר במקום ולהתרשם מיופיו. התייחסה לבנין במגרש מס 3 ולמתחמים 3, 4 ו-5, היא ציינה שהשטח של מגרש 4 ומגרש 5 הוא קצת יותר גדול מ-600 מ"ר כך שזה מעט יותר מהשטח המזערי שע"פ תכנית המתאר לירושלים הוא

שטח מזערי של מגרש באזור מגורים 2, שזה היה הסיווג של השטח המדובר עפ"י תכנית המתאר לירושלים, זכויות הבניה הרגילות המוקנות לאזור מגורים 2 בשטח של 600 מ"ר שאינו גובל בדרך ציבורית כשמחשבים ברוחב שלה הם בסה"כ 84%. אילו היו מחלקים את המגרשים, בלי שום תוכנית, לא היו יותר מ-84% בכל אחד מהם.

כשלה מצטרפות מגמות השימור המוצהרות בתכנית 3137 וכשמדובר גם בבניה יוצאת דופן שלא ניתן לחזור עליה כיום, הרי שאין שום הצדקה למסות שהתכנית מעמיסה, אם נצא מההנחה שמגרשים 4 ו-5 אכן צריכים להיות מיועדים למגורים, וכאן הוסיפה עו"ד וייל כי יש להם טענות קניניות על השטח הזה והם אינם מוותרים עליהן בינתיים, זה נמצא במו"מ עם המינהל) וזו יש לבדוק איזה בנינים ראוי ונכון להקים עליהם, לעומת הזכויות הכבדות שהוטלו על מגרש מס 3 אם רוצים לזכות את המינהל בזכויות בניה ניתן להעביר זכויות אלה ממגרש מס 3 למגרשים 4 ו-5, ואין שום סיבה לקבוע מלכתחילה זכויות בניה מופלגות של 120% למגרשים אלה. כך גם תמנע פגיעה בבנין המיוחד שנמצא במגרש

3. בנוסף, בהתנגדות שהוגשה נכתב בשפה רפה שאפשר להשלים את הקומה האחרונה הקיימת בבנין, שבה יש גרעין של יחידות דיור שנבנה כחלק מקו"ש של הבנין ונוספות שנוספו לו עם השנים. המצב הרצוי ביותר מבחינת המתנגדים הוא למנוע כל תוספת בניה לבנין, או לחילופין לא לחרוג מהשלמת הקומה, שכן אופי הבנין אינו מצדיק יחידות נוספות.

תכנית 3137 אושרה ע"י הועדה המחוזית באוקטובר 88 וקבלה תוקף בנובמבר 89. עוד לא יבש הדיו על הנייר וכבר הופקדה תכנית הסוחרת תכנית זאת. בקשתנו היא לאסור כל בניה מעל הבנין במגרש מס 3, זה מטרד לא מוצדק לדוירים, זה מכער את הבנין, ואין בזה שום צורך. המינהל מצידו יכול לבוא על סיפוקו ע"י קבלת אותם אחוזי התוספת במגרשים האחרים, כאשר נקודת המוצא בחישוב הזכויות במגרשים האחרים לא צריכה להיות 120%, אין שום הצדקה לזה.

אדריכל בן-דור הוסיף שמבחינה תכנונית אפשר למצות את זכויות הבניה אם תינתנה למגרשים החדשים 4 ו-5. הוא תיקן את עו"ד וייל ואמר שמקסימום הבניה שמותר להרשות במגרשים 4 ו-5, בתנאי שיועדו לבניה, היא במסגרת המגבלות של תכנית השימור של טלביה, במסגרת של 3 קומות. הצטרף לדעה שבנית המעבר מיותרת ותביא לפגיעה בכל העצים הנמצאים בגבול החלקות.

אדר' ליטל ירון השיבה בשם הועדה המקומית הסכימה עם דברי עו"ד בר-סלע לגבי אופיה המיוחד של טלביה וטענה שהתכנית באה בדיוק לשמור על אותו יחוד, והיא ממלאת את החור שנקבע בתכנית 3137. אין זה נכון לאמר שאין כאן זכויות מוקנות, שכן יש זכויות מוקנות מכח תכנית המתאר, וזה מוגדר כאזור מגורים 2. כיום קיימות בשטח 3 חלקות שכולן בסדר גודל של כ-3 דונם.

מבחינת הזכויות העודפות של חלקה של מעל 600 מ"ר באזור מגורים 2 יש כאן זכויות מפליגות. התכנית באה ומחלקה את המגרשים למגרשים קטנים יותר, כדי למנוע אפשרות של קבלת תוספת זכויות מעל ה-600 מ, וכדי לאפשר בינוי במקובל באזור מגורים 2, כמקובל בטלביה.

תכנית 3137 קובעת אמנם בנינים אופייניים, אולם קיימת בעיה, שכן למרות שישנם בנינים לשימור בכל תכניות השימור ב-5, הרי שיש זכויות בניה שלא מוצו. התכנית מאפשרת מיצוי, בשל הבעיה של פיצוי הבעלים על זכויות מוקנות. למרות הגדרת הבנין המדובר כבנין אופייני בתכנית 3137 התכנית הזו הגדירה אותו כבנין לשימור שאסור לשנות ולהוסיף לו, וחילקה את יתרת המגרש שאינו מנוצל כמגרש מגורים.

גב ירון השיבה להתאחדויות העולים השונות ולנציגי מועדון העולה, שהשימוש שנעשה עד היום בשטח החצר הוא בינם לבין בעלי הקרקע. יחד עם זאת, בעלי הקרקע מגישים את התכנית וזכותם למצות את זכויות הבניה העודפות. אין כאן כל פגיעה שכן הבנין נשמר לפרטיו. לגבי שני

המגרשים, התכנית מחירה ניצול יתרה הזכויות, תוך הגבלת הניצול עד 84%, עד המינימום שמותר. כדי לקיים את תוספת הזכויות בבינוי הקיים יש צורך בהגשת עוד תכנית מפורטת בהתאם להחלטת הועדה המקומית. כך שגושה פה המקסימום, הן לשימור המקום והן לאפשר את מיצוי יתרה זכויות הבניה מבלי לפצות את הבעלים.

עו"ד ניב ענתה שאכן אין כאן זכויות בניה מופלגות מעבר למה שנוהגים, מפני שממילא נותנים פה 120% על מגרשים שונים. היא חזרה על טענה שאם אכן קיימת תכנית 3137, הרי שתכנון נקודתי שיוצר חריגה בולטת אינו רצוי. גם אם למינהל יש זכויות קניין (אולם עדיין יש להתנגדים זכויות קנייניות שלא ויתרו עליהן) הוא יכול לממש אותן במסגרת המתבקשת ע"פ אזור מגורים 2, וע"פ כללי השימור של 3137. המנהל הוא גורם ציבורי ואי אפשר להשוות אותו לבעל קרקע פרטי לא יקרה לו דבר עם יוטברו הזכויות ממגרש 3 למגרשים 4 ו-5.

ד"ר בנימין הלוי הסביר שמשפחתו נכנסה לבנין לפני 41 שנה, כשהבנין היה רכוש נטוש שפונה ע"י צה"ל גם משפחה בן דור נכנסה לבנין בערך באותו זמן. שתי המשפחות מאבדות את כל שטח הגינות המטופחות. הבנין עצמו מפורסם בירושלים ומגיעים אליו תיירים ואזרחים להתרשם מיופיו. התכנית הזו באה וסותמת להם את הנוף הנשקף מהבית מדרום וממזרח בנוסף, בתוך הגינה המצומצמת שבמגרש 3 רוצים להקציב עוד 84% זכויות בניה, דבר שיגרום ליקור קניית הדירות ולספקולציה. אמנם צריך להגיש תכנית מפורטת אבל כדי לרכוש 84% בניה, יש לבנות לגובה, אבל בגובה אי אפשר למצות את ה-84% שהם יותר מהבנין הקיים. זה יגרום למכירת השטח של מגרש 3 לקבלנים, מפני שהדירים לא יכולים לשלם פי 3 בשביל הון, בהנחה שזה איבדיקט לבניה אחרים ירכשו את זה רק אם זה כדאי להם לבנות, ואז הם יבנו לא רק לפני הוורודת הגדולה אלא גם מהצד כך, שעל יד בנין אופייני יפה עוד יהיה אזה קיקיון של בנין מצומצם.

לפני שהתכנית הוגשה והופקדה ניהלו שתי המשפחות מו"מ עם המינהל ואף פעם לא הוצע שלאחר חציית המגרש הקיים, יבנה בנין נוסף במגרש 3.

לאחר יציאת המתנגדים מהאולם:

מר כהן אני חושב ש-3903 היא תכנית שהוכנה ללא שיקול דעה מספיק, היינו נמהרים מדי, והדבר מסתבר גם מעיון בפרוטוקול הדיון להפקדה שהיה קצר מאוד ולא ענייני. תכנית 3173 ותכנית 2878 שהן שתי תכניות לשימור באו לעולם לאחר שיקול דעת מעמיק מאוד. ההתלבטות בדיונים להפקדה ולאחר מכן, אגב הגשת ההתנגדויות לתכניות, הביאו לעולם תכניות שהן תכניות שלמיטב הבנתנו שומרות על הרקמה העירונית הקיימת ושומרות על הערכים הארכיטקטוניים וההיסטוריים של השכונה. תכנית 3903 להערכתי לא מיישמת את עקרונות השימור כפי שהדבר בא לידי ביטוי בדברים שאמרו כאן המתנגדים. אני לא גורס שלא ניתן לבנות במקום, אבל לדעתי כל בניה במקום, צריכה להעשות תוך שיקול דעת זהיר מאוד, ואגב תכניות בינוי. הדבר גם מתחזק לאור הוראות תכנית 3137 שטרחו וסיווגה את השטח כמתחם לתכנון מפורט מבלי להוציא אותה לחלוטין מתחום השטח, היא קבעה את המבנים לשימור ובסעיף מס' 19 בתכנית 3137 נאמר השטח התחום בתכנית בקו שחור מרוסק הוא שטח לתכנון מפורט. בתכנון מפורט יפורשו שטחים לצרכי ציבור ותותר תוספת בניה בחלק מהחלקות ולא תהיה תוספת בניה על הבניינים, והכל לפי עקרונות הבינוי שבתכנית זו."

מר כהן לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולדחות את התכנית מאחר והועדה סבורה שהתכנית במתכונת זו עלולה לפגוע הן בעקרונות השימור בסלביה

אותה שונה מנספה הבינוי שהומלץ ע"י הועדה המקומית, בכך שהיא חייבה את המתכנן ואת בעלי הזכויות במקרקעין לבנות רק 3 קומות לעומת 4 קומות במבנה שהוצע ע"י הועדה המקומית. לתכנית הוגשו מספר התנגדויות, של החברה להגנת הטבע, יוחנן פריד בשם בית הרב קוק ועו"ד אליצור דיבון בשם גלקופ, שטוען שהיא מייצג את הבטלים של חלקה 20 במקום. דן וינד הוזמן עפ"י סעיף 106 לחוק, במקומו הופיע מו משה שמחוני מאגף הנכסים בעירייה, עו"ד דיבון לא הגיע לדיון.

גב' רון מייצגת את החברה להגנת הטבע ושל המועצה הארצית לשימור מבנים ואנו מ. לטענתה, ההתנגדות היא קודם כל לסטוף הגורם לשינוי בתכנית 2097, העוסקת באתרים לשמור. תכנית 2097 קבעה את הבנין הזה לשימור כחלק מרשימה ארוכה של בנינים לשימור, שהם בעלי ערך ושיקולים היסטוריים. דתים, ארכיטקטונים ואסתטים, וקבעה בסעיף 5 להוראות השימור, סעיף קטן א כי "האתר יכלול את הבנין והמגרש שבו הוא מצוי". הבנין המסוים הזה שהוא חלק מאחת מהשכונות ההיסטוריות של ירושלים, שכונת בתי דוד, הידוע היום בשם בית הרב, על שם הרב קוק, הוא בנין שראוי לו שישמר עם המגרש שלידו בשלמותו, על מנת שאפשר יהיה להבין את המשמעות שלו בקונטקסט הסביבתי וכו'.

הקמת הבנין החלה ב-1873 ונמשכה בשלבים עד 1877. מאחורי הקמח הבנין יש סיפור מיוחד ונדיר, כשיותר מאוחר נוספה לו ההילה של מגוריו של הרב קוק בבנין. בנין זה הוא אחד מהיותר מעניינים במרכז העיר וברחוב הנביאים, בשל המראה שלו ובשל כל הספורים שסביבו. תכנית 3623 באה לנצל את שארית המגרש ולבנות בה בנין חדש, בקירבה של 5.5 מ' בלבד אל הבנין לשימור, ו-3 מ' מגרם המדרגות של הבנין. תכנית זו בעצם לוקחת מהבנין את כל הכבוד וההופעה שלו בשטח ומוציאה אותו מהקונטקסט שלו. ההתנגדות היא גם באופן עקרוני לבניה על החצר, שכן מדובר בבנין השייך להקדש מסוים.

חולדות הבניה הזאת הם זכויות בניה שתכנית המתאר של ירושלים חילקה למתחמים שלמים, וקבעה עליהם אחוזי בניה גדולים. עיריית ירושלים החליטה שלא לבנות לפי מה שתכנית המתאר הקיימת נותנת, אלא להגדיל את אחוזי הבניה בצורה מאוד משמעותית, לכן יש לנסות ולעשות איזושהי עיסקה קומבינציה ולתת את אחוזי הבניה, אם בכלל יש, לאותם בעלי שטח. לנסות לתת אפשרות לבניה באותם שטחים שחתרוסף עליהם בניה בלא הכי ולא לגרום לבניה בצורה כל כך מאולצת על מגרש על כך קטן שצמוד לא רק לבנין הזה שהוא בנין לשימור אלא גם לבנין של אנה טיכו, וגם לבנין הבא בהמשך רחוב הנביאים שהיה בית מגורים לצליניות רוסיות. כל האיזור הזה הוא בעל חשיבות היסטורית גדולה מאוד, ויופיו רב.

לגבי הבנין עצמו, הבנין המוצע הוא גבוה מהבנין הקיים ב-1.10 מ' והוא מאפיל עליו. אנחנו מתנגדים לזה וגם לאותו סעיף בתקנון התכנית, שהוא שינוי מתכנית המתאר, שקובע בניה מזכוכית. כל הקיר שפונה אל הבנין לשימור הוא קיר מזכוכית, שעומד בקונטרסט גדול מאוד אל הבנין לשימור. הנושא האחרון בהתנגדות מתייחס לשטח גדול בתוך הקו הכחול של התכנית שבו יש שטח חניה המתופעל כיום ע"י העירייה, והוא מגודר כשטח חניה במסמכי התכנית. במקרה והעירייה תרצה לבנות שם חניון מורכב יותר או משטחים מסחריים - אנו מבקשים להוסיף לסעיף הרלוונטי של נושא החניה שבכל מקרה יהיה צורך בהגשת תכנית בנין עיר מפורטת חדשה, כחנאי לאישור של כל שינוי בשטח המשמש לחניה. גב' רון הוסיפה שבשנים האחרונות שופץ חלק גדול של הבנין, בשיחוף עם המועצה הארצית לשימור מבנים ואתרים וגורמים נוספים. מדובר פה בשטח קטן והבקשה היא לקבוע שהבנין הוא בנין לשימור ולעשות הכל כדי לשמר אותו ואת סביבתו הקרובה.

מר יוחנן פריד מתנגד בשם בית הרב. לטענתו, שמעו על ההזמנה רק כמה שעות לפני הדיון מבלי שזומנו (ההזמנה נשלחה על שם "עמותת הרב קוק")

והן בדיורי הבתים שבתחום התכנית.
הועדה תהא נכונה להפקיד תכנית אשר תכלול נספחי בינוי ופיתוח בהתאם לעקרונות השימור ובהתחשב בערכם הארכיטקטוני של הבנינים בתחום התכנית. הפקדה זאת יכול שתעשה ישירות ע"י הועדה המחוזית בתנאי שלתכנית תצורף תכנית בינוי בק.מ של 1:250 לפחות ושחוכן בתאום עם מהנדס העיר ומתכנן המחוז.
הועדה מסבה תשומת לב בעלי המקרקעין לכל טענות המתנגדים שיש להתייחס אליהם בעת הכנת התכנית.
הצעת ההחלטה הזו מנסה לעשות צדק גם עם בעלי הקרקע וגם עם המתנגדים. עם המתנגדים כדי לבוא ולהראות בתכנית פומבית, שחוצג לעיון הציבור, מהי דמות חוספיה ובניה שיהיו בעתיד. עם בעל הקרקע, כדי לחסוך לו עוד פעם את שבעת מדורי הגיהנום של ריצה בין הועדה המקומית לועדה המחוזית. ברגע שתכנית כזאת תתואם להנחת דעתנו, של העיריה, ושל הועדה המחוזית, כי אז נביא את הנושא לדיון כאן כהמשך לדיון הזה, ונחליט להפקיד את התכנית.

מר קסטנר הסכים עם מר כהן וציין שהבנינים הלכו הם פנינים, ויש להביא זאת בחשבון כשבונים בניה חדשה. טען שהפרצלציה של שני המגרשים שחוסמת את הריבון והשושנים היא לא נכונה.

הוחלט: פה אחד
"לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולדחות את התכנית מאחר והועדה סבורה שהתכנית במתכונת זו עלולה לפגוע הן בעקרונות השימור בסלביה והן בדיורי הבתים שבתחום התכנית.
הועדה תהא נכונה להפקיד תכנית אשר תכלול נספחי בינוי ופיתוח בהתאם לעקרונות השימור ובהתחשב בערכם הארכיטקטוני של הבנינים בתחום התכנית. הפקדה זאת יכול שתעשה ישירות ע"י הועדה המחוזית בתנאי שלתכנית תצורף תכנית בינוי בק.מ של 1:250 לפחות ושחוכן בתאום עם מהנדס העיר ומתכנן המחוז.
הועדה מסבה תשומת לב בעלי המקרקעין לכל טענות המתנגדים שיש להתייחס אליהם בעת הכנת התכנית.

2. תכנית 3623 - תוספת בנין לשימוש מסחרי בחלקה עליה קיים בנין לשימור, רח' הרב קוק פינת רח' טיבו
הועדה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3765 מיום 8.5.90
בתקופת ההפקדה הוגשו 3 התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 17.9.90.
1. לקבל בחלקה התנגדות עו"ד דיבון ולשנות סעיף 12 ג' בהוראות התכנית ולרשום חלקה 21 במקום 20. כמו כן יקבע בהוראות התכנית כי בעלי חלקה 21 ישתתפו במימון בנין חניון ככר העיר.
2. היזם יתן התחייבויות וערבויות מתאימות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה, לעת מתן חוקף לתכנית בדבר התחייבותו לשלם כנדרש על פי התקן את התשלום עבור מקומות החניה, המתבקשים בעבור הבניה המבוקשת.

3. לדחות את המשך הדיון ביתר הנושאים וזאת על פי בקשתו של מר. ש. מאיר.

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן מדובר בחלקה מס' 21 שבשטחה קיים מבנה המוכר כבית הרב קוק, המיועד לשימור. התכנית שהוגשה לנו לפני מספר שנים באה למצות את זכויות הבניה ע"פ התכנית החלה. תכנית הבינוי כפי שהוחלט להפקיד

(פרוטוקול הועדה המחוזית להתנגדויות 21.10.1990)

במקום ע"ש "אגודת בית הרב" ולכן חזרה לשולחן) מר פריד העלה בקשה לדחות את הדיון בשל סיבה זו. בנוסף, ביקש לקיים את הדיון רק אחרי סיור במקום, כדי להבהיר את הדברים שנאמרו.

מר סויסה הציע לדחות את ההחלטה אולם לשמוע את ההתנגדויות.

מר פריד ביקש לדחות גם את הדיון.

מר כהן שאל את המתנגד מה המעמד שלו להתנגד.

מר פריד השיב שאגודת בית הרב אינה הבעלים של הקרקע במקום, אולם מתנגדת למחיקת שמו של הרב קוק מהמקום בו נהג לקיים את מסיפות העם ביקש שוב לדחות את הדברים בשטח עצמו, ולקיים סיור בכל מקרה.

מר כהן טען שהתכנית מתגלגלת כבר מספר שנים וצריכות להיות סיבות טובות כדי לדחות דיון כזה.

גב רייך (מנהלת אגודת בית הרב) הוסיפה שאילו היו מקבלים את ההזמנה היו מביאים עמם עו"ד, ועל כן דווחים לדחות את הדיון.

אדריכל בלט טען שנאמר לו, בתשובה לשאלתו, שלא ניתן לדחות את הדיון ואותו דין צריך להעשות כלפי מר פריד.

בשלב זה יצאו הצדדים את אולם הישיבות והתקיים דיון על בקשתו של יוחנן פריד לדחות את הדיון בסיומו הוחלט לדחות את הדיון.

מר סויסה הודיע למתנגדים על דחיית הדיון ועל קיומו בהקדם האפשרי. בשל הטענה הפורמלית של מר פריד שלא קיבלו הזמנה לדיון.

הוחלט: לדחות את הדיון וההכרעה למועד אחר.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

3. תכנית מס' מי/431 ד - הסדר חניית ושינוי בהוראות בינוי מבשרת ציון
הועדה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פירסומים מס' 3769 מיום 27.5.90.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת.
לא הוגשה חו"ד הועדה המקומית מטה יהודה. לחילופין, מצורף מכתב מאת הגב' רגנה ירדני-גולן - מהנדסת הועדה אל מר משה כהן מתכנן המחוז לאמור:

לאור בדיקת התכנית מי/431 ג לעומת התכנית החדשה, נראה שהצדק עם מר חרובי הטוען שמדובר בטעות דפוס בלבד, ומבחינה תכנונית הקביעה של 5 יח"ד תואמת את הרעיון התכנוני לגבי גמלונים לאורך שבילי הולכי רגל בעוד מס' מקומות בתשריט התכנית הכללית.
אי לכך דעתי כמהנדסת הועדה המקומית היא לדחות את ההתנגדות.

הצדדים הוזמנו כחוק.

המתנגד מר חיים יונתן לא הגיע ובהעדרו הוקרא מכתב התנגדותו.

מר כהן תכנית מי/431 ד הופקדה כדי לעשות מספר שינויים בתכנית מי/431 ג בין השאר קבעה בסעיף 7/א שבמגרש מס' 120 יותרו 5 יחידות דיור עם זכויות בניה של 5 מ"ר.

מר איתן כהן מנהל מרחב ירושלים חברת "ערים" העיר כי בתכנון של תכנית מי/431 ג נרשם בטעות מס' היחידות של מגרש 120 כ-4 יחידות דיור במקום 5 יחידות דיור זו היתה פשוט טעות דפוס.

מר כהן הציע לדחות את התנגדות מר יונתן מאחר ומדובר בטעות טכנית, כך ניתן להסיק מעיון בנספח הבינוי של תכנית מ/431 ג.

הוחלט: 1. לדחות את התנגדות חיים יונתן מאחר ומדובר בטעות טכנית, כפי שטולה מתוך עיון בנספח הבינוי של תכנית מ/431 ג.
2. לתת תוקף לתכנית.

מרחב תכנון מקומי ירושלים

4. תכנית מס 2937 א' - בריכת מלון הר ציון
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס 3759 מיום 18.4.90 בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.8.90 לדחות את ההתנגדויות ולהמליץ בפני הועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית. הצדדים היוזמים כחוק ולא הופיעו.

מר כהן הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית, כדי לאפשר הוצאת היתר בניה כדון לבריכת השחיה ולמבנה השירותים לבריכה. התכנית הופקדה והוגשו לה שתי התנגדויות. האחת של מינהל מקרקעי ישראל והשניה של ארגון הנכים בהדער המתנגדים הוקראו מכתבי ההתנגדות. המינהל מתנגד לשינוי יעוד של חלק מהשטח הזה משטח פרטי פתוח לשטח ציבורי פתוח והגיש התנגדות (מר כהן הקריא את המכתב בפני הועדה): "אני משמש בתפקיד אדריכל מחוז למינהל מקרקעי ישראל, ובתוקף תפקידי ידועות לי העובדות הבאות: תכנית 2937/א הוגשה על ידי חברת סטוקס אנד בילדינג, במסגרתה נכללו חלקות שאינן שייכות לחברה זו. חלק ממגרש חדש מס 4 בבעלות מינהל מקרקעי ישראל, ואנו עומדים להגיש תכנית על השטח הנ"ל יעוד מגרש 4 היום הוא שטח פרטי פתוח, והתכנית מס 2937/א מיעדת אותו לשפ"צ ולכך מתנגד מינהל מקרקעי ישראל. מגרש 4 ירשם על שם הבעלים של חלקה 109 ולא על שם עיריית ירושלים. תצהירי זה ניתן בתמיכה להתנגדות המינהל לתכנית 2937/א". התנגדות ארגון הנכים עוסקת במימוש חקנון התכנון והבניה לענין מתקנים לנכים.

גב' ידן השיבה בשם הועדה המקומית שבתכנית הקודמת היו פגמים שונים, בעיקר בענין האיחוד והחלוקה ואי לכך, התכנית הנכחית כללה את כל השטחים שנכללו בתכנית המקורית. בין היתר הועדה המקומית דרשה את שינוי היעוד משטח פרטי פתוח לשטח ציבורי פתוח כשבעצם החלק הארי של השטח הפך משטח פרטי פתוח לשטח מלונאות, שהוא בעצם המלון הקיים. חלק נוסף שלאורך הרחוב נשאר שטח פרטי פתוח, ומסגרת ההפרשות לצרכי ציבור אפילו לא מגיעות ל-40% מכלל התכנית, הופרש השטח שבאחוריים לשטח ירוק.

כיון שזה במסגרת 40% הנוותרים, העירייה או הועדה המקומית דחתה בעצם את ההתנגדות ומבקשת לאשר את התכנית כפי שהיא.

מר כהן ציון שהגיעו בתקופה האחרונה תלונות המעלות שתי טענות שהן רלוונטיות לגבי בעלי המלון: שפיכת מי הבריכה לגיא בן-הנום תוך יצירת בעיות ניקוז (בוץ וכיו"ב) ופגיעה במשעולים להולכי רגל בגיא בן הנום, למרגלות המלון, תוך ביצוע עבודות הבניה, בנוסף זריקת פסולת מהמלון. מאחר וגיא בן הנום מיועד לגן לאומי, כל לכלוך או

(פרוטוקול הועדה המחוזית להתנגדויות 21.10.1990)

הזרמה של מים בצורה בלתי מבוקרת לתוכו עלולה לפגוע ביעודו כגן לאומי.

מר אדרי ממינהל מקרקעי ישראל אמר בתגובה שאינו מקבל את חוות הדעת שנאמרה, ואם הועדה מחליטת כך הם יבחנו מבחינה משפטית מה אפשר להביע ממי ששינה את היעוד וקיבל את ההחלטה.

הוחלט:

1. לקבל את התנגדות עו"ד פרקש בשם ארגון הנכים ולקבוע סעיף בהוראות התכנית לפיו יפורש כי יתקינו סידורים מיוחדים לנכים בהתאם לחלק ה' בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל 1970 בדבר סידורים מיוחדים לנכים בבנין ציבורי ולחקן את נספח הבנין בהתאם לכך ובהתאם לסיכום הפשרה שאליו הגיע עו"ד פרקש עם מניש התכנית.
2. לדחות את התנגדות מינהל מקרקעי ישראל מנימוקי הועדה המקומית ומאחר שהועדה סבורה שמבחינה תכנונית יש ליעד את השטח לשטח ציבורי פתוח לזיווח כלל הציבור.
3. לתת חוקף לתכנית בהתאם למתחייב מהאמור בסעיף 1 לעיל.

5. תכנית מס 3428 - התחנה המרכזית בבניסה המערבית לעיר מובא לדיון פנימי להכרעה סופית.

התכנית הורדה מסדר היום.

6. תכנית מס 3944 - שינוי יעוד שטח לדרך כביש מס 60 התכנית מובאת לדיון לצורך איחוד התנגדויות.

מר סויסה ביקש לקבל החלטה על איחוד התנגדויות ע"פ החוק בתכנית 3944 הבקשה היא לאחד את כל ההתנגדויות מ-1 עד 80, ובנוסף לזה 82, 83, 85, 86, 87, 93, 94, ו-100 כל ההתנגדויות אחדות בניסוחן ובמהותן. הדיון בהן יהיה בישיבה הקרוב כנראה.

הוחלט: לאחד התנגדויות, בהתאם לסעיף 106 ג' לחוק כמפורט להלן: לאחד את כל ההתנגדויות ממס 1 עד מס 80 ובנוסף את מס 82, 83, 85, 86, 87, 93, 94, ו-100 האחדות בניסוחן ובמהותן.

כג' בחשון תש"ן
11 בנובמבר 1990

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה