

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד
פנימי

תיק מס'

קטעים של פרוטוקולים
מחוז ירושלים.

ספרטה - 88 - נוקמה 89

תיק מס'

2/33

מחלקה

42570/2-52



קטעים של פרוטוקולים - מחוז ירו

גל - 2 / 42570

715487
07/08/2013

מס פריט:

56.5/104 - 606

02-109-02-07-01

שם:

מזהה פיו:

מזהה לוגי:

כתובת:

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. היתרי בניה

1. יב - 1499 א' - עיריית ירושלים - תוספת 2 קומות - גוש 79 חלקה 127-126 - רח' חנה שכ' תל-ארזה (תיק בנ/61/423)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מס' 10 מיום 11.9.89: להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר את הבקשה.

מר בן-אשר ציין כי מדובר בבקשה לתוספת של 2 קומות לבנין ציבורי בשכונת תל-ארזה - בעבר דחו את הדיון עד לאחר שתוגש תכנית בנין עיר. כעת לאחר אישור תכנית 2977 א' אפשר לאשר את הבקשה אשר תואמת את התכנית.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. יב-10639 - עיריית ירושלים - תוספת מבנה מגרש בנוי - גוש 647 חלקה 22 - רח' הרב פניגל - שכ' נוה יעקב (תיק בנ/88/293)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מס' 10 מיום 11.9.89: להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר התכנית.

בתאריך 5.9.88 ניתן היתר לתוספת כתות ניידות לבי"ס קיים. עתה נתקבלו תכניות בסימן 12 ובהן מבוקשת תוספת של 2 כתות בהמשך לכתות אשר לגביהן הוצא היתר.

גב' פלאוט הסבירה שמדובר בבקשה להוסיף 2 כתות ניידות לבית ספר קיים בשכונת נוה יעקב. בעבר אשרה הועדה כתות ניידות באותו מגרש וכעת מבקשים 2 כתות נוספות. אין תכנון לכיתות ניידות, אך אשרו אותן בגלל מחסור בכתות בתי ספר.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

3. יב - 10880 - זיו מאיר - תוספת בניה - חלקה 42 - שכ' עין כרם (תיק בנ/89/597)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מס' 12 מיום 25.9.89: להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור התכנית.

גב' פלאוט הסבירה שמדובר בבקשה לתוספת בניה לבנין קיים בן קומה אחת, בשכונה עין כרם, בו מוצע לבנות חדר מגורים נוסף. לדעת הלשכה התוספת בקומה השניה איננה נכונה. לא יכולים לאשר בניה קומה ב' כי תכנית 2849 עדיין לא הופקדה. בנוסף לכך מהווה התוספת פגם ארכיטקטוני.

הוחלט: לאשר את הבקשה למעט תוספת הקומה העליונה, המהווה פגם ארכיטקטוני.

4. יב - 1401 - בית החולים עזרת נשים - תוספת קומות ואגף חדש גוש 186-524 שכ' גבעת שאול (תיק בנ/89/473)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מס' 10 מיום 11.9.89: להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה בתנאים".

גב' פלאנס הסבירה שמדובר בבקשה לתוספת אגף חדש לבית החולים עזרת נשים בשכונת גבעת שאול. קומה אחת בכל אגף. לפי תכנית המתאר לירושלים השטח מיועד לבנייני ציבור. התוספת המבוקשת משתלבת במבנה המדורג של בית החולים. אפשר לאשר את הבקשה בתנאי שיתקבל אישור מהאגף להסדר תנועה בעיריה בנוגע לחניה. צריך גם לדאוג שיהיו הסדרים מתאימים לנכים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית, ובתנאי שיתקבל אישור מהאגף להסדרי תנועה בעיריה, בנוגע לחניה ובתנאי שיהיה תאום עם נציג ארגון הגג של ארגוני הנכים בנוגע להסדרים לנכים.

5. יב - 10881 - צאלח אלגול ואברהם וזוז - בנין חדש - שכ' ראס אל עמוד (תיק בנ/89/204)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מס' 9 מיום 7.8.89: להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה בתנאים.

גב' פלאנס הסבירה שמדובר בבקשה להקמת בנין חדש בן 2 קומות בשכונת ראס אל עמוד. אי אפשר לאשר את הבקשה כי לא ניתן לאתר את המקום.

מר סניסה המליץ לא לאשר את הבקשה כל עוד תכנית 3085 לא אושרה.

הוחלט: הועדה אינה מאשרת את הבקשה כל עוד לא אושרה תכנית מס' 3085.

6. יב - 5354 - עיריית ירושלים ע"י צבי ברנדס - תוספת בניה גוש 166, 342, 343 - רח' תורה ועבודה שכ' בית וגן (תיק בנ/71/673)

הרשות הרשויה המקומית המליצה בישיבתה מיום 5.10.89: להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר התכנית.

גב' פלאנס הסבירה שמדובר בבקשה להוספת 6 כיתות לבית ספר קיים ברח' תורה ועבודה בשכונת בית וגן. התוספת תבנה ב-3 קומות בהתאם לבנין הקיים עם כניסה נפרדת לפי תכנית 1191 ד'. התוספת המוצעת מתאימה למבנה.

מר בן-פורת ממליץ לבדוק את האפשרות לצרף למגרש את השטח הירוק שמדרום לרח' תורה ועבודה.

מר סניסה ציין כי הדבר לא ניתן ובכל אופן החצר תשאר פתוחה.

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

ב. הועדה המקומית מתבקשת לבדוק את האפשרות לצרף למגרש את השטח הירוק שמדרום לרח' תורה ועבודה.

7. יב - 10412 - החברה הכלכלית - בנין חדש - גוש 128 - חלקה 7
- שכ' תלפיות (תיק בנ' 88/842)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מס' 6 מיום 17.7.89:

א. הועדה רשמה לפנייה את הסרת - התנגדותו של אדריכל דן וינז לאחר שהובהר לו כי אין שינוי בקונטור הבנין ותוספת הקומה נוצרה בגין העמקת המפלס של המקלט לפי דרישת שלטונות הג"א.

ב. לדחות את ההתנגדות של עו"ד מרקוס בשם מרשו מר רחמים און מאחר ואין שינוי בגובה הבנין וההקלה במספר הקומות נובעת מהצורך בהעמקת מפלס המקלט בגין דרישות הג"א.

ג. לאשר את הבקשה ובתנאים.

גב' פלאוט הסבירה שמדובר בבקשה לבנית בנין חדש בן 3 קומות מעל קומת מקלט לחברה הכלכלית בשכונת תלפיות שער דרום. תכנית 3485 חלה בשטח, והבקשה הנוכחית קצת שונה מהתכנית מבחינת שטחי בניה מספר קומות והשמושים. פורסמה הסדה בגובה הבנין ובשטחי הבניה בידי הבנין יש פרגולה, לפי התכנית היה צריך להיות הצף של פרגולות, אך בבקשה מראים רק חלק מרצף זה.

מר סויסה הקריא את טענין א' מתכנית 3485.

א. הבינוי והפיתוח בשטח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי מס' 1-3, דאילוס באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית ניתן להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים בתכנית הבינוי בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת גובה הבניה וממגבלת מספר הקומות. מודגש בזאת שאין להתיר הגבהת הבנינים במגרשים מס' 2 ומס' 3.

גב' פלאוט ציינה כי לפי התכנית מותר להגיע ל-2,800 מ"ר, אך לפי הבקשה מגיע רק 2,600 מ"ר, אין חריגה מחוץ למה שהיה פרוסם לגביו.

מר בן-אשר ציין שהרעיון לגבי הפרגולה היה לקשר את כל הפרויקטים עם הככר המתוכננת מול הצומת אין התחייבות לבנות את הפרגולה.

מר בן-פורת ציין שאפשר לקבוע תנאי לניפוק טופס 4 ביצוע הפרגולה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאים עליהם המליצה הועדה המקומית ובתנאי שתוגש בקשה להיתר לפרגולה (בחזית זרך חדרון) בהתאם לנספח הבינוי בתכנית 3845, תנאי לניפוק טופס 4 (אובלס) יהיה ביצוע הפרגולה כאמור לעיל.

8. יב 10882 - אלייד השקעות בע"מ - בנין חדש - גוש 187 חלקה 20,21 - רח' הסדנא - שכ' תלפיות (תיק בנ' 89/598)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מס' 13 מיום 2.10.89: לאשר את הבקשה בתנאים.

גב' פלאוט הסבירה שמדובר בבקשה להקמת בנין חדש תעשייתי בן 4 קומות מעל קומת מרתף בשכונת תלפיות פורסמה הקלה בקו בניה בחניון ומקלט תת-קרקעי ובגובה הבנין ישנן 2 תכניות שחלות במקום הועדה המקומית התייחסה רק לתכנית 1473 אך לא לתכנית 1718. צריך לבדוק אם הבקשה

מתאימה גם לתכנית 1718.

מר בן-אשר ציין כי ישנה בעיה של חוסר אנפורמציה, חשוב שיבדק מה הן הוראות התכנית 1718 לפני שמחליטים לתת היתר.

גב' פלאוט ציינה כי לא פורסמה הקלה לגבי הגובה למרות שקיימת חריגה בגובה.

מר בן-אשר ציין כי כן פורסמה הקלה לגבי הגובה.

גב' רונה ציינה כי זה איננו מפריע.

מר בן-אשר ציין כי אפשר לאשר את הבקשה כפוף לתנאי שהבקשה אכן תואמת להוראות תכנית מס' 1718.

הנחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לכך שהבקשה אכן תואמת להוראות תכנית מס' 1718.

9. יב - 10816 - מוהמד גמיל - בנין חדש - גוש 284 חלקה 43/3 - בית
- צפפא

(תיק בן/89/27) דיון מיום 27.6.89

הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 27.6.89 לדחות את הבקשה מאחר שאינה עומדת בהוראות התכנית המפוקדת מס' 2317.

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 15.5.89: לאשר את הבקשה בתנאים.

גב' פלאוט הסבירה שמדובר בבקשה לבנות בנין חדש בבית צפפא. הועדה המקומית פרסמה כמה הקלות ביום 27.6.89 החליטה הועדה לדחות את הבקשה מאחר שאינה עומדת בהוראות התכנית המופקדת מס' 2317. בנושא תכנית בינוי, ולכן לא אושרה את הבקשה. לאחר הדיון התברר שהועדה המקומית לא הביאה לועדה את תכנית הבינוי שחלה בשטח. בעת לצורך הדיון העבירו את תכנית הבינוי.

גב' רונה שאלה אם לא מדובר על שטח מעל 1,000 מ' כי אם השטח כן מעל 1,000 מ' לפי סעיף 78, וסעיף 25-2 לתכנית 2317: "באזורים שבהם חלה תכנית המתאר ובאזורים שבהם נקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק קודם הפקדתה של תכנית זו ניתן יהיה לאשר היתרי בניה בתנאי שהבניה תהיה בהתאם להוראות תכנית זו ובתנאי ששטחה של כל חלקה בה תותר בניה לא יעלה על כ-1,00 מ"ר".

מר סניסה ציין כי צריך לבדוק אם סעיף 78 חל בשטח, אם כן אי אפשר לאשר את הבקשה.

הנחלט: לדחות את המשך הדיון לבדיקה נוספת.

10. יב - 10724 - מרכז קהילתי הר נוף בנין חדש ושינויים - גוש 265
חלקה 492 - הר נוף

(תיק בן/88/85) המשך דיון מיום 24.1.89

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 24.1.89: מכיון שהועדה המחוזית לא נדרשה בזמנו לאשר את היתר הבניה המקורי למבנה אין היא דנה בבקשה ומחזירה אותה לועדה המקומית.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה 143 מיום 17.10.88 - לאשר את הבקשה בתנאים.

בשנת 1987 ניתן היתר להקמת בנין חדש יכלול בית כנסת, גני ילדים מעון יום ומקווה.

גב' פלאוס ציינה את מהלך הדיונים הקודמים כמתואר לעיל.

מר בן-אשר ציין כי ההליך היה פגום, אך כעת ממליץ לאשר את התכנית המקורית וגם את השינויים.

מר סויטה ציין כי הכל כבר בנוי הועדה המקומית לא פעלה כראוי אך אי אפשר להעניש את היזם. לדעתו אין ברירה אלא לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה המקורית להיתר ואת השינויים המבוקשים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. יב - 10844 - אגודת משך הנחל - בנין חדש חלקה 39 - שכ' רמות
(תיק בנ/443/89) - המשך דיון מיום 25.7.89

הועדה המחוזית החליטה מיום 25.7.89: לדחות את ההכרעה עד לקבלת פרטים נוספים לגבי הכוונה להמשיך הבניה במגרש על היזמים להתאים את הבינוי בעתיד לבנין המבוקש.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מס' 5 מיום 26.6.89: לאשר את התכנית עם תנאים.

גב' פלאוס הסבירה שמדובר בבקשה של אגודת משך הנחל להקמת בנין ציבורי חדש בשכונת רמות. בדיון הקודם החליטה הועדה לקבל פרטים נוספים לגבי הכוונה להמשיך הבניה במגרש, מכיון שהתכנית נראתה לוועדה מאוד צפופה לאחר הדיון היתה פניה ליזם והוא הביא לוועדה סקיצה, שמציינת שחלקו את השטח לשניים, אך לא פירט מה יהיה בחלק המגרש השני הטופוגרפיה מאוד קשה וחוות דעתה של לשכת התכנון היתה שיהיה יותר טוב לבנות בנין משותף. ראוי שתוגש תכנית שתראה פיתרון אחד לשני חלקי המגרש.

מר בן-אשר הסכים שבגלל המיקום עדיף שיבנה בנין אחד.

הוחלט:

1. הועדה אינה מאשרת את הבקשה במתוכנת שהוגשה.
2. הועדה תהא נכונה לדון בבקשה לבנין אחד למגרש בשלמותו. יכול אותו בנין להכיל מספר בתי כנסת אם העיריה מעוניינת בכך.

12. א. יב - 10626 - אגודת נחלת יעקב - תכנית שינויים לבית כנסת - שכ' רמות פולין (תיק בנ/247/88)

ב. יב - 10626 - צעירי אגודת ישראל - בנין חדש בית כנסת - רמות פולין (תיק בנ/247/88)
(שתי הבקשות נדונו ביחד - המשך דיון מיום 11.7.89)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מס' 4 מיום 14.6.89: לאשר את התכנית בתנאים.

גב' פלאוט ציינה את מהלך הדיון הקודם.

הועדה המחוזית החליטה מיום 11.7.89: לדחות בשלב זה את ההכרעה לגבי שתי הבקשות להיתר בניה, עד לאחר שיציגו תכנית שתראה שילוב של שניהם, ובתנאי שיש בדיקה מבחינה ארכיטקטית.

כעת מוצגת בפני הועדה התכנית.

הוחלט: כאשר את הבקשה כפי שהוצגה בפני הועדה, ובהתאם לתנאים שהועדה המקומית המליצה עליהם.

13. יב - 8999 - עיריית ירושלים - מעון יום גוש 255 מגרש 545 - שכ' הר-נוף (תיק בנ/83/845)
דיון חוזר מיום 25.7.89

הועדה המחוזית החליטה משיבתה מיום 25.7.89: לא לאשר את הבקשה, הועדה תהיה מוכנה לדון בהפקדת תכנית שינוי שתכלול תקנון בלבד שתאפשר תוספת מעון יום למגרש.

הועדה המקומית המליצה משיבתה 4 מיום 14.6.89: כאשר את התכנית בתנאים.

מר בן-אשר ציין את נהלי הדיון הקודם. לאחר הדיון התברר שלא מדובר על מעון יום חדש שכדור בהפקדת תכנית שינוי, אלא בתוספת של כיתה למעון יום קיים.

הוחלט: הועדה מקבלת את ההסבר שאין כאן תוספת מעון יום אלא כיתה בלבד ומאשרת את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. יב - 7256 - הכרן לירושלים - בנין חדש - מרכז לקשיש - גוש 143 חלקה 94 רח' אליעזר הגדול (תיק בנ/89/521)

הועדה המקומית המליצה מיום 25.9.89: לאשר את הבקשה בתנאים.

הועדה המחוזית אישרה ב-25.7.89 חפירה במקום.

גב' מורנו ציינה כי מדובר בבקשה להקמת בנין חדש אשר ישמש כמרכז לקשיש ברח' אליעזר הגדול. מבקשים לבנות שלב ראשון של תכנית 1784 ג'.

גב' פלאוט ציינה כי איננה מבינה מדוע הבקשה הגיעה לדיון בפני הועדה. המגרש מחולק ל-4 הבקשה ומרכז הקשיש מתאימה למסמך הבנוי, והתכנית מאשרת לבנות בשלבים. אין בעיה לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שלא ינופק טופס 4 (איכלוס) אלא לאחר השלמת כל עבודות הפיתוח בהתאם להוראות התכנית המאושרת.

15. יב - 5816 - מוסדות מענה שמחה - תוספת כיתות לימוד - גוש 234 חלקה 91 - כרית מטרסדורף (תיק בנ/72/516)
דיון חוזר מ-25.7.89

מר בן-אשר ציין כי ב-25.7.89 החליטה הועדה "לא לאשר את הבקשה כפי שהוצגה. הועדה מורה ליזמים לבדוק את האפשרות לבנות תוספת בשטח הצפוני של המגרש". ההחלטה היתה מבוססת על חוות דעתו של מר קאסוטו מהתרשמותו מביקור במקום. אך כעת מר קאסוטו ציין כי אפשר לאשר את הבקשה מכיון שאין אפשרות אחרת.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. יב - 10749 - עיריית ירושלים - עבודות עפר - כביש הרכבת - נחל
רפאים

תיק בנ/88/1000 דיון חוזר מיום 3.9.89

החלטת הועדה המקומית מיום 26.12.88:

א. להמליץ בפני הועדה המחוזית על ביצוע עבודות עפר בקטע כביש הרכבת.

ב. ביצוע עבודות העפר יהיה בהתאם לתוואי שנקבע בתכנית מס' 3419 א'.

החלטת הועדה המחוזית מיום 24.1.89: הדיון נדחה עד לאחר שתתכנית הרלוונטית תאושר.

החלטת הועדה המחוזית מיום 7.3.89: הבקשה ירדה מסדר היום

התכנית עדיין לא נחתמה על ידי שר הפנים.

החלטת הועדה המחוזית מיום 3.9.89: לא לאשר את הבקשה מאחר ותכנית מס' 3419 א' לא נחתמה עדיין ע"י שר הפנים ולהחזיר את הבקשה לועדה המקומית.

מר בן-אשר ציין את מהלך הדיונים הקודמים. כעת תכנית מס' 3419 אושרה כבר ע"י שר הפנים, לכן אפשר לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאור העובדה שתכנית מס' 3419 א' אושרה בינתיים ע"י שר הפנים, הועדה מאשרת את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. יב - 10269 - יצרני תכשיטים בע"מ תוספת בניה - גוש 128 חלקה 3

רח' דרך חברון - שכונת תלפיות

דו"ח הועדה המקומית מס' 4 מיום 14.6.89 (תיק בנ/86/254) המשך
דיון מ-26.9.89

הוחלט: בהמשך להחלטתה מיום 26.9.89 מאשרת הועדה את הבקשה בתנאי, שתוגש בקשה להיתר לפרגולה בהתאם לנספח הבינוי בתכנית 3845. לא ינופק טופס 4 (איכלוס) כל עוד לא בוצעה הפרגולה בפועל.

ב. שימושים חורגים לעסקים

18. 1/7965 - אגוד אלונה - מכירת חומרי בנין צבעים כלי עבודה - גוש
26 חלקה 38 - רח' עזה.

19. 1/9310 - יהודית גולדנברג - חנות למכירת נעלים - גוש 35 חלקה 48
רח' יפו 35

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

הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. 1/4820 - בר יצחק יוסף - נגריה - גוש 86 חלקה 180 -
שב בית ישראל - רח' ז'בנפלד

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

הועדה המקומית המליצה לאשרת לתקופה של 5 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

21. 1/4224 - כהן דוד - מפעל ליצור מזון - רח' נאגרה - דינו חוזר

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים. (ומובא לדיון חוזר).

הועדה המחוזית החליטה בשיבתה מיום 3.9.89:

להחזיר את התיק לוועדה המקומית מכיון שיש צורך לפרסם לפי סעיף 151 לפי המלצה של היחידה לאיכות הסביבה של העירייה.

הוחלט: לא לאשר את השימוש החורג מכיוון שתכנית מס' 1726 שחלה על השטח מייעדת את האזור למגורים. היא גם קבעה תקופה חריגה לשימושים חורגים לעסקים שהיו קיימים לפני אישור התכנית. עסק זה לא נופל בהגדרה זו.

אשרת תכנית
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה ירושלים

יו"ר מחשבות ועמית
15 באוקטובר 1989

Handwritten signature and initials in the top left corner.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדה המשנה המחוזית לערים משיבתה
מס' 24 שהתקיימה ביום 1.12.77 בבס"ל סבת תש"ל 26.12.97
י"ד א. סניסה - הממונה על מחוז י-ם

השתתפו:

- ד. טאסוטו - מ"מ נציג איגוד האדריכלים
- ס. רוזנקוביץ - נציג ציבורי

נכחו:

- 1. בדניס - מנהל אגף תכנון - בעיריית י-ם
- 2. דרעי - נציג ציבורי
- 3. הנציג - יועץ סביבתי
- 4. זכנופסלד - נציג ציבורי
- 5. סניסה - מייצגת ועדה המשנה המחוזית
- 6. צדמתי - לשכה התכנון המחוזית
- 7. סלמנט - לשכה התכנון המחוזית
- 8. פירל - לשכה התכנון המחוזית

מרחב תכנון מקומי ירושלים

1. יב - 10814 - ערר דיירי הבנין על ידי אברהם מונל על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 6.2.89 בגין בקשתם לבנות מרפסות - גוש 161 חלקה 27 - רח' סמדר שכ' יפה נוף (תיק בנ/89/62) הצדדים הוזמנו כחוק

ב-12.9.89 הורד מסדר יום לפי בקשת המערער/מבקש

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.2.89

א. לדחות את הבקשה לצרוף המרפסות למגורים המהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה.
ב. לדחות את הבקשה להוספת מרפסות המהווה פגיעה ארכיטקטונית בחזית הבנין.

גב' פלאוס הסבירה שמדובר בבקשה לבנות 6 מרפסות ל-6 דירות קיימות בבנין בו 3 קומות ולצרף את השטח לשטח הדירה.
אחוזי הבניה המותרים הם 75%, קיימים 88-62% ומבקשים להוסיף 3.85% הוינו סך הכל 92.47%, 17.47% מעל המותר. הועדה המקומית דחתה את הבקשה.

בפני הועדה הופיעה גב' סימונה מזרחי המייצגת את מר מונל - מערער/מבקש. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ג. ברנדס.

גב' מזרחי טענה שהועדה המקומית טעתה בחישובי הבניה והוסיפה שטח בחישוב שאינו שייך לבנין. לכן, לדבריה ישנם רק 75.34% וניתן להוסיף 3.85%.

מר ברנדס הסביר שמדובר בבקשת לבנות מרפסות של חדרי מגורים ושירותים שמהווה סטיה למדיניות של הועדה המקומית לא לאשר בקשות למרפסות בחדרי שינה. בנוסף, לדבריו, המבקשים כבר מתחילים באחוזי בניה חורגים ממה שמותר להם.

גב' מזרחי ציינה שקדעתה אין חריגה באחוזי הבניה, וכדאי לאשר את המרפסות.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות ציין מר קאסוטו כי ישנה חריגה באחוזי הבנין.

מר סניסק ציין שהועדה סומכת על חישובי האחוזים של הועדה המקומית וע"כ הוא ממליץ לאמץ החלטתה.

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

2. יב - 10875 - ערר משפ' הירש כהן על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 29.5.89 בגין בקשתה להבליט מרפסות גוש 103 חלקה 56,57 - רח' פישל שכ' הבוכרים (תיק בנ/89/291) הצדדים הוזמנו כחוק

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.5.89

א. לדחות את הבקשה בהיותה סטיה ניכרת בקווי הבניה וניגדת את התב"ש 3146 האוסרת על הבליט מרפסות זיזיות.

ב. הועדה הממליצה על הכנת תכנית בנין ערים להפקדה שתוכן ע"י המבקש המאפשרת הבליט מרפסות זיזיות בחלקה הנדונה.

גב' פלאוט הסבירה שמדובר בבקשה להבלטת 2 מרפסות בקומות א' ו-ב' בחזית הצפון מערבית של בנין קיים ברח' פישל בשכונת הבוכרים. הבקשה סותרת את הוראות התכנון של תכנית 3146 החלה בשטח.

מר קאסוטו ציין שהוא תכנן את הבנין המקורי, ולכן אינו רוצה להיות נוכח בדיון ועזב את אולם הישיבות.

בפני הועדה הופיעו גב' הירש ומר יהודה כהן - שורץ המערערים בשם המשיבה. הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ג. ברנדס.

מר שורץ ציין כי הועדה המקומית דחתה את הבקשות להבלטת מרפסות מכיון שהתכנית שחלה על השטח אינה מאשרת מרפסות זיזיות. אך התכנית הזאת מתייחסת לכל הבנינים באזור, והעיריה כן אשרה בניה של מרפסות זיזיות לכל הבנינים הסמוכים באזור. ישנם שכנים אחרים באותו בנין שכבר קיבלו אישורים לבנות מרפסות זיזיות.

מר ברנדס ציין שבתכנית שהמבקשים הגישו אין מצוינות מרפסות זיזיות, ואם הם כן קיימות הם היו צריכות להופיע בתכנית. הועדה המקומית אינה יכולה לאשר את הבקשה הנוגדת בפרוש את הוראות תב"ע 2146 האוסרת הבלטת מרפסות זיזיות. לכן, הועדה המליצה על הכנת תכנית בנין ערים להפקדה שתוכן ע"י המבקש ושתאפשר הבלטת מרפסות זיזיות בחלקה הנדונה.

מר זוננפלד שאל הסיבה לצורך בבניית המרפסות.

מר שורץ ציין כי רחוב פישל המקביל לרח' יחזקאל הוא רחוב ראשי וקיימת סכנה לילדים המשחקים בחצר. ולכן, הם צריכים את המרפסות. לדבריו, אין זה הגיוני שהם יצטרכו להשקיע אלפי דולרים להכין ת.ב.ע.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות ציין מר סויסה כי כתוב בהוראות תכנית 3146 בסעיף 10 ב' שבאזור מגורים 3 מיוחד.

"קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, תתכן גמישות בקוי הבנין האחוריים והצדדים, בתנאי שלא יחרגו מהוראות תכנית המתאר, ותוך הדגשת שמירת החצר הפנימית. במסגרת קוי בנין אלו ניתן לבנות מרפסות סוכה אולם לא תותרנה כל מרפסות זיזיות. קוי הבנין בחזיתות לאורך הרחובות יהיו מחייבים. רק במגרש מס' 61 א' תותרנה מרפסות סוכה זיזיות.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר בדיקה משפטית.

יב - 10896 - ערר בית הדין הארצי לעבודה ויהושע ויזל על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 18.9.89 לדחות התנגדותם לבקשת שמעון חייט להריסת ובנית בנין חדש - גוש 88 חלקה 6 - רח' שמואל הנביא - שכ' שמואל הנביא (תיק בנ/87/877) הצדדים הוזמנו כחוק.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.9.89:

א. לדחות את ההתנגדויות שהתייחסו לבניה בקיר משותף שהוא בהתאם להוראות תב"ע החלה.

ב. לאשר את הבקשה להקמת הבנין המוצא ובתנאים.

גב' פלאוט הסבירה שמדובר בבקשת להרוס בנין ולבנות בנין חדש ברח' שבטי ישראל פינת שמואל הנביא. לפי תכניות 2956 ו-2967 רב שטח החלקה מיועד לדרך ציבורית והיתרה לאזור מסחרי. הועדה המקומית פרסמה תקלה באחוזי

הבניה בשעור 1.9% מעל 150% המותרים, בניה בקיר משותף והקלה בקן בניה דרומי בשעור של 0.25 מ'.

בפני הועדה הופיעו מר יהושע ויזל ומר יהודה שוורצמן המייצג אותו, כמו כן הופיעה עו"ד נורית אלמשטיין, ב"כ בית הדין הארצי לעבודה ועו"ד חס אורגיל, מזכיר הראשי של בית המשפט. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ג. ברנדס. כמו כן, הופיע מר שמעון חייט - היזם, מר יובל תאודור - האדריכל וב"כ המבקש עו"ד עודד פלדמן.

מר שוורצמן ציין שמר ויזל גר בחזית האחורית של המגרש, על יד יציאת החרוס המתוכננת. הבניין המבוקש יבנה בקיר משותף של מרשיו, הוא אינו מבין איך העיריה אשרה לו לבנות בקוי הבנין האלה, כאשר לפי קווי הבניה היה צריך להתרחק מהבנין שלו 5 מטר. מר חייט היה בעל הדירה ומכר אותה למר ויזל עם זכויות הבניה על הגג וזכויות לפתוח חלונות לכיוון החלקה שלו. הבנין המוצע יחסום את החלונות המזרחיים, ויגרום לו נזק מבחינת אור, כיווני אור ונוף. לפי תב"ע 2835 לא נשאר כמעט שום מקום בחלקה לבניה היות ורובה מיועדת לדרך ציבורית כעת לא יכולים לקחת תכנית אחרת, תב"ע 2969 ולאפשר לו לחזור למצב הקודם. הבנין המוצע נמצא בקו 0 בצומת אליה מתחבר כביש מס' 1, ועפ"י הבקשה הוא רוצה חזית מסחרית בסמוך לצומת, דבר שיהווה מפגע תחבורתי.

לפני 4 שנים ביקש מרשיו לבנות תוספת על הגג. אך אז מר ברנדס אמר שמתוכנן לאחד את 2 הבנינים ולכן לא ניתן לבנות, אפילו שישנו זכויות בניה. עכשיו רוצים להפוך את הקטרה על פיה. כנראה שעיריית ירושלים אישרה לו לבנות כל-כך קרוב כדי לפצות אותו על הפקעת השטח ממנו. אך לא יתכן שינתן לו לבנות על חשבון המתנגדים.

גב' אינשטיין ציינה שבית הדין שוכן ליד הבנין המוצע. בית דין כמוסד ציבורי צריך שקט ואווירה מסוימת כדי לתפקד כראוי. עפ"י התכנית תפנה חזית הבנין אל אולם המשפט וזה מהווה מטרד במיוחד לאור הקרבה היתרה שבין שני הבנינים. כעת הבנין יושב על קו "0", והבקשה המוצעת מרחיקה מהם את הבנין רק 2.50 מטר. לדעתה, לא יעלה על הדעת לאפשר לבנות חנויות ועסקים אחרים, כאשר אין מקומות חניה, המרחק המצומצם בין הבנינים יגרום רעש וליכלוך שאינם מסתדרים עם תפקוד של בית הדין. היא בקשה שהועדה תצא לסיוע בשטח.

מר ברנדס הסביר שהיה פרסום של 3 דברים: בדבר בניה בקיר משותף, הקלה באחוזי הבניה, והקלה בקו הבניה הדרומי. לדבריו, כל יתר הדברים ניתן לאשר בלי פרסום לא צריכה הוועדה להתייחס לטענות שהושמעו שכן הן לא התייחסו לפרסום. לגבי בית הדין הארצי לעבודה הבנין המבוקש מרוחק ממנו ב-2.50 מ'. לדעתו, בית הדין הארצי לעבודה לא היה צריך להיות מוקם במקום הזה אם זה לא נוח לו. הבקשה נמצאת בדיונים כבר 5-6 שנים. בשלבים מסוימים חשבו לפתור את הבעיה בהרחבת הדרך אבל זה לא ניתן. לכן, אפשרו למבקש לבנות. בנית בקיר משותף היא בהתאם להוראות התב"ע החלה.

עו"ד פלדמן ציין שאיש אינו מתנגד לענין 3-ההקלות. לגבי התנגדות של מוסד הציבור, לדעתו אין להם כל סיבה להתנגד. היות והיותם מוסד ציבורי אינו מקנה להם זכות לומר כי אין לחולת זכות לבנות. לדבריו, הם כבר הסכימו להתרחק 2.50 מ"ר. אם זה לא נוח להם, שימצאו מקום אחר בעיר. הוא הציג תמונות בפני הועדה וציין שהבנין לא יגרום להם נזק ושהמרחק בין החדרים מעל 6 מ"ר.

עו"ד אינשטיין ציינה שזה רק נכון לגבי הקומה השניה.

עו"ד פלדמן ציין שלא היה מקום לשמוע את ההתנגדות של בית הדין הארצי. לגבי המתנגד השני, הוא הציג תמונה של בנינו. לדבריו, מאז המלחמה ב-1973

(פרוטוקול מחוזית 26.12.1989)

היה הבניין בנוי בקו "ס". הוא ציין שבבנין של המתנגד מר ויזל, יש חלונות בכל חדר, לדבריו, הוא בנה בניה לא חוקית על המרפסת. יש למר ויזל פתחים של אור ואויר, הוא ביקש מהועדה לדחות את ההתנגדויות.

מר שוורצמן ציין שהחלונות היו קיימים כל הזמן, אולי היתה תקופה שסגרו אותם, אך כשמר חיים מכר למרשיו את הבית הוא כלל חלונות פתוחים.

לאחר יציאת הצדדים ציין מר פניסה שלדעתו ישנה בעיה בבניה בקיר משותף לגבי אותו חלק בבכשה שאינו קיר משותף האם הוא בהגדרה של מסיה ניכרת כקווי בניה? לדעתו כן, אבל הדבר דורש בדיקה.

מר באסטמן ציין כי גם צריך לבדוק אם היו חלונות בדירה של המתנגד מלכתחילה, לדעתו, אי אפשר כאשר חלונות בבית בעל קיר משותף.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר בדיקה וקבלת חוות דעת בנושאים הבאים:
א. בניה בקיר משותף מן הליבט המשפטי.
ב. הבניה ביחס לכביש המתוכנן והחניה ע"י מר נקמן.

יב - 10874 - ערך דיומנו ראובן ואחרים על החלטת ועדת המשנה המקומית בשיבתה מיום 31.7.89 בגין בקשתם להרחבת מרפסות - חלקה 306 - דה' מרפסות - שכ' גילה ומיס 88/992/ג
הצדדים הוזמנו למס'.
4.

הועדה המקומית החליטה בשיבתה מיום 31.7.89:

א. לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת המהווה פגס ארכיטקטוני.
ב. הועדה תהיה גבוהה לדון בתכנית להרחבת המרפסות עפ"י דרישות צוות התכנון.

ג. פלאנף הסבירה שבמאי' ניתן היתר להבטת 10 מרפסות עבור 10 דיירים ברח' מרגלית בשכונת גילה, מדובר בעת בתכנית שינויים המראה הגדלת רוחב המרפסות מ-1.50 מ' ל-2.00 מ'.

המערערים/ המבקשים לא הופיעו לפני הועדה, למרות שהוזמנו. בשם המשובה, ועדת המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר ג. ברנדס.

ג. פלאנף הקריאה מכתב הערר.

"ועדת המשנה לתכנון ולבניה החליטה בתאריך 31.7.89 לדחות את הבקשה להרחבת המרפסות במתכונת המוצעת, מאחר ולדעתם מהווה פגס ארכיטקטוני.

לאור המפורט בדלחלן, אנו מבקשים שצוות התכנון ידון בבקשתנו מחדש.
א. חיות דנתו על אנשי המקצוע שראו את התוכנית היא שאין בהם פגס מבחינת הארכיטקטורה.

ב. בשיחות שניהלנו עם מנהלת גילה בנדון, אישרו שאנו יכולים להרחיב את המרפסות ל-2 מסר רוחב.

והודיעו שהחברה הנ"ל מתאמת עם העירייה.

ג. בשיחה שהיתה לנו לאחרונה עם מר לזמי ממ' תכנון ולבניה בנדון, נאמר לנו שאכן אמורים לחלוק בזמן הקרוב ביותר לאחר הרחבת מרפסות בגילה מעל 1.5 מסר.

לאור הנ"ל נבקשם לדון מחדש באותה חייבי בבקשתנו.

מר ברנדס ציין שועדה מילר אחת למאר את הערר, ותיהא "הוצפה". הגישו בקשה פעם אחת שהועדה אשרה, ולאחר מכן בקשה נוספת להגדלה הרוחב.

מר קאסוטו ציין כי אין ספק שהבקשה מהווה פגם ארכיטקטוני.

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

יב - 10894 - ערר משפטי אדלר על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 25.9.89 בגין בקשתו לסגירת מרפסת - גוש 590 חלקה 29 - רח' צונדק - שכ' ברמות (ת"מ 89/601/21)
העדרים הוצגו בחוק.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.9.89:
לדחות את הבקשה מאחר ומבוקש להוסיף שטח בנוי ואין כל בסיס חוקי.

גב' פלאוט: הסבירה שמדובר בבקשה ברח' צונדק ברמות להפיכת מרפסת גג במפלס קומה א' של דירה מיומנת בחדר.

בפני הועדה הופיעו מר וגב' אדלר מערענים/מבקשים.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר ג. ברנדס.

מר אדלר: הגיש לחדרי הועדה מסמכים, וציין שהוא אינו מבקש להוסיף מרפסת, אלא לסגור מרפסת שכבר הייתה, לדבריו, ישנם כמה אנשים שליכלו אישוריהם לזאתה בקשה. במכתב הערעור שלו, ציין את השמות ומספרי חיק בעירייה. במקשתו לא תפירוט לאיש ממי והמליצתה נמצאת באגף האחורי של הבניין. לא הגיש התנגדות לועדה המקומית, כמה אנשים קיבלו אישורים ועדיין לא בנו אך זה לא יתכן שהם יוכלו לבנות, ולפיכך לא ילדעמו זה מוגזם שבניה בדרך החוקית לעריכת התאחדות עם כל הבניינים האלה.

מר ברנדס: ציין שבדרך החוקית לא ניתן לאשר דברים שאין דרך לאשר אותם. הועדה המקומית דחתה את הבקשה מאחר ומבוקש להוסיף שטח בנוי ואין כל בסיס חוקי לכך. מפני שכבר ניצלו את אחוזי הבניה, שנקבעו בתכנית המפורטת למקום, לכן אינו ביטוי לבקשות להשתמש בעוד אחוזי בניה, ולא הייתה בעיה ארכיטקטונית.

מר אדלר: ציין כי אינו מבין איך הועדה המקומית אשרה בקשה דומה בבנין 126, לדעתו, אין זה הגיון לאשר לבמה ולאחרים לא.

לאחר צאת העדרים מאולם הישיבות ציין מר סניטס כי אפילו אם הועדה המקומית אשרה בעבר במקשות דומות לא צריך לאשר בקשה כזאת.

מר קאסוטו: שאם אם הועדה המקומית חושבה את אחוזי הבניה.

מר סניטס: ציין שאין לועדה המקומית חושב אחוזי הבניה.

מר דרעני: ציין כי זה לא יתכן שהועדה המקומית תתן היתרים רק לבמה ולאחרים לא, לדעתו, אם הועדה המקומית כי אשרה לאחרים היא גם צריכה לאשר למבקש הזה.

הופלמו: א. לדחות את הערר, ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.

ב. הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית לבדוק אם אכן אושרו היתרים דומים במקום, ואם כן על הועדה המקומית להכין תכנית בבנין עדים כי לא להוסיף בניה בממסר הנדון.

6. יב - 10899 - ערר עדנה נילסון בשם הדיירים על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 11.9.89 בגין בקשתם למרפסות מגרש 36 - שכ' רמות אלון רח' צבי הרץ (תיק בנ/89/530)
הצדדים הוזמנו כחוק.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 11.9.89:
לדחות את הבקשה, מפני שהשלב של התנגדות השכנים והתייגות אגף התכנון העיר מראה כי לפחות 7 מן המרפסות המוצעות הן בעייתיות ויגרמו להרעת תנאים לדירות אחרות.

גב' פלאוט הסבירה שבשכונת רמות מבוקש היתר להבלטת 9 מרפסות זיזיות בהזיתות שונות של בנין קיים בן 4 קומות.

בפני הועדה הופיעו גב' נילסון ואדריכל נידלמן המערער/המבקש. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר ג. ברנדס.

גב' נילסון הציגה תמונות בפני הועדה היא ציינה שלפני שהגישו בקשה להיתר הם פנו לאגף התכנון בעירייה ודיברו עם גב' מוריאל וביחד ניסו למצוא מקום מתאים לבנות מרפסות. על סמך הישיבות האלה, הדיירים ציפו לתוצאות. ישנם 3 בנינים שבהם ישנם 55 דיירים. מדובר בעבודה של שלושה חודשים לקבל את כל החתימות. לדבריה, מתוך 3 דיירים שלא חתמו, 4 נמצאים בחוץ, ואין זה ברור אם הם מתנגדים. לדעתה, אין סיבה להתנגד מפני שהמרפסות לא יפגעו באיש. אין זה יתכן שכבנון כל כך גדול לא יכולים לבנות בגלל דיור אחד.

מר סויסה שאל את המבקשת למה היא צריכה מרפסת.

גב' נילסון השיבה שאין שום מרפסות בקומות 3 ו-4 ישנן מרפסות רק בקומות 1 ו-2. לדבריה, כבר ניתנו בעבר אישורים לבנות על פי סוג בקשה.

מר ברנדס ציין שהיה בלבול במספר המתנגדים. לדבריו, מדברים על 3 מכתבים של התנגדות מתוך 55, המתנגדים גרים בדירות 11, 26 ו-30 וישנה בעיה במרפסות המוצעות בדירות 52, 47, 46, 18 שיפריעו לדירות הסמוכות. ישנה בעיה של קירבה בין המרפסות המבוקשות שעלולה לעורר התנגדות.

גב' נילסון ציינה שמלכתחילה היא הזמינה את ההשתפות של העירייה.

מר נידלמן ציין שהמחיצה פותרת את הבעיה לטובת כולם. לדעתו, ללא המחיצה עלולים להפריע זה לזה.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות ציין מר קאסוטו שמבקשים דברים ארכטקטוניים בלתי רצויים.

הוחלט: לדחות את הערר, וכא לאשר את הבקשה בהתאם. להמלצת הועדה המקומית ומנימוקה.

7. יב - 8437 - ערר יוסף ששון על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 29.5.89 בגין בקשת משפחת קסטל לשינויים בקומת המחסנים - גוש 153 חלקה 2 - רח' קרית משה רח' קרית משה (תיק בנ/79/187) הצדדים הוזמנו בחוק.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.5.89:

א. לדחות את ההתנגדות אשר אינה רלוונטית לנושא הפרסום שהתייחס להקלה בשטח המחסנים בקומת המרתף, אין הועדה נכנסת בשיקוליה לסכסוכי שכנים ולנושאים כנויינים הנובעים מאופן חלוקתה של קומת המחסנים בין בעלי הנכס.

ב. לאשר את הבקשה לבנות 8 המחסנים כמוצע בתנאי שכל מחסן יוצמד לדירה ותרום הערת הזהרה המתאימה בספרי האחוזה.

ג. עו"ד מרדכי סגל הופיע והודיע לוועדה שהמערער יוסף ששון נפטר לפני 10 ימים מאחר שהמבקשים לא הופיעו לפני 12:15, הוחלט להוריד את התיק מסדר היום.

ט' אדר תש"ן
6 במרץ 1990

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות משיבתה מס' 24
שהתקיימה ביום ה' כז' בתשרי תש"ן 26.10.89
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו: ד. ברגמן - (מ"מ) נציג ציבור
מ. ויזל - נציג ציבור
מ. נקמן - נציג שר התחבורה.

נכחו: ד. ויסקינד - מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
ג. יניב - יועץ סביבתי
א. מורנו - לשכת התכנון המחוזית
ס. סידמן - " " "
י. פלאוט - " " "
נ. פלט - מזכירת הועדה המחוזית
י. צדמתי - לשכת התכנון המחוזית
מ. שורץ - לשכת התכנון המחוזית

נעדר: א. בן-אשר - מתכנן המחוז

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. תכניות לאישור מתן תוקף

1. תכנית מס' 3530 - בינוי, אחד וחלוקה מחדש וקביעת אזור מגורים 5 מיוחד - בית חנינה - ביטול תכנית הועדה בדבר ביטול התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3596 מיום 27.11.88.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מטעם ג' ליל משחואר.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.7.89

- א. לא להענות לבקשתה של הועדה המחוזית לדון בתכנית עפ"י סעיף 134 לחוק בדבר קיום התייעצות עם הועדה המקומית בביטול התכנית.
- ב. לדחות את התנגדותו של עו"ד תוסיה כהן מאחר וקבלת ההתנגדות עלולה ליצור מכשלה תכנונית באיזור הערבי בצפון העיר ולעכב פתוח האיזור ולפיכך לתת תוקף לתכנית ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית. ההחלטה התקבלה בהסתייגות גב' ש. קמינקר.

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר סויסה הזכיר כי מדובר בתכנית שב-16.4.85 החליטה ועדת המשנה המקומית להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית. ב-28.4.85 חזרה על כך הועדה המקומית. ב-6.8.85 החליטה הועדה המחוזית להפקיד את התכנית המשנה את יעוד השטח מאזור מגורים חקלאי על פי תכנית R.J.5 לאזור מגורים. ב-28.1.86 קבלה התכנית תוקף ללא התנגדויות. בינתיים התקבל פסק דינו של מר ד. לוי - מי שהיה הממונה על המחוז ונקבע בו - בין היתר כי הליכי אישור התכנית היו פגומים הגב' דורית בייניש פנתה לוועדה והפנתה תשומת ליבה לפסק הדין והמליצה לדון מחדש. הסיבה העיקרית לכך היתה אי הכללת דרך הגישה למתחם בתכנית בניגוד להחלטת הועדה המחוזית. ב-16.8.88 החליטה הועדה המחוזית להפקיד הודעה בדבר ביטול התכנית. בעקבות זאת עתר עו"ד תוסיה כהן לבג"ץ - נגד הועדה המחוזית ונגדו אישית בטענה שלא היתה התייעצות עם הועדה המקומית בטרם הוחלט לבטל את התכנית. לכן הוחלט מאוחר יותר להעביר את התכנית לוועדה המקומית שתיתן דעתה על ביטול התכנית. בוועדה המקומית הוחלט לדחות את התנגדותו של עו"ד תוסיה כהן ולהמליץ לוועדה המחוזית לבטל את התכנית.

גב' ויסקינד טענה שבקשת הועדה המחוזית שהועדה המקומית תדון בתכנית לפי סעיף 134 לחוק התקבלה בתוך תקופת ההפקדה וזה יצר אבסורד, כי היה צורך לדון בזה ובו זמנית גם בהתנגדות. לכן הוחלט לא להענות לבקשה לדון בתכנית לפי סעיף 134 לחוק ולהתייחס רק להתנגדות.

בפני הועדה הופיע מר משחואר - המתנגד וב"כ עו"ד תוסיה כהן והמהנדס מר חנניה.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע גב' ד. ויסקינד.

עו"ד ת. כהן ביקש לדעת בעצם על מה הדיון וטען שבדי שהועדה תדון בתכנית לפי סעיף 134 לחוק צריכה להיות תכנית מפורטת קיימת שהועדה רוצה לתקנה, לשנותה או לבטלה. אם תכנית כזו לא קיימת אזי אין מקום

לדון לפי סעיף 134 אלא לדון בתכנית חדשה. הועדה המקומית לא נענתה לבקשת הועדה המחוזית ולכן ברצונו להבין אם מדובר עתה בביטול תכנית 3530 או תכנית חדשה הדנה בתכנון כללי של בית חנינא, אם תכנית 3530 קיימת והועדה מחליטה לבטלה יש לו זכות לקבל פיצויים ואם לא היתה תכנית מאושרת - ברת תוקף אזי אין מקום לדיון לפי סעיף 134 לחוק. לדעתו הליקויים שעליהם הצביעה פרקליטות המדינה אינם יורדים לגופו של ענין. לטענתה - מר לוי הטעה את שר הפנים כשאמר שהפטריאכיה מסכימה לתכנית וכן בנושא הכביש והחפירה. אין לטענות אלו כל משמעות תכנונית. אם הפרטריאכיה המליצה על התכנית או לא, זו בעיה של מדיניות ולא של תכנון. הוא עצמו שלח למר כחילה את האישור מהפרטריאכיה שבדרך על התכנית.

כביש הגישה כבר סוכל ויש צילומי אויר המוכחים זאת. למר כחילה הוא הגיש פרוטוקול שהוכן בעיריה לאחר אישור התכנית.

לטענתו התכנית אושרה כדיון וכל שינוי הוא תכנון מחדש ולא ביטול כשטען טענה זו בפני הבג"ץ נאמר לו שהגיש את עתירתו מקודם מדי וכי עליו להתנגד לתכנית רק לאחר מיצוי ההליכים הקבועים בחוק.

ההשקעה הכספית בשטח היתה עצומה והכל בעידוד מפורש של העיריה בועדה המקומית הצהיר מר כחילה במפורש שהוא מאשר שהעיריה עודדה את היוזמים להשקיע כדי שהתכנית תאושר, וזאת מכיון שהעיריה רצתה להסדיר את תכנית מס' 3000 שזו היתה חלק ממנה, גם ראש העיר - מר טדי קולק - הצהיר בבית המשפט שהעיריה מעונינת בתכנית.

מבחינה תכנונית לא חל כל שינוי מאז ועד היום, השטח פתוח, הושקעו כספים רבים, קנו קרקעות וסללו כבישים וכד'. מנקודות מבט עניינית - האנשים זכאים לקבל את המשך הטיפול, מנקודת מבט משפטית - יש "פלוונטר" קטן.

הועדה המקומית, שניתן לה מעמד לפי סעיף 134 - הביעה את דעתה נגד ההליך הזה ובנתה את החלטתה על בסיס אחר שלא מקובל עליו. הופעתו בפניה לא התייחסה לכל שטח תכנית 3000 אלא רק לגבי תכנית 3530 המאושרת.

גב' וויסקינד הסבירה שהועדה המחוזית החליטה להפקיד הודעה על ביטול תכנית 3530, ההודעה פורסמה ובעקבות החלטת הבג"ץ הוחלט לקבל חוות דעת העיריה לפי סעיף 134 לחוק. לאור סמיכות המועדים לדיון לפי סעיף 134 לחוק והדיון בהתנגדויות החליטה הועדה המקומית שלא לדון בבקשה לפי סעיף 134 לחוק אלא רק בהתנגדויות. אין זה אומר שהועדה המקומית החליטה להענות או לא להענות לבקשת הועדה המחוזית באשר להתנגדות עצמה - הועדה המקומית המליצה לדחותה לאור התכנון החדש לאזור צפון ירושלים. בזמנו, כשתכנית 3530 הופקדה היא תאמה את התכנון הכולל לצפון העיר אך עתה לאור ההתפתחויות האחרונות, שונה התכנון והתכנית הנדונה כבר אינה מתאימה. שטח התכנית נמצא מחוץ לשטח המיועד לתכנון בעתיד. לאור חוות הדעת המשפטית לפיה, אישור התכנית היה שלא כדיון, הוחלט לבטלה ובכך למנוע מבשלה אפשרית לתכנון החדש לאזור.

שו"ד ת. כהן הביע פליאתו מדברי גב' וויסקינד וטען שאין היא יכולה לבוא במקום הועדה המקומית ולשנות את החלטתה. בפרוטוקול הועדה המקומית כתוב שההמלצה היא לא להענות לבקשה הועדה המחוזית.

הוא חולק על הטענה שהתכנית אושרה שלא כדיון. בדברי גב' ביינש אין הברעה משפטית לפיה התכנית התקבלה שלא כדיון ואם התקבלה שלא כדיון אזי סעיף 134 לא פועל לגביה כי הוא קיים רק לגבי תכניות קיימות. העובדה שהופקדה הודעה לביטול תכנית 3530 מוכיחה שהיא קיימת.

גב' וויסקינד ציינה שהועדה המקומית דחתה את התנגדותו - אך הוא הרי לא

התנגד לתכנית אלא דווקא בא לתמוך בה.
או אפשר במסגרת תכנון כללי לאמר שהתכנית שלו מפריעה לתכנון ולכן יש לדחותה. לדבריו - לא היתה כל ססיה מהתכנית. בתכנית נקבע שיש לסלול דרך גישה למקום והם אכן סללו אותה על פי התכנית. לכן הוא ביקש מהועדה המחוזית לדחות את הערות נציגת הועדה המקומית.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר סניטס שהמתנגד העלה שמה שיעון משפטי שלא העלה קודם לכן והוא מציע לדחות את ההכרעה עד שהנושא יבדק מבחינה משפטית.

הוחלט: לדחות את ההכרעה לבדיקת הטענות שהועלו ע"י המתנגד בעת הדיון.

תכנית מס' 3583 - שינוי יעוד שטח וחלוקה חדשה - רח' אהלואב
המ"ג - רוממה

2.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3610 מיום 28.12.88.
בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.7.89.
לדחות חלק מההתנגדויות ולקבל את חלקן ולתת תוקף לתכנית מתוקנת כך שיעוד מגרשים מס' 7,6 (חלקות 105,21 וגוש 50235) יהיה איזור מגורים 2 עם חזית מסחרית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוט ציינה שמדובר בתכנית המשנה יעוד שטח מאזור תעשייה - כפי שנקבע בתכנית המתאר ובתכנית 2267 א' לאזור מגורים 2. התכנית כוללת גם הוראות חלוקה חדשה. התכנית מיעדת שטח לחניה, לבניין ציבורי, קובעת תריסר מבנים וגדרים קיימים קובעת שבילים להולכי רגל ומגדירה את אחוזי הבניה המותרים. לתכנית הוגשה התנגדות המתיחסת בעיקרה לחלקות מס' 6 ו-7 לפיה יש ליעד חלקות אלו לאזור מסחר ולמלאכה מיוחד ולא למגורים.

בפני הועדה הופיעו מר סימון דואק וב"כ ע"ד נעמי וייל - המתנגדים. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיעה גב' ד. ויסקינד.

ע"ד וייל ציינה שהיא מייצגת את אביו של מר סימון דואק וכי סיפקה באזור כבר בזמנו, במסגרת ההתנגדויות לתכנית 2267 א' שטרם נחתמה ע"י שר הפנים. חזות הדעת של העיריה היתה להוציא את התעשייה מהאזור ולהפכו לאזור למגורים. בשעתו הוא יצגה את "עיר דוד" שנמצאת בבניין של רשות שמורות הטבע שאותו יעדו למגורים ומענה שיעוד זה אינו סביר לחלוטין מביון שהצומח מאוד סואנת ועמרסה, בשטח עדיין קיימים מפעלים ומוסדות בעלי פעילות מסחרית והסביבה בינם לבין מגורים אינה רצויה. מעבר לכך בשינוי היעוד יש משום פגיעה בזכויות המוקנות של מרשיה. אז התבטלה התנגדותה ונקבע שהבנין יוועד לתעשייה כלה ולמסחר. היא מבקשת לקבל את ההנגדותה גם לתכנית זו מאותם שיקולים.

תכנית 2267 א' - תקועה, והשטח מתוכנן סלאים סלאים. חלקה מס' 87 יצאה משטחה ונשארה מיועדת לתעשייה ולמסחר. למינהל נתנו לתכנון את השטח והוא אכן מתכנן את החלקות שלו אך את כל הנטל מעביר לחלקות של מרשיה שם עוברות מערכות הביוב התשתיות וכד' ומסכלים על בעל הנכס לשלם זאת. זה לא בא בחשבון.

נספה בינוי א' תכנית בינוי שאינם מופקדים - זה דבר לא חוקי יש להפסיק תכנית מפורסמת להתנגדויות על הציבור.
בסביבת מגרשו של מרשה מיעדים מרשה לשימושים ציבוריים. מדובר במיסד

ציבורי רב תכליתי ולא ברור מה יהיה שם, בתכנית לא צוינו נפחי הבניה, אחוזי הבניה הגובה וכד' ולא ברור איזו הפרעות נוספות יהיו לדירים. לדעתה תכנית כזאת פסולה לחלוטין. במקרה דומה בחיפה קבע בית המשפט שיש להגיש התנגדויות לתכנית מתאר, לכן היא באה כבר עתה וטוענת כנגד הקביעה ליעד שטח לבנין ציבורי בלי לפרט מה יהיה שם. בנוסף לכך, בעורפה של חלקה מרשה מבוקש מגרש חניה למגן דוד אדום, התכנון בלתי הגיוני ולמי שיגור שם לא תהיה איכות חיים מינימלית. היא מסכימה עם הקביעה שיש להוציא את התעשייה מהשטח אך לא עם הקביעה ליעד את השטח למגורים. התכנית לא מאוזנת מבחינת העמסת התשתיות על החלקה. לדעתה יש לוודא על הבנת תכנית כללית לשטח לפיה תהיה שם פעילות מסחרית שתתחשב באופי התנועה ובנומסי התנועה.

מר דואק טען שגבולות התכנית אינם טבעיים אלא נקבעו ע"י בעלויות. למעשה מדובר בשטח בכניסה לעיר ובמחקר שערך בנושא יחד עם אדריכל רם ברמי הגיעו למסקנה אחרת בקשר לאזור. הוא הציג בפני הועדה מודל שהבין לפיו האזור מהווה בעצם סיום כמה שקי'ס בכניסה לעיר. מדובר בנקודה תפר בין המסחר לבין המגורים שבהמשך הרחוב. לאחר שעו"ד וייל פירטה את השימושים המסחריים והתעשייתיים הקיימים באזור ליד חלקתו טען מר דואק כי רח' אהליאב אינו כביש פנימי כפי שנטען בעיירות אלא כביש שדרכו מגיעים לתחנה המרכזית.

גב' גולדברג ציינה שהטענה בדבר הצורך בתכנון כולל אינה רלוונטית. חכמים 2267 ו-2267 א' הן דוגמא לתכנון כולל, הן לא אושרו עד כה לא משום שהשר מבקש לערוך ר-תכנון אלא בגלל סעיף מסוים בהן. הן עצמן נשקלו זמן רב. הועדה המקומית לא רואה בעין יפה את הפיכת השטח למסחרי ולמלאכה כי לדעתה זה יגרום להפרעה למגורים הסמוכים. בכל זאת, מכיון שזה סמוך לאזור המסחרי בכניסה לעיר וקומת הקרקע לא תוכל לשמש למגורים הומלץ שקומת הקרקע תשמש למסחר ומעליה יהיו קומות מגורים. הפיכת האזור מתעשייה למגורים אינה מורידה את ערך הקרקע וזה נקבע בתאם לחוות דעת שקבלה העיריה.

באשר לבנין הציבורי - מדובר בבנין בית כנסת הקיים בשטח - והתכנית מבקשת להסדיר אותו.

בנושא החניה - מגן דוד אדום קיים ממילא באזור, השטח משמש לחניה בפועל ואמבולנסים יעברו במקום עם או בלי מגרש חניה. מפלס החניה נמוך יותר ממפלס המגורים ולא יגרום להפרעה. ההשתיות - קיימות בשטח. מטרת התכנית היא, בין היתר, למנוע בניה על גבי קווי הניקוז והביוז במקום.

בנוגע להוצאות הפיתוח - אין זו התכנית הראשונה שנעשית כך. הפיתוח חל עם בעלי הזכויות במקום והנטל יתחלק בהתאם לבעלויות בשטח.

עו"ד וייל הדגישה שלא טענה נגד החניה במקום אלא נגד הועדה שליד החניה מיעדיים שטח למגורים. כך גם לגבי בית הכנסת, אפשר שתהיה לידו פעילות מסחרית אך לא מגורים.

בתכנית לא נאמר שמדובר על בית כנסת הקיים ושהוא ישאר כפי שהוא בלי תוספות בניה אלא נאמר שתותר בניה רב-תכלית במגרשים...". בשכונת מקור חיים החליטו לשנות את יעוד השטח מתעשייה למגורים אך בגלל שהדבר לא אפשרי יש כוונה לשנות שוב את המצב. בשטח התכנית הנדונה נכון להוציא את התעשייה אך יש לשנות את המצב באופן הדרגתי. זו הזדמנות לתכנן את השטח - שהוא משמעותי לכניסה לעיר - כפז שצריך בתכנון שיחרום לכל העיר ולא יפגע בחלקה עצמה.

(פרוטוקול מחוזית 26.10.1989)

לאחר צאתם את אולם הישיבות הציע מר סויסה לדחות את ההכרעה לבדיקת טענות המתנגדים.

הוחלט: לדחות את ההכרעה לבדיקת הטענות שהועלו ע"י המתנגדים בעת הדיון.

3. תכנית מס' 3828 - איחוד וחלוקה מחדש - רח' מח"ל פינת כביש מס' 1

הודעו בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום הפרסומים מס' 3598 מיום 30.11.89.

בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.7.89

לקבל חלק מהתנגדות מס' 1 ולקבל את התנגדות מס' 2 ולהמליץ בפני הועדה המחוזית על מתן תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם למפורט להלן:

א. מגרש חדש מס' 4+11 יהולק ל-2 מגרשים נפרדים בהתאם לסקיצה מצורפת. יותר קו בנין אפס לבוון פס הירק (מגרש מס' כג').

ב. ההוראה על הריסת המבנה בחלקה 4 תחול על בעלי מגרש מס' 4 החדש.

ג. ישודי 3 החלקות שהוצאו מחוץ לתכנית מס' 14.6.3 וייקבעו כאיזורים מגורים 1 ובהתאם ליעודם בתכנית 2591 וייקבעו להם קרי בנין מיוחדים בהתאם לבנייני הסיומים. לפיכך יוזמנו על פי סעיף 106 בעלי החלקות הנ"ל ובעלי החלקות המצרניות.

הצדדים הוזמנו כחוק.

ד. פלאוס הסבירה שמדובר בתכנית בשטח באזור "התפר" שעל פי תכנית 2969 מיועד לאזור מגורים 1. לתכנית הוגשה התנגדות של תושבים שחלקתם אינה נכללת בשטחה מכיון שהיא נכללה כבר במסגרת התכנית הקודמת שכללה הפרשות לצרכי ציבור וכן התנגדות של שני בעלים למגרש אחד שלגביו נקבע שתנאי למתן היתר בניה הוא הריסת המבנים הקיימים בו.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: ד"ר עומר ג'ראללה, מר עזיז אקרים ג'ראללה - בשם אביו ובני הזוג ג'ראללה.

בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיעה גב' ד. ויסקינד.

מר עזיז ג'ראללה הסביר שיש פיצול בין חלקות מס' 11 ו-4. חלקה מס' 11 שייכת לאביו ולאחיו וחלקה מס' 4 היא בבעלות אביו ושותפים נוספים. כשהן חוברו למגרש אחד זה הפך את השותפים של אביו בחלקה מס' 4 לבעלים של חלקה מס' 11 בעוד שזו שייכת רק למשפחה.

איחוד החלקות וציר חלקה אחת שבצידה האחד צרה ובצידה השני החבה והסניסה אליה לא אפשריות. בשטח ישנו חדר לא חוקי. בזמנו כשהם פנו לעיריה שתהרוס את המבנה לא נעשה דבר עתה דורשת העיריה מהם להרוס את המבנה כתנאי לקבלת היתר בניה. לדעתם, תפקיד העיריה וסמכותה הוא להרוס בתים בלתי חוקיים ולא תפקיד התושבים. עוד טען המתנגד שכבר 22 שנה הוספה לתכנון בשטח, וזאת למרות שכל הזמן שלמו מיסים גבוהים.

מר עזיז ג'ראללה בעל חלקה מס' 6 שאינה נכללת בתחום התכנית ובקשתו היא להפסיק בה. זאת מכיון שבלי זה, הם יצטרכו להגיש תכנית מפורטת

כשירצו לבנות תוספות.

גב' ויסקינד ציינה כי הועדה המקומית קבלה באופן עקרוני את ההתנגדויות. לתכנית צורפה סקיצה לפיה שני מגורשים 4 ו-11 יהיו מגורשים נפרדים ונקבעו בהי קו בנין, כולל קו בנין אפס לכיון השטח הירוק. באשר לחובת הריסת הבנין - נקבע כי בעלי מגרש ישן 4 יצטרכו להרוס את הבנין.

באשר להתנגדות השניה - הומלץ לקבל ולצרף את השטח לשטח התכנית כיון שיעוד הקרקע נקבע בתכנית קודמת - הוא יהיה מגורים 1 וקרי הבנין יהיו בהתאם לקיום בפועל. עקב זאת החליטה הועדה המקומית שיש להזמין את בעלי המגרשים הנוספים לפי סעיף 106 לחוק.

גב' אראל הסבירה כי הם מתיחסים לחלפה מס' 6 אך לדעתה הבקשה להצטרף לשטח התכנית הוגשה בשם כל 3 בעלי החלקות האחרות.

לאחר צאתם את אולם הדיונים ציין מר סניסה שיש לקבל את המלצת הועדה המקומית ולהבהיר את נושא הריסת המבנה הקיים.

מר נקמן הציע לא לקבל את בקשת בעלי החלקות שמחוץ לתכנית להכלל בתחום התכנית. לדבריו מדובר בחלקות מבוזות, לא ניתן להפריש מהם שטחים לצרכי ציבור ובעצם אין התכנית פוגעת בהם, אם תתקבל בקשתם הצטרף הועדה להזמין את שאר בעלי החלקות על פי סעיף 106 לחוק וזה יגרורם לעיכוב נוסף בתכנית.

הוחלט: א. לקבל את התנגדות בעלי המגרשים 4 + 11 לנושא איחוד החלקות בהתאם לסעיף א' בהמלצת הועדה המקומית.

ב. לדחות את התנגדות בעלי מגרש מס' 4 לנושא הריסת המבנה הקיים על החלקה ולקבוע כי ההוראה על הריסת המבנה תחול על בעלי מגרש מס' 4 החדש - בהתאם לסעיף ב' בהמלצת הועדה המקומית מכיון שלדעת הועדה אין להטיל את נושא הריסת המבנה שנבנה לאחר היתר על העיריה.

ג. לדחות את התנגדות בעלי חלקה מס' 6 מכיון שלדעת הועדה אין בעובדה שהחלקה לא נכללה בתחום הקו הכחול של התכנית משום פגיעה בבעלי החלקה.

ד. לתת תוקף לתכנית בשינוי הנובע מקבלת חלק מההתנגדויות בהתאם לסעיף א' לעיל.

מרחב תכנון מקומי מסה יהודה

תכנית לאישור (מתן תוקף)

4. תכנית מס' מי/302 תיחוס שטח - פארק עצמאות ארה"ב מובא להכרעה סופית

גב' פלאוס הסבירה שמדובר בתכנית שינוי לתכנית מס/200 ולפיה מיועד שטח הסלעי לפארק, למתקני ספורט, יער קיום ומוצא, שמורת טבע וכד'. בזמנו הוגשו התנגדויות מטעם המינהל ומטעם רשות שמורות הטבע. המינהל טען שלא נכון לשנות יעוד שטח נופש לשטח פארק ויער כי הדבר פוגע בזכויות מוקנות.

רשות שמורות הטבע טענה לענין נמיעת העצים ופירטה היכן לדעתה ניתן לנטוע והיכן לא והכל היה מלווה בהסברים בוסטויס, כמו כן התנגדה

(פרוטוקול מחוזית 26.10.1989)

הרשות לזכויות שטחים מסוימים לנופש ומענה שישנם חלקים החודרים לתוך שמורת נחל שורק שהוא שמורת טבע מוכרזת. ושינוי היעוד לזכך אחריו שינוי במעמד התכנית שתהיה תכנית שינוי תכנית מתאר מחוזית.

ב-16.8.88 החליטה הועדה שמגיש התכנית יבואו בדברים עם רשות שמורות הטבע במגמה לגבש המלצה משותפת. בפגישה שקיימה עם אנשי רשות שמורות הטבע ואנשי הקק"ל התקבל סיכום שלפיו תקבל הועדה את ההתנגדויות והתכנית תשובה בהתאם לכן. להלן הקריאה גבי פלאוט את סיכום הדברים.

הנספחים: א. לקבל את התנגדות רשות שמורות הטבע בנוגע לחידת התכנית לשטח שמורת הטבע נחל שורק ולקבוע כי יש להתאים את גבולה הצפוני של התכנית באזור שמורת הטבע נחל שורק למצב הסיום בתכנית המתאר מי/200 וכן לפי תכנית ת/מ/א/1 ולפי תכנית מתאר ארצית לשמורת הטבע ת/מ/א/8.

ב. לקבל את התנגדות רשות שמורות הטבע לגבי גבעת המוצב ולקבוע כי אזור גבעת המוצב לא ייועד אלא יתוכנן שחזורו ושימורו והוא ישמש להנצחת המשלט. יש לעגן בהוראות התכנית הנראה בנושא זה.

ג. לקבל את התנגדות מינהל מקרקעי ישראל בגין השטח שיועד למלונאות ולנופש עם פי תכנית מי/200 ולהוציא מתחום הקו הכחול של התכנית.

ד. לתת תוקף לתכנית מתקנה בהתאם לסעיפים א, ב, ג, שלעיל ובהתאם להמלצה הועדה המקומית מיום 20.3.88.

5. תכנית מס' מי/556 - פארק המים - קדמת ענבים
מובא להכרעה סופית

התכנית ירדה מסדר היום לבדיקה נוספת

ב' חשוון תשמ"ח
31 באוקטובר 1989

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושל

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ירושלים, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מנהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מס' 3/90
שהתקיימה ביום ג' כ"ג בטבת תש"ן 23.1.90
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

א. אינשטיין	-	נציג מע"ץ
א. בן-אשר	-	מתכנן המחוז
ד. ברגמן	-	נציג ציבור (מ"מ)
ש. דרעי	-	נציג ציבור
מ. ויזל	-	נציג ציבור
ש. כהן	-	נציג שר השכון
א. לבנסקי	-	נציג שר הבדואות
מ. נקמו	-	נציג שר התחבורה
ת. רוה	-	נציג שר המשפטים
ק. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור
א. רחמימוב	-	נציג איגוד האדריכלים
י. שרון	-	נציג ציבור

נכחו:

פ. בלנק	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
א. ברזקי	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
ש.ז. זוננפלד	-	נציג ציבור (מ"מ)
מ. זיגלמן	-	לשכת התכנון המחוזית
ה. נחמני	-	לשכת התכנון המחוזית
ס. סידמן	-	לשכת התכנון המחוזית
י. פלאוס	-	מזכירת הועדה המחוזית
י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
ד. קאסוטו	-	נציג איגוד האדריכלים (מ"מ)
מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית

נעדרו:

י. זיו	-	נציג שר החקלאות
ד. תומר	-	נציג שר הבטחון

- פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 25 מיום 9.11.89 (נשלח ב-11.12.89)
- פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 19 מיום 14.11.89 (נשלח ב-8.1.90)
- פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 20 מיום 21.11.89 (נשלח ב-8.1.90)
- פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית לעררים מס' 21 מיום 23.11.89
- פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית להיתרי בניה מס' 22 מיום 14.12.89 (נמסרו לחברים בועדה ב-17.1.90)

מר סניסה העיר כי בפרוטוקול הועדה מיום 21.11.89 יש לתקן את הדברים הבאים:

- א. למחוק מרשימת הנוכחים בישיבה את נציגי הועדה המקומית.
 - ב. בסעיף 6 יש לרשום תכנית מס' 3555 ב' ולא 3555 א' כפי שנכתב בטעות.
- הפרוטוקולים אושרו ע"י חברי הועדה בתיוכונים האמורים - בחתימת היו"ר.

ב. כללי - תמא/ דרכים

1. תכנית מתאר ארצית לדרכים מס' 10/8/1 - תיקון ל-ת/מ/א/3
מבוא להערות הועדה המחוזית בהתאם לסעיף 52 לחוק

מר בן-אשר הסביר שמדובר בתכנית המתאר הארצית לדרכים ת.מ.א 3 שהוגשה הצעה לשיונויים ע"מ להגמישה מצד אחד ולהוסיף לה נושאים של איכות סביבה שהיו חסרים בתכנית המאושרת.

א. התכנית קובעת תואי של דרכים ברמות שונות, אך בקנה המידה שלה שהוא 1:100,000 קשה לקבוע את התואי המדויק וכמו במקרה של כביש מס' 60 שהיה צורך להעביר את התכנית לוועדה לעורכי תכניות על מנת לקבוע אם היא מהווה שינוי לתמ"א. נוסף לתואי הדרך ישנה רצועת קרקע המלווה את הדרך ושבה אסורה הבניה. ההצעה היא שתהיה הגדרה אחת לתואי הדרך ולרצועה המלווה אותה והיא תיקרא רצועה לתכנון. באיזורים שלגביהם אין עדיין תוכניות מפורטות לדרכים תהיה רצועה לתכנון ברוחב של 300 מ' וכשיוכנו התכניות המפורטות הדרך תעבור באותה רצועה. בשטחים הכלולים ברצועה לתכנון לא תאושרנה תכניות אחרות ולא ינתנו היתרי בניה על מנת לאפשר את תכנון הכביש במקום. מבחינת מתכנני הדרכים ומשרד התחבורה ההצעה הזאת נוחה היות והיא מאפשרת להם גמישות בתואי הדרך בשלב של התכנון המפורט אך הדבר יוצר בעיה כשמדובר על דרכים ארציות הנכנסות לתוך תחומי הערים. אחת הדוגמאות הוא כביש מס' 4 שבהרבה חלקים שלו אין עדיין תכניות מפורטות ולפי ההצעה יהא מסדרון ברוחב של 300 מ' שבו תוקפא הבניה לחלוטין. כך גם לגבי חלק מתואי כביש מס' 1. הבעיות המתעוררות הן לגבי זכויות בניה מוקנות שיש לבעלי החלקות, הקפאת הפתוח העירוני - ברצועה רחבה ומשמעותית וגם קשה יהיה לגורמי התכנון לתכנן את הסביבה הקרובה.

- ב. בהצעה ישנן הקלות וגמישות לגבי קווי הבנין מציד הדרך והועדות רשאיות לקבוע את קווי הבנין במסגרת זו. קווי הבנין לפי ההצעה בדרך מהירה 75-150 מ' בדרך פרברית מהירה 100-50 מ' בדרך ראשית 100-50 מ' ובדרך אזורית 20-40 מ'. אך לדעתו גם גמישות זו לא מספיקה עקב הקרבה של אזרחי המגורים לתואי הדרכים וגם עתה יתכן שיהיה צורך להמשיך ולשלוט תכניות לוועדה המשנה שליד המועצה הארצית לענין קווי בנין. לדוגמא: כביש מס' 4 העובר בתוך אזור בית צפפה קווי הבניה לאורכו הם 10 מ'.

- ג. בהצעה ישנה הוראה מפורשת שתכנית לדרכים ברמה של תכנון מתאר תהיה מוגשת יחד עם נספחי פיתוח שטח - כולל שוליים, רמפות, חתכים שונים וכד'. ההצעה מסמיכה את ועדות התכנון לדרוש הכנת תסקירי השפעה על הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. החובה להגשת תסקירי השפעה היא בדרך

פרברית מהירה . דרך מהירה ומחלפים בקטעים העוברים בשטחים מבוזרים, וכל קטע דרך אשר לדעת מוסד תכנון עולל לגרום להשפעה ניכרת על הסביבה. לדברי מר בן אשר מתעוררת בעיה כשמדובר בתוואי הכבישים הארציים בתוך תחומי העיר והוא מציע שבתחומי האזורים העירוניים לא תחולנה הנוראות תכנית המתאר ארצית לדרכים. ותהליכי התכנון והאשור של דרכים אלו יעשו בדרך שבה מאשרים דרכים עירוניות רגילות למעט הצורך בהגשת תזכירי השפעה על הסביבה וצורך הנספחים הנופיים.

מר כהן, מר נקמן יגב' רווח התנגדו להצעה.

מר נקמן הסביר כי לגבי שני הכבישים האמורים ישנן תכניות מפורטות ואם התעורר בעיה ויתברר שיש צורך לאשר פעילות מסוימת בתחום ה-300 מ' אפשר לקבוע תנאים לפי סעיף 78 לחוק או לחילופין להפקיד בפועל את התכניות.

מר בן-אשר טען שלא ניתן לפעול בהליך של קביעת תנאים על פי תכניות ארציות.

מר רחמימוב ביקש לתמוך בהצעה של מר בן-אשר וציין כי אם אכן מדובר על שני כבישים בסבך יש צורך להכין תכנית לגביהם שבה יוצג הכביש בכללותו עם הגדרות ברורות לגבי הליכי אישורו והסייגים שיוכלו בתכניות.

גב' רווח טענה שכאשר הוכנו התכניות הארציות חשבו המתכננים על אזורים מגורים בכל הארץ ולא רק בירושלים ויש להניח שהכוונה היתה לשמור על רצועה של 300 מ' שבה יתוכנן הכביש.

מר בן-אשר הבהיר שוב שברצועה של 300 מ' תוקפא כל פעולה תכנונית עד אשר תאושר התכנית הספיציפית של אותו כביש וזה דבר שעלול לקחת זמן רב. זה הדין גם לגבי תכניות שנמצאות בשלבים שונים של הכנה. גם במקרה של תכנית מאושרת כמו לדוגמא התכנית לגבי כביש מס' 4 קוי הבנין הם פחות מ-40 מ' וזה ממיא יצטרך לקבל את אישור ועדת המשנה שליד המועצה הארצית לענין קוי בנין. לדבריו הצעתו זכתה לתגובה חיובית במשרד הפנים.

מר נקמן טען שתכנית המתאר ארצית לדרכים אושרה לפני כ-10 שנים ועתה מדובר בהצעות שונות להכנת תקנון חדש - שבטיקרו מחמירות לגבי נושא הכנת תסקירים וכד'. המועצה הארצית תאשר את ההצעות גם בלי לקבל הערות מהועדה המחוזית חוץ שלושה חודשים ולכן אין טעם להשהות את ההחלטה לבדיקה נוספת.

מר סויסק הציע להעביר את התכנית למועצה הארצית כולל הצעותיו של מר בן-אשר.

מר הונסבוש תמך בהצעותיו של מר בן-אשר.

מר נקמן הזר והתנגד להן.

מר סויסק העלה להצבעה את ההצעה לקבל את המצעותיו של מר בן-אשר בעד ההצעה הצביעו 8 חברים. נגד ההצעה הצביעו 2 חברים.

הוחלט: להמליץ בפני המועצה הארצית על אישור התכנית ובתנאי שהנוראות התכנית לא יחולו בתחומי האזורים העירוניים של המחוז. אישור הדרכים באזורים העירוניים יעשה בדרך המקובלת של אישור תכנית מתאר מקומית או מפורטת ולכל תכנית כזו יתווסף תזכיר השפעה סביבתית ונספחים מפורטים

עם הצעות לטיפול נופי לאורך תוואי הדרכים.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. כללי הודעות

2. תכנית מס' 3555 ב' - מתחם בית העיריה

מר סניסה הקריא בפני הועדה את מכתבו של מר יהונתן גולני - מנהל מינהל התכנון מיום 20.8.89, והציע שהועדה תאשר את השתתפותו של מר גולני בדיון הועדה לעת מתן היתר הבניה וכן את השתתפותו של מתכנן הפרויקט.

הוחלט: לזמן את מר גולני ואת מתכנן הפרויקט לדיון הועדה בהיתר הבניה של מתחם בית העיריה.

ד. תכניות לאישור (מתן פוסט)

3. תכנית מס' 3840 - תוספת בניה - קריית 22
מבוא לביטול אישור התכנית מיום 21.11.89 עקב סבלת התנגדויות.

מר סניסה ציין כי התכנית הנ"ל הובאה לאישור הועדה ב-21.11.89 אך מאחר יותר התברר שהוגשו לה התנגדויות ולכן יש לבטל את אישורה.

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה מיום 12.11.89 בדבר אישור התכנית.

4. תכנית מס' 3526 - תוספת קומה לבנין הפועלים - גונן ט'

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3712 מיום 5.11.89

בתקופת ההפקדה לא התקבלו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

5. תכנית מס' 3926 - מעברום ציבורי ליהולכי רגל - יפה נוף

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3712 מיום 5.11.89

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

6. תכנית מס' 3709 - תוספת בניה לבנין מייס - קריית צאנז

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3712 מיום 5.11.89

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

7. תכנית מס' 1648 ג' - הרחבות דיור - רח' שטרן

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3713 מיום 5.11.89.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

8. תכנית מס' 2017 ב' - הגדלת שטח בניה עבור יציאת בחנות קיימת - רח' דוד המלך

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3713 - מיום 5.11.89.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

9. תכנית מס' 3993 - הסמט "חת מורשה" - גבעת שאול

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3714 מיום 12.11.89.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

10. תכנית מס' 3983 - יעוד שטח למוסד "גשר" - שכ' המוגרבים

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3699 מיום 24.9.89.

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות והוסרו במכתבם מיום 8.12.89 ומיום 31.12.89.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

11. תכנית מס' 4016 - השלמת קומה רביעית בבנין קיים מרכז העיר

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3707 מיום 15.10.89.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

12. תכנית מס' 3816 - בית אבות - גילה

מיבא לדיון לאחר הערות מנכ"ל משרד הפנים לפני אישור התכנית ע"י שר הפנים.

מר בן אשר הסביר שהוא נדרש להחזיר את התכנית לדיון בעקבות התבונה של מנכ"ל משרד הפנים מיום 4.1.90 אשר תכנן הוא בדלהסן: "לעת בדיקת התכנית לפני אישור השר הוסברה פנויה של תושב שכונת גילה. המתגורר בסמוך לאתר המתוכנן שבדיון אל שר הפנים.

בפניה התבקש השר לעכב חתימתו על התכנית בשל מספר סיבות. הנושא נבדק

במינהל התכנון ונמצא כי מתוך מכלול הטיעונים שהעלה הפונה לשר ואשר הוצגו ברובם בהתנגדות בפני הוועדה המחוזית, לא נתנה הוועדה המחוזית את דעתה לטיעון כי תווצר מינהרת רוח בין בית הגמלאים המתוכנן לבין בנין המגורים הסמוך. לאור משטר הרוחות הקיימים בגילה ונוכח מיקומו היחודי של הבנין המתוכנן ראוי לבדוק את הנושא. לפיכך מותזרת התכנית (2 עותקים) אל הוועדה המחוזית כדי שתשקול גם נושא זה. על מנת שלא לעכב יתר על המידה את אישור התכנית מוצע להוסיף להוראות התכנית סעיף לפיו: כתנאי למתן היתר בניה יבדוק היזם את הנושא הנוצרות מינהרת הרוח בין הבנין המתוכנן לבין בית המגורים הסמוך. אם תוכח בעיותיות יהיה על היזם להתחייב לבצע אמצעי הגנה, לשביעות רצון הוועדה המקומית והוועדה המחוזית. מה שהיזם נדרש לעשות זה לבדוק מה תהיה מידת השפעת הבנין המוצע על משטר הרוחות הקיים בשטח ובעיקר לגבי ביתו של המתכנן יתכן שתוצאות הבדיקה יחייבו שינוי בבנין ובעקבותיו הפקדה מחודשת. לכן הציע מר בן-אשר שהבדיקה תעשה עתה במרס תאושר התכנית ולא לדחותה עד לשלב של מתן היתר הבניה.

מר לבנסל ציין כי הבנין בעייתי מכך מיני סיבות ובעיקר בגלל גובהו.

מר רחמימוב תמך בהצעת מר בן-אשר.

מר בן-אשר בתגובה להערת מר סויסה - ציין שאין זו התמרה עם היזם אלא להיפך. עוד הציע שהנחיות לעריכת הבדיקה ינתנו ע"י מר יניב.

מר רחמימוב הוסיף שהיועץ הסביבתי יגדיר מה יבדק ומי יערור את הבדיקה.

מר סויסה הציע שההנחיות תינתנה ע"י מר בן-אשר, מר יניב ואדריכל רחמימוב.

הוחלט: בהמשך להחלטות הועדה מיום 5.9.89 ומיום 3.10.89 - בדבר אישור התכנית הוחלט:
א. להורות על ביצוע בדיקת מידת השפעת הבנין המוצע על משטח הרוחות הקיים במקום - כתנאי לאישור התכנית.
ב. הנחיות לביצוע סעיף א' שלעיל ינתנו ליזם ע"י צוות שיכלול את מתכנן המחוז, נציג איגוד האדריכלים בוועדה המחוזית והיועץ הסביבתי של הועדה המחוזית.
ג. מסקנות הבדיקה יובאו בפני הועדה המחוזית.

13. תכנית מס' 3284 - תוספת בניה לדורמציון - הר ציון
המשך דיון מיום 15.9.88.

מר בן-אשר הזכיר שמדובר בתכנית לאבטניה לבאי הדורמציון. השטח מיועד על פי תכנית המתאר לבנין ציבורי. התכנית הופקדה בזמנו עם נספח בינוי. לתכנית הוגשה התנגדות של בעל נכס-מערך שנמצאת מתחת למבנה המבוקש. הועדה שמעה את טענות המתנגד ועתה מובאת התכנית להכרעה. טענות המתנגד הן כדלהלן:

- א. התכנית פוגעת בזכויות שלו על הקרקע.
- ב. התכנית לקויה מיסודה מבחינה פרוצדורלית ותכנונית.
- ג. הועדה המקומית לאחר ששמעה רק טיעון אחד שלו דרשה ממנו להגיש לה את יתר טענותיו בכתב, ולכן תהליך שמיעת ההתנגדות לא היה תהליך ציבורי ומסודר. (על כל פנים הועדה המחוזית שמעה את כל טענותיו).
- ה. ליקויים של התכנית הם אלו:
 1. אחת ממטרות התכנית היא שינוי יעוד שטח משפ"ק לבנין ציבורי - אך זה לא נכלל בין מטרות התכנית. אומנם מדובר בשטח קטן ולא משמעותי ויתכן שזו הסיבה שהוא לא נלמח בחשבון אך העובדה נכונה.

2. בנושא קוי הבנין - יש סתירה בין נספח הבינוי לתשריט. על פי נספח הבינוי הקומות התת-קרקעיות תיבנה עד גבול המגרש ואילו בתשריט אין סימון כזה.
3. הכניסה לבנין מתוכננת במהלך מדרגות בפינה הצפון מערבית של הבנין מדרגות אלו - שהן אלמנט בנוי - הן מחוץ לתחום התכנית ועל חלקתו של המתנגד.
4. על פי התשריט מדובר בבנין ציבורי, ובהוראות התכנית נקבע שהשימושים בו יהיו בהתאם למה שנקבע בתכנית עמ' 9/ לגבי בנינים ציבוריים. אכסניה שירותי לינה ובתי מלון אינם נכללים ברשימה האמורה בתכנית עמ' 9/. בנספח הבינוי מסומנים חדרי האכסניה אך התכנית אינה כוללת הוראה לפיה מבוקש שינוי ברשימת השימושים המותרת בבנין ציבורי - על פי תכנית עמ' 9/.

21 ברדזקי טענה שלא מדובר באסניק לכל דוכפין אלא באכסניה שהיא חלק אינטגרלי מהכניסה והיא אינה עומדת בפני עצמה.

מר בן-אשר ציון שזהו מגרש נפרד שאפשר היה לבנות עליו משהוא אחר - למשל בית כנסת, בתגובה להערת גבי ברדזקי שהאכסניה מיועדת לצליינים טען שוב שעל פי התכנית מדובר בבנין ציבורי וכך גם נקבע בתכנית עמ' 9/. אין מדובר במגרש אלא באכסניה שאינה כלולה ברשימת השימושים המותרים בבנין ציבורי. על פי תכנית עמ' 9/ סעיף 8.12 בהוראות תכנית עמ' 9/ מדובר על "שטח למוסדות ובנין ציבורי" ונקבע בו-8.12.1-יורשו בשטחים אלו בנינים הכרוכים במוסדות לרבות מגורים...

אך בסעיף 8.14 המדובר רק על שטחים לבנין ציבורי - לא מותרים מגורים. מר בן-אשר הוסיף כי המתנגד טען גם שלא ידוע מהו שטח הרצפות ואחוזי הבניה, אך הטענה אינה נכונה והתכנית קבעה שייבנו 2116 מ"ר.

בהחלטת הועדה נאמר שתהיה חניה בסביבה אך לא נקבע היכן יש לשער שהכניסה היתה להשתמש. במשטח המשמש כיום לחניה אך משטח זה מצוי מחוץ לגבולות התכנית וכיום נהוג לציון היכן תהיה החניה.

הועדה המקומית מצאה שהפגמים עליהם הצביע המתנגד אכן קיימים, לפחות בחלקם והמליצה "לקבל את ההתנגדות בחלקם ולתת תוקף לתכנית מתוקנת כדלהלן:

1. החלק הצפון מזרחי של חלקה 29 יסומן בתשריט התכנית כשטח ציבורי פתוח בהתאם לסימונו בתכנית עמ' 9/.
2. נספח הבינוי של התכנית יתוקן כדלהלן:
 - א. בתחום השטח הציבורי הפתוח שלעיל לא תהיה כל בניה.
 - ב. יבוטלו המדרגות שסומנו בתחום חלקה 26.
 - ג. הכניסה לבניה מכון חלקה 26 תועתק לכיוון דרום מזרח קרוב ככל שניתן לגדר המערבית של שולחן דוד ויעדכו בתכנית השינויים האדריכליים המתחייבים מכך.
3. סעיף 11 (ב) להוראות התכנית יתוקן כך שלא ישתמע ממנו שמוש בלעדי למעבר בחלקה 26 לטובת חלקה 29.
4. בהוראות התכנית יפורטו השימושים שיהיו בבנין החדש.

בינתיים, החליטה הועדה המחוזית לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 למתן תנאים לפי סעיף 78 לחוק על כל שטח הר ציון, כולל שטח התכנית הנדונה. כיון שהליכי תכנון התכנית הנדונה נמשכים כבר זמן רב והחלו עוד במסגרת פורסמה ההודעה לפי סעיף 77 לחוק, יש לדעתו קידם כל לקבל החלטה בנושא זה.

בשיחה שערך עם מתכנני הר-ציון הבין שיש להם ביקורת לגבי הבינוי שהוצע בתכנית זו ולדעתם יש צורך בבנין אחר, בסיכומי של דבר הוא הציע לקבל את ההתנגדות לאור כל הפגמים של התכנית, ולהורות על הכנת תכנית חדשה שתעדר בשיטות המתכננים של

הר-ציון.

מר קאסוטו ציין שההתנגדות התייחסה לדברים מאוד ספציפיים והועדה אמורה לדיון בנקודות אלה. הוא מתנגד להצעתו של מר בן-אשר שלדבריו זהו בעצם ניצול העובדה שהוגשה התנגדות כדי לעצור את התכנית הנדונה.

מר בן-אשר הבהיר כי הפגמים שיש בתכנית מחייבים הפקדה מחודשת. לדבריו אם ממילא יש צורך בהפקדה מחודשת מן הראוי לתכנן את הבנין כך שיתאים לתפיסה הכללית לגבי הר-ציון.

מר סניטק הדגיש שוב שהפגמים שאותם פירט מר בן-אשר מחייבים הפקדת תכנית חדשה.

מר בן-אשר הוסיף כי גם על פי המלצת הועדה המקומית יש לערוך בתכנית שינויים.

מר קאסוטו טען שניתן להסתפק בשינויים ולהשאיר את הבינוי כפי שהוא באופן כללי.

מר בן-אשר הסביר שוב ששינוי בפונה הצפון מערבית של הבנין ושינוי בכניסה לבנין מחייבים תכנון שונה לבנין.

גבי רוז ציינה שיש להחליט כבר בשלב זה אם להפקיד תכנית מחודשת או שמא להחליט על שטח זה את הוראות סעיף 78 לחוק.

מר רחמימוב הציע לדחות את ההכרעה הפרויקט נדון במשך תקופה ארוכה והיווה אחת הסיבות להכנת תכנית כללית להר ציון. אין לראות את התכנית כמשהוא נפרד אלא כתכנית המתייחסת לתכנית של הר ציון שנמצאת עתה בשלבי תכנון מתקדמים. הועדה צריכה לקבל הסברים בנוגע לתכנית שבהכנה. הוא הציע לראות את הפרויקט בהקשר הכולל בבית המודל וכן לערוך סיור במקום. יתכן ששינויים קלים אפשר יהיה להגיע לפתרון. לסענתו התכנית מוצגת בסדר היום בתוספת בניה לדורמציון והוא מבקש להבין אם הוא אכן תוספת לדורמציון או שהוא עומד בפני עצמו.

גבי ברזקי הסבירה שמבחינה פונקציונלית זה תוספת לדורמציון.

מר בן-אשר טען, כפי שהסביר קודם, מדובר בבנין העומד בפני עצמו.

מר קאסוטו ציין שיש לו רושם שהמתכנן בהתחשבו בכל הסענות שהועלו בהתנגדות הכין תכנית עם שינויים קלים הפותרים את הבעיות. אם לדעת הועדה יש לשנות את הבינוי - דבר שהוא תומך בו - האם אין אפשרות לדרוש שינוי בתכנון מבלי לדבר על שינוי היעוד.

מר בן-אשר הזר על סענתו שהתכנית כפי שהיא אינה יכולה לקבל תוקף ואם ממילא יש לשנות את הבינוי יש לבחון את ההצעה החדשה לאור המחשבה התכנונית החדשה בשטח.

מר רחמימוב הציע שוב לא להחליט עתה על שינוי התכנית בגלל הפגמים שהתגלו בה אלא להמתין עד לקבלת הסברים נוספים.

מר סניטק ציין שיש להתאים את התכנית לתכנון הכולל בשטח ואין להתעלם מפגמים מהותיים הקיימים בתכנית כפי שהוגשה. הוא העלה להצבעה את שתי ההצעות הבאות:

1. לא לאשר את התכנית לאור הליקויים שהתגלו ולאור קבלת ההתנגדויות ולערוך בדיקה כוללת של התכנון שישתלב עם התכנית הכללית לאזור.

2. לקבל את הצעתו של מר רחמימוב.

בעד ההצעה הראשונה הצביעו 10 חברי ועדה.
בעד ההצעה השנייה הצביע חבר אחד.

הוחלט: לקבל את ההתנגדות בדבר הפגמים המהותיים שהתגלו בהפקדתה.
הועדה תהא נכונה לדון ולהפקיד תכנית חדשה שתתאים לכוונת
התכנון של מתכנני הר ציון.

ה. תכניות להפקדה

14. תכנית מס' 4062 - מעון ויצו - שינוי קו בנין קדמי - רח' דוד רזיאל
שכ' תלפיות מזרח

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.6.89
להפקיד את התכנית לאחר ביצוע תיקונים טכניים.

מר בן-אשר ציון שמדובר במגרש בשכונת תלפיות, דרומית לרמת מוריה
והגובל עם רח' דוד רזיאל. על המגרש היה אמור להבנות מעון ילדים,
בשלב מסוים, כתוצאה מפיתוח השטח קטן שטחו של המגרש ולכן המעון נמצא
בחריגה מקווי הבנין - בעיקר בקו הבנין הקדמי. התכנית שהוגשה מבקשת
לשנות את קו הבנין הקדמי מ-4 מ' ל-2 מ' הוא ממליץ להפקיד את התכנית
ובתנאי שיצורף לה נספח הבינוי שהוא למעשה המופרט של חיתך הבניה.

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

15. תכנית מס' 4052 - הריסה ובניה מחדש לפי נספח בינוי - שכונת כרם

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.7.89
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. דרושים תיקונים טכניים
- ב. יתוקן חישוב השטחים ויאושר ע"י אגף הרישוי.

מר בן-אשר הסביר שמדובר במגרש בשכונת כרם שעל פי התכנית החלה על
השטח מיועד לאזור מגורים 3 בו מותרת בניה עד 90%. הבקשה היא להרוס
את הבנין הקיים על השטח ולבנות במקומו בנין חדש המתאים לבניינים
האחרים הקיימים ברחוב. בעבר אישרה הועדה - במסגרת תכנית מס' 3811 -
בניינים בני 3 קומות. למעשה מה שהוגש אז היתה תכנית בינוי וזכויות
הבניה נבעו מהבינוי. התכנית החדשה עתה היא לבניה התואמת את תכנית
הבינוי

שאושרה בעבר והוא ממליץ להפקידה. החניה בחצר.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. תכנית מס' 4049 - הרחבת דיוור - רח' י-ס סוף סנהדריה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.6.89
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. יתוקנו התכניות על פי הערות היח' למיפוי ומדידות.
- ב. דרושים תיקונים טכניים.
- ג. יקבע בתכנית כי הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד ע"י קבלן בניה
רשום אחד ולא מלמטה למעלה.

ד. התכנית תוגש ע"י אדריכל רשוי, רשום בפנקס המהנדסים.
ה. תבוטל ההוראה המגבילה את תקפה של תכנית הבינוי.

מר בן-אשר הסביר כי מדובר בבנין ברח' ים-סוף בסנהדריה. חלקו הצפוני של הרחוב נבנה לפי תכנית מפורטת של משרד השכון ולחלקו הדרומי הוכנה תכנית חלוקה והוצאו היתרי בניה לפי יעוד השטח בתכנית המתאר כלומר אזור מגורים 3. עתה הוגשה תכנית להרחבת דירות. בקומת הקרקע ישנה דירה ומבוקש להרחיבה לתוך שטח העמודים ובהמשך לכל קומות הבנין למעט הקומה הרביעית. התוספת תהיה בחזיתו האחורית של הבנין - לכיוון גן סנהדרין - לכל דירה יתווספו שני חדרים ומרפסות. אין מניעה להפקדת התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. תכנית מס' 3718 - מנחת - גלעין הכפר

מבוא לדיון נוסף מיום 8.12.88.

התכנית הורדה מסדר היום לבקשת נציגת המינהל.

18. תכנית מס' 3848 - מבנה עזר למתקן רחיצת מכוניות - שועפט

מבוא לדיון חוזר מיום 7.2.89.

מר בן-אשר הזכיר את כל מהלך הדיונים וציין כי בישיבתה מיום 7.2.89 דחתה הועדה את הצעת התכנית לאחר שמר כהן טען "שלא יהא זה נכון להנציח באזור שברובו יועד למגורים מתקן לרחיצת מכוניות". היזם פנה שוב וציין כי בעצם בקשתו הוא שבתכנית יקבע שהמתקן לרחיצת מכוניות יהיה שימוש חורג לתקופה של 5 שנים בלבד.

מר סויסה ציין שאכן הועדה לא אשרה את התכנית מחשש שהדבר יונצח במקום אך מאוחר יותר פנו אליו והפנו תשומת ליבו לסעיף 10 בתקנון התכנית.

מר בן-אשר הוסיף כי המתקן לרחיצת מכוניות אינו נושא הדיון היום כי הוא אושר בעבר, וכי מה שמבוקש עתה זה רק במבנה הקשור בשימושים מסחריים, והוא ממליץ להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. תכנית מס' 3953-מבנה משרדים חד קומתי-רח' שלום עליכם-שכ' טלביה

המשך דיון מיום 14.3.89

(מר שרון הודיע שהוא מתגורר במקום)

מר בן-אשר ציין כי תכנית מס' 1639 - המאושרת-יעדה את השטח למגורים, בשטח נבנה בנין מגורים מעל 2 קומות הניה שאחד מהחזיתות שלו פונה לרח' שלום עליכם. בשלב מסוים פנה היזם לוועדות וטען שיש לו עדיין זכויות בניה שלא נוצלו וביקש לבנות מבנה מסחרי. כוונתו היתה לבנות אותו בתוך קומת החניה כי לדבריו החניונים גדולים מהדרוש והוא הציע לפתוח את החזית האטומה לכיוון שלום עליכם ולבנות במקום סופרמרקט קטן שחצר לתושבי הסביבה. הועדות התעלמו מנושא זכויות הבניה אך הסכימו באופן עקרוני לשקול תכנית שתאפשר בנית 400 מ"ר שטחי מסחר בתוך החניה, עם חלון ראווה שיפנה לכיוון רח' שלום עליכם - החלטה זו נבעה משיקולים תכנוניים, שעדיף שבמקום קיר אטום תהיה חנות. הדבר לא התבצע. עתה מבקשים היזמים לבנות על קומת החניה - מבנה למשרדים. החניון שייך לדיירים. לדעתו אין לאשר את התכנית כי לא זו היתה כוונת הועדות. המשרדים לא נחוצים ותכנית זו עומדת בסתירה למדיניות של

הוצאת המשרדים משכונות המגורים ברחביה וסלביה.

מר בן-אשר טען שהמצב בשטח מאוד לא יפה ובהזדמנות זו הוא מציע שהועדה תורה ליזם לדאוג לגימור נאות של הבניה.

מר שרון תמר בדבריו וציין יש במקום עמודי ברזל והם מהווים סכנה.
מר בן-אשר ציין כי החלטה כזאת לא תהיה אפקטיבית אך אפשר לחייב את היזם לסיים את הבניה בעזרת חוקי העזר העירוניים.

החלטת: לדחות את הצעת התכנית.

20. תכנית מס' 3028 ג' - תוספת שטחים ושימושים לבנין ציבור - הר נוף
המשך דיון מיום 31.10.89

התכנית ירדה מסדר היום עד לקבלת החומר מהעירייה - כפי שסוכם בישיבה קודמת.

21. תכנית מס' 2050 ב' - מלון ומשרדים ליד בנין אלה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.12.85, מיום 30.3.86 ומיום 25.1.87:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. התכנית תתוקן מבחינה טכנית בתאום עם מר בלנק.
ב. יתווספו צילומי מודל וצילום פנורמה שתכלול את בנין אלה והפרויקט המסחרי הסמוך (תח"ט - 3429).

ג. יש להתנות בניה חדשה בהריסת המבנים הקיימים בשטח והמיועדים להריסה. ומגיש התכנית יתן על כך התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה לפני הפקדת התכנית.
לשנות את סעיף ג' בהחלטת הועדה המקומית מיום 16.12.85 שיהא בנוסח הבא:

היתרי הבניה בשטח התכנית ינתנו בשלבים כאשר שלב ראשון יתא להפירות ובניה עד למפלס קומת הקרקע בשלב שני יהרסו הבנינים הקיימים בשטח התכנית המיועדים להריסה על פי התכנית רק לאחר ביצוע שלב זה ינתן היתר בניה לשאר קומות הבנין.

להוסיף להחלטת ועדה המקומית מיום 16.12.85, ומיום 30.3.86 את התנאי הבא:

1. בהתאם לדרישה אגף הדרכים, על היזם לבצע הרחבת רח' שרי ישראל, תכנונו וביצועו על חשבונו. כתב התחייבות ינתן על כך ע"י מגיש התכנית לשביעות רצונו של היועץ"מ לעירייה לפני הפקדת התכנית.

מר בן אשר הציג מודל של התכנית (זה המודל של התכנית במתכונתה הקודמת) וציין כי מודל בשטח שבין פינת רח' יפו שרי ישראל ועד רח' רע"י, על שטח זה חלות שתי תכניות - האחת מתיחסת לשטח מרח' יפו עד אמצע השטח ולפיה מיועד השטח לאזור מסחרי שם אמור היה לקום בנין משרדים בין 12-14 קומות. שאר השטח מיועד לפי תכנית המתאר לאזור מגורים 3.

בשלב מסוים פנה הקבלן עובדיה לוי ז"ל וביקש לבנות במקום בית מלון. מחלקת מהנדס העיר טענה שיש בכוונתה להרחיב את רח' שרי ישראל - הרחבה שתפגע בבנינים מאובלסים והוצע לקבלן לרכוש את הקרקע, לפנות את הדוירים ולתכנן פרויקט גדול בעל עיצוב עירוני במקום. הקבלן אכן רכש את הקרקע ופונה את הדוירים להגיש תוכנית שכזאת שתי קומות מסחריות. מעליהן מלון ובהמשך בחזית רח' שרי ישראל - מגורים, בזמנו, החליטה

הועדה המחוזית להוריד את התכנית מסדר היום לבדיקה נוספת והטיפול בה לא התקדם.

זכויות הבניה המוקנות לפי התכניות המאושרות הן ל-7653 מ"ר. בתכנית זו דובר על הגדלת זכויות הבניה. חישוב זכויות הבניה נעשה משטח המגרש ברוטו, לפי בינוי של 25% ולכן גודל המגרש המגרש גדול יותר מהמקור. בתכנית המוצעת מגיעים אחוזי הבניה ל-335.5% קרי 15.767 מ"ר וזו בעצם הכפלה של זכויות הבניה המוקנות וזאת על פי המלצת העיריה. הפרויקט שינה בעלים ופרוגרמה ועתה מוגשת תכנית שבעיקרה מגורים. התכנית הונחתה ע"י הצוות המקצועי של הועדה המחוזית. על פי התכנית יהיה בנין המגורים ליד רח' רש"י בן 3 קומות מעל לקומת החניה וילך ויגבה עד 10 קומות מעל לקומה מסחרית אשר בהמשכו יהיה בנין משרדים מעל קומות מסחריות בפינת הרחובות שרי ישראל ויפו והוא יקיף את הכיכר. גובה הבנין ישתווה לגובה בניני האחים אלה. שטחי הבניה לא שונים.

הצוות המקצועי דרש מהמתכנן מספר דברים:

א. שהשימוש יהיה למגורים, כדי לחזק את אזורי המגורים בשכונות אלו רצוי שיהיה שם רכוז של מסחר משרדים כי זה כבר מחוץ למרכז העיר. ב. שתהיה קומה מסחרית בחלקו התחתון של הבנין. ג. בנושא הסדרי התנועה והחניה - למגורים תהיה חניה שחלקה תת קרקעית וחלקה על פני הקרקע כשהכניסה אליה היא מרח' רש"י ולמשרדים והמסחר תהיה חניה תת-קרקעית שהכניסה אליה תהיה באמצעות מפרץ בחלקו האמצעי של הבנין ומשם כניסה לחניון קיסר וכניסה שניה לחניון של פריקה וסטינה.

ד. שתהיה כיכר עירונית בפינת הרחובות יפו ושרי ישראל.

ה. באשר לגובה הבנין - הרעיון הוא להמשיך את גובה הבנינים הקיימים ברח' יפו (בניני אלה ופרויקט דימונים) והגובה של הפרויקט שאושר בציודו השני של הרחוב ולהקטין אותו בהדרגה לכיוון רח' רש"י עד הגובה של הבנינים הקיימים שם.

בתשובה לשאלת מה זוננפלד ציין כי גודל המגרש הוא 4700 מ"ר וכי אחוזי הבניה נבעו מהבינוי. בצומת - יפו ושרי ישראל - יהיו משרדים ורק בהמשך מגורים - בהתאמה למה שאושר מסביב. בתגובה להערת מר שרון - ציין שהועדה המקומית המליצה להפקיד את התכנית במתכונתה המקורית. התכנון החדש קיבל את ברכתו של הצוות המקצועי ואם הועדה תחליט להפקיד את התכנית יש צורך לקיים את חובת ההתייעצות עם הועדה המקומית. על כל פנים התכנון נעשה בהתייעצות עם מחלקת מהנדס העיר.

מר כהן בירך על המגורים אך הביע תמיהה על המשרדים. העיריה בונה עתה עשרות מטרים של משרדים בכיכר העיר וכמו כן מתפנים הרבה משרדים במרכז העיר ואין צורך למקם משרדים ליד מגורים.

מר רחמימוב תמך בקודמו וציין שהשימוש צריך להיות רק למגורים בלווי כל הטיפולים הסביבתיים הדרושים לאפשר מגורים ברמה נאותה. בקומת הקרקע בקטע הפונה לרח' יפו - צריך שיהיה מסחר. אין הצדקה ל-10 קומות וניתן להסתפק בבנין בן 8 קומות במקום. הוא תומך בהפקדת התכנית בתנאי שיוגשו נספחים שיראו את עיצוב החזיתות ויהיו המשך לבניני אלה. בסוף דבריו טען שכאשר מדובר בפרויקט חשוב כל כך מן הראוי שיוצג מודל מעודכן.

מר רוזנקוביץ תמך בדיעה שהבנין צריך להיות מיועד כולו למגורים.

מר ברגמן הצטרף לדעה זו וציין שבתוקף תפקידו כיו"ר מועצת המנהלים של "פרזות" הוא יודע שיש עתה מחסור אדיר בדירות מגורים. עוד ביקש שהועדה תיתן דעתה לענין הבטיחות. לדבריו קרו במקום מספר תאונות והתושבים ערכו אף הפגנות כשיפור המצב הבטיחותי במקום.

מר שרון תמך בדיעה שאין צורך במשרדים ולא רק במגורים במקום וציין כי

חלק מהעולים ארצה מגיעים לירושלים והסביבה מתאימה לעולים הדתיים.

מר לבנטל טען שמה שקובע בסופו של דבר אלו כוחות השוק. אם יוחלט על מבנה מגורים ובסופו של דבר יהפך הבנין לבנין משרדים לא תהיה לאף אחד שליטה על הענין. בהרבה ערים בעולם ישנם בניני משרדים ליד התחנה המרכזית ולדעתו זה גם פותר בעיה כניסת בלי רכב לעיר.

גב ברזקי ציינה שהטוען הזה נכון כשמדובר בערים גדולות, שם אכן מתפתח מרכז משני ליד תחנות הרכבת בכניסה לעיר. ירושלים, מבחינת גודלה לא מצדיקה מרכז שיתפשט ממרכז העיר ועד הוציאה ממנה ולכן יש לתת למרכז העיר כובד מסוים. פריסת המשרדים עד הוציאה מהעיר יחליש את המרכז.

מר רחמימוב טען שגם עתה יש משרדים ליד התחנה המרכזית ועוד בונים משרדים נוספים. יש להפסיק מגמה זו.

מר בן-אשר טען שערוב של שימושים זה דבר נכון. רח"י יפן לא מתאים למגורים וההכרעה אם רח"י יפן יהיה למגורים או למשרדים כבר הוכרעה בתכניות מתאר שונות. בניני אלה נבנו כבניני מגורים אך השימוש בס שונה למשרדים שלא מתפקדים טוב כי לא תוכננו מראש למשרדים. פרויקט רימונים אושר כפרויקט למשרדים. לדעתו זו בעיה של מדיניות.

מר סניסה ציין שהועדה המקומית כבר אשרה ליזם של השטח ממזל. (כל-בי) לשנות את יעוד הבנין למשרדים.

מר בן-אשר טען בדברי מר לבנטל - שבסופו של דבר כוחות השוק יחליטו אם יהיו שם מגורים או משרדים. בתגובה לחשש שהביע מר סניסה - שבמקום ישראל בור ציון כי לדעתו אפשר להחליט שהבנין יהיה או למגורים או למשרדים וזה אפשר לזז - להגיש תכנון מפורט בשלב הגשת היתר הבניה בהתאם לביקוש שיש לו למגורים או למשרדים. על כל פנים אין למקם מגורים בחזית הפונה לרח"י יפן.

באשר לגובה הבנין - הנושא לובן רבות ונבחן במודל העיר ודעת כל חברי הועדה המקצועית היתה שבפינה (יפן-שרי ישראל) יש להמשיך את הגובה הקיים משני צידיו ושיווצר מעין שער כניסה לרחוב שרי ישראל, כולל עיצוב הכיכר.

גב רוז טענה שיש מחסור גדול בדירות, בעיקר בירושלים ויש לקבוע באופן חד-משמעי שהבנין יהיה למגורים.

מר בן-אשר חזר על דבריו שבניני אלה נבנו כמגורים, נמכרו כמגורים ובשלב מאוחר יותר שנוו למשרדים.

מר קאסוטו טען שלא יתכן לאשר בינוי והשימוש בו יקבע רק מאוחר יותר. יש שוני בעיצוב חזית בנין משרדים או בנין מגורים ויש לקבוע כבר בשלבי זה איזה שימוש יהיה לבנין.

מר בן-אשר הביט לאשר את הבינוי כפי שהוגש ואם, לעת מתו היתר הבניה ירצה היזם מגורים הוא יחוייב להגיש נספח בינוי שישנה את חזית הבנין בקטע הפינה לרח"י יפן - רק שיתאים למגורים.

גב רוז טענה שאם התכנית תופקד עתה יש לקבוע בדיוק מה יופקד.

מר נקמן טען שיתכן מצב שהועדה תחליט שהבנין יהיה למגורים והיזם יקנה זאת בתור הנחה שבבוא העת יבנה שם משרדים וכך "ירוויח" מקומות חניה. על פי תכנית המתאר מותרים שימושים שונים באזור ולדעתו אפשר להסתפק בנספח בינוי סכמתי הקובע רק קווי בנין וגובה.

גב' ברזקני הציעה שקטע הבנין - הפינה לרח' יפו יהיה למשרדים ומסחר ושאר הבנין יהיה למגורים.

מר כהן ומר שרון תמכו בהצעה.

מר רחמימוב תמך בהצעה והוסיף כי לדעתו יש לציין בהחלטה שפינת הבנין תהיה למגורים או למשרדים והמשך הבנין רק למגורים. עוד טען שאין הצדקה לגובה המוצע. בתגובה לכך הקריא מר בן-אשר את סיכום ישיבת הצוות המקצועי בנושא ומר רחמימוב הסתייג ממנו.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. השימוש בבנין יהיה למגורים למעט הקטע בפינת הרחובות יפו שרי ישראל שהשימוש בו יהיה למגורים או למשרדים.
- ב. הקומה התחתונה בחזית הפונה לרח' יפו - תהיה מסחרית.
- ג. נספחי התכנית ופתרון החניה יוכנו בתאום עם מתכנן המחוז.
- ד. היזם יכין מודל מעודכן של הפרויקט וישלבו במודל העיר (שבמרכז לתכנון ערים הסטוריות) כתנאי להפקדת התכנית בפועל.
- ה. יש לקיים את חובת ההתייעצות עם הועדה המקומית - בהתאם לסעיף 134(ב) לחוק התכנון והבניה.

22. תכנית מס' 2560 ג' שינוי תכנית מס' 1/86 לתכנית 2560 - שכ' תלפיות
המשך דיון מיום 22.3.88

גב' פלאוט ציינה שמדובר בביניים בתלפיות מזרח ושבזמנו החליטה הועדה להפקיד את התכנית "בכפוף לתיקון הבא: ביניים, שבחתך מנין הקומות עולה על 4, יהיובו בהתקנת מעלית או לחילופין ביניים ללא מעלית לא יעלו בגובהם על 4 קומות" הכוונה למעשה היתה שמספר הקומות ירד. היזמים בחרו להשאר עם אותו מספר קומות והוסיפו אלמנט של מעלית עם מבואה כך שחלק מהבינוי מגיע עד קו בנין אפס. אומנם זה שונה ממה שאושר בעבר אך התכנית נבדקה ונמצאה מניחה את הדעת והיא ממליצה להפקיד את התכנית עם נספח הבינוי החדש.

הוחלט: להפקיד את התכנית בלוי נספח הבינוי החדש - כפי שהוצג בפני הועדה.

23. תכנית מס' 1423 ג' - מלון דיפלומט - שינוי יעוד - רח' בפר עצינון
מובא להמשך דיון מיום 31.10.89

מר בן-אשר הזכיר כי בדיון קודם החליטה הועדה להפקיד את התכנית בתנאים שונים וביניהם: "השטח שמצפון לשטח שמיועד לבית המלון והכביש - יועד לאזור מגורים 1 ולא לאזור מגורים 1 מיוחד. הצעת בינוי לשטח זה תגובש ע"י ועדה מקצועית וזו תגיש המלצתה לועדה המחוזית". המלצתה של הועדה המקצועית היא:

1. להוציא את הבינוי מהתכנית.
2. לאזור המגורים תוגש תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית.
3. הבינוי שיוגש יהיה במ.מ של 1:250.
4. תוגש תכנית בינוי אחת לכל מגרשי הבניה המיועדים לאזור מגורים 1.
5. השטח שמצפון למוסד המוגדר כשטח לבניני ציבור ייועד לשפ"ע. השטח לבניני ציבור שנקבע לשפ"ע יוחזר לבניני ציבור בתחום מגרש חדש מס' 5 המיועד למגורים 1. יתרת השטח למגורים של מגרש חדש מס' 5 יצורף לאזור המלונאות.

הוחלט: לחזור על החלטת הועדה מיום 31.10.89, למעט הסיפא של סעיף 1, ובתוספת התנאים הבאים:

1. התכנית לא תכלול נספח בינוי לגבי השטח שיועד לאזור מגורים 1.
2. לעת התרת הבניה תוגש תכנית בינוי אחת לכל מגרש הבניה המיועדים לאזור מגורים 1. תכנית הבינוי תהיה בקנה מידה של 1:250 ותאושר ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית.
3. השטח שמצפון למוסד המוגדר כשטח לבנייני ציבור יועד לשפ"ץ. השטח לבנייני ציבור שנלקח לשפ"ץ יוחזר לבנייני ציבור בתחום מגרש חדש מס' 5 המיועד למגורים 1. יתרת שטח המגורים של מגרש חדש מס' 5 יצורף לאזור המלונאות.

24. תכנית מס' 3795 - בנין משרדים ומסחר - מרכז העיר
המשך דיון מיום 20.8.89

מר בן-אשר הסביר שמדובר במגרש ברח' הרב-קוק. תכנית ראשונה שהגיעה דברה על בנין בן 11 קומות על קומה מסחרית וכיכר. התכנית לא נדונה והוחזרה לוועדה המקומית עקב הדיונים העקרוניים על בניה גבוהה בעיר. מאוחר יותר הגיעה התכנית שלפיה היו שתי קומות פחות והוחלט לדחותה. עתה מוגשת התכנית בגירסא שלישית שקבלה את ברכת הצוות המקצועי של הועדה.

על השטח חכה תכנית המתאר ותכנית 1204 והיא מיועד לשטח לאזור מסחרי, בינה ציבורית, שירותים ציבוריים ודרך המחברת את רח' יפו עם הרחוב האחורי. התכנית הנדונה משנה את יעוד השטחים משפ"ץ ודרך לשטח מסחרי. ההצעה היא להרוס בניינים קיימים ולבנות חתם בנין מסחרי ומשרדים שיורכב מ-2 קומות מסחריות שיעטפו חצר פנימית מסחרית עם גלריה ומעליהן 7 קומות נוספות.

הרעיון המרכזי הוא שהסמטא מול כיכר ציון - המהווה מוקד לכל "המדרווחונים" מסביב תמשיך לשמש כמעבר להולכי רגל. היא תגיע עד שער הכניסה ומשם יהיה מעבר עם מהלך מדרגות בתוך הבנין - דרך הגלריות של החנויות עד העבר השני של הבנין. בשטח קיים בית כנסת שהיזמים התחייבו לבנותו מחדש במסגרת הפרויקט. בנין השרותים הציבוריים שקיים במקום יפורק ויבנה במקום אחר - בהתאם לבחירתה של הועדה המקומית.

באשר לחניה - בתכנית הוצע לספק את כל התקן הדרוש - 160 מקומות חניה - בשטח עצמו. משרד התחבורה התנגד לכך מכיוון שרח' יפו עתיד להיות רח' שימש תחבורה ציבורי בדד ורח' הרב קוק יהיה קיל-דסק דו סטרי ולכן אין לדבז במקום מצבור גדול של חניה וההמלצה היא לאשר מחצית מתקן החניה - כלומר 80 מקומות. לגבי העתיד היותר רחוק ישנה הצעה מהפכנית בנושא תקני החניה במרכז העיר. הכניסה לחנויות תהיה מהחצר הפנימית ולאור דרישת הועדה המקצועית שלא היה קיר אטום לאורך רח' הרב קוק - הובטח שיהיו שם חלונות ראווה.

מר נפתלי ציון שבישיבה אצל מהנדס העיר - בשיתוף גב' ברזקי סוכס שלגבי פרויקטים מסחריים במרכז העיר ידרש מעתה ותלאת רק מחצית מתקן החניה וזה מתוך ידיעה שלא ניתן לשרת את מרכז העיר ברכב פרטי. חנויות במרכז העיר גורמים לבעיה של כניסה ויציאת כלי רכב. משרד התחבורה המליץ להסתפק ב-50% מתקן החניה. לדעתו העירייה היתה צריכה "לקפץ על המציאה" בדבריו ובכך לעודד את הבניה במרכז העיר אך היא מצידה החליטה לגבות את כל התשלום עבור תקן חניה מלא.

גב' ברזקי הסבירה שהעירייה מיכנה להסתפק ב-50% מתקן החניה אך אי אפשר להסביר לציבור מדוע היא תסתפק במקרה זה ב-50% ובמקרים אחרים היא דורשת לספק את מלוא התקן. ההצעה של העירייה היא שהפרש הכספים ייקדש לשיפורים הקשורים לפיתוח הסביבה ולתנועה באזור הסובב לפרויקט. ההמלצה להסתפק ב-50% מתקן החניה אינה יכולה להיות המלצה גורפת בשלב זה.

ויש להמתין עד שתתקבל החלטה רשמית בנושא תקן החניה. בינתיים מדובר רק על הפרויקט הנדון.

גב' רוזה טענה שכבר בעבר הוסבר שבמקום שלא ניתן לספק את מלוא תקן החניה ישולם הפרש לקרן חניה עבור תוספת מקומות חניה במקומות אחרים בעיר. גבית כספים לשפור פני הסביבה אינה ממין העניין.

גב' ברזקי ציינה כי כשהוחלט שמרכז העיר יושחת על תחבורה ציבורית היה ברור שיש צורך להטיב את מערכת התחבורה הציבורית ובין היתר יש צורך בתחנות, מדרכות וכד'. לזה יעבור הכסף.

מר רחמימוב תמך בהצעה לאשר מחצית מתקן החניה וציין שהועדה נמצאת בהתחלה של תהליך חיובי של לימוד וגייבוס פתרונות לבעיות התחבורה במרכז העיר. הוא גם ברך על השינויים בתכנון הפרויקט.

גב' ברזקי בתשובה לשאלת מר רחמימוב - ציינה שהמעבר בתוך הבניין יהיה פרטי עם זכות מעבר לציבור. הוא לא יכול להיות סגור אך יתכן שמטעמי בטחון יהיו שערים בכניסות אליו.

מר רחמימוב שאל האם רח' הרב קוק יכול לקלוט את כל כלו הרכב - במקרה שרח' יפו יהיה רק לתחבורה ציבורית.

מר נקמן השיב כי בשלב ראשון תמשיך להיות פניה ימין מרח' הרב קוק לרח' יפו. לטענת מר קאסוטו שיש סתירה מסוימת בין המודל להשריט בנוגע לקו הבניין של בנין המשרדים - השיב מר בן-אשר כי התשריט הוא הקובע.

מר זוננפלד טען כי מרכז העיר נראה בסלמס. אם יומלץ על 50% מתקן החניה אך השאר יגבה מהיזם זה יגרום לבריחת משקיעים. אין הדבר אף דומה למקרה שבו מחייבים את היזם לספק את מלוא תקן החניה.

גב' רוזה ציינה שכרגע מתקיים דיון עקרוני בנושא ולא ניתן לסטות מהתכנון. מסמכותה של הועדה לאשר פחות מתקן החניה הדרוש אך היתר צריך להכנס לקרן חניה ויש לקבוע איפה תהיה חניה על חשבון הקרן.

גב' ברזקי הציעה שהכסף ישולם לחניון העיריה - שהוא חניון ציבורי.

מר נקמן הציע שייגבה מהיזם אותו מחיר שהיה הוא עצמו משקיע לו היה בונה את החניות בעצמו.

גב' רוזה ציינה שלעיריה יש סכומים קבועים לגביה עבור קרן חניה.

גב' ברזקי הציעה להפקיד את התכנית ולאשר 50% מתקן החניה והתשלום יקבע בהמשך.

מר סויסה הציע להפקיד את התכנית כולל נספח הבינוי וללא חניה.

מר נקמן הציע לאשר בשלב זה 50% מתקן החניה ולקבוע כי 50% הנותרים ישולמו לקרן חניה.

מר בן-אשר הזכיר כי יש לקיים את חובת ההתייעצות עם הועדה המקומית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. על היזם לספק 50% מתקן החניה במגרש - קרי 80 מקומות חניה. לגבי 50% שישולמו לקרן חניה יוחלט בשלב מאוחר יותר על פי איזה

- ב. קו הבנין של בנין המשרדים הוא קו הבנין כפי שמופיע בתשריט ולא כפי שהופיע במודל.
- ג. מבנה השרותים יפורק ויבנה במקום שיקבע ע"י מהנדס העיר וזאת לפני שיתן היתר בניה לבנין.
- ד. המעבר בתוך המבנה ירשם כמעבר פרטי עם רישום זיכת הנאה לציבור.
- ה. יפתחו חלונות ראווה בקומה המסחרית בחזית הפונה לרח' הרב קוק.
- ו. יש לקיים את חובת ההתייעצות עם הועדה המקומית - בהתאם לסעיף 134 (ב) לחוק התכנון והבניה.

1. תביעת פיצויים

25. תכנית מס' 3012 - בקשה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור תכנית מס' 3012 - שכ' עטרות כביש בית חורון - ע"ש האג' רשאר עבדאללה המשך דיון מיום 19.9.89

מר בן-אשר הזכיר במה מדובר וציין כי על פי חוות דעתה של גב' פליאה אלבק מפרקליטות המדינה - בעל הקרקע היה נפקד ואין לו מעמד חוקי לתביעת פיצויים והיא ממליצה לדחות את התביעה.

הוחלט: לדחות את תביעת הפיצויים בהתאם לחוות הדעת שהתקבלה נ"ס פ"ק לטות המדינה.

ד. תשריט חלוקה

26. תכנית מס' 2961 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות - גוש 30144

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.8.89 לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון כאשר את תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30144 לפי ת.צ.ר מס' 4040 + א + ב.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

27. תכנית מס' 1502 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות - גוש 30244 - סנהדריה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.8.89

לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון, כאשר את תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30244 חלקה 14 לפי ת.צ.ר מס' 4042.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

28. תכנית מס' 3630 א' - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום - חלקה

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 גילה. לפי תצ"ד מס' 4047 בכפוף לתנאים הבאים:

- א. גבולות השטח יתוקנו ומדידת הכביש תכלול את אי התנועה.
ב. יוגש סט תוכניות צבועות בהתאם.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי - מסה יהודה

תכניות לאישור (מתן תוקף)

29. תכנית מס' מי/230 א' - הרחבת אזור תעשייה - קיבוץ פלמ"ח - צובה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3712 מיום 5.11.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

30. תכנית מס' מי/580 - שינוי אזור ממשקי עזר למגורים ב'

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3712 מיום 5.11.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

31. תכנית מס' מי/671 יעוד להגדת זכויות בניה - עין נקובא

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3712 מיום 5.11.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

32. תכנית מס' מי/676 - הגדלת אחוזי בניה - אבו גוש

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3712 מיום 5.11.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

33. תכנית מס' מי/637 - הגדלת אחוזי בניה ומס' יחידות דיור

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3714 מיום 12.11.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

מרחב תכנון מקומי - בית שמש

ט. תכנית לאישור (מתן תוקף)

34. תכנית מס' בש/112 ב' - שינוי יעוד מבניני ציבור לשטח מסחרי

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3712 מיום 5.11.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

החלטת: לתת תוקף לתכנית.

א' באדר תש"ן
25 בפברואר 1990

אליהו סויסה

יו"ר הוועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מס' 2/90
שהתקיימה ביום ד' כ' סבת תש"נ 17.1.90 באולם בית אגרון
יו"ר הועדה א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו: א. בן-אשר - מתכנן המחוז
ד. ברגמן - נציג ציבור (מ"מ)
מ. ויזל - נציג ציבור
מ. נקמן - נציג שר התחבורה
פ. פינקלמן - נציגת שר החקלאות (מ"מ)
א. שטרנברג - נציגת שר המשפטים (מ"מ)
י. שרון - נציג ציבור

נוכחו: א. אינשטיין - נציג מע"צ
א. ברזקי - סגן מהנדס העיר עיריית ירושלים
י. הוימן - נציג ציבור (מ"מ)
ד. ויסקינד - מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
מ. זיגלמן - לשכת התכנון המחוזית
ג. יניב - נציג איכות הסביבה
א. יפרה - לשכת התכנון המחוזית
א. מורנו - לשכת התכנון המחוזית
ש. כהן - נציג שר השכון
ח. נחמני - מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
ס. סידמן - לשכת התכנון המחוזית
י. פלאוט - לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט - לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי - לשכת התכנון המחוזית
ה. רווה - נציגת שר המשפטים
מ. שוורץ - לשכת התכנון המחוזית

נעדרו: ש. דרעי - נציג ציבור
א. לבנטל - נציג שר הבריאות
ק. רוזנקוביץ - נציג ציבור
ד. תומר - נציג שר הבטחון

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית לאישור

תכנית מס' 3419 ב' - תניון מנחת

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3667 מיום 11.6.39 בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות רבות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.5.88:

א. לקבל את ההתנגדויות בנושא הגובה ולקבוע כי גובה הבנין יהיה 21 מ' והוא לא יעלה על גובה 703 מ'.

ב. לקבל את ההתנגדויות בנושא בחומרי החמס ולקבוע כי מערכת החמס תפעל על חשמל לפיכך יש לשנות בהוראות התכנית סעיף 9 א' סעיף קטן 10 ולמחוק את הסיפא האומר כי "או חומר אחר".

ג. יש ליצור קשר בין הגן האכיאולוגי למבנה המסחרי.

ד. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

לדיון הוזמנו כ-200 מתנגדים לשעה 9.00.

כללי - הודעות היו"ר

1. מביא לידיעת החברים את מכתבה של הג' צביה אפרתי מתאריך 16.1.90 בו היא מודיעה לו על הסרת ההתנגדות של משרד השכון לתכנית הנדונה.
2. סוקר את הדיונים המשפטיים שהתקיימו בקשר להשתתפותם של נציגי שר השכון בדיונים בתכנית זו ומציין שעפ"י חוות דעתו של היועץ המשפטי לממשלה במכתב מיום 15.1.90.
3. מביא לידיעת החברים שעו"ד שכמה דרעי הודיע לו על הימנעותו מהשתתפות בדיונים שכן, הוא עובד במשרד אחד בו שותף ב"כ היזמים.
4. סוקר בפני החברים את שיטת שמיעת ההתנגדות ומבקש מהחברים לגלות איפוק והבנה ולא לגרום להגברת המתח במהלך שמיעת ההתנגדויות.

ב. איחוד ההתנגדויות עפ"י סעיף 106 ג'

היו"ר מציין שלתכנית הנדונה הוגשו כ-4000 התנגדויות ולא 2000 כפי שחשבנו בתחילה.

בגלל כמות ההתנגדויות ומאחר והן זהות במהותן ובניסוחן הוא מציע שהועדה תקבל החלטה על איחוד ההתנגדויות וזאת עפ"י סעיף 106 ג' - מקריא את הסעיף.

הוחלט: לאחד את ההתנגדויות לתכנית 3419 ג' ולשמוע רק נציגים מטעם המתנגדים.

גב' רוזה בהמשך להודעתו של עו"ד דרעי זה אולי לא כל כך ממין העניין הואיל וחלק מההתנגדויות לתכנית הזאת נקשרות בפגיעה אפשרית במרכז העיר ובין היתר גם בממילא. מכיון שבעלי מייצג את היזם שעוסק בפיתוח ממילא הרי שכדי למנוע לזות שפתיים אני מוצאת לנכון לא להשתתף בדיונים ובהצבעה על התכנית הזאת. ובהזדמנות זאת אני שמחה להציג לפניכם את ממלאת מקומי אביטל שטרנברג ולהשתתף במקומי.

מר בן-אשר אני רוצה להזכיר לחברי הועדה במה מדובר ולהציג את התכנית בפני חברי הועדה לפי שדנים בהתנגדויות. אנחנו דנים בתכנית שהיא קטע ממרכז עירוני שעומד לקום בדרום העיר. התכנית הזאת איננה תכנית לקניון בלבד ואני אפרט את זה בהמשך. בתכנית הזאת שהופקדה למעשה ממשיכה ומשנה תכנית מיתאר מס' 3419 שאושרה ע"י שר הפנים ואשר ממנה היא נגזרת. אני רוצה להקריא לכם חלקים מהתכנית המאושרת והמטרה היא לתחום את הדיון שנקיים בעתיד לאחר שמיעת ההתנגדויות ולהבין מה הם הדברים שלמעשה כבר הוכרעו ומה הם הדברים שעדיין נתונים לשיקול דעת הועדה. תכנית 3419 תלויה כאן, היא ברמה של תכנית מיתאר, היא כוללת לא רק את השטח נשוא הדיון, כפי שאמרתי היא כוללת שטחים נוספים ומטרותיה הם כדלקמן: שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח למרכז מסחרי, כלומר הקביעה של שינוי יעוד כבר נעשתה בתכנית המיתאר, קביעת הוראות והנחיות לבינוי ופיתוח המרכז המסחרי במסגרת תכניות מפורטות שתופקדנה בעתיד, ולמעשה זוהי התכנית למרות שהיא מהווה שינוי למיתאר בגלל כמה אלמנטים, זוהי התכנית שבאה לפרט את תכנית המיתאר, קביעת שימושים בשטח התכנית וזה חשוב להדגיש למרכז קניות, למסחר קמעונאי, למסחר סיסונאי, משרדים, שירותים ותעשיות עתירות ידע בלתי מטריות ובלתי מזיקות. כאשר התכנית שאנחנו דנים בה כפי שאמרתי היא תכנית שכוללת בתוכה גם מרכז קניות וגם חלק מאיזור תעשייה, השלמת מערכת דרכים ראשיות לתכנית הזאת צורפו הוראות מאוד מפורטות, ואקריא לכם חלק מההוראות האלה שוב פעם כדי להתייחס. בסעיף 9

לתכנית נאמר שתנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית מפורטת לכלל השטח המסחרי בקנה מידה 1:500. תכניות הבינוי יכללו פרטים בכל הנוגע לפיתוח ובינוי, מיקום, טיפוב, גבהים של מפלסי קרקע טבעיים וסופיים, גובה הבניה, מספר הקומות, פירוט חומרי הבניה לבניינים, גדרות כבישי גישה וחניה, דרכים להולכי רגל וכו'. "למרות האמור בסעיף א' לעיל תותר הגשת תכנית מפורטת לחלק מהשטח באיזור המסחרי המיוחד בתנאי שתצורף לתכנית תכנית בינוי ופיתוח לכלל שטח האיזור המסחרי המיוחד הכוללת פרישת סך הכל שטחי הבניה המותרים על פי התכניות והפתרון פרישת התשתיות דרכים וכו'. גובה הבניה וכיוצא בקבעו בתכניות מפורטות. שטח הבניה הכולל לכל השימושים לרבות כל שטחי העזר למעט הניה מבונה וקצט תקני חד תכליתי לא יעלה על 110,000 מ"ר. זה מדובר על שטח כל תכנית הייתה". נקבע בזאת בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום ה-1.8.86 כי שטחי הבניה הנ"ל הינם מבחינת מבצעת שטחי בניה מירביים ואין חובה למוסדות התכנון לאשרם לעת הדיון בהפקדת התכניות המפורטות. תנאי להפקדת תכניות מפורטות הוא הגשת תזכיר השפעה סביבתית. השימושים המותרים באיזור המסחרי המיוחד הם - מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, משרדים, שירותים לרבות חברות מחשבים, תעשייה עתירת ידע וטכנולוגיה בלתי מזיקה ובלתי מטרידה. באיזור מסחרי המיוחד אסורה הבניה למגורים. ואחר כך ישנו פירוט של חומרי בניה וכו'.

אולי כדאי להדגיש את זה כי בהמשך זה אחד מנושאי ההתנגדויות. כל הקירות החיצוניים של בנייני המשרדים המסחר והשרותים יבנו ויצופו באבן טבעית מדובעת ומסותתת. הבניה באבן חלקה ללא סיתות אסורה. כל הקירות החיצוניים של הבניה לתעשייה באבן ו/או יצופו באבן. נראה לי שזה עיקר הדברים. התכנית המפורטת מטפלת בחלוקת השטח למגרשי בניה, קביעת בינוי הוראות בניה למרכז פנייה וכו' ובמקרה מס' 1 בהתאם לספחי הבינוי, נשנים בספחים מצורפים. שינוי יעוד שטח מאיזור מסחרי מיוחד לשטח ציבורי פתוח, יש תכנית הזאת קביעה אם של שטח ציבורי פתוח. שינוי הוראה בתכנית 3419 בדבר גובה מירבי של 15 מטר וקביעת גובה מירבי של 21 מטר ממפלס של פני קרקע סופיים. שינוי הוראה בתכנית 3419 בדבר גודל מינימלי של חנויות, זאת היתה החלטה מאוחרת, 80 מ"ר לחנות ע"י התרה חנויות קטנות מ-80 מ"ר בשטח כולל שלא יעלה על 2500 מ"ר ופירוט השימושים המותרים בשטח הקניון. להזכיר להברי הועדה בהתחלה היתה הוראה שיהיו רק חנויות גדולות. בשלב מסוים אישרה הועדה כ-2500 מ"ר מסך הכל שטח הקניון שבו ניתן להתיר חנויות קטנות מ-80 מ"ר. התרת שימוש חלקי בחומרי בניה שאינם אבן טבעית, קביעת הוראות בניה למגרשים 2-5 לשימוש תעשייה עתירת ידע בכדי במסגרת תכנית מפורטת שתופסדנה בעתיד. קביעת הוראות בגין פיתוח השטח. התוית דרכים לחלוקה, ויש פרטים שמתחסיס לאכמנטים של הבינוי של התכנית שבהמשך הדיון אולי נתעכב עליהם. ובכן כפי שאתם רואים מדובר היום בתכנית שהיא לכאורה תכנית מפורטת. באה לפרט הוראות של מיתאר שגובהים נקבעו כבר דברים והיא על פי האפשר יהיה להוציא היתרו בניה במידה והתכנית האושר כפי שהיא.

מר סניסה הודה רבה לאורי.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיעו גב' א. ברוזקי, רגב ד. ויסקינד כמו כן הופיעו מטעם היוזמים עו"ד יורם בר-סלע א. יסעי המתכנן ש. אורי ממכ"ל הקניון ש. שירן ממכ"ל חבר קננות.

מר ברוזקי מבקש העדה סיועית. אנחנו פנינו לוועדה בקשר להתנגדות משרד האיסרון וביקשנו שתצא הנחיה שמשרד השיכון איננו יכול להשתתף בדיון. אבן נראה מבטא את סליחתו של משרד זה. אין כל שום דבר נגדו נגד משרד השיכון אבן. בנוספות משרד השיכון יזמה את דעמו ע"י הגשת התנגדות אנו מענתי ואני הוצר וטענו שמשרד השיכון איננו יכול להשתתף בדיון. כלומר זה לא רק שהוא לא יכול לשבת ביון הבני הועדה, הוא פשוט לא יכול להיות נוכח בדיון. ובנינו לא מעבר. כי משרד אס משרד השיכון בדיון התנגד. משרד אס התנגד. דרכים דרכים אחרת. לבי אנו מבקש שהיה יושב יאיר מבקש על דבר

את עמדת הועדה המחוזית בנקודה הזאת כדי שאנחנו נוכל לשקול את הצעדים שאנחנו נחליט מה לעשות.

מר סליס הנושא נדון לפני שנכנסתם לאולם וכפי שאתם רואה נציגי שר השיכון לא יושבים מסביב לשולחן הועדה. בשלב זה ישנה החלטה של היועץ המשפטי לממשלה שהם לא משתתפים. יש ערעור של משרד השיכון. היועץ המשפטי לממשלה הבטיח למנכ"ל משרד השיכון שתקיים התייעצות נוספת. בשלב זה ההחלטה שהתקבלה היא החלטה תקפה ועל פיה הם לא משתתפים. אני מבין שאתם לא מדבר עם על השמיעה כי שמיעת ההתנגדויות היא פומבית ואין להם שום מעמד בשמיעה.

מר בר-סלע לא, אני הייתי עד לענין הזה שהוא לא יושב כאן. סעיף 47 שהוא לא נוגע ישירות אבל הוא משליך על הענין הזה מדבר על חבר ועדה שיש לו ענין ואז כתוב ככה - לא יהיה נוכח בדיון ולא יצביע. אבל לכאורה לא יהיה נוכח שהרי אי אפשר להצביע שלא בנוכחות. לכן אני מבקש להבהיר את עמדתנו בנושא הזה באופן חד משמעי לא יהיה נוכח זה לא מהצד הזה של השולחן ולא מהעבר השני של השולחן. יש נפקות לנוכחות פיזית בין בשולחן, שכמובן זה נושא אופי שונה. לבין העובדה שהאדם יושב בין הקהל. זה נכון שהדיון הוא פומבי אבל לגבי חבר ועדה שאיננו יכול להשתתף אז הדיון מבחינתו איננו פומבי.

מר סליס לעניות דעתי הכוונה היא לדיון וקבלת החלטה בדיון הפנימי. לשמיעת ההתנגדויות בפירוש ההוק מדבר על כך שזה פומבי ובמה נגרע חלקו של נציג שר השיכון מחלקו של כל אחד שיושב פה באולם שנכנס ללא קשר בכלל לענין הזה. של צלם או של כתב או של עיתונאי או של אנשים אחרים.

מר בר-סלע קודם כל אני אינני יודע מאיפה לנו מי מייצג את משרד השיכון לצורך הדיון. אם יתברר שמי שרוצה לייצג את משרד השיכון בדיון הוא חבר הועדה המחוזית אז יש לי טענה נוספת לענין. ברגע זה לא עולה והראיה שבועדה המקומית כאשר הושמעו ההתנגדויות מישהו אחר בכלל הופיע. אני חוזר ורוצה להבהיר את זה. אני רוצה פשוט לקצר. הדיון בהתנגדויות למעשה התחיל אולי הייתי אומר להלכה התחיל עם הגשת ההתנגדויות. למעשה הוא בודאי מתחיל מהרגע שהועדה המחוזית מתחילה לשמוע התנגדויות. זה הדיון בהתנגדויות. הרי חברי הועדה לא יושבים פיזיים כמקשיבים, הם משתתפים, הם שואלים, הם מבהירים, הם מסבירים אחד לשני, יש הפריה הדדית כל הזמן בין המתנגדים לבין חברי הועדה ובין חברי הועדה בינם לבין עצמם. היעלה על הדעת לדוגמא שופט, ואני קצת מהחייב את הדבר, שפסול לשבת בדיון וישוב בדיון ודאי שלא. לכן אני חוזר ומדגיש את עמדתי שלי. כתוב לא יהיה נוכח בדיון ב-47 ולא סתם כתוב הדבר הזה. חבר ועדה שאיננו יכול צריך לקום ולצאת ולא לשחק את משחק הפומביות. יש משמעות רחבה לחבר הנוכח בעת הדיונים כאשר הוא חבר בועדה המחוזית. לא רוצה לומר שיש הקרנה בין החברים אחד לשני. אבל בודאי שיש השפעה לדבר הזה ולא סתם המחוקק אמר ל-47 ואני חושב שאותו דבר חל במקרה הזה שזה אמנם לא מדויק מבחינת לשון 47 אבל זה הפועל היוצא. שחבר ועדה מחוזית שאיננו יכול להשתתף פשוט עם כל הכבוד הראוי צריך לקום ולצאת ולא להשתתף לא בעקיפין ולא במישורין לא בקהל ולא בשום דבר. ואני רוצה לומר, אני לא סתר אומר את הדבר הזה. משרד השיכון ואני עוד אתחם לדבר הזה בעמדתי יש נפקות להתנגדות שלנו. זה לא סתם אחד מהמתנגדים. לכן אני עומד על העמדה הזאת.

מר סליס אני רוצה להתייחס למכתבה של עוזרת היועץ המשפטי לממשלה בו נכתב שיוכלו להשתתף בחברים בועדה המחוזית. "בדרך כלל משפטנים מקפידים על ניסוח חרוף דעת ולי בשלב זה אין אלא את היות דעתו של היועץ המשפטי ואם הם כתבו שהם לא יכולים להשתתף "בחברים בועדה המחוזית" הם אכן לא

משתתפים כחברים בוועדה המחוזית בשלב זה. מה עוד שהנושא עוד לא סגור. נציגי שר השכון ירצו עפ"י החלטה שלהם ואני מציע שבזה נסיים.

מר בר סלע עוד רק משפט אחד. אני רוצה להבין הדיון הפנימי הקודם שהיה כאן זה היה דיון של הוועדה המחוזית או לא? עכשיו אני רוצה להסביר מדוע אני שואל את השאלה הרטורית הזאת, אני לא מבקש תשובה. לענין של השתתפות חבר הנוגע בדבר יש הענין הטכני ויש מראה פני הדברים, ומראה פני הדברים לא חשוב פחות מאשר הענין עצמי. מה תחושתם של המתנגדים המעוניינים כאשר חבר ועדה שאסור לו להשתתף ישתתף בדיון פנימי? אז אני רק מביא כדוגמא כדי להבהיר שלא יהיה נוכח זה בעל משמעות רבה מאוד. אני לא יודע מה כתב ומו כתב, ב-47 המחוקק כתב ודבריו לא דרושים שום פרשנות, לא של תוספות ולא של רש"י כאשר כתוב לא יהיה נוכח, ולדאי לא בחוק התכנון והבניה. ואני בטוח שכל היה פירוש של רש"י אז לא הייתי צריך לטעון כאן בכלל את הטענה הזאת. לכן אני עומד על עמדי.

מר רבנוביץ כבוד חברי ועדה נכבדים. אני מדבר באופן אישי. למעשה אנחנו ביקשנו שכל אחד יוצג את עצמו והתפלאנו על כך שהזמינו ציבור כל כך גדול בבת אחת באופן שלא יכלו להביע את דעתם האישית. בוועדות בפעמים הקודמות היה ציבור קטן, כל פעם הזמינו 30 איש וכד', הפעם הזמינו כנראה כמה מאות והציבור מאוד מאוד נפגע מכך, ואנחנו רואים את מחאתו האילמת בכך שהוא לא הופיע. הציבור מרגיש שפשוט עושים ממנו צחוק. שרק יבואו לשמוע ולא להשמיע. הם חיי לא צריכים לשמוע את הסובבה השקולית לדעתם אלא להשמיע את דבריהם וכדי לשמוע איך להם מה לבוא. וזה אנחנו רואים בשמח שהציבור מחה. דבר נוסף בפעמים הקודמות שכדאי לציבור קראו לו בשעות אחד הצהריים, לא בשעות הלימודים ובשעות העבודה. צריכים הסרבה מסוימת כדי לבוא בשעות הבוקר וכאשר אדם יודע שהוא יגסס לדבר ולהביע את דבריו אז כדאי לו ההשקעה הזאת לעזוב את העבודה ואם הלימודים, אבל ברגע שנסתם פיו והוא לא יכול לדבר לא משתלם לו להשקיע את זמנו בצורה שלא מוסיפה שום דבר. בנוגע לעצם הענין אנו מביע את דעתי האישית אבל אני חושב שיש בזה חתר רוחב לציבור הדתי. הציבור הדתי בירושלים מהווה בנציגות בעיריה 40%, אבל בשטח הוא מהווה למעלה מ-60%. יש ציבור גדול שבכלל לא רוצה להצביע באופן עירוני ויש הנוער והצעירים הציבור העתידי בירושלים לציבור הדתי יש אחוז הרבה יותר גבוה מאשר לכלל הציבור. יש משפחות שמעל 6 ילדים ועשרה. ברוב המשפחות הילודה גבוהה מאוד, אם כן הציבור העתידי בירושלים הוא כ-60% ציבור דתי. הקניון המדובר מהווה מוקד קניות מרכזי לכלל ירושלים. רוצים לרכוש את כל סוגי הקניה במקום אחד כדי שאפשר יהיה פקנות ולהתפרש על כמה שטחים בבת אחת. כמוכן שמבחינה מסחרית הכדאיות הגדולה ביותר שלהם מבחינת פרסומת למשוך את הציבור הדתי כן הם הקניונים הפוטציאליים המרכזיים בירושלים. א. מבחינת הכמות והציבור הגדול. ב. מבחינת המוטיבציה שלהם שהם לא נוסעים לקנות במקומות רחוקים. ג. כי אין להם הרבה כסף רכב והם לא יורדים לשפלה לקנות במקומות זולים. הם קונים במקום הקרוב יותר, בדרך כלל. ודבר נוסף הם קונים באיכות הרבה יותר גבוהה מהציבור הכללי. והסיבה לכך כיון שבמשפחות שמסתובבים הרבה אישים בבית אם יקנו באיכות זולה הדברים יתפרסו חור זמן קצר אז המוטיבציה והקו הבסיסי במשפחות הדתיות הם לקנות מהפירות הטובות ביותר. הם לא יחפשו מציאות בתל-אביב, הם יקנו את הסחורה א.י. א.י. אם כך המצב בפועל הוא שהציבור הדתי הוא האתגר המרכזי של הקניון. הציבור הדתי הוא ציבור מאוד פגיע בנקודות הבסיסיות שלו. הוא קנאי ופגיע. באותו רגע שמתחילים איתו את הקו ועוברים את הקו האדום כמעט אין ספרה לדבר. ברגע שהחרימו מקום מסוים שיעשו אהב תיקונים לא יוכלו להתחזר את הגלגל אחורנית. הציבור הזה הוא קנאי ועיקבי במעשיו ואי אפשר יהיה להשפיע עליו לחזור בו מדעתו הסודמת. רק בהזדמנות חומכות וזה כשה להזכיר בדרך כלל. אם כן אם רוצים לקנות את הציבור הדתי חייבים ללכת לקראתו בצורה הטובות האפשריות ביותר. לשמוע להצעותיו ולקבל את ההצעות.

מה רבינוביץ ובכך בנוגע לציבור הזה כדאי ללכת לקראתו וברוח טובה בלי
 דיונים ובלו משפטים. בסך הכל הציבור הזה לא דורש הרבה. וברגע שפוגעים
 בו בנקודות מסוימות הוא עלול להחרים את המקום, וכבר יש דיונים עם
 הרבנים בנושא הזה. ברגע שכאן לא יצליח משהו יצא חרס מגדולי הרבנים
 שהציבור כפוף אליו ואז הנזק יהיה ללא תקנה. פשוט לא יהיה כדאי מבחינה
 מסחרית לבנות קניון בסדר גדול כזה. אם כן אני רק נותן רקע למה שקורה
 פה. הציבור הדתי דורש בסך הכל שני דברים מרכזיים. הדבר הראשון הוא
 השבת והדבר השני הוא בתי הסולנוע והמועדונים שיהיו במרכז הזה. כמובן
 יש דברים ספיקיים שזה יכול להיות שאפשר יהיה לסדר אותם עם התחבורה
 והרגש וכד'. כי חוששים שיעברו בשכונות החדריות שבסביבה. אבל שני
 המוטיבים המרכזיים הם השבת והצניעות. אני אדבר על הנקודה הראשונה שהיא
 השבת. השבת מהווה מרכז מחשבתי ובסיסי בעשרת הדיברות לעם ישראל. השבת
 היא האות שהקב"ה ברא את העולם ונח ביום השביעי. ששה ימים ברא ונח
 ביום השביעי. על כן כאשר אנו שובתים בשבת אנו מעמידים במעשינו על
 בריאת העולם. זו המוטיבציה המרכזית של קיום שמירת שבת, עדות בפועל על
 קיום העולם. אנו יש לנו את זכותנו הפרטית. להאמין שהעולם לא נברא בצורה
 טבעית אלא נברא יש מאין ע"י בורא חכם שברא את הבריאה בצורה חכמה ביותר
 ברא אדם עם איברים, על בלי דם וגידים ועניים, עם על המערכת המשוכללת
 של מצלמה, זה לא נהיה מבוע ומים לבד. יש כאן בורא חכם שברא. אנחנו
 מעידים עליו בשבת שהוא ברא את העולם וזה המוטיבציה המרכזית של השבת.
 בנוסף לכך כלפי האומות השבת מהווה דגל בעם ישראל, עם ישראל היה הראשון
 שבת ביום השבתון והוא השבת. העמים האחרים בחרו ביום ראשון להבדיל
 וביום שישי, גם בחרו ביום אבל היום המרכזי והטבעי היה יום השבת שהוא
 היה בחירה ראשונה. אז בשלושת הדתות הגדולות בעולם הדגל של דת ישראל
 הוא השבת כי זה מה שהעמים בכל העולם יודעים. במה מתבטא עם ישראל?
 בשבתה ביום השבת. זה הדגל שלנו בין העמים. ארץ ישראל וירושלים בפרט
 מהוים חלון ראווה לגבי כלל העולם. זה מקום מרכזי בעיני כל העמים בגלל
 שיש להם פה מקומות מקודשים בירושלים ובארץ ישראל ופרט שכאן כל הזמן יש
 מערכת של סכסוכים וזה מהווה מוקד מעניין בתקשורת העולמית. אם כן
 ארץ ישראל וירושלים מהווים חלון ראווה למה שמתרחש בעם ישראל. באותו רגע
 שיזלזלו בשבת ויפרצו את הסכרים הרי זה חילול שם שמים וחילול וביזוי
 הנקודה המרכזית הבולטת בעם ישראל לעיני כל. זה כמו שהנוצרים כביכול
 יקרעו ברבים לחתיכות את הברית החדשה, להבדיל. זה הפירוש הוא צחוק
 וזלזול בכל הבסיס היהודי שלנו. זה חילול שם שמים בדבים בעיני כל העמים
 מסביב. לכן זוהי נקודה רגישה במיוחד. מדוע אני מדבר כאן על הנקודה של
 השבת? כי בזמנו כאשר בשלבים הראשונים של תכנית הקניון היתה אסיפה
 בבניי האומה והראו את כל הפרטים של התכנית השתתפו נציגים מכל הסיעות
 ושם דובר במפורש שהקניון יהיה פתוח בשבת וזה יהיה השינוי שבו לגבי שאר
 בתי המסחר, שכאן יהיה מוקד חדש של מסחר סוף שבוע שבכל הארץ יוכלו לבוא
 הנה. ברגע שיקימו מוקד כזה וזה דיברו הנציגים הרשמיים של היזמים
 שעומדים מאחורי הקניון, במפורש שזה אחד הדברים שימשכו את הציבור, בזה
 הם רוצים למשוך אותו. ע"י פיתוחו בשבת. ברגע שהקניון יפתח בשבת חוץ
 מהנזק הכביר של מאות החניות שיהיו שם וביזוי השבת בנקודה זאת זה יהווה
 אתגר מסחרי לשאר החנויות בירושלים שילחצו ויפתחו גם הם את שעריהם
 בשבת ואז תהיה פריצת הסכר כולו בנוגע למסחר בשבת וע"י זה עלול להיגרר
 הסכר להיפרץ סכר ולתחבורה ולאשר הדברים, לכן אנחנו מרגישים שפה היא
 נקודת מפתח מרכזית והו מבחינת האור לגויים מה שנקרא, הם שאנחנו מבזים
 את עצמנו בציבור הרחב ובעולם. הוא מה שנקרא פריצת הסכר של שמירת השבת
 בירושלים בפרט ובארץ ישראל בכלל. לכן זה מהווה מוקד מרכזי וללא
 ויתורים בנושא הזה. הנקודה השניה היא הנקודה של הצניעות. בתכנית
 הראשונה המקורית לא הוזכר הכניו הזה של בתי קולנוע ומועדנים. בתכנית
 השניה בתכנית ב' הוסיפו את הנושא של המועדונים ובתי הקולנוע. אני לא
 צריך לפרט מהי קטמון בעבר ובהווה. הרי פותחים פה מוקד חדש בשערי
 קטמון. הסטמוןיים היו משר ששרות בשנים מוקד, לצערנו. מוקד כפשיטה.
 בתכנית שיקום השכונות העבירו את ראשי ארגוני הפשע שהיו במקום ונתנו להם

דירות חדשות במקומות מרוחקים, פיזרו אותם בכל קצות העיר וטיפול אינטנסיבי בנוער הצעיר כדי לשפר אותו וכדי להרחיק אותו ממוקדי הפשע. הפעולה הזאת היתה ברוכה ונמשכה לאורך שנים רבות כך שקטמון פחות או יותר נרגעה. אבל הציבור בקטמון לצערנו הוא ציבור של נוער שוליים שהפוטנציאל שלו לחזור לפשיעה, לא עלינו הוא גבוה מאוד. אם כן ברגע שיפתחו מרכז רציני בידור, מדובר כאן על 8 בתי קולנוע ו-10 מועדונים או יותר, זה יהווה מרכז חמור. מדובר על מועדונים. שמענו מאנשים בתוך התכנית, אם תתחילו בצורה מפורטת שלא יהיו מקובל עלינו, אבל בצורה מפורטת, ברגע שיהיה דבר מבורר להרגיע את הציבור שלנו בצורה מחייבת ומוסמכת אז אנחנו מקבלים את הדברים. אנחנו חוששים היות שבמסגרת הדבר ידוע שמקומות קניונים רציניים משוכים את הציבור כדי לבדר את האנשים שבאים לקנות שם, יש שם מרכז בידור רציני מאוד ואנחנו חוששים מאוד מהמוקד הזה שימשוך את הקטמונים ואז זה יהווה מוקד בכל האזור, מוקד קן צרעה מסוכן ביותר, ובפרט שיש שכונות דתיות חרדיות בסביבה אנחנו חוששים מהקירבה בנושא הזה. דבר נוסף אני רוצה לומר כשהיתה הצבעה בעירייה הגיעו הנציגים הדתיים להסמכה מסוימת בנוגע לשבת שיחתמו על חוזה על מסמך מחייב שלא יפיעלו את הדבר בשבת. דיברו עם היזמים. דיברו עם העירייה, והסכימו מאחורי הקלעים בנושא הזה. אחרי ההצבעה כשבאו להתחייב על חוזה כזה, על מסמך כזה, יש התחמקות מתמדת ועד היום לא נחתם שום דבר. ברגע שמחשידיים את עצמם העומדים מאחורי הדבר הזה זה מתסיס ביותר את הציבור שלנו. ולכן אנחנו חוששים מאוד וחשדנים ביותר לגבי כל התחייבות שאין לה תוקף מחייב. כי אנחנו רואים את הצחוק שעושים בעניין הזה. דבר נוסף וביזה אני מסתיר אני רוצה לדבר בנוגע לאחריות של היעדה שתקבע בנושא הנדון. בעם ישראל מקובל שכאשר אדם עושה פעולה שיש לה השלכות תקופה ארוכה ולדבר רחב היא צריכה שיקול דעת של דיונים רבים יותר. יש מקומות שצריכים 17 דיונים, יש מקומות ש-23 דיונים. גם מבחינת חומרת הדבר וגם מבחינת השלכותיו של הדבר, הוא מקבל תוקף הרבה יותר נרחב וחזק. מבחינת אחריות כשמחליטים דבר מרכזי כזה לא עומד לנגד עיניו של הדיון רק המצב בפועל ברגע זה אלא ההשלכות שיהיו ממנו למשך תקופה ארוכה. כתוב אצל שאול המלך שהעלה את שמואל באוב הוא העלה אותו באוב לשאול אותו שאלות. אז שמואל ענה לו "למה החרדיתני להעלותני". למה החרדת אותי? אז ה"ל" מפרשים שהוא נחרד שמא רוצים לדון אותו מחדש על מעשיו בעולם הזה. אז כול המפרשים שואלים - הרי כבר דנו אותו אחרי מותו, כבר דנו אותו על כל מעשיו, מה הוא נחרד אחרי שנה שנתיים עוד פעם? אז אומרים המפרשים שברגע שאם עושה מעשה ומקבל את הדין ודברים על מה שהוא עשה במצב הנוכחי, אם יש השלכה אפילו אחרי שנים מתוך מעשיו הוא עלול לקבל עליהם שכר ועונש מהרגע שנוצרה השלכה נוספת מתוך מעשיו הראשונים, שלא דנו עליהם בשלבים הראשונים. אז שמואל חשש שדנים אותו בחזרה על מעשיו הראשונים מצד ההשלכות שהתחדשו במשך השנתיים האחרונות. כשאדם עושה מעצמו מעשה ומחליט הוא צריך לשקול את ההשלכות של מעשיו. אנחנו חוששים ששתי הנקודות האלו יהיו גורם מרכזי שיהיו להן השלכות חמורות - הן בעניין השבת והן בעניין הצניעות והבידור. וברגע שאדם יושב בועדה תקופה מסוימת הוא לא חושב חס וחלילה על מה שיקרה אחר כך אחר המאה ועשרים שלו אבל למעשה בהחלטה שלו הוא יתן דין וחשבון גם על ההשלכות שיהיו לאחר 120 שלו. ההשלכות האלו יהיו חלק ממעשיו בהחלטה המעשית שבשיו. אם כן האחריות שלו שידע מראש שבאחריות שלו יהיו תלויים על ההשלכות שיהיו בעתיד, יש לנו כלל בעם ישראל אין אדם חוטא אלא לו. אדם חוטא לעצמו כשיש לו את הנסיונות שלו אבל מה שנוגע לאחרים לאחר שהוא לא יהיה וכד' למה לו לחטוא בשביל תמונה שהוא לא יהיה. אם כן אנחנו מבקשים לשקול, היותר שהדבר הזה יש לו השלכות נרחבות ואחריות כבירה על כל אחד מהנוכחים הן לזכות שיצטרף לזכותו הדבר העצום הזה של פגיעה הפירצה בשני הדברים הללו והן חס וחלילה לחובתו פירצת שני הדברים הללו לדורות ולציבור הרב. כאשר הדברים הללו יהיו לנגד עיניו אני ממנה שהשיקול יהיה עניני ומעשי ויתחשב בציבור החרדי. תודה רבה לכם ששמעם

את דברי ואני מקוה שתעשו איזה שינוי שהציבור כולו יוכל להביא את דבריו. הציבור חס, אנשים אינטליגנטים שיש להם מה לומר והם מחו עכשיו ולא באו. ברגע שילכו לקראתם לפחות לשמוע מה בפיהם תהיה הרגשה בציבור החרדי הדתי תהיה הרגשה שהולכים משהו לקראתם. לפחות תשקלו מחדש את קריאת הציבור בצורה יותר מכובדת ובשעות יותר סבירות. תודה רבה.

מר סויסה אכינוער אמרה שבשם עיריית ירושלים היא מצרפת את היזמים כמשיבים והיא מבקשת את היזמים להשיב.

מר בר סלע אני בקיצור אומר את הדברים הבאים. ההתנגדות שמר רבינוביץ העלה נחלקה לשלושה חלקים. האחד הוא התיחסות לשמועות וניואנסים. ואני אומר משהו בעניין הזה. העניין השני הוא עניין השבת והעניין השלישי הוא התייחסות לתכנית עצמה. כי לא השמועות ולא הניואנסים ולא השבת הם עניין לתכנית ויש גם כמה דברים לתכנית. מר רבינוביץ העלה כמה ניואנסים שאני לא הייתי רוצה לחזור עליהם ואני רוצה להיות דבק בשימושים שהתכנית המופקדת מפתת אותם. אין לנו לא תכניות ולא כוונות ולא מטרות בשימושים להקמת איזה מועדונים. ובכלל היה כאן איזה תאור של מרכז בידור עצום שטומד לקום ולפתחה של קטמון ולפתחן של השכונות החרדיות ובבחינת אבן שואבת למעשים רעים. ולא היא. מדובר במרכז מסחרי, מרכז קניות מגוון. והדברים ידועים. לא בכוונתנו ולא מטרותנו לעשות במקום הזה איזשהו מרכז בידור. אבל יתרה מזאת אנחנו מביאים איתנו כרטיס ביקור. יש מרכז קניות שנקרא קניון, המונח קניון זה שם מסחרי שלנו. אנחנו המצאנו אותו, לא מופיע במקורות היהודיים. ישנו קניון ברמת גן ויש שלושה דברים שמאפיינים אותו ואני רוצה להדגיש כי זה מתקשר לסענה הבאה של מר רבינוביץ או של המתנגדים הרבים שעמדו מאחורי הסטנסלים שהופצו. אנחנו שומרים על אופיו של המרכז ועל רמתו. אנחנו לא מאפשרים לכל מיני משחקי מזל לדוגמא להיכנס למקום, אין אף משחקי מזל ואין שום מועדונים במרכזאות לא ברמת גן, לא בקניון שיקום בבאר שבע ולא בקניון שיקום אי"ה במקום הזה. הדבר הנוסף שיקול ענייני, מר רבינוביץ אמר, ואני הייתי מבקש להתייחס לשיקול ענייני. אנחנו אמרנו בועדה המקומית ואנחנו חוזרים ואומרים כאן. הפעולות המסחריות של המרכז המסחרי הקניון לש יפעלו בשבת. כך אמרנו. ואני שוב פעם אומר, אני לא אומר את זה דברים בעלמא. אנחנו מביאים איתנו כרטיס ביקור. זה היה מרכז, לא במקרה זכינו במרכז הזה, ישנו רמת גן, הפעילות המסחרית ברמת גן בשבת איננה קיימת ואין שום כוונה דוקא בירושלים לעשות משהו אחר. כך אמר מר רבינוביץ. אם רוצים לקנות את הציבור הדתי אז צריך לעשות כמה דברים. אנחנו לא רוצים לקנות את הציבור הדתי. אנחנו רוצים שהציבור הדתי יקנה בקניון ואנחנו ערים לכוח המסחרי הזה. אמרו 30%, 40%, 60%, זה לא חשוב, אין מחלוקת שזה ציבור מאוד גדול וזה יהיה אינטרס כלכלי מובהק שלנו שהציבור הזה יבוא ויקנה במקום. אז הניואנסים שבאו בהתחלה עם אלמנטים של איום לא מקובלים עלי ולא צריכים להיות מקובלים בשום צורה ואופן לא על הועדה הזאת ולא על שום גורם ולא גם על הגורמים הרבניים שיושבים ושנפנפו בכוחם. אבל אני מדבר על פשוט חוקי יסוד של הצע וביקוש. אנחנו מעוניינים בציבור הדתי. אנחנו מצהירים שאנחנו מעוניינים, מעצמי אני אומר את הדבר הזה. והדבר הזה יכתיב אופי למקום הזה. גם האופי המסחרי וגם האופי של שמירת השבת. אז בבטחה, לא מוקדי פשיעה, לא פיתויים בלתי לגיטימיים. מרכז מסחרי סביר חוקי מכובד מפוקח ע"י היזם. אנחנו לא מוכרים שטחים, אנחנו משכירים שטחים. ואנחנו משכירים בין היתר כדי לפקח על אופי סוגי המסחר ואופי המסחר כשלעצמו. אז אלה הדברים הכלליים ונדמה לי שהדברים שאני אומר במשר לשבת הם חד משמעיים ומאוד ברורים. אני פשוט מצמצם משום שהרי ההתנגדויות יחזרו על עצמן במידה מסוימת. אני רוצה להרגיע את התושבים. אני לא יודע עם באמת 3000 או 4000 התנגדויות האלה מה המשמעות האמיתית שלהן. אצלי זה מיהת ריח של הסתה. אני לא אוהב שהולכים לרחוב עם פטיציות עם נושאים תכנוניים. זה לא דבר פוליטי. אבל אנחנו בהחלט מכבדים את הרגישות של ציבור בירושלים לנושא השבת. ואני לא אחזור על מה

שאמרתי בעניין הזה. אשר לתכנית עצמה עבר אמר מתכנן המחוז מר בן אשר העניין של הקניון הוכרע כבר בתכנית המיתאר תקפה. גם גודלו הוכרע, בתכנית המיתאר יש שתי התיחסויות.

1. כתוב שם 110,000 מ"ר ויש גם התיחסות למכרז שיצא ליזם ושם מדובר עם אם אינני טועה 40,000 מ"ר. כלומר אלה דברים שהוכרעו כבר בתכנית המיתאר התקפה. התכנית הזאת שבמהותה היא תכנית מפורטת, יש בה אלמנטים של שינוי מיתאר ועל זה אני אדבר בסוף, במהותה היא תכנית מפורטת. היא מתחילה לפרט את השימושים כאשר אנחנו נכנסים לפירוט לחיים המעשיים של הקניון הזה. ואז כמובן משתלבים בתוכו מסחר עם בתי קולנוע, מסעדות, אבל הכל בצורה הראויה ואני רוצה להרגיע את התושבים שלא יהיה במקום שום דבר מהדברים שהם כל כך יראים מהם. לאלמנטים שבתכניות אני לא שמעתי התנגדות ספציפית ולכן אני לא אפרט כאן אלא בסוף דברינו. תודה.

מר בן אשר על מנת להשלים התמונה מבקש להקריא את המלצת הוועדה המקומית ההחלטה של הוועדה המקומית היתה לדחות את יתר ההתנגדויות והכוונה לנושאים שנשמעו כרגע כי היו החלטות שונות ולתת תוקף לתכנית.

מר רבינוביץ אנחנו מופתעים מאי תשובת העיריה בנושא הנדון ולשיחותיו של היזם שנוגע בדבר לענות לנו. הדבר מוכיח את חוסר הרצינות וההתחשבות בציבור. הרי כאשר אנו מביאים את התנגדותנו יש כאן שני צדדים - הציבור והיזם. העיריה צריכה לבוא ולפסוק ביניהם. מדוע אם כן העיריה חד צדדית לכיוון היזם ונותנת לו את רשות הדיבור ואת כל כח השכנוע במקומה. זה מהווה בזיון לעירית ירושלים שאין להם אפילו כוח דיבור הושפעה כנגד הסענות של הציבור וזה מחשיד ביותר את כל אינטרס הדיון המדובר כאן. עירית ירושלים משרתת את כלל הציבור בירושלים ואסור לה להיות חד צדדית ופרט בפרהסיה בציבור כזה להראות קבל עם ועדה שהם כבר מכרו את חלקם ליזם, הם גמרו עם הסיפור אז עכשיו היזם דן איתנו. זה ממש פגיעה בנו ופגיעה בעירית ירושלים לעיני כל. שאין להם אפילו מי שישב על הדברים. נקודה שניה אנחנו שומעים מאוד מאוד בשמחה את דברי היזם שלא יהיו מועדונים ושחם וחלילה לא יפגעו בשבת. אבל אנו ציבור חשדן וציבור שרוצה דבר מחייב, מסמך מחייב משפטי, הן מעירית ירושלים והן בחתימתו של היזם. מסמך שמבחינה משפטית יחייב אותם לעמוד בדבר הזה ושהדבר לא יהיה תלוי ברצונו שהיום כדאי לו מבחינה מסחרית ומחר לא כדאי לו מבחינה מסחרית. ברגע שזה יהיה תלוי רק באינטרס המסחרי בלבד אז יהיה לו זעזועים, פעם לכיוון ימין ופעם לכיוון שמאל. אנחנו רוצים דבר קבוע מבוסס משפטי בר תוקף ושיש לו שינויים באופן שאנחנו נרגע. זה דבר רציני מידי כדי לעבור עליו לסדר היום ולותר במחי יד. אנחנו שמחים מאוד שהיזם נוטה לכיוון שלנו. שמחים מאוד שהוא מוכן שלא יהיה שום זיק וסיג בנושא השבת, שום פגיעה וכן שלא יהיו מועדונים ובתי קולנוע. אבל אנחנו רוצים מסמך מחייב. תודה רבה.

מר אלי סניסה רק למען הצדק הרב רבינוביץ. בא כוח היזם לא אמר שלא יהיו בתי קולנוע ואם הבנת אותו ככה אז לא הבנת אותו נכון. הוא דיבר על שבת והוא אמר שמועדונים אין.

מר רבינוביץ אנחנו דורשים דגם בתי קולנוע. אני מודה.

הרב רבנוביץ מבקש לדחות שמיעת ההתנגדות שלו ל-3.1 ואז עו"ד אמסטר ייצג אותו ואת הקבוצה אותה הוא מייצג היו"ר לא מתנגד ומודיע של תצא הזמנה נוספת ל-30.1 והסיכוס היום מהווה כהזמנה.

מר קונשט חוזר על הפגיעה הצפויה בשבת ובחינוך הנוער בשכונת בית וגן המבורכת במוסדות חינוך רבים.

מר הראל מודיע שגם אותו מייצג עו"ד אמסטר ומבקש לדחות שמיעת ההתנגדות

ל-30.1, היו"ר מביע הסכמתו לבקשה, בכפוף לנאמר לרב רקובר. אני רק רוצה להגיד סיבה למה עשינו את זה. נראה מגוחך שהזמנתם אולם כל כך גדול ובאמת האולם ריק אבל כשתעשו חשבון נפרש תראו שאם הייתם עושים את זה בשעות שהציבור כן יכול לבוא, שלא עובד, והייתם גם במכתבים שלכם מאפשרים לכל אחד להביע את דעתו אז יכול להיות שהייתם רואים פה מאסות הרבה יותר גדולות של המתנגדים באמת שמתנגדים בכל ליבם. ויכול להיות שהטענות הם זהות וכולם מייצגים כמעט את אותם מטרה אבל כאשר הרבה אנשים באים ואומרים את זה זה נשמע אחרת. אבל כשראינו שלא זאת המטרה והכיוון שלכם יכול להיות שהוא מעוגן עכשיו בחוק חדש זה רק לתת לאחד שניים לדבר אז כל השאר החליטו שהם לא באים, מחליטים שעו"ד שיכול לדבר קצת יותר טוב מהאחד שניים האלה הוא יגיד את מה שיש לו להגיד. ויכול להיות שכדאי אם רוצים מבחינה ציבורית להראות שאתם באמת כן כן רוצים לשמוע את כל מי שיש לו מה לדבר אז אולי בפעמים אחרות תשקלו את זה אחרת.

מר סניסה משיב לאלה שהעלו את הטענה בדבר קיום הישיבה בבקר ואומר שבאותה מידה שישנן התנגדויות לקיום הישיבות בבקר ישנם התנגדויות לקיום הישיבות בשעות אחה"צ. ברור שלא היתה כל כוונה לפגוע בציבור מסוים.

מר בר סלע אני מבקש להגיב על דבר אחד. בתחילה חשבתי שניסו לרכז את כל המתנגדים בצורה כפי שנעשה כי הועדה לא רצתה שהמתנגדים כולם יבטלו תורה כל כך הרבה זמן. אבל אני שומע עכשיו שדוקא נציגיהם מוחים והם דוקא רצו לעסוק בביטול תורה ו-4000 מתנגדים, 3000, לא ספרתי כמה הם מבית וגן ביקשו לבוא הנה והם חוזרים עוד פעם ואמורים את זה על אותה התנגדות לחזור 4000 פעם. אני למה קמתי לומר? אני אינני חושב שההתנגדות ששמענו עכשיו היא התנגדות תכנונית. אבל אני בהחלט חושב שהיא התנגדות ראויה שתשמע. אנשים באים ומדברים מליבם ואומרים אנחנו חרדים לשבת, ומה שאתם כאן בונים יפגע בשבת. יפגע באורח חיינו. ואני חזרתי ואמרתי שזה לא נושא של הועדה המחוזית לתכנון אבל זה בהחלט נושא שראוי לדון בדיונים הפומביים. והראשון והשני והשלישי ועוד אחרים יטענו את הדבר הזה. אני פשוט חושב שיש חוסר תום לב בבקשה שאת הקול הזה ישמיעו 4000 אנשים כדי לגזול זמן מאחרים. אך לעצם העניין אני מבקש לחזור. הקודם דיבר על ענין החינוך ואני מוכן להזדהות עם ענין החינוך. לי יש כנראה אמונה גדולה יותר בחינוך שהדובר דיבר אליו ואני לא מאמין שהקניון הזה המרוחק מבית וגן יהווה איזה מן פיתוי כל כך נורא לישיבת קול התורה או לישיבות האחרות. שאני מאוד מעריך את המעשה החינוכי שלהן. לכן יש לי הרגשה שמנסים לבוא כאן איזשהו גולם ולהעלות אותו למימדים כאלה שלהפחיד ואחר כך להרוס אותו ללא צורך. אני מרגיש שאנחנו כולנו יכולים להיות חבילה אחת, עם אחד. תחת אותו מגבלות שדיברנו בהן. אין צורך לראות איזה אלמנט של פילוג בנושא הזה. אני חושב שאנחנו לא צריכים להתפרק על שיטות מסחר של המאות הקודמות רק בגלל שבמאות הקודמות ככה נהגו. יש חיי מסחר תוססים מודרניים שלא צריכים לפגוע באורח חיינו של אף אדם וזה מה שעומד לקום כאן. תודה.

מר בן-אשר אני רוצה להתייחס לדברים שאמר כאן מר רקובר וגם קודמו. זה לא פעם ראשונה שהועדה הזאת שומעת התנגדויות בשעות הבוקר והיא שמעה התנגדויות לתכניות כאשר מספר המתנגדים היה רב מאוד.

מר סניסה סליחה, אני רק רוצה לתקן אותך. זה לא שזאת לא פעם ראשונה אלא בדרך כלל ההתנגדויות הן בבוקר.

מר בן-אשר אנשים באו, כאשר לאנשים זה היה מאוד חשוב מאז ששלחנו את ההזמנות הוצפנו בטלפונים מאנשים שעמותיהם הופיעו ברשימה ושטענו שהם לא מבינים מדוע החתימו אותם על ההתנגדויות האלה. לא ידעו מדוע הם באים, לא ידעו למה הזמנו אותם. והיתה לנו הרגשה שמה שנעשה כאן לפחות מבחינת חלק מהמתנגדים היה מעשה שלא יעשה. שעברו ברחובות או בדרך אחרת החתימו

אנשים, אנשים לא יודעים בכלל מדוע הם צריכים להתנגד, לא הבינו במה המדובר. ולכן התוצאה כפי שהיא עכשיו היא כך. משום שאנשים אשר הופיעו ברשימת ההתנגדויות למעשה לא מתנגדים לתכנית הזאת. או חלק מהם לפחות.

ד"ר פרוביון בא לבית וגן לפני 36 שנים כשזו היתה שכונה קטנה ושקטה וכל השנים שמה לראות איך האזור מתפתח. הכנסת פרויקט כזה ליד השכונה יגרום לרעש בשכונה לחילול שבת, ואלמנטי הבידור ימשכו פשיעה לאזור. במקום המביקש יש להכניס מגורים למקום ע"מ לאפשר פתרון לבעיות הדיור בירושלים.

גב' ברזקי אני אשת להשגות התכנוניות שלגביהן התייחס המתנגד. במשך למפגע של רעש תחבורה ישנו דו"ח של איכות הסביבה לגבי הפרויקט והפרויקט נבדק ולא יהיה מפגע לא לאיזורי בית וגן ולא לשום אזורים קרובים מבחינת רעש או תפעול. לגבי האפשרות שהדובר העלה לבנות שכונה במקום הזה מעולם לא תוכננה שכונה במקום הזה. כמו כן מאחר ואיזור דורס מערב העיר הוא קומפלקס של פרויקטים שדרך אגב כבר כולו אושר כולל הקניון והנושא של יועד השטח הוא לא נשוא הדיון היום. בכל זאת אני רוצה להסביר שאין זה מסתבר שליד אינטדיון, תחנת רכבת וגן חיות, איזור תעשייה, יבנו שכונה מאחר והשכונות הזאת לכא ספק לא תהיה לרווחת שכונה. לעומת זה כל הפונקציות שהזכרתי אלה הן פונקציות הכרחיות בעיר ומיקומו נקבע מכל התכנית הכללית של דרוס מערב העיר. בהקשר למה שאמרו המתנגדים הקודמים וגם המתנגד הזה לגבי השבת, אינני רוצה להיכנס לדיון המוסרי רעיוני דתי (ריגשי שבנושא הזה) אני רוצה רק לומר שהדיון היום הוא דיון תכנוני. קיימים חוקי עזר עירוניים שהם אלה שקובעים איך וכיצד ובאיזה שעות יש להפעיל הן מרכז מסחרי והן כל פעילות מכל סוג אחר וכפוף לחוקי העזר העירוניים יופעל גם המרכז הזה. זה באופן רשמי וכמו כן נאמר הן ע"י היוזם והן ע"י באי כוחו שהמרכז לא מתעתד לפתוח את דלתותיו בשבת ובמועדו ישראל.

מר בן-אשר אני רוצה לשאול את נציגת הוועדה המקומית שאלה. בתכנית המצרנית של הפרויקט הזה קיימת התכנית של מרכז ספורט, באותה תכנית ישנה הוראה מפורשת שאומרת שחלק מהחניה של מרכז הספורט נמצא בתואי של כביש מס' 4. באופן זמני וכשהתואי הזה יסלל החניה הזאת תהיה בתוך הפרויקט הזה. יש לי שתי שאולות. 1. האם... את הפרויקט הזה מרכז ספורט נאמר. במידה ויש איך אנשים מכאן יגיעו למרכז הספורט? ואם לא הדבר ככה איפה תהיה חניה החסרה של מרכז הספורט?

גב' ברזקי

א. שעות הפעילות של מרכז הספורט ושעות הפעילות של המרכז המסחרי אינן חופפות. זאת אומרת שבשעה שבה חניה פעילויות במרכז הספורט ויש להניה שהמרכז המסחרי לא יהיה מלא וחלק ממנו, חלק מאותן חניות תשמשנה את מרכז הספורט הקשר יהיה ע"י גשר.

מר בן-אשר את בדקת שאפשר מהגשר הזה להגיע למרכז הספורט בדרך נוחה?

מר תייר לקניון יש מספר מקומות חניה על פי התקן במגרשו. במרכז הספורט נקבעו מקומות חניה על פי הדרישה של מרכז הספורט. הסגר ביניהם ע"י הגשר בא לגבות אחד את השני במידה ויהיה צורך במצבים של עודף ביקוש לגבי התפעול של שתי הפונקציות שזה במקרים מאוד בודדים. אבל הקניון עצמו מכסה את עצמו במספר חניות על פי התקן שלו.

מר בן-סדע כל השאלות שהעלה מר בן אשר הן שאלות שאנחנו חייבים להשיב עליהן. אני רק לא הייתי רוצה לערב התנגדויות באלמנטים שלא קיימים בהתנגדויות. פשוט למען הסדר, ההתנגדויות האלה אינן מעלות את כל הסוגיות האלה. יש התנגדויות שמעלות אותן ואנחנו נדון ונשיב בדבר. זה חשוב לי

רק משום שאני רוצה למקד את ההתנגדויות האלה במקום הראוי להן.

מר בן-אשר אתה לא מדויק. הם דיברו על חשש שלהם שכתוצאה מהפרויקט הזה ייווצר מצב שבשכונה שלהם אנשים יחנו. נכון? עכשיו עם בפוריקס הזה ישנה חניה לאיצטדיון ולא תהיה גישה נוחה ואתם לא הצבעתם על כך אנשים אכן יחנו במקומות אחרים נוחים יותר. ואז עלול להיות מצב שהם יחנו ברחובות של השכונות.

מר יסקי אני רוצה לשנות תשובה טכנית. אנחנו נתבקשנו לתאם אפשרות של גשר להולכי רגל בין הניוני הקניון להניונים שליד האיצטדיון. יועץ התנועה שלנו יחד עם יועץ התנועה של האיצטדיון כמו כן ביני לבין פסק העניין הואס וישנו מקום שמסודר מבחינת גבהים שאפשר שם להקים גשר להולכי רגל. בניית הגשר בשלב הנוכחי איננה מקובלת על משרד התחבורה אלא זו אפשרות שנשמרת למקרה הצורך והעניין מתואם עד הסנטימטר כאפשרות להקמת גשר.

מר בר סלע למען האוירה הטובה אני חייב להבהיר את נושא השבת כאן.. אמרו כאן מפי השמועה, אנחנו חיים בגלי שמועה, שמועות רעות, שאנחנו מוכרים לכל אחד סיפורה אחר על השבת. זהנה אנחנו מוכרים חנויות שיהיו פתוחות בשבת. אז אני רוצה לבוא ולומר אין אמת ולא שמץ אמת ולא רמז של אמת ולא בן-דוד או קרוב של אמת בעניין הזה.

הרב רבובר בעניין התחבורה נאמר שלא הגישו התנגדות. בסעיף א' כתוב ככה: הקניון שאמור להיות הגדול מסוגו בכל המזרח התיכון עלול להיות מפגע סביבתי ותחבורתי חמור לכל האזור. האם אינו כולל זה את בנין ההניון? בתכנית 3419 כתוב שהאיצטדיון יפעל בחול רק 4 שעות, משמע שהם בעצמם מודים שאין מקום חניה מספיק לקניון ולאיצטדיון ולכן האיצטדיון יפעל רק ארבע שעות.

א. מי יכול להיות ערב לזה? כשנותנים רשיון לבניית איצטדיון הכא לא מגיבילים אותו בשעות.

ב. והאם במשך 4 השעות מותר להיות צפיפות כזאת? הכא גם עכשיו אין שם מקום למכוניות. יש הרבה מכוניות שעכשיו גם כן זה צפוף מאוד. ולא רק מה שאמרו מקודם שיתכן. זה ברור כשמש שאם לא יהיה שם מקומות חניה אז יגלשו לשכונות הסמוכות - רמת שרת, בית וגן, גבעת מרדכי, קטמונים, ויתפזרו בכל השטח. וגם בענין הנסיעה אל הקניון ומהקנין אז זה גם כן יהיה דרך השכונות האלה. שכונת בית וגן ידועה כשכונה שלווה ושקטה. למה להפריע את מנוחתם? יש הרבה פנסיונרים והרבה קשישים שעזבו את כל המקומות בהו"ל שבאו שרוצים לגור במנוחה. בית וגן זו לא שכונה מסחרית. האם אין מקומות שיהיה לכל המסחר של כל העיר???

גב' זילברג רציתי לומר שהשכונה שלנו שכונה שקטה ודתית ואין עימות בין דתיים וחילוניים ואין סיבה שיפריעו לנו בשבתות. ולכן צריך לחפש מקום אחר לאיצטדיון.

יו"ר הדעדה הקריא את מכתבו של מר דוד ששון שלא הגיע למרות שהוזמן.

גב' ברזקי נושא הדיון היום הוא הקניון ולא האיצטדיון כך שההשתוללות אחרי כדורגל או לפני כדורגל איננה רלוונטית. באשר למיקום הקניון על יד בית שמש ומחוצ' לגבולות ירושלים הקניון נועד בעצמם מהותו לשרת את תושבי העיר ולפיכך מקומו נקבע בתוך העיר. בתוך הרקמה של העיר, על מנת שישירת יותר טוב את התושבים. ובהתם לתכנית מיתאר שרירה וקיימת.

מר בר סלע אני רוצה לומר לחיה שני דברים. שכונה שקטה ודתית ואני מסכים לתיאור. אני בשום צורה ואופן, עכשיו אני מדבר תכנונית, לא רואה

איך הקניון ישפיע על אופיה של השכונה כשכונה שקטה ודתית. דרכי הגישה לקניון לא עוברות דרך השכונה ויש דרכי גישה מתוכננות ומבוצעות שמאפשרות תנועה זורמת ואין צורך למצוא שום דרכי עקיפין כדי לעבור דרך השכונה. יש מקומות חניה למכביר בקניון, אני מדבר עכשיו על הקניון כקניון. על ההשפעה הסביבתית של האיצטדיון אני לא רוצה להתייחס כי זה לא נושא לדיון. והספור הזה נגמר לטוב או לרע. אני כמי שגר ברחוב לינקולן לפני שנים ליד האיצטדיון בי.מ.ק.א חייב לכפור גם במשמעויות שנותנים להשפעה של האיצטדיון למרחקים כל כך גדולים כמו בית וגן, אבל זה פשוט לא הדיון כאן. לגבי הקניון עצמו הקניון עצמו הוא מבנה סגור וזה חשוב לדעת. אני מדבר מבחינת ההתנגדות של התושבים. כל הפעילות שלו היא פנימה. זאת אומרת אנשים מגיעים בתנועה הזורמת שמסביב, נכנסים למגרשי החניה של הקניון יורדים ממגרשי החניה ונכנסים לקניון פנימה ושם הפיעולות. כך שההשפעה על בית וגן, ואני מקבל בכנות שהמתנגדת חוששת ואני אומר שאין לה ממה לחשוש. אני אומר את זה כמיעוט תכנוני. המערכת בנויה בצורה כזאת שבית וגן לא תושפע. לא במישרין ולא בעקיפין בעוצמה התחבורתית או הסביבתית שאנשים מעלים כאן. ויתר הדברים כבר דיברנו, תודה.

ג' באדר תש"ן
28 במרץ 1990

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מס' 18 מיום ג' ב' בחשוון תש"ן 31.10.89
בהעדר מר א. סויסה מונתה גב' א. ברזקי ליו"ר הועדה

השתתפו:

א. איינשטיין	-	נציג מע"ש
א. בן-אשר	-	מתכנן המחוז (מ"מ)
ש. דרעי	-	נציג ציבור
מ. ויזל	-	נציג ציבור
ש. כהן	-	נציג שר השכון
א. לבנטל	-	נציג שר הבריאות
ד. קפמן	-	נציג ציבור
פ. פינקלמן	-	נציגת שר החקלאות (מ"מ)
ס. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור
א. רחמימוב	-	אדריכל
י. שרון	-	נציג ציבור
ד. תומר	-	נציג שר הבטחון

נכחו:

פ. בלנס	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
י. בן פורת	-	נציג ציבור - מ"מ
ד. ברגמן	-	נציג ציבור - מ"מ
י. הוימן	-	נציג ציבור - מ"מ
ד. ויסקינד	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
ש. זוננפלד	-	נציג ציבור - מ"מ
מ. זילגמן	-	לשכת התכנון המחוזית
ג. יניב	-	יועץ סביבתי
א. מורנו	-	לשכת התכנון המחוזית
ס. סידמן	-	לשכת התכנון המחוזית
י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	-	מזכירת הועדה המחוזית
י. צדפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
ד. קאסוטו	-	אדריכל (מ"מ)
מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית

נעדר:

מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
ת. רוה	-	נציגת שר המשפטים

כללי:

א. מינוי יו"ר

בהיעדר יו"ר הועדה המחוזית מר אליהו סויסה, הוחלט על מינויה של אדר' אליגנער ברזקי ליו"ר הישיבה.

ב. אישור פרוטוקולים

1. פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מס' 20 מיום 2.7.89 (נשלח ב-5.10.89)
2. פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מס' 22 מיום 27.7.89 (נשלח ב-5.10.89)
3. פרוטוקול ועדת מליאה מס' 15 מיום 5.9.89 (נשלח ב-5.10.89)
4. פרוטוקול ועדת משנה לעררים וועדת משנה להיתרי בניה מס' 14 מיום 12.9.89 (נשלח ב-5.10.89).
5. פרוטוקול ועדת המשנה להיתרי בניה וועדת המשנה לעררים מס' 15 מיום 17.9.89 (נשלח ב-23.10.89).
6. פרוטוקול ועדת מליאה מס' 16 מיום 19.9.89 (נשלח ב-23.10.89)
7. פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מס' 23 מיום 24.9.89 (נשלח ב-23.10.89).
8. פרוטוקול ועדת משנה לעררים מס' 16 מיום 26.9.89 (נשלח ב-23.10.89).
9. פרוטוקול ועדת משנה להיתרי בניה מס' 16 ב' מיום 26.9.89 (נשלח ב-23.10.89)

הפרוטוקולים אושרו ע"י מליאת הועדה באישור היו"ר.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ג. תכניות לאישור (מתן תוקף)

1. תכנית מס' 4002 - תחנת תידלוק - רח' האומן - תלפיות
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3686 מיום 6.8.89
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לתת תוקף לתכנית
2. תכנית מס' 3906-קביעת בינוי - שכ' בית ישראל-רח' רייכמן ופרידמן
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3687 מיום 13.8.89
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לתת תוקף לתכנית.
3. תכנית מס' 3964 - תוספת בניה לדירות בצמרת הבירה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3687 מיום 13.8.89
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

4. תכנית מס' 3905 רצועת המוזיאונים - גבעת רם

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3640 מיום 26.3.89

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות החברה להגנת הטבע.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.8.89

א. לקבל חלק מן ההתנגדות ולקבוע כי:

1. בשטחים עם זיקת ההנאה לציבור יקבע בתכנית כי בכל מקרה תשמר זיקת ההנאה לציבור גם בעת הצגת תערוכות ומוצגים.

2. בשטחים עם זיקת הנאה לציבור לא תותר כל בנייה על קרקעית מכל סוג שהוא. למעט תערוכות זמניות וגדוד זמני של מוצגים בכפוף לאמור בסעיף 1 לעיל.

3. תבדק אפשרות במסל חלק מהבניין הגובל במעבר או הזזת המוזיאון לשם הרחבת המעבר. תוצאות הבדיקה יבחנו ע"י מה"ע והמלצתו תועבר לועד המחוזית.

4. לקבוע מעבר זמני ומשמעותי אשר יקשר בין רחוב רופין ורחוב בורלא בין מדרשים מס' 3,2.

ב. לדחות את ההתנגדות בידי הסמך הבנינים.

ג. לפיכך לתת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם לסעיף א.

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן-אשר ציין שמדובר על מתחם המורכב ממספר מוזיאונים העתיד לקום בין מוזיאון ישראל לאוניברסיטה במקביל לרח' רופין. הרעיון הוא ליצור קרית מוזיאונים ליד המוזיאונים הקיימים ובמסגרת זו להטות את רח' בורלא מכפי שהוא קיים היום כך שתנועת כלי הרכב שמגיעים היום למוזיאון תוסה לרח' בורלא. על פי התכנית מתוכננים 3 מוזיאונים. התכנית כוללת נספחי בינוי והעסקרון המנחה הוא שהמוזיאונים יבנו מתחת למפלס רח' רופין אך תהיה הבלטה של אלמנטים שונים בהם, על מנת ליצור נוכחות מבנית לאורך הרחוב, מכיון שהמטרה היתה שרח' רופין יהיה הרחוב היצוגי והכניסה למוזיאונים תהיה משם ואילו הכניסה לחניה תהיה מרחוב בורלא. לתכנית הוגשה התנגדות מטעם החברה להגנת הטבע בטענה שהבניה תסתיר את הנוף הנצפה מכביש רופין ולכן במשך לפחות מעברים ציין הבנינים ולהנמיכס ע"מ שלא יסתירו את הנוף.

בפני הועדה הופיעה גב' ד. רון - מטעם החברה להגנת הטבע - המתנגדת.

בשם המשיבה. הועדה המקומית לתכנון ולבניה. הופיעה גב' ד. ויסקינד כמו כן הופיעו אדריכל ה. שוקו ואדריכל א. מולכו מטעם היוזמים ומר ד. וינד.

גב' רון הסבירה שהיא מייצגת את החברה להגנת הטבע וציינה כי מפאה השער היא מופיעה לבד בפני הועדה אך ביטשה שימאפשר לחברה לבוא ולסעון בשעות אחר הצהריים.

ההתנגדות אינה לעצם הקמת המוזיאונים, למרות שמדובר בשינוי יעוד קרקע משפ"ץ למוזיאונים אלא לפגיעה במבטים. בהפקעת השטחים ובהסתרת המבטים אל הנוף יש לדבריה משום "הרצחת וגם ירשת". מדובר בנקודת תצפית יחודית ויחידה באזור ממנה ניתן לצפות לכל דרום מערב העיר עד הר גילה. אורך הקטע אינו עולה על 300 מ' ויש לשמור עליו. הנושא עלה בדיונים קודמים מספר פעמים אך משום מה הוחלט לאפשר תוספת קומה וכאמור בסעיף 9' בתקנון התכנית). היא מבקשת שהועדה תתחשב בעובדה שמדובר בקטע כל כך קטן אך כל-כך חשוב לציבור הרחב ולבטל את סעיף 9' בתקנון.

אחד הדברים הבסיסיים ביותר בתכנון ירושלים הוא שמירה על חללים פתוחים ונוף. חסימת החלק היחיד הזה בשטח הוא חטא לקונספציה זו ומהווה פגיעה בציבור הרחב. בתכנית האב של ירושלים - כרך א' - השטח מסומן כאזור פיתוח חזותי מיוחד - וזה מחזק את דרישתם של לחסום המבטים. נושא אחר בהתנגדות הוא המעבר בין הטילת ברח' רופין לרח' בורלא. בתשריט השטח צבוע כמוסד אך מכיון שמדובר בשינוי יעוד משפ"ץ כמוסד הם מבקשים שהשטח בין חלקה מס' 1 ל-2 יהיה פתוח ויוגדר כשפ"ץ. אם השטח יוגדר כמוסד למרות שיש בו פתחים וכד' יש חשש שהוא עתיד להסגר ע"י גדר וכד'. יש צורך להשאיר אותו כשפ"ץ על פני הקרקע ולא על גבי מבנה בנוי. יש להחיל על השטח את סעיף 10 בתקנון. החברה להגנת הטבע מרוצה מאוד מהגדרת השטח המשאירה אופציה פתוחה לשנותו בעתיד. סעיף 10 ב' מדבר על אפשרות לגידור נקודתי וזה עלול לצמצם עוד יותר את השפ"ץ - שלא לדבר על השטח הנותר שכבר מראש מוגדר כשטח כמוסד. נקודה נוספת היא העתקת צמחי בר הקיימים במקום. החברה להגנת הטבע מבקשת שבטרם תוחל בשטח איזה שהיא עבודה הדבר יודע לחברה - כדי שזו תוכל להעתיק את הצמחים מהמקום.

גב' ויסקינד השיבה כי הועדה המקומית לא קבלה את ההתנגדות הנוגעת לגובה הבניה ומתוך כך ברור שלא קבלה את התפיסה שלאורך הרחוב צריך שיהיו מבטים פתוחים אלא סברה שלרצועת המוזיאונים צריך שיהיה ביסוי מבונה לאורך הרחוב. יחד עם זאת המליצה הועדה המקומית שבקטע שבין מגרש מס' 1-ל-2 לא תהיה אפשרות של תוספת קומה.

באשר למעבר הציבורי - המחשבה להשאיר קשר בין הטילת לרח' בורלא היתה בבסיס התכנית. המעבר אינו מוגדר כשפ"ץ כי כל הטיפול והאחזקה יהיו בידי המוזיאונים והכוונה היא שהשטח ישאר פתוח לציבור מבלי שאפשר יהיה לבנות עליו. על פי המלצת הועדה המקומית השטח יהיה פתוח גם בזמן תערוכות למעט גידור נקודתי. הועדה המקומית ביקשה ליצור מעבר נוסף גם בין שני המגרשים הנותרים.

מר וינד ציין שהתכנית נערכה ע"י מוזיאון ישראל. במסגרת תכניות אחרות על השטח שהיה ירוק - תוכנן כבר בעבר בינוי למרכז ספורט לעובדי המדינה. אחת ממטרות מוזיאון ישראל היה להעתיק את כביש בורלא. התעוררה שאלה גבי השטח האמור ואז הועלתה הצעה של המוזיאונים. היזמים של המוזיאון למדע פשוט מגרש מס' 1, צרפו לתכנית נספחי בינוי. בו זמנית היתה החלטה להתלות את תכנית מס'

1860 ולהוציא את שטח תחנת הדלק מתחום התכנית. לדעתו יש להפקיד את התכנית בהתאם לגבול המקורי של מגרש מס' 1 כי זה מסוכן להשאיר את המצב כך. את כביש בורלא יש כוונה לבצע כבר עכשיו ואם יש צורך בהעתקת הצמחיה יש לתאם זאת איתו. באשר לגובה הבניה - ועדת הבניה של המוזיאון מינתה ועדת היגוי שקבעה שיש לקבל את ההתנגדות ולהגביל את גובה הבניה שלא יבלוט ממפלס כביש רופין לגבי מגרשים מס' 2 ו-3. בתגובה לסענת גב' ברזקי טען מר וינד שהוא בא לוועדה לטעון כנפגע על פי סעיף 106 לחוק ולא כאחד מהמשיבים. לטענתו בניה שתעלה בגובהה מעל מפלס רח' רופין תפגע במוזיאון ישראל. באשר למעבר בין הבנינים - טען שאין לשנות את יעודו שוב לשפ"ק אלא להשאיר את השימוש כפי שנקבע בתכנית. התכנית קבעה מעבר עם זיקת הנאה לציבור לא כדי למנוע סגירה אלא כדי לאפשר גישה תת קרקעית פונקציונלית של המוזיאון.

אדריכל מלכוב טען שאי אפשר להסכים לבניה אך להתנות אותה בתנאי שהיא לא תראה. אם הבנינים יהיו נמוכים ממפלס רח' רופין יש סכנה שיראו את דודי השמש שעל הגגות וכד' וכמובן שמבחינה מבנית קשה לדרוש טיפול שנתי שוטף בגג. לטענתו התיחסות לנושא הנוף היא אקסלוסיבית מדי. - בטיולת הושקע הון עתק ולמרות זאת כמעט לא מטיילים בה. הדרך היחידה לגרום לכך שאנשים יטיילו במקום הוא ע"י בניה. דרוש שתהיה נוכחות לבנין ואין זה סותר את העובדה שיש מבטים ואין נכון לטעון שאין לציבור מקומות אחרים עם מבטים לנוף. מגן הורדים יש מבטים פתוחים יותר.

באשר לשטח שבין המוזיאונים - אין ויכוח לגבי התוכן של השטח - הוא יהיה פתוח, נקי מבנים פתוחים. הבעיה היא של אחזקה. ישנה זיקת הנאה לציבור והטיפול יהיה ע"י היוזמים למפל בשפ"ק זה הרבה יותר קשה. לגופו של ענין הוא לא יתנגד לכל החלטה שהיא של הועדה בנושא זה.

אדריכל שוקן ציין כי ההיבט הנופי היה מרכזי בשיקולי הכנת התכנית והדבר בא לביטוי בחקנון ובנספחים. לדעתו, הנוף בעיר מורכב מנוף טבעי ונוף מלאכותי - בנוי. יש בעיר מספר רב של בנינים שלא היו קיימים לו קבלו בזמנו את ההתנגדויות לגביהם, אך הם בנויים וכולם - כולל החברה להגנת הטבע מברכים על כך. הבנין המתוכנן נמצא בשטח נחות מעמדת התצפית - נעשה מאמץ ליצור תצפית מרוחקת מכביש רופין וכך הבנין יצטרף לרצף הנוף הבנוי. מעבר לזה, המבט הרצוף של הנוף לכיוון נחל רפאים לאורך כביש רופין הוא מיותר. הפתיחה לנוף בין הבנינים ברורה מאוד ולעומתה יצירת נוף חדש יעזור להגברת הפעילות באזור. באשר לגובה - המתכננים בקשו שיהיו אלמנטים גבוהים יותר מ-4 מ' כי העצים גבוהים יותר אך הם הסתפקו בכך ועומדים מאחורי גובה זה. בתשובה לשאלת מר היימן ציין כי מבחינה אורבנית היה נכון יותר לתכנן בנינים גבוהים יותר.

מר בן-אשר ציין כי נציג המוזיאון בעצמו טען שלא יבנה בגובה זה - האם אפשר לאלץ אותו לבנות כך?.

אדריכל שוקן ציין שהוא מאוד מופתע מהתנגדות המוזיאון. הבנין הקיצוני - ממזרח עשוי אולי להיות עם איזה שהוא קשר למוזיאון. הבנין האמצעי לא יהיה קשור למוזיאון ישראל ויתכן שאם הם ירצו לבנות עם מגבלות יהיה להם קונפליקט עם המוזיאון. לגופו של ענין התצפית מהמוזיאון לא קיימת כמעט כתוצאה מהעצים במקום. באשר למעבר בין הבנינים - לטענתו -

תקנון התכנית עונה על כל הדרישות למעט הצבע שעל התשרים - והוא כאילו נכתב ע"י החברה להגנת הטבע בעצמה.

גב' רון טענה שאם אכן אי אפשר לתחזק את הגגות - כפי שצוין מר מלכו - אז יש מקום לדאגה. בסעיפים 9 ו-19 בתקנון התכנית נקבע מה מותר שיהיה על הגגות ומה לא, תוך דאגה שהגגות יהיו יפים ויקבלו טיפול הולם. באשר לנקודת התצפית זו נקודת התצפית היחידה באזור, מגן הורדים אין נקודת תצפית כזאת. המצפורים בירושלים הולכים ונעלמים בניגוד למה שהיה בארץ בתקופת המנדט. כאן יקרה אותו דבר. מדובר בקטע של 300 מ' בלבד שניתן לצפות ממנו רק מהזווית המערבית. כשמבטלים אותה ומפנים את המבט למקום אחר כבר אי אפשר לראות אותו נוף. המעבר בין מגרשים 1 ו-2 צריך לכוון את הולכי הרגל לתצפית ולא למחסנים של האוניברסיטה. בתגובה לדברי אדריכל שוקן ציינה שהחברה להגנת הטבע אכן התנגדה בזמנו לבניה על רכס ארמון הנציב ובעקבות זאת שונתה התכנית וכולם הנהנים מכך היום.

בשלב זה יצאו המוזמנים מחדר הישיבות והחל הדיון הפנימי. מר קאסוטו לא השתתף בדיון.

מר היימן המליץ לקבל את המלצת הועדה המקומית בנושא המעבר להולכי רגל. בנושא הגובה אומנם התצפיות חשובות אך יש להתחסס בנושא הכיוון. ההפוך דוקא. אומנם, לדעתו אין למקם במקום זה מוזיאונים אך אם זה עבר, מכיון שמדובר בבנייני ציבור חשובים יש לדאוג לנוכחותם בשטח. הנסיה ל"החביאם" היא נסיה שלילית. 30% שנקבעו בתכנית לענין גובה המבנים הם הגיוניים ואינם יוצרים חומה. לדעתו גם אם יגביהו יותר את הבניינים מידת הפרעה לא תשתנה.

מר בן-אשר טען אף הוא שמוזיאונים צריך לבנות במרכז העיר - כמו שהדבר נעשה בערים אחרות בעולם ולדעתו להמשיך ליצור קמפוסים שבהם פונקציות שאינן תורמות לסביבה - זה משגה. באשר להתנגדות - רח' בורלא הינו כביש שרות בלבד וכביש רופין הוא הכביש היצוגי, ולכן הכניסות והיציאות למוזיאונים צריכים להיות ממפלס כביש רופין וזה לבד מהעובדה שאין לראות את גגות הבניינים ממפלס הכביש. על פי התכנית יש אופציה להגבהת הבניינים ולדעתו השאלה היא דוקא איך אפשר לחייב את הגבהתם. לדעתו יש לדחות את התנגדות החברה להגנת הטבע ולחייב את הגבהת הבניינים - כדי שתהיה להם נוכחות מבוהה בכביש רופין - תוך כדי שמירה על חלונות פתוחים לנוף. מר בן אשר הציע לאמץ את סעיפים 2.1 ו-4 בהמלצת הועדה המקומית ולהוסיף כי במגרש מס' 1 לא תותר הגבהה של 4.5 מ' בפינה הדרום מזרחית של הבניין.

- הוחלט: 1. לדחות את התנגדות החברה להגנת הטבע בנוגע לסעיף 9 (ז) בהוראות התכנית, בדבר גובה הבניינים, מכיון שלדעת הועדה נוכחות המוזיאונים, מעצם היותם בנייני ציבור חשובים, בכביש רופין חשובה. יחד עם זאת קובעת הועדה כי לא תותר ההגבהה בשטח של 4.5 מ' מעל מפלס רח' רופין - בפינה הדרום מזרחית של המוזיאון שיבנה המגרש מס' 1.
2. לדחות את התנגדות של החברה להגנת הטבע בנוגע לקביעת שמחים ציבוריים פתוחים כמעברים להולכי רגל מרח' רופין לרח' בורלא ולאמץ את המלצת הועדה המקומית כמפורט בסעיפים 2.1, ו-4 וזאת מנימוקי

(פרוטקול מחוזית 31.10.1989)

- הועדה המקומית כי בשטחים אלו יהא צורך במעבר שרותים תת קרקעיים וכן קיום תערוכות חוץ זמניות.
3. לתת תוקף לתכנית בשינויים הנובעים מסעיפים 1 ו-2 שלעיל.

ד. תכנית להפקדה

5. תכנית מס' 3437 - חלוקת מגרש - שועפט

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 18.9.88 לבטל את החלטתה מיום 2.1.84 ולהפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- מתן התחייבות לשביעות רצון המחלקה המשפטית על תכנון וביצוע השביל והדרך בתאום עם אגף הדרכים.
- עריכת התכנית מחדש מבחינה טכנית.

מר בן אשר הסביר שמדובר במגרש שגודלו 2.71 דונם ועל כן נדרש - בעליו להגיש תכנית מפורטת, בהתאם לתנאים שנקבעו לאזור על פי סעיף 78 לחוק. התכנית מחלקת את השטח לשני מגרשי בניה לפי אזור מגורים 5 ויש בה 40% הפרשות לציבור, הכוללים שטח לדרך וגינה ציבורית. מומלץ להפקיד את התכנית.

החלטת: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

6. תכנית מס' 2716 א' - חלוקת מגרשים וקביעת בינוי חדשה במרכז המסחרי - מרכז רמות

- הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 27.12.87
- יש למלא את דרישות אגף הדרכים ומחלקת המדידות.
 - לבטל החלטת ועדת המשנה והמקומית בדבר תכנית מס' 3498.
 - החניות בתחם התכנית יסומנו כחניה פרטית.
 - לבטל זכות מעבר לציבור.

מר בן אשר הסביר שמדובר על המרכז המסחרי של שכונת רמות המחולק בין שתי האונות של השכונה כשגשר מקשר ביניהן. אחת ממטרות התכנית היא להסדיר מחדש את גבולות המגרשים והדרכים כפי שהם שבפועל בשטח. מטרה שניה היא לבטל את השטחים המסחריים ולהקצות שטח לבית ספר. התכנית מבטלת את התכנון המפורט של המרכז המסחרי והוא מברך על כך מכיון שלדבריו יש במרכז הקיים ליקויים תפקודיים. התכנית מרמזת על תכנון שבעצם לר ברור כיום ולדעתו יהא צורך לקבוע זאת בעתיד. לפי התכנית הגשר ימשיך לקשר בין שתי חלקי המרכז.

גב ברזקו ציינה כי חלק מהמרכז כבר בנוי והגשר - במפלס אחד שלו - כבר בוצע כך שבעצם הגאומטריה של החיבור בין שתי האונות - כבר קיימת.

מטרה ראשונה - של התכנית היא התאמה למצב קיים - וזה בעיקר בנוגע לשטח בית הספר ושטח המגורים.

מטרה שניה - לשחרר את התכנית מהמעצורים התכנוניים שהיו לה קודם אך להשאיר את הגשר ועל פי התכנית נקבע כי התכנון המפורט שהיה לגבי האונה המערבית של המרכז מבוסס. בעתיד יצטרכו להכין תכנית בינוי חדשה מכיון שהמינהל ומשרד השכון ממליצים על כך. כדי לעשות זאת יש צורך לקבוע את תחום המגרש כפי שהוא קיים ולהגיש תכנית מפורטת לגביו.

מר בן-אשר ציין שוב כי יש בתכנית רמזים על תכנון שלמעשה לא מפורט ולכן הוא לא מבין את פשרו. אכן, התכנית כפי שהיא קיימת אינה מאפשרת את תפעול המקום. הגשר בין שתי האונות היה משולב במערכת של מעברים מצד אחד לשני.

גב' ברזקי הסבירה שהשביל הירוק המסומן בתשריט והמחלק את המגרש המגרש הוא כדי לעגן בתכנית את הקשר בין האזור הירוק ובין הגשר הקיים. על פי התכנית תשאר האפשרות של קשר מהקרקע לגשר - למען הציבור.

מר הוימן ציין שהוצאת תכנית בינוי ממסגרת תכנית מתאר היא הליך נכון כי תכניות הבינוי מאוד מוגבלות, ביחוד בשכונות החדשות מכיון שהקונספציות המוקדמות של שנות השבעים כבר אינן מתאימות לדעתו. מה שנעשה לגבי האונה המערבית נכון לעשות גם לגבי האונה המזרחית והוא מציע להשאיר את כל השטח לתכנון בעתיד. לטענתו - הגבול המלאכותי לאורך כביש גולדה מאיר אינו נכון.

גב' פינקלמן טענה שאמנם יש צורך בביטול בינוי שאינו רלוונטי להיום, היה צורך להוסיף שטח לבנין הציבורי וזה אכן נעשה בתכנית אך התכנית לא קובעת דבר לגבי השטח המסחרי. המרכז המסחרי לא מתפקד והדבר דורש רויזיה. לדעתה אם הכל יבנה כפי שמציעה התכנית יהיו בעיות חניה, המגרש הצפוני יהיה "פסולת" ולא בשימוש. המינהל ביקש לתכנן את השטח כבר עתה ולא לקבוע בתכנית כי הוא יהיה שטח לתכנון בעתיד.

מר בן-אשר טען לעומתה כי הוא שומע בדבריה ביקורת על התכנית.

מר רחמימוב שאל האם התכנית מהווה בסיס להוצאת היתרי בניה. הוא הציע לאשר את החלק הדרומי של התכנית כי שם מדובר על מצב קיים בשטח ובאשר לקטע הצפוני של התכנית יש לקיים דיון לפי הצרכים.

מר בן-אשר ציין כי התפיסה לגבי המרכז משתנה כבר בקטע הדרומי של התכנית. אם יש כוונה לנקות את כל השטח ולשנות את התפיסה התכנונית - זה משהוא אחר. אך אם יש כוונה לשמור על האופציות למרכז מסחרי צריך שהמרכז לא ישתרע על שתי האונות שלו אלא שיהיה מרוכז על שטח אחד וזו אפשרות שצריך לבחון.

מר זוננפלד טען שיש לבדוק מחדש את המצב לאור ריבוי חילוקי הדעות בנושא.

גב' ברזקי הסבירה שמטרת התכנית היתה לתת אופציה של ראייה מחדש של המרכז באונה אחת שלו. הקשר עם האונה השנייה יותר מסובך מכיון ששם כבר קיים מרכז מסחרי. יש שני מגרשי חניה שמנותקים מהמרכז החדש. יזמים לא מעוניינים בד"כ להצמד למערכת קיימת. יתכן שיבנה מרכז חד-אונתי בכיוון המערבי ומאוחר יותר תבדק האפשרות של חיבור לאונה השנייה. משרד השכון לא מעוניין ואינו יכול לתכנן מרכזים מסחריים, ומה שנעשה בתכנית הוא יצירת מגרש שיהיה נשוא לתכנית מפורטת ועם הנחיות בניה לגבי מה שיהיה שם.

מר רחמימוב טען שאין להשאיר חצי מהמרכז המסחרי לא מתוכנן וחצי מרכז מחדש. הגדרת השטחים צריכה להיות ברורה.

מר בן-אשר הציע להפקיד את התכנית ולהחליט שבשלב הבא תוגש לוועדה פרוגרמה עם תכנון של כל המרכז המסחרי על שני צדדיו. התכנון החדש חייב לכלול את שתי האונות של המרכז.

גב פינקלמן שאלה האם יש טעם לאשר תכנית שברור שיש לשנותה בקרוב.

מר היימן ציין שכיום ישנן הגבלות שמונעות את השיווק. אם תבוא תכנית הרינו יהיה קל יותר לשווק את המרכז.

גב ברזקי הציע להפקיד את התכנית ולהמליץ שהאונה המזרחית תקבל טיפול שונה לזה שניתן לאונה המערבית. יש להדגיש את הצורך בקשר בין שתי האונות אך מיקומו הסופי של השביל להולכי רגל יקבע בתכנית הביוני.

מר רחמימוב ביקש שתהיה סימטריה בין שתי אונות המרכז.

החלטת א. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הוועדה המקומית.
ב. הוועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית להגיש לה פרוגרמה לגבי תכנון המרכז המסחרי על שני חלקיו (מזרח ומערב) לבדיקה בסרט תוגש תכנית מפורטת לשטח שיועד כ"אזור מסחרי לתכנון בעתיד" בתכנית הנדונה.

7. החלטה מס' 1961 ב' - וואדי ג'וז
מבוא לתיקון אחוזי הבניה מ-263% ל-280%

מר בן-אשר הסביר שמדובר בתיקון החלטה בעקבות מידע לא מדויק שהיה בפני הוועדה. מדובר בשני בתי מלון בואדי-ג'וז שנבנו בהם מבנים ללא היתר ובשלב מסוים הוחלט על הפקדת תכנית להכשיר את הקיום. אז דובר על 263% בניה הקיימת בפועל אך בעת עריכת התכנית חושבו מחדש השטחים הקיימים ולפי דו"ח אגף הרישוי מגיעים אחוזי הבניה הקיימים ל-280%. יש לתקן את החלטה בהתאם.

החלטת: בהמשך להחלטת הוועדה מיום 12.4.88 בדבר הפקדת התכנית לאשר את הגדלת אחוזי הבניה מ-263% ל-280%.

8. תכנית מס' 3941 - תכנית כייבוי אש - נוה יעקב

הוועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יסומן בתשרית קו זכות הדרך של כביש מס' 1.
2. יתקבל אישור מחודש של האגף להסדרי תנועה על המתכונת החדשה של מיקום התחנה ויאשר יח' המודדים.
3. תיקונים מבניים.

מר בן-אשר הסביר שמדובר באיתור שטח לתחנה לכייבוי אש בכניסה לשכונת נוה יעקב, בין המחנה הצבאי לבין כביש מס' 13. התחנה שתהיה במגרש ששטחו 3.5 דונם תשרת את כל צפון העיר. קודם לכן אותו לתחנה שטח בפסגה זאב, אך בגלל השיפועים החדים בפני הקרקע היה צורך לאתר שטח אחר גדול יותר. סמוך למקום שאותו מתוכנן להיסלל הסטט הצפוני של כביש מס' 1. במגרש מוצע להקים

מבנה חד קומתי לתחנת לכיבוי אש עם רחבת סיבוב כלי הרכב.
אין מניעה להפקיד את התכנית ויש להעבירה לוועדת המשנה שליד
המועצה הארצית לענין קוי הבנין - מאחר ויש צורך בשני קו
הבנין לאורך כביש מס' 1 שהוא כביש ארצי אשר יהא בהתאם לנספח
הבנין המצורף.

מר הנמר ביקש לקיים תאום עם שלטונות הצבא בטרם תופקד
התכנית.

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

1. התכנית תועבר לוועדת המשנה שליד המועצה הארצית לענין קוי
בנין - לקבלת אישור חריגה בקו בנין מכביש ארצי אשר תהא
בהתאם לנספח הבנין המצורף לתכנית היות וכביש מס' 1 הינו
כביש ארצי.
2. יש לקיים תאום עם נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית בענין
הגבול המערבי של התכנית בטרם תופקד התכנית.

9. תכנית מס' 3776-קביעת בינוי ופיתוח לשיבת אהל יוסף-הר-נוף
הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 27.3.87

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת
- אישור נוסף מאגף להסדרי תנועה לגבי חניה.
- אישור שרותי כבאות.
- אישור נוסף מהיחידה לאיכות הסביבה לגבי חשיב מערכות
המבנה הכללים מיזג אויר, חימום ומערכות המטבח כולל
ארובות, וכמו כן לקבל אישור ע"י האגף לשיפור פני העיר על
תכנית גינון בשטח, מפורט יותר ממה שמופיע בנספח הבנין,
כולל תכנון השטח המיועד לשטח עם זיקת הנאה לציבור.
- אישור אגף הדרכים על תכנון הכביש הפנימי והחניה,
(הביצוע על חשבון בעלי הזכויות).
2. יש לבצע תיקונים טכניים וכן לשפר את נספח הבנין ולפרט
פרט רב יותר בתאום עם אגף התכנון.
3. גובה הבנינים, פרט לביה"כ לא יעלה על 3 קומות.

מר בן-אשר הסביר כי תכנית מס' 3028 יועדה בין היתר מספר
מגרשים בשכונת הר נוף למוסדות וקבעה מגבלות בניה לפיהן
הבניה לא תעלה על 3 קומות - למעט אולמות בתי כנסת - זכויות
הבניה יהיו 100% ותנאי להגשת בקשה להיתר בניה הוא הגשת
תכנית מפורטת. בתכנית הנדונה - זכויות הבניה לא חורגות
מהמותר אך לנספח הבנין אין ביטוי נכון מבחינת החתכים
והחזיתות והאינפורמציה אינה מספקת.
תכנית המתאר קבעה הוראות לגבי הסרסות החקלאיות העתיקות
הקיימות בשטח והתכנית הנדונה צריכה להיות בהתאמה להוראות
אלה. הוא ממליץ להפקיד את התכנית ושהבטים האדריכליים
יגובשו במסגרת הועדה המקצועית ובכפוף לתנאים שנקבעו בתכנית
מס' 3028.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף
לתנאים שנקבעו בתכנית מס' 3028 ובתנאי שהפרשים הארכיטקטוניים
של התכנית יאושרו ע"י הועדה מקצועית.

10. תכנית מס' 3026 ג' תוספת שטחים ושימושים לבניני ציבור - הר-נוף

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89, להפקיד את התכנית בתנאי שהיא תתוקן מבחינה טכנית.

מר בן-אשר הסביר שמדובר בתכנית שהוכנה בשיתוף עם מינהלת השכונה ומטרתה ארגון מחודש של השטחים הציבוריים בשכונה, וזה נעשה בשני דרכים:

א. להוסיף פונקציות כמו בתי כנסת וגני ילדים לשטחים שיועדו להיות שטחים לבניני ציבור בתכניות קודמות.

ב. אותרו שני מגרשים נוספים לבתי ספר ופונקציות נוספות ובשטחים אחרים בהם כבר קיים בית ספר מביקש להוסיף עוד בית ספר תיכון. אחד מהמגרשים החדשים שאותרו הוא בשמורת טבע בדרום התכנית - שהיגר בו דליה.

התכנית אינה עומדת בסטנדרטים הפרוגרמטיים של משרד השכון. בזמנו הוצאה חוברת בנושא צרכי ציבור כפונקציה של האוכלוסיה והתכנית אינה עומדת בקריטריונים שנקבעו מאידך, ישנה בעיה שכמעט ולא ניתן לאתר שטחים חדשים לצרכים אלו מכיון שהשכונה בנויה ברובה או מגרשים ואפילו תכנית זו אינה עונה על כל הצרכים כפי שנקבע בפרוגרמה שהוכנה ע"י העירייה. בתגובה להערת מר שרון אמר בן-אשר כי ניתן להפקיע שטחים למטרות אלו.

מר רחמימוב טען שנושא מוסדות הציבור בשכונת הר-נוף עולה על טווחן הועדה פעמים רבות בשנים האחרונות. באופן מתמיד יש שינויים וברסומים בתכנית המתאר, כעת מוצע השינוי הגדול ביותר והדבר נובע מההכרה שהצרכים השתנו וצפויים להשתנות עוד בעתיד. יש לקבוע מי יהיה הגורם שיסביל על עצמו לבדוק את המצב באופן כללי ולהציג תכנית מחודשת של השכונה. יש להחזיר את התכנית ליזמים ולהנחותם אילו להכונה מחדש.

מר בן-אשר טען בתגובה, שזה בעצם מה שהוגש ע"י העירייה ומונהלת השכונה פרוגרמה באשר לצרכי הציבור בשכונה. אך התכנית לא פותרת כל את הבעיה.

מר רחמימוב ציון שיש לערוך בדיקה כוללת של השכונה על מכלול בעיותיה כולל חניה, תנועה, שטחים פתוחים ועוד.

גב פינסלמן הסבירה שהדבר נעשה אנשי המינהלת ואנשי מינהל מקרקעי ישראל בדכו כל מגרש ומגרש בשטח. המינהלת הכינה פרוגרמה באשר לשטחים הנוספים הדרושים, אך בשכונה אי-אפשר לאתר מגרשים נוספים. ישנם מגרשים שאינם ניתנים לבניה. נעשתה בדיקה אך אין פתרון.

מר ינוב טען שהוא תרם לגורל המגרש שאותר בשטח של שמורת הטבע. על פי תכנית מצרנית לשמורה מתוכננת כניסה נוספת לעיר. כל האטרקציות שנבחרות לגבי תואי הכביש עדיין לא ברורות. יש לבדוק את הנושא עם מ"ל ומיזק טרנה.

מר היימן ציון שהתכנית טובה לשכונה. יש בשכונות החדשות צרכים מיוחדים של האוכלוסיה ואם כל החלטה תהיה כרוכה בבדיקות כוללות שלדעתו הן אין סופיות - אי אפשר יהיה להתקדם. יש להסל על המצוקה הקיימת עתה. צרכים משתנים עם הזמן ויתכן שחוסרים של היום לא יהיו בעתיד. יש לבדוק על כך שבמגרש ציבורי אחד יהיו מספר פונקציות.

(פריסקול מחוזית 31.10.1989)

גב' ויסקינד ציינה שלמעשה לא נעשו הרבה שינויים בתכנית המתאר וכי היא רק הוצגה פעמים רבות בליווי תכניות מפורטות שנדונו.

מר רחמימוב טען שהרצף של השטחים הפתוחים שנקבע בתכנית המתאר - נפגע יש העמסה של בניה על המגרשים ועליה בגובה הבניה המותרת.

גב' ויסקינד הסבירה שרוב מגרשי המגורים בשכונה כבר בנויים, והבעיה המידית היא חוסר בשטחים לצרכי ציבור.

מר בן-פורת טען שאומנם איכות החיים של ילדים באוכלוסיה החרדית לא חפגע אם מעל לגן הילדים יהיה בית כנסת אך הדבר נכון גם לגבי ילדים בשכונות אחרות שעל גן הילדים שלהם אפשר לבנות מתנ"ס. האם הדבר מקובל?

למענתו הועדה תעמוד בעתיד בפני מצב קשה אך מזה של שכונת רמות והוא פונה לוועדה שתדווש ממחלקת החינוך בעיריה תכנית מדויקת של הצרכים בשכונה עתה ובעוד מספר שנים.

מר זוננפלד בירך על התכנית מתוך ידיעה שיש בעיה דוחקת של מבני ציבור בשכונה אך הוא מודאג מכך שיש קונצפציה שלפיה לאוכלוסיה מסוימת מותר לבנות בצפיפות. לדעתו הצפיפות תגרום לחוסר בשטחים פתוחים לילדים והבעיה תהיה חמורה.

לא מקובל עליו שאין שטחים נוספים בשכונה. יש שטחים וצריך לאתרם. אפשר גם להקפיד בניה בשטחים המיועדים למגורים. הוא מציע לאשר את התכנית אך להמשיך ולחפש פתרונות נאותים ולא להוסיף טלאי על גבי טלאי.

מר בן-אשר טען שיש להתחסם באופן שונה לגבי ילדים, בתי ספר ובתי כנסת. גני ילדים ובתי כנסת צריכים להיות בקרבה מידית לאוכלוסיה אך בתוך השכונה אין שטחים פנויים לצורך זה. לגבי בתי ספר המצב שונה. מכיון שאי אפשר שלא לספק מוסדות חינוך לאוכלוסיה, אין ברירה אלא לוותר על שטחים שהיו מיועדים לפונקציות אחרות או שטחים ירוקים.

בתגובה למענת מר בן-פורת ציין שמי שאשם בכך שנוצרה תדמית שתלמידים במגזר החרדי לא זקוקים לאותם תנאי לימוד זו דוקא האוכלוסיה החרדית.

מר ויזל שאל האם התכנית מתחשבת בכביש החדש לעיר מבית זית להר-נוף.

גב' ברזקי הציגה לא לעכב את הליכי אישור התכנית ויחד עם זאת להמשיך לאתר שטחים נוספים שפי שהציג מר זוננפלד. היא הציגה שיבדק בכל אחד מהמגרשים הכלולים בתכנית מה כבר בנו בו ומה מוצע להוסיף לו. באשר לבתי הספר - אפשר אולי להרחיב את "מעגל החיפושית" כי הם לא חייבים להיות בתוך השכונה ויתכן שהפתרון יהיה ע"י הסעת התלמידים למקום אחר.

מר בן-אשר הציג לבדוק את ההתקשרויות של המינהל עם מוסדות פרטיים לגבי שטחים שונים בשכונה.

הוחלט: לא להפקיד את התכנית. הועדה נכונה להפקיד תכנית בהתאם לתוצאות בדיקה שתערך בשיתוף העיריה, מינהל מקרקעי ישראל, מינהלת הר-נוף ומתכנן המחוז באשר להוספת פונקציות של בניני ציבור על מגרשים המיועדים לכך ושינוי יעוד של שטחים נוספים בשכונה למטרה

תכנית מס 4050 - תוספות בניה - שכונת גאולים

11.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.6.89 להפקיד את התכנית בתנאי שתתקן מבחינה טכנית וכן תתקבל התייחסות האגף להסדרי תנועה.

מר בן-אשר הסביר שמדובר בתכנית שמטרתה שיפור והרחבת דירות בבבלוקים שבנו בשנות החמישים על פי תרשצ"ים. בשטח קיימים ארבעה בניינים הסוגרים חלק פנימי וההצעה היא להוסיף לדירות הפנימיות חדרי שינה ולהרחיב את החדרים הקיימים ובדירות הפונות החוצה להוסיף חדרי שינה ולהרחיב את החדרים הקיימים. הבניינים הקיימים מצופים בגרזנוקים וההצעה היא שהתוספות יבנו באבן. אין ספק שהתוספות יצמצמו את השטחים הפתוחים אך השאלה היא מה עדיף - דירות קטנות עם שטחים פתוחים נרחבים או להוסיף בתשובה לשאלת מר החמימוב ציון כי היוזמה להכנת התכנית היא של התושבים והתכנית הוסנה בשיתוף עם מנהלת בעיה.

מר רחמימוב ביקש שהתכנית תכלול גם תכנית פיתוח של החצר הפנימית.

מר בן-אשר הציע שתכנית הפתוח תוגש בשלב של התרת הבניה. בתשובה לשאלת מר לאסוסו ציון כי התוספת מהווה כ-50% מהבניינים הקיימים. לא מדובר על תוספת משפחות חדשות אלא על הרחבת דירות קיימות וזה אגב, המלצה המעוגנת כבר בתכנית המתאר של שכונת בעיה.

גב' ויסקינד התייחסה לנושא תכנית הפיתוח וטענה שלא ברור לה באיזה שלב תוגש התכנית מכיון שהתוספות הרי תיבונה בשלבים.

מר בן-אשר הציע שיוחלט שתנאי להפקדת התכנית הוא הגשת תכנית פיתוח.

מר הוימן התייחס לנושא המרפסות וטען שמה שהופך שיכונים לסלמס זו בין היתר, סגירת לא אחידה של מרפסות. לדעתו כדאי שתהיה סגירת אחידה של המרפסות מכיון שמירב השיכונים שהמרפסות תסגרנה תוך כדי הבניה.

גב' ברזקי הציעה שהתכנית תכלול פרט אדריכלי אחיד בנוגע לסגירת המרפסות.

הנחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים: 1. יתווסף סעיף בהוראות התכנית בדבר איסור מתן הסלות. 2. בניה התוספות תיעשה בעמודות שלמות. מלמטה למעלה וללא דילוגים.

3. התכנית תכלול פרט אדריכלי אחיד בנוגע לסגירת המרפסות.

4. התכנית תכלול גרסה פתוח של השטח.

תכנית מס 1970 - "השוק העיראקי" מחנה יהודה

12.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88 להפקיד את התכנית. יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית.

מר בן-אשר הסביר שמדובר בשיפוע "השוק העירכי" שהוא חלק משוק מחנה יהודה, העיריה, באמצעות חברת מוריה מטפלת בנושא הקירוי, הנקוד, תפעול וארגון הדוכנים והסדרת המעברים להולכי הרגל. הקירוי כבר בוצע לאחר שהתקבלו התרי בניה לכך. השטח, שהיה מיועד לדרך, נתפס במשך הזמן ע"י דוכנים והתכנית מבקשת להסדיר את התופעה וליעד את השטח, לאזור מסחרי תוך כדי סידור הדוכנים ושטחי אכסון במחסנים צמודים לבנינים. כמו כן לטפל בנושא הכבי הקיימת במקום ובה בתי קפה וקיוסקים ולאפשר גישה נוחה ממנה למעברים בתוך השוק.

גב' ברזני בירכה על היוזמה.

גב' ווסקינד טענה שהגדרת השטח באזור מסחרי מקנה לבעלים זכויות בניה, יש למנוע זאת, להפקיע את השטח ולהגדירו כ"שוק".

הנחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לכך שבסעיף 6 בהוראות "מסרת התכנית" יכתב "שוק" במקום כל מקום שנכתב "אזור מסחרי מיוחד".

תכנית מס' 3904 - הועדה יעוד שטח לתעשייה וחלוקתו למגרשים - פסגה זאב

מובא לביטול סעיף 3 בדבר אישור רשות שדות התעופה בהחלטת הועדה מיום 4.4.89, הסעיף הורד מסדר היום.

תכנית מס' 3975 - תוספת קומה מתחת בנין קיום-רח' קובנר שכ' דניה מובא לדיון חוזר מיום 5.9.89

מר בן-אשר הזכיר במה מדובר וציין כי היזמים פנו שוב וטענו:
א. שהועדה אשרה בעבר שתי תכניות דומות.
ב. בשטח מבוצעים דברים דומים ללא היתר.
נשאלת השאלה אם לקיים דיון חוזר.
בעד קיום דיון חוזר הצביעו 6 חברים.
נגד קיום דיון חוזר הצביעו 2 חברים.

מר בן-אשר פירט שוב את מסרת התכנית וציין כי בעבר אשרה הועדה תכניות לתוספות בבנינים מדורגים כך שבסופו של דבר נשארים 2 קומות מעל פני הקרקע. במסרת הנדון - הבנין לא מדורג, החצר נחפרת לעומק של קומה שלמה. בשטח קיימים 170 מ"ר והתוספת היא של 90 מ"ר. למעשה, אין לתוספת השלכה על הסביבה ולא ניתן לדאוגה אלא כשמתקרבים עד הבנין ממע.

מר הנימן טען שעד כה המגמה הייתה לסיוע בידי אנשים שאין ביכולתם לשנות את מקום מגוריהם בגלל נימוקים סוציאליים. כאן המקרה שונה, אר הוא חושש שזה יגרום לסחף. אם הועדה תאשר את התכנית היא תעזור לעשיר להתאשר יותר. לכל בנין שיושב רק על הקרקע יש פוטנציאל לתוספת כזאת - ע"י התחפרות. אם אושרו תכניות כאלה בעבר זה לא היה צורך ויש לעצור את התהליך. אין הצדקה לאשר תוספת לדירות שאין לדייריהן בעיות סוציאליות כלכליות.

גב' ברזני טענה שאין להפלות בין עניים ועשירים.

מר קאסוטן הזכיר כי מינהלת בקעה - למושק - הבינה תכנית לתוספת

(פרוטוקול מחוזית 31.10.1989)

לכל השכונה גם במקרה הזה צריכה להיות תכנית כוללת לכל השכונה.

מר צביטל טען שבינתיים נעשו הפירות במקומות אחרים בשכונה. יש להציג בפני הועדה מצב עדכני.

11. בדקו העלתה להצבעה את ההצעות הבאות:

- א. לאשו את התכנית כפי שהוגשה - בעדה הצביעו 2 חברי ועדה.
- ב. להזדרז על החלטתה הקודמת של הועדה - בעדה הצביעו 5 חברי ועדה.
- ג. לדחות את הצעת התכנית ולא לבקש תכנית כללית - בעדה לא הצביע את חבר ועדה.

הנפלט: הועדה היזרת על החלטתה מיום 5.9.89 כשכונה.

12. תכנית מס' 2818 - תיקון ועדכון רשימת העסקים בתכנית המתאר המס' 1000 לירושלים

מר בן-אשר הסביר שתכנית המתאר - 62 - שהייתה המשך של תכנית סנדלריות בלמה מצב מיום ברוך אישורה ולא ניתנה הדעת לגבי שימושים חדשים. עסקים - שנוצרו בשנים האחרונות, כמו למשל תיקון מכשירי מדידה, לעומת זאת כללה התכנית סוגי עסקים שכבר אינם ליימום בתכנית המתאר. נסבנו ועודו האזורים על פי השימוש הדומיננטי בכל אחד מהם - מגורים, תעשייה מסחר וכד' ולכל אזור הותרו שימושים שונים שהם מוכתרים של אותו אזור. בנוסף לכך לצורך קוצאת רשיון עסק הוכן נספח (2) רשימה מספרת של סוגי העסקים ומספר שיוותרו לכל אזור. עסק כדוגמה שאינו כלול ברשימה זו - יש לנקוט לגבי הדין של פרסום שימוש חדש. כדי לפשט את ההסכים הכינה הטידיה הצעה לתיקון והוכן נספח מספרת הכולל תוכן את כל רשימת העסקים כפי שהם קיים היום ועל פי הנספח המרכזית לסטטיסטיקה וקבעה ששינוי בנספח זה לא יהווה שינוי לתכנית המתאר. התכנית הועברה כבר בעבר לוועדה המחוזית אך לא נדונה כי בזמנו עסקו הועדה המקומית והועדה המחוזית בהכנת תכנית מתאר חדשה.

לדעתו הכינה לעדכן את רשימת העסקים חיובית והוא ממליץ למנות ועדה מקצועית בשיתוף עיריית ירושלים, מח' רישוי עסקים, היועץ המשפטי של הועדה המחוזית והיועץ הסביבתי כדי לבדוק את ההצעה וגבש קריטריונים ביטח.

הנפלט: להפסיק את התכנית בכפוף לכך שתמונה ועדה מקצועית בשיתוף עיריית ירושלים, מח' רישוי עסקים בעירייה, נציגת שר המשפטים בוועדה המחוזית היועץ הסביבתי של הועדה המחוזית ומח' המחקר על מנת לקבוע קריטריונים לאפשר קיום עסקים שונים באזורים בעלי יעודי מרקט שונים.

13. תכנית מס' 3995 - תיקון שטחי מגורים - מספר בדוק

הנפלט: להפסיק את התכנית בשינוי מיום 22.1.89 להפסיק את התכנית.

מר בן-אשר ציון שלשמה הוכנה תכנית חלוקה אך בשלב עדיין המדידות לגבי הרישום הסתבר שישנה סתירה בין התכנית החלה עם השטח לבין תכנית החלוקה לערבי רישום ומכיון שהסטיה עולה על 3% יש צורך להפסיק תכנית חדשה. הוא מציע להפסיק את התכנית ובתנאי שיוצרוף לה משרד החלוקה לערבי רישום.

הוחלט: להפקיד את התכנית ובתנאי שיצורף לה תשריט חלוקה לצרכי רישום.

17. תכנית מס' 1423 ג' - מלון דיפלומט - שינוי יעוד

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 18.6.89.
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. כנספה הבינוני של המלון יש להוסיף מקלט תקני.
- ב. העצים שאינם נפגעים ע"י תכנית הבניה יסומנו לשימור לצורך כך יקבעו קווי בנין בשטח הבנין צבורי ע"מ לשמור על העצים.
- ג. יקבע בתכנית כי דרך הגישה למלון תסלל ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.
- ד. התכנית תחתם ע"י בעלי הקרקע.

מר בן-אשר ציין כי תכנית מס' 1423 א' - המאושרת - יעדה את מתחם ג' ששטחו 50 דונם - לשלושה יעודים עיקריים: שטח למלונאות, שטח פתוח ציבורי ודרך. הרעיון התכנוני היה שתהיה דרך מהירה מאזור רמת רחל ועד למחנה אלנבי. מלון דיפלומט נבנה - לאחר מלחמת ששת הימים - ללא היתר בניה. בשלב מסוים התגלו בעיות תברואתיות ומשרד הבריאות ציווה לסגור את בית המלון. כשביקש בעל המלון לקבל שוב רשיון לעסק התבקש להגיש בקשה להיתר בניה אך הבקשה לא אושרה כי היא לא תאמה את התכנית המאושרת לשטח. עקב זאת התבקש היזם להגיש תכנית והוסבר לו שהפרוגדמה התכנונית לשטח השתנתה. אין יותר צורך בכביש ולעומת זאת יש צורך ליעד שטח לבית ספר. היזם לא הסכים לכך. בוגתיים, פשט היזם את הרגל והשטח עבר לבונים נכסים המעוניין לממש את הנכס. אחד הרעיונות שעלו במשרד הזמן הוא שהמשרד - תכנה את המלון מכונים הנכסים בתשכנ בו אנשי משטרה ומשמר הגבול ממחנה אלנבי.

על פי התכנית שהוגשה ישונה יעוד חלקים ממנה לאזור מגורים 1. לשטח לבנין ציבורי - בית ספר ושטח למוסד. יתרת השטח תשאר עם יעודה הקודם - מלונאות ודרך גישה. התכנית כוללת במסגרת הקו הכחול שלה - שטח נוסף שמיועד לאזור מגורים 1 מיוחד. לשטח זה צורף נספח בינוי לפיו תהיה במקום בניה מדורגת, בנית קוטג'ים ובנין נוסף בן 6 קומות. בנספח מצויינים גם מקלטים תת קרקעיים וחניה. אחוזי הבניה המבוקשים מגיעים ל-100% בעוד שבאזור מגורים 1 מותרת בניה עד 84%.

מר באסרמן ציין שבקרבה היה צריך להיות מגרש לבית ספר אך השכונה "נושלה" ובמקום נבנו בנינים בני 6 קומות - במסגרת אזור מגורים 2. הוא שמה שעתה "הוחזר" השטח לשכונה ויועד לבית ספר אך לטענתו השטח אינו מספיק לצורך זה. הוא גם אחד מהשטחים הפתוחים היפים ביותר של השכונה. בכל האזור נבנו בנינים בני 3 קומות ולא יתכן שיבנו עתה בנינים גבוהים כדוגמאת הבנינים בני 6 קומות שנבנו שם.

מר בן-אשר הסביר כי המגרש שעליו היה אמור להבנות בית הספר היה מיועד לצורך זה עוד לפני קום המדינה. בזמנו - נהג הישוב היהודי לא להעביר את השטחים על שם העירייה אלא על שם ועד השכונה. כשקמה המדינה עבר השטח לרשות העירייה. אולם חלק מוועדי השכונות הזדרזו ומכרו את השטח בינם לבין עצמם וזה בעצם מה שקרה בשטח הנדון.

גב' פינקלמן ציינה שהתכנית משפרת את המצב בשטח. החורשה שליד המלון נשמרת. היעוד של השטח לבית הספר - בעצם מסדיר מצב תכנוני וגם מצב של מלון שבפשיטת רגל. לא יתכן לדרוש שהמלון יספק את כל צרכי השכונה.

מר היימן טען שמדובר בשטח שהוא על גבול הבינוני העירוני ועל שכונה בעלת אופי מסוים ולכן יש בראש ובראשונה להתייחס לתכנית מההיבט התכנוני ולא מהאינטרס של כונס הנכסים. מאחורי התכנית עומדים בנקים ובעלי רכוש רב ולא אזרחים קטנים ומן הראוי שלשכונה כזאת תהיה הפקעה של 40% משטח התכנית ולא 20% בלבד כפי שמוצע. יש צורך בשטחי ציבור לבית ספר וגנים ציבוריים. השטח שיועד לבית ספר אינו מספיק.

מר ברגמן טען שמכיון שמדובר במתחם שלא ברור כלל מה מצבו העסקי וכי כונס הנכסים מחזיק בו באופן זמני בלבד - אין כלל מקום לדון בתכנית. כונס הנכסים אינו יכול להיות יזם. יש לו חששות כבדים שאישור התכנית יהיה בכיה לדורות כי יתכן שהבעל הקבוע של השטח ירצה לבנות דברים אחרים ולא יוכל.

מר ש. כהן טען שהנסיון להפריד בין הרקע הנוכחי לתכנון - אינו הגיוני הרי ברור שאם - באופן תאורטי - בעל הנכס שמבקש לקבל היתר בניה - היה מציע תכנית זו - היא לא היתה מתאשרת. מה שבסופו של דבר חשוב זו התוצאה - איכות החיים של הסביבה, יש להגדיל שטחו של בית הספר.

דבר נוסף, אין להתעלם בעובדה שיתכן שהמלון יהפוך להיות מתקן משטרי ולכן יש לדאוג שהגישה אליו תהיה נוחה ומהירה, להרחיב את הכביש אליו ולהגדיל את שטחי החניה.

גם הסובר למיזם השטחים לאזור מגורים 1 מיוחד - אינה תכנונית אלא כלכלית. הוא ביקש להחזיר את התכנית לוועדה המקומית ולהציע פתרונות שהם תוצאה של הצרכים של השכונה.

מר בן-פורת ציין שאם המלון ישמש את המשטרה עלולה להיות הפרעה כתוצאה מהפעלת הצופרים של מכוניות המשטרה ואין להעלות על הדעת לבנות בניה יוקרתית ליד מקור רעש כזה. זה לבד מהשאלה - מדוע בכלל להעלות את אחוזי הבניה באזור.

מר דהמימוב תמך בדעתם של מר כהן ובן-פורת והוסיף כי יש לדאוג את הפרויקט בהקשר גבול הבינוני של העיר. כל מה שמוצע בתכנית מתייחס לשטח המגדש החוצה ולא מכיון השטחים הציבוריים לעבר השטח הבנוי של השכונה. אין להרשות עבודות עפר לכיון הוואדי. גם הוא הציע לא לדון בתכנית ולהחזירה לעיריה.

מר קאופמן טען שיש לדון בתכנית כי אם לא תהיה תכנית לא יוכל הכונס לממש את הנכס. יש לבדוק מה עדיף לשכונה. מר קאופמן טען שלקחו שטח של בית ספר יבנו בנינים בני 6 קומות לדעתו הפתרון המוצע בתכנית הוא טוב.

גב' פינקלמן ציינה שאומנם דובר על אפשרות שהמלון ישרת את המשטרה אך משום הגבול כבר קיבל שטח אחר והמלון ישאר מלון.

מר בן-אשר טען שאומנם נכון שיש לבחון את התכנית מההיבט התכנוני שלה אך אין להתעלם מהשאלה אם זה ניתן למימוש או לאי המלון כפי שהוא קיים היום לא יכול לתפקד כמלון. יש להשקיע בו כספים רבים כדי לתפעלו וספק אם יהיה יזם שירצה לקנותו. לדעתו אין טעם להחזיר את התכנית לעיריה כי בסופו של דבר תגיענה לוועדה תכנית דומות. הוא הציע שתחשב החלטה לפיה יוגדל השטח שיועד לבית הספר.

באשר לאזור שיועד למגורים - על פי תכנית המתאר מיועד השטח לאזור מגורים 1 ולא לאזור מגורים 1 מיוחד ולדעתו יש לשמור על יעוד זה יבשר לשמור על אופי הבינוני במסוס. יש לקבוע שהשטח יועד לאזור מגורים 1 ולשנות את גססה הבינוני שהוגש.

באשר לבית המלון - לדעתו יש לו עדיפות על פני מלון בתוך העיר ויש

(פרוטקול מחוזית 31.10.1989)

להגדיל את השטח שיועד למטרה זו. השאלה היא האם להשלים את שטח בית הספר על חשבון שטח המלון או להגדיל את שטח המלון על חשבון שהשטח שיועד למגורים ביקש לסכם את הדיון ולקבוע שהשטח שיועד למגורים יהיה אזור מגורים 1 ותמונה ועדה המקצועית לבדיקת תכנית הבינוי. כמו כן השטח שבין בית המלון לשטח בית הספר יחולק בין שניהם באופן כזה שהשטח לבית הספר יגיע ל-12 דונם.

מר רחמימוב שאל מה בנוגע לשטחים הירוקים בתכנית.

מר הוימן ביקש שהועדה המקצועית תבדוק גם את הצורך בהפקעה נוספת למטרות שטחים ירוקים.

מר יניב ציון שהציבור בשכונה מחכה לתכנית ויודע שבית המלון יהפוך להיות בית אבות או ישרת את המשטרה.

גב' ברזני צינה כי התכנית מיעדת את השטח למלון. יעוד אחר יצריך הפקדת תכנית לשינוי היעוד.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם לסעיפים ג' ו-ד' בהמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

1. השטח שמצפון לשטח שמיועד לבית המלון והכביש - ייועד לאזור מגורים 1 ולא לאזור מגורים 1 מיוחד. הצעת בינוי לשטח זה תגובש ע"י ועדה מקצועית וזו תגיש המלצתה לוועדה המחוזית.
2. מגרש מס' 5 לא ייועד למגורים אלא יחולק בין השטח שמיועד לבית המלון והשטח שמיועד לבנין ציבורי. חלוקת השטח האמור תסבש ע"י ועדה מקצועית ובאישור הועדה המחוזית.
3. חלק מהשטח המיועד לבנין ציבורי בתכנית והגובל ברח' כפר ציון ייועד לגינה ציבורית.

ביטול החלטה

18. תכנית מס' 2945 - נוהל חישוב שטחים לבתי מלון המשך דיון מיום 13.9.87

הוחלט: לקבל את המלצת הועדה המקומית משיבתה מיום 27.4.87 ולגנוז את התיק.

הכרזה על תכנית לפי סעיף 77 לחוק

1. תכנית מס' 3744-בקשה להארכת ההכרזה על-פי סעיף 77 לחוק - הר-ציון

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 18.6.89 לאשר את הבקשה.

מר בן-אשר הזכיר כי בעבר אישרה הועדה בקשה להכרזה על תכנון הר-ציון לפי סעיף 77 לחוק וקבעה תנאים לפי סעיף 78 לחוק - לתקופה של חצי שנה. הבקשה עתה היא להאריך את מועד ההכרזה על התכנון. במקביל הגיעו לוועדה מספר תכניות לדיון והוא מבקש להבהיר כי אם תאושר הבקשה להארכת ההכרזה לא תוכל הועדה לדון בתכניות אחרות. הוא תומך בבקשה שהוגשה כי תכנית הר-ציון חשובה ביותר.

גב' ברזני הציעה לאשר את הבקשה אך להחזיר את המשך המיפול בנחל מדרון.

מר בן-אשר הציע שגבולות ההכרזה יקבעו על ידי בשיתוף מתכנן התכנית

הוחלט: לאשר את הבקשה אולם גבולות השטח להכרזה יקבעו בתאוס עם מתכנן המחוז ומתכנן התכנית.

ז. הפקעה

20. בקשה לאישור הפקעת שטחים על פי תב"ע 3624 - שוכי אבו טור

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.5.89
לאשר את ההפקעה.

גב' פלאוט ציונה שכהרחבת רח' עשאל הוכנה תכנית ובדיקה חוזרת התגלה ששתי חלקות בגוש מס' 19 שמופיעות בתשריט - אינן מופיעות בתקנון ולכן יש צורך בהפקעה. אין מניעה לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את ההפקעה.

21. בקשה לאישור הפקעת שטחים על פי תכנית מס' 1323 - כרן היסוד

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.5.89
לאשר את ההפקעה.

גב' פלאוט הסבירה שמדובר בתכנית ישנה והעיריה שמוסמכת להפקיע שטחים מבקשת להפקיע שטחים שעדיין לא הועברו לרשותה.
הוחלט: לאשר את ההפקעה.

ה. תשריט פיצול

22. תשריט פיצול על פי תכנית 2045 - אדווה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.5.89

- א. לציון בתשריט השטחים המתקבלים כתוצאה מן החלוקה.
- ב. להעביר נספה הבינוי לבדיקת שטחים ע"י אגף הרישוי.
- ג. במידה והשטחים תואמים הוראות תכנית 2045 יש להעביר החומר לקבלת תגובותיהם של השותפים האחרים במגרש.
- ד. להעביר כל החומר בצירוף הערות וחוות דעת לוועדה המחוזית.

גב' פלאוט ביקשה שהות לבדוק שוב את הנושא כי התשריט לא מתאים לתכנית.

הוחלט: לדחות את הדיון לבדיקה נוספת.

23. בקשות לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום על-פי פרק ד' לחוק

23. תכנית מס' 3486 - גוש 30263 חלקה 43 לפי תצ"ר 4032 בנת-צפצפ

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.6.89
לאשר את תכנית החלוקה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוטקול מחוזית 31.10.1989)

24. תכנית מס' 3488 - גוש 30283 חלקה 42 לפי תצ"ר 4031 - בית צפא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.6.89
לאשר את תוכנית החלוקה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

25. תכנית מס' 3488 - מתחם מס' 13 על פי תכנית 3488 - תצ"ר 4037
בית צפא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.3.89
לאשר את תוכנית החלוקה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

י. תכנית בינוי

26. תכנית בינוי מס' 3488/3 למתחמים 8 ו-10 על פי תוכנית 3488 -
בית צפא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.3.89

לאשר את תכנית הבינוי ובהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.
שבתאי שימואל כל התנאים לבצוע חשניות ודרכים במתחמים בהתאם
להוראות תכנית מס' 3488.

א. זכויות הבניה יהיו תואמות את הוראות תכנית המתאר לגבי כל חלקה
וחלקה בנפרד.

ב. יסימנו מקומות החניה יהיו לפי התקן.

ג. יאותרו מקומות למתקני פינוי אשפה בתאום עם המחלקה לתברואה.

ד. מרווחי הבניה לא יהיו קטנים מ-3 מ' מגבול מגרש או 6 מ'
בין הבנינים.

ה. תבדק האפשרות לתכנן דרך גישה לרכב וכן חניה, במגרש הצפון -
מערבי וכן יופחתו מס' הדירות ע"י בטול אחת הבנינים.

ו. קווי הבנין בגבול המגרש הצפון - המערבי כיוון הגבול המערבי
יהיו 3-5 מ'.

גב' פלאוס (בוקשה) לששור את הדיון בתכנית זו ובבקשות לאישור תשריטי
החלוקה - מס' 23, 24, ו-25 בפרוטוקול

תכנית מס' 3488 של בית צפא כללה בתוכה הוראות איחוד וחלוקה,
הוראות לתשריטי חלוקה לפי פרט ד' ונספחי בינוי המתאימים בלבד.

תשריטי חלוקה על פי פרק ד' - צריכים להיות תואמים בדיוק לתכנית החלוקה
על השטח. התשריטים הוגשו לפני זמן מה ונבדקו בשיתוף עם המתכנן מכיוון
שנספחי הבינוי מונוחים בלבד - הועדות מוסמכות להחליט אם לאשר או בגין
של 2 או 3 מ'. היא ממליצה לאשר את תכנית הבינוי כי מדובר בשינויים
לא מהותיים התואמים באופן כללי את התכנית.

הוחלט: לאשר את תכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי - מסה יהודה

יא תוכניות לאישור (מתן תוסף)

27. תכנית מס' מי/659 - הגדלת אחוזי בניה - בית נסובה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3686
מיום 6.3.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

28. פלאס צויגה שבבדיקה הסתבר שהוגשה התנגדות ללא תצהיר והבעיה היא
שלא ניתן לאתר את מגיש ההתנגדות.
הוחלט: לדחות את הדיון לבדיקה משפטית.

29. תכנית מס' מי/653 - שינוי יעוד והגדלת אחוזי בניה - אבו גוש

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3684
מיום 30.7.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

1' בכסלו תש"ן
4 בדצמבר 1989

אליהו סויסה
יו"ר הוועדה המחוזית
למבוא ולבניה ירושלים

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה/המחוזית לתכנון ולבניה מס' 2/90
שהתקיימה ביום ד' כ' סבת תש"ן 17.1.90 באולם בית אגרון
יו"ר הועדה א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו: א. בן-אשר - מתכנן המחוז
ד. ברגמן - נציג ציבור (מ"מ)
מ. ויזל - נציג ציבור
מ. נקמן - נציג שר התחבורה
פ. פינקלמן - נציגת שר החקלאות (מ"מ)
א. שטרנברג - נציגת שר המשפטים (מ"מ)
י. שרון - נציג ציבור

נוכחו: א. אינשטיין - נציג מע"צ
א. ברזקי - סגן מהנדס העיר עיריית ירושלים
י. הוימן - נציג ציבור (מ"מ)
ד. ויסקינד - מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
מ. זיגלמן - לשכת התכנון המחוזית
ג. יניב - נציג איכות הסביבה
א. יפרח - לשכת התכנון המחוזית
א. מורנו - לשכת התכנון המחוזית
ש. כהן - נציג שר השכון
ח. נחמני - מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
ס. סוידמן - לשכת התכנון המחוזית
י. פלאוט - לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט - לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי - לשכת התכנון המחוזית
ת. רווה - נציגת שר המשפטים
מ. שוורץ - לשכת התכנון המחוזית

נעדרו: ש. דרעי - נציג ציבור
א. לבנטל - נציג שר הבריאות
ק. רוזנקוביץ - נציג ציבור
ד. תומר - נציג שר תבטחון

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית לאישור

תכנית מס' 3419 ב' - בניין מנחת

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3667 מיום 11.6.89

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות רבות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.5.88:

א. לקבל את ההתנגדויות בנושא הגובה ולקבוע כי גובה הבנין יהיה 21 מ' והוא לא יעלה על גובה 703 מ'.

ב. לקבל את ההתנגדויות בנושא בחומרי החמום ולקבוע כי מערכת החמום תפעל על חשמל לפיכך יש לשנות בהוראות התכנית סעיף 9 א' סעיף קטן 10 ולמחוק את הסיפא האומר כי "או חומר אחר".

ג. יש ליצור קשר בין הגן האכיאולוגי למבנה המסחרי.

ד. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

לדיון הוזמנו כ-200 מתנגדים לשעה 9.00.

כללי - הודעות היו"ר

1. מביא לידיעת החברים את מכתבה של הג' צביה אפרתי מתאריך 16.1.90 בו היא מודיעה לו על הסרת ההתנגדות של משרד השכון לתכנית הנדונה.
2. סוקר את הדיונים המשפטיים שהתקיימו בקשר להשתתפותם של נציגי שר השכון בדיונים בתכנית זו ומציין שעפ"י חוות דעתו של היועץ המשפטי לממשלה במכתב מיום 15.1.90.
3. מביא לידיעת החברים שעו"ד שלמה דרעי הודיע לו על הימנעותו מהשתתפות בדיונים שכן, הוא עובד במשרד אחד בו שותף ב"כ היזמים.
4. סוקר בפני החברים את שיטת שמיעת ההתנגדות ומבקש מהחברים לגלות איפוק והבנה ולא לגרום להגברת המתח במהלך שמיעת ההתנגדויות.

ב. איחוד ההתנגדויות עפ"י סעיף 106 ג'

היו"ר מציין שלתכנית הנדונה הוגשו כ-4000 התנגדויות ולא 2000 כפי שחשבנו בתחילה.

בגלל כמות ההתנגדויות ומאחר והן זהות במהותן ובניסוחן הוא מציע שהועדה תקבל החלטה על איחוד ההתנגדויות וזאת עפ"י סעיף 106 ג' - מקריא את הסעיף.

הוחלט: לאחד את ההתנגדויות לתכנית 3419 ג' ולשמוע רק נציגים מטעם המתנגדים.

גב' רוזה בהמשך להודעתו של עו"ד דרעי זה אולי לא כל כך ממין העניין הואיל וחלק מההתנגדויות לתכנית הזאת נקשרות בפגיעה אפשרית במרכז העיר ובין היתר גם בממילא. מכיון שבעלי מייצג את היזם שעוסק בפיתוח ממילא הרי שכדי למנוע לזות שפתיים אני מוצאת לנכון לא להשתתף בדיונים ובהצבעה על התכנית הזאת. ובהזדמנות זאת אני שמחה להציג לפניכם את ממלאת מקומי אביטל שטרנברג ולהשתתף במקומי.

מר בן-אשר אני רוצה להזכיר לחברי הועדה במה מדובר ולהציג את התכנית בפני חברי הועדה לפי שדנים בהתנגדויות. אנחנו דנים בתכנית שהיא קטע ממרכז עירוני שעומד לקום בדרום העיר. התכנית הזאת איננה תכנית לקניון בלבד ואני אפרט את זה בהמשך. בתכנית הזאת שהופקדה למעשה ממשלכה ומשנה תכנית מיתאר מס' 3419 שאושרה ע"י שר הפנים ואשר ממנה היא נגזרת. אני רוצה להקריא לכם חלקים מהתכנית המאושרת והמטרה היא לתחום את הדיון שנקיים בעתיד לאחר שמיעת ההתנגדויות ולהבין מה הם הדברים שלמעשה כבר הוכרעו ומה הם הדברים שעדיין נתונים לשיקול דעת הועדה. תכנית 3419 חלויה כאן, היא ברמה של תכנית מיתאר. היא כוללת לא רק את השטח נשוא הדיון, כפי שאמרתי היא כוללת שטחים נוספים ומטרותיה הם כדלקמן: שינוי יעוד-שטח משטח ציבורי פתוח למרכז מסחרי, כלומר הקביעה של שינוי יעוד כבר נעשתה בתכנית המיתאר, קביעת הוראות והנחיות לבינוי ופיתוח המרכז המסחרי במסגרת תכניות מפורטות שתופקדנה בעתיד, ולמעשה זוהי התכנית למרות שהיא מהווה שינוי למיתאר בגלל כמה אלמנטים, זוהי התכנית שבאה לפרט את תכנית המיתאר. קביעת שימושים בשטח התכנית וזה חשוב להדגיש למרכז קניות, למסחר קמעונאי, למסחר סיטונאי, משרדים, שירותים ותעשיות עתידות ידע בלתי מטרידות ובלתי מזיקות. כאשר התכנית שאנחנו דנים בה כפי שאמרתי היא תכנית שכוללת בתוכה גם מרכז קניות וגם חלק מאזור תעשייה. השלמת מערכת דרכים ראשיות לתכנית הזאת צורפו הוראות מאוד מפורטות, ואקריא לכם חלק מההוראות האלה שוב פעם כדי להתייחס. בסעיף 9

לתכנית נאמר שתנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית מפורטת לכלל השטח המסחרי בשנה מידה 1:500. תכניות הבינוי יכללו פרטים בכל הנוגע לפיתוח ובינוי, מיקום, עיצוב, גבהים של מפלסי קרקע טבעיים וסופיים, גובה הבניה, מספר הקומות, פירוט חומרי הבניה לבנינים, גדרות כבישי גישה וחניה, דרכים להולכי רגל וכו'. "למרות האמור בסעיף א' לעיל תותר הגשת תכנית מפורטת לחלק מהשטח באיזור המסחרי המיוחד בתנאי שתצורף לתכנית תכנית בינוי ופיתוח לכלל שטח האיזור המסחרי המיוחד הכוללת פרישת סר הכל שטחי הבניה המותרים על פי התכנית והפתרון פרישת התשתיות דרכים וכו'. גובה הבניה וכיוצא בזה יסבשו בתכנית מפורטת. שטח הבניה הכולל לכל השימושים לרבות כל שטחי העזר למעט חניה מבונה וקלטת חנוי חד תכלית לא יעלה על 110,000 מ"ר. זה מדובר על שטח כל תכנית הקיבוצי. נקבע בזאת בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום ה-3.1.84 כי שטחי הבניה הנ"ל הינם מבחינת מגבלת שטחי בניה מירביים ואין חובה למוסדות התכנון לאשרם לעת הדיון בהפקדת התכנית המפורטת. תנאי להפקדת תכנית מפורטת הוא הגשת תזכיר השפעה סביבתית. השימושים המותרים באיזור המסחרי המיוחד הם - מסחר קמעונאי, מסחר סימונאי, משרדים, שירותים לרבות חברות מחשבים, תעשייה עתירת ידע וטכנולוגיה בלתי מזיקה ובלתי מטרידה. באיזור מסחרי המיוחד אסורה הבניה למגורים. ואחר כך ישנו פירוט של חומרי בניה וכו'.

אולי כדאי להדגיש את זה כי בהמשך זה אחד מנושאי ההתנגדויות. כל הקירות החיצוניים של בנין המשרדים המסחר והשרותים יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותמת. הבניה באבן חלקה ללא סיתות אסורה. כל הקירות החיצוניים של הבניה לתעשייה באבן ו/או יצופו באבן. נראה לי שזה עיקר הדברים. התכנית המפורטת משפכת בחלוקת השטח למגרשי בניה, קביעת בינוי והוראות בניה למרחב סניטרי (קניין) במגרש מס' 1 בהתאם לספחי הבינוי, וישנם בספחים מפורטים. שינוי ועוד שטח מאיזור מסחרי מיוחד לשטח ציבורי פתוח. יש תכנית הזאת קביעה גם של שטח ציבורי פתוח. שינוי הוראה בתכנית 3419 בדבר גובה מירבי של 15 מטר וקביעת גובה מירבי של 21 מטר ממפלס של פני סרט סניטרי. שינוי הוראה בתכנית 3419 בדבר גודל מינימלי של חנויות. זאת היתה החלטה מאוחרת, 80 מ"ר לחנות ע"י התרת חנויות קטנות מ-80 מ"ר בשטח כולל שלא יעלה על 2500 מ"ר ופירוט השימושים המותרים בשטח הקניין. להזכיר להברי הועדה בהתחלה היתה הוראה שיהיו רק חנויות גדולות, בשלב מסוים אישרה הועדה כ-2500 מ"ר מסך הכל שטח הקניון שבו ניתן להתיר חנויות קטנות מ-80 מ"ר. התרת שימוש חלקי בחומרי בניה שאינם אבן טבעית, קביעת הוראות בניה למגרשים 2-5 לשימוש תעשייה עתירת ידע בכד במסגרת תכנית מפורטת שתופסדנה בעתיד. קביעת הוראות בגין פיתוח השטח. התוית דרכים לחלוקה. ויש פרטים שמתייחסים לאכזמנים של הבינוי של התכנית שבהמשך הדיון אולי נתעכב עליהם. ובכן כפי שאתם רואים מדובר היום בתכנית שהיא לכאורה תכנית מפורטת. באה לפרט הוראות של מיתאד שלגיהם נסבשו כבר דברים והיא על פי האפשר יהיה להוציא היתרי בניה במידה והתכנית האושר כמו שהיא.

מר סניטרי הודה רבה לאירי.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיעו גבי א. ברזקי, ונגד ד. יוסקוביץ כמו כן הופיעו מטעם היוזמים עו"ד יורם בר-סלע א. יסקי המתכנן של אזור מסביב הסניטרי של שורן מנכ"ל חב' קנול.

מר בר-סלע מבטח הנדסה יסודית. אכזמו פנינו לועדה בקשר להתנגדות משרד השיכון וביקשו שמיני תנאים שמשרד השיכון איננו יכול להשתתף בדיון. אני מראש מבטח את סליחת של המידע בהן. אין לי שום דבר נגדו ונגד משרד השיכון אבל בנסיבות שפרד ושיכון וזאת את דעתו ע"י הגשת ההתנגדות אני מעוניין מאוד לדעת ומעוניין שמשלד השיכון איננו יכול להשתתף בדיון. כלימור זה לא רק שהוא לא יכול להבין ביה חבדי הועדה, הוא פשוט לא יכול להיות גיבוי בדיון. בליק כי מעבר וזה מדידת אם משרד השיכון בודק האחרון משל את ההתנגדות. בליק אומר, לפי אני מבטח שדעה יושב ואני מבטח גם דבר

את עמדה הועדה המחוזית בנקודה הזאת כדי שאנחנו נוכל לשקול את הצעדים שאנחנו נחליט מה לעשות.

מר סניטס הנושא נדון לפני שנכנסתם לאולם וכפי שאתם רואה נציגי שר השיכון לא יושבים מסביב לשולחן הועדה. בשלב זה ישנה החלטה של היועץ המשפטי לממשלה שהם לא משתתפים, יש ערעור של משרד השיכון. היועץ המשפטי לממשלה הבטיח למנכ"ל משרד השיכון שתתקיים התייעצות נוספת. בשלב זה ההחלטה שהתקבלה היא החלטה תקפה ועל פיה הם לא משתתפים. אני מבין שאתם לא מדבר עם על השמיעה כי שמיעת ההתנגדויות היא פומבית ואין להם שום מעמד בשמיעה.

מר בר-סלע לא, אני הייתי עד לעניין הזה שהוא לא יושב באו, סעיף 47 שהוא לא נוגע ישירות אבל הוא משליך על העניין הזה מדבר על חבר ועדה שיש לו עניין ואז כתוב ככה - לא יהיה נוכח בדיון ולא יצביע. אבל לכאורה לא יהיה נוכח שהרי אי אפשר להצביע שלא בנוכחות. לכן אני מבקש להבהיר את עמדתו בנושא הזה באופן חד משמעי לא יהיה נוכח זה לא מהצד הזה של השולחן ולא מהעבר השני של השולחן. יש נפקות לנוכחות פיזית בין בשולחן, שכמובן זה נושא אופי שונה. לבין העובדה שהאדם יושב בין הקהל. זה נכון שהדיון הוא פומבי אבל לגבי חבר ועדה שאיננו יכול להשתתף אז הדיון מבחינתו איננו פומבי.

מר סניטס לעניות דעתי הכוונה היא לדיון ופברת החלטה בדיון הפנימי, לשמיעת ההתנגדויות בפירוש החוק מדבר על כך שזה פומבי ובמה נגדע חלקו של נציג שר השיכון מחלקו של כל אחד שיושב פה באולם שנכנס לא שר בכלל לענין הזה. של צלם או של כתב או של עיתונאי או של אנשים אחרים.

מר בר סלע קודם כל אני אינני יודע מאיפה לנו מי מייצג את משרד השיכון לצורך הדיון. אם יתברר שמי שרוצה לייצג את משרד השיכון בדיון הוא חבר הועדה המחוזית אז יש לי טענה נוספת לענין. ברגע זה לא טולה והראיה שבועדה המקומית כאשר הועמדו התנגדויות מישהו אחר בכלל הופיע. אני חוזר ורוצה להבהיר את זה. אני רוצה פשוט לקצר. הדיון בהתנגדויות למעשה התחיל אנכי הייתי אומר להלכה התחיל עם הגשת ההתנגדויות. למעשה הוא בודאי מתחיל מהרגע שהועדה המחוזית מתחילה לשמוע התנגדויות. זה הדיון בהתנגדויות. הרי חברי הועדה לא יושבים פיזיים כמקשיבים, הם משתתפים, הם שואלים, הם מבהירים, הם מסבירים אחד לשני, יש הפריה הדדית כל הזמן בין המתנגדים לבין חברי הועדה ובין חברי הועדה בינם לבין עצמם. היעלה על הדעת לדוגמא שופט, ואני קצת מרחיב את הדבר, שפסול לשבת בדיון ויושב בדיון ודאי שלא. לכן אני חוזר ומדגיש את עמדתי שלי. כתוב לא יהיה נוכח בדיון ב-47 ולא סתם כתוב הדבר הזה. חבר ועדה שאיננו יכול צריך לקום ולצאת ולא לשחק את משחק הפומביות. יש משמעות רחבה לחבר הנוכח בעת הדיונים כאשר הוא חבר בועדה המחוזית. לא רוצה לומר שיש הקדנה בין החברים אחד לשני. אבל בודאי שיש השפעה לדבר הזה ולא סתם המחוקק אמר ל-47 ואני חושב שאותו דבר חל במקרה הזה שזה אמנם לא מדויק מבחינת לשון 47 אבל זה הפועל היוצא. שחבר ועדה מחוזית שאיננו יכול להשתתף פשוט עם כל הכבוד הראוי צריך לקום ולצאת ולא להשתתף לא בעקיפין ולא במישרין לא בקהל ולא בשום דבר. ואני רוצה לומר, אני לא סתר אימר את הדבר הזה. משרד השיכון ואני עוד אתיחס לדבר הזה בעמדתו יש נפקות להתנגדות שלו. זה לא סתם אחד מהמתנגדים. לכן אני עומד על העמדה הזאת.

מר סניטס אני רוצה להתייחס למכתבה של עוזרת היועץ לממשלה בו נכתב שיוכלו להשתתף בחברים בועדה המחוזית. "בדרך כלל משפטנים מספידים על ניסוח חוקה דעת זכי בשלב זה אין אלא את היות דעתו של היועץ המשפטי ואם הם כתבו שהם לא יכולים להשתתף "בחברים בועדה המחוזית" הם אלו לא

משתתפים כהדרים בועדה המחוזית בשלב זה. מה עוד שהנושא עוד לא סגור. נציגי שר השכון ירצו עפ"י החלטה שלהם ואני מציע שבזה נסיים.

מר בר סלע עוד רק משפט אחד. אני רוצה להבין הדיון הפנימי הקודם שהיה כאן זה היה דיון של הועדה המחוזית או לא? עכשיו אני רוצה להסביר מדוע אני שואל את השאלה הרטורית הזאת, אני לא מבקש תשובה. לעניין של השתתפות חבר הנוגע בדבר יש הענין הטכני ויש מראה פני הדברים. ומראה פני הדברים לא חשוב פחות מאשר הענין עצמו. מה תחושתם של המתנגדים המעוניינים כאשר חבר ועדה שאסור לו להשתתף ישתתף בדיון פנימי? אז אני רק מביא כדוגמה כדי להבהיר שלא יהיה נוכח זה בעל משמעות רבה מאוד. אני לא יודע מה כתב ומי כתב. ב-47 המחוקק כתב ודבריו לא דרושים שום פרשנות. לא של תוספות ולא של רש"י כאשר כתוב לא יהיה נוכח. ולדאי לא בחוק התכנון והבניה. ואני בטוח שכל היה פירושו של רש"י אז לא הייתי צריך לסטון כאן בכלל את המענה הזאת. לכן אני שומד על עמדתו.

מר ליבנובויץ כבוד חברי ועדה נכבדים, אני מדבר באופן אישי. למעשה אנחנו ביקשנו שכל אחד ייצג את עצמו והתפלאנו על כך שהזמינו ציבור כל כך גדול בבת אחת באופן שלא יכלו להביע את דעתם האישית. בועדות בפעמים הקודמות היה ציבור קטן, כל פעם הזמינו 30 איש וכד', הפעם הזמינו כנראה כמה מאות והציבור מאוד מאוד נפגע מכך. ואנחנו רואים את מחאתו האילמת בכך שהוא לא הופיע. הציבור מרגיש שפשוט עושים ממנו צחוק, שרק יבואו לשמוע ושא להשמיע. הם הרגו לא צריכים לשמוע את הסיבה השקולית לדעתם אלא להשמיע את דבריהם וכדי לשמוע איך להם מה לבוא. וזה אנחנו רואים בשטח שציבור מתח. דבר נוסף בפעמים הקודמות שקראו לציבור קראו לו בשעות אחר הצהריים, לא בשעות הלימודים ובשעות העבודה. צריכים הסרבה מסוימת כדי לבוא בשעות הבוקר וכאשר אדם יודע שהוא יוכל לדבר ולהביע את דבריו אז כדאי לו להשקעה הזאת לעזור את העבודה ואת הלימודים. אבל ברגע שנסתם פיו והוא לא יכול לדבר לא משתלם לו להשקיע את זמנו בצורה שלא מוסיפה שום דבר. בנוגע לעצם הענין אנו מביע את דעתי האישית אבל אני חושב שיש בזה חתר רותב לציבור הדתי. הציבור הדתי בירושלים מהווה בנציגות בעידיה 40%, אבל בשטח הוא מהווה למעשה מ-60%. יש ציבור גדול שבכלל לא רוצה להצביע באופן סקרני ויש הנוער והצעירים הציבור העתידי בירושלים לציבור הדתי יש אחוז הרבה יותר גבוה מאשר לכלל הציבור. יש משפחות שמעל 6 ילדים ועשרה. ברוב המשפחות הילודה גבוהה מאוד. אם כן הציבור העתידי בירושלים הוא כ-60% ציבור דתי. הקניון המדובר מהווה מוקד קניות מרכזי לכלל ירושלים. רוצים לרכוש את כל סוגי הקניה במקום אחד כדי שאפשר יהיה לקנות ולהתפרש על כמה שטחים בבת אחת. כמוכן שמבחינה מסחרית הכדאיות הגדולה ביותר שלהם מבחינה פרסומית למשוך את הציבור הדתי כי הם הקניונים הפוטנציאליים המרכזיים בירושלים. א. מבחינת הכמות והציבור הגדול. ב. מבחינת המוטיבציה שלהם שהם לא נוטעים לקנות במקומות רחוקים. ג. כי אין להם הרבה כסף רכב והם לא יורדים לשפלה לקנות במקומות זולים. הם קונים במקום הקרוב יותר. בדרך כלל. ודבר נוסף הם קונים באיכות הרבה יותר גבוהה מהציבור הכללי. והסיבה לכך כיוון שבמשפחות שמסתובבים הרבה אנשים בבית אם יקנו באיכות זולה הדברים יתפרסו תוך זמן קצר אז המוטיבציה והקו הבסיסי במשפחות הדתיות הם לקנות מהפירות הטובות ביותר. הם לא יחפשו מציאות בתל-אביב, הם יקנו את הסחורה א. א. אם בר המצב בפועל הוא שהציבור הדתי הוא האתגר המרכזי של הקניון. הציבור הדתי הוא ציבור מאוד מוגע בנקודות הבסיסיות שלו. הוא קנאי ופגיע. באותו דגם שמתחילים איתו את הקו ועוברים את הקו האדום כמעט אין כפרה לדבר. ברגע שהחרימו מכוס מסוים שיעשו אסף תיקונים לא יוכלו להתזר את הגלגל אחורנית. הציבור הזה הוא קנאי ועיקבי במעשיו ואי אפשר יהיה להשפיע עליו לחזור. כי מדעתו הם דמו. רק בהחלטות חותכות וזה קשה להיכנס בדרך כלל. אם כן אם רוצים לקנות את הציבור הדתי חייבים ללכת לקראתו בצורה המקובלת והיפה ביותר, לשמוע להצעותיו ולקבל את במשותף.

מר רבינוביץ ובכך בנוגע לציבור הזה כדאי ללכת לקראתו וברוח טובה בלי
 דיונים ובלי משפטים. בסך הכל הציבור הזה לא דורש הרבה. וברגע שפוגעים
 בו בנקודות מסוימות הוא עולל להחרים את המקום, וכבר יש דיונים עם
 הרבנים בנושא הזה. ברגע שכאן לא יצליח משהו יצא חרם מגדולי הרבנים
 שהציבור כפוף אליו ואז הנזק יהיה ללא תקנה. פשוט לא יהיה כדאי מבחינה
 מסחרית לבנות קניון בסדר גדול כזה. אם כן אני רק נותן דקע למה שקורה
 פה. הציבור הדתי דורש בסך הכל שני דברים מרכזיים. הדבר הראשון הוא
 השבת והדבר השני הוא בתי הסולנוע והמועדונים שיהיו במרכז הזה. כמוכן
 יש דברים ספציפיים שזה יכול להיות שאפשר יהיה לסדר אותם עם התחבורה
 והרגש וכד'. כי הוששים שיעברו בשכונות החרדיות שבסביבה. אבל שני
 המוטיבים המרכזיים הם השבת והצניעות. אני אדבר על הנקודה הראשונה שהיא
 השבת. השבת מהווה מרכז מחשבתי ובסוסי בעשרת הדיברות לעם ישראל. השבת
 היא האות שהקב"ה ברא את העולם ונח ביום השביעי. ששה ימים הוא ברא ונח
 ביום השביעי. על כן כאשר אנו שובתים בשבת אנו מעמידים במעשינו על
 בראת העולם. זו המוטיבציה המרכזית של קיום שמירת שבת, עדות בפועל על
 קיום העולם. אנו יש לנו את זכותנו הפרטית: להאמין שהעולם לא נברא בצורה
 טבעית אלא נברא יש מאין ע"י בורא חכם שברא את הבריאה בצורה חכמה ביותר
 ברא אדם עם איברים, על כלי דם וגידים ועניים, עם על המערכת המשוכללת
 של מצלמה, זה לא נהיה מבוסס ומים לבד. יש כאן בורא חכם שברא. אנחנו
 מעידים עליו בשבת שהוא ברא את העולם וזה המוטיבציה המרכזית של השבת.
 בנוסף לכך כלפי האומות השבת מהווה דגל בעם ישראל, עם ישראל היה הראשון
 שבת ביום השבתון והיא השבת. העמים אחריו בחרו ביום ראשון להבדיל
 ובינם שיש, גם בחרו ביום אבל היום המרכזי והטבעי היה יום השבת שהוא
 היה בחירת ראשונה. אז בשלושת הדתות הגדולות בעולם הדגל של דת ישראל
 היא השבת כי זה מה שהעמים בכל העולם יודעים, במה מתבטא עם ישראל?
 בשבתה ביום השבת. זה הדגל שלנו בין העמים. ארץ ישראל וירושלים בפרט
 מהווים חלון ראווה לגבי כלל העולם. זה מקום מרכזי בעיני כל העמים בגלל
 שיש להם פה מסומות מקודשים בירושלים ובארץ ישראל ופרט שכאן כל הזמן יש
 מערכת שלמה של סכסוכים וזה מהווה מוקד מעניין בתקשורת העולמית. אם כן
 ארץ ישראל וירושלים מהווים חלון ראווה למה שמתרחש בעם ישראל. באותו רגע
 שילזלו בשבת ויפרצו את הסכרים הרי זה חילול שם שמים וחילול וביזוי
 הנקודה המרכזית הבולטת בעם ישראל לעיני כל. זה כמו שהנוצרים כביכול
 יקרעו ברבים כחתיכות את הברית החדשה, להבדיל. זה הפירוש הוא צחוק
 וזלזול בכל הבסיס היהודי שלנו. זה חילול שם שמים ברבים בעיני כל העמים
 מסביב. לכן זוהי נקודה רגישה במיוחד. מדוע אני מדבר כאן על הנקודה של
 השבת? כי בזמנו כאשר בשלבים הראשונים של תכנית הקניון היתה אסיפה
 בבניני האומה והראו את כל הפרטים של התכנית השתתפו נציגים מכל הסיעות
 ושם דובר במפורש שהקניון יהיה פתוח בשבת וזה יהיה השינוי שלו לגבי שאר
 בתי המסחר, שכאן יהיה מוקד חדש של מסחר סוף שבוע שבכל הארץ יוכלו לבוא
 הנה. ברגע שיקימו מוקד כזה וזה דיברו הנציגים הרשמיים של היזמים
 שעומדים מאחורי הקניון, במפורש שזה אחד הדברים שימשכו את הציבור, בזה
 הם רוצים למשוך אותו, ע"י פיתוחו בשבת. ברגע שהקניון יפתח בשבת חוץ
 מהנזק הכביר של מאות החניות שיהיו שם וביזוי השבת בנקודה זאת זה יהווה
 אתגר מסחרי לשאר החנויות בירושלים שילחצו ויפתחו גם הם את שעריהם
 בשבת ואז תהיה פריצת הסכר כולו בנוגע למסחר בשבת וע"י זה עלול להיגרר
 הסכר להיפרץ סכר ולתחבורה ולאשר הדברים. לכן אנחנו מרגישים שפה היא
 נקודת מפתח מרכזית והן מבחינת האור לגויים מה שנקרא, הם שאנחנו מבזים
 את עצמנו בציבור הרחב ובעולם, הוא מה שנקרא פריצת הסכר של שמירת השבת
 בירושלים בפרט ובארץ ישראל בכלל. לכן זה מהווה מוקד מרכזי וללא
 ויתורים בנושא הזה. הנמודה השניה היא הנקודה של הצניעות. בתכנית
 הראשונה המקורית לא הוזכר הכניו הזה של בתי קולנוע ומועדנים. בתכנית
 השניה בתכנית בי' הוסיפו את הנושא של המועדונים ובתי הסולנוע. אני לא
 צריך לפרט מהי קטמון בעבר ובהווה. הרי פותחים פה מוקד חדש בשערי
 קטמון. הקטמונים היו משר משרות בשנים מוקד. לצערנו, מוקד לפשיעה.
 בתכנית שיקום השכונות העבירו את ראשי ארגוני הפשע שהיו במקום נתנו להם

דירות חדשות במקומות מרוחקים, פיזרו אותם בכל קצות העיר וטיפלו אינטנסיבי בנוער הצעיר כדי לשפר אותו וכדי להרחיק אותו ממוקדי הפשע. הפעולה הזאת היתה ברוכה ונמשכה לאורך שנים רבות כך שקטמון פחות או יותר נרגעה, אבל הציבור בקטמון לצערנו הוא ציבור של נוער שוליים שהפוטנציאל שלו לחזור לפשיעה, לא עלינו הוא גבוה מאוד. אם כן ברגע שיפתחו מרכז רציני לבידור, מדובר כאן על 8 בתי קולנוע ו-10 מועדונים או יותר, זה יהווה מרכז חמור. מדובר על מועדונים. שמענו מאנשים בתוך התכנית, אם תתחילו בצורה מפורטת שלא יהיו מקובל עלינו, אבל בצורה מפורטת, ברגע שיהיה דבר מבורר להרגיע את הציבור שלנו בצורה מחייבת ומסמכת אז אנחנו מקבלים את הדברים. אנחנו חוששים היות שבעולם הדבר ידוע שמקומות קניונים רציניים משוכים את הציבור כדי לבדר את האנשים שבאים לכנות שם. יש שם מרכז בידור רציני מאוד ואנחנו חוששים מאוד מהמוקד הזה שימשוך את הקטמונים ואז זה יהווה מוקד בכל האזור, מוקד קן צרעה מסוכן ביותר. ובפרט שיש שכונות דתיות חרדיות בסביבה אנחנו חוששים מהקירבה בנושא הזה. דבר נוסף אני רוצה לומר כשהיתה הצבעה בעיריה הגיעו הנציגים הדתיים להסמכה מסוימת בנוגע לשבת שיחתמו על חוזה על מסמך מחייב שלא יפיעלו את הדבר בשבת. דיברו עם היזמים. דיברו עם העיריה, והסכימו מאחורי הקלעים בנושא הזה. אחרי ההצבעה כשבאו להחתים על חוזה כזה, על מסמך כזה, יש התחמקות מתמדת ועד היום לא נחתם שום דבר. ברגע שמחשידיים את עצמם העומדים מאחורי הדבר הזה זה מתסיס ביותר את הציבור שלנו. ולכן אנחנו חוששים מאוד וחשדנים ביותר לגבי כל התחייבות שאין לה תוקף מחייב. כי אנחנו רואים את הצחוק שעושים בעניין הזה. דבר נוסף ובזה אני מסתיים אני רוצה לדבר בנוגע לאחריות של הועדה שתקבע בנושא הנדון. בעם ישראל מקובל שכאשר אדם עושה פעולה שיש לה השלכות לתקופה ארוכה ולדבר רחב היא צריכה שיקול דעת של דיינים רבים יותר. יש מקומות שצריכים 71 דיינים, יש מקומות ש-23 דיינים, גם מבחינת חומרת הדבר וגם מבחינת השלכותיו של הדבר. הוא מקבל תוקף הרבה יותר נרחב וחזק. מבחינת אחריות כשמחליטים דבר מרכזי כזה לא עומד לנגד עיניו של הדיין רק המצב בפועל ברגע זה אלא ההשלכות שיהיו ממנו למשך תקופה ארוכה. כתוב אצל שאול המלך שהעלה את שמואל באוב הוא העלה אותו באוב לשאול אותו שאלות. אז שמואל ענה לו "למה החרדיתנו להעלותני". למה החרדת אותי? אז תז"ל מפרשים שהוא נחרד שמא רוצים לדון אותו מחדש על מעשיו בעולם הזה. אז כול המפרשים שואלים - הרי כבר דנו אותו אחרי מותו. כבר דנו אותו על כל מעשיו, מה הוא נחרד אחרי שנה שנתיים עוד פעם? אז אומרים המפרשים שברגע שאם עושה מעשה ומקבל את הדין ודברים על מה שהוא עשה במצב הנוכחי, אם יש השלכה אפילו אחרי שנים מתוך מעשיו הוא עולל לקבל עליהם שכר ועונש מהרגע שנוצרה השלכה נוספת מתוך מעשיו הראשונים, שלא דנו עליהם בשלבים הראשונים. אז שמואל חשש שדנים אותו בחזרה על מעשיו הראשונים מצד ההשלכות שהתחדשו במשך השנתיים האחרונות. כשאדם עושה מעצמו מעשה ומחליט הוא צריך לשקול את ההשלכות של מעשיו. אנחנו חוששים ששתי הנקודות האלו יהיו גורם מרכזי שיהיו להן השלכות המורות - הן בעניין השבת והן בעניין הצניעות והבידור. וברגע שאדם יושב בועדה תקופה מסוימת הוא לא חושב חס וחלילה על מה שיקרה אחר כך אחר המאה ועשרים שלו אבל למעשה בהחלטה שלו הוא יתן דין וחשבון גם על ההשלכות שיהיו לאחר 120 שלו. ההשלכות האלו יהיו חלק ממעשיו בהחלטה המושית עכשיו. אם כן האחריות שלו שידע מראש שבאחריות שלו יהיו תלויות על ההשלכות שיהיו בעתיד. ויש לנו כלל בעם ישראל אין אדם חוטא אלא לו. אדם חוטא לעצמו כשיש לו את הנסיונות שלו אבל מה שנוגע לאחרים שהוא לא יהיה וכד' למה לו לחטוא בשביל תכופה שהוא לא יהיה. אם כן אנחנו מבקשים לשקול, היותר שחדבר הזה יש לו השלכות נרחבות ואחריות כבירה על כל אחד מהנוכחים הן לזכות שיזקף לזכותו הדבר העצום הזה של מניעת הסירצה בשני הדברים הללו והן חס וחלילה לחובתו פירצת שני הדברים הללו לדירות ולציבור רחב. כאשר הדברים הללו יהיו לנגד עיניו אני מסתם שהשיקול יהיה עניני ומעשי ויתחשבו בציבור החרדי. תודה רבה לכם ששמעתם

את דברי ואני מקוה שתעשו איזה שינוי שהציבור כולו יוכל להביא את דבריו. הציבור חס, אנשים אינטליגנטים שיש להם מה לומר והם מחו עכשיו ולא באו. ברגע שילכו לקראתם לפחות לשמוע מה בפייהם תהיה הרגשה בציבור החרדי הדתי תהיה הרגשה שהולכים משהו לקראתם. לפחות תשקלו מחדש את קריאת הציבור בצורה יותר מכובדת ובשעות יותר סבירות. תודה רבה.

מר סויסה אלינוער אמרה שבשם עיריית ירושלים היא מצרפת את היזמים כמשיבים והיא מבקשת את היזמים להשיב.

מר בר סלע אני בקיצור אומר את הדברים הבאים. ההתנגדות שמר רבינוביץ העלה נחלקה לשלושה חלקים. האחד הוא התיחסות לשמועות וניואנסים. ואני אומר משהו בעניין הזה. העניין השני הוא ענין השבת והעניין השלישי הוא התייחסות לתכנית עצמה. כי לא השמועות ולא הניואנסים ולא השבת הם ענין לתכנית ויש גם כמה דברים לתכנית. מר רבינוביץ העלה כמה ניואנסים שאני לא הייתי רוצה לחזור עליהם ואני רוצה להיות דבק בשימושים שהתכנית המופקדת מפרטת אותם. אין לנו לא תכנית ולא כוונות ולא מטרות בשימושים להקמת איזה מועדונים. ובכלל היה כאן איזה תאור של מרכז בידור עצום שעומד להקים ולפתח של קטמון ולפתחן של השכונות החרדיות ובבחינת אבן שואבת למעשים רעים. ולא היא. מדובר במרכז מסחרי, מרכז קניות מגוון. והדברים ידועים. לא בכוונתנו ולא מטרותנו לעשות במקום הזה איזשהו מרכז בידור. אבל יתרה מזאת אנחנו מביאים איתנו כרטיס ביקור. יש מרכז קניות שנכרא קניון, המונח קניון זה שם מסחרי שלנו, אנחנו המצאנו אותו, לא מופיע במקורות היהודיים. ישנו קניון ברמת גן ויש שלושה דברים שמאפינים אותו ואני רוצה להדגיש כי זה מתקשר לסענה הבאה של מר רבינוביץ או של המתנגדים הרבים שעמדו מאחורי הסטנסלים שהופצו. אנחנו שומרים על אופיו של המרכז ועל רמתו. אנחנו לא מאפשרים לכל מיני משחקי מזל לדוגמא להיכנס למקום, אין אף משחקי מזל ואין שום מועדונים במרכז לא ברמת גן, לא בקניון שיקום בבאר שבע ולא בקניון שיקום אי"ה במקום הזה. הדבר הנוסף שיקול עניני, מר רבינוביץ אמר, ואני הייתי מבקש להתייחס לשיקול עניני. אנחנו אמרנו בועדה המקומית ואנחנו חוזרים ואומרים כאן. הפעולות המסחריות של המרכז המסחרי הקניון לש יפעלו בשבת. כך אמרנו, ואני שוב פעם אומר, אני לא אומר את זה דברים בעלמא. אנחנו מביאים איתנו כרטיס ביקור. זה היה מכרז, לא במקרה זכינו במכרז הזה, ישנו רמת גן, הפעילות המסחרית ברמת גן בשבת איננה קיימת ואין שום כוונה דוקא בירושלים לעשות משהו אחר. כך אמר מר רבינוביץ. אם רוצים לקנות את הציבור הדתי אז צריך לעשות כמה דברים. אנחנו לא רוצים לקנות את הציבור הדתי. אנחנו רוצים שהציבור הדתי יקנה בקניון ואנחנו ערים לכוון המסחרי הזה. אמרו 30%, 40%, 60%, זה לא חשוב, אין מחלוקת שזה ציבור מאוד גדול וזה יהיה אינטרס כלכלי מובהק שלנו שהציבור הזה יבוא ויקנה במקום. אז הניואנסים שבאו בהתחלה עם אלמנטים של איום לא מקובלים עלי ולא צריכים להיות מקובלים בשום צורה ואופן לא על הועדה הזאת ולא על שופ גורס ולא גם על הגורמים הרבניים שיושבים ושנפנפו בכוחם. אבל אני מדבר על פשוט חוקי יסוד של הצע וביקוש. אנחנו מעוניינים בציבור הדתי. אנחנו מצהירים שאנחנו מעוניינים, מעצמי אני אומר את הדבר הזה. והדבר הזה יכתוב אופי למקום הזה. גם האופי המסחרי וגם האופי של שמירת השבת. אז בבקשה, לא מוקדי פשיעה, לא פיתויים בלתי לגיטימיים. מרכז מסחרי סביר חוקי מכובד מפוקח ע"י היזם. אנחנו לא מוכרים שטחים, אנחנו משכירים שטחים. ואנחנו משכירים בין היתר כדי לפקח על אופי סוגי המסחר ואופי המסחר כשלעצמו. אז אלה הדברים הכלליים ונדמה לי שהדברים שאני אומר בקשר לשבת הם חד משמעיים ומאוד ברורים. אני פשוט מצמצם משום שהרי ההתנגדויות יחזרו על עצמן במידה מסוימת. אני רוצה להרגיע את התושבים. אני לא יודע עם באמת 3000 או 4000 התנגדויות האלה מה המשמעות האמיתית שלהן. אצלי זה מריח ריח של הסתה. אני לא אוהב שהולכים לרחוב עם פטיגיות על נושאים תכנוניים. זה לא דבר פוליטי. אבל אנחנו בהחלט מבדלים את הרגישות של ציבור בירושלים לנושא השבת. ואני לא אחזור על מה

שאמרתי בעניין הזה. אשר לתכנית עצמה עבר אמר מתכנן המחוז מר בן אשר העניין של הקניון הוכרע כבר בתכנית המיתאר תקפה. גם גודלו הוכרע, בתכנית המיתאר יש שתי התיחסויות.

1. כתוב שם 110,000 מ"ר ויש גם התיחסות למכרז שיצא ליזם ושם מדובר עם אם אינני טועה 40,000 מ"ר. כלומר אלה דברים שהוכרעו כבר בתכנית המיתאר התקפה. התכנית הזאת שבמהותה היא תכנית מפורטת, יש בה אלמנטים של שינוי מיתאר ועל זה אני אדבר בסוף, במהותה היא תכנית מפורטת. היא מתחילה לפרט את השימושים כאשר אנחנו נכנסים לפירוט לחיים המעשיים של הקניון הזה. ואז כמובן משתלבים בתוכו מסחר עם בתי קולנוע, מסעדות, אבל הכל בצורה הראויה ואני רוצה להרגיע את התושבים שלא יהיה במקום שום דבר מהדברים שהם כל כך יראים מהם. לאלמנטים שבתכניות אני לא שמעתי התנגדות ספציפית ולכן אני לא אפרט כאן אלא בסוף דברינו. תודה.

מר בן אשר על מנת להשלים התמונה מבקש להקריא את המלצת הוועדה המקומית ההחלטה של הוועדה המקומית היתה לדקות את יתר ההתנגדויות והכוונה לנושאים שנשמעו כרגע כי היו החלטות שונות ולתת תוקף לתכנית.

מר רבינוביץ אנחנו מופתעים מאי תשובת העיריה בנושא הנדון ולשיחותיו של היזם שנוגע בדבר לענות לנו. הדבר מוכיח את חוסר הרצינות וההתחשבות בציבור. הרי כאשר אנו מביאים את התנגדותנו יש כאן שני צדדים - הציבור והיזם. העיריה צריכה לבוא ולפסוק ביניהם. מדוע אם כן העיריה חד צדדית לכיוון היזם ונותנת לו את רשות הדיבור ואת כל כח השכנוע במקומה. זה מהווה בזיון לעירית ירושלים שאין להם אפילו כוח דיבור הושפעה כנגד הטענות של הציבור וזה מחשיד ביותר את כל אינטרס הדיון המדובר כאן. עירית ירושלים משרתת את כלל הציבור בירושלים ואסור לה להיות חד צדדית ופרט בפרהסיא בציבור כזה להראות קבל עם ועדה שהם כבר מכרו את חלקם ליזם, הם גמרו עם הסיפור אז עכשיו היזם דן איתנו. זה ממש פגיעה בנו ופגיעה בעירית ירושלים לעיני כל. שאין להם אפילו מי שישב על הדברים. נקודה שניה אנחנו שומעים מאוד מאוד בשמחה את דברי היזם שלא יהיו מועדונים ושחם וחלילה לא יפגעו בשבת. אבל אנו ציבור חשדן וציבור שרוצה דבר מחייב, מסמך מחייב משפטי, הן מעירית ירושלים והן בחתימתו של היזם. מסמך שמבחינה משפטית יחייב אותם לעמוד בדבר הזה ושהדבר לא יהיה תלוי ברצונו שהיום כדאי לו מבחינה מסחרית ומחר לא כדאי לו מבחינה מסחרית. כרגע שזה יהיה תלוי רק באינטרס המסחרי בלבד אז יהיה לו זעזועים, פעם לכיוון ימין ופעם לכיוון שמאל. אנחנו רוצים דבר קבוע מבוסס משפטי בר תוקף ושיש לו שינויים באופן שאנחנו נרגע. זה דבר רציני מידי כדי לעבור עליו לסדר היום ולותר במחיר יד. אנחנו שמחים מאוד שהיזם נוטה לכיוון שלנו. שמחים מאוד שהוא מוכן שלא יהיה שום זיק וסיג בנושא השבת, שום פגיעה וכן שלא יהיו מועדונים ובתי קולנוע. אבל אנחנו רוצים מסמך מחייב. תודה רבה.

מר אלי סויסה רק למען הצדק הרב רבינוביץ. בא כוח היזם לא אמר שלא יהיו בתי קולנוע ואם הבנת אותו ככה אז לא הבנת אותו נכון. הוא דיבר על שבת והוא אמר שמועדונים אין.

מר רבינוביץ אנחנו דורשים דגם בתי קולנוע. אנן מודה.

הרב דקלבר מבקש לדחות שמיעת ההתנגדות שלו ל-3.1 ואז עו"ד אמסטר ייצג אותו ואת הקבוצה אותה הוא מייצג היו"ר לא מתנגד ומודיע של תצא הזמנה נוספת ל-30.1 והסיכום היום מהווה כהזמנה.

מר סונשט חוזר על הפגיעה הצפויה בשבת ובחינוך הנוער בשכונת בית זגן המבורכת במוסדות חינוך רבים.

מר הראל מודיע שגם אותו מייצג עו"ד אמסטר ומבקש לדחות שמיעת ההתנגדות

ל-30.1, היו"ר מביע הסכמתו לבקשה, בכפוף לנאמר לרב רקובר. אני רק רוצה להגיד סיבה למה עשינו את זה. נראה מגוחך שהזמנתם אולם כל כך גדול ובאמת האולם ריק אבל כשתעשו חשבון נפרש תראו שאם הייתם עושים את זה בשעות שהציבור כן יכול לבוא, שלא עובד, והייתם גם במכתבים שלכם מאפשרים לכל אחד להביע את דעתו אז יכול להיות שהייתם רואים פה מאסות הרבה יותר גדולות של המתנגדים באמת שמתנגדים בכל ליבם. ויכול להיות שהטענות הם זהות וכולם מייצגים כמעט את אותם מטרה אבל כאשר הרבה אנשים באים ואומרים את זה זה נשמע אחרת. אבל כשראינו שלא זאת המטרה והכיוון שלכם יכול להיות שהוא מעוגן עכשיו בחוק חדש זה רק לתת לאחד שניים לדבר אז כל השאר החליטו שהם לא באים, מחליטים שעו"ד שיכול לדבר קצת יותר טוב מהאחד שניים האלה הוא יגיד את מה שיש לו להגיד. ויכול להיות שכדאי אם רוצים מבחינה ציבורית להראות שאתם באמת כן כן רוצים לשמוע את כל מי שיש לו מה לדבר אז אולי בפעמים אחרות תשקלו את זה אחרת.

מר סניסה משיב לאלה שהעלו את הטענה בדבר קיום הישיבה בבקר ואומר שבאותה מידה שישנן התנגדויות לקיום הישיבות בבקר ישנם התנגדויות לקיום הישיבות בשעות אחה"צ. ברור שלא היתה כל כוונה לפגוע בציבור מסוים.

מר בר סלע אני מבקש להגיב על דבר אחד. בתחילה חשבתי שניסו לרכז את כל המתנגדים בצורה כפי שנעשה כי הועדה לא רצתה שהמתנגדים כולם יבטלו תורה כל כך הרבה זמן. אבל אני שומע עכשיו שדוקא נציגיהם מוחים והם דוקא רצו לעסוק בביטול תורה ו-4000 מתנגדים, 3000, לא ספרתי כמה הם מבית וגן ביקשו לבוא הנה והם חוזרים עוד פעם ואומרים את זה על אותה התנגדות לחזור 4000 פעם. אני למה קמתי לומר? אני אינני חושב שההתנגדות ששמענו עכשיו היא התנגדות תכנונית. אבל אני בהחלט חושב שהיא התנגדות ראויה שתשמע. אנשים באים ומדברים מליבם ואומרים אנחנו חרדים לשבת, ומה שאתם כאן בונים יפגע בשבת. יפגע באורח חיינו. ואני חזרתי ואמרתי שזה לא נושא של הועדה המחוזית לתכנון אבל זה בהחלט נושא שראוי לידון בדיונים הפומביים. והראשון והשני והשלישי ועוד אחרים יטענו את הדבר הזה. אני פשוט חושב שיש חוסר תום לב בבקשה שאת הקול הזה ישמיעו 4000 אנשים כדי לגזול זמן מאחרים. אך לעצם העניין אני מבקש לחזור. הקודם דיבר על ענין החינוך ואני מוכן להזדהות עם ענין החינוך. לי יש כנראה אמונה גדולה יותר בחינוך שהדובר דיבר אליו ואני לא מאמין שהקניון הזה המרוחק מבית וגן יהווה איזה מן פיתוי כל כך נורא לישיבת קול התורה או לישיבות האחרות, שאני מאוד מעריך את המעשה החינוכי שלהן. לכן יש לי הרגשה שמנסים לבוא כאן איזשהו גולס ולהעלות אותו למימדים כאלה שלהפחיד ואחר כך להרוס אותו ללא צורך. אני מרגיש שאנחנו כולנו יכולים להיות חבילה אחת, עם אחד. תחת אותו מגבלות שדיברנו בהן. אין צורך לראות איזה אלמנט של פילוג בנושא הזה. אני חושב שאנחנו לא צריכים להתפרק על שיטות מסחר של המאות הקודמות רק בגלל שבמאות הקודמות ככה נהגו. יש חיי מסחר תוססים מודרניים שלא צריכים לפגוע באורח חיינו של אף אדם וזה מה שעומד לקום כאן. תודה.

מר בן-אשר אני רוצה להתייחס לדברים שאמר כאן מר רקובר וגם קודמו. זה לא פעם ראשונה שהועדה הזאת שומעת התנגדויות בשעות הבוקר והיא שמעה התנגדויות לתכניות כאשר מספר המתנגדים היה רב מאוד.

מר סניסה סליחה, אני רק רוצה לתקן אותך. זה לא שזאת לא פעם ראשונה אלא בדרך כלל ההתנגדויות הן בבוקר.

מר בן-אשר אנשים באו, כאשר לאנשים זה היה מאוד חשוב מאז ששלחנו את ההזמנות הוצפנו בטלפונים מאנשים ששמותיהם הופיעו ברשימה ושטענו שהם לא מבינים מדוע החתימו אותם על ההתנגדויות האלה. לא ידעו מדוע הם באים, לא ידוע למה הזמנו אותם. והיתה לנו הרגשה שמה שנעשה כאן לפחות מבחינת חלק מהמתנגדים היה מעשה שלא יעשה. שעברו ברחובות או בדרך אחרת החתימו

אנשים, אנשים לא יודעים בכלל מדוע הם צריכים להתנגד, לא הבינו במה המדובר. ולכן התוצאה כפי שהיא עכשיו היא כך. משום שאנשים אשר הופיעו ברשימת ההתנגדויות למעשה לא מתנגדים לתכנית הזאת. או חלק מהם לפחות.

ד"ר פרוביניו בא לבית וגן לפני 36 שנים כשזו היתה שכונה קטנה ושקטה וכל השנים שמח לראות איך האזור מתפתח. הכנסת פרויקט כזה ליד השכונה יגרום לרעש בשכונה לחילול שבת, ואקמנטי הביזור ימשכו פשיעה לאזור. במקום המבוקש יש להכניס מגורים למקום ע"מ לאפשר פתרון לבעיות הדירה בירושלים.

גב' ברזקי אני מענה להשגות התכנוניות שלגביהן התייחס המתנגד, בקשר למפגע של רעש תחבורה ישנו דו"ח של איכות הסביבה לגבי הפרויקט והפרויקט נבדק ולא יהיה מפגע לא לאיזורי בית וגן ולא לשום אזורים קרובים מבחינת רעש או תפעול. לגבי האפשרות שהדובר העלה לבנות שכונה במקום הזה מעולם לא תוכננה שכונה במקום הזה. כמו כן מאחר ואיזור דרום מערב העיר הוא קומפלקס של פרויקטים שדרך אגב כבר כולו אושר כולל הקניון והנושא של יועד השטח הוא לא נשוא הדיון היום. בכל זאת אני רוצה להסביר שאין זה מסתבר שליד איצטדיון, תחנת רכבת וגן חיות, איזור תעשייה, יבנו שכונה מאחר והשכנות הזאת לא ספק לא תהיה לרווחת שכונה. לעומת זה כל הפונקציות שהזכרתי אלה הן פונקציות הכרחיות בעיר ומיקומו נקבע מכה התכנית הכללית של דרום מערב העיר. בהקשר למה שאמרו המתנגדים הקודמים גם המתנגד הזה לגבי השבת. אינני רוצה להיכנס לדיון המוסרי רעיוני דתי וריגשי שבנושא הזה. אני רוצה רק לומר שהדיון היום הוא דיון תכנוני. קיימים חוקי עזר עירוניים שהם אלה שקובעים איך וכיצד ובאיזה שעות יש להפעיל הן מרכז מסחרי והן כל פעילות מכל סוג אחר ובסוף לחוקי העזר העירוניים יופעל גם המרכז הזה. זה באופן רשמי וכמו כן נאמר הן ע"י היום והן ע"י באי כוחו שהמרכז לא מתעתד לפתוח את דלתותיו בשבת ובמועדי ישראל.

מר בן-אשר אני רוצה לשאול את נציגת הועדה המקומית שאלה. בתכנית המצרית של הפרויקט הזה קיימת התכנית של מרכז ספורט. באותה תכנית ישנה הוראה מפורשת שאומרת שחלק מהחניה של מרכז הספורט נמצא בתואי של כביש מס' 4, באופן זמני וכשהתואי הזה יסלל החניה הזאת תהיה בתוך הפרויקט הזה. יש לי שתי שאולות. 1. האם... את הפרויקט הזה מרכז ספורט נאמר. במידה ויש איך אנשים מכאן יגיעו למרכז הספורט? ואם לא הדבר ככה איפה תהיה חניה החסרה של מרכז הספורט?

גב' ברזקי

א. שעות הפעילות של מרכז הספורט ושעות הפעילות של המרכז המסחרי אינן חופפות. זאת אומרת שבשעה שתהינה פעילויות במרכז הספורט ויש להניח שהמרכז המסחרי לא יהיה מצא וחלק ממנו, חלק מאותן חניות תשמשנה את מרכז הספורט הקשר יהיה ע"י גשר.

מר בן-אשר את בדקת שאפשר מהגשר הזה להגיע למרכז הספורט בדרך נוחה?

מר תייר לקניון יש מספר מקומות חניה על פי התקן במגרשו. במרכז הספורט נקבעו מקומות חניה על פי הדרישה של מרכז הספורט. אפשר ביניהם ע"י הגשר בא לגבות אחד את השני במידה ויהיה צורך במצבים של עודף ביקוש לגבי התפעול של שתי הפונקציות עזה במקרים מאוד בודדים. אבל הקניון עצמו מכסה את עצמו במספר חניות על פי התקן שלו.

מר בר-סלע כל השאלות שהעלה מר בן אשר הן שאלות שאנחנו חייבים להשיב עליהן. אני רק לא הייתי רוצה לערב התנגדויות באקמנטיים שלא קיימים בהתנגדויות. פשוט למען הסדר, ההתנגדויות האלה אינן מעלות את כף המעלות האלה. יש התנגדויות שמעלות אותן ואנחנו נדון ונשיב בדבר. זה חשוב לי

רק משום שאני רוצה למקד את ההתנגדויות האלה במקום הראוי להן.

מר בן-אשר אתה לא מדייק. הם דיברו על חשש שלהם שכתוצאה מהפרויקט הזה יוצר מצב שבשכונה שלהם אנשים יחנו. נכון? עכשיו עם פרויקט הזה ישנה חניה לאיצטדיון ולא תהיה גישה נוחה ואתם לא הצבעתם על כך אנשים אכן יחנו במקומות אחרים נוחים יותר. ואז עלול להיות מצב שהם יחנו ברחובות של השכונות.

מר יסקי אני רוצה לענות תשובה טכנית. אנחנו נתבקשנו לתאם אפשרות של גשר להולכי רגל בין חניוני הקניון לחניונים שסיד האיצטדיון. יועץ התנועה שלנו יחד עם יועץ התנועה של האיצטדיון כמו בן ביני לבין פסקל העניין תואם וישנו מקום שמסודר מבחינת גבהים שאפשר שם להקים גשר להולכי רגל. בניית הגשר בשלב הנוכחי איננה מקובלת על משרד התחבורה אלא זו אפשרות שנשמרת למקרה הצורך והעניין מתואם עד הסנטימטר באפשרות להקמת גשר.

מר בר סלע למען האוירה הטובה אני חייב להבהיר את נושא השבת כאן.. אמרו כאן מפי השמועה, אנחנו חייס בגלי שמועה, שמועות רעות, שאנחנו מוכרים לכל אחד סיפור אחר על השבת, והנה אנחנו מוכרים חנויות שיהיו פתוחות בשבת. אז אני רוצה לבוא ולומר אין אמת ולא שמץ אמת ולא רמז של אמת ולא בן-דוד או קרוב של אמת בעניין הזה.

הרב דקובר בעניין התחבורה נאמר שלא הגישו התנגדות. בסעיף א' כתוב ככה: הקניון שאמור להיות הגדול מסוגו בכל המזרח התיכון עלול להיות מפגע סביבתי ותחבורתי חמור לכל האיזור. האם אינו כולל זה את בנין החניון? בתכנית 3419 כתוב שהאיצטדיון יפעל בחול דק 4 שעות, משמע שהם בעצמם מודים שאין מקום חניה מספיק לקניון ולאיצטדיון ולכן האיצטדיון יפעל רק ארבע שעות.

א. מי יכול להיות ערב לזה? כשנותנים רשיון לבניית איצטדיון הלא לא מגיבילים אותו בשעות.

ב. והאם במשך 4 השעות מותר להיות צפיפות כזאת? הלא גם עכשיו אין שם מקום למכוניות. יש הרבה מכוניות שעכשיו גם כן זה צפוף מאוד. ולא רק מה שאמרו מקודם שיתכן. זה ברור כשמש שאם לא יהיה שם מקומות חניה אז יגלשו לשכונות הסמוכות - רמת שרת, בית וגן, גבעת מרדכי, קטמונים, ויתפזרו בכל השטח. וגם בענין הנסיעה אל הקניון ומהקניון אז זה גם כן יהיה דרך השכונות האלה, שכונת בית וגן ידועה כשכונה שלמה ושקטה. למה להפריע את מנוחתם? יש הרבה פנסיונרים והרבה קשישים שעזבו את כל המקומות בחו"ל שבאו שרוצים לגור במנוחה. בית וגן זו לא שכונה מסחרית. האם אין מקומות שיהיה לכל המסחר של כל העיר??

גב' זילברג רציתי לומר שהשכונה שלנו שכונה שקטה ודתית ואין עימות בין דתים וחילוניים ואין סיבה שיפריעו לנו בשבתות. ולכן צריך לחפש מקום אחר לאיצטדיון.

יו"ר הועדה הקריא את מכתבו של מר דוד ששון שלא הגיע למרות שהוזמן.

גב' ברזנס נושא הדיון היום הוא הקניון ולא האיצטדיון כך שההשתוללות אחרי בדורגל או לפני בדורגל איננה רלוונטית. באשר למיקום הקניון על יד בית שמש ומחוז לגבולות ירושלים הקניון נועד בעצמם מהותו לשרת את תושבי העיר ולפיכך מקומו נקבע בתוך העיר, בתוך הרקמה של העיר, על מנת שישירת יותר טוב את התושבים. ובהתם לתכנית מיתאר שרירה וקיימת.

מר בר סלע אני רוצה לומר לחית שני דברים. שכונה שקטה ודתית ואני מסכים לתיאור. אני בשום צורה ואופן, עכשיו אני מדבר תכנונית, לא רואה

איך הקניון ישפיע על אופיה של השכונה כשכונה שקטה ודתית. דרכי הגישה לקניון לא עוברות דרך השכונה ויש דרכי גישה מתוכננות ומבוצעות שמאפשרות תנועה זורמת ואין צורך למצוא שום דרכי עקיפין כדי לעבור דרך השכונה. יש מקומות חניה למכביר בקניון, אני מדבר עכשיו על הקניון כקניון. על ההשפעה הסביבתית של האיצטדיון אני לא רוצה להתיחס כי זה לא נושא לדיון. והספור הזה נגמר לטוב או לרע. אני כמי שגר ברחוב לינקולן לפני שנים ליד האיצטדיון בי.מ.ק.א חייב לכפור גם במשמעויות שנותנים להשפעה של האיצטדיון למרחקים כל כך גדולים כמו בית וגן, אבל זה פשוט לא הדיון כאן. לגבי הקניון עצמו הקניון עצמו הוא מבנה סגור וזה חשוב לדעת. אני מדבר מבחינת ההתנגדות של התושבים. כל הפעילות שלו היא פנימה. זאת אומרת אנשים מגיעים בתנועה הזורמת שמסביב, נכנסים למגרשי החניה של הקניון יורדים ממגרשי החניה ונכנסים לקניון פנימה ושם הפיעלות. כך שההשפעה על בית וגן, ואני מקבל בכנות שהמתנגדת חוששת ואני אומר שאין לה ממה לחשוש. אני אומר את זה כטיעון תכנוני. המערכת בנויה בצורה כזאת שבית וגן לא תושפע. לא במישרין ולא בעקיפין בעוצמה התחבורתית או הסביבתית שאנשים מעלים כאן. ויתר הדברים כבר דיברנו, תודה.

ג' באדר תש"ן
28 במרץ 1990

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול התלסות ועדת המשנה המחוזית להיתרי בניה משיבתה מס' 24
שהתקיימה ביום ג' כח' בכסלו סבת תש"ו (26.12.89)
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:	ש. דרעי	- נציג ציבורי
	ש. כהן	- נציג שר הביטחון והשכון
נכחו:	ג. ברנדס	- מנהל אגף ההישוי בטירות י-ם
	ג. גייב	- יועץ סביבתי
	ר. ירדני גולן	- מהנדסת ועדת לתכנון ולבניה מרחב סמח יהודה
	ש. זוננפלד	- נציג ציבורי
	ס. סידמן	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
	י. פלאוס	- לשכת התכנון המחוזית
	י. צרפתי	- לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

יב - 10998 - הועדה לפינוח ירושלים - עבודות נפרד ויטיות - גוש 34 33
רח' מחלאל זמן 1/39/89

החלטת ד"ר ע"י - תאריך 29.12.89

להחליט בנושא הועדה המקומית על אישור התכנית להפיקה ויטיות בהתאם לבקשה בתנאי שהתניה עד למפלס רחוב ממילא תבוצע תוך שנה, למניעת היווצרותם של בוריה הפירה השונים, להבטחת האמור לעיל יש להפקיד ערבות בנקאית לשביעות רצון היועץ המשפטי מר י. אלירז, עבור הפירה בנפח של 177,000 מ"ק, הערבות לא תהיה מוגבלת בזמן ותשוחזר רק לאחר שהתניה תבוצע עד למפלס רחוב ממילא, או עד למילוי השטח הפורה. (במידה והתכנית לא תאושר), במידה והיזמים לא ימלאו את החסירות תוך תקופה של שנתיים עד למפלס רחוב ממילא - מכל סיבה שהיא - תמומש הערבות לצורך מילוי בור הפירה.

הורד מסדרי היום לבדיקה נוספת.

יב - 3442 - הקרן לירושלים - פסל - גוש 165 חלקה 2 - רח' דיסקין
תאריך 1/39/89

הועדה המקומית הפליצה בשיבתה מס' 14 מיום 16.11.89 ברוב קולות - להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה להצבת הפסל (8 עציץ) בפינת הרובות דיסקין ורח' בשטח המיועד לגן הציבורי.

גב' פלאוס הסבירה שמדובר בבקשה להצבת אלמנט אומנותי הכולל 8 עצים של כדשמו, בפינת הרובות דיסקין ורח' בשטח המיועד לגן הציבורי.

מר סניסה ציין - שלדעתו צריך לקבל הוות דעת התחבורתית מפני שעלולה להוצר בעית הסתרה לנוהגים ברחב הבאים מרחוב דיסקין.

מר זוננפלד ציין כי הוא מכיר את המקום, ולדעתו אסור להציב שם את האלמנט מפני שהוא יסתיר.

מר יניב הסביר כי לרוב היורד מרח' דיסקין, לא יהווה האלמנט הסתרה מפני שהמקום המוצע נמצא מימין הדרך לבאים מרח' דיסקין.

מר כהן ציין כי ישנה בעיה אחרת של תחזוקה בזמן קצר זה יכול להיות מכוסה במודעות. יש לבדוק מי אחראי לתחזוקה.

מר ברנדס ציין שלקרון ירושלים יש תקציב לתחזוקה של הפרויקטים, אפשר לכלול בתנאי להיתר שהקרון תמיה אחראית על אחזקתו.

מר סניסה ציין כי הוא חוזר בו ממה שאמר, לגבי בעית התחבורה, לאחר ההסבר לגבי מיקומו המדויק של האלמנט.

הוחלט: לאחר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שתובטח תחזוקה נאותה של הפסל ע"י קרן ירושלים.

3. יב - 8980 - ישיבת חורב - בניה חדשה - בנין ציבורי לא לרווח - גו
241,244 חלקות 96,31,19,18 - רח' שמואל הנביא (תיק בנ/401/83)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מס' 15 מיום 13.11.89: על אישור הבקשה
"השונה בפרטים מסוימים מנספח הבינוי של תב"ע 2669 המאושרת על אישור
הבקשה בהתאם להמלצת המחלקה, המלצת המחלקה היתה לאשר את הבקשה
בתנאים.

גב' פלאוס הסבירה, שבשנת 1983 אשרו הועדות בקשה לחפירות אך לא הוצא
היתר. כעת מבקשים בנית בנין אחד בן 2 אגפים במסגרת פרויקט שיכלול
בנית מספר מבנים על המגרש. המוסד המבוקש נמצא בשכ' סנהדריה בסמוך
לכביש רמות. בסעיף 9 להוראות התכנית המאושרת מס' 2669 נקבע:
"הבניה בשטח התכנית תהא בהתאם לנספחי הבינוי 2.1, ואולם באשור העודה
המקומית והסכמת הועדה המחוזית ניתן יהיה לאשר שינויים בבינוי בתנאי
שלא תהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת סה"כ שטחי הבניה שט"פ
התכנית".

ישנם שינויים די מהותיים בבקשה להיתר, והועדה המקומית הסתמכה על
הסעיף הנ"ל בהמליצה על הבקשה. ישנה תזוזה במקום שני הבנינים הראשים
שבין היתר גורם, לשינויים במיקום החניה שנקבע בנספח הבינוי. הבקשה
הנדונה איננה כוללת פתרון להעמדת יתר הבנינים בתכנית וכיצד ישתלבו
בתכנית. בנוסף בדיון בועדה המקומית צוין כי ישנה כוונה לערוך תכנית
אחרת למקום.

מר סניסה ציין כי צריך לבדוק מהן הסיבות התכנוניות לשינוי המוצע
בבקשה ואם אכן ישנה כוונה להכין תכנית חדשה בשטח.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר בדיקה נוספת.

4. יב - 10901 - שיכון עובדים - בנין חדש - שכ' רמות (תיק בנ/247/89)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מס' 14 מיום 6.11.89:

לאשר את השינויים המבוקשים למעט הגבהת גג הבנין הסורי.
יש לתקן התכנית כך ששיא הגג של הבנין הסורי (למעט היציאות למרפסת
הגג) יונמר לגובה המאושר בתכנית 3055.
לאחר התקון תועבר התכנית לועדה המחוזית לקבלת אשורה לשינויים.
במידה והתכנית תאושר ע"י הועדה המחוזית תוכל הועדה המקומית לתת
היתרי בניה לבנינים התואמים את התכנית ללא צורך באושר נוסף של הועדה
המחוזית.

גב' פלאוס הסבירה שמדובר בבקשה לבנין חדש שנמצא בשכונת רמות 02.
הבקשה אינה תואמת לתכנית 3055 שחלה על השטח. לתכנית 3055 ישנו נספח
בינוי מאוד מפורט, שבו ישנם 2 סעיפים שסותרים אחד את השני, לכאורה
בסעיף 8 לתכנית נאמר:

"נקבע בזאת בהתאם לסעיף 69 ועל פי סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה
כי הבינוי שעל פי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות כגבול ססיה
בלתי ניכרת, וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים,
או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית, תראה כססיה ניכרת כמשמעותה
שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (ססיה ניכרת בתכנית) תשכ"ז
- 1967".

לס' בסעיף 10, נקבע לגבי אזור מגורים 3 כי: "השטח הצבוע כתשדיר
על צהוב הוא אזור מגורים 3 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית
המתאר ובתכנית מתאר 1361 (רמות) ההוראות שבתכנית מפורטת מס' 2739,

וזו ההוראה באי"ת 1361 (רמות) ההוראות שבתכנית מפורטת מס' 2739
הבינו 1-1 לכמה אזורי מגורים 3, אולם הייתה תקלה באי"ת 1361 (רמות)
במהלך ההוראה, והיא לא הוראה 3 אלא 3 אלא 3 אלא 3 אלא 3 אלא 3 אלא 3
הייתה ממגבלת מספר המגורים וממגבלת שטחי המגורים".
במסגרת הדיונה מבוקש שינוי בגובה הבניין.

מר ברנדס ציין כי שינוי בגובה אינו מחויב פרסום המכה, אלא ניתן
באישור הועדה.

גב' פלאוס השיבה שזה תלוי לאיזה סעיף מתייחסים. ע"פ סעיף 3 הנ"ל
שינוי בגובה מהווה סמיה ניכרת. ישנם גם שינויים בחזיתות המותרים
באישור הועדה, אך הבעיה היא שישנם בניינים שגובהם קטן ובאחרים
הפנימיים יותר גובהם גדל.

מר ברנדס ציין כי בסעיף 10, כתוב שהועדה מוסמכות להתיר שינויים
ארכיטקטוניים. לדעתו השינויים המבוקשים הם שינויים ארכיטקטוניים.

מר טייס ציין ששינוי של 50 ס"מ בגובה פנימי אינו מהווה פגיעה.
יתכנו וישנה סתירה בתוך התקנון, ולדעתו אפשר לקבל את הפרשנות של מר
ברנדס.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

5. יב - 10890 - בית העלמין - בניה חדשה - שירותים ציבוריים - גוש 254
הר המנוחות (תיק בנ' 89/373)

רשות הרישוי המליצה בשיבתה מיום 5.11.89:
על פי הוראות תכנית המתאר ניתן בשטח בית קברות לאשר מבנים הכרוכים
בשמוש זה.

גב' פלאוס הציגה את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

6. יב - 10890 - בית העלמין - ביתן למודיעין - גוש 229 - שכ' הר-נוף
(תיק בנ' 89/374)

רשות הרישוי המליצה בשיבתה מיום 3.11.89:

לאשר את הבקשה בתנאים.

גב' פלאוס הציגה את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

7. יב - 2781 - עיריית י-ם - תוספת בניה - בית ספר יסודיים - גוש 153 - חלקה 36 - רח' שושנה פוליאקוב - שכ' קרית משה (תיק בנ/89/551)

רשות הרישוי המליצה בישיבתה מיום 5.11.89:

לאשר את הבקשה בתנאים.

גב' פלאוט הסבירה שמדובר בבקשה לתוספת קומה בבית ספר יסודי ב-3 קומות, שנמצא ברחוב שושנה פוליאקוב בשכונת קרית משה, אשר מיועד לאזור מגורים. 2. עיריית י-ם הגישה את הבקשה מבלי לשנות את יועד השטח לבנין ציבורי. מאידך, גיטא היא גם לא בקפה בהליך של הקלה ופרסום או הודעה לשכנים ולציבור הרחב. בנוסף, אחוזי הבניה המותרים עפ"י אזור מגורים 2 הינם 113.65%, אך בתוספת הבניה המבוקשת אחוזי הבניה יגיעו ל-125.20%, וכאומר לא פורסמה על כך הקלה. לדעת הלשכת יש להפקיד תכנית לשינוי היעוד כך שבדרך זו גם הציבור ידע מכך.

הוחלט: א. לדחות את הבקשה מהאחר שמהות הבקשה אינה תואמת ליעוד השטח עפ"י התכנית שבתוקף, מה גם שתוספת הבניה המבוקשת חורגת ממגבלות הבניה שע"פ יעוד החגרש ולא פורסמה על כך הקלה. ב. הועדה ממליצה בפני הועדה המקומית להגיש תכנית לשינוי יעוד המגרש לשטח לבנין ציבורי.

8. יב - 10332 - המועצה הדתית - תוספת בניה - שכ' הר נוף - (תיק בנ/87/956)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מס' 17 מיום 4.12.89:

אין מניעה אדריכלית להמליץ על אישור הבקשה בתנאי.

גב' פלאוט הסבירה שמבוקשת תוספת לבית כנסת "תולדות יצחק". כמו כן מבוקשים שינויים בבנין אשר ניתן לגביו היתר באוגוסט 1988. תוספת הבניה המסתמכת בהגדלה של 300 מ"ר מיועדת לשטחי איחסון, ספריה וחדרי לימוד.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. יב - 10903 - ידיד אלי - עבודות עפר (לפי תב"ע 3991) שכ' רמות (תיק בנ/89/702)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מס' 17 מיום 4.12.89:
לאשר ביצוע עבודות חפירה בתקופת ההפקדה בתנאים.

מר סויסה הסביר שמדובר בבקשה לביצוע עבודות חפירה, לפי תכנית המאושרת 3991 ואין מניעה לאשר את הבקשה. הבקשה הגיעה אלינו מאחר וטרם נחתמה ע"י השר.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ב. מרחב תכנון מסה יהודה

10. יום - 21.12.89 - רמת רחל - יסבבה מחקרים תוצרת הקלא - במשרד השימוש חורג - רמת רחל (תיכ ב/ 89/198)

ה עדה העליונה למסר יתבאר אישיבתה מס' 405 מאוס 19.11.89

לאשר השימוש חורג בהקדמה של שימוש שונים.

2. פלאוס המבית שסביב תכנית מס' 3215 שינת יעוד השטח, במסגרת ולפני שטחים עם מסה יהודה, משטח פרטי פתוח לאזור הקלא - במסגרת ק ימח סבבה המשמשת למכירת ירקות ופירות, בעת מבקשים שימוש חורג בסבבה למכירת תוצרת הקלאית. כמו כן מוצע שטח להשקמת לאזור חניה מוסדר.

מר סויסה ציון שהעסק פועל באופן בלתי חוקי. הוא שאל כמה המקומות חניה מוצעים?

גב' ירדני גולן השיבה שמוצעים 74 מקומות חניה, כמות המוצדקות כנראה למיקום הניעול. היא ציינה כי ברור שבקשה לשימוש חורג אינו ההליך הנכון, אך הוסיפה לומר כי בכל זאת לדעתה, כדאי לאשר את הבקשה, כשמועס חרג, היא ציינה שיש להקדיש תשומת לב להקמת חניה דלק בשטח.

מר סויסה ציון ציינה כי בעניין זה יש להקדיש תשומת לב רבה להחליט בשאלה אם רצוי לאשר הקמת סופרמרקט בשטח בעל משמעות ציבורית כזו גם בהקשר לשאלה כיצד קיבוץ רמת רחל משתלב במרחב התכנון של ירושלים. הוא ציון שאיננו נגד הקיבוץ, והוא אפילו חתם על ההסכם איתם. לדעתו, הממוס לשמש לסופרמרקט לכל דבר, וההליך הזה של שימוש חורג לא מוצדק.

מר סויסה ציון כי לדעתו הנושא מצריך בדיקה משפטית.

מר דרעי ציון כי על פניו ניתן לאשר את הבקשה, אך אם קיימת בעיה משפטית, הנושא מצריך בדיקה.

מר סויסה ציון כי בדרך כלל אם לא הוגשה תביעה משפטית בגין שמוש שלא בהיתר, הועדה לא מחליטה בבקשה. לדעתו ישנה בעיה עם החנייה.

גב' ירדני גולן ציינה כי היא כן רואה את הבקשה בחיוב.

גב' פלאוס ציינה שמדובר בשטח פרטי פתוח של ירושלים שהועבר לרשויות רמת רחל לשימוש הקלאי עכשיו מבקשים אישור להפוך אותו למסחרי.

מר סויסה הציע לבקש את חזית דעתה של עיריית ירושלים בעניין, ובדיקה משפטית.

מר ש. כהן ציון כי לדעתו אי אפשר לאשר שימוש חורג, והוא מתנגד לדבר.

הוחלט לדחות את ההכרעה עד לאחר:

א. בדיקה משפטית.

ב. קבלת חוות דעתה של הועדה המקומית של עיריית ירושלים.

11. יב - 7545 - סובחי סלח - הקמת בית מגורים גוש 29530 חלקה 15 - אבו גוש (תיק ב/89/91)

הועדה המקומית למטה יהודה בישיבתה מס' 405 מיום 19.11.89:

לאשר את הבקשה.

גב' פלאוס הסבירה שמדובר בבקשה להקמת בית מגורים, באבו גוש. הועדה כבר אישרה בעבר הקמת 3 בנינים במגרש. סה"כ אושרו 394.24 מ"ר מתוך 631.55 מ"ר המותרים לבניה במגרש. הבקשה הנדונה מסתכמת ב-189.84 מ"ר. אך הבניה בשטח מוגבלת ל-2 קומות, ולכן ממומלץ לאשר את הבקשה בתנאי שהבליטה של עלית הגג תונמך.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שתונמך הבליטה של עלית הגג.

12. יב - 10895 - שמואל שמש - בקשה לשימוש חורג ל-2 מבני קיט באזור לולים מושב בית נקופה - חלקה 67 (תיק ב/76/172)

הועדה המקומית למטה יהודה בישיבתה מס' 403 מיום 17.9.89:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג, בכפיפות לאשור מנהל מקרקעי ישראל והיועצת המשפטית, ירדנה פלאוס מתנגדת להחלטה זו.

גב' פלאוס הסבירה שמדובר בבקשה לשימוש חורג למבני קיט באזור המיועד ללולים בתכנית הפיתוח של השטח. מדובר במבנים טרומיים. לא יתכן לנסות בהליך של שימוש חורג מתוך כוונה לעקוף דרך חוקית לשינוי בשמוש המהווה שינוי קונסטואלי תכנוני.

גב' ירדנה גולן ציינה כי ערכה סיור בשטח. לדבריה, עקרונית ישנה כוונה לאשר שינויים בכיוון של תעשייה ותירות באזור. במקום ישנו רק לול אחד שבשימוש בכל השטח. בעוד שבמשוב יש שטח גדול שאיננו ניתן לניצול ביעוד הקיים.

מר סוויסה הציע שלא לאשר את הבקשה לשמוש חורג וכי כל שינוי מחייב גיבוש והגשה של תכנית כוללת למקום.

הוחלט: לדחות את הבקשה. הועדה סבורה כי הקמת מבני קיט באזור לולים איננה ניתנת בהליך של שימוש חורג בהיותו שינוי מהותי מבחינה תכנונית. שינוי בשימוש מסוג זה ניתן רק בהליך של שינוי יעוד בתכנית.

ג. שימושים חורגים לעסקים

13. 1/4968 - צמח מרדכי - ממתקים משקאות בוטנים וגרעינים - שכ' הבוכרים

14. 1/6437 - ידית ברוך - מכירת חומר בנין - שכ' קסמון - רח' הל"ה.

15. 1/4620 - בן יצחק יוסף - נגריה - רח' זוננפלד.

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

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

16. 7/0593 - אבו עסם, נוהאד - משחקי קלפים ושעשעו והכנת תה וקפה - שכ' באב חוסה.

17. 7/0709 - מאהר עלי - מכירת רהיטים ובגדים משומשים - שכ' בית חנינא.

18. 7/4559 - עזיז מחמד גאבר - משחלה - שכ' בית צפורה.

19. 1/7978 - וקטלר יצחק - מסגריה - שכ' הוממה, רח' אוהליהב.

20. 1/7857 - חב' יוניוס טורס - משרד לקבלת הזמנות לנסיעות - רח' המלך גורג'.

21. 1/9245 - שליבו אדלה - תפירת בגדים - רח' יפו.

22. 1/7977 - אלכסנדר יוסף - מסגרות לתמונות - שכ' גבעת שאול - רח' נגארה.

23. 7/4531 - סמיר עשו - מכירת שטיחים וניקוי והדבקות - שכ' חל שיר, ג' ארה.

24. 7/3103 - זקירא עלי עיאב - מכירת צמיגים מצבדים למכוניות - שכ' ואדי אל יאסי - רח' אזור העשור.

25. 7/3912 - יאסין אבן אל-אין - מכירת דגים וצמחים אלמוניים סביב מאר.

26. 7/2583 - מחמד אברהים אלענאני - מסך - שכ' ואדי אל ג'וז.

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

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

27. 1/7619 - מצבות ירושלים - בית מלאכה למצבות - שכ' גבעת שאול.

28. 7/2577 - מגאהד סלימן - נגריה - שכ' בית חנינה החדשה.

29. 1/4262 - אליאס רחמים - נגריה - רח' הרב אשלג.

30. 7/4513 - חראש עסאם - מכירת ותיווך כלי רכב - שכ' ואדי אל ג'וזי.

31. 1/1046 - נגר משה - פחח - רח' יואל.

32. 7/4357 - אבו רמילה רוחבי - דברי קוסמיטקה - שכ' שועפט.

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

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

33. 7/0250 - סלפית אלכאס - מכירת חומרי ניקוי - שכ' הלאמינים.

34. 1/9276 - חחימסון יוסף שאול - מוצרי מזון וחומרי ניקוי - רח' יהודית.

35. 1/7802 - מנצורי אבנר נשות' - מעבדה לתיקון מכשירי חשמל ביתיים - רח' הגידס.

36. 1/4662 - ספיר שלווה - מכירת נעלים - רח' יפו.

37. 1/6568 - מלול אליהו, - מרפדיה מכירת רהיטים - רח' בצלאל אשכנזי.

38. 1/6674 - ורטהיימר יצחק - יצור ואריזת מזון - רח' זכרון טוביה.

39. 1/0205 - מרסאניק מישאל - מכירת חומרי בנין וחשמל - רח' יפו.

40. 7/0008 - זמור פאוז - מכירת קרמיקה - שכ' עיר העתיקה - רח' שינר

41. 7/4616 - ז'אד דנדיס - מכירת קסטות ורדיו, טיופ - שכ' עיר העתיקה.

42. 7/0736 - סעידדי כדר אבו מאדי - מכלת ומכירת ירקות ופירות - שכ' סילואן.

הבקשות הנ"ל פורסמו בלשון חפ"ח 141 לחוק האישור של החלטות המועצה הועדה המק מינה המלצת האשר לתק פה שם 8 שנים.

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

43. 1/9146 - ציון לוי - מכירת ותיקון אופניים - דרך חברון.

44. 7/2638 - עסלי מחמד אדיב - מכירת מוצרי חשמל וקסטות - שכ' אלשיך ג' ארח.

45. 7/4258 - טרחאן אומר מוחמד - משרד וחנות מוניות - שכ' סילואן - ראס אל עמוד.

46. 1/4185 - דבריקו זאקי נשות' - מוסך לתיקון מכוניות - רח' ירמיהו

הבקשות הנ"ל הורדו מסדר היום לבדיקות נוספות.

כה' בשבת תש"ן -
22 בינואר 1990

אלי סויסה

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מישיבתה מס' 21
21 שהתקיימה ביום ג' ל' בחשוון תש"ו 28.11.89
יו"ר - מר א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:		
א. בן-אשר	-	מתכנן המחוז (מ"מ)
ש. דרעי	-	נציג ציבור
מ. ויזל	-	נציג ציבור
ד. כ"י	-	נציג שר הבינוי והשכונות
א. טבנקין	-	נציג שר הבריאות
מ. גמלי	-	נציג שר התחבורה
ס. פינקלסון	-	נציגת שר החקלאות (מ"מ)
ד. קמחי	-	נציג ציבור
ה. רוז	-	נציגת שר המשפטים
ס. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור
א. רחמימוב	-	אדריכל
י. שרון	-	נציג ציבור
נכחו:		
י. בן-פורת	-	נציג ציבור (מ"מ)
ד. ברגמן	-	נציג ציבור (מ"מ)
י. הוימן	-	נציג ציבור (מ"מ)
מ. זינגמן	-	לשכת התכנון המחוזית
ד. ירדני-גולן	-	אדריכל הועדה המקומית מסה יהודה
ד. ינוב	-	יועץ סביבתי
ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות (מ"מ)
א. מורנו	-	לשכת התכנון המחוזית
ס. סידמן	-	לשכת התכנון המחוזית
י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
נ. פלס	-	מזכירת הועדה המחוזית
י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
ד. קאסוטו	-	אדריכל (מ"מ)
מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית
א. תייר	-	מהנדס העיר עיריית ירושלים
נעדר:		
א. איינשטיין	-	נציג מע"ץ
ד. תומר	-	נציג שר הבטחון

א. כללי נוהלי שמיעת התנגדויות

מר סויסה טען שלמליאת הועדה יש זכות לקחת חזרה את הסמכות שנתנה לוועדת המשנה לשמיעת התנגדויות ולכן הוא מציע שתכניות 1394 ג' בור ליפשיץ, 3419 ב' קניון מלחה ומי/656 - פארק המים - ידונו במסגרת מליאת הועדה.

מר בן-אשר טען שיש לבדוק אם הדבר ניתן להעשות מבחינה משפטית.

גב' רווח תמכה בדברי מר סויסה וציינה שהבעיה היא פרקטית - איך להביא לידיעת חברי הועדה לגבי איזו תכניות הוגשו התנגדויות.

מר סויסה טען שאין כל בעיה פרקטית. השאלה היא האם נכון יהיה שמליאת הועדה תחליט לגבי תכניות שהתנגדויות לגביהן נשמעו במסגרת ועדת משנה.

גב' רווח השיבה שאכן הרעיון הוא שאותו גוף ישמע ויכריע לגבי תכנית מי/656 פארק המים - היא תוצג בפני חברי המליאה - כולל התנגדויות - וזו תכריע.

מר לבנטל טען שכדיוני הועדה ישנן השלכות על עבודת היום-יום שלו ולדעתו זכותה של מליאת הועדה לשמוע ולהכריע בנושאים אלה.

מר סויסה סיכם וציין שבשלב זה היחלט שתכניות 1394 ג' ב' ו-מי/656 הוכרענה במסגרת מליאת הועדה.

פרוטוקול תכנון מקומי - ירושלים

ב. תכנית לאישור

1. תכנית מס' 2317 - תכנית מתאר בית צפאפה
המשך דיון מיום 21.11.89.

מר בן-אשר הציע לדחות את כל ההתנגדויות שהוגשו לנושא כביש מס' 4 - בעקבות החלטת הועדה מהדיון הקודם.

מר סויסה הזכיר כי בדיון קודם טען מר בן-אשר שהתכנית לוקה בחסר כי היא לא כוללת נספחים נופיים וחתכים ולכן הצעתו היא שהיתר הבניה יאושרו בוועדה המחוזית ויכללו נספחים נופיים וחתכים.

מר בן-אשר טען שההצעה לא פותרת את הבעיה באופן עקרוני מכיון שבקשה להיתר בניה אינה מופקדת לעיון הציבור.

מר סויסה ציין שאם הצעתו אינה מקובלת - הוא חוזר בו מההצעה.

גב' רווח הציעה שיוחלט לאשר את התכנית ובתנאי שהגשת תכנית מפורטת הכוללת נספחים וחתכים של הכביש תהא תנאי למתן היתר בניה במקום.

מר נקמן התנגד לקיום דיון מחודש בנושא.

מר היימן ציין שאומנם אין הוא מערער על ההחלטה שכביש מס' 4 יעבור במקום אך לדעתו עיצוב הכביש וההשלכות הנופיות שלו צריכים לעמוד לעיון הציבור.

מר סויסה חזר בו מהצעתו.

גב' פינקלמן שאלה האם הוספת נספח נופי לא מחייב - ישנה בשלב זה את הפקדת התכנית.

גב' רוה הסבירה כי לפי הצעתו של מר סויסה אין שלב ביניים בין התכנית הנדונה להוצאת היתרי הבניה ולכן היא חוזרת על הצעתה הקודמת.

מר נכמן התנגד ומען שהיה ברור לחברי הועדה נוסח ההצעה שהועלתה להצבעה.

מר האסנזון טען שהבין אחרת את ההצעה להצבעה.

מר יניב הזכיר כי בהמלצה שהגיש נאמר שהנספח האקוסטי יוגש לעת הגשת התכנית המפורטת.

מר סויסה ציין שאם חברי הועדה רוצים לקיים דיון חוזר עליהם להגיש בקשה בכתב כפי שנקבע בחוק.

גב' רוה הסבירה שלא מדובר בדיון חוזר אלא רק בהוספת תנאי להחלטה שכבר התקבלה.

מר סויסה הבטיח לבדוק את הנושא.

מר בן-אשר החל לסקור את ההתנגדויות שהוגשו בגין כביש מס' 4:

- התנגדויות מס' 6-11 של בעלי חלקה מס' 35 - שטענו שהם נפגעו מכביש. המלצת הועדה המקומית לדחות את ההתנגדות בכל הנוגע לחלק מהחלקה שמתייחס לכביש מס' 4 ולקבל את ההתנגדות לגבי השטח הכלול בתכנית 3365. הוא מציע לאמץ את ההחלטה ולציין כי זה בהתאם להחלטת הועדה מיום 12.4.86 בגין תכנית 3365.
- התנגדות מס' 13 - לבעל ההתנגדות יש שתי חלקות קרקע - האחת בתחום כביש מס' 4 והשנייה בתחום כביש הרכבת. הועדה המקומית דחתה את ההתנגדות בנוגע לכביש מס' 4.
- באשר לחלקה שבתחום כביש הרכבת - הועדה המחוזית החליטה ביום 28.5.89 לבטל את קטע הכביש ולכן ההמלצה היא לקבל את ההתנגדות ולאפשר בניה בשטח בהתאם לאזור מגורים 5 - למעט רצועת קרקע קטנה שבתחום הכביש המאושר. השאלה היא האם בעל הקרקע צריך להפקיד תכנית שינוי ליעוד השטח לאזור מגורים?
- התנגדות מס' 16 - לדחות מאחר והחלקה נמצאת בתחום כביש מס' 4.
- התנגדויות מס' 17, 18, 19 - המלצת הועדה המקומית היא לדחות בגין כביש מס' 4. מדרום לצומת ישנה רצועת קרקע קטנה שבה ניתן לבנות במסגרת תכנית חדשה שתוגש ולכן הוא ממליץ לקבל בחלקה את ההתנגדות ולסבוע כי השטח המיועד למגורים יקבל את פתרונו במסגרת תכנית 3802.
- התנגדות מס' 21 - לדחות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
- התנגדות מס' 23 - החלקה בתחום הכביש וכן בתחום תכנית מס' 3365 המאושרת, וההמלצה היא לדחות את ההתנגדות בנוגע לכביש מס' 4 ואת יתרת השטח לצרף לתכנון מפורט בהתאם להחלטת הועדה המחוזית לגבי תכנית 3365.
- התנגדות מס' 24 - כנ"ל.
- התנגדות מס' 26 - כל החלקה נפגעת ע"י הכביש ומומלץ לדחות את ההתנגדות.
- התנגדות מס' 32 - כנ"ל.
- התנגדות מס' 33 - לגבי חלקה מס' 14 שחלק ממנה נפגע ע"י הדרך

וחלק בשטח נוף פתוח הועדה המקומית המליצה לדחות את ההתנגדות בנושא הכביש ולגבי הקטע השני - שתוכן בעתיד תכנית לשינוי היעוד למגורים. לדעתו יש לדחות את ההתנגדות מכיון שגבול הבינוי בתכנית המתאר נקבע מסיבות נופיות. החלקה סמוכה מאוד לכביש ולא רצוי לבנות בה.

- התנגדות מס' 47 - לדחות מכיון שכל החלקה היא בתחום הדרך.
- התנגדות מס' 56 - התנגדות חברת השחמל שדרשה לכלול בתכנית תוואי מעבר קו מתח גבוה. הוא ממליץ לקבל את ההתנגדות שאפשר יהיה להעביר קו מתח עליון בתאום עם תכנון מפורט של הכביש.

מר נהמן העיר כי יש לקבוע תנאי לפיו עמודי החשמל יתאימו לתוואי הכביש.

מר בן-אשר המשיך וציין כי את התנגדות מס' 66 - שהוגשה מטעם מינהלת גילה - מומלץ לדחות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

באשר להתנגדויות שהוגשו בגין כביש הרכבת ביקש לציין כי ישנה החלטת ביניים ב-28.5.89 לתקן את תוואי הכביש.

- התנגדות מס' 13 - למגישי ההתנגדות יש שתי חלקות בגוש 284: לגבי חלקה מס' 5 - הועדה המקומית דחתה אותה בזמנו אך לאור החלטת הביניים של הועדה המחוזית ניתן לקבל את ההתנגדות לגבי חלק מהחלקה הממוקם בשפ"ץ. לגבי חלקה מס' 1 - מומלץ לדחותה כי היא ממוקמת בצומת.

- התנגדות מס' 29 - שהוגשה מטעם מתפלל המסגד - מומלץ לקבל את ההתנגדות בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 28.5.89.

כמו כן מומלץ לקבל את התנגדויות מס' 30 ו-31 בהתאם לאותה החלטה של הועדה המחוזית. התנגדויות נוספות הוגשו בגין בעית תוואים לדרכים נקטפות בשטח התכנית.

- התנגדות מס' 12 הוגשה מטעם בעל קרקע שברשותו מספר חלקות ובקשתו היא להקטין את רוחב הדרכים ל-8-10 מ'. יש לדחות את התנגדותו כי כבר במסגרת תכנית 3365 נקבע כי רוחב הדרכים יהיה בין 9-12 מ'.

- התנגדות מס' 15 - לקבל את ההתנגדות ולקבוע כי בעית הבניה לאזור זה תיפתר במסגרת התכנית המפורטת שתוגש לאזור.

- התנגדות מס' 20 - זו התנגדות כללית לכביש פת-גילה. לגבי חלק מהחלקה ישנה אפשרות בניה לפי תכנית 3365 ובמסגרת אותה תכנית כבר ניתנה תשובה להתנגדות. החלק הנותר של החלקה נפגע מהכביש שקיים שם.

- התנגדות מס' 39 - החלקה נפגעת מהכביש אך יהיה אפשר לבנות בה במסגרת תכנון מפורט ולכן מומלץ לדחות את ההתנגדות.

- התנגדות מס' 40 - זו התנגדות לגבי תוואי הכביש ולרוחבו באשר לתוואי הכביש ההתנגדות נדחת - באשר לרוחבו הועדה המקומית המליצה לצמצמו מ-22 מ' ל-16 מ' והוא מציע לקבל את המלצתה.

- התנגדות מס' 58 - כנ"ל.

- התנגדות מס' 64 - מומלץ לדחות מכיון שבמסגרת התכנון המפורט תפתר בעית הבניה.

באשר לשטח המיועד בתכנית לשפ"ץ - הרעיון שעמד מאחורי יעוד זה הוא הרצון לשמור על האופי הנופי של שטחים פתוחים משני צידי דרך חברון. מטרה שניה היתה לשמר את אתר גבעת המטוס בפארק. בעלי קרקעות במקום הגישו התנגדויות. בתחום השטח האמור ישנה תכנית ירדנית מאושרת - עוד מהתקופה שלפני מלחמת ששת הימים - המיעדת אותו למגורים. על פי חוות דעת משפטית אומנם אין לתת היתרי בניה על פי תכנית זו אולם היא תקפה לצורך קבלת פיצויים. ההתנגדויות שהוגשו, חלקן מבעלי קרקע בתחום התכנית וחלקם בעלי קרקעות מחוץ לתחום התכנית. אגב, אחד מבעלי הקרקע היהודים הודיע כבר כי בכוונתו להגיש תביעת פיצויים ויש לזכור כי על פי פסק דין חממי - יש לשלם פיצויים עבור 100%

החלטה. המלצתו היא להוציא את השטח הנדון מחוץ לקו הכחול של התכנית ולהכין לגביו תכנית מפורטת עם הוראות חלוקה חדשה ושתהיה שם הפרשה של 40% לצרכי ציבור. את שאר השטח שאין לגביו זכויות בניה - מוצע להשאיר ביעודו - שטח ירוק. הועדה המקומית דרשה שלגבי כל השטח הירוק תוכן תכנית מפורטת אך לדעתו ניתן להסתפק רק באותו חלק מהשטח שיש לגביו זכויות בניה.

מר קאסוטו סבר שיתכן שיגרס עקב כך נזק תמור לנוף ולדעתו יש לערוך סיוור בשטח.

מר בן-אשר השיב כי אומנם נכון שיכול להגרס נזק נוסף למקום אך השאלה היא מהו המחיר שידרש על מנת להשאיר את השטח ביעודו זה. הועדה המקומית כבר הודיעה שלא תשלם פיצויים. להערכתו תשלום הפיצויים יהיה יקר מאוד.

מר קאסוטו הציע לקבל את המלצת הועדה המקומית להוציא את כל השטח הירוק מתחום התכנית וכל מי שירצה לבנות במקום יצטרך להגיש תכנית מפורטת.

מר בן-אשר טען כי מבחינה ציבורית אי אפשר להשאיר שטח כלשהוא ללא תכנון, ללא תכנית במקום מתוכנן שם בניה בלתי חלוקה.

מר נקמן ציין כי הכנת תכנית זו נמשכה זמן רב מאוד. את הצעתו של מר בן-אשר ניתן לסבך רק אחרי שאדו"כל התכנית יתן דעתו עליה.

מר בן-אשר ציין כי יש לקבל החלטה כבר בשלב זה, או לקבל את המלצת הועדה המקומית או להשאיר את השטח בשפ"ץ ואז לבשתיא תאושר יוספיל בעלי הקרקעות להגיש תביעות פיצויים. בתגובה להצעת מר נקמן לאשר את התכנית - לגבי שטח זה - כפי שהוסקדה טען שיש לקבל את העדפת שומאי לגבי גובה הפיצויים.

מר נקמן טען שכדעתו לא יוגשו תביעות פיצויים וגם אם יוגשו תביעות, קרוב לוודאי שהחלטת בית המשפט תהיה או לשלם פיצויים או לשנות את יעוד הקרקע.

מר בן-אשר הסביר שוב שיש פרצלציה לשטח ויש זכויות בניה. מר נקמן בעצם מציע שהועדה תהנה מההפסק. אפשר גם להחליט שהועדה המקומית תפקיע את השטח אך לדעתו יש לקבוע שלבי ביצוע ולחייב את הועדה המקומית להפקיע את השטח.

מר קאסוטו ציין כי כוונת המתכנן היתה להשאיר את השטח ירוק. אי אפשר לשנות זאת רק בגלל פיצויים. תכנון זה מעבר לתביעות פיצויים.

מר בן-אשר טען שתכנון לא יכול להיות מנותק ולא יכול להתעלם מנושא פיצויים.

מר קאסוטו הציע להוציא את השטח האמור מתחום התכנית עד שיתברר גובה תשלום הפיצויים.

מר בן-אשר ציין שיש להוציא מתחום התכנית רק את השטח שיש לגביו זכויות בניה. בקטע הקרוב לכביש אין זכויות בניה ולכן גם אם יוגשו לגביו תביעות פיצויים המחיר לא יהיה גבוה. לדעתו הפתרון הרצוי הוא להגיש תכנית מפורטת לשטח.

מר סניסה הציע להשאיר את השטח כשטח לתכנון בעתיד. בתגובה להערת מר קאסוטו, ציין כי יתכן שהעיריה לא תוכל לעמוד בתשלום הפיצויים ולכן יש לקבל קודם כל הערכה כללית לגבי עלות הפיצויים.

מר לבנטל טען שבעלי הקרקעות יקבלו ממילא פיצויים לגבי כל ההפקעות שנעשו כבר.

מר בן-אשר בתגובה לשאלת מר סניסה ציין כי לולא ההתנגדויות היה ממליץ להשאיר את יעוד השטח כשפ"ק. הוא חזר על דבריו כי לגבי ההתנגדויות בשטחים הכלולים בתכנית יש לקבל הערכת שמאי לגבי גובה הפיצויים ולדחות את ההתנגדויות לגבי שטחים שאינם כלולים בתכנית. באשר להתנגדויות הספציפיות לאותו שטח הציע את ההצעות הבאות: התנגדויות מס' 50, 46, 14 - לדחות כי לגבי שטחיהן אין תכנית קודמת מאושרת והיעוד בתכנית זו נקבע לשפ"ק, התנגדויות מס' 62, 21, 22 - לקבל לגביהן הערכת שמאי.

התנגדות מס' 59 ו-60 של מר שבו-בפועל קיים במקום מגרש למכירת מכוניות. בשלב מסוים הגיש מר שבו תכנית לתחנת דלק אך הועדה המחוזית לא דנה בה בטענה שיש קודם לדון בהתנגדויות לתכנית 2317. מבחינה עובדתית השטח מיועד לשפ"ק על-פי תכנית המתאר לירושלים כך שגם אם תחקבל ההתנגדות היעוד לא ישתנה. המצב בשטח כיום, חמור מאוד ואם תאושר שם תחנת דלק יפה זה ישפר את המצב - בתנאי שרשטח יפונה מהגרומאות שישנם שם אך סביר להניח שהשטח לא יפונה. יש בעיה של נגישות לתחנה (ואם היא תקום שם). למעשה צריכה להיות כניסה ישירה לשם מדרך חדרון אך כזה מתנגד משרד התחבורה. יש לדחות את ההתנגדות.

מר סניסה ציין שיש לדחות את ההתנגדות של מר שבו מכיוון שגם היעוד הקודם של השטח הוא שפ"ק. בקשתו לחנת דלק - תכנית 3485 א' תידון לגופה בנפרד.

מר בן-אשר המשיך וציין כי לגבי התנגדות מס' 4 יש לחזור על החלטת הועדה כפי שהתקבלה במסגרת תכנית 3365 - ביום 12.4.88.

את התנגדויות מס' 1, 2, 3, 27, 38-34 ו-45 - בנוגע לשטח שמיועד לנוף פתוח-ממלך לדחות את כולן ולהשאיר את יעוד השטח כפי שנקבע בתכנית. את התנגדויות מס' 49, 50 (חלקה 4), 51, 52 ו-53 מומלץ לדחות מכיוון שכולן בתחום תכנית מאושרת מס' 3488.

באשר להתנגדות החברה להגנת הטבע והמועצה לארץ ישראל יפה בנוגע לשטח שמיועד למלונאות - התפיסה התכנונית בעבר היתה שיש לפתח שטח לנופש באזור אם כי כיום, התפיסה הזאת השתנתה. המלצת הלשכה היתה להוציא את השטח הזה מתחום התכנית אך לאור החלטת הועדה יש להמתין עד לקבלת הערכה שמאית לגבי השטח.

טענה נוספת שהועלתה ע"י החברה להגנת הטבע היתה בנושא חלקת כחלמוניות והיא בקשה לשמרו. מדובר באתר שהוא מהבודדים בארץ. מומלץ לקבל את ההתנגדויות ולציין כי התכנית אכן משמרת את האתר. באשר לאזור התעשייה - נטען כי חלק מבנייני המגורים נמצאים בתוך אזור התעשייה והבקשה היא להרחיק משם את אזור התעשייה. טענה נוספת היתה שאזור התעשייה קרוב מדי לבתי המגורים. באשר לטענה של בתי המגורים בתוך אזור התעשייה - התנגדות מס' 63 - מדובר בשטח שלא כלול בשטח התכנית ולכן מומלץ לדחות את ההתנגדות. באשר לסמיכות אזור התעשייה - על פי חוות הדעת של היחידה לאיכות הסביבה - הכביש המתוכנן יהווה חיצ בין שני האזורים אך במסגרת תכנית מפורטת יש לדאוג לאזורי חיצ משני צידי הכביש.

התנגדות מס' 54 - היתה בעצם בקשה לזרז הליכי התכנון על מנת שהתושבים יוכלו להתחיל בבניה.
בשלב זה ביקש מר בן-אשר להעלות את נושא שלבי ביצוע התכנית - לדבריו, הן מבחינת החוק, הן מבחינה ציבורית והן מבחינת התכנון העירוני - אי אפשר שלא לקבוע שלבי ביצוע. מדובר בעצם בשני שלבים - שלב של הכנת תכניות מפורטות ושלב של הפקעות.
באשר להפקעות - לדעתו לגבי הכבישים הראשיים בתכנית - שלא חלה עליהם חובת הכנת תכנית מפורטת (כביש מס' 4, כביש הרכבת וכד') יש לקבוע תנאי לפיו באם תוך מספר שנים מיום אישור התכנית לא תבצע הועדה המקומית הפקעות בתואי הכבישים - יוחזר המצב לקדמותו. תקדים כזה כבר נקבע בתכנית המתאר של שכונת תלפיות - מס' 1726. הדבר נכון גם לגבי השטחים המיועדים לשפ"ק. מספר השנים יקבע עפ"י מידת הדחיפות, יתכן שאפשר לקבוע 12 שנים להפקעות לכבישים 1-10-8 שנים לגבי השטחים הירוקים. מטרת הקביעה הזאת היא: א. שלא תהיה בעצם הפקעה סמויה ולא כל פיצוי - כדוגמת המצב ברח' יחזקאל וברח' יפו.
ב. מבחינה התכנון - יש לקבוע מטרות בטווח הנראה לעין. גם אם הועדה המקומית אינה מתכוונת לסלול את הכבישים בזמן זה היא צריכה להעביר את השטחים לבעלותה, כדי שלא ייווצר מצב שאין לתושבים אפשרות לממש את זכויותיהם בשטח והם לא מקבלים פיצויים.

מר נקמן התנגד להצעה.

מר האסטרטג סבר שאם הרש בפיטוסי.

מר בן-אשר המשיך לפרט את ההתנגדויות: התנגדות מס' 35 בנוגע ל"חוקת מוסא - אל - עכמי" היעוד. שנקבע בתכנית הוא שהמקום יועד כשטח פרט כמות זקיימים בו היום מגורים ומוסד. התנגד ביקש לדעת את כל השטח למגורים. יש לדחות את ההתנגדות.

התנגדות מס' 67 - מטעם מוסד "איתרי": המוסד רכש קרקעות בתוך תחומי הכפר. במסגרת תכנית 3488 הוגשה התנגדות המוסד בנושא בעלויות והנושא הובא לדיון משפטי. המונחל היה מעוניין להוציא את השטח מתחום התכנית 3488 ו"איתרי" ביקש להכין תכנית חדשה.
לדעו לשכת התכנון אין להוציא את השטח מתחום התכנית כדי שלא ייווצר "חור תכנוני" באשר לתכנית הנדונה. ההמלצה היא להוציא מתחומה את שטחי התכניות 3363 ו-3488.

המועצה לארץ ישראל יפה הגישה התנגדות כסלית בנוגע לבניה במרכז הכפר, לדרכים, ליעוד למלונאות בגבעת המסוס ובנוגע לבעיית השתייה. לדבריה יש להתנות את הבניה בטיפול השתייה וזאת הוא מציע לסכל.

מר האסטרטג חזר לנושא שלבי הביצוע וציון שיש לקבל את המלצת מר בן-אשר.

מר נקמן טען שכנציו משרד התחבורה הוא מסכים שתהיה הפקעה אך לדעתו אין זה צעד נכון. כיום יש אפשרות לבעלי הפקעות במקום לעבד את אדמתם, אם השטח יופקע לא יהיה אפשר לעבד אותו ועד שהכביש יסלל השטח יגודר, לא יטופל ויהפך למזבלה. לדעתו כך דווקא יגרם נזק רב לואדי היפה הקיים.

מר בן-אשר טען שהנזק הממשי יגרם כאשר יסללו את הכביש, אך ההחלטה לגבי נושא זה כבר התקבלה בישיבה קודמת. לא הפקעה בפועל נעשית בעצם הפקעה סמויה. כך קרה בנושא רח' יחזקאל - שכבר לפני 20 שנה הוחלט על הרחבתו, הדבר לא נעשה עד היום והציבור שם נזרק. דוגמא אחרת היא מחלף מוצא - שכבר בשנת 73 התקבלה החלטה לגביו והיום התפיסה השתנתה. קביעת מועד להפקעה מהווה בעצם זרז לביצוע הכביש, מצד שני הצורך בהפקעה יגרום לועדה המקומית לחשוב שוב על הצורך

בכביש.

מר סויסה ציין שאין להתעלם מהבעיה שהעלה מר נקמן.

מר בן-אשר חזר על טענתו שכיון שההפקעה תעלה כסף, זה יחייב מחשבה מחודשת לגבי כדאיות הכביש.

מר היימן טען שחשוב שגופים המתכננים תכניות מסוג זה יתמודדו עם הקשיים והבעיות כבר היום ולא להשאירם לדור הבא.

מר נקמן טען שמדובר בכביש חיוני והוא יסלל והשטח יופקע. לדעתו לא צריך להכנס עכשיו לעימות אם האוכלוסיה הערבית במקום.

מר סויסה הציע לדחות את המשך הדיון עד שתתקבל הערכה שמאית לגבי עלות ההפקעה של השטח שמיועד לשפ"ץ ולמלונאות בשטח הדרום מזרחי של התכנית. נושא נוסף שידון בישיבתה הבאה יהיה נושא שלבי הביצוע. כאשר להתנגדויות שפורטו בעת הדיון - הציע לקבל את ההמלצות כפי שפורטו ע"י מר בן-אשר.

הוחלט:

1. לדחות את התנגדויות מס' 4, 6-11, 13, 18-19, 21, 23, 24, 28, 32, 33, 47 ו-66 בכל הנוגע לשטח שבתחום כביש מס' 4 מכיון שתואי הכביש אישר בתכנית מתאר ארצית לדרכים ובהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 21.11.89 ובהתאם להמלצת הועדה המקומית בנושא כביש מס' 4.
2. לדחות את התנגדות מס' 4 (עיסא עליאן גוש 30277 חלקה 34) והתנגדויות 6-11 ועיסא עזרת עליאן, עיסא חסין גדאללה, עזיזה חליל חסין, עבדאללה מוחמד חסין חאלד יוסף מוחמד חסין נג'יה נעמאן מוחמד חסין גוש 30277 חלקה 35) בהתאם לסעיף 1 לעיל ובהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 12.4.88 בנוגע לתוכנית 3365 בכל הנוגע לחלקות הנ"ל.
3. לקבל את התנגדות מס' 13 (סהה עיסא עותמן גוש 30284) לגבי חלקה מס' 5 - שבתחום כביש הרכבת - בהתאם להחלטת הועדה מיום 28.5.89 לבטל את קטע הכביש האמור בהתאם לסקיצה שהוצגה ע"י נציג משרד התחבורה.
4. לדחות את התנגדות מס' 13 (סהה עיסא עותמן גוש: 30284) לגבי חלקה מס' 1 מכיון שמדובר ברצועת קרקע קטנה בתחום הכביש המאושר.
5. לדחות את התנגדות מס' 17-19 (נועמן אחמד אברהים עליאן, חליל אחמד אברהים עליאן, עומד אחמד סאל עליאן) גוש: 30281 חלקה: 11) בנוגע לרצועת הקרקע שמדרום לצומת ולקבוע כי במסגרת התוכנית המפורטת שתוגש תבדק האפשרות למציאת פתרון תכנוני.
6. לדחות את התנגדות מס' 33 (סובחי סאלח גוש: 30277 חלקה: 40) בנוגע לחלק מהשטח הכלול בשטח גוף פתוח מכיון שגבול הבינוי בתכנית זו נקבע מסיבות נופיות, החלקה סמוכה ביותר לכביש ולא רצוי לבנות בה.
7. לקבל את התנגדות מס' 56 (זוהר לביא חברת החשמל) בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שמיקום עמודי החשמל יתאים לתואי הכביש.
8. לקבל את התנגדויות מס' 29-31 (סובחי מוחמד בשם מתפללי המסגד, הנהלת המועדון בית צפאפא, סלמאן אחמד מובארק - כביש הרכבת) בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 28.5.89 כאמור בסעיף 3 לעיל.

9. לדחות את התנגדות מס' 12 (בן אחמד סלמאן ג': 30278 ח: 2-4 ג': 30277 חלקות: 1-3, 4, 14, 17-18, 17 ג', 22, 23, 27-29) מכיון שרוחב הדרכים נקבע כבר במסגרת תכנית 3365.
10. לדחות את התנגדות מס' 15 (מחמד עווד' אלה מסלח גוש: 30284 חלקה: 15) והתנגדות מס' 64 (שרה ושאוול שכטר גוש: 30285 חלקה: 13) ולקבוע כי במסגרת התוכנית המפורטת שתוגש תבדק האפשרות למציאת פתרון תכנוני.
11. לדחות את התנגדות מס' 20 (אחמד סלמן גוש: 30278 חלקה: 2) מכיון שבחלקה מהחלקה ישנה אפשרות לבניה עפ"י תוכנית 3365 וחלק אחר ממנה ממוקם בתואי הכביש הקיים.
12. לדחות את התנגדות מס' 39 (סלאח עבד גוש: 2 שרפאת חלקה: 53) ולקבוע כי ניתן יהיה לבנות בחלקה במסגרת תכנון מפורט.
13. א. לדחות את התנגדויות מס' 40 (מוסא מחמד חוסיין עליאן גוש: 30296 חלקה 17) ו-58 (עו"ד נעמי וייל בשם עבדל ג'אבר עליאן גוש: 30296 חלקה: 9) בנוגע לתואי הכביש. ב. לקבל את התנגדויות מס' 40 ו-58 באשר לרוחב הכביש ולקבוע כי רוחב כביש מס' 10 - בקטע שבין כביש פת גילה וכביש מס' 4 יצומצם ל-16 מ' בהתאם לתואי שינוע ע"י עיריית ירושלים.
14. לדחות את התנגדויות מס' 46 (עו"ד אליאס דאוד חורי בשם תאכיד פאקד' עו"ד אלטבאואר בשם וסל' אר' ח' ח' האורטודוקסי גוש: 30283 ח: 4 ג' 30283 ח: 2 ג' 30287 ח: 1) ו-14 (אברהם בורחא מחמד עוואמאח' מכיון ילידת התעלה יש להשאיר את השטח בבעלותו של בורחא מחמד עוואמאח' - ע"י שפ"ב).
15. לדחות את ההכרעה לגבי התנגדויות מס' 21, 22, 25, 26, 27, 31, 32, 33 עד שתתקבלה הערכה שמאית בנוגע לעלות הקרקע.
16. לדחות את התנגדות מס' 59 וזאת ע"י עו"ד בשם סלים שבו ובניו גוש: 30288 חלקה: 10) ו-60 (שבו מצליח רח' דוסתאי 10) מכיון שאין ביעוד השטח משום שינוי ביעודו הקודם שנקבע בתוכנית המתאר - כ"ב שפ"ב.
17. לדחות את התנגדויות מס' 1-3 (מחמוד דאוד עליאן, אחמד מחמד חסין עליאן, אחמד עבדאללה עווד, גוש: 30277 חלקות: 39, 38, 44), ומס' 27 (חסן עו"ד - מחמד שרפאת, מס' 34-38 (חוסיין אחמד סובחי, חסן חוסן סובחי, חוסן סאמי, חוסן כליל סובחי, חוסין מחמד סובחי גוש: 30277 חלקה: 41) ומס' 43 (חסן מחמד עיזאד גוש: 30002 חלקה: 137) בנוגע ליעוד השטח לנוף פתוח מכיון שגבול הבינוי בתוכנית זו נקבע מסיבות נוספות ואין הועדה רואה סיבה לשנות גבול זה.
18. לדחות את התנגדויות מס' 49 (עו"ד אלטבאואר בשם דיספניצי בע"מ), מס' 50 (עו"ד אלטבאואר בשם הפטריארך היווני האורתודוקסי - גוש: 30283 חלקה: 4) ומס' 51-53 (עו"ד אלטבאואר בשם בה הבראוס, בשם י. יעקב, בשם ס. שטיוונמן) משום ששטחן כלול בתחום תכנית מאושרת מס' 3488.
19. לדחות את התנגדות מס' 50 (עו"ד אלטבאואר בשם הפטריארך היווני האורתודוקסי גוש: 30287 חלקה: 1) מכיון שאין ביעוד השטח למוסד משום פגיעה בזכויות.
20. באשר להתנגדות החברה להגנת הטבע בנוגע לחלקת החלמוניות - מסבה הועדה תשומת לב החברה כי על פי התכנית המופקדת מועדה החלקה לשמורת טבע וקובעת כי יש להוסיף לתכנון התכנית סטיף המחייב את שימור החלקה.

21. לדחות את התנגדויות מס' 5 (חסן מחמד חסן עימד) ומס' 63 (אבנר מלכוב מ.מ.י) מכיון שהחלקות הנ"ל אינן כלולות בתחום התוכנית.
22. בהתייחס להתנגדות מס' 54 (עו"ד ג. יפת) מציינת הועדה כי באשרה את התוכנית היא מקדמת את פיתוח האיזור.
23. לדחות את התנגדות מס' 55 (עו"ד ד. אטון בשם חסן, סירון מלגי הילה וג'מאנה בניג' אמל אל חוסני) מכיון שיעוד השטח תואם את המצב הקיים בשטח זאת מגמת התכנון באזור.
24. לדחות את התנגדות מס' 67 (אדריכל יגל) מכיון שיעוד השטח נקבע במסגרת תוכנית מס' 3488.
25. להוציא מתחום התכנון את שטחי התוכניות 3365 ו-3488.
26. באשר לסגנת המועצה לארץ ישראל בנוגע לתשתיות קובעת הועדה כי לעת ביצוע הדרכים שעפ"י התוכנית תבוצע מערכת התשתית לפתרון בעיות הביוב.

ג. תכנית בינוי

3. תכנית בינוי מס' 3488/3 למתחמים B ו-C על פי תכניות 3488 - בית צפאפה

גב' פלאוט הזכירה כי בדיון ביום 31.10.89 הוחלט לאשר את התכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית. בסעיף ד' נאמר ש"מרווחי הבניה לא יהיו קטנים מ-3 מ' מגבול מגרש או 6 מ' בין הבניינים". יש לתקן את הסעיף ולקבוע שמרווחי הבניה יהיו בהתאם לתכנית הבינוי שהוגשה. זכויות הבניה יהיו בהתאם למה שנקבע בתכנית 3488.

הוחלט: בהמשך להחלטה מיום 31.10.89 לשנות את סעיף א' ולכתוב: זכויות הבניה יהיו תואמות את הוראות תכנית 3488 לגבי כל חלקה וחלקה בנפרד. בסעיף ד' נאמר: מרווחי הבניה יהיו בהתאם לתכנית הבינוי שהוגשו לוועדה.

ד. תשריטי חלוקה

4. תכנית מס' 2892 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סמיות - גוש 30655 חלקה 47 - תצ"ר 4046 המשך דיון מיום 14.11.89

גב' פלאוט הזכירה במה מדובר וציינה שבבדיקה נוספת הסתבר שהכל רשום בגוש. ישנם שינויי גבול קטנים והמבקשים הגישו מסמכים שכל השטח באותה בעלות.

הוחלט: לאשר את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית מיום 27.8.89.

מרחב תכנון מקומי - מסה יהודה

ד. תכנית להפקדה

5. תכנית מס' מי/706 - מחלף מוצא - מוצא עילית

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.9.89 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים ותוך תיאום עם היועץ המשפטי.

- א. להגדיר את גבול התכנית הדרומי בהזזה של 5 מ' מקו הבנין הקיים בחלקה 5 - דהיינו "הבית האדום" - ולהוסיף בעקבות כך רצועה של 5 מ' לצידו הצפוני של קטע כביש זה. פרוש ההזזה הוא להרחיק את תחום הדרך מהמבנה הקיים והמיועד לשימור, והתוצאה היא הפקעה קטנה נוספת מחלקות 14-15, שבבעלות המדינה.
- ב. התכנית טעונה בדיקתה המעמיקה של היועצת המשפטית לועדה, והעברתה להפקדה תעוכב במקרה שהיא תחליט לדון בתכנית פעם נוספת בוועדה המקומית לאחר בדיקתה.
- ג. יש לקבל התחייבות מע"צ לשיפוי הועדה בגין כל תביעת פיצויים אפשרית.
- ד. תכנית תאושר רק עם תוספת פתרון למעבר הולכי רגל - עילי או תחת אוטובוס בתאום.
- ה. בדיקת אפשרות הזזת הכביש צפונה ליד קטע הבית האדום.

מר בן-אשר הסביר שמדובר בתכנית להקמת מנהרה באזור דמת מוצא - מתחת לכביש ירושלים - תל-אביב על מנת לפתור בעיות של תאונות דרכים במקום. התכנית מתייחסת לקטע שמדרום לתכנית מי/193 - שבראשיתו של תחום חדש עם עסקים ויחידות מגורים. כביש זה - מוצא - יועצת - הוא התכנית. ה"ל"ל אינו משתלב בה יחד.

מר נקמן טען שאין להתייחס יותר לתכנית מי/193 - שאינה רלבנטית יותר ועדיין לא הופקדה בבכ"ל.

מר בן-אשר ציין שישנו בעיות חוקיות, א. על פי התכנית ישנו קטע כביש קיים מול הבית האדום ברוחב של 40 מ' - על פי פקודת הדרכים ולא ברור לו התהליך. ב. לפי תכנית של הבית האדום מגיע המגרש עד אמצע הכביש המוצע.

התכנית חשובה ונאה לפתור בעיה אקוטית לכן יש למצוא פתרון לבעיות מבלי שהוועדה המקומית תהיה צפויה לתביעות פיצויים.

מר נקמן טען שמדובר בכביש חדש שיתחבר לשני כבישים קיימים. אין כל כוונה לסגור את הכביש לרוחב של 40 מ' והוא מציע לא לדון בבעיה המשפטית כי היא ממילא תפתר לפי מה שקיים בשטח.

בפני הועדה הופיעו מר אלי פרייס - מתכנן כבישים ממשרד צ.א.ל. - שהוא מתכנן הצומת מטעם מע"צ ומר דן-וקסמן - האחראי על הפרויקט מטעם מע"צ.

מר פרייס ציין שמדובר בתכנית מיידית לפתרון בעיות אקוטיות ולפיה יהיה מעבר מתחת לסוללה הגבוהה שמול הבית האדום והוא יחבר בין הכביש הישן לירושלים ובין הכביש העולה למבשרת ציון. הבא מכיוון ירושלים לא יפנה שמאלה אלא ימינה לכיוון מוצא תחתית ובית זית. העבודה מתבצעת בקטע סמוך ביותר. הכביש המדובר של 40 מ' - הוא לפי הכרזה של מע"צ ויש בידו צילום הפרסום ברשומות. אין שום שינוי בכביש הקיים.

גב' רוזה הסבירה שפקודת הדרכים מאפשרת להכריז על קטע דרך מסויים אך אין לזה - קשר להליכי התכנון הרגילים.

מר נקמן תזכר וטען שאין כוונה לשנות את המצב החוקי הקיים ואם יסתבר שרוחב של 40 מ' אינו נכון - זה יתוקן.

(פרוטוקול מחוזית 28.11.1989)

מר סויסה הציע להפקיד את התכנית ושועדה מקצועית בשיתוף עם מתכנני התכנית יסכמו את הנושא בחוקי.

מר רחמימוב ביקש לדעת מהו אופי עבודות העפר והפיתוח שיהיו פועל יוצא מהכביש.

מר פרייס ציין שההצעה היא להתבסס על כבישים קיימים והקטע החדש העיקרי הוא זה שחוצה את הסוללה. פותחים מעבר בסוללה - הגבוה ובקטע הצפוני שלה יצטרכו להגביה מעט את הסוללה. כל שאר העבודות הן - כפי שהוא הגדיר "טיפוליים קוסמטיים" בלבד על מנת שתהיה לאוטובוסים כניסה נוחה. להולכי הרגל תהיה תחנת אוטובוס על הכביש הקיים והמעבר יהיה מואר.

מר רחמימוב ציין שסוג כזה של עבודות מצריך טיפול נכון מבחינה נופית וסביבתית.

מר פרייס הבהיר כי התוכנית מלווה בתכנית פיתוח שנערכה ע"י אדריכל נוף. לא תצטרך להיות סוללה לכל אורך הדרך אלא רק בנקודה בה חוצים את נחל שורק. נושא הפיתוח הסביבתי נעשה ברמת המיקרו וזה אמור לתת תשובה לתחנת האוטובוסים ופיתוח השבילים להולכי הרגל.

מר רחמימוב המליץ להפקיד את התכנית בתנאי שהיא תלווה במסמכים שיפרטו את עבודות הפיתוח שיאושרו ע"י מתכנן המחוז.

מר לבנטל ביקש שיובטח שעבודות הפיתוח ישולבו גם בתכנית הכללית.

מר ויזל ציין שיש להפקיד את התכנית ולדעתו גם ללא כל טיפול נופי היא תטיב עם השטח ע"י כך שערימת הגרוטאות ומיכלי הדלק במקום יוסתרו. באשר לשטח של הבית האדום שחלקן שייך למינהל - יתכן שיהיה נכון להפקיע אותו. התכנית נולדה עקב ריבוי התאונות במקום ואין לעכבה. גשר עילי - כפי שהציע מע"ץ אינו פותר את הבעיה.

גב' ירדני-גולן ציינה כי תכנית מי/548 - שענינה הבית האדום ואושרה לפני כחצי שנה אינה מתאימה לתכנית המוצעת רק בקטע קטן אך הדבר הוקן. דבר נוסף - על פי הסכם בין המועצה המקומית ומע"ץ - מע"ץ היא זו שתשלם פיצויים בגין הפקעות - כפי שנקבע בסעיף 11 בתקנון התכנית.

גב' רווה טענה שהועדה המחוזית אינה צריכה כלל להכנס לנושא ואם יש הסכמה - מה טוב, אך לדעתה לא הושגה הסכמה בנושא.

מר סויסה ביקש לסכם את הדיון וציין שיש להפקיד את התכנית ושהנושא המשפטי שהועלה בעת הדיון יבדק ע"י גב' רווה. מר בן-אשר, מר נקמן. המתכנן ואנשי מע"ץ. לעת מתן התרי הבניה יוגשו נספחים נוספים.

מר רחמימוב דרש שהנספחים יצורפו לתכנית כבר בשלב של הפקדה.

מר בן-אשר הציע שהיתר הבניה יהיה כפוף לאישור הועדה המחוזית.

(פרוטוקול מחוזית 28.11.1989)

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם לסעיפים ד' ו-ה' בהמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

א. הבעיה המשפטית שעולה בגין חוסר ההתאמה בין תכנית זו לתכנית מי/548 א' תבדק ע"י צוות שיכלול את מתכנן המחוז, נציגת שר המשפטים, נציג שר התחבורה, נציג מע"ץ ומתכנן התכנית.

ב. היתר הבניה יהא באישור הועדה המחוזית וילווה בנוספחים נופיים.

כ"ב מלידת העיר
במאי 1990

אליהו כ"ח

יו"ר הועדה המחוזית
למכונן ולבנייה

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה להתנגדויות
מס' 25 שהתקיימה ביום ה' יא' בחשוון תש"ן 9.11.87
יו"ר - מר א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:
א. בן-אשר - מתכנן המחוז (מ"מ)
ד. ברגמן - נציג ציבור (מ"מ)
מ. ויזל - נציג ציבור
מ. נקמו - נציג שר התחבורה

נכחו:
ד. ויסקינד - מח' מהנדס העיר - עיריית י-ס
מ. זיגלמן - לשכת התכנון המחוזית
ג. יניב - יועץ סביבתי
א. מורנו - לשכת התכנון המחוזית
ס. סידמן - לשכת התכנון המחוזית
פ. פינקלמן - נציג שר החקלאות (מ"מ)
י. פלאוט - לשכת התכנון המחוזית
ג. פלט - מזכירת הועדה המחוזית
י. צרפתי - לשכת התכנון המחוזית
מ. שוורץ - לשכת התכנון המחוזית

מרחב תכנון מסומי - ירושלים

א. תכניות לאישור (מתן תוקף)

1. תכנית מס 3960 - אגף חדש - כפר שאול

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3672 מיום 25.6.89 בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות הבאות:

1. הרב י. הברשט - ממנהלת השכונה.
2. אברהם גרוסבאום.

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן-אשר: זוהי תכנית מתאר שכוללת הוראות של תכנית מפורטת לבית החולים "כפר-שאול". שטחו ויעודו של בית החולים נקבעו ואושרו כבר בתכנית המתאר של שכונת הר נוף - 3028 ונקבע שם שלבנית תוספות לבית החולים יהיה צורך בהפקדת תכנית מפורטת. זאת התכנית הנדונה ומטרתה לאשר בנית אגף חדש למוסד בהתאם לנספח הבינוי. האגף החדש יבנה בחלקו הדרומי של בית החולים במקום שאין עציץ. מטרת תוספות של התכנית הן לתקן את גבולות המוסד בהתאם למצב הקיים בשטח ע"י צרוף שטחים ירוקים בשולי המוסד שכפי הנראה גודרו ע"י המוסד וכן לבטל מעברים עם זיקת הנאה לציבור.

בסעיף 6 ג' בהוראות התכנית (במסגרת התכנית) נאמר: "ביטול ההוראה בגין אישור מתן הקלות שעל פי תכנית 3028 בשטח זה". לעומת זאת בסעיף 9 ד' נאמר: "הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ושינויים בחלוקה הפנימית ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת גובה הבניה". יש אי בהירות לגבי הפרשנות של שני סעיפים אלה. לתכנית הוגשו התנגדויות מטעם מינהלת השכונה ומר גרוסבאום. עיקר הטענות הם בגין צרוף השטחים הירוקים לשטח המוסד המצרים את השטח הירוק המאושר בתכנית המתאר. טענה נוספת היא שהשטח סמוך מאוד למגרש המשחקים של השכונה. כמו כן טענו המתנגדים לענין סעיפים 6 ג' ו-9 ד' בהוראות התכנית.

בפני הועדה הופיעו הרב הברשט ומר אברהם גרוסבאום - המתנגדים.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיעה גב' ד. ויסקינד.

כמו כן הופיעו מר יהודה רון, מר בצלאל כנען, מר יאן ונדרליט, מר ניימן עדי, מר ניימן חיים - מטעם היוזמים גב' אלונה ליפשיץ ומר ברוך פסוק.

הרב הברשט: בועדה המקומית ההתייחסות היתה שאין סיכוי

שהתנגדותינו נגד גוף ציבורי-תקבל.

השטח הירוק של השכונה נמצא בראש ההר וגובל עם שטח בית החולים ושם ישנם גם מעברים להולכי רגל בתוך שטח בית החולים. עתה מבקשים לבנות בניין גדול על גבול השטח הירוק ומבקשים לצרף לבית החולים שטח נוסף על חשבון השטח הירוק המועט שיש

(פרוטוקול המחוזית 9.11.1989)

לשכונה. אפשר לבנות את הבנין פנימה יותר - בשטח המוסד - למרות שזה יקר יותר. יתר על כן היות ואין אפשרות גישה לבתי הספר שנבנו על ראש ההר, צריך לסלול כבישים בשטחים הירוקים וכך בעצם לא נותר שטח ירוק לשכונה.

מר גרוסבאום: (גר ברחוב הקבלן ליד השטח הירוק). בארה"ב גדלתי ליד שטח ירוק פתוח וזה נהדר לילדים שיכולים לשחק בלי להפריע לשכנים. הבנין החדש של בית החולים מתוכנן ליד מגרש הספורט שנבנה עתה ליד מגרש כדור-סל שכבר בשימוש וילדים שישחקו שם יפריעו לחולים - במיוחד שמדובר באגף לחולים גרואטריים הזקוקים למנוחה. צריך למנוע זאת מלכתחילה.

בענין התרת איסור מתן הקלות - בתכנית 3028 נקבע שכאשר מוסד מעונין לבנות יש להגיש תכנית מפורטת כדי שאנשים יוכלו להתנגד. אני לא רואה מדוע כפר שאול יהיה שונה משאר המוסדות. אם תאושר בקשתם הם יוכלו לעשות כל מה שירצו מבלי שאנשי השכונה יביעו דעתם וזה לא יתכן וביחוד שבתכנית 3028 לא הוגדרו הבניות של המוסד. אני תומך בדרישה של הרב הברשט למצא מקום מתאים יותר. יש מקום לבדיקה מחודשת. ההוראות בכתב אינן מתאימות למפה ויש לתקן זאת.

גב ויסקינד: ההתנגדות לעצב קיום בית החולים תמוהה. בית החולים היה קיים לפני השכונה. אם הבניה מתאימה לבניה ערבית או לא - אין זה נושא הדיון. הבניה נעשתה בקפידה והבנינים נמוכים. גם הכעיות של תושבי השכונה עם החולים במוסד אינן נושא להתנגדות.

הועדה המקומית לא ראתה פגיעה חמורה - בענין קירבת הבנין לפארק - עד זאת קיבלה את הטענה שלא לקחת חלק מהשטח הירוק ולכן המליצה להשאיר את יעוד השטח כשפ"ע ולהקטין את היקף השטח הירוק שילקח מהשכונה עבור בית החולים. הפינה הדרום מערבית בשטח התכנית תשאר ירוקה.

לגבי זיקת הנאה לציבור - אומנם נכון שבתכנית המקורית נקבע שכאורך כל השטח הירוק יהיו מעברים עם זיקת הנאה לציבור - אך זו לא התכנית הראשונה שמבטלים שטחים אלו כי מכיון שהם בשולי השטח הירוק הם פחות חשובים. מעברים כאלה חשובים בתוך שטחים מבוינים. בתוך שטח בית החולים לא נהוג לסייל ולכן הוסכם לבטל את המעברים. באשר לביטול איסור מתן ההקלות-בניני בית החולים קיימים זמן רב. מכיון שזהו מוסד ממשלתי והוכן תכנון מפורט וחסיית לחלק הצפון מערבי שלו - בעוד שלחלק הצפון מזרחי התכנון פחות מפורט - הופקדה תכנית עם הוראה לבטל את איסור מתן ההקלות כדי למנוע את הכוונה בהפקדה נוספת עבור כל שינוי. יחד עם זאת כל בקשה להקלה צריכה להיות מפורסמת לפי החוק והועדות אינו חייבות לאשרה.

מר כנעני: אם מתיחסים לשטח הירוק הזה כאל השטח הירוק הבלעדי של השכונה זו טעות. יש בשכונה שטחים ירוקים רבים ובגבול התכנית נמצא יער ירושלים. הרגשתי היא שקבלתי את השכנים שלי יפה ועתה הם מבקשים ממני לצאת. אני קבלתי בברכה את העובדה שיהודים באים לבנות את ארץ ישראל ולמרות שיכולתי להתנגד לתכנית הר-גור לא עשיתי זאת.

באשר לגבולות התכנית - התברר שיש תכנית קודמת שלא אושרה. בעידיה ובנינה נאמר לי שהיתה טעות וכי כשנרצה לבנות תאושר התכנית המקורית והגבולות יתוקנו. אני לא רואה בעיה בקרבה בין תושבי השכונה לחולים. אדרבא - טוב יותר שהחולים ישמרו את האנשים והילדים.

(פרוטוקול המחוזית 9.11.1989)

ברור לי שצרכי השכונה ילכו ויגדלו מיום ליום וכל פעם תהיה דרישה לקצץ משטח המוסד. בית החולים לא בנוי כמבצר עם חומה ואני רצה לשמר אותו כפי שהוא. אני מתנגד להמלצת העירייה לקצץ את הפינה הדרום מערבית. משטח המוסד. יש שם עצים ולא נכון יהיה לסלול שם כביש.

מר נקמן: ואם יש לבית החולים חלקה ספציפית שרשומה בטאבו? היכן גדר בית החולים?

מר כנען: אין לבית החולים חלקה רשומה בטאבו. הקרקעות הוחכרו למוסד. הגדר של בית החולים אינה במקום הנכון, שטחי בית החולים קוצצו מצד אחד והוגדלו מצד שני.

מר בן-אשר: האם אפשר לראות משם את מגרש הספורט של השכונה.

גב' ליפשיץ: המגרש קרוב מאוד לבנון המבוקש.

מר כנען: המוסד נמצא על רכוש נטוש. כל מוסדות הממשלה שהוקמו על רכוש נטוש נשארו במקומם.

מר בן-אשר: אחת המענות שהועלו היא שנספה הבינוי שצורך לתכנית אינו נספה הבינוי שהוצג בפני הועדה.

מר רון: זו בעיה פנימית שלנו

הרב הלבדשטט: לא טענו לעצם קיום המוסד. כשקניתי את הדירה ידעתי על קיום המוסד. יש שם חולים שלא הפריעו אף פעם אך הם מפחידים וזו הזדמנות להפסיק את בנית התוספות, למכור את השטח ובכסף שיתקבל לבנות בית חולים מפואר במקום אחר. יער ירושלים אינו מקום למשחקי ילדים.

מר גריבנאוס: ביער מסוכן להסתובב.

מר רון: נספה הבינוי המקורי מצומצם יותר ואני מציע שתדונו בו.

בשלב זה עזבו המוזמנים את אולם הישיבות.

מר בן-אשר: הסיבה שהבנין החדש הוצע במקום שהוצע היא כדי לשמר על העצים הקיימים בשטח. לכן אם רוצים לשמור על אופי הבינוי הקיים בשטח יש צורך להוסיף לתחום בית החולים את הפניה הדרום מערבית שבשטח התכנית.

- הוחלט:
1. לקבל את ההתנגדות בדבר ביטול איסור מתן הקלות ולבטל את סעיף 6 ג' בהוראות התכנית.
 2. לקבל בחלקה את ההתנגדות בדבר צירוף השטח הירוק למוסד בהתאם לסעיף ג' בהמלצת הועדה המקומית מיום 11.10.89.
 3. לדחות את ההתנגדות בקשר לסמיכות הבנין המוצע לפארק בהתאם לסעיף א' בהמלצת הועדה המקומית מיום 11.10.89 ומכיון שזאת האפשרות היחידה לשמור על האופי התכנוני במקום וכן לשמור על העצים הקיימים במרכז השטח.
- הבניה תהא בהתאם לנספח הבינוי שהוצג בפני הועדה ביום 18.4.89. יחד עם זאת מחייבת הועדה את היזמים

(פרוטוקול המחוזית 9.11.1989)

לשעת עצים בודדים לאורך החזית הדרום מערבית של השטח.

4. לדחות את ההתנגדות בדבר ביטול השטח עם זיקת ההנאה לציבור - בהתאם לסעיף ד' בהמלצת הועדה המקומית מיום 11.10.89 מכיון שלדעת הועדה אין בכך פגיעה בציבור משום שהשטח סמוך ביותר לשטח פתוח ציבורי בשכונה.

5. לתת תוקף לתכנית בהתאם לשינויים הנובעים מקבלת חלק מהתנגדויות כאמור בסעיפים 3,2,1, שלעיל.

2. תכנית מס' 3949 - השלמת בניה במגרש - שכ' שערי חסד

הודעה בדבר הפקדה התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3670 מיום 18.6.89.

בתקופת ההפקדה הוגשו ההתנגדויות הבאות:

1. מנהלת נחלת אחים.
2. משה ואריה חמד.
3. פרופ' יורם רוזוב.

הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוט מדובר בתכנית נקודתית לחלקה בשכונת שערי חסד. תכנית מס' 2138 ב' שמטרתה לשמר את האזור קבועה גובה בניה, שטחי בניה וכד' ובטקסוניה הוגשו מספר תכניות לשינויים וביניהם תכנית זו - הקובעת את הבינוי בשטח, מספר הקומות וניצול חלק מג הרעפים. התכנית מגדילה את שטחי הבניה, קובעת לו בנין אפס והריסת חלק מהבנין הקיים בשטח.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: אדריכלית עליזה וסרטייל ומר אודי ארנון ממנהלת השכונה, גב' חמד וב"כ עו"ד סימן טוב וגב' אביבה גיתאי.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיעה גב' ד. ויסקינד.

כמו כן הופיע אדריכל יהודה פרג ועו"ד לארק - מטעם היוזמים.

אדריכלית וסרטייל ההתנגדות היא במישור העקרוני - מטרת תכנית המתאר שהוכנה ע"י אדריכל קרוואנסקי היתה לשמר את אופי השכונה עתה מוגשת תכנית נקודתית שאינה מתאימה לרוח תכנית המתאר. מינהלת השכונה רואה את טובת הכלל וכך צריכה גם הועדה להתייחס לתכנית.

עו"ד סימן-טוב בית משפחת חמד שאותה אני מייצג גובל בקו אפס עם הבית המתוכנן. בקיר המערבי ישנו חלון שנפתח בהסכמת בעלי הקרקע הקודמים ליוזמים. התכנית המוצעת עתה, תחסום אותו. אומנם לא ניתן רשיון לפתיחת החלון אך ניתנה הסכמה של הבעל הקודם. ליזם הנוכחי אין זכויות מוקנות לתוספת ולכן היה צריך להגיש תכנית שינוי. לדעתי, כשם שיש ליזם זכות ליזום תכנית להגבהת הבנין כן יש למרשי זכות לדרוש את הכשרת החלון. אני פונה לוועדה שלא תאשר את הגבהת הבנין אלא עד גובה החלון בלבד. התכנית מאפשרת בניה מסיבית מאוד ואיכנו את הגובה המבוקש בכ- 70 סמ'. באזור כולו ישנם בתים נוספים שנבנו בהם חלונות על קו בנין אפס ואפשרו בניה עם גגות רעפים של הבניינים השכנים.

(ולראיה, הציג מספר תמונות)

נקודה נוספת - התכנית מצריכה חפירה עמוקה. מתחת לבית מרשי ישנו בור מים עמוק וכל חפירה לא זהירה עלולה לערער את בית מרשי. לא נעשו בדיקות הנדסיות בנושא ויש לדרוש זאת.

גב' גיתאי (מופיעה במקום פרופ' רוזוב) מבקשת להדגיש את אופי השכונה. יש בה רחובות צרים, קטנים, ברובם בלי מוצא. היא ציורית מאוד ומרובת ירק ולא בכדי מתגוררים בה דיירים. להערכת כל התושבים הבניין המבוקש יפגע באופי השכונה. הוא יצור מסה של אבן במרכז השכונה בעוד ששאר הבתים כולם קטנים ומשתלבים יפה במרקם של השכונה. בשכונה שני רחובות ארוכים ורחוב אחד חוצה ביניהם והבניין המבוקש נמצא בדיוק בפינת 3 הרחובות - באמצע השכונה. לי יש אינטרס אישי כי אני גרה מול הבניין המבוקש.

גב' ויסקינד נוסף לתכנית המתאר המאושרת הוכנו עוד שתי תכניות לשערי חסד - האחת להגבהת מסד הבניינים והשנייה להתרת שימוש בחלל הגג - שתיהן הוכנו ע"י אותו אדריכל וועדות התכנון לא סברו שיש בהן משום פגיעה באופי השכונה.

התכנית הנדונה עומדת במגבלות החמורות שנקבעו בתכנית לשימור השכונה ואין בעיה מבחינת מסת הבניה, עם זאת הועדה המקומית בקשה להדגיש וציינה שהבניין יכלול יחידת דיור אחת בלבד וישמש למגורים בלבד והדבר יעוגן בהוראות התכנית.

באשר לשכנים - החלון שנפתח נבנה ללא רשיון. יתכן שניתנה הסמכה אך זה לא רלוונטי. חלון בקו בנין אפס אינו חוקי. בבנין המתנגדים קיימות תוספות בניה שחלקן מחומרים זרים שאינם מוסיפים לשכונה. איני רואה סיבה להתחשב בעובדה זו. אם המתנגדים יגישו תכנית לתוספות בניה אין סיבה שלא יתיחסו אליהן באותו אופן. הועדה היא ועדת תכנון ולא ועדה סוציאלית. התכנית האמורה הוגשה כי התכנית הכללית שמטרתה התרת השימוש בגג הרעפים לא הופקדה עדין בפועל.

עו"ד סימן טוב ברור שאם נגיש תוכנית ישקלו אותה בחיוב. אך לדעתי עצם אישור התכנית הנדונה יסכל את האפשרות של מרשי להכשיר את החלון הקיים ולכן בקשתי היא שהגג לא יגבה עד מעבר לחלון.

יש לקחת בחשבון גם צרכים אנושיים. השיקול התכנוני אינו צריך להיות קר ויבש ויש לעשות מאזן של אינטרסים בין היזמים והשכנים כדי שאחד לא יבנה על חשבון האחר.

גב' גיתאי לשכונה אופי מיוחד, אומנם ישנם בתים קצת יותר גבוהים מאחרים אך הם עדיין לא מפריעים ופוגעים באופי השכונה. הבית המבוקש יבלוט מאוד בשטח ויפגע באופי המיוחד של השכונה.

מר בן-אשר האם אפשר לקטוע את הגג?

אדריכל פרג הדבר אפשרי אך היזם לא מוכן לנצל פחות מהמגיע לו על פי תכנית המתאר.

עו"ד לורר בתכנית מס' 2138 א' נקבע שהגג צריך להמשיך את הגובה הקיים.

(פרוטוקול המחוזית 9.11.1989)

מר בן-אשר לדעתי הקומה הראשונה בבנין המבוקש אינה כשירה למגורים.

בשלב זה עזבו המוזמנים את אולם הישיבות.

מר בן-אשר למען יחסי שכנות טובים, אפשר לדעתי לקטוס את הגג כדי לא לפגוע בחלון - גם אם הוא לא חוקי. קומת המסד מתוכננת להיות כנראה דירת מגורים נוספת אך לדעתי אין היא כשירה למגורי אדם.

מר סניסה טענת מינהלת השכונה היתה שאין להריץ תכנית נקודתית לפני שתם הטיפול בתכנית המתאר. אמנם התכנית הנדונה קבלה את אישורו של אדר קרוינברך אך יש לפנות לוועדה המקומית שתהיה את הטיפול בתכנית המתאר לשכונה.

מר בן-אשר אני מציע שהוועדה המחוזית תודיע לוועדה המקומית שלא תאושרנה יותר תכניות נקודתיות לפני שתאושר תכנית המתאר לשכונה.

מר נכמן אין להשאיר את הבנין כפי שהוא קיים היום.

מר סניסה אני מציע לדחות את ההתנגדות בגין הסתרת החלון כיון שהוא נפתח ולא רשיון ולאמע את המלצת הוועדה המקומית בגין השימוש בקומת המסד.

הוחלט: א. לדחות את התנגדות מינהלת נחלת אחים ואת התנגדות פרופ' רונזוב בשם הדיירים מכיון שהתכנית הנדונה תואמת לתכנית 138 ב' ונערכה בתאום עם מתכנן תכנית 2138 ב'.

ב. יחד עם זאת הוועדה המחוזית מודיעה שלא תאושרנה בעתיד תכניות נקודתיות בטרם תתקבל החלטה סופית בגין תכנית מס' 2138 ב'.

ג. לדחות את התנגדות משפחת חמד בגין הסתרת החלון - מאחר ופתיחת החלון נעשתה ללא רשיון ומכיון שהנמכת גג הבנין בתכנית הנדונה תהווה פגם ארכיטקטוני ותגרם לשינוי אופי הבניה במקום.

ד. לתת תוקף לתכנית בהתאם להמלצת הוועדה המקומית מישיבתה ביום 11.10.89.

3. תכנית מס' 3994 - יעוד שטח לבית קברות - הר זיתים

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3667 ביום 11.6.89. בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות עו"ד רולנד רוט בשם גב' קריספין ממזר הבנדיקטיות.

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן-אשר מדובר בחלקות קרקעות שכבעלות פרטית מוכ מכון אינטרקונטיננטל - שלפי תכנית עמ' 9 מיועדת לשפ"ץ ולמסד. בחלק הדרומי שבה קיימים קברים, הקרקע נרכשה ע"י יוף מסרים במטרה לעדכן את החלקה לבית קברות ואף החלו לקבור במקום עד

אשר הדבר הופסק, כתוצאה מתלונה שהוגשה מטעם המינזר. אי לכך הופקדה תכנית שמטרתה לשנות את יעוד השטח לבית קברות והוגשה התנגדות מטעם המינזר, אלא שעד שתמה תקופת ההפקדה היתה התדיינות בבית המשפט בין הבעלים והמינזר והגיעו לפשרה ולמסמך משותף שקיבל את אישור בית המשפט. הצדדים כתבו מכתב לפיו אם הועדה תקבל את התנאים שנקבעו ביניהם הם יסירו את ההתנגדות (בשלב זה הקריא מר בן-אשר את מכתבו של אדריכל גדעון יגור).

בעל הקרקע ומגישי התכנית באמצעות המתכנן אדריכל גדעון יגור, והמתנגד, "מסדר הבנדיקטיניות", באמצעות עו"ד רולנד רוט, מסכימים כי בתקנון התוכנית המוצעת יוכנסו סעיף הכולל את ההוראות הבאות:

א. לא יתוכנן בשטח התוכנית בית קברות בקומות ו/או בשכבות ו/או בית קברות תת קרקעי ולא ינתן היתר לכך.

ב. מספר הקברים בשטח התוכנית לא יעלה על 4,100 קברים.

בכפוף לאמור לעיל מסיר המתנגד את התנגדותו.

הוחלט: לקבל את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית בהתאם לסיכום שהתקבל בין הצדדים ובהתאם להמלצת הועדה המקומית משיבתה מיום 25.9.89.

4. תכנית מס' 3510 - תכנון מפורט של שכונת נחלת אחים

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3416 מיום 11.1.87.

בתקופת ההפקדה הוגשו 3 התנגדויות של תושבי השכונה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.7.89

לדחות חלק מהתנגדויות ולקבל את חלקן ולהמליץ בפני הועדה המחוזית על מתן תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם לשינויים הבאים: לתקן את הקו הכחול כך שלא יכלול את החלקה 213, ושיכלול את החלקות 95 ו-96 בשלמותן כמפורט בתקנון.

להתאים את קווי הבנין למצב הקיים ובהתאם לתשריט המצורף בסימן א'. להרשות בתקנון פתיחת חלונות בתוספות רק במרחק מינימלי של 2 מטר מהחלקות הגובלות (למעט במקרה של הסכמת השכנים).

לבטל את חובת השימור של הבנין על חלקה 93, להגדיר רק את החזית הדרומית לשימור ולתקן את קווי הבנין בהתאם.

לאפשר בתקנון חניה לא מקורה ומגוננת בחצרות הבתים.

לאפשר שימוש בחלל הגג למגורים לשנות את החתכים האופייניים בהתאם לנספח המצורף בסימן ב'.

להרשות תוספת יחידות דיור בכל חלקה עד למספר מקסימלי של 2 יחידות לחלקה.

להוציא את חלקות 212, 213, 214, 100, 21 מתחום התכנית, ולגביהן תוגש תכנית בנפרד.

הצדדים הוזמנו כחוק.

ב. פלאנט מדובר בתכנית לשכונת נחלת אחים שטיקרה שימור השכונה ע"י קביעת בתים לשימור והריסת תוספת מאוחרות. קביעה

קוי בנין, גובה בנין מספר יחידות דיור בחלקה אפשרות לבנות תוספות בניה תוך שמירת אופי השכונה וכד'. לתכנית נלווים מספר יחידות דיור, בכל חלקה אפשרות לבנות תוספות בניה תוך שמירת אופי השכונה וכד'. לתכנית נלווים מספר נספחים, בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות מטעם מינהלת השכונה, ועד השכונה ותושבים פרטים.

מר בן-אשר התכנית הנדונה היא התוכנית הראשונה שהוכנה ע"י מחלקת התכנון בעירייה לשכונת נחלאות והסביבה. העקרון הבסיסי היה שימור כמעט מוטלי של השכונה ולא לאפשר כמעט תוספות בניה. בעיקר לא לאפשר בניה חדשה הסיבות לכך היו כאלו:

א. בניה חדשה בהיקף גדול תשטש המרקם הקיים עלול להוציא מצב של שינוי האוכלוסיה, ע"י כך שאוכלוסיה עשירה שתכנס לשכונה ותדחה את האוכלוסיה הוותיקה. כמו כן היתה בעיה רצינית של חניה. לכל חלקה בשכונה יש חזית אחת הפונה לרחוב וחזית שניה - אחורית עם חצר וגדר. מתוך רצון לשמר על הגדרות לא הורשתה כניסת חניות להצרות וסוכס כי החניה תהיה ברחוב.

תושבי השכונה התנגדו וטענו כי התכנית יוצרת מצב שאין תמריץ לפתח את השכונה, מפנה כך הוחלט לשנות את התכנית ולאפשר תוספת יחידות דיור חדשות. התכנית שהוכנה, בשיתוף עם מינהלת השכונה, מאפשרת למעשה תוספת יחידות דיור נוספות חדשה על כל חלקה אך יש לקחת בחשבון כי כבר הינם ישנן בחלק מהחלקות יותר מאשר יחידת דיור אחת. כמו-כן מאפשרת התכנית ביצוע חניה החצרות האחרות.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: אדריכלית עניזה וסריטל ומר אודי ארנון - בשם מינהל השכונה, מר יחיאל עוזרי, מר שלמה בדיחי בשם ועד השכונה ומר שחר אורי בשם שחר יענה. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיעה גב' ד. ויסקינד.

אדריכלית וסריטל עבדנו עם הועדה המקומית במשך 3 שנים וסיכמנו איתם את הדברים. לתכנית המקורית הוכנסו שינויים בהתאם לדרישות המינהלת ואנו מבקשים שהועדה המחוזית תאשר את המלצות הועדה המקומית. כל המתנגדים חתמו על הצהרה לפיה המינהלת מייצגת אותם.

ההתנגדויות היו כדלהלן:

1. לעובדה שאסור היה להשתמש בחלל גג הרעפים המשופע למגורים - הועדה המקומית הסכימה לשנות קביעה זו.
2. לעובדה שרק ל-12 מגרשים אושרה תוספת יחידות דיור. נערך סקר ולפיו הוכח שאין הצדקה לכך ולמעשה בקשנו שתאושר תוספת יחידת דיור לכל מגרש ומגרש, למעט מגרשים ששטחם קטן ממאה מטר מרובע. כך עלה מספר יחידות הדיור החדשות מ-12 ל-110.
3. המינהלת ביקשה שרחובות שפרעס, צפת, צפורי וטבריה - במטע הגובל עד רח' אושיסקין - יהפכו לרחוב הולנדי עם ריצוף וגינון.
4. המינהלת ביקשה להוסיף שתי שורות אבן לגג כדי לאפשר יותר נוחות בשימוש חלק הגג.

גב' ויסקינד הועדה המקומית קבלה את הטענה לגבי מספר יחידות הדיור כדי לאפשר תמריץ לפיתוח השכונה, וכן לגבי השימוש בחלל גג הרעפים.

(פרוטוקול המחוזית 9.11.1989)

בנושא החניה - עקב תוספת יחידות דיור - מאפשרת התכנית כניסה לחניה דרך החצרות האחוריות למרות שחצרות אלה מתאפיינות במבני העזר שקיימים בהם וזאת כתוצאה מקבלת ההתנגדויות.

המתנגדים טענו שאין לשמר את הבניין בחלקה 93 והועדה המקומית קיבלה את ההתנגדות וביטלה את חובת שימור הבניין. כמו-כן המליצה הועדה המקומית להוציא מתחום התכנית מספר חלקות שלא צריכות להכלל בה.

קוי הבניין שאושרו הם בהתאם לקוי הבניין הקיימים בשטח.

אדריכלית וסרפיל הועדה המקומית קיבלה את בקשתנו לא להגביל את הבניה בחומרי בניה מסוימים.

מר בדיחי אני יו"ר ועד השכונה ומתגורר בה שנים רבות. התושבים ברובם שומרי מסורת ומבוגרים. אני לא מבין למה צריך תכנית שימור לשכונה. יש לתת לבעלי הבתים להתפתח ולאפשר יוזמה חופשית.

בשלב זה יצאו הצדדים את אולם הישיבות.

גב' פלאוט הועדה המקומית קבלה את התנגדותו של מר יחיאל עוזרי - בעל חלקה מס' 213 שביקש שלא להחיר על חלקתו את הוראות תכנית 3150 והוציאה מתחום התכנית. כמו כן המליצה הועדה המקומית להוציא מתחום התכנית חלקות נוספות שחלקן ממילא לא כלולות בה.

מר בן-אשר הבניין של מר עוזרי אכן שונה מהאופי הכללי של השכונה. הועדה המקומית לא ניסתה החלטתה בצורה מדויקת מספיק והכוונה היתה להכריז על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק לחלקות מס' 212, 213, 214, 100 ו-24 בגוש 30109.

גב' פלאוט באשר להתנגדות מר פרסי המליצה הועדה המקומית לבטל את חובת שימור הבניין ומומלץ לקבלה.

באשר להתנגדויות של מינהלת השכונה, ועד השכונה, מר ורשבסקי, שחר, ג' בלי וחוברה התייחסה הועדה המקומית לנושא קוי הבניין וההריסה - שהוזכרו בסעיף 9 ג' בהוראות התכנית והמליצה לקבל חלק מהטענות ולהתאים את קוי הבניין למצב הקיים בשטח לצורך זה הוגש תשריט מפורט ובו סימון קוי הבניין כפי שמומלץ לאשר. בתשריט גם מסומנות תוספות הבניה שיש להרוס ואשר את הטענות לגביהן דחתה הועדה המקומית.

מר בן-אשר חלק מתוספות הבניה שנבנו בזמנו אינן מטיח אלא דומא מחומרי בניה קשיחים אחרים ואין מניעה להשאירם. לדעתי לעת מתי היתר בניה יכולה הועדה המקומית לשקול בהתאם למצב התוספות הקיימות בשטח באם יש צורך להורסן או שניתן לשפצן. בחלק מתוספות הבניה הקיימות מתגוררים אנשים בשכירות או בדמי מפתח וזה יקשה על חובת ההריסה. חובת ההריסה עלולה לגרום בעקבותיה תביעות פיצויים.

גב' פלאוט אחת ההתנגדויות היתה בגין השימוש בחלל גג הרעפים והועדה המקומית המליצה לאפשר את השימוש בחלל הגג ולשנות חתכים אופייניים בהתאם לנספח שהוגש.

מר נסגנו האם המצב בשכונה ישתנה אם הועדה תקבל את רוב ההתנגדויות ויוספו עוד יחידות דיור בשטח?

מר בן-אשר הוספת יחידות דיור אינה מתבטאת כתוספת קומה אלא האפשרות לנצל את חלק הגג. בחלק מהבנינים מתגוררות כבר עתה 2-3 משפחות - במקרים כאלה - שכבר ממילא ישנן שתי יחידות דיור בחלקה - לא תהיה אפשרות להוסיף יחידת דיור נוספת. הרעיון הוא לבנות דירות גדולות יותר, ערכן הדירות יעלו וזה יהיה התמריץ לדיירים לשפר את הסביבה.

מר נקמו אם לא תהיה אפשרות לבנות דירות גדולות לא תושג המטרה ובפועל ימשיכו לבנות תוספות בניה קטנות להשכרה.

מר בן-אשר יש לבדוק את נושא אחוזי הבניה, ולקבוע שיחידת הדיור הנוספת לא תקטן מגודל מסוים ואם לא ניתן לעמוד בתנאי זה לא תיבנה היחידה הנוספת. הסימון להריסה לא נקבע על סמך סקר שנעשה בשטח אלא נקבע באופן שרירותי לפי קו בנין מסוים ולכן גם במקרים שתוספות בניה הן במצב טוב הן סומנו להריסה - זו עובר היא ההתנגדות.

מר נקמו בבדיקה חוזרת אני נוכח לדעת שהחלקות מספיק גדולות וניתן לבנות בהן יחידת דיור נוספת.

גב פלאוט מינהלת השכונה ביקשה לשנות את הקביעה בגין החניה ולקבוע שהיא לא תהיה מקורה והדבר התקבל ע"י הועדה המקומית. דבר נוסף - המינהלת ביקשה להתייחס לשטחים הירוקים של השכונה והועדה המקומית המליצה לצרף לשטח התכנית את חלקות 95 ו-96, אולם שטחים אלה מיועדים כבר לשפ"ע בתכנית 1048 ולכן אין צורך לקבל המלצה זו של העוריה.

עקב הצפיפות של הבניה בשטח ביקשה המנהלת לאפשר פתיחת חלון צדדי במרחס מינומלי של 2 מ'. הועדה המקומית המליצה לקבל דרישה זו אולם יש להוסיף כי יש צורך לקבל את הסכמת השכנים. את שאר האלמנטים בהתנגדויות שהיו בגין הוספת שטחים, קביעות שימור, שבילים וכד' - דחתה הועדה המקומית.

מר בן-אשר באשר לאופי הבניה יש בשכונה מרפסות ומעברים שנסגרו ע"י זכוכית ואלומניום, אלה חלק ממרכיבי הבניה בשכונה וזה נכון לאפשר להמשיך את שימושם כפי שזה מבוקש ע"י הדיירים.

נקודה נוספת היא לקבוע שחלק מהרחובות שהם ללא מוצא לרח' אויסקין יהיו רחובות משוכבים.

מר נקמו אין צורך בקביעת הוראה מיוחדת כזאת ניתן לבצע זאת ללא הוראה מיוחדת בתכנית.

- הוחלט:
1. לקבל את התנגדות מר יחיאל עוזרי ולהוציא את חלקה מס' 213 בגוש 30109 מתחום הקו הכחול של התכנית - בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
 2. הועדה המחוזית מורה לועדה המקומית להכריז על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק לגבי חלקות מס' 212, 213, 214, 100, 24 בגוש 30109.
 3. לקבל את התנגדות מר אורי פרסי - בגין חלקה מס' 93 בגוש 30109, לבטל את חובת שימור הבנין בחלקה ולקבוע בהוראות התכנית כי חזיתו הדרומית בלבד של הבנין תהא לשימור. בהתאם לכך לשנות את קו הבנין - בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
 4. לקבל אלמנטים בהתנגדויות שהוגשו מטעם מינהלת

(פרוטוקול המחוזית 9.11.1989)

השכונה, ועד השכונה, מר ורשבסקי, מר שחר, מר ג' בלי, ומר חוברה כמפורט להלן:

- א. לשנות את קרי הבנין שנקבעו בתכנית ולהתאימם למצב הקיים כפי שפורט בהצעה שהוצגה בפני חברי הועדה בעת הדיון.
- ב. להוסיף לתקנון התכנית הוראה לפיה תותר חניה מגוננת ולא מקורה בחצרות הבתים ומיקום החניה יצוייר בתשריט התכנית.
- ג. להוסיף לתקנון הוראה לפיה יותר השימוש בחלק גג הרעפים למגורים ולשנות את החתכים האופייניים בהתאם לנספח שהוצג בפני חברי הועדה בעת הדיון.
- ד. להתיר תוספת יחידות דיור בכל חלקה עד למספר מקסימלי של 2 יחידות דיור בחלקה.
- ה. להוסיף לתקנון התכנית הוראה לפיה תותר פתיחת חלונות בתוספות שתובנה במרחק מינימלי של 2 מ' מהחלקה הגובלת ובתנאי שתתקבל על כך הסמכת בעלי החלקה הגובלת.
- ו. לקבל את ההתנגדות בגין חומרי הבניה ולהתיר שימוש בזכויות ובאלומיניום - אנודיז בחלקי בנין בלבד - בטוקר במרפסות - מאחר וחומרים אלה מהווים חלק ממרכיבי הבניה בשכונה.
- ז. לדחות את שאר הטענות שהועלו ע"י המתנגדים מאחר ולדעת הועדה קבלתם תפגע במטרת התכנית ובכוונה לשמר ולספח את השכונה.
- ח. לתת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם לשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות כמפורט בסעיפים 1,2,3, שלט"כ.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

5. תכנית מס' מי/651 - אחד וחלוקה מחדש - מבשרת ציון

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3678 מיום 9.7.89. בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מר שבתאי נעים. הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.9.89.

1. לקבל את ההתנגדות ולבטל את ההתניה בדבר הריסת הבנין לפני בניה במגרש מס' 2.
2. לתת תוקף לתכנית לאחר ביצוע סעיף מס' 1.
3. על מר שבתאי נעים להפקיד תכנית למגרש מס' 1 כדי לבטל את הוראת הריסת הבנין. יש לחבר את שני המבנים במגרש לבנין אחד תוך שמירה על זכויות הבניה על פי תכנית מי/360 ב'.

הצדדים הוזמנו כחוק.

ג. פלאגוס תכנית מס' 360 ב' החלה על מגרש מס' 5 חלקה אותו ל-2 מגרשים וקבעה בנינים להריסה. בין האחים - בעלי החלקה - התגלעה מחלוקת ובבית המשפט נקבע שיש לחלק את המגרש בצורה שונה. לאחד מהם 610 מ"ר ולשני 684 מ"ר. תכנית מי/651 קבעה חלוקה חדשה ונקבע כי תנאי למתן היתר בניה במגרש מס' 2 הוא הריסת המבנים במגרש מס' 1 לתכנית מוגשת התנגדות.

(פרוטוקול המחוזית 9.11.1989)

בפני הועדה הופיע מר שבתאי נעים המתנגד וב"כ עו"ד מאיר כהן.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיעה גב' רננה
ירדני-גולן.
כמו כן הופיע מר שבתאי משה.

עו"ד מאיר כהן נדיבר גם על דעתו של עו"ד קרון - המיצג את
שבתאי משה - כי מדובר באינטרסים משותפים). התכנית קובעת
הוראת הריסה למבנים מסוימים אין מדובר במבנים שנבנו בזמנו
בדיון על פי היתר בניה שניתנו כדיון ועם כל הכבוד, נראה לי
שאין לוועדה סמכות להורות על הריסת מבנה מן המבנים הקיימים
בשטח. הועדה המקומית קבלה את ההתנגדות ומבקש שתאשרו את
המלצתה.

בזמנו - על החלטה המאוחדת נבנו 2 בתים. עקב דיון בבית המשפט
חולק המגרש לשני חלקים כאשר בחלקו של שבתאי נעים נפלו שני
הבתים שנבנו על ידו והחלק השני נפל לזכותם של משה ושמואל
שבתאי. שהגענו לפשרה בבית המשפט הבאנו בחשבון כי שני הבתים
הקיימים יהיו במגרש של שבתאי נעים והוא זה אשר מתגורר שם
בפועל עם בני משפחתו. כיום אנו מאוחדים ומעוניינים
לשהתנגדות תתקבל

גב' ירדני-גולן תכנית מס' 360 ב' אפשרה את חלוקת המגרשים
לצורך ציפורי הישוב וקבעה מצב פיזי סביר של ציפורי. על פי
התכנית תנאי למכירת חצי מגרש היה בהריסת המבנים. לגבי
המגרש הנדון נעשתה חלוקה אך בית המשפט קבע חלוקה שהתקבלה על
דעת שני הצדדים וכן להתחשב במה שנמצא בתכנית מי/360 ב'.

נושא הריסת המבנה נקבע כבר בתכנית מי/360 ב'. הבעלים לא היו
מודעים לזה ולכן הדבר גם לא הוזכר בבית המשפט. הבניינים נבנו
על פי היתר בניה והועדה המקומית קבלה את ההתנגדות והמליצה
לבטל את סעיף 9 להוראות התכנית ולחבר את שני הבניינים לבנין
אחד מכיון שאי-אפשר לבנות שני בניינים על החלקה.

בשלב זה עזבו המוזמנים את אולם הישיבות.

מר בן-אשר יש לקבל סעיפים 1 ו-2 בהמלצת הועדה המקומית בגין
ביטול הוראת ההריסה.

החלטת: לקבל את ההתנגדות בהתאם לסעיפים 1 + 2 בהמלצת הועדה
המקומית ולתת תוקף לתכנית מתוכננת.

ט' בכסלו תש"ן
7 בדצמבר 1989

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה ירושלים

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה להתנגדויות
מס' 25 שהתקיימה ביום ה' יא' בחשוון תש"ו 9.11.89
יו"ר - מר א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:	א. בן-אשר	- מתכנן המחוז (מ"מ)
	ד. ברגמן	- נציג ציבור (מ"מ)
	מ. ויזל	- נציג ציבור
	מ. נקמן	- נציג שר התחבורה
נכחו:	ד. ויסקינד	- מח' מהנדס העיר - עיריית י-ם
	מ. זיגלמן	- לשכת התכנון המחוזית
	ג. יוניב	- יועץ סביבתי
	א. מורנו	- לשכת התכנון המחוזית
	ס. סייזמן	- לשכת התכנון המחוזית
	פ. פינקלמן	- נציג שר החקלאות (מ"מ)
	י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
	ג. פלט	- מזכירת הועדה המחוזית
	י. צרפתי	- לשכת התכנון המחוזית
	מ. שוורץ	- לשכת התכנון המחוזית

מרחב תכנון מסומי - ירושלים

א. תכניות לאישור (מתן תוקף)

1. תכנית מס' 3960 - אגף חדש - כפר שאול

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3672 מיום 25.6.89 בתקופת ההפקדה הוגשו ההתנגדויות הבאות:

1. הרב י. הברשטט - ממנהלת השכונה .
2. אברהם גרוסבאום.

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן-אשר: זוהי תכנית מתאר שכוללת הוראות של תכנית מפורטת לבית החולים "כפר שאול". שטחו ויעודו של בית החולים נקבעו ואושרו כבר בתכנית המתאר של שכונת הר נוף - 3028 ונקבע שם שלבנית תוספות לבית החולים יהיה צורך בהפקדת תכנית מפורטת. זאת התכנית הנדונה ומטרתה לאשר בנית אגף חדש למוסד בהתאם לנספח הבינוי. האגף החדש יבנה בחלקו הדרומי של בית החולים במקום שאין עציץ. מטרת תוספות של התכנית הן לתקן את גבולות המוסד בהתאם למצב הקיים בשטח ע"י צרוף שטחים ירוקים בשולי המוסד שכפי הנראה גודרו ע"י המוסד וכן לבטל מעברים עם זיקת הנאה לציבור.

בסעיף 6 ג' בהוראות התכנית (במטרות התכנית) נאמר: "ביטול ההוראה בגין אישור מתן הקלות שעל פי תכנית 3028 בשטח זה". לעומת זאת בסעיף 9 ד' נאמר "הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ושינויים בחלוקה הפנימית ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת גובה הבניה". יש אי בהירות לגבי הפרשנות של שני סעיפים אלה. לתכנית הוגשו התנגדויות מטעם מינהלת השכונה וממר גרוסבאום. עיקר הטענות הם בגין צרוף השטחים הירוקים לשטח המוסד המצרים את השטח הירוק המאושר בתכנית המתאר. טענה נוספת היא שהשטח סמוך מאוד למגרש המשחקים של השכונה. כמו כן טענו המתנגדים לענין סעיפים 6 ג' ו-9 ד' בהוראות התכנית.

בפני הועדה הופיעו הרב הברשטט ומר אברהם גרוסבאום - המתנגדים. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיעה גב' ד. ויסקינד. כמו כן הופיעו מר יהודה רון, מר בצלאל כנען, מר יאן ונדרליט, מר נוימן עדי, מר נוימן חיים - מטעם היזמים גב' אלונה ליפשיץ ומר בדור פסוק.

הרב הברשטט: בועדה המקומית ההתייחסות היתה שאין סיכוי שהתנגדותינו נגד גוף ציבורי-תתקבל. השטח הירוק של השכונה נמצא בראש ההר וגובל עם שטח בית החולים ועם ישנם גם מעברים להולכי רגל בתוך שטח בית החולים. עתה מבקשים לבנות בגין גדול על גבול השטח הירוק ומבקשים לצרף לבית החולים שטח נוסף על חשבון השטח הירוק המועט שיש

(פרוטוקול המחוזית 9.11.1989)

לשכונה. אפשר לבנות את הבנין פנימה יותר - בשטח המוסד - למרות שזה יקר יותר. יתר על כן היות ואין אפשרות גישה לבתי הספר שנבנו על ראש ההר, צריך לסלול כבישים בשטחים הירוקים וכך בעצם לא נותר שטח ירוק לשכונה.

מר גרוסבאום: (גר ברחוב הקבלן ליד השטח הירוק). בארה"ב גדלתי ליד שטח ירוק פתוח וזה נהדר לילדים שיכולים לשחק בלי להפריע לשכנים. הבנין החדש של בית החולים מתוכנן ליד מגרש הספורט שנבנה עתה ליד מגרש כדור-סל שכבר בשימוש וילדים שישחקו שם יפריעו לחולים - במיוחד שמדובר באגף לחולים גריאטריים הזקוקים למנוחה. צריך למנוע זאת מלכתחילה. בענין התרת איסור מתן הקלות - בתכנית 3028 נקבע שכאשר מוסד מעונין לבנות יש להגיש תכנית מפורטת כדי שאנשים יוכלו להתנגד. אני לא רואה מדוע כפר שאולי יהיה שונה משאר המוסדות. אם תאושר בקשתם הם יוכלו לעשות כל מה שירצו מבלי שאנשי השכונה יביעו דעתם וזה לא יתכן וביחוד שבתכנית 3028 לא הוגדרו הבניות של המוסד. אני תומך בדרישה של הרב הלבנרשטט למצא מקום מתאים יותר, יש מקום לבדיקה מחודשת. ההוראות בכתב אינן מתאימות למפה ויש לתקן זאת.

גב ויסקינד: ההתנגדות לעצב קיום בית החולים תמוהה. בית החולים היה קיים לפני השכונה. אם הבניה מתאימה לבניה ערבית או לא - אין זה נושא הדיון. הבניה נעשתה בקפידה והבנינים נמוכים. גם הבעיות של תושבי השכונה עם החולים במוסד אינן נושא להתנגדות.

הועדה המקומית לא ראתה פגיעה חמורה - בענין קירבת הבנין לפארק - עד זאת קיבלה את הטענה שלא לקחת חלק מהשטח הירוק ולכן המליצה להשאיר את יעוד השטח כשפ"ץ ולהקטין את היקף השטח הירוק שילקח מהשכונה עבור בית החולים. הפינה הדרום מערבית בשטח התכנית תשאר ירוקה.

לגבי זיקת הנאה לציבור - אומנם נכון שבתכנית המקורית נקבע שלאורך כל השטח הירוק יהיו מעברים עם זיקת הנאה לציבור - אך זו לא התכנית הראשונה שמבטלים שטחים אלו כי מכיון שהם בשולי השטח הירוק הם פחות חשובים. מעברים כאלה חשובים בתוך שטחים מבוינים. בתוך שטח בית החולים לא נהוג לטייל ולכן הוסכם לבטל את המעברים. באשר לביטול איסור מתן הקלות-בניני בית החולים קיימים זמן רב. מכיון שזהו מוסד ממשלתי והוכן תכנון מפורט יחסית לחלק הצפון מערבי שלו - בעוד שלחלק הצפון מזרחי התכנון פחות מפורט - הופקדה תכנית עם הוראה לבטל את איסור מתן ההקלות כדי למנוע את הכוונה בהפקדה נוספת עבור כל שינוי. יחד עם זאת כל בקשה להקלה צריכה להיות מפורסמת לפי החוק והועדות אינן חייבות לאשרה.

מר כנעני: אם מתיחסים לשטח הירוק הזה כאל השטח הירוק הבלעדי של השכונה זו טעות. יש בשכונה שטחים ירוקים רבים ובגבולות התכנית נמצא יער ירושלים. הרגשתי היא שקבלתי את השכנים שלי יפה ועתה הם מבקשים ממני לצאת. אני קבלתי בברכה את העובדה שיהודים באים לבנות את ארץ ישראל ולמרות שיכולתי להתנגד לתכנית הר-נוף לא עשיתי זאת.

באשר לגבולות התכנית - התברר שיש תכנית קודמת שלא אושרה. בטוריה ובפינהל נאמר לו שהיתה טעות וכי בשגרצה לבנות תאושר התכנית המקורית והגבולות יתוקנו. אני לא רואה בעיה במרבה בין תושבי השכונה לחולים, אדרבא - טוב יותר שהחולים ישמעו את האנשים והילדים.

(פרוטוקול המחוזית 9.11.1989)

בז'ור לי שצרכי השכונה ילכו ויגדלו מיום ליום וכל פעם תהיה דרישה לקצץ משטח המוסד. בית החולים לא בנוי כמבצר עם חומה ואני רצה לשמר אותו כפי שהוא. אני מתנגד להמלצת העיריה לקצץ את הפינה הדרום מערבית משטח המוסד. יש שם עצים ולא נכון יהיה לסלול שם כביש.

מר נקמן: ואם יש לבית החולים חלקה ספציפית שרשומה בטאבו? היכן גדר בית החולים?

מר כנען: אין לבית החולים חלקה רשומה בטאבו. הקרקעות הוחכרו למוסד. הגדר של בית החולים אינה במקום הנכון, שטחי בית החולים קוצצו מצד אחד והוגדלו מצד שני.

מר בן-אשר: האם אפשר לראות משם את מגרש הספורט של השכונה.

גב' ליפשיץ: המגרש קרוב מאוד לבנון המבוקש.

מר כנען: המוסד נמצא על רכוש נטוש. כל מוסדות הממשלה שהוקמו על רכוש נטוש נשארו במקומם.

מר בן-אשר: אחת הטענות שהועלו היא שנספח הבינוי שצורף לתכנית אינו נספח הבינוי שהוצג בפני הועדה.

מר רון: זו בעיה פנימית שלנו

הרב הלברשטם: לא טענו לעצם קיום המוסד. כשקניתי את הדירה ידעתי על קיום המוסד. יש שם חולים שלא הפריעו אף פעם אך הם מפחידים וזו הזדמנות להפסיק את בנית התוספות, למכור את השטח ובכסף שיתקבל לבנות בית חולים מפואר במקום אחר. יער ירושלים אינו מקום למשחקי ילדים.

מר גריננאוס: ביער מסוכן להסתובב.

מר רון: נספח הבינוי המקורי מצומצם יותר ואני מציע שתדונו בו.

בשלב זה עזבו המוזמנים את אולם הישיבות.

מר בן-אשר: הסיבה שהבנין החדש הוצע במקום שהוצע היא כדי לשמר על העצים הקיימים בשטח. לכן אם רוצים לשמור על אופי הבינוי הקיים בשטח יש צורך להוסיף לתחום בית החולים את הפניה הדרום מערבית שבשטח התכנית.

- הוחלט: 1. לקבל את ההתנגדות בדבר ביטול איסור מתן הקלות ולבטל את סעיף 6 ג' בהוראות התכנית.
2. לקבל בחלקה את ההתנגדות בדבר צירוף השטח הירוק למוסד בהתאם לסעיף ג' בהמלצת הועדה המקומית מיום 11.10.89.
3. לדחות את ההתנגדות בקשר לסמיכות הבנין המוצע לפארק בהתאם לסעיף א' בהמלצת הועדה המקומית מיום 11.10.89 ומכיוון שזאת האפשרות היחידה לשמור על האופי התכנוני במקום וכן לשמור על העצים הקיימים במרכז השטח.
הבניה תהא בהתאם לנספח הבינוי שהוצג בפני הועדה ביום 18.4.89. יחד עם זאת מחייבת הועדה את היוזמים

(פרוטוקול המחוזית 9.11.1989)

למטע עצים בודדים לאורך החזית הדרום מערבית של השטח.

4. לדחות את ההתנגדות בדבר ביטול השטח עם זיקת ההנאה לציבור - בהתאם לסעיף ד' בהמלצת הועדה המקומית מיום 11.10.89 מכיון שלדעת הועדה אין בכך פגיעה בציבור משום שהשטח סמוך ביותר לשטח פתוח ציבורי בשכונה.

5. לתת חוקף לתכנית בהתאם לשינויים הנובעים מקבלת חלק מהתנגדויות כאמור בסעיפים 3,2,1, שלעיל.

2. תכנית מס 394 - השלמת בניה במגרש - עב' שערי חסד

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3670 מיום 18.6.89.

בתקופת ההפקדה הוגשו ההתנגדויות הבאות:

1. מנהלת נחלת אחים.
2. משה ואריה חמד.
3. פרופ' יורם רוזוב.

הצדדים הוזמנו כחוק.

גב פלאוט מדובר בתכנית נקודתית לחקקה בשכונת שערי חסד. תכנית מס' 2138 ב' שמטרתה לשמר את האזור קבעה גובה הבניה, שטחי בניה וכד' ובעקבותיה הוגשו מספר תכניות לשינויים וביניהם תכנית זו - הקובעת את הבנינו בשטח, מספר הקומות וניצול חלק גג הרעפים. התכנית מגדילה את שטחי הבניה, קובעת קו בנין אפס והריסת חלק מהבנין הקיים בשטח.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: אדריכלית עליזה וסרטייל ומר אודי ארנון ממנהלת השכונה, גב' חמד וב"כ עו"ד סימן טוב וגב' אביבה גיתאי.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיעה גב' ד. ויסקינד.

כמו כן הופיע אדריכל יהודה פרג ועו"ד לארק - מטעם הוזמים.

אדריכלית וסרטייל ההתנגדות היא במישור העקרוני - מטרת תכנית המתאר שהוכנה ע"י אדריכל קרויאנקר היתה לשמר את אופי השכונה עתה מוגשת תכנית נקודתית שאינה מתאימה לרוח תכנית המיתאר. מינהלת השכונה רואה את טובת הכלל וכך צריכה גם הועדה להתייחס לתכנית.

עו"ד סימן טוב בית משפחת חמד שאותה אני מייצג גובל בקו אפס עם הבית המתוכנן. בקיר המערבי ישנו חסון שנפתח בהסכמת בעלי הקרקע הקודמים ליוזמים. התכנית המוצעת עתה, תחסום אותו. אומנם לא ניתן רשיון לפתיחת החסון אך ניתנה הסכמה של הבעל הקודם, ליוזם הנוכחי אין זכויות מוקנות לתוספת ולכן היה צריך להגיש תכנית שינוי. לדעתי, בשם שיש ליוזם זכות ליוזם תכנית להגבהת הבנין כן יש למרשי זכות לדרוש את הכשרת החסון. אני פונה לועדה שלא תאשר את הגבהת הבנין אלא עד גובה החסון בלבד. התכנית מאפשרת בניה מסיבית מאוד ואילו את הגובה המבוקש בכ- 70 סמ'. באזור כולו ישנם בתים נוספים שנסכעו בהם חלונות על קו בנין אפס ואפשרו בניה עם גגות רעפים של הבנינים השכנים.

(פרוטוקול המחוזית 9.11.1989)

(ולראיה, הציג מספר תמונות)

נקודה נוספת - התכנית מצריכה חפירה עמוקה. מתחת לבית מרשי ישנו בור מים עמוק וכל חפירה לא זהירה עלולה לערער את בית מרשי. לא נעשו בדיקות הנדסיות בנושא ויש לדרוש זאת.

גב' גיתאי (מופיעה במקום פרופ' רוזוב) מבקשת להדגיש את אופי השכונה. יש בה רחובות צרים, קטנים, ברובם בלי מוצא. היא ציורית מאוד ומרובה ירק ולא בכדי מתגוררים בה דיירים. להערכת כל התושבים הבניין המבוקש יפגע באופי השכונה. הוא יצור מסה של אבן במרכז השכונה בעוד ששאר הבתים כולם קטנים ומשתלבים יפה במרקם של השכונה. בשכונה שני רחובות ארוכים ורחוב אחד חוצה ביניהם והבניין המבוקש נמצא בדיוק בפינת 3 הרחובות - באמצע השכונה. לי יש אינטרס אישי כי אני גרה מול הבניין המבוקש.

גב' ויסקינד נוטר לתכנית המתאר המאושרת הוכנו עוד שתי תכניות לשערי חסד - האחת להגבהת מסד הבניינים והשנייה להתרת שימוש בחלל הגג - שתיהן הוכנו ע"י אותו אדריכל וועדות התכנון לא סברו שיש בהן משום פגיעה באופי השכונה.

התכנית הנדונה עומדת במגבלות החמורות שנקבעו בתכנית לשימור השכונה ואין בעיה מבחינת מסת הבניה, עם זאת הועדה המקומית בקשה להדגיש וציירה שהבניין יכלול יחידת דיור אחת בלבד וישמש למגורים בלבד והדבר יעוגן בהוראות התכנית.

באשר לשכנים - החלון שנפתח נבנה ללא רשיון. יתכן שניתנה הסמכה אך זה לא רלוונטי. חלון בקו בנין אפס אינו חוקי. בבנין המתנגדים קיימות תוספות בניה שחלקן מחומרים זרים שאינם מוסיפים לשכונה. איני רואה סיבה להתחשב בעובדה זו. אם המתנגדים יגישו תכניות לתוספות בניה אין סיבה שלא יתייחסו אליהן באותו אופן. הועדה היא ועדת תכנון ולא ועדה סוציאלית. התכנית האמורה הוגשה כי התכנית הכללית שמטרתה התרת השימוש בגג הרעפים לא הופקדה עדין בפועל.

עו"ד מימן טוב ברור שאם נגיש תוכנית ישקלו אותה בחיוב. אך לדעתי עצם אישור התכנית הנדונה יסכל את האפשרות של מרשי להכשיר את החלון הקיים ולכן בקשתי היא שהגג לא יגבה עד מעבר לחלון.

יש לקחת בחשבון גם צרכים אנושיים. השיקול התכנוני אינו צריך להיות קר ויבש ויש לעשות מאזן של אינטרסים בין היזמים והשכנים כדי שאחד לא יבנה על חשבון האחר.

גב' גיתאי לשכונה אופי מיוחד, אומנם ישנם בתים קצת יותר גבוהים מאחרים אך הם עדיין לא מפריעים ופוגעים באופי השכונה. הבית המבוקש יבלוט מאוד בשטח ויפגע באופי המיוחד של השכונה.

מר בן-אשר האם אפשר לקטוס את הגג?

אדריכל פרץ הדבר אפשרי אך היזם לא מוכן לנצל פחות מהמגיע לו על פי תכנית המתאר.

עו"ד לורר בתכנית מס' 2138 א' נקבע שהגג צריך להמשיך את הגובה הקיים.

(פרוטוקול המחוזית 9.11.1989)

מר בן-אשר לדעתי הקומה הראשונה בבנין המבוקש אינה כשירה למגורים.

בשלב זה עזבו המוזמנים את אולם הישיבות.

מר בן-אשר למען יחסי שכנות טובים, אפשר לדעתי לקטום את הגג כדי לא לפגוע בחלון - גם אם הוא לא חוקי. קומת המסד מתוכננת להיות כנראה דירת מגורים נוספת אך לדעתי אין היא כשירה למגורי אדם.

מר סניסה טענת מינהלת השכונה היתה שאין להרוץ תכנית נקודתית לפני שתם הטיפול בתכנית המתאר. אמנם התכנית הנדונה קבלה את אישורו של אד"ר קרוינקר אך יש לפנות לוועדה המקומית שתזרז את הטיפול בתכנית המתאר לשכונה.

מר בן-אשר אני מציע שהוועדה המחוזית תודיע לוועדה המקומית שלא תאושרנה יותר תכניות נקודתיות לפני שתאושר תכנית המתאר לשכונה.

מר נקמן אין להשאיר את הבנין כפי שהוא כיום היום.

מר סניסה אני מציע לדחות את ההתנגדות בגין הסתרת החלון כיוון שהוא נפתח ולא רשיון ולאמץ את המלצת הוועדה המקומית בגין השימוש בקומה המסד.

הוחלט: א. לדחות את התנגדות מינהלת נחלת אחים ואת התנגדות פרופ' רוזנב בשם הדיירים מכיון שהתכנית הנדונה תואמת לתכנית 138 ב' ונערכה בתאום עם מתכנן תכנית 2138 ב'.

ב. יחד עם זאת הוועדה המחוזית מודיעה שלא תאושרנה בעתיד תכניות נקודתיות בטרם תתקבל החלטה סופית בגין תכנית מס' 2138 ב'.

ג. לדחות את התנגדות משפחת חמד בגין הסתרת החלון - מאחר ופתיחת החלון נעשתה ללא רשיון ומכיון שהנמכת גג הבנין בתכנית הנדונה תהווה פגם ארכיטקטוני ותגרס לשינוי איפי הבניה במקום.

ד. לתת תוקף לתכנית בהתאם להמלצת הוועדה המקומית מישיבתה ביום 11.10.89.

3. תכנית מס 3994 - יעוד שטח לבית קברות - הר זיתים

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס 3667 ביום 11.6.89. במקופת ההפקדה הוגשה התנגדות עו"ד רולנד רוט בשם גב' קריספין ממזר הבנדיקטיות.

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן-אשר מדובר בחלקה קדומות שכבעמות פרטית מול מלון אינטרקונטיננטל - שטחי תכנית עמ/9 מיועדת לשפ"ץ ולמחסד. בחלק הקדומי שבה קיימים הבדלים הקדמם בדכשה ע"י גוף מסוים במטרה ליעדק את החלקה לבית קברות ואף החלו לקבור במקום עד

(פרוטוקול המחוזית 9.11.1989)

אשר הדבר הופסק, כתוצאה מחלונה שהוגשה מטעם המינזר. אי לכך הופקדה תכנית שמטרתה לשנות את יעוד השטח לבית קברות והוגשה התנגדות מטעם המינזר, אלא שעד שתמה תקופת ההפקדה היתה התדיינות בבית המשפט בין הבעלים והמינזר והגיעו לפשרה ולמסמך משותף שקיבל את אישור בית המשפט. הצדדים כתבו מכתב לפיו אם הועדה תקבל את התנאים שנקבעו ביניהם הם יסירו את ההתנגדות (בשלב זה הקריא מר בן-אשר את מכתבו של אדריכל גדעון יגר):

בעל הקרקע ומגושי התכנית באמצעות המתכנן אדריכל גדעון יגר, והמתנגד, "מסדר הבנדיקטיניות". באמצעות עו"ד רולנד רוט, מסכימים כי בתקנון התוכנית המוצעת יוכנסו סעיף הכולל את ההוראות הבאות:

א. לא יתוכנן בשטח התוכנית בית קברות בקומות ו/או בשכבות ו/או בית קברות תת קרקעי ולא ינתן היתר לכך.

ב. מספר הקברים בשטח התוכנית לא יעלה על 4,100 קברים"

בכפוף לאמור לעיל מסיר המתנגד את התנגדותו.

הוחלט: לקבל את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית בהתאם לסיכום שהתקבל בין הצדדים ובהתאם להמלצת הועדה המקומית משיבתה מיום 25.9.89.

תכנית מס' 3510 - תקנון מפורט של שכונת נחלת אחים

4.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3416 מיום 11.1.87.

בתקופת ההפקדה הוגשו 8 התנגדויות של תושבי השכונה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.7.89

לדחות חלק מהתנגדויות ולקבל את חלקן ולהמליץ בפני הועדה המחוזית על מתן תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם לשינויים הבאים: לתקן את הקו הכחול כך שלא יכלול את החלקה 213, ושיכלול את החלקות 95 ו-96 בשלמותן כמפורט בתקנון.

להתאים את קווי הבנין למצב הקיים ובהתאם לתשריט המצורף בסימן א'. להרשות בתקנון פתיחת חלונות בתוספות רק במרחק מינימלי של 2 מטר מהחלקות הגובלות (למעט במקרה של הסכמת השכנים).

לבטל את חובת השימור של הבנין על חלקה 93, להגדיר רק את החזית הדרומית לשימור ולתקן את קווי הבנין בהתאם.

לאפשר בתקנון חניה לא מקורה ומגוננת בחצרות הבתים.

לאפשר שימוש בחלל הגג למגורים לשנות את החתכים האופייניים בהתאם לנספח המצורף בסימן ב'.

להרשות תוספת יחידות דיור בכל חלקה עד למספר מקסימלי של 2 יחידות לחלקה.

להוציא את חלקות 212, 213, 214, 100, 21 מתחום התכנית, ולגביהן תוגש תכנית בנפרד.

הצדדים הוזמנו כחוק.

ג. פלאנט מדובר בתכנית לשכונת נחלת אחים שטיקרה שימור השכונה ע"י קביעת בתים לשימור והריסת תוספת מאוחרות. קביעת

קוי בנין, גובה בנין מספר יחידות דיור בחלקה אפשרות לבניה תוספות בניה תוך שמירת אופי השכונה וכד'. לתכנית נלווים מספר יחידות דיור, בכל חלקה אפשרות לבניה תוספות בניה תוך שמירת אופי השכונה וכד'. לתכנית נלווים מספר נספחים, בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות מטעם מינהלת השכונה, ועד השכונה ותושבים פרטים.

מר בן-אשר התכנית הנדונה היא התוכנית הראשונה שהוכנה ע"י מחלקת התכנון בעירייה לשכונת נחלאות והסביבה. העקרון הבסיסי היה שימור כמעט מוטלי של השכונה ולא לאפשר כמעט תוספות בניה. בעיקר לא לאפשר בניה חדשה הסיבות לכך היו כאלו:

א. בניה חדשה בהיקף גדול תמשש המרקם הקיים עלול להוצר מצב של שינוי האוכלוסיה, ע"י כך שאוכלוסיה עשירה שתכנס לשכונה ותדחה את האוכלוסיה הוותיקה. כמו כן היתה בעיה רצינית של חניה. לכל חלקה בשכונה יש חזית אחת הפונה לרחוב וחזית שניה - אחורית עם חצר וגדר. מתוך רצון לשמור על הגדרות לא הורשתה כניסת חניות לתצרות וסוכס כי החניה תהיה ברחוב.

תושבי השכונה התנגדו ומענו כי התכנית יוצרת מצב שאין תמריץ לפתח את השכונה, מפנה כך הוחלט לשנות את התכנית ולאפשר תוספת יחידות דיור חדשות. התכנית שהוכנה, בשיתוף עם מינהלת השכונה, מאפשרת למעשה תוספת יחידות דיור נוספות חדשה על כל חלקה אך יש לקחת בחשבון כי כבר היום ישנן בחלק מהחלקות יותר מאשר יחידת דיור אחת. כמו-כן מאפשרת התכנית ביצוע חניה החצרות האחוריות.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: אדריכלית עליזה וסריטל ומר אודי ארנון - בשם מינהלת השכונה, מר יחיאל עוזרי, מר שלמה בדיחי בשם ועד השכונה ומר שחר אורי בשם שחר יענה. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיעה גבי ד. ויסקינד.

אדריכלית וסריטל עבדנו עם הועדה המקומית במשך 3 שנים וסיכמנו איתם את הדברים. לתכנית המקומית הוכנסו שינויים בהתאם לדרישות המינהלת ואנו מבקשים שהועדה המחוזית תאשר את המלצות הועדה המקומית. כל המתנגדים חתמו על הצהרה לפיה המינהלת מייצגת אותם.

ההתנגדויות היו כדלהלן:

1. לעובדה שאסור היה להשתמש בחלל גג הרעפים המשופע למגורים - הועדה המקומית הסכימה לשנות קביעה זו.
2. לעובדה שרש ל-12 מגרשים אושרה תוספת יחידות דיור. נערך סקר ולפיו הוכח שאין הצדקה לכך ולמעשה בקשנו שתאושר תוספת יחידת דיור לכל מגרש ומגרש. למעט מגרשים ששטחם קטן ממאה מטר מרובע, כך עלה מספר יחידות הדיור החדשות מ-12 ל-110.
3. המינהלת ביקשה שרחובות שפרעס, צפת, צפירי וטבריה - במקע הגובל עד רח' אושיסקין - יהפכו לרחוב הילנדי עם ריצוף וגינון.
4. המינהלת ביקשה להוסיף שתי שורות אבן לגג כדי לאפשר יתר נוחות בשומוש חלל הגג.

גבי ויסקינד הועדה המקומית קבלה את הטענה לגבי מספר יחידות הדיור כדי לאפשר תמריץ לפיתוח השכונה, וכן לגבי השימוש בחלל גג הרעפים.

(פרוטוקול המחוזית 9.11.1989)

בנושא החניה - עקב תוספת יחידות דיור - מאפשרת התכנית כניסה לחניה דרך החצרות האחוריות למרות שחצרות אלה מתאפיינות במבני העזר שקיימים בהם וזאת כתוצאה מקבלת ההתנגדויות.

המתנגדים טענו שאין לשמר את הבנין בחלקה 93 והועדה המקומית קיבלה את ההתנגדות וביטלה את חובת שימור הבנין. כמו-כן המליצה הועדה המקומית להוציא מתחום התכנית מספר חלקות שלא צריכות להכלל בה.

קוי הבנין שאושרו הם בהתאם לקוי הבנין הקיימים בשטח.

אדריכלית וסרטיק הועדה המקומית קיבלה את בקשתנו לא להגביל את הבניה בחומרי בניה מסוימים.

מר בדיחי אני יו"ר ועד השכונה ומתגורר בה שנים רבות. התושבים ברובם שומרי מסורת ומבוגרים. אני לא מבין למה צריך תכנית שימור לשכונה. יש לתת לבעלי הבתים להתפתח ולאפשר יוזמה חופשית.

בשלב זה יצאו הצדדים את אולם הישיבות.

גב' פלאוט הועדה המקומית קבלה את התנגדותו של מר יחיאל עוזרי - בעל חלקה מס' 213 שביקש שלא להחיל על חלקתו את הוראות תכנית 3150 והוציאה מתחום התכנית. כמו כן המליצה הועדה המקומית להוציא מתחום התכנית חלקות נוספות שחלקן ממילא לא כלולות בה.

מר בן-אשר הבנין של מר עוזרי אכן שונה מהאופי הכללי של השכונה. הועדה המקומית לא ניסתה החלטתה בצורה מדויקת מספיק והכוונה היתה להכריז על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק לחלקות מס' 212, 213, 214, 100 ו-24 בגוש 30109.

גב' פלאוט באשר להתנגדות מר פרסי המליצה הועדה המקומית לבטל את חובת שימור הבנין ומומלץ לקבלה.

באשר להתנגדויות של מינהלת השכונה, ועד השכונה, מר ורשבסקי, שחר, ג' בלי וחבורה התייחסה הועדה המקומית לנושא קוי הבנין וההריסה - שהוזכרו בסעיף 9 ג' בהוראות התכנית והמליצה לקבל חלק מהטענות ולהתאים את קוי הבנין למצב הקיים בשטח לצורך זה הוגש תשריט מפורט ובו סימון קוי הבנין כפי שמומלץ לאשר. בתשריט גם מסומנות חוספות הבניה שיש להרוס ואשר את הטענות לגביהן דחתה הועדה המקומית.

מר בן-אשר חלק מתוספות הבניה שנבנו בזמנו אינן מטיח אלא דומא מחומרי בניה קשיחים אחרים ואין מניעה להשאירם. לדעתי לעת מתן היתר בניה יכולה הועדה המקומית לשקול בהתאם למצב התוספות הקיימות בשטח באם יש צורך להורסן או שניתן לשפצן. בחלק מתוספות הבניה הקיימות מתגוררים אנשים בשכירות או בדמי מפתח וזה יקשה על חובת ההריסה. חובת ההריסה עלולה לגרום בעקבותיה תביעות פיצויים.

גב' פלאוט אחת ההתנגדויות היתה בגין השימוש בחלל גג הרעפים והועדה המקומית המליצה לאפשר את השימוש בחלל הגג ולשנות חתכים אופיינים בהתאם לנספח שהוגש.

מר נקמן האם המצב בשכונה ישתנה אם הועדה תקבל את רוב ההתנגדויות ויוספו עוד יחידות דיור בשטח?

מר בן-אשר תוספת יחידות דיור אינה מתבטאת כתוספת קומה אלא האפשרות לנצל את חלק הגג. בחסך מהבנינים מתגוררות כבר עתה 2-3 משפחות - במקרים כאלה - שכבר ממילא ישנו שתי יחידות דיור בחלקה - לא תהיה אפשרות להוסיף יחידת דיור נוספת. הרעיון הוא לבנות דירות גדולות יותר, ערכן הדירות יעלו וזה יהיה התמריץ לדיירים לשפר את הסביבה.

מר נקמן אם לא תהיה אפשרות לבנות דירות גדולות לא תושג התמריץ ובפועל ימשיכו לבנות תוספות בניה קטנות להשכרה.

מר בן-אשר יש לבדוק את נושא אחוזי הבניה, ולקבוע שיחידת הדיור הנוספת לא תקטן מגודל מסוים ואם לא ניתן לעמוד בתנאי זה לא תיבנה היחידה הנוספת. הסימון להריסה לא נקבע על סמך סקר שנעשה בשטח אלא נקבע באופן שרירותי לפי קו בנין מסוים ולכן גם במקרים שתוספות בניה הן במצב טוב הן סומנו להריסה - זו עובר היא ההתנגדות.

מר נקמן בבדיקה חוזרת אני נוכח לדעת שהחלקות מספיק גדולות וניתן לבנות בהן יחידת דיור נוספת.

גב פלאוס מינהלת השכונה ביקשה לשנות את הקביעה בגין החניה ולקבוע שהיא לא תהיה מקורה והדבר התקבל ע"י הועדה המקומית. דבר נוסף - המינהלת ביקשה להתחיל לשטחים הירוקים של השכונה והועדה המקומית המליצה לצרף לשטח התכנית את חלקות 95 ו-96, אולם שטחים אלה מיועדים כבר לשפ"ע בתכנית 1048 ולכן אין צורך לקבל המלצה זו של העירייה.

עקב הצפיפות של הבניה בשטח המנהלת לאפשר פתיחת חלון צדדי במרחק מינימלי של 2 מ'. הועדה המקומית המליצה לקבל דרישה זו אולם יש להוסיף כי יש צורך לקבל את הסכמת השכנים. את שאר האלמנטים בהתנגדויות שהיו בגין תוספת שטחים, קביעות שימור, שבילים וכד' - דחתה הועדה המקומית.

מר בן-אשר באשר לאופי הבניה יש בשכונה מרפסות ומעברים שנסגרו ע"י זכוכית ואלומיניום, אלה חלק ממרכיבי הבניה בשכונה וזה נכון לאפשר להמשיך את שימושם כפי שזה מבוקש ע"י הדיירים.

נקודה נוספת היא לקבוע שחסך מהרחובות שהם לא מוצא לרדת או שישכור יהיו רחובות משולבים.

מר נקמן אין צורך בקביעת הוראה מיוחדת כזאת ניתן לבצע זאת ללא הוראה מיוחדת בתכנית.

- הוחלט:
1. לקבל את התנגדות מר יחיאל עוזרי ולהוציא את חלקה מס' 213 בגוש 30109 מתחום חקי הכחול של התכנית - בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
 2. הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית להכריז על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק לגבי חלקות מס' 212, 213, 214, 100, 24 בגוש 30109.
 3. לקבל את התנגדות מר אורי פרסי - בגין חלקה מס' 93 בגוש 30109, לבטל את חובת שימור הבנין בחלקה ולקבוע בהוראות התכנית כי חזיתו הדרומית בלבד של הבנין תהא לשימור. בהתאם לכך לשנות את קו הבנין - בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
 4. לבטל אלמנטים בהתנגדויות שהוגשו מטעם מינהלת

(פרוטוקול המחוזית 9.11.1989)

השכונה, ועד השכונה, מר ורשבסקי, מר שחר, מר ג' בלי, ומר חוברה כמפורט להלן:

- א. לשנות את קוי הבניין שנקבעו בתכנית ולהתאימם למצב הקיים כפי שפורט בהצעה שהוצגה בפני חברי הועדה בעת הדיון.
- ב. להוסיף לתקנון התכנית הוראה לפיה תותר חניה מגוננת ולא מקורה בחצרות הבתים ומיקום החניה יצויין בתשריט התכנית.
- ג. להוסיף לתקנון הוראה לפיה יותר השימוש בחלק גג הרעפים למגורים ולשנות את החתכים האופייניים בהתאם לנספח שהוצג בפני חברי הועדה בעת הדיון.
- ד. להתיר תוספת יחידות דיור בכל חלקה עד למספר מקסימלי של 2 יחידות דיור בחלקה.
- ה. להוסיף לתקנון התכנית הוראה לפיה תותר פתיחת חלונות בתוספות שתיבונה במרחק מינימלי של 2 מ' מהחלקה הגובלת ובתנאי שתקבל על כך הסמכת בעלי החלקה הגובלת.
- ו. לקבל את ההתנגדות בגין חומרי הבניה ולהתיר שימוש בזכויות ובאלומיניום - אנודיז בחלקי בנין בלבד - בעיקר במרפסות - מאחר וחומרים אלה מהווים חלק ממרכיבי הבניה בשכונה.
- ז. לדחות את שאר הטענות שהועלו ע"י המתנגדים מאחר ולדעת הועדה קבלתם תפגע במטרת התכנית ובכוונה לשמר ולספח את השכונה.
- ח. לתת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם לשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות כמפורט בסעיפים 1,2,3, שלעיל.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

5. תכנית מס' מי/651 - אחד וחלוקה מחדש - מבשרת ציון

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3678 מיום 9.7.89. בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מר שבתאי נעים. הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 17.9.89.

1. לקבל את ההתנגדות ולבטל את ההתניה בדבר הריסת הבנין לפני בניה במגרש מס' 2.
2. לתת תוקף לתכנית לאחר ביצוע סעיף מס' 1.
3. על מר שבתאי נעים להפקיד תכנית למגרש מס' 1 כדי לבטל את הוראת הריסת הבנין. יש לחבר את שני המבנים במגרש לבנין אחד תוך שמירה על זכויות הבניה על פי תכנית מי/360 ב'.

הצדדים הוזמנו כחוק.

ב' פלאוט תכנית מס' 360 ב' החלה על מגרש מס' 5 חלקה אותו 2-2 מגרשים וקבעה בנינים להריסה. בין האחים - בעלי החלקה - התגלעה מחלוקת ובבית המשפט נקבע שיש לחלק את המגרש בעזרת שונה. לאחר מהם 610 מר' ולשני 684 מר'. תכנית מי/651 קבעה חלוקה חדשה ונקבע כי תנאי למתן היתר בניה במגרש מס' 2 הוא הריסת המבנים במגרש מס' 1 לתכנית מוגשת התנגדות.

(פרוטוקול המחוזית 9.11.1989)

בפני הועדה הופיע מר שבתאי נעים המתנגד וב"כ עו"ד מאיר כהן.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיעה גב' רונה
ירדני-גולן.
כמו כן הופיע מר שבתאי משה.

עו"ד מאיר כהן (דיבר גם על דעתו של עו"ד קרון - המיצג את
שבתאי משה - כי מדובר באינטרסים משותפים). התכנית קובעת
הוראת הריסה למבנים מסוימים אין מדובר במבנים שנבנו בזמנו
בדיון על פי היתרי בניה שניתנו בדיון ועם כל הכבוד, נראה לי
שאין לוועדה סמכות להורות על הריסת מבנה מן המבנים הקיימים
בשטח. הועדה המקומית קבלה את ההתנגדות ומבקש שתאשרו את
המלצתה.

בזמנו - על החלטה המאוחדת נבנו 2 בתים. עקב דיון בבית המשפט
חולק המגרש לשני חלקים כאשר בחלקו של שבתאי נעים נפלו שני
הבתים שנבנו על ידו והחלק השני נפל לזכותם של משה ושמואל
שבתאי. שהגענו לפשרה בבית המשפט הבאנו בחשבון כי שני הבתים
הקיימים יהיו במגרש של שבתאי נעים והוא זה אשר מתגורר שם
בפועל עם בני משפחתו. כיום אנו מאחדים ומעוניינים
לשהתנגדות תתקבל

גב' ירדני גולן תכנית מס' 360 ב' אפשרה את חלוקת המגרשים
לצורך ציפוף הישוב וקבעה מצב פיזי סביר של ציפוף. על פי
התכנית הנאי למכירת חצי מגרש היה בהריסת המבנים. לגבי
המגרש הנדון נעשתה חלוקה אך בית המשפט קבע חלוקה שהתקבלה על
דעת שני הצדדים כדי להתחשב במה שנקבע בתכנית מס' 360 ב'.

נושא הריסת המבנה נקבע כבר בתכנית מס' 360/ב'. הבעלים לא היו
מודעים לזה. לכן הדבר גם לא הוזכר בבית המשפט. הבניינים נבנו
על פי היתר בניה והועדה המקומית קבלה את ההתנגדות והמליצה
לבטל את סעיף 9 להוראות התכנית ולהכריז את שני הבניינים לבנין
אחד מכיון שאי-אפשר לבנות שני בניינים על החלקה.

בשלב זה עזבו המוזמנים את אולם הישיבות.

מר בן-אשר יש לקבל סעיפים 1 ו-2 בהמלצת הועדה המקומית בגין
ביטול הוראת ההריסה.

ההחלטה לקבל את ההתנגדות בהתאם לסעיפים 1 + 2 בהמלצת הועדה
המקומית ולתת תוקף לתכנית מתוכנת.

ט' בכסלו תש"ן
7 בדצמבר 1989

אליהו סויסה
עו"ד הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה ירושלים

תכנית

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מס' 18 מיום ג' ב' בחשוון תש"ן 11.10.89
בהעדר מר א. סויסה מונתה גב' א. ברזקי ליו"ר הועדה

השתתפו:

א. איינשטיין	-	נציג מע"ע
א. בן-אשר	-	מתכנן המחוז (מ"מ)
ש. דרעי	-	נציג ציבור
מ. ויזל	-	נציג ציבור
ש. כהן	-	נציג שר השכון
א. לבנטל	-	נציג שר הבריאות
ד. קפמן	-	נציג ציבור
פ. פינקלמן	-	נציגת שר החקלאות (מ"מ)
ק. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור
א. רחמימוב	-	אדריכל
י. שרון	-	נציג ציבור
ד. תומר	-	נציג שר הבטחון

נכחו:

פ. בלנס	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
י. בן פורת	-	נציג ציבור - מ"מ
ד. ברגמן	-	נציג ציבור - מ"מ
י. הוימן	-	נציג ציבור - מ"מ
ד. ויסקינד	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
ש. ז. זוננפלד	-	נציג ציבור - מ"מ
מ. זילגמן	-	לשכת התכנון המחוזית
ג. יניב	-	יועץ סביבתי
א. מורנו	-	לשכת התכנון המחוזית
ס. סידמן	-	לשכת התכנון המחוזית
י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
נ. פלס	-	מזכירת הועדה המחוזית
י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
ד. קאסוטו	-	אדריכל (מ"מ)
מ. שוורץ	-	לשכת התכנון המחוזית

נעדר:

מ. נקמן	-	נציג שר התחבירה
ת. רוה	-	נציגת שר המשפטים

כללי:

א. מינוי יו"ר

בהיעדר יו"ר הועדה המחוזית מר אליהו סויסה, הוחלט על מינויה של אדר' אליגור ברזקי ליו"ר הישיבה.

ב. אישור פרוטוקולים

1. פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מס' 20 מיום 2.7.89 (נשלח ב-5.10.89)
2. פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מס' 22 מיום 27.7.89 (נשלח ב-5.10.89)
3. פרוטוקול ועדת מליאה מס' 15 מיום 5.9.89 (נשלח ב-5.10.89)
4. פרוטוקול ועדת משנה לעררים וועדת משנה להיתרי בניה מס' 14 מיום 12.9.89 (נשלח ב-5.10.89)
5. פרוטוקול ועדת המשנה להיתרי בניה וועדת המשנה לעררים מס' 15 מיום 17.9.89 (נשלח ב-23.10.89)
6. פרוטוקול ועדת מליאה מס' 16 מיום 19.9.89 (נשלח ב-23.10.89)
7. פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מס' 23 מיום 24.9.89 (נשלח ב-23.10.89)
8. פרוטוקול ועדת משנה לעררים מס' 16 מיום 26.9.89 (נשלח ב-23.10.89)
9. פרוטוקול ועדת משנה להיתרי בניה מס' 16 ב' מיום 26.9.89 (נשלח ב-23.10.89)

הפרוטוקולים אושרו ע"י מליאת הועדה באישור היו"ר.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. תכניות לאישור (מתן תוקף)

1. תכנית מס' 4002 - תחנת תידלוק - רח' האומן - תלפיות
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3686 מיום 6.8.89
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית

2. תכנית מס' 3906-קביעת בינוי - שכ' בית ישראל-רח' רייכמן ופרידמן
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3687 מיום 13.8.89
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

3. תכנית מס' 3964 - תוספת בניה לדירות בצמרת הבירה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3687 מיום 13.8.89
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

4. תכנית מס' 3905 רצועת המוזיאונים - גבעת רם

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3640 מיום 26.3.89

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות החברה להגנת הטבע.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.8.89

א. לקבל חלק מן ההתנגדות ולקבוע כי:

1. בשטחים עם זיקת ההנאה לציבור יקבע בתכנית כי בכל מקרה תשמר זיקת ההנאה לציבור גם בעת הצגת תערוכות ומוצגים.

2. בשטחים עם זיקת הנאה לציבור לא תותר כל בנייה על קרקעית מכל סוג שהוא, למעט תערוכות זמניות וגדור זמני של מוצגים בכפוף לאמור בסעיף 1 לעיל.

3. תבדק אפשרות בטול חלק מהבניין הגובל במעבר או הזזת המוזיאון לשם הרחבת המעבר. תוצאות הבדיקה יבחנו ע"י מה"ע והמלצתו תועבר לועדה המחוזית.

4. לקבוע מעבר זמני ומשמעותי אשר יקשר בין רחוב רופין ורחוב בורלא בין מגרשים מס' 3,2.

ב. לדחות את ההתנגדות בדבר הסמת הבנינים.

ג. לפיכך לתת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם לסעיף א.

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן-אשר ציין שמדובר על מהחם המורכב ממספר מוזיאונים העתיד לקום בין מוזיאון ישראל לאוניברסיטה במקביל לרח' רופין. הרעיון הוא ליצור קרית מוזיאונים ליד המוזיאונים הקיימים ובמסגרת זו להטות את רח' בורלא מכפי שהוא קיים היום כך שתנועת כלי הרכב שמגיעים היום למוזיאון תוטת לרח' בורלא. על פי התכנית מתוכננים 3 מוזיאונים. התכנית כוללת נספחי בינוי והעקרונ המנחה הוא שהמוזיאונים יבנו מתחת למפלס רח' רופין אך תהיה הבלטה של אלמנטים שונים בהם, על מנת ליצור נוכחות מבנית לאורך הרחוב, מכיון שהמטרה היתה שרח' רופין יהיה הרחוב היצוגי והכניסה למוזיאונים תהיה משם ואילו הכניסה לחניה תהיה מרחוב בורלא. לתכנית הוגשה התנגדות מטעם החברה להגנת הטבע בטענה שהבניה תסתיר את הנורף הנצפה מכביש רופין ולכן בששן לפתוח מעברים בין הבנינים ולהנמיכם ע"מ שלא יסתירו את הנורף.

בפני הועדה הופיעה גב' ד. רון - מטעם החברה להגנת הטבע - המתנגדת.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיעה גב' ד. ויסקינד כמו כן הופיעו אדריכל ה. שוקו ואדריכל א. מולכו מטעם היזמים ומר ד. וינד.

גב' רון הסבירה שהיא מייצגת את החברה להגנת הטבע וצינתה כי מפאה השער היא מופיעה לבד בפני הועדה אך בזקשה שיתאפשר לחברה לבוא ולטעון בשעות אחד הצהריים.

ההתנגדות אינה לעצם הקמת המוזיאונים, למרות שמדובר בשינוי
יעוד קרקע משפ"ץ למוזיאונים אלא לפגיעה במבטים. בהפקעת
השטחים ובהסתרת המבטים אל הנוף יש לדבריה משום "הרצחת וגם
ירשת". מדובר בנקודת תצפית יחודית ויחידה באזור ממנה ניתן
לצפות לכל דרום מערב העיר עד הר גילה. אורך הקטע אינו עולה
על 300 מ' ויש לשמור עליו. הנושא עלה בדיונים קודמים מספר
פעמים אך משום מה הוחלט לאפשר תוספת קומה (כאמור בסעיף 9'
בתקנון התכנית). היא מבקשת שהועדה תתחשב בעובדה שמדובר בקטע
כל כך קטן אך כל-כך חשוב לציבור הרחב ולבטל את סעיף 9'
בתקנון.

אחד הדברים הבסיסיים ביותר בתכנון ירושלים הוא שמירה על
חללים פתוחים ונוף. חסימת החלל היחיד הזה בשטח הוא חטא
לקונספציה זו ומהווה פגיעה בציבור הרחב.

בתכנית האב של ירושלים - כרך א' - השטח מסומן כאזור פיתוח
חזותי מיוחד - וזה מחזק את דרישתם של לחסום המבטים.

נושא אחר בהתנגדות הוא המעבר בין הטילת ברח' רופין לרח'
בורלא. בתשרית השטח צבוע כמוסד אך מכיון שמדובר בשינוי יעוד
משפ"ץ למוסד הם מבקשים שהשטח בין חלקה מס' 1 ל-2 יהיה פתוח
ויוגדר כשפ"ץ. אם השטח יוגדר כמוסד למרות שיש בו פתחים וכד'
יש חשש שהוא עתיד להסגר ע"י גדר וכד'. יש צורך להשאיר אותו
כשפ"ץ על פני המדקע ולא על גבי מבנה בנוי. יש להחיל על השטח
את סעיף 10 בתקנון. החברה להגנת הטבע מרוצה מאוד מהגדרת
השטח המשאירה אופציה פתוחה לשנותו בעתיד. סעיף 10 ב' מדבר
על אפשרות לגידור נקודתי וזה עלול לצמצם עוד יותר את השפ"ץ
- שלא לדבר על השטח הנוסף שכבר מראש מוגדר כשטח למוסד.

נקודה נוספת היא העתקת צמחי בר הקיימים במקום. החברה להגנת
הטבע מבקשת שבטרם תוחל בשטח איזה שהיא עבודה הדבר יוודע
לחברה - כדי שזו תוכל להעתיק את הצמחים מהמקום.

גב' ויסקינד השיבה כי הועדה המקומית לא קבלה את ההתנגדות
הנוגעת לגובה הבניה ומתוך כך ברור שלא קבלה את התפיסה שלאורך
הרחוב צריך שיהיו מבטים פתוחים אלא סברה שלרצועת המוזיאונים
צריך שיהיה ביטוי מבונה לאורך הרחוב. יחד עם זאת המליצה
הועדה המקומית שבקטע שבין מגרש מס' 1-ל-2 לא תהיה אפשרות של
תוספת קומה.

באשר למעבר הציבורי - המחשבה להשאיר קשר בין הטילת ברח'
בורלא היתה בבסיס התכנית. המעבר אינו מוגדר כשפ"ץ כי כל
הטיפול והאחזקה יהיו בידי המוזיאונים והכוונה היא שהשטח
ישאר פתוח לציבור מבלי שאפשר יהיה לבנות עליו. על פי המלצת
הועדה המקומית השטח יהיה פתוח גם בזמן תערוכות למעט גידור
נקודתי. הועדה המקומית ביקשה ליצור מעבר נוסף גם בין שני
המגרשים הנוותרים.

מר וינד ציין שהתכנית נערכה ע"י מוזיאון ישראל. במסגרת
תכניות אחרות על השטח שהיה ירוק - תוכנן כבר בעבר בינוי
למרכז ספורט לעובדי המדינה. אחת ממטרות מוזיאון ישראל היה
להעתיק את כביש בורלא, התעוררה שאלה גבי השטח האמור ואז
הועלתה הצעה של המוזיאונים. היוזמים של המוזיאון למדע פשוט
מגרש מס' 1, צרפו לתכנית נספחי בינוי. בו זמנית היתה החלטה
להחלות את תכנית מס'

1860 ולהוציא את שטח תחנת הדלק מתחום התכנית. לדעתו יש להפקיד את התכנית בהתאם לגבול המקורי של מגרש מס' 1 כי זה מסוכן להשאיר את המצב כך. את כביש בורלא יש כוונה לבצע כבר עכשיו ואם יש צורך בהעתקת הצמחיה יש לתאם זאת איתו. באשר לגובה הבניה - ועדת הבניה של המוזיאון מינתה ועדת היגוי שקבעה שיש לקבל את ההתנגדות ולהגביל את גובה הבניה שלא יבלוט ממפלס כביש רופין לגבי מגרשים מס' 2 ו-3. בתגובה לטענות גב' ברזקי טען מר וינד שהוא בא לוועדה לטעון כנפגע על פי סעיף 106 לחוק ולא כאחד מהמשיבים. לטענתו בניה שתעלה בגובהה מעל מפלס רח' רופין תפגע במוזיאון ישראל. באשר למעבר בין הבנינים - טען שאין לשנות את יעודו שוב כשפ"ק אלא להשאיר את השימוש כפי שנקבע בתכנית. התכנית קבעה מעבר עם זיקת הנאה לציבור לא כדי למנוע סגירה אלא כדי לאפשר גישה לתת קרקעית פונקציונלית של המוזיאון.

אדריכל מלכו טען שאי אפשר להסכים לבניה אך להתנות אותה בתנאי שהיא לא תראה. אם הבנינים יהיו נמוכים ממפלס רח' רופין יש סכנה שיראו את דודי השמש שעל הגגות וכד' וכמובן שמבחינה טכנית קשה לדרוש טיפול שנתי שוטף בגג. לטענתו התיחסות לנושא הנוף היא אקסלוסיבית מדי. - בסוילת הושקע הון עתק ולמרות זאת במטט לא מטיילים בה. הדרך היחידה לגרום לכך שאנשים יטיילו במקום הוא ע"י בניה. דרוש שתהיה נוכחות לבנין ואין זה סותר את העובדה שיש מבטים ואין נכון לטעון שאין לציבור מקומות אחרים עם מבטים לנוף. מגן הורדים יש מבטים פתוחים יותר.

באשר לשטח שבין המוזיאונים - אין ויכוח לגבי החוכן של השטח - הוא יהיה פתוח, נקי מבניה עם מבטים פתוחים. הבעיה היא של אחזקה. ישנה זיקת הנאה לציבור והטיפול יהיה ע"י היזמים לטפל בשפ"ק זה הרבה יותר קשה. לגופו של ענין הוא לא יתנגד לכל החלטה שהיא של הוועדה בנושא זה.

אדריכל שוקן ציין כי ההיבט הנופי היה מרכזי בשיקולי הכנת התכנית והדבר בא לביטוי בתכנון ובנספחים. לדעתו, הנוף בעיר מורכב מנוף טבעי ונוף מלאכותי - בנוי. יש בעיר מספר רב של בנינים שלא היו קיימים לו קבלו בזמנו את ההתנגדויות לגביהם, אך הם בנויים וכולם - כולל החברה להגנת הטבע מברכים על כך. הבנין המתוכנן נמצא בשטח נחות מעמדת התצפית - נעשה מאמץ ליצור תצפית מרוחקת מכביש רופין וכך הבנין יצטרף לרצף הנוף הבנוי. מעבר לזה, המבט הרצוף של הנוף לכיוון נחל רפאים לאורך כביש רופין הוא מיותר. הפתיחה לנוף בין הבנינים ברורה מאוד ולעומתה יצירת נוף חדש יעזור להגברת הפעילות באזור. באשר לגובה - המתכננים בקשו שיהיו אלמנטים גבוהים יותר מ-4 מ' כי העצים גבוהים יותר אך הם הסתפקו בכך ועומדים מאחורי גובה זה. בתשובה לשאלת מר היימן ציין כי מבחינה אורבנית היה נכון יותר לתכנן בנינים גבוהים יותר.

מר בן-אשר ציין כי נציג המוזיאון בעצמו טען שלא יבנה בגובה זה - האם אפשר לאלץ אותו לבנות כך?.

אדריכל שוקן ציין שהוא מאוד מופתע מהתנגדות המוזיאון. הבנין הקיצוני - ממזרח עשוי אולי להיות עם איזה שהוא קשר למוזיאון. הבנין האמצעי לא יהיה קשור למוזיאון ישראל ויתכן שאם הם ירצו לבנות עם מגבלות יהיה להם קונפליקט עם המוזיאון. לגופו של ענין התצפית מהמוזיאון לא קיימת כמעט כתוצאה מהעצים במקום. באשר למעבר בין הבנינים - לטענתו -

תקנון התכנית עונה על כל הדרישות למעט הצבע שעל התשרים - והוא כאילו נכתב ע"י החברה להגנת הטבע בעצמה.

גב' רון טענה שאם אכן אי אפשר לתחזק את הגגות - כפי שצוין מר מלכו - אז יש מקום לדאגה. בסעיפים 9 ו-19 בתקנון התכנית נקבע מה מותר שיהיה על הגגות ומה לא, תוך דאגה שהגגות יהיו יפים ויקבלו טיפול הולם. באשר לנקודת התצפית זו נקודת התצפית היחידה באיזור, מגן הורדים אין נקודת תצפית כזאת. המצפורים בירושלים הולכים ונעלמים בניגוד למה שהיה בארץ בתקופת המנדט. כאן יקרה אותו דבר. מדובר בקטע של 300 מ' בלבד שניתן לצפות ממנו רק מהזווית המערבית. כשמבטלים אותה ומפנים את המבט למקום אחר כבר אי אפשר לראות אותו נוף. המעבר בין מגרשים 1 ו-2 צריך לכוון את הולכי הרגל לתצפית ולא למחסנים של האונברסיטה. בתגובה לדברי אדריכל שוקן ציינה שהחברה להגנת הטבע אכן התנגדה בזמנו לבניה על רכס ארמון הנציב ובעקבות זאת שונתה התכנית וכולם הנהנים מכך היום.

בשלב זה יצאו המוזמנים מחדר הישיבות והחל הדיון הפנימי. מר קאסוטו לא השתתף בדיון.

מר הנימן המליץ לקבל את המלצת הועדה המקומית בנושא המעבר להולכי רגל. בנושא גובה אומנם התצפיות חשובות אך יש להתחסס בנושא מהכיוון ההפוך דוקא. אומנם, לדעתו אין למקס במקום זה מוזיאונים אך אם זה עבר, מכיון שמדובר בבנייני ציבור חשובים יש לדאוג לנוכחותם בשטח. הנסיה ל"החביאם" היא נסיה שלילית. 30% שנקבעו בתכנית לענין גובה המבנים הם הגיונים ואינם יוצרים חומה. לדעתו גם אם יגביהו יותר את הבניינים מידת הפרעה לא תשתנה.

מר בן-אשר טען אף הוא שמן-זיאונים צריך לבנות במרכז העיר - כמו שהדבר נעשה בערים אחרות בעולם ולדעתו להמשיך ליצור קמפוסים שבהם פונקציות שאינן תורמות לסביבה - זה משגה. באשר להתנגדות - רח' בורלא הינו כביש שרות בלבד וכביש רופין הוא הכביש היצוגי, ולכן הכניסות והיציאות למוזיאונים צריכים להיות ממפלס כביש רופין וזה לבד מהעובדה שאין לראות את גגות הבניינים ממפלס הכביש. על פי התכנית יש אופציה להגבהת הבניינים ולדעתו השאלה היא דוקא איך אפשר לחייב את הגבהתם. לדעתו יש לדחות את התנגדות החברה להגנת הטבע ולחייב את הגבהת הבניינים - כדי שתהיה להם נוכחות מבונה בכביש רופין - תוך כדי שמירה על חלונות פתוחים לנוף. מר בן אשר הציע לאמץ את סעיפים 2.1 ו-4 בהמלצת הועדה המקומית ולהוסיף כי במגרש מס' 1 לא תותר הגבהה של 4.5 מ' בפינה הדרום מזרחית של הבניין.

- הוחלט: 1. לדחות את התנגדות החברה להגנת הטבע בנוגע לסעיף 9 (ז) בהוראות התכנית, בדבר גובה הבניינים, מכיון שלדעת הועדה נוכחות המוזיאונים, מעצם היותם בנייני ציבור חשובים, בכביש רופין חשובה. יחד עם זאת קובעת הועדה כי לא תותר ההגבהה בשטח של 4.5 מ' מעל מפלס רח' רופין - בפינה הדרום מזרחית של המוזיאון שיבנה המגרש מס' 1.
2. לדחות את ההתנגדות של החברה להגנת הטבע בנוגע לקביעת שטחים ציבוריים פתוחים כמעברים להולכי רגל מרח' רופין לרח' בורלא ולאמץ את המלצת הועדה המקומית כמפורט בסעיפים 2.1, ו-4 וזאת מנימוקי

(פרוטקול מחוזית 31.10.1989)

הועדה המקומית כי בשטחים אלו יהא צורך במעבר שרותים תת קרקעיים וכן קיום תערוכות חוץ זמניות.
3. לתת תוקף לתכנית בשינויים הנובעים מסעיפים 1 ו-2 שלטיל.

תכנית להפקדה

5. תכנית מס' 3437 - חלוקת מגרש - שועפט

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.9.88 לבטל את החלטתה מיום 2.1.84 ולהפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. מתן התחייבות לשביעות רצון המחלקה המשפטית על תכנון וביצוע השביל והדרך בתאום עם אגף הדרכים.
- ב. עריכת התכנית מחדש מבחינה טכנית.

מר בן-אשר הסביר שמדובר במגרש שגודלו 2.71 דונם ועל כן נדרש - בעליו להגיש תכנית מפורטת, בהתאם לתנאים שנקבעו לאזור על פי סעיף 78 לחוק. התכנית מחלקת את השטח לשני מגרשי בניה לפי אזור מגורים 5 ויש בה 40% הפרשות לצרכי ציבור, הכוללים שטח לדרך וגינה ציבורית, מומלץ להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

6. תכנית מס' 2716 א' - חלוקת מגרשים וקביעת בינוי חדשה במרכז המסחרי-מרכז רמות

- הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.12.87
1. יש למלא את דרישות אגף הדרכים ומחלקת המדידות.
 2. לבטל החלטת ועדת המשנה והמקומית בדבר תכנית מס' 3498.
 3. החניות בתחם התכנית יסומנו כחניה פרטית.
 4. לבטל זכות מעבר לציבור.

מר בן-אשר הסביר שמדובר על המרכז המסחרי של שכונת רמות המחולק בין שתי האונות של השכונה כשגשר מקשר ביניהן. אחת ממטרות התכנית היא להסדיר מחדש את גבולות המגרשים והדרכים כפי שהם שבפועל בשטח. מטרה שניה היא לבטל את השטחים המסחריים ולהקצות שטח לבית ספר. התכנית מבטלת את התכנון המפורט של המרכז המסחרי והוא מברר על כך מכיון שלדבריו יש במרכז הקיים ליקויים תפקודיים. התכנית מרמזת על תכנון שבעצם לר ברור כי יוט וכדעתו יהא צורך לקבוע זאת בעתיד. לפי התכנית הגשר ימשיך לקשר בין שתי חלקי המרכז.

גב ברזקי ציינה כי חלק מהמרכז כבר בנוי והגשר - במפסס אחד שלו - כבר בוצע כך שבעצם הגאומטריה של הציבור בין שתי האונות - כבר קיימת.

מטרה ראשונה - של התכנית היא התאמה למצב קיים - וזה בעיקר בנוגע לשטח בית הספר ושטח המגורים.

מטרה שניה - לשחרר את התכנית מהמעצורים התכנוניים שהיו לה קודם אך להשאיר את הגשר ועל פי התכנית נקבע כי התכנון המפורט שהיה לגבי האונה המערבית של המרכז מבוטל. בעתיד יצטרכו לתכין תכנית בינוי חדשה מכיון שהמינהל ומשרד השכון ממליצים על כך. כדי לעשות זאת יש צורך לקבוע את תחום המגרש כפי שהוא קיים ולהגיש תכנית מפורטת לגביו.

מר בן-אשר ציין שוב כי יש בתכנית רמזים על תכנון שלמעשה לא מפורט ולכן הוא לא מבין את פשרו. אכן, התכנית כפי שהיא קיימת אינה מאפשרת את תפעול המקום. הגשר בין שתי האונות היה משולב במערכת של מעברים מצד אחד לשני.

גב' ברזקי הסבירה שהשביל הידוק המסומן בתשריט והמחלק את המגרש המגרש הוא כדי לעגן בתכנית את הקשר בין האזור הידוק ובין הגשר הקיים. על פי התכנית תשאר האפשרות של קשר מהקרקע לגשר - למען הציבור.

מר הימן ציין שהוצאת תכנית בינוי ממסגרת תכנית מתאר היא הליך נכון כי תכניות הבינוי מאוד מוגבלות. ביחוד בשכונות החדשות מכיון שהקונספציות המוקדמות של שנות השבעים כבר אינן מתאימות לדעתו. מה שנעשה לגבי האונה המערבית נכון לעשות גם לגבי האונה המזרחית והוא מציע להשאיר את כל השטח לתכנון בעתיד. לסענתו - הגבול המלאכותי לאורך כביש גולדה מאיר אינו נכון.

גב' פינקלמן טענה שאמנם יש צורך בביטול בינוי שאינו רלוונטי להיום. היה צורך להוסיף שטח לבנין הציבורי וזה אכן נעשה בתכנית אך התכנית לא קובעת דבר לגבי השטח המסחרי. המרכז המסחרי לא מתפקד והדבר דורש רויזיה. לדעתה אם הכל יבנה כפי שמציעה התכנית יהיו בעיות חניה. המגרש הצפוני יהיה "פסולת" ולא בשימוש. המינהל ביקש לתכנן את השטח כבר עתה ולא לקבוע בתכנית כי הוא יהיה שטח לתכנון בעתיד.

מר בן-אשר טען לעומתה כי הוא שומע בדבריה ביקורת על התכנית.

מר רחמימוב שאל האם התכנית מהווה בסיס להוצאת היתרי בניה. הוא הציע לאשר את החלק הדרומי של התכנית כי שם מדובר על מצב קיים בשטח ובאשר לקטע הצפוני של התכנית יש לקיים דיון לפי הצרכים.

מר בן-אשר ציין כי התפיסה לגבי המרכז משתנה כבר בקטע הדרומי של התכנית. אם יש כוונה לנקות את כל השטח ולשנות את התפיסה התכנונית - זה משהוא אחר. אך אם יש כוונה לשמור על האופציות למרכז מסחרי צריך שהמרכז לא ישתרע על שתי האונות שלו אלא שיהיה מרוכז על שטח אחד וזו אפשרות שצריך לבחון.

מר זוננפלד טען שיש לבדוק מחדש את המצב לאור ריבוי חילוקי הדעות בנושא.

גב' ברזקי הסבירה שמטרת התכנית היתה לתת אופציה של ראייה מחדש של המרכז באונה אחת שלו. הקשר עם האונה השניה יותר מסובך מכיון ששם כבר קיים מרכז מסחרי. יש שני מגרשי חניה שמנותקים מהמרכז החדש. יזמים לא מעוניינים בד"כ להצמד למערכת קיימת. יתכן שיבנה מרכז חד-אונתי בכיוון המערבי ומאוחר יותר תבדק האפשרות של חיבור לאונה השניה. משרד השכון לא מעוניין ואינו יכול לתכנן מרכזים מסחריים, ומה שנעשה בתכנית הוא יצירת מגרש שיהיה נשוא לתכנית מפורטת ועם הנחיות בניה לגבי מה שיהיה שם.

מר רחמימוב טען שאין להשאיר חצי מהמרכז המסחרי לא מתוכנן וחצי מרכז מחדש. הגדרת השטחים צריכה להיות ברורה.

מר בן-אשר הציע להפקיד את התכנית ולהחליט שבשלב הבא תוגש לוועדה פרוגרמה עם תכנון של כל המרכז המסחרי על שני צדדיו. התכנון החדש חייב לכלול את שתי האונות של המרכז.

גב פינקלמן שאלה האם יש טעם לאשר תכנית שברור שיש לשנותה בקרוב.

מר היימן ציין שכיום ישנן הגבלות שמונעות את השיווק. אם תבוסל תכנית הרינו יהיה קל יותר לשווק את המרכז.

גב ברזקי הציע להפקיד את התכנית ולהמליץ שהאונה המזרחית תקבל טיפול שונה לזה שניתן לאונה המערבית. יש להדגיש את הצורך בקשר בין שתי האונות אך מיקומו הסופי של השביל להולכי רגל יקבע בתכנית הבינוי.

מר רחמימוב ביקש שתהיה סימטריה בין שתי אונות המרכז.

החלטת א. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
ב. הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית להגיש לה פרוגרמה לגבי תכנון המרכז המסחרי על שני חלקיו (ממזרח וממערב לכביש) בסרט תוגש תכנית מפורטת לשטח שיועד כ: "אזור מסחרי לתכנון בעתיד" בתכנית הנדונה.

הכנייה מס' 1941 ב' - בואדי ג'וז
הבוא לתיקון אחוזי הבניה מ-263% ל-280%

מר בן-אשר הסביר שמדובר בתיקון החלטה בעקבות מידע לא מדויק שהיה בפני הועדה. מדובר בשני בתי מלון בואדי-ג'וז שנבנו בהם מבנים ללא היתר ובשלב מסוים הוחלט על הפקדת תכנית להכשיר את הקיום. אז דובר על 263% בניה הקיימת בפועל אך בעת עריכת התכנית חושבו מחדש השטחים הקיימים ולפי דו"ח אגף הדישוי מגיעים אחוזי הבניה הקיימים ל-280%. יש לתקן את החלטה בהתאם.

החלטת: בהמשך להחלטת הועדה מיום 12.4.88 בדבר הפקדת התכנית לאשר את הגדלת אחוזי הבניה מ-263% ל-280%.

תכנית מס' 3941 - תכנית כיבוי אש - נוח יעקב

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יסומן בתשריט קו זכות הדרך של כביש מס' 1.
2. יתקבל אישור מחודש של האגף להסדרי תנועה על המתכונות החדשה של מיקום התחנה ויאושר יח' המודדים.
3. תיקונים טכניים.

מר בן-אשר הסביר שמדובר באיתור שטח לתחנה לכיבוי אש בכניסה לשכונת נוה יעקב, בין המהנה הצבאי לבין כביש מס' 13. התחנה שתהיה במגרש ששטחו 3.5 דונם תשרת את כל צפון העיר. קודם לכן אותו לתחנה שטח בפסגת זאב. אך בגלל השיפועים החדים בפני הקרקע היה צורך לאתר שטח אחר לגיש יותר. סמוך למקום שאותו מתוכנן להיפלט הקטע הצפוני של כביש מס' 1. במגרש מוצע להקים

מבנה חד קומתי לתחנת לכיבוי אש עם רחבת סיבוב כלי הרכב.
אין מניעה להפקיד את התכנית ויש להעבירה לוועדת המשנה שליד
המועצה הארצית לענין קוי הבנין - מאחר ויש צורך בשנוי קו
הבנין לאורך כביש מס' 1 שהוא כביש ארצי אשר יהא בהתאם לנספח
הבינוי המצורף.

מר הנמר ביקש לקיים תאום עם שלטונות הצבא בטרם תופקד
התכנית.

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

1. התכנית תועבר לוועדת המשנה שליד המועצה הארצית לענין קוי
בנין - לקבלת אישור חריגה בקו בנין מכביש ארצי אשר תהא
בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית היות וכביש מס' 1 הינו
כביש ארצי.
2. יש לקיים תאום עם נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית בענין
הגבול המערבי של התכנית בטרם תופקד התכנית.

9. תכנית מס' 3776-קביעת בינוי ופיתוח לשיבת אהל יוסף-הר-נוף
הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 27.3.87

1. תנאי למתן דיתר בניה יהיה קבלת
- אישור נוסף מאגף ההסדר תנועה לגבי חניה.
- אישור שדותי כבאות.
- אישור נוסף מהוועדה לאיכות הסביבה לגבי חשוב מערכות
המבנה הכללים מיוז אויר, תימום ומערכות המטבח כולל
ארוכות, וכמו כן לקבל אישור ע"י האגף לשיפור פני העיר על
תכנית גיזון בשטח. מפורט יותר ממה שמופיע בנספח הבינוי,
כולל תכנון השטח המיועד לשטח עם זיקת הנאה לציבור.
- אישור אגף הדרכים על תכנון הכביש הפנימי והחניה,
(הביצוע על חשבון בעלי הזכויות).
2. יש לבצע תיקונים טכניים וכן לשפר את נספח הבינוי ולפרט
פרט רב יותר בתאום עם אגף התכנון.
3. גובה הבנינים, פרט לבניה"כ לא יעלה על 3 קומות.

מר בן-אשר הסביר כי תכנית מס' 3028 יועדה בין היתר מספר
מגרשים בשכונת הר נוף למיסדות וקבעה מגבלות בניה לפיהן
הבניה לא תעלה על 3 קומות - למעט אולמות בתי כנסת - זכויות
הבניה יהיו 100% ותנאי להגשת בקשה להיתר בניה הוא הגשת
תכנית מפורטת. בתכנית הנדונה - זכויות הבניה לא חורגות
מהמותר אך לנספח הבינוי אין ביטוי נכון מבחינת החתכים
והחזיתות והאינפורמציה אינה מספקת.
תכנית המתאר קבעה הוראות לגבי הסרסות החקלאיות העתיקות
הקיימות בשטח והתכנית הנדונה צריכה להיות בהתאמה להוראות
אלה. הוא ממליץ להפקיד את התכנית ושהבטים האדריכליים
יגובשו במסגרת הועדה המקצועית ובכפוף לתנאים שנקבעו בתכנית
מס' 3028.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף
לתנאים שנקבעו בתכנית מס' 3028 ובתנאי שהפרשים הארכיטקטוניים
של התכנית יאשרו ע"י הועדה המקצועית.

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

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89 להפקיד את התכנית בתנאי שהיא תתקן מבחינה טכנית.

מר בן-אשר הסביר שמדובר בתכנית שהוכנה בשיתוף עם מינהלת השכונה ומטרתה ארגון מחודש של השטחים הציבוריים בשכונה, וזה נעשה בשני דרכים:

א. להוסיף פונקציות כמו בתי כנסת וגני ילדים לשטחים שיועדו להיות שטחים לבניני ציבור בתכניות קודמות.

ב. אותרו שני מגרשים נוספים לבתי ספר ופונקציות נוספות ובשטחים אחרים בהם כבר קיים בית ספר מבוקש להוסיף עוד בית ספר תיכון. אחד מהמגרשים החדשים שאותרו הוא בשמורת טבע בדרום התכנית - שהיגר בו דליק.

התכנית אינה עומדת בסטנדרטים הפרוגרמטיים של משרד השכונ. בזמנו הוצאה חוברת בנושא צרכי ציבור בפונקציה של האוכלוסיה והתכנית אינה עומדת בקריטריונים שנקבעו מאידך, ישנה בעיה שכמעט ולא ניתן לאתר שטחים חדשים לצרכים אלו מכיון שהשכונה בנויה ברובה או מגרשים ואפילו תכנית זו אינה עונה על כל הצרכים כפי שנקבע בפרוגרמה שהוכנה ע"י העירייה. בתגובה להערות מר שרון אמר בן-אשר כי ניתן להפקיע שטחים למטרות אלו.

מר רחמימוב טען שנושא מוסדות הציבור בשכונת הר-נוף עולה על שולחן הועדה פעמים רבות בשנים האחרונות. באופן מתמיד יש שינויים וברסומים בתכנית המתאר, כעת מוצע השינוי הגדול ביותר והדבר נובע מההכרה שהצרכים השתנו וצפויים להשתנות עוד בעתיד. יש לקבוע מי יהיה הגורם שיקבע על עצמו לבדוק את המצב באופן כללי ולהציג תכנית מחודשת של השכונה. יש להחזיר את התכנית ליזמים ולהנחותם אין להכינה מחדש.

מר בן-אשר טען בתגובה, שזה בעצם מה שהוגש ע"י העירייה ומינהלת השכונה פרוגרמה באשר לצרכי הציבור בשכונה. אך התכנית לא פותרת כל את הבעיה.

מר רחמימוב ציין שיש לערוך בדיקה כוללת של השכונה על מכלול בעיותיה כולל חניה, תנועה, שטחים פתוחים ועוד.

גב' פינקלמן הסבירה שהדבר נעשה אנשי המינהלת ואנשי מינהל מקרקעי ישראל בדקו כל מגרש ומגרש בשטח. המינהלת הכינה פרוגרמה באשר לשטחים הנוספים הדרושים. אך בשכונה אי-אפשר לאתר מגרשים נוספים. ישנם מגרשים שאינם ניתנים לבניה, נעשתה בדיקה אך אין פתרון.

מר יניב טען שהוא חרד לגורל המגרש שאותר בשטח של שמורת הטבע. על פי תכנית מצרנית לשמורה מתוכננת כניסה נוספת לעיר. כל האטרקציות שנבחנו לגבי תואי הכביש עדיו לא ברורות. יש לבדוק את הנושא עם מע"ץ ומייק טרנר.

מר היימן ציין שהתכנית טובה לשכונה. יש בשכונות החדשות צרכים מיוחדים של האוכלוסיה ואם כל החלטה תהיה כרוכה בבדיקות כוללות שלדעתו הן אין סופיות - אי אפשר יהיה להתקדם. יש להסג על המצוה הקיימת עתה. צרכים משתנים עם הזמן ויתכן שהוסדרים של היום לא יהיו בעתיד. יש לבדוק עם כל שבמגרש ציבורי אחד יהיו מספר פונקציות.

(פרוטקול מחוזית 31.10.1989)

גב' ויסקינד ציונה שלמעשה לא נעשו הרבה שינויים בתכנית המתאר וכי היא רק הוצגה פעמים רבות בלוח תכניות מפורסות שנדונו.

מר רחמימוב טען שהרצף של השטחים הפתוחים שנקבע בתכנית המתאר - נפגע יש העמסה של בניה על המגרשים ועליה בגובה הבניה המותרת.

גב' ויסקינד הסבירה שרוב מגרשי המגורים בשכונה כבר בנויים, והבעיה המידית היא חוסר בשטחים לצרכי ציבור.

מר בן-פורת טען שאומנם איכות החיים של ילדים באוכלוסיה החרדית לא תפגע אם מעל לגן הילדים יהיה בית כנסת אך הדבר נכון גם לגבי ילדים בשכונות אחרות שעל גן הילדים שלהם אפשר לבנות מתנ"ס, האם הדבר מקובל.

לטענתו הועדה תעמוד בעתיד בפני מצב קשה אף מזה של שכונת רמות והוא פונה לוועדה שתדרוש ממחלקת החינוך בעיריה תכנית מדויקת של הצרכים בשכונה טה ובעוד מספר שנים.

מר זוננפלד בירך על התכנית מתוך ידיעה שיש בעיה דוחקת של מבני ציבור בשכונה אך הוא מודאג מכך שיש קונצפציה שלפיה לאוכלוסיה מסוימת יותר לבנות בצפיפות, לדעתו הצפיפות תגרום לחוסר בשטחים פתוחים לילדים והבעיה תהיה חמורה.
לא מקובל עליו שאין שטחים נוספים בשכונה. יש שטחים וצריך לאתרם. אפשר גם להספיק בניה בשטחים המיועדים למגורים. הוא מציע לאשר את התכנית אך להמשיך ולחפש פתרונות נאותים ולא להוסיף טלאי על גבי טלאי.

מר בן-אשר טען להתיחס באופן שונה לגבי ילדים, בתי ספר ובתי כנסת. גבי ילדים ובתי כנסת צריכים להיות בקרבה מידית לאוכלוסיה אך בתוך השכונה אין שטחים פנויים לצורך זה. לגבי בתי ספר המצב שונה. מכיון שאי אפשר שלא לספק מוסדות חינוך לאוכלוסיה, אין ברירה אלא לזוהר על שטחים שהיו מיועדים לפונקציות אחרות או שטחים ירוקים.

בתגובה לטענת מר בן-פורת ציון שמי שאשם בכך שנוצרה תדמית שתלמידים במגזר החרדי לא זקוקים לאותם תנאי לימוד זו דוקא האוכלוסיה החרדית.

מר ויזל שאל האם התכנית מתחשבת בכביש החדש לעיר מבית זית להר-נוף.

גב' ברזסני הציעה לא לעכב את הליכי אישור התכנית ויחד עם זאת להמשיך לאתר שטחים נוספים כפי שהציע מר זוננפלד. היא הציעה שיבדק בכל אחד מהמגרשים הכלולים בתכנית מה כבר בנו בו ומה מוצע להוסיף לו. באשר לבתי הספר - אפשר אולי להרחיב את "מעגל החינוכים" כי הם לא חייבים להיות בתוך השכונה ויתכן שהפתרון יהיה ע"י הסעת התלמידים למקום אחר.

מר בן-אשר הציע לבדוק את ההתמשרות של המינהל עם מוסדות פרטיים לגבי שטחים שונים בשכונה.

הוחלט: לא להפסיק את התכנית. הועדה נכונה להפקיד תכנית בהתאם לתוצאות בדיקה שתערך בשיתוף העיריה, מינהל מקרקעי ישראל, מינהל הר-נוף ומתכנן המחוז באשר להוספת פונקציות של בניני ציבור על מגרשים המיועדים לכך ושינוי יעוד של שטחים נוספים בשכונה למטרה

תכנית מס' 4050 - תוספות בניה - שכונת גאולים

11.

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 18.6.89 להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית וכן תתקבל התיחסות האגף להסדרי תנועה.

מר בן-אשר הסביר שמדובר בתכנית שמטרתה שיפור והרחבת דירות בבבלוסים שבנו בשנות החמישים על פי תרשצ"ים. בשטח קיימים ארבעה בניינים הסוגרים חלק פנימי וההצעה היא להוסיף לדירות הפנימיות חדרי שינה ולהרחיב את החדרים הקיימים ובדירות הפונות החוצה להוסיף חדרי שינה ולהרחיב את החדרים הקיימים. הבניינים הקיימים מצויים בגרונכים וההצעה היא שהתוספות יבנו באבן. אין ספק שהתוספות יצמצמו את השטחים הפתוחים אך השאלה היא מה עדיף - דירות קטנות עם שטחים פתוחים נרחבים או להיפך. בתשובה לשאלת מר החמיטוב ציין כי היעדרות להכנת התכנית היא של התושבים והתכנית הוכנה בשיתוף עם מינהלת בשעה.

מר החמיטוב ביקש שהתכנית תכלול גם תכנית פיתוח של החצר הפנימית.

מר בן-אשר הציג שתכנית הפתוח תוגש בשלב של התרת הבניה. בתשובה לשאלת מר האסתר ציין כי התוספת מתונה כ-30% מהבניינים הקיימים. לא מדובר על תוספת משמעותית חדשה אלא על הרחבת דירות קיימות וזו אגב, המלצה המעוגנת כבר בתכנית המתאר של שכונת בשעה.

גב' ויסקינד התייחסה לנושא תכנית הפיתוח וטענה שלא ברור לה באיזה שלב תוגש התכנית מכיון שהתוספות הרי תיבונה בשלבים.

מר בן-אשר הציג שיוחלט שתנאי להפקדת התכנית הוא הגשת תכנית פיתוח.

מר הוימן התייחס לנושא המרפסות וטען שמה שהופך שיכונים לסכסוך בין היתר, סגירה לא אחידה של מרפסות. לדעתו כדאי שתהיה סגירה אחידה של המרפסות מכיון שמירב הסיכונים שהמרפסות תסגירה תוך כדי הבניה.

גב' ברזקי הציגה שהתכנית תכלול פרט אדריכלי אחיד בנוגע לסגירת המרפסות.

הנחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים: 1. יתווסף סעיף בהוראות התכנית בדבר איסור מתן הקלות. 2. בנית המרפסות תיעשה בעמודות שקמות, מלמטה למעלה וכלא דילוגים.

3. התכנית תכלול פרט אדריכלי אחיד בנוגע לסגירת המרפסות.

4. התכנית תכלול נספח פתוח של השטח.

תכנית מס' 1979 - "השוק העיראקי" פתוח יהודה

12.

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 27.11.88 להפקיד את התכנית. יש לתקן את התכנית מבחינה טכנית.

מר בן-אשר הסביר שמדובר בשיפוץ "השוק העירקני" שהוא חלק משוק מחנה יהודה. העיריה. באמצעות חברת מוריה מטפלת בנושא הקירוי, הנקוד, תפעול וארגון הדוכנים והסדרת המעברים להולכי הרגל. הקירוי כבר בוצע לאחר שהתקבלו התרי בניה לכך. השטח, שהיה מיועד לדרך, נתפס במשך הזמן ע"י רוכלים והתכנית מבקשת להסדיר את התופעה ולקדם את השטח. לאזור מסחרי תוך כדי סידור הדוכנים ושטחי אכסון במחסנים צמודים לבנינים. כמו כן לטפל בנושא הכביד הקיימת במקום ובה בתי קפה וקיוסקים ולאפשר גישה נוחה ממנה למעברים בתוך השוק.

גב ברזני בירכה על היוזמה.

גב ויסקינד טענה שהגדרת השטח באזור מסחרי מקנה לבעלים זכויות בניה. יש למנוע זאת, להפיק את השטח ולהגדירו כ"שוק".

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לכך שבסעיף 6 בהוראות "מסרת התכנית" וכתב "שוק" במקום כל מקום שנכתב "אזור מסחרי מיוחד".

13. תכנית מס' 3974 - קביעת יעוד שטח לתעשייה וחלוקתו למגרשים - פסגת זאב

מובא לביטול סעיף 3 בדבר אישור דשות שדות התעופה בהחלטת הועדה מיום 4.4.89. הסעיף הודח מסדר היום.

14. תכנית מס' 3975-תוספת קומה מתחת בנין קיימ-רח סובובי שכ' דניה מובא לדיון חוזר מיום 3.9.89

מר בן-אשר הזכיר במה מדובר וציין כי היזמים פנו שוב וטענו:
א. שהועדה אשרה בעבר שתי תכניות דומות.
ב. בשטח מבוצעים דברים דומים ללא היתר.
נשאלת השאלה אם לקיים דיון חוזר.
בעד קיום דיון חוזר הצביעו 6 חברים.
נגד קיום דיון חוזר הצביעו 2 חברים.

מר בן-אשר פירט שוב את מסרת התכנית וציין כי בעבר אשרה הועדה תכניות לתוספות בבנינים מדורגים כך שבסופו של דבר נשארים 2 קומות מעל פני הקרקע. במסרת הנדון - הבנין לא מדורג, התצר נחפרת לעומק של קומה שלמה. בשטח קיימים 170 מ"ר והתוספת היא של 90 מ"ר. למעשה, אין לתוספת השלכה על הסביבה ולא ניתן לדאוגה אלא כשמתקרבים עד הבנין ממשי.

מר הוימן טען שעד כה המגמה היתה לסווג בידו אנשים שאין ביכולתם לשנות את מקום מגוריהם בגלל נימוקים סוציאליים. כאן המסרה שונה, אך הוא חושש שזה יגרום לסחר. אם הועדה תאשר את התכנית היא תעזור לעשיר להתאשר יותר. לכל בנין שיושב רק על הקרקע יש פוטנציאל לתוספת כזאת - ע"י התחפרות. אם אושרו תכניות כאלה בעבר זה לא היה צודק ויש לעצור את התהליך. אין הצדקה לאשר תוספת לדירות שאין לדיריהן בעיות סוציאליות כלכליות.

גב ברזני טענה שאין להפלות בין עניים ועשירים.

מר מאסטרן הזכיר כי מינהלת בקעה - למשל - הכינה תכנית לתוספת

לכל השכונה גם במקרה הזה צריכה להיות תכנית כוללת לכל השכונה.

מר לבנסקי טען שבינתיים נעשו הפירות במקומות אחרים בשכונה יש להציג בפני הועדה מצב עדכני.

גב' ברזמן העלתה להצבעה את ההצעות הבאות:

- א. לאשר את התכנית כפי שהוגשה - בעדה הצביעו 2 חברי ועדה.
- ב. לחזור על החלטת הקודמת של הועדה - בעדה הצביעו 5 חברי ועדה.
- ג. לדחות את הצעת התכנית ולא לבקש תכנית כללית - בעדה לא הצביע אף חבר ועדה.

הוחלט: הועדה הוזרת על החלטת מיום 5.9.89 כלשונה.

15. תכנית מס 2818 - תיקון ועדכון רשימת העסקים בתכנית המתאר המסלולית לירושלים

מר בן-אשר הסביר שתכנית המתאר - 52 - שהיוותה המסך של תכנית מילטוריות כלמה מצב כיום ברגע אישורה ולא ניתנה הדעת לגבי שימושים חדשים, עסקים - שנוצרו בשנים האחרונות, כמו למשל תיקון מבשרי מריזיה, לומא זאח כללה התכנית סוגי עסקים שבד אינם כדומים, בתכנית המתאר נסבעו יעודי האזור עם פי השימוש הדומיננטי בכך אחד מהם - מגורים, תעשייה מסחר וכד' ולכל אזור הותרו שימושים שונים שהם פונקציה של אותו אזור. בנוסף למה לצורך הוצאת רישיון עסק הובו נספח יבו רשימה מסודרת של סוגי מלאכה ומסחר שיוותרו לכל אזור. עסק כלשהוא, שאינו כלול ברשימה זו - יא' לנקוט לאביו הליך של פרסום שימוש חדש. כדי לפשט את ההליכים הכינה הטיריה הצטרף לתיקון והוכן נספח מפורט הכולל תוכן את כל רשימת העסקים כפי שהם כיום היום ועל פי הדפסה המרכזית לסטטיסטיקה יקבעה ששינוי בנספח זה לא יהווה שינוי לתכנית המתאר. התכנית הועברה כבר בעבר לוועדה המחוזית אך לא נדונה כי בזמנו עסקו הועדה המקומית והועדה המחוזית בהכנת תכנית מתאר חדשה.

לדעתו הכינה לעדכן את רשימת העסקים חיונית והוא ממליץ למנות ועדה מקצועית בשיתוף עיריית ירושלים, מה רישוי עסקים, היועץ המשפטי של הועדה המחוזית והיועץ הסביבתי כדי לבדוק את ההצעה וגבש קריטריונים בנושא.

הוחלט: להפסיק את התכנית בכפוף לכך שתמונה ועדה מקצועית בשיתוף עיריית ירושלים, מה רישוי עסקים בעיריה, נציגות של המשפטים בוועדה המחוזית היועץ הסביבתי של הועדה המחוזית ומתכנן המחוז על מנת לבדוק קריטריונים לאפשר קיום עסקים שונים ב-יורים בעיר יעודי מרקט שונים.

16. תכנית מס 1995 - תיקון שטחי מגורים - מקור ברנר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89 להפסיק את התכנית.

מר בן-אשר ציין שלשטח הרכבה תכנית חלוקה אך בשלב עדיין המדידות לערכי הרושם הסתבר שישנה סתירה בין התכנית ההכנה עם השטח לבין תכנית החלוקה לערכי הרושם ישנונה שהסטיה עולה על 5% יש צורך להפסיק תכנית חדשה. הוא מצא להפסיק את התכנית ובתאוי שיצורר לה השלים חלוקה לערכי רושם.

הוחלט: להפקיד את התכנית ובתנאי שיצורף לה תשריט חלוקה לצרכי רישום.

17. תכנית מס' 1423 ג' - מלון דיפלומט - שינוי יעוד

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.6.89.
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. לנספח הבינוי של המלון יש להוסיף מקלט תקני.
- ב. העצים שאינם נפגעים ע"י תכנית הבניה יסומנו לשומור לצורך כך יקבעו קווי בנין בשטח הבנין צבורי ע"מ לשמור על העצים.
- ג. יקבע בתכנית כי דרך הגישה למלון תסלל ע"י ועד חשבון מגישי התכנית.
- ד. התכנית תחתם ע"י בעלי הקרקע.

מר בן-אשר ציין כי תכנית מס' 1423 א' - המאושרת - יעדה את מתחם ג' שעומדו ב-50 דונם - לשלושה יעודים עיקריים: שטח למלונאות, שטח פתוח ציבורי ודרך. הרעיון התכנוני היה שתהיה דרך מהירה מאזור רמת רחל ועד למחנה אלנבי. מלון דיפלומט נבנה - לאחר מלחמת ששת הימים - ללא היתר בניה. בשלב מסוים התגלו בעיות תברואתיות ומשרד הבריאות ציווה לסגור את בית המלון. כשביקש בעל המלון לקבל שוב רשיון לעסק התבקש להגיש בקשה להיתר בניה אך הבקשה לא אושרה כי היא לא תאמה את התכנית המאושרת לשטח. עקב זאת התבקש היזם להגיש תכנית והוסבר לו שהפרוגרמה התכניתית לשטח השתנתה, אין יותר צורך בכביש ולעומת זאת יש צורך ליעד שטח לבית ספר. היזם לא הסכים לכך. בינתיים, פשט היזם את הרגל והשטח עבר לכוונס נכסים המעוניין לממש את הנכס. אחד הרעיונות שעלו במשך הזמן הוא שהמשטרה - תקנה את המלון מכוונס הנכסים בתשכ"ב או אנשי משטרה ומשמר הגבול ממחנה אלנבי.

על פי התכנית שהוגשה ישונה יעוד חלקים ממנה לאזור מגורים 1, לשטח לבנין ציבורי - בית ספר ושטח למוסד. יתרת השטח תשאר עם יעודה הקודם - מלונאות ודרך גישה. התכנית כוללת במסגרת הקו הכחול שלה - שטח נוסף שמיועד לאזור מגורים 1 מיוחד. לשטח זה צורף נספח בינוי לפיו תהיה במקום בניה מדורגת. בניה קוטג'ים ובנין נוסף בו 6 קומות. בנספח מצויינים גם מקלטים תת קרקעיים וחניה. אחוזי הבניה המבוקשים מגיעים ל-100% בעוד שבאזור מגורים 1 מותרת בניה עד 84%.

מר באסונו ציין שבקרבה היה צריך להיות מגרש לבית ספר אך השכונה "נושלה" ובמקום נבנו בנינים בני 6 קומות - במסגרת אזור מגורים 2. הוא שמה שעתה "הוחזר" השטח לשכונה ויועד לבית ספר אך לטענתו השטח אינו מספיק לצורך זה. הוא גם אחד מהשטחים הפתוחים היפים ביותר של השכונה. בכל האזור נבנו בנינים בני 3 קומות ולא יתכן שיבנו עתה בנינים גבוהים כדוגמאת הבנינים בני 6 קומות שנבנו שם.

מר בן-אשר הסביר כי המגרש שעליו היה אמור להבנות בית הספר היה מיועד לצורך זה עוד לפני קום המדינה. בזמנו - נהג הישוב היהודי לא להעביר את השטחים על שם העיריה אלא על שם ועד השכונה. כשקמה המדינה עבר השטח לרשות העיריה, אולם חלק מוועדי השכונות הזדרזו ומכרו את השטח בינם לבין עצמם וזה בעצם מה שקרה בשטח הנדון.

בן פינקלמן ציינה שהתכנית משפרת את המצב בשטח. החורשה שליד המלון נשמרת. היעוד של השטח לבית הספר - בעצם מסדיר מצב תכנוני וגם מצב שם מלון שבפשיטת רגל. לא יתכן לדרוש שהמלון יספיק את כל צרכי השכונה.

מר היימן טען שמדובר בשטח שהוא על גבול הבינוני העירוני ועל שכונה בעלת אופי מסוים ולכן יש בראש ובראשונה להתייחס לתכנית מההיבט התכנוני ולא מהאינטרס של כונס הנכסים. מאחורי התכנית עומדים בנקים ובעלי רכוש רב ולא אזרחים קטנים ומו הראוי שלשכונה כזאת תהיה הפקעה של 40% משטח התכנית ולא 20% בלבד כפי שמוצע. יש צורך בשטחי ציבור לבית ספר וגנים ציבוריים. השטח שיועד לבית ספר אינו מספיק.

מר ברגמן טען שמכיוון שמדובר במתחם שלא ברור כלל מה מצבו העסקי וכי כונס הנכסים מחזיק בו באופן זמני בלבד - אין כלל מקום לדון בתכנית. כונס הנכסים אינו יכול להיות יזם. יש לו חששות כבדים שאישור התכנית יהיה בכיה לדורות כי יתכן שהבעל הקבוע של השטח יהצה לבנות דברים אחרים ולא יובל.

מר ש. כהן טען שהנסיון להפריד בין הרקע הנוכחי לתכנון - אינו הגיוני הרי ברור שאם - באופן תאורטי - בעל הנכס שמבקש לקבל היתר בניה - היה מציע תכנית זו - היא לא הייתה מתאשרת. מה שבסופו של דבר חשוב זו התוצאה - איכות החיים של הסביבה, יש להגדיל שטחו של בית הספר.

דבר נוסף, אין להתעלם בעובדה שיתכן שהמכון יהפוך להיות מתקן משטרה ולכן יש לדאוג שהגושה אליו תהיה נוחה ומהירה, להרחיב את הכביש אליו ולהגדיל את שטחי החניה.

גם הסיבה למימוש השטחים לאזור מגורים 1 מיוחד - אינה תכנונית אלא כלכלית, הוא ביקש להתזרז את התכנית לוועדה המקומית ולהציע פתרונות שהם תוצאה של הצרכים של השכונה.

מר בן-פורת ציין שאם המכון ישמש את המשטרה עדוכה להיות הפרעה כתוצאה מהפעלת הצופרים של מכונות המשטרה ואין להענות על הדעת לבנות בניה יוקרתית ליד מקור רעש כזה. זה לבד מהשאלה - מדוע בכלל להעלות את אחוזי הבניה באזור.

מר רחמימוב תמך בדעתם של מר כהן ובן-פורת והוסיף כי יש לראות את הפרויקט בהקשר גבול הבינוני של העיר. כל מה שמוצע בתכנית מתייחס לשטח המגרש החוצה ולא מכיוון השטחים הציבוריים לעבר השטח הבנוי של השכונה. אין להרשות עבודות עפר לכיוון הוואדי. גם הוא הציע לא לדון בתכנית ולהחזירה לעירייה.

מר סאופמן טען שיש לדון בתכנית כי אם לא תהיה תכנית לא יוכל הכונס לממש את הנכס. יש לבדוק מה עדיף לשכונה. מר סאופמן טען שלקחו שטח של בית ספר יבנו בנינים בני 5 קומות לדעתו הפתרון המוצע בתכנית הוא טוב.

גב' פינגסמן ציינה שאומנם דובר על אפשרות שהמכון ישרת את המשטרה אך משמר הגבול כבר קיבל שטח אחר והמכון ישאר מכון.

מר בן-אשר טען שאומנם נכון שיש לבחון את התכנית מההיבט התכנוני שכן אין להתעלם מהשאלה אם זה ניתן למימוש או לאו המכון כפי שהוא קיים היום לא יכול לתפקד כמכון. יש להשקיע בו כספים רבים כדי לתפעלו וספק אם יהיה יזם שירצה לקנותו. לדעתו אין טעם להתזרז את התכנית לעירייה כי בסופו של דבר תגיענה לוועדה תכנית דומות. הוא הציע שתתקבל החלטה לפיר יוגדל השטח שיועד לבית הספר.

באשר לאזור שיועד למגורים - על פי תכנית המתאר שיועד השטח לאזור מגורים 1 ולא לאזור מגורים 1 מיוחד ולדעתו יש לשמור על יעוד זה ובכך לשמור על אופי הבינוני בסמוך. יש לקבוע שהשטח יועד לאזור מגורים 1 ולשנות את מספר הבינוני שהוגש.

באשר לבית המכון - לדעתו יש לו עדיפות על פני מכון במור המים ויש

להגדיל את השטח שיועד למטרה זו. השאלה היא האם להשלים את שטח בית הספר על חשבון שטח המלון או להגדיל את שטח המלון על חשבון שהשטח שיועד למגורים ביקש לסכם את הדיון ולקבוע שהשטח שיועד למגורים יהיה אזור מגורים 1 ותמונה ועדה המקצועית לבדיקת תכנית הבינוי. כמו כן השטח שבין בית המלון לשטח בית הספר יחולק בין שניהם באופן כזה שהשטח לבית הספר יגיע ל-12 דונם.

מר רחמימוב שאל מה בנוגע לשטחים הירוקים בתכנית.

מר היימן ביקש שהועדה המקצועית תבדוק גם את הצורך בהפקעה נוספת למטרות שטחים ירוקים.

מר יניב ציון שהציבור בשכונה מחכה לתכנית ויודע שבית המלון יהפוך להיות בית אבות או ישרת את המשטרה.

גב ברזקי צינה כי התכנית מייעדת את השטח למלון. יעוד אחר יצריך הפקדת תכנית לשינוי היעוד.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם לסעיפים ג' ו-ד' בהמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

1. השטח שמצפון לשטח שמיועד לבית המלון והכביש - ייועד לאזור מגורים 1 ולא לאזור מגורים 1 מיוחד. הצעת בינוי לשטח זה תגובש ע"י ועדה מקצועית וזו תגיש המלצתה לוועדה המחוזית.
2. מגרש מס' 5 לא ייועד למגורים אלא יחולק בין השטח שמיועד לבית המלון והשטח שמיועד לבנין ציבורי. חלוקת השטח האמור תכבש ע"י ועדה מקצועית ובאישור הועדה המחוזית.
3. חלק מהשטח המיועד לבנין ציבורי בתכנית והגובל ברח' כפר העציון ייועד לגינה ציבורית.

ז. ביטול החלטה

18. תכנית מס' 2945 - נוהל חישוב שטחים לבתי מלון המשך דיון מיום 15.9.87

הוחלט: לקבל את המלצת הועדה המקומית מישיבתה מיום 27.4.87 ולגנוז את ההיק.

ה. הכרזה על תכנית לפי סעיף 77 לחוק

19. תכנית מס' 3744-בקשה להארכת ההכרזה על-פי סעיף 77 לחוק - הר-צינור

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.6.89 לאשר את הבקשה.

מר בן-אשר הזכיר כי בעבר אישרה הועדה בקשה להכרזה על תכנון הר-צינור לפי סעיף 77 לחוק וקבעה תנאים לפי סעיף 78 לחוק - לתקופה של חצי שנה. הבקשה עתה היא להאריך את מועד ההכרזה על התכנון. במקביל הגיעו לוועדה מספר תכניות לדיון והוא מבקש להבהיר כי אם תאושר הבקשה להארכת ההכרזה לא תוכל הועדה לדון בתכניות אחרות. הוא תומך בבקשה שהוגשה כי תכנית הר-צינור חשובה ביותר.

גב ברזקי צינה הציעה לאשר את הבקשה אך להחזיר את המשך הטיפול בנחל קדרון.

מר בן-אשר הציע שגבולות ההכרזה יקבעו על ידי בשיתוף מתכנן התכנית

הוחלט: כאשר את הבקשה אולם גבולות השטח להכרזה יקבעו בתאום עם מתכנן המחוז ומתכנן התכנית.

ז. הפסקה

20. בקשה לאישור הפסקת שטחים על פי תב"ע 3624 - שכ' אבו טור

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.5.89
לאשר את ההפסקה.

גבי פלאוט ציינה שלהרחבת רח' עשאל הוכנה תכנית ובדיקה חוזרת התגלה ששתי חלקות בגוש מס' 19 שמופיעות בתשריט - אינן מופיעות בתקנון ולכן יש צורך בהפסקה. אין מניעה כאשר את הבקשה.

הוחלט: כאשר את ההפסקה.

21. בקשה לאישור הפסקת שטחים על פי תכנית מס' 1323 - קרו היסוד

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.5.89.
לאשר את ההפסקה.

גבי פלאוט הסבירה שמדובר בתכנית ישנה והעירייה שמוטמכת להפקיט שטחים מבקשת להפסיק שטחים שעדיין לא הועברו לרשותה.
הוחלט: כאשר את ההפסקה.

ה. תשריט פיצול

22. תשריט פיצול על פי תכנית 2045 - ארנונה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.5.89

- א. לציין בתשריט השטחים המתקבלים כתוצאה מן החלוקה.
- ב. להעביר נספח הבינוי לבדיקת שטחים ע"י אגף הרישוי.
- ג. במידה והשטחים תואמים הוראות תכנית 2045 יש להעביר החומר לקבלת תגובותיהם של השותפים האחרים במגרש.
- ד. להעביר כל החומר בבירור הערות וחוות דעת לוועדה המחוזית.

גבי פלאוט ביקשה שהות לבדוק שוב את הנושא כי התשריט לא מתאים לתכנית.

הוחלט: לדחות את הדיון לבדיקת נוספת.

ט. בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום על-פי פרק ז' לחוק

23. תכנית מס' 3488 - גוש 3623 חלקה 43 לפי תצ"ר 4032 בית-2555

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.6.89
לאשר את תכנית החלוקה.

הוחלט: כאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

24. תכנית מס' 3488 - גוש 30283 חלקה 42 לפי תצ"ר 4031 - בית צפפא

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 18.6.89
לאשר את תוכנית החלוקה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

25. תכנית מס' 3488 - מתחם מס' 13 על פי תכנית 3488 - תצ"ר 4037
בית צפפא

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 14.5.89
לאשר את תוכנית החלוקה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

י. תכנית בינוי

26. תכנית בינוי מס' 3488/3 למתחמים 8 ו-5 על פי תוכנית 3488 -
בית צפפא

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 14.5.89

לאשר את תכנית הבינוי ולהסכיף על כך בפני הועדה המחוזית.
שבתאי שימואל כל התנאים לבצוע תשתיות ודרכים במתחמים בהתאם
להוראות תכנית מס' 3488.

א. זכויות הבניה יהיו תואמות את הוראות תכנית המתאר לגבי כל חלקה
וחלקה בנפרד.

ב. יסומנו מקומות החניה יהיו כפי התקן.

ג. יאוותרו מקומות למתקני פינוי אשפה בתאום עם המחלקה לתברואה.

ד. מרווחי הבניה לא יהיו קטנים מ-3 מ' מגבול מגרש או 6 מ'
בין הבניינים.

ה. תבדק האפשרות לתכנן דרך גישה לרכב וכן חניה, במגרש הצפון -
מערבי וכן יופחתו מס' הדירות ע"י בטול אחת הבניינים.

ו. קני הבניין בגבול המגרש הצפון - המערבי לכוון הגבול המערבי
יהיו 3-2 מ'.

27. פלאגט ובקשה למשור את הדיון בתכנית זו ובבקשות לאישור תשריטי
החלוקה - מס' 24, 23, (ו-25 בפרוטוקול)

תכנית מס' 3488 של בית צפפא כללה בתוכה הוראות איחוד וחלוקה,
הוראות לתשריטי חלוקה לפי פרק ד' ונספחי בינוי המתאימים בלבד.
תשריטי חלוקה על פי פרק ד' - צריכים להיות תואמים בדיוק לתכנית החכה
על השטח. התשריטים הוגשו לפני זמן מה ונבדקו בשיתוף עם המתכנן מכיוון
שנספחי הבינוי מנחים בלבד - הועדות מוסמכות להחליט אם לאשר קו בנין
של 2 או 3 מ'. היא מליצה לאשר את תכנית הבינוי כי מדובר בשינויים
לא מהותיים התואמים באופן כללי את התכנית.

הוחלט: לאשר את תכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מסמך תכנוני מקומי - מסה יהודה

יא תוכנית לאישור (מחוז תוספת)

27. תכנית מס' מי/659 - הגדלת אחוזי בניה - בית נכונה

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3686
מיום 5.3.89.
בתוספת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

28. פתרון שיונה שבדיקה הסתבר שהוגשה התנגדות ללא תצהיר והבטיח היא
שלא תהיה לאתר את מגיש ההתנגדות.
הוחלט: לדחות את הדיון לבדיקה משפטית.

29. תכנית מס' מי/653 - שיוני יעוד והגדלת אחוזי בניה - אבן גוש

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3684
מיום 30.7.89.
בתוספת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

1' בכסלו תש"ן
4 בדצמבר 1989

אברהם סוליס
יו"ר הוועדה המחוזית
לתכנון ולבניה ירושלים

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לעררים, בישיבתה
מס' 17 - שתתקיים ביום ה' ו' בתשרי התש"נ 5.10.89
יו"ר - מר א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

מתכנן המחוז	-	א. בן-אשר
נציגת שר המשפטים	-	ת. רוה
נציג ציבור	-	ק. רוזנקוביץ

נכחו:

מנהל אגף הרישוי עילית ירושלים	-	ג. ברנדס
לשכת התכנון המחוזית	-	מ. זיגלמן
לשכת התכנון המחוזית	-	א. מורנו
מזכירת ועדת המשנה המחוזית	-	ס. סידמן
לשכת התכנון המחוזית	-	נ. פלס
לשכת התכנון המחוזית	-	י. צרפתי

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

עדרים

1. יב - 10865 - ערר שרה ציסמרין על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 15.5.89 בגין בקשת רחל ויהודה לוי לתוספת בניה - גוש 438 חלקה 64 - שכ' עיר גנים (תיק (בנ/717/88) הצדדים הוזמנו כחוק

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.5.89:

א. לדחות את ההתנגדות אשר אינה רלוונטית לנושא הפרסום מאחר והתייחסה לנושאים קנייניים ולא תכנוניים, ואין זה מתפקידה של ועדת התכנון לדון ולהכריע בנושאים קנייניים.
ב. לאשר את הבקשה בתנאים.

מר בן-אשר הסביר שמדובר בבקשה להקלה מתכנית הבינוי 2561 היינו. בנית תוספת בצפון ובדרום הבנין בשכ' עיר גנים. פורסמה הקלה ולאחר מכן הוגשה התנגדות הועדה המקומית דחתה את ההתנגדות ואשרה את הבקשה לאור זאת הוגש הערר ט"ו המהתנגדת.

בפני הועדה הופיעה גב' שרה ציסמרין - השודרת בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מר ג. ברנדס, כמו כן הופיעה גב' רחל לוי.

גב' ציסמרין ציינה כי הינה גרה ברח' סביון 5 באותו בנין הנדון. היא ציינה כי בנתה תוספת כדי למנוע כניסת גשם לדירתה, דירת המבקשים כבר חרגה מתכנית הבנין. היא מתנגדת לכל תוספת קיר. תוספת הבניה המוצעת תגרום לעיבוי הקיר המשותף השייך לה. לדעתה השכנים צריכים לשלם לה את חצי העלות.

מר ברנדס ציין כי הועדה המקומית החליטה לדחות את ההתנגדות כי לא הייתה רלוונטית לנושא הפרסום.

גב' לוי הסבירה שהיא מנסה להבין מה שכנתה רוצה היא איננה מתנגדת שגב' ציסמרין תיבנה לדבריה, אין סיבה לא לאשר את הבקשה.

לאחר זאת הצדדים מאולם הישיבות ציין מר בן-אשר כי המתנגדת לא התייחסה לבקשה, הבקשה סותרת את הוראות תכנית מס' 2561 בענין קו הבנין. במקרה הזה קיימת סטיה ניכרת פירסום ההקלה נעשה לא בהליך הנכון. צריך להראות את כל קווי הבנין בצורה מסודרת.

גב' רוזה ציינה כי צריך להודיע ולהוציא היתרי בניה המתאימים להוראות תכנית 2561 בלבד ולא הקלות. ישנם מקרים שכן מאשרים ואחרים שלא, צריך להקפיד על דרך מסודרת.

הנוחלט: א. לקבל אלמנטים בערר ולא לאשר את בנית התוספת בחזית הקדמית של הבנין מכיון שהיא סותרת את הוראות תכנית מס' 2561 בענין קו הבנין וכיוון הרחבת הדירות ולכן ישנה פגיעה תכנונית ארכיטקטונית המהווה סטיה ניכרת.
ב. הועדה מאשרת את התוספת המבוקשת בחזית האחורית בלבד.
ג. הועדה מורה לוועדה המקומית להוציא בעתיד היתרי בניה המתאימים להוראות תכנית 2561 בלבד ללא הקלות.

2. יב - 10869 - ערר בן שטרית גאולה על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 29.5.89 בגין בקשתה לסטודיו - גוש 24 חלקה 46 - רח' הרצוג (תיק בנ/89/325)
הצדדים הוזמנו כחוק

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.5.89:

לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה ובקווי הבנין.

מר בן-אשר הסביר שמדובר בבקשה לבנית סטודיו בצמוד לחנות קיימת עד גבול החלקה הקיימת רח' הרצוג, גג הסטודיו המוצע ישמש כמרפסת לדירה בקומת הקרקע.

בפני הועדה הופיעה גב' גאולה בן-שטרית - עוררת - מבקשת. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מר ג. ברנדס.

גב' בן-שטרית הסבירה שלפני שנה ניסתה לשפץ את הבית וגילתה שהמרפסת שוקעת בצורה מדאיגה. היא ניסתה לשפץ את המרפסת ע"י החלפת הרצוף. לאחר שהחליפה את הרצוף פנתה לקבלן שאמר שצריך להוציא את אדמת המילוי. היא הציגה תמונות בפני הועדה. היא כבר הוציאה הרבה כסף, נאלצה לתבוע את הקבלן לדין ולהוציא את האדמה ולהתחיל מחדש לדבריה, מפקח מהעיריה נתן לה אישור להוציא המילוי והיא חשבה לנצל את החלל שיווצר והביאה את התכנית לעיריה. מהעיריה הבינה שקיימת סטיה ניכרת, אך לדבריה ישנה סטיה בכל הדירה. מי שגר מתחתיה בקושי מתפרנסת ולא תבנה את כל הסיפור היא עשתה למען בניה.

מר ברנדס ציין כי הדירה עברה מזמן את אחוזי הבניה המותרים. ישנה גם סטיה בקווי הבנין. לדעתו אפשר להחזי את המצב למה שהיה, אך בלתי אפשרי לאשר את הבקשה.

גב' בן-שטרית ציינה שכבר חפרה 3.50 מ"ר.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות,

הנוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה מקומית ומנימוקה.

3. יב - 10870 - ערר בלה וינשטוק ודיירים על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 16.4.89 בגין בקשתם לסגירת מרפסות - גוש 139 חלקה 99 - רח' פוליטי - שכ' ארנונה (תיק בנ/83/888)
הצדדים הוזמנו כחוק.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.4.89:

א. לדחות את הבקשה לסגירת המרפסות המשנה את אופי הבניין והסביבה.
ב. לאשר קירוי המרפסות ברעפים בלבד ללא סגירת המרפסות.

מר בן-אשר הסביר שמדובר בבקשה בשכונת ארנונה לסגירת שלוש מרפסות שבקומה השניה וכן סגירת מדרגות יציאה לגינה בצד, קירוי המרפסת ברעפים כבר נעשה ללא היתר.

בפני הועדה הופיעה גב' בלה וינשטוק - המערערת/המבקשת.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מר ג. ברנדס.

גב' וינשטוק ציינה שאיננה מבחינה למה הועדה לא אישרה את סגירת המרפסות, מפני שזה נחוץ להם. המרפסות מצויים בצד מערב כשבחוץ הקיר נושבות רוחות ויורדים גשמים חזקים. בכל השכונה כבר עשו אותו דבר ובקשתם הוצגה בצורה אחידה.

מר ברנדס ציין שהוא ביקש תמונות של הבניין ואז ראה שכבר בצעו קירוי של המרפסות ברעפים. הוא מתנגד מבחינה ארכיטקטונית לסגירת המרפסות במלונות. יבוסיה, כי מדובר בקטע שלם של החזית שלא תשתלב באופי הבניין וסביבתו.

גב' וינשטוק ציינה כי דבריו של מר ברנדס מוזרים לה, מפני שהאדריכלית שלו אמרה שזה בסדר. לדעתה, לא יתכן מצב שכל השכונה עשתה כך ורק הם לא יכולים.

לאחר זאת הצדדים מאולם הישיבות ציין מר בן-אשר כי לתכנית 889 היה מצורף נספח בינוי שהראה על צורת הבניה, אולם קיימת בעיה של אחוזי בניה. לדעתו אם מאשרים קירוי המרפסות יהיה מאוד קשה לחזור על המצב אחרי זה. לדבריו ישנו מקרה של אדם שלקח את הדברים לידיים וכעת לא צריך להת לו פרס.

מר רוזנבוים ציין כי זה ברור שישנה בעיה של אופי הבניין. הבניין כבר נספג. התוספת על הגג איננה נראית לו.

הוחלט: א. לדחות את הערר ולא לאשר את סגירת המרפסות, ואת קירוי המרפסות ברעפים. מכיון שבניה זו מנוגדת להוראות הבינוי המצורפת לתכנית מס' 3449 וע"י זה היא משנה את אופי הבינוי ברחוב.
ב. הועדה בן מאשרת את סגירת מדרגות היציאה לגינה.

4. יב - 10868 - ערר אבי כץ על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 16.4.89 בגין בקשתו לסגירת מרפסות - גוש 588 חלקה 67 - רח' שבתאי הנגבי (תיק בנ/88/1042)
הצדדים הוזמנו כחוק

הורד מסדר היום לבקשת המערער/מבקש.

5. יב - 7504 - ערר גבעון ואחרים על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 29.3.89 בגין בקשתם לתוספת מרפסות - גוש 166 חלקה 199 - רח' שהראי - שכ' בית וגן (תיק בנ/89/162)
הצדדים הוזמנו כחוק.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.5.89:

לדחות את הבקשה המהווה פגיעה ארכיטקטונית בחזית הבנין.

מר בן-אשר הסביר שמדובר בבקשה להרחבת מרפסות קיימות בקומה השניה והשלישית, כמו כן מוצעת הרחבה קטנה בקומה הראשונה. התוספת מוצעת ל-5 דירות ברח' שחראי בשכונת בית-וגן. הועדה המקומית דחתה את הבקשה.

בפני הועדה הופיע מר וגב' גבעון - המערער/המבקש.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מר וג. ברנדס.

גב' גבעון ציינה כי בקשתם היא להרחבת מרפסות, שהכרחי בגלל בעיה של רטיבות בתוך הדירות. מדובר בבנין בן 8 שנים. לדבריה, הפתרון היחיד היא לבנות קיר חדש.

מר ברנדס ציין כי לא ברור לו איך סגירת מרפסות עוזרת לבעיית רטיבות תוספת המרפסות תבטל את מרפסות הסוכה הקיימות.

גב' גבעון ציינה כי הכוונה היתה לבנות מרפסות סוכה, אולם בקושי ניתן לנצל אותן כי הן מאוד קטנות. בנוסף לדבריה אין באמת סטיה ארכיטקטונית בחזית, אך הדבר יהווה רצף של מרפסות באבן זה לא יפגע המליצה. כן הציע לשלוח מישהו לבקר במקום.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות.

החלטת א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקה.

ב. הועדה תהא נכונה לדון בבקשה להיתר בניה למרפסות הקדמיות לכל דיירי שני הבנינים.

יב - 10872 - ערר ד"ר באובן עזורי על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 7.8.89 בגין בקשתו לבנין חדש - גוש 139 חלקה 128 - רח' רבדים - תיק (בנ/156/89)
הצדדים הוזמנו כחוק.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 7.8.89:

לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה.

מר בן-אשר הסביר שמדובר בבקשה להקמת בנין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף, ברח' רבדים בשכונת ארנונה פורסמה הקלה בקו הבנין הצדדי והאחורי הוגשה התנגדות לוועדה המקומית, ולאחר דיון הוחלט לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה. המבקש ערר על כך בפני הועדה המחוזית.

בפני הועדה הופיעו ד"ר עזורי, האדריכל מר בן-אמיר וב"כ עו"ד נביא מערער - מבקש. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מר ג. ברנדס.

כמו כן הופיעו גב' חיים - מתנגדת בוועדה המקומית.

עו"ד נביא ציין כי הגיעו לאיזשהו הסדר עם המתנגדת לגבי קיר התומך.

מר בן-אמיר ציין כי באופן עקרוני, הורידו את קיר התמך ב-2 מ"ר, הוא הציג את התכנית החדשה.

גב' חייט הסבירה שגובה קיר התמך היה מה שהפריע לה כי הוא מעל ומעבר למה שמותר. ביתה נמצא בקרקע טבעית והוסיפה שרק רצתה להסביר את עצמה באופן כללי, ושכנים צריכים להתחשב במצב השכנים האחרים.

מר בן-אמיר ציין כי מהתחלת התכנון היו התייעצויות עם מר ג. ברנדס הורידו את הקיר יותר ממטר אחד אולם, בגלל השיפוע של הכביש אי אפשר להוריד את זה יותר.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות ציין מר בן-אשר כי זה לא יפריע אם יורדו את כל קיר התמך בעוד 1/2 מ"ר.

הו"ל: לקבל את הערה לאור ההסכמה אליה הגיעו הצדדים. הועדה מורה למבקש להוריד את מפלסי הפיתוח וקירות התמך שמקיפים את הבנין בעוד 1/2 מטר בצד הפונה למגרש העוררת וכן במקומות האחרים בהם הם מהווים למטרד חזותי.

7. יב - 10864 - ערר דיירי בית הערבה על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 14.6.89 בגין בקשת אלי יוחנן לבנין חדש - גוש 117 חלקה 1 - רח' קורא הדורות - שכ' תלפיות - (תיק 88/592/ב) הצדדים הוזמנו לחוק.

הועדה המקומית לתכנון ובנין בישיבתה מיום 14.6.89:

- לקבל את ההתנגדויות שהתווספו לנושא המסגרת הבטיחותי העלול להתהוות באם תהיה במסגרת חנות למסחר מזון ולהבטיח בתנאי בהיתר כי החנות לא תשמש למסחר מזון כל שהוא.
- לדחות את ההתנגדויות שהתווספו ליתר ההקלות או להקמת הבנין בכללותו מאחר ובבנין זה הופשרו שטחים רבים לצורכי ציבור ובפגיעות בקווי הבנין ובגובה הבנין הן הברחיות למימוש זכויות הבניה בנכס.
- לאשר את הבקשה בתנאים.

מר בן-אשר הסביר שמדובר בבקשה להקמת בנין חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף שיכלול חנות מחסנים ומקלט, הבנין נמצא ברח' קורא הדורות בשכונת תלפיות. היה פרטוס להקלה בקוי הבנין, מספר קומות גובה הבנין, מספר קומות גובה הבנין ובליטת חדר המדרגות. לאחר פרטוס הוגשו מספר התנגדויות לוועדה המקומית. הועדה המקומית קיבלה חלק מההתנגדויות ודחתה חלק אחד.

בפני הועדה הופיע נציגי דיירי בית הערבה, מר א. אוסטרמן, מר ר. הוסטרמן, וגבי דובר - המערערים.

שם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מר ג. ברנדס כמו כן הופיעו מר אלי יוחנן - ואדריכל מר לוקברוז - המבקש.

מר אוסטרמן ציין כי הדיירים מתנגדים לאישור של חנות. הוא שיווה על החנות, צריך למנוע חנות במקום מסיבות איכותיות ותכנוניות. הוא הציג תמונות בפני הועדה לדבריו, כבר ישנם מספיק מכולות באזור, ואין צורך להוסיף עוד. בנוסף ישנו באזור מרכז מסחרי עם הרבה עסקים ולא צריכים עוד חנות של 60 מ"ר. חנות בגודל כזה תגרום להרבה לקיחות ברחוב הצר והשקט. כבר ישנה הרבה תנועה

בצומת, ולדבריו, זה מאוד מסוכן, כלי הרכב יסתמו את הצומת, את מגרשי החניה הפרטיים ויגבילו את הראות בצומת כבר במקום זה מאוד צפוף. לדבריו לא היה צדק בועדה המקומית. בנוסף במגרש חניה צריך לצאת בנסיגה החוצה דבר שיוסיף ללחץ של התנועה הקלינטים יסגרו לשכנים את כניסה לחניה. עיריית ירושלים רוצה לשים תחנת האוטובוס בקירבת הצומת שיוסיף עומס מיוחד.

מר ברנדס ציין כי היה פרסום הקלה על גובה הבנין, ולא לגבי שימוש של חנות באזור מגורים מותר לבנות חנות - הועדה קיבלה את ההתנגדויות שהתייחסו לנושא המפגע הבטיחותי העלול להתהוות באם תהיה במקום חנות לממכר מזון ולהבטיח כתנאי בהיתר כי החנות לא תשמש לממכר מזון כל שהוא.

מר בן-אמיר ציין כי קבלו את ההחלטה הועדה המקומית כדאי להתפשר.

מר אוסטרמן ציין כי איננו מבין כמה להוסיף עוד עומס ברחוב.

מר בן-אשר שאל איך יוצאים מהחניה לרחוב?

מר בן-אמיר השיב שצריך לצאת למדרכה בנסיעה לאחור.

לאחר זאת הצדדים מאולס הישיבות ציון מר סניסה כי חנות בכביש כזה זה בעלי מסוכן.

מר בן-אשר ציין כי לא חשבו את חדר המדרגות באחוזי הבניה ישנה בטיה נוספת לגבי החניה, כי לצאת בנסיעה לאחור זה מסוכן להולכי רגל. צריך לתקן את המצב.

גב' הווה ציינה כי במקרה כזה, מכיון שנבאם לועדה פגיעה בבקשה, אפשר שיוורידו את אחוזי הבנין.

הוחלט: א. לקבל את הערר בנושא החנות ולהורות ליזם לבטל את החנות כיוון שלדעת הועדה החנות מיותרת במקום זה.
ב. זכויות הבניה של הבנין חורגות מהזכויות המותרות לפי תכנית המתאר היות ולא חושבו שטחי חדרי המדרגות ויש להתאים את שטחי הבניה לזכויות המותרות.
ג. הועדה מורה לוועדה המקומית למצוא פתרון לחניה באופן שיציאת המכוניות מהחניה לא תתבצע על המדרכה.

יב - 10748 - ערר טלה זיו ומשפ' גולדבלום משפ' טוק על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 10.7.89 בגין בקשת מיכאל טוק לתוספת קומה - גוש 16 חלקה 73-דח' אהוד שכ' בקעה (תיק בנ/88/680) הצדדים הוזמנו כחוק.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 10.7.89:

א. לדחות את ההתנגדות שהתייחסה לקווי הבניה מאחר והבנין מוצע בהמשך לקירותיו של בנין קיים והליך הפרסום שהתייחס והקלה בקווי הבניה בוצע בהתאם להוראות הועדה המחוזית.
ב. לקבל את ההתנגדות שהתייחסה לנושא חלל גג הרעפים, ולדרוש את הכנסת שטחו במנין אחוזי הבניה.
ג. לאשר את הבקשה לבנית הקומה הנוספת כמוצע ובתנאים.

הועדה המקומית בישיבתה מיום 17.10.88:

לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת בקווי הבנין.

ב- בתאריך 24.1.89 דנה הועדה המחוזית בערר גב' טוך, והחליטה לקבל את הערר ולהורות לוועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום הקלה בקווי הבנין בנוגע לתוספת המבוקשת וכן בנוגע לגג הרעפים תוך כדי הנמכתו כך שלא יעלה על הגובה המותר בתכנית המתאר.

מר בן-אשר הסביר שמדובר בבקשה לתוספת מעל בנין קיים בן קומה אחת ברח' אהוד בשכונת בקעה. התוספת מהווה המשך של הדירה שבקומת הקרקע ותחובר אליה באמצעות מדרגות פנימיות. הוא הסביר את מהלכי הדיונים (כמתואר לעיל).

בפני הועדה הופיעו רמי זיידק, גבי גולדבלום וב"כ עו"ד רשף - המערערים. כמו כן הופיעו גב' טוך, אדריכלית נילי פורטוגל וב"כ עו"ד וויל - מערערים - מבקשים. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מר ג. ברנדס.

עו"ד רשף ציין כי לאור הנראות סעיף 151 לחוק בו אין סמכות לכל יעדי לתת דירת שני שטח סטיה ניכרת. בנית הסטיה לתוספת בהתאם לתוכנית שהורשו על ידי משפחת טוך, תעשה תוך סטיה ניכרת בקווי הבניה. ישנה סטיה בקווי בנין מערבי, מזרחי וקדמי. שמהות סטיה ניכרת כמובן בתכנית התכנון והבניה להיות בתכנית ניכרת בהתאם להוריות המתאר לירושלים איזו היו מאשרים את הבקשה יוצר מצב שבו המרווח בין המבנה החדש לבין חלונות דירת המערערים יהי 3 מ' בלבד. לפי התכנון חלונות של משפחת טוך יהיו מול חלונות מרשיו ותהווה פגיעה יקשה באיכות החיים שלמרשיו וגם בערכה הכלכלי של דירתם. יש למרשיו זכות של שמש ופרטיות.

עו"ד וויל ציינה כי מדובר בשכונת בקעה שבה ישנו אופי מיוחד של צריכת של בתים ישנים, וכך צריך להתייחס לבנין מדובר בשכונות וותיקות שבה מצוינו היו סטיות בקווי הבנין מהתכנית. אפשר לראות לפי תוכנית 3770, לפי סעיף 1105.1 "אם קיים במגרש בנין אשר קירותיו חודרים מקווי הבנין יהיה בסמכות הועדה המקומית לאחר פרסום על פי סעיפים 149 ו-151 לחוק לאשר חריגה מקווי הבנין המותרים בהתאם לקירות הבנין הקיים, הכל כפוף לסעיף 10.23, 10.24 "כלומר לפי ההוראות האלה רוצים למצוא פתרון שיאסוף להרמוניה לשכונה. צריך להסתכל, האדם הסביר שנכנס לשכונת בקעה צריך להבין את האופי של השכונה ולקחת את זה בחשבון. המתנגדים בעצמם לפני כמה שנים החליפו את הגג והגביהו את הבנין, כשבעצם היו צריכים להתייחס לפרשנות של התכנית. ההגיון צריך לשרת את התכנון במקום. בתקנות לא נאמר שקו הבנין צריך להתיישר עם קו הבנינים ברחוב אלא שלא יחרוג מהם. בבנין הנדון אפילו נסיגה מהבנינים האחרים ברחוב. לדבריה, יש להסתמך על חוות דעתה של גב' רוזה שלפיה כשמדובר בבנין שהוקם לפני היות תכנית המתאר לירושלים יש לאפשר תוספות בהתאם לקונסור הבנין הקיים. צריך במקרה הזה לבדוק מה שקרה בפועל ולתת לוועדה התכנונית לשקול.

הועדה המחוזית היא אשר הורתה לוועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום הקלה בקווי הבניה. מדובר במהלך של מונחל ציבורי שבו הועדה המחוזית קבעה שניתן לאשר את הבקשה. אין סיבה לשנות את ההחלטה. המתנגדים בעצם תקפו את קו הבנין המערבי עם חריגה. לדבריה הבניה המוצעת מאוד הומניסטית.

גב' פורטוגלי ציינה כי לא שרטטה בעפרון על הניר עד שקיבלה את כל ההוראות של העיריה. בפתרון המוצג לא נצלו את כל הזכויות שלהם. מותר לבנות 3 קומות, אך הם מנצלים רק 2 קומות.

מר סויסה הקריא את ההחלטה של הועדה המקומית.

א. "לדחות את ההתנגדות שהתייחסה לקווי הבנין מאחר והבנין מוצע בהמשך לקירותיו של בנין קיים, והליך הפרסום שהתייחס והקלה בקווי הבניה בוצע בהתאם להוראות הועדה המחוזית.

ב. לקבל את ההתנגדות שהתייחסה לנושא חלל גג הרעפים, ולדרוש את הכנסת שטחו במנין אחוזי הבניה.

- ג. לאשר את הבקשה לבנות הקומה הנוספת כמוצע ובתנאים הבאים:-
1. שטח חלל גג הרעפים יחושב במנין אחוזי הבניה דהיינו;
 2. גובה גג הרעפים לא יעלה על המותר בתכנית המתאר.
 3. הקירות החיצוניים של הקומה הנוספת יותאמו בגונם וסוגם לקירות של הבנין הקיים.
 4. לפני הוצאת הרשיון יש להגיש חישוב סטטי, הצהרת מהנדס, אישור מח' המים, אישור מכון התקנים, אישור על תשלום ביוב ומדרכה.

עו"ד רוזנבלום ציינה כי לא היתה הבדקה לגבי הנושא של חלל.

עו"ד רשף ציין כי אין לוועדה סמכות לאשר את הבקשה לדעתו, אדם צריך לבדוק את תכנית המתאר לראות מה מותר לבנות. לגבי הגג של משפחת גולדבלום אך אחד לא התנגד לזה. לא היתה סיבה להתנגד כי לא כתבו חלונות. לא מדובר על רוע לב, אך לא רוצה שמרשיו יפגעו. מדובר על דברים שהיו מפריעים לכל בן אדם טביר. לתכנית מתאר לבקעה אין תוקף היום מבחינה משפטית. בקשתו היא שהועדה לא תאשר את הבקשה.

גב' פורטוגלי הציגה תמונות בפני הועדה, וציינה שרצונה להגיש שלמשפחת גולדנבלום יש חלונות גדולות.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות ציינה גב' רוזנ כי היא מבקשת להבהיר כי לגבי בנינים ישנים שהוקמו בטרם היות תכנית מתאר ירושלים, אין לומר שכל הכנסת שינוי בהם היא אוטומטית בבחינת ססיה ניכרת. יש שינוי בהם היא אוטומטית בבחינת ססיה ניכרת. יש לבדוק כל מקרה לגופו, ולא ניתן לקבוע כללים נוקשים ומחייבים בענין זה. היתה סמכות לוועדה להורות על פרסום הקלה על סמך שמדובר על בנין מאוד ישן ולא חלה עליו כל ההוראות לגבי מרווחים. אך במקרה הספיצפי מדובר על מצב של חלון מול חלון. הועדה צריכה להתייחס לשיקול דעתה לאחר שהוגשה התנגדות.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר בן-אשר, ציין כי לדעתו אסור לבנות פתחים במרחק של 2.20 מ"ר. במקרה הזה תהיה פגיעה לשכנים. החוק אומר שאפשר לבנות מקסימום של אחוזי בניה, אך אם זה פוגע במשהו אי אפשר לנצל אותם. ישנו מגרש אחורי ריק אולי אפשר לנצל אותו.

מר רוזנקוביץ ציין כי אפשר לבנות אחרת.

(פרוטוקול מחוזית 3.10.1989)

הוחלט: לקבל את הערר של משפ' גולדבלום ולדחות את הערר והבקשה של משפ' טוק מכיון שהועדה השתכנעה שעלולה להיות פגיעה באיכות החיים והפרטיות של המתגוררים, עקב הקרבה של הקיר בין הבתים ולאור זאת לא לאשר את היתר הבניה.

9. יב-10813 - ערר ארי רפופרט על החלטת ועדת המשנה המקומית בשיבתה מיום 20.2.89 בגין בקשתו לסגירת מרפסת - גוש 26 חלקה 59 רח' ברטנורא - (תיק בנ/89/622)
המשך דיון מ-12.9.89

החלטת הועדה המקומית מיום 20.2.89: " לדחות את הבקשה המהווה פגם ארכיטקטוני".

מר בו אשר ציין כי החלטת הועדה המחוזית מיום 12.9.89 היתה לדחות את ההכרעה עד לאחר שמר קאסוטו יבקר במקום ויגיש דו"ח לועדה.

הוא הקריא את דו"ח של מר קאסוטו:
"בדקתי את הנושא בשטח והשתכנעתי שאין בשום אופן לאשר תוספת הגגון ובוודאי לא הסגירה של המרפסת. חלק זה של המבנה פונה לרחוב ואין סגירת מרפסת לרחוב הדבר יגרוור אחריו סגירות נוספות ויקלקל את השכונה כולה".

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

10. יב-10858 א' - ערר גב' ברנזון ומר שיק על החלטת ועדת המשנה המקומית בשיבתה מיום 16.4.89 בגין בקשתם לשינויים פנימיים במרתף חלקה 6 - רח' שאולזון - שכ' הר נוף (תיק בנ/80/291)
המשך דיון מ-17.9.89

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 16.4.89 לדחות את הבקשה המהווה סטייה ניכרת באחוזי הבניה (צירוף שטח פרוזדור למחסנים לא נחשב באחוזים).

החלטת הועדה המחוזית מיום 17.9.89
לדחות את ההכרעה עד לאחר בדיקה משפטית.

מר בו-אשר ציין כי לפי חוות דעת של גב' רוזה אי אפשר לאשר את הבקשה לפי ההוראות של תכנית 966 ולפי החלטת הועדה המקומית.

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

11. יב - 10858 ב' - ערר ניסן קבלנים בע"מ על החלטת ועדת המשנה המקומית בשיבתה מיום 9.1.89 בגין בקשתו לשינויים בקומת כניסה - חלקה 6 שכ' הר נוף (תיק בנ/80/291 משנה)
המשך דיון מ-17.9.89

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 9.1.89 לאשר את אותו שטח שהיה מיועד לחדר הסקה ללא הריסת המחיצה כאשר הכניסה תהיה בחלק הדרומי של קומת העמודים, השטח הנ"ל ישמש למשחקי ילדים ויירשם ע"ש כל דיירי הבית (הערער על הבקשה להגדלת החדר).

(פרוטוקול מחוזית 5.10.1989)

בהחלטת הועדה המחוזית מיום 17.9.89 לדחות את ההכרעה עד לאחר בדיקה משפטית.

מר בן-אשר ציין כי לאחר בדיקה התברר שאי אפשר לאשר את הבקשה מכיון שהשטח נכלל בזכויות הבניה וזכויות הבניה במגרש מוצו במלואן ותוספת השטח תהיה סטיה ניכרת לכן אי אפשר לאשר את הבקשה.

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מכיון ששטח זה נכלל בזכויות הבניה וזכויות הבניה במגרש מוצו במלואן ותוספת השטח תהיה סטיה ניכרת.

12. יב - 10836 - ערר נורית ואריה מור על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 16.4.89 בגין בקשת חב' סירון עבודות בניה ופתוח בע"מ - לבנין חדש גוש 18 חלקה 94 - רח' נחשון - שכ' אבו מור (חיה בן/88/638)
המשך דיון מ-3.9.89

החלטות הועדה המקומית מיום 16.4.89:

- א. לקבל בחלקה את ההתנגדות לגובה הבנין ולדרוש את הנמכת הבנין במטר אחד וזאת בהתייחס לעובדה כי לא ניתן יהיה לנצל את שטחי הבניה ב-3 קומות כמו כן חלקם הגדול של הבנינים בסביבה אף הם בני 4 קומות ויותר.
- ב. לדחות את ההתנגדות שהתייחסה לקו הבנין הקדמי מאחר והבנין המוצע הוא בהתאם לקו הבנין הקדמי של רוב הבנינים שבאותו רח' כולל הבנין של חלק מהמתנגדים כמו כן לא ניתן יהיה לנצל את שטחי הבניה ללא הפגיעה בקו הבנין הקדמי.
- ג. לדחות את ההתנגדות שהתייחסה לקו הבנין הצפון מערבי, אין הועדה רואה בפגיעה זו המהווה 10% מקו הבנין משום פגיעה בדיורי הבנין הגובל, כמו כן הפגיעה בקו הבנין הצפון מערבי מתבקשת ע"מ לאפשר ליזמים לנצל את שטחי הבניה המותרים.
- ד. הועדה דנה בנושא מן ההיבט התכנוני בלבד, ואינה דנה בהתנגדויות שהתייחסו לנושא הקנייני שהוא אינה מסמכותה של הועדה זכותם של המתנגדים לספל בנושא הקנייני בהליכים המקובלים ע"י פניה לערכאות.

החלטת הועדה המחוזית מיום 3.9.89: לדחות את ההכרעה בערר כדי לקבל חוות דעת משפטית.

מר בן-אשר הזכיר את מהלך הדיון הקודם לפי חוות דעת משפטית, אי אפשר לפסול את תכנית מס' 1891 מפני שמאז עברו הרבה שנים ונתנו היתרים לפיה. לכן ההחלטה שהועדה התייחסה רק לטענות התכנוניות. שפיכך, המלצתנו לקבל את הערר ולבטל את הקומה הרביעית היות והיא מסתירה את הנוף מדירת העוררת. כמו כן, כי לא חישבו את שטח חדרי מדרגות במנין זכויות הבניה ועתה קיימת סטיה ניכרת.

גב' רונה ציינה שלגבי התכנית יש אי בהירויות וסתירות מסוימות בין ההוראת התקנון והטבלאות, אך אנו לא נדרשים לומר סטיות אלא היום אנו מתייחסים באופן ענייני לטענות ושהשמיעה המתנגדת.

הוחלט: א. לקבל את הערר ולהורות ליזם לבטל את הקומה הרביעית כיוון שקומה זו מסתירה את הנוף של העוררת יתר על כן זכויות הבניה במגרש מדרגות מהזכויות המותרות כיוון שלשטח חדרי המדרגות לא חושב בענין זכויות הבניה.

(פרוטוקול מחוזית 5.10.1989)

ב. הועדה מודעת לכך שבתכנית 1891 יש בהירות וסתירות מסוימות בין ההוראות התקנון והטבלאות אך הועדה לא נדרשת לישר סטיות אלו לעת. הועדה מתיחסת באופן ענייני לסענות שהועלו בפניה.

13. יב - 10819 - ערר מר ולמובסקי על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.2.89 בגין בקשתו לתכנית שינויים גוש 11 חלקה 147 רח' האדמור מבניאן - שכ' הר-נוף (תיק בנ/80/308) המשך דיון מיום 3.9.89

החלטת הועדה המחוזית מיום 3.9.89 לדחות את ההכרעה בערר עד לאחר שמר אשתון רע"נ פיקוח יבדוק את המצב בשטח.

מר בן-אשר הקריא את הדו"ח שהוגש ע"י מר ג. אשטון ראש ענף פיקוח על הבניה של מחוז ירושלים. "היום 12.9.89 ביקרתי באתר הבניה הנ"ל ברח' האדמור מבניאן 24 יחד עם בעלות הבית. להלן הערותי: א. המחסן בקומת העמודים הוא דק פרט לסולם קטן (מעק) 2 פחי צבע ומספר מרצפות.

ב. המרפסת שבקומה הראשונה היא בניה על עמודים והשטח מתחת למרפסת סגור בבליקים מארבעת הצדדים.

ג. ד"ר ב. ג. לוי, המרפסת, כיסור המסגרת איננה מהימנה. נא לא לקבל וקני הבניה. ואפשר לאשר את הבקשה בתנאי שימלא את החלל מתחת למרפסת וישלם את הכיסור באבן.

החלטת: לאשר את הבקשה בתנאי שהחלל שממתח למרפסת ימלא וקירורו יבוצע באבן

14. יב - 10820 - ערר מיכאל אלקיים על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.2.89 בגין בקשתו לשינויים בתוספת גוש 414 חלקה 61 - רח' פלורנטין - קרית יואל (תיק בנ/78/502) המשך דיון מ-12.9.89

החלטת הועדה המקומית מיום 20.2.89: "לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה, הועדה אינה מוסמכת לדון בבקשה המהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה".

הועדה המחוזית החליטה מיום 12.9.89: לדחות את ההכרעה, עד לאחר שנשכת התכנון תסייר בשטח, ותגיש חוות דעת לועדה.

גב' זיגלמן ציינה את מהלך הדיון הקודם. לאחר סיור בשטח התברר שהתוספת כולה בנויה מבחינה אדריכלית התוספת יותר סימפטית. היא הציגה את הבניה לפי התכנית בינתיים אין עליה לגג או שהנא נסגרה. אם הגובה יהיה 2.2 מ' לא יהיה חשש שישמש למגורים. אם תפתר הבעיה של הגובה, כדאי לאשר את הבקשה.

מר בן-אשר ציין כי ישנה בעיה לגבי אחוזי הבניה, אם זה אכן חדר יצטרך להגיש תכנית בניה, אך אפשר לאשר את הבקשה בתנאי שגובה חלל הגג יונמך ל-2.20 מ' ובהתאמה יונמך גג הרעפים.

(פרוטוקול מחוזית 5.10.1989)

הוחלט: לאור תווית הדעת שהוגשה ע"י לשכת התכנון לאחר הסיור בשטח לקבל את הערר ולאשר את הבקשה בתנאי שגובה חלל הגג יונמך ל-2.20 מ', ובהתאמה יונמך גג הרעפים.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

א' בחשוון תש"ן
30 נובמבר 1989

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מישיבתה מס' 1/ שהתקיימה ביום ג' ד' בתשרי תש"ו 3.10.89
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

א. איינשטיין	-	נציג מט"ע
א. בן-אשר	-	מתכנן המחוז (מ"מ)
ש. דרעי	-	נציג ציבור
מ. ויזל	-	נציג ציבור
ש. זוננפלד	-	נציג ציבור (מ"מ)
ש. כהן	-	נציג שר הבינוי והשכון
א. לבנסקי	-	נציג שר הבריאות
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
פ. פינקלמן	-	נציגת שר החקלאות (מ"מ)
ד. ספמן	-	נציג ציבור
ת. רווח	-	נציגת שר המשפטים
א. רחמימוב	-	אדריכל
י. שרון	-	נציג ציבור

נכחו:

פ. בלנק	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
י. בן-פורת	-	נציג ציבור (מ"מ)
ד. ברגמן	-	נציג ציבור (מ"מ)
י. היימן	-	נציג ציבור (מ"מ)
ד. ויסקינד	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
מ. זיגלמן	-	לשכת התכנון המחוזית
ג. ינוב	-	יועץ סביבתי
ש. כרמן	-	נציג שר הבריאות (מ"מ)
א. מורנו	-	לשכת התכנון המחוזית
ס. טיידמן	-	לשכת התכנון המחוזית
י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	-	מזכירת הועדה המחוזית
י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
ד. קאסוטו	-	אדריכל (מ"מ)
מ. שורק	-	לשכת התכנון המחוזית
א. תייר	-	מהנדס העיר עיריית ירושלים

נעדר:

ד. תומר	-	נציג צה"ל
---------	---	-----------

אישור פרוטוקולים

א.

1. פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 14 מיום 18.7.89 (נשלח ב-21.9.89)
2. פרוטוקול ועדת המשנה מס' 12 מיום 25.7.89 (נשלח ב-21.9.89)

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

תכנית לאישור (מתן תוסף)

ב.

3. תכנית מס' 3818 - בית הדימלאים שכ' גילר
מובא לתיקון סעיף 3 ב' בהחלטת הועדה מיום 4.7.89

מר בן-אשר הסביר כי בהחלטת הועדה מיום 4.7.89 נקבע כי יוקצו לא פחות מ-30 מיטות למחלקה סיעודית. הניסוח יוצר בעיות ויש לתקנו ולכתוב שיוקצו כ-30 מיטות.

הוחלט: לבטל את האמור בסעיף 3 ב' בהחלטת הועדה מיום 4.7.89 ובמקומו יכתב: במסגרת שטחי הבניה תוקצה מחלקה סיעודית לכ-30 מיטות.

תוכניות להפסדה

ג.

4. תכנית מס' 2932 א' - פרכז הסונגדסים - בניני האומה - שדר' שזר
מובא להבהרה החלטתה.

מר בן-אשר ציין כי לגבי התכנית התקבלו 3 החלטות שונות של מליאת הועדה. סיכום של הועדה המקצועית וחוות דעת של משרד התחבורה. לכן הוא ריכז את המסקנות השונות להחלטה אחת משותפת לפיה:

1. מגרשים חדשים מס' 3 ו-6 יוצאו מתחום התכנית.
 2. לבטל את הבינוי המוצע במגרש חדר מס' 4 המיועד לבית מלון. הבינוי יהיה נשוא הפקדת תכנית מפורטת בהתאמה לרעיון הדרוג הכללי של בניני האומה לכיוון מערב.
 3. לשנות את הבינוי המוצע בחזית שדרות שז"ר באופן שבחזית בניני האומה תודגש הכניסה ע"י מבנה סגור ומשני צדיו במקביל לשדרות שז"ר תיוצר חזית שקופה של קולונדת עמודים זאת בהתאם לסכום הועדה המקצועית מיום 28.8.89.
 4. הועדה מאשרת את המגדל ומיקומו בהתאם למוצע.
 5. נספחי הבינוי יותאמו לגבולות. מגרש חדש מס' 1 שבתריס, לאורך השטח לתכנון בעתיד.
 6. השטח המוצע בשטח לתכנון בעתיד במגרש חדש מס' 12, לאורך שדרות שז"ר ייועד להרחבת דרך (מפרץ אוטובוסים).
 7. בנספח מס' 15 יוגדר שטח החניה הקיים כחניה ציבורית/מרכז הסעות בשטח שלא יקטן מ-2 דונם.
- אפשרות העתקתו לשטח חלופי בין שבתחום התכנית ובין שמחוצה לה תקבע בתכנית בתנאים שנקבעו בסכום הישיבה בלשכת מהנדס העיר מיום 15.6.89.
- * בשטח זה תובטח חניה לציבור הרחב בכפיפות להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים ומשרד התחבורה.

באשר למגדל ציין כי בועדה המקצועית נבדקו אפשרויות שונות ונמצא שיש למקמו בחזית בניני האומה ע"מ להדגישה ע"י אלמנט מאונך.

גב' רוה הזכירה כי בדיון הקודם הועדה בדקה את הנושא עם מודל שהוצג והחליטה שהמגדל לא ימוקס במקום זה. אי אפשר לדון עתה בלי מודל.

מר קאסוטו ציין שהוא דן עם האדריכל עמישר - בנושא העיצוב האדריכלי בחזית הבנין הקיים האם להסתיר אותו או ליצור חצר מרכזית שתוביל אליו והאדריכל עמד על דעתו כפי שהוצגה בפני הועדה, יחד עם זאת הוא מוכן לוותר על המגדל.

מר תייר הציע להוריד בשלב זה את המגדל ואם היזמים ירצו, שיגישו בקשה חדשה עם מודל.

בתשובה לשאלת מר קאסוטו ציין מר בן-אשר כי מקום המגדל היה מיועד בתכנית קודמת לשטח פרטי פתוח. נושא החניה מתיחס לחוות הדעת של משרד התחבורה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מגרשים חדשים מס' 3 ו-6 יוצאו מתחום התכנית.
2. לבטל את הבינוי המוצע במגרש חדש מס' 4 המיועד לבית בחלון. הבינוי יהיה נשוא הפקדת תכנית מפורטת בהתאמה לרעיון הדרוג הכללי של בניני האומה לכיוון מערב.
3. לשנות את הבינוי המוצע בחזית שדרות שז"ר באופן שבחזית בניני האומה תודגש הכניסה ע"י מבנה סגור ומשני צדיו במקביל לשדרות שז"ר תוצר חזית שקופה של קולונדת עמודים. זאת בהתאם לסכום הועדה המקצועית מיום 28.6.89.
4. נספחי הבינוי יותאמו לגבולות מגרש חדש מס' 1, שבתשרים, לאורך השטח לתכנון בעתיד.
5. השטח המוצע כשטח לתכנון בעתיד במגרש חדש מס' 12, לאורך שדרות שז"ר ייועד להרחבת דרך (מפרץ אוטובוסים).
6. בנספח מס' 15 יוגדר שטח החניה הקיים כחניה ציבורית/מרכז הסעות בשטח שלא יקטן מ-2 דונם. בשטח זה תובטח חניה לציבור הרחב בכפיפות להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים ומשרד התחבורה. אפשרות העתקתו לשטח חלופי בין שבתחום התכנית ובין שמחוץ לה תקבע בתכנית בתנאים שנקבעו בסכום הישיבה בלשכת מהנדס העיר מיום 15.6.89.

5. תכנית מס' - 3961 - חלוקה למגרשים - בית חנינא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. יש לציין בתכנון סעיף של חניה פרטית.
- ב. להזיז את הרחבת הדרך כ-3 מטר לתוך המגרש.
- ג. לערוך תיקונים טכניים קודם העברת התיק למחוזית.
- ד. לתת התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לתכנון וביצוע הדרך.
- ה. במגרש חדש מס' 2 ניתן יהיה לבנות שני בנינים נפרדים במסגרת קווי הבנין ובמסגרת האחוזים המותרים.

גב' פלאוס הסבירה שמדובר בתכנית באזור המבונה של בית חנינא - המחלקת את החלקה ל-3 מגרשים - האחד לדרך והשניים הנותרים למגרשי בניה כשבאחד מהם 2 בתים ובשני בית אחד. הבניה במסגרת 50% בהתאם לאזור מגורים 5. לאזור צפון ירושלים מוכנות עתה תכניות המגדירות את השטח באזור מגורים 5 ותוכנית ספציפית זו היא בהתאם לאותם

קריטריונים. במקומות שיש צורך בהפרשה של 40% לצרכי ציבור הדבר נעשה. היא ממליצה להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

6. תכנית מס' 4019 - תוספת בניה ע"פ נספח בינוי ופני בנין רח' דניאל

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 19.2.89 להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית.

מר בן-אשר ציין כי מדובר בתכנית להרחבת דירות במסגרת פרויקט שיקום שכונות בבנין במורשה שנבנה ע"י משרד השכון. מדובר בבלוק גדול מאוד ובו 45 דירות קטנות. ההצעה היא להרחיב לכיון צפון ויצירת חזית חדשה שתצופה באבן ותשפר את החזית הקיימת.

מר סויסה ציין שהתכנית והוראותיה דומים לתכניות אחרות להרחבות דיור שהועדה אישרה.

מר היימן שיבח את התכנון וציין כי זהו דוגמא לתכנון נכון שמעלה את ערך השכונה.

מר בן-אשר ביקש שיתוסף להוראות התכנית סעיף בדבר איסור מתן הקלות בנושא בנית העמודות השלמות כדי שלא ייווצר מצב שתבנה תוספת על עמודים.

הוחלט: א. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
ב. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף בדבר איסור מתן הקלות.

7. תכנית מס' 1209 ג' - הרחבת דיור - רח' הפסגה - בית דגל

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 19.2.89 להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תתוקן כדלהלן:

1. יש להוסיף חתימת בעלי הקרקע והמתכנן ע"ג התשרים והתקנון.
2. יש לסמן בתשרים מיזות' חיצוניות של התוספת.
3. יש להוסיף סעיפים בתקנון:

- א. בנית העמודה תהיה מלמטה למעלה בלבד.
 - ב. סעיף בדבר אפשרות סגירת מרפסות כזיכוכית ואלומיניום בלבד (צבע אלומיניום לבן).
 - ג. הסטת השביל גנון ופיתוח יתבצעו לפני בנית התוספות.
4. יתווסף בנספח הבינוי פרט למעקה וקורה עליונה במרפסת סוכה. מרפסות בקומות קרקע יבנו ע"ג מסד הקרקע יש להוסיף חתך אופייני בבנין עם התוספת.

גב' פלאוס ציינה שמדובר בבנין ברח' הפסגה באזור המיועד למגורים 1 על-פי תכנית 1209. צורת הבנין היא האות ר (שתי צלעות המאונכות אחת לשניה) והכוונה היא להוסיף בחזית החיצונית חדרים ומרפסות סוכה. אחוזי הבניה עולים מ-75% ל-126%.

מר בן-אשר ציין שמבחינה עקרונית יש מקום להרחבת הדירות - כי הן קטנות בין 60-80 מ"ר והאוכלוסיה דתית וברוכת ילדים. אך הפתרון האדרכלי אינו מניח את הדעת והוא מציע שהתכנית

(פרוטוקול מחוזית 3.10.1989)

תופקד ובתנאי שהצוות המקצועי יגיע עם המתכנן, לפגיון
אדריכלי טוב יותר.

מר רחמימוב טען שנושא הרחבות הדיור עולה על שולחן הועדה
פעמים רבות והוא נושא מהותי. לעיתים הפתרונות מנחים את
הדעת ולעיתים לא. תפקוד הועדה המקומית היא לקבוע איפה ואיך
להוסיף כלומר עליה להציג תכנית של כלל העיר ולא תכניות
נקודתיות. הוא מציע לא להפקיד תכנית זו ולפנות לוועדה
המקומית לפתח חשיבה כוללת בנושא הרחבות הדיור.

מר טויסה הזכיר כי לפני כשנה וחצי יזמה הועדה המחוזית
תכניות לתוספות בניה בשכונות החדשות ובשלב זה הופקדו רק 2.
בזמנו הוחלט להקפיד את הטיפול בנושא עד שתאושרנה תכניות
אלה ויהיה לוועדה נסיון בתכניות כגון אלו. מכיון שישנן
בקשות רבות להרחבות דיור הוא מתכוון ליזום דיון בנושא
בקורב.

מר רחמימוב ציין שדיון כזה אינו יכול להיות במקום תכנית
כללית כפי שדרש.

מר בן-אשר טען שהצעתו של מר רחמימוב מאוד הגיונית אך אינה
ברת ביצוע. הועדה המקומית לא תוכל לעמוד במשימה כזאת.

מר תייר חיזק את דבריו מר בן-אשר והביא לדוגמא את תכניות
התוספות בנה-יעקב ובתלפיות שההתעסקות איתן היא רבת שנים
אך עדין אין תוצאות טובות מה שניתן לעשות זה אולי להכין
"מסמך כוונות" אך הוא לא יכול לקבל תוקף סטטוטורי.

מר שרון ציין שהנושא מתחלק לתכניות בשכונות החדשות שעליהן
דובר רבות ולתכניות בשכונות שבהן יש פרויקט שיקום. התכנית
הנדונה נופלת "בין הכיסאות" זוהי שכונה יוקרתית אם כי יש
בה בתים ישנים וצריך לקבוע לגביה קריטריון אחר.

מר זוננפלד טען שהחוק בא לעזור לאזרח. ישנן הרבה בעיות
דיור ויש לעזור לאזרחים ובכך למנוע בניה פראית ובלתי
חוקית. ישנם בנינים שלא כלולים בתכניות לתוספות בניה אך גם
דייריהם מעוניינים להרחיבן ואינם יכולים להחליף דיור. לדעתו
יש להפקיד את התכנית בהתאם להצעתו של מר בן-אשר.

מר בן-פורת הביע תמיהה שהועדה דנה בתכניות לתוספות בניה
בשכונות החדשות ולא בשכונות ותיקות, שם המשפחות גדולות.
התוספות המבוקשות עתה עוד לא בוצעו, הן אינן פונות לחזית
חיצונית ובמקום הצמחיה עבותה, הבנין נבנה בשנות החמישים
המוקדמות ובאחת הדירות - דירה במ 3 חדרים - מתגוררת משפחה
בת 11 נפשות. אפשר לפעול לפעמים לפני משורת הדין, להתחשב
במצב ולאשר.

מר כהן הציע לקבל את הצעתו של מר תייר בתיקון קל - לפיו
העיריה תמנע מאישור תוספת מרפסות או הרחבות אחרות בכל מקום
שלא יעמוד בקריטריונים שהיא תקבע להרחבות.

מר בן-אשר טען שההצעה לא תעמוד במבחן המציאות.

מר לבנטל התייחס לדבריו מר בן פורת וטען שאין להתייחס למצב
המשפחות בבנין כי זה נתון שיכול להתחלף. בדרך כלל מרפסות

(פרוטוקול מחוזית 3.10.1989)

נסגרות בצורה מכושרת. הנושא עקרוני והוא מצטרף להצעתו של מר בן-אשר.

מר דרעי טען שלא יתכן שיוחלט שבשכונה שלמה לא תהיינה תוספות, זה לא צודק ולא יוכל לעמוד במבחן המציאות.

מר בן-אשר הסביר שכדי לקבוע מדיניות יש קודם כל לאסוף מידע מבחינה חברתית, מבנה כלכלי, צפיפות דיור וכד' ולזאת העיריה העיריה לא ערוכה. לעומת זאת מגיעות לעיריה תכניות רבות לתוספות בניה, בעיקר בשכונות עם אוכלוסיה דתית. בבנין האמור אין מרפסות סוכה וקרוב לודאי שאם התכנית לא תאושר שהעיריה תוציא התרי בניה למרפסות וכן התופעה של השחתת השכונות מבחינה אדריכלית תלך ותעמיק. במקרה זה יש לוועדה אפשרות להפקיד שהתוספת תהיה סבירה מבחינה אדריכלית ואין לוותר על אפשרות זו. יחד עם זאת אפשר לפנות לעיריה שתקבע מדיניות בנושא והדבר יובא לדיון בוועדה המחוזית.

מר דחמימוב טען שהעיריה עמדה בשנים האחרונות במשימות רבות בהצלחה.

מר תייר טען שלהבין מסמך מדיניות כנגדש זהו משימה שנקותה זמן רב וההוצאה הכספית גדולה מאוד.

מר סויסה חזר על דבריו שבקרוב תמונה ועדה שתדון בנושא אך בשלב זה הוא מציע להפקיד את התכנית כהצאת מר בן-אשר.

מר דחמימוב התנגד להפקדת התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הוועדה המקומית ובתנאי שהפרטים האדריכליים יתואמו עם מתכנן המחוז ומ"מ נציג איגוד האדריכלים.

8. תכנית מס' 4024 - הקצאת מגרש לבית כנסת לרח' רבדים - תלפיות

הוועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.2.89 להפקיד את התכנית. יש לתקן התכנית מבחינה טכנית ולהוסיף בסעיף 10 להוראותיה כי המגבלה לגבי תוספת בניה לבנין בית הכנסת אינה חלה על שיפוצים. מאחר ולא ניתן לאשר זכויות בניה מהשטח ברוטו של המגרש, כמוצע, יש לתקן הוראות התכנית, כך שזכויות הבניה של המגרש יגדלו אמנם בשעור המבוקש אולם הזכר יהווה תוספת זכויות אשר בגינה ישולם היטל השבחה.

גב' פכאוס ציינה שמדובר בשטח שלפי תכניות 2966 ו-3499 מיועד לאזור מגורים 5 מיוחד. על גבול מגרש מס' 139 קיים בית כנסת והתכנית באה בעצם להכשירו. על פי התכנית תחולק חלקה 139 למגורים, לבנין ציבורי - בית כנסת ולמדרכה. הקטנת המגרש למגורים מעלה את אחוזי הבניה מ-63% ל-73%. לבנין בית הכנסת לא תותרנה תוספות בעתיד. מבחינה תכנונית זה לא מצב נכון אך המצב קיים.

מר סאטומן טען שנעשתה טעויות בניה ע"י הפיכת מחסן לבית כנסת ואין זה נכון לתת למעשה זה תוקף סטטוטורי.

מר בן-אשר הסביר כי זכויות הבניה של בנין המגורים נשארים כפי שהם הינם אך מכיון שהמגרש קטן - האחוזים גדלו.

(פרוטוקול מחוזית 3.10.1989)

גב' רונה טענה שלא ברור למה דרוש היטל השבחה.

גב' ויסקינד ציינה שהחוק קובע שיש לשלם היטל השבחה.

מר בן-אשר סבר שהיטל ההשבחה צריך להיות משולם ע"י בית הכנסת.

מר סויסה הציע לא להתייחס לנושא זה.

מר היימן טען שאין להפקיד את התכנית. בית הכנסת הוא בעצם מחסן שעבר "הסבה" ואולי בעוד כמה שנים יתמוטט. אם התכנית תאושר זה יגביל את התכנון ובשטח הקטן הזה יבנו בעתיד בנין אחר.

גב' ויסקינד ציינה שהתכנית מצלמת ומסדירה מצב קיים.

מר סאסו הציע לאשר את המצב הקיים אך לא את חלוקת המגרש.

מר סויסה העלה להצבעה הצעה להפקיד את התכנית בלי להתייחס לנושא היטל ההשבחה. בעד ההצעה הצביעו 6 חברי ועדה, נגדה 5 חברים ו-2 חברים נמנעו.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הוועדה המקומית למעט נושא היטל השבחה.

9. תכנית מס' 1567 ג' - חניון תת קרקעי - מלון שרתון

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.3.87 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית תערך ותתוכן מבחינה טכנית כנדרש והוראותיה יערכו ויאושרו ע"י היועץ המשפטי לעיריה. בעיקר בכל הנושא המקרקעי והעברת הזכויות מעיריה למגרש התכנית, בשטח ששונה יעודו משפך לשטח למלון בשוליים הצפון מערביים.
2. החניה מתחת לשטח הגינה הציבורית, והמדרכה תהא חניה ציבורית בבעלות העיריה תיבנה ע"י המגיש ועל חשבונו ויחתם על כך הסכם בין העיריה והמגיש. שושנה יעודו משפך לשטח למלון בשוליים הצפון מערביים.
3. יצוין בהוראות התכנית כי תותר הקמת חניה תת קרקעית מתחת לשטח הציבורי פתוח והדרך הציבורית בהתאם לנספח הבינוי.
4. גג החניון יהווה גינה צבורית שתתוכנן ע"י המגיש ותוחזק על ידו. לשם כך יש לתת התחייבות משפטית לשביעות רצון עו"ד העיריה.
5. יש לתאם את פינוי פסולת העפר מהחפירות עם מחלקת ש.פ.ע.
6. בצוע החניון מחייב חפירות בתוואי רח' דוד המלך וקרן היסוד ובמדרכות. המגיש יתחייב בהתחייבות להחזיר בתום העבודה את המצב לקדמותו על חשבונו. תכנית העבודה מחייבת אשור אגף הדרכים.
7. לא ינתנו היתרי בניה למלון לפניו בצוע החניון והחזרת המצב לקדמותו כולל פתוח שטח הגינה הציבורית.
- לפני בצוע העבודות, המגיש יגיש לוועדה תכנית להערכות הקבלן בשטח ותכנית זו חייבת באשורי גורמי התנועה.
8. התכנית לא תופקד לפני שיחתמו על ההסכמים והתחייבויות הקשורות בתכנית זו ובראש ובראשונה ההסכמים הכספיים הקשורים בזכויות העיריה במקרקעין.
9. חישוב שטחי הבניה יבדק ויאושר ע"י אגף הרישוי ותהא התאמה בין סבלת השטחים לבין הבינוי וזאת לפני העברת התכנית לוועדה

ובישור בתי מיום 29.5.88 המליצה הועדה המקומית לשנות את סעיף 7 בהחלטת הועדה המקומית מיום 22.3.87 ולהמליץ על כך בפני הועדה המחזורית:

- א. היתר הבנייה למלון יוצא לאחר אישור תכנית מס' 1567 ג'.
- ב. אשורים להפעלת אולמות הארועים ינתנו רק לאחר שיוצא היתר בניה לחניה הציבורית של המלון ולאחר שיושלים בניית שלד החניון כולל החזרת המצב לקדמו בשטח הדרך והמדרכות (רח' דוד המלך וקרן היסוד). היזם יתן התחייבות לשביעות רצונו של יוע"מ המשפטי לעיריה כי בתוך שנה מהפעלת אולם הארועים יסיים בניית החניון והמתחם כולו.

מר בן-אשר הזכיר כי למלון "המלך שלמה" - הנדון - אושרה תכנית 1567, אך הוא נבנה בניגוד לתנאי ההיתר ונוספו בו 10 חדרים. נגד היזם הוגשה תביעה משפטית והחדרים נאסמו. בנוסף לזה פנה היזם בזמנו לוועדות התכנון וביקש להסב קומות תת-קרקעיות לאולמות לאוכל חדרים בריאות וכד' בסך הכל הגדלה ב-1569 מ"ר. הועדות הסכימו להוסיף את השטחים אך נשאלה השאלה היכן יהיו שטחי החניה הדרושים בגין תוספת השטחים. הוכנה תכנית לחניה ברח' שלום עליכם פינת הקרן הקיימת אך בסופו של דבר, לאחר הפקדה, והגשת התנגדויות נעשתה הערכה מחודשת של המצב והוחלט לבטלה.

ההצעה החדשה שהוגשה עתה היא לחניה תת-קרקעית מתחם לשטח הירוק בחזית המלון הפונה למפגש הרחובות דוד המלך וקרן היסוד. הגינה עצמה תשאר גינה ציבורית. הכניסה לחניון תהיה מהרמפה הקיימת החניון התת קרקעי יחפר גם מתחת למדרכה ברח' קרן היסוד עד לקו הבניין. מכיון שהוא נמצא מתחת לשטח ציבורי - הוא יהיה חניון ציבורי. אם החניון יתבצע יהיה אפשר לאשר ולהגדיל את השטחים הנוספים במלון. בנוסף לכך מבוקש שהשטח הירוק בכניסה שבפועל קיימים בו שטחים בתפעול המלון ישונה יעודו לשטח למסחריות. המלצתו היא להפסיק את התכנית כי כך יוסדרו הגדלת שטחי המלון והשינוי המבוקש בשטחים. יחד עם זאת יש להודיע את הגדרה המקיפה את החצר. לאחר שהחניון יחפר ויבנה יוחדר המפלס העליון של הגינה ותהא תהיה גינה ציבורית ללא גדרות ושערים.

גב' רוזה שאלה האם מספר מקומות החניה המוצע הוא על פי התקן הנדרש לפונקציות החדשות שנוספו למלון והאם נשארים מקומות חניה עודפים.

מר בן-אשר השיב כי תוספת מקומות החניה עונה לדרישות התקן והיות והחניון הנוסף יהא ציבורי הוא יוכל לשמש את הצבור הרחב.

מר נקמן מחייב את התכנית וציין שבמשך היום הציבור יוכל להשתמש בחניון ובשעות הלילה זה ישמש את המלון.

מר בן-אשר ציין שאכן טוב שבאזור תהיה חניה ציבורית והציבור יהנה ממנה בשעות היום.

גב' רוזה ביקשה להבטיח שהחניה תהיה ציבורית ולא של המלון בלבד.

מר סניסה ציין שהדבר מעוגן בהוראות התכנית.

מר בן-אשר ציין כי על פי המלצת הועדה המקומית - היתר הבניה למלון ינתן לאחר אישור תכנית זו. לדעתו יש לדחות המלצה זו כדי שלא יוצר

(פרוטוקול מחוזית 3.10.1989)

מצב שהיתר הבניה יוצא והחניון לא יבנה - בפועל והוא מבקש להתנות את היתר הבניה בבניה בפועל של החניון.
בתשובה לשאלת מר לרמן בגין הפעלת החניון ציין מר סויסה כי על פי התקנון החניון יהיה בניהול העיריה.

מר תייר הזכיר כי על פי המלצת הועדה המקומית היזם יתן התחייבות לעיריה כי בתוך שנה מהמפעלת אולם הארועים יסיים את בנית החניון והמתחם כולו.

מר בן-אשר חזר על דרישתו שהיתר הבניה יצא רק לאחר שיבנה החניון.

מר רחמימוב דרש שתוצג תכנית הגינה הציבורית וכיצד היא משתלבת עם הכיכר והדבר יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

גב' רווח טענה שלא ברור לה מדוע יש כאשר את תוספת השטחים למכון.

מר בן אשר הסביר שנושא זה כבר אושר בעבר ורק התכנית הקודמת לגבי החניה בוטלה. בזמנו הוגשו לוועדה מסמכים שהוכיחו שלא אולם הארועים המכון לא רווחי.

מר נקמן ציין שככל שזכור לו, כבר בתכנית 1567 א' - נקבע כי לא ינתן ליזם להפעיל את האולמות בטרם תוכשר החניה בפועל. קביעה זו צריכה להיות גם עתה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית מישיבתה ביום 22.3.89 ובתנאים הבאים:

1. העיריה תבטיח התקנת מערכת איורור שתעמוד בדרישות התקן.
2. תכנית פיתוח הגינה הציבורית שתהא ללא גדרות ושערים ושתשתלב עם הכיכר תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
3. תנאי לקבלת היתר בניה להפעלת האולמות הוא גמר בנית החניון והכשרתו לתפעול.

10.א. תכנית מס' 3653 א' - יעוד שטח עבור מכון הרטמן ומתקני ספורט - סלביה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.11.88:

להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תתוקן מבחינה טכנית ויתקבלו לגביה כל הערות מחלקות העיריה השונות במסגרת התיק למתכונן לפי דרישת אגף התכנון.

החלטת הועדה המקומית מיום 18.6.89

1. בתכנית 3653 א' יעוגנו סעיפים 1, ב.ד.ה שבהחלטת הועדה המקומית מיום 27.3.88 בתכנית 3653 המורחבת בנוסף להחלטת הועדה מיום 27.11.88 בתכנית 3563 א'.
כמו כן יערך הסכם בין העיריה ובין מכון הרטמן לעניין הפתוח והבצוע של מתקן הספורט. הסכם זה יערך קודם הפקדת התכנית.

2. כאשר המלצות ועדת המשנה ובנוסף לקבוע תנאי בהוראות שתי התכניות כי לא ינתן תוקף לתכנית אחת ללא מתן תוקף לתכנית השניה וזאת כדי להבטיח העברת השטח הירוק לידי העיריה.

2. תכנית מס' 3653 - שינוי ייעוד, קביעת הוראות שימור ובינוי והרחבת זרבים - טיבה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.3.88

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים שיבוצעו לפני העברת התכנית לוועדה המחוזית:

- א. תקונים טכניים נוספים.
- ב. יובטח בהוראות התכנית על פי נסח שייעשה על ידי היועץ המשפטי לעירייה, כי השמוש בשטח, במידה והוא לא יוכחד למכון הרטמן, יהיה בפיקוחה ובהסכמתה של עיריית ירושלים וכי תמנע האפשרות שהמגרש ישווק למוסדות שאין בהם אינטרס עירוני.
- ג. לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. מגרש חדש מס' 16 יחולק ל-2 מגרשים, אחד בגודל של כ-6 דונם והשני בגודל של כ-2 דונם שני המגרשים יועדו למוסדות ויחלו לגביהם ההוראות המתייחסות למגרש מס' 6 שטח החניה של תיאטרון ירושלים, מצפון למגרש חדש מס' 1, יצורף לתכנית וייעוד ל"שטח ציבורי פתוח מיוחד - חניה ציבורית".
3. תבדק האפשרות להצר את רח' גדליהו אלון לכל אורכו המופיע בתכנית, והרחוב המקשר בינו לבין רח' רובנוב (מגרש מס' 13).
4. מגרש חדש מס' 8 יועד למוסד, השימוש המדויק, אחוזי הבניה ואופי הבינוי יקבעו בתכנית מפורטת.
- ד. יקבעו שלבי בצוץ של השטח המיועד למגרש מס' 16 (מכון הרטמן) ולפיהם בשלב הראשון יותקנו מתקני ספורט ובשלב השני יבנה המוסד.
- לא ינתן היתר בניה לבנין המוסד לפני בצוץ מתקני הספורט שיעשו בהתאם לדרישות הנחיות המח' לחינוך.
- ה. התכנית כפופה לבדיקה נוספת של המחלקת לחינוך והסכמתה בנושא העברת הבעלות.

בישיבתה מיום 18.6.89 המליצה הועדה המקומית

1. יש לבטל סעיפים ג' בהחלטת הועדה המקומית מיום 27.3.88.
2. ירשט בהוראת התכנית כי החורשה לא תפגע.
3. לקבוע תנאי בהוראות שתי התכניות כי לא ינתן תוקף לתכנית אחת ללא מתן תוקף לתכנית השניה וזאת כדי להבטיח העברת השטח הירוק לידי העירייה.

(שתי התכניות נדונו ביחד)

מר בן-אשר ציין שמדובר בשטח גדול דרומית לתיאטרון ירושלים רח' רובנוב חלק גדול הכלול בתכנית 3653 מיועד לפי תוכנית המתאר ולבנין ציבורי בעבר הוכנו תכניות לבנות בית מלון בשטח זה ולאחר שבעקבות דוח פרוקציה התברר שאין לבעלים זכות מוקנת לבנות במקום בית מלון כוונת העירייה היתה להעביר את השטח שהוא מיועד ברובו לייעוד של ש.פ.צ. ע"מ להקדישו לצבור ולמנוע לחצי בניה עליו. בסופו של דבר הוכנה תכנית בשיתוף עם המינהל לפיה - במסגרת תכנית מס' 3653 - 70% מהשטח יהיה שפ"ץ ובתמורה השטח שהיה מיועד לבנין ציבורי יועד לאזור מגורים 1 את שטח "בית המצורעים" מייעדים למוסד עם הוראות שימור המגבילות את אפשרויות הבניה הנוספת בו

(פרוטוקול מחוזית 3.10.1989)

ובסמוך לא יהיה שטח נוסף למוסד (שעדיין לא הוגדר) אך יש לגביו הוראות בינוי שלפיהן יבנו בנינים בני 2 קומות מדורגות ובגבהים שנקבעו בתשרים, כמו כן מסומנים העצים לשימור. ישנה מערכת תכנונית המעוגנת בעיסקה הבאה להבטיח את העברת הקרקעות לרשות הציבור ובתמורה לתת לבעל הקרקע זכויות בניה במקומות אחרים. התכנית השניה מתיחסת לשטח דרומית לרח' גדליהו אלוו והמיועדת לפי תכנית המתאר לבנין ציבורי. השטח נשוא תכנית 3653 א' יחולק ל-2 מגרשים האחד (6% מהשטח) למוסד חינוכי תרבותי והשני - שטח לבניני ציבור שיהיו בו מגרשי ספורט שישרתו את המוסד דלעיל וביה"ס התיכון בית חינוך הסמוך.

המוסד המתוכנן - כאמור - הוא מוסד "הרסמן" - שהוא מוסד חינוכי הכולל בית ספר תיכון, ישיבה ומכון ואולמות ציבוריים. האידאולוגיה של המוסד היא לקיים לימודים משולבים לקהילות השונות על מנת לקרב לבבות בישראל. הבינוי המצורף זכה בתחרות בין אדריכלים שהיתה לבניה המכון. הבינוי נושא אופי של המפוס הבנוי סביב מערכת חצרות פנימיות וגובה הבנינים אינו חורג מגובה הבנינים בסביבה. דהיינו 3 קומות. סך כל שטחי הבניה מגיע ל-6,000 מ"ר. החניות תהיינה בתלפין בפניה הדרומית של המגרש ולאורך הכביש המזרחי וכמו כן תהיה חניה תת-קרקעית מתחת למבנה בפניה הדרום מערבית.

גב' פינקלמן ציינה שלגבי מכון הרסמן אין לה הערות. באשר לתכנית השניה שאלה האם הרחבת הרחובות מציינת את רוחב הכבישים כיום או ישזו אכן הרחבה בפועל.

מר נקמן השיב כי רח' מרכוס ישאר ברוחבו הקיים.

מר בן-אשר ציין כי לאורך רח' דובנוב ישנה חניה וההצעה היא להוסיף מפרץ חניה נוסף.

גב' פינקלמן טענה שהשטח המיועד לשפ"ץ לא ינוצל בגלל השיפוע הקשה שבו אלא אם כן תהיה אליו כניסה מרח' שופן.

מר נקמן ביקש לבדוק את נושא החניה.

מר קאסוטו בתגובה לדברי גב' פינקלמן ציין שהשטח המיועד לשפ"ץ הינו אחד משמורות הטבע היותר יפות בעיר. בזמנו דובר על אפשרות שרח' כמ' בנובמבר ימשך עד השטח הזה מכיון שבית ספר הנריטה סולד עתיד להסגר וסביר שבית ספר בית חינוך ירצה להתפשט.

מר רחמימוב ביקש לשבח את התכנית של מכון הרסמן וציין שזו דוגמא להסתכלות על כל האזור ותוך כדי טיפול בבנין אחד ופתרון בעיות מסביב נוצר מכלול עירוני בעל ערך. הבנין למרות גודלו משתלב עם הקרקע ולא בולט.

יש לראות את כל המתחם בהקשר של רצף מוסדות חינוך במקום התיאטרון, בית הנשיא, גן הפעמון, גן השושנים ועוד ויתכן שיש הזדמנות לצרף לתכנית אפשרות מסלול תנועה להולכי רגל שיצור קשר בין המקומות השונים.

מר חייך הסביר שהתכנית לא שוללת אפשרות כזאת, יש רעיון לקשר בין השטח הזה לגן הפעמון אך בינתיים הוא מבקש להשאיר את התכנית כך, עד שיהיה ברור יותר מה רוצים שיהיה לאורך הציר האמור.

מו בן-אשר ציין שבעצם הצעתו של מר רחמימוב היא ליצור טיילת לאורך הציר.

מר חייך טען שזה יהיה שלב נוסף בתכנון.

(פרוטוקול מחוזית 3.10.1984)

מר בן-פורת ציין שאומנם התכנית יפה מאוד אך השאלה היא אם זה המקום המתאים כמוסד חינוכי. יתכן שליד התאטרון יש מעט למקם דוקא שטח לבידור.

מר היימן ציין ששילוב של מוסדות חינוך וציבור הוא שילוב נכון ויוצר גם שימוש אינטנסיבי יותר של מקומות החניה. כאשר לשטח הירוק בצד המזרחי של התכנית - לדעתו הוא פתוח לחלוטין ואין בו ערכי נוף מיוחדים ומכיון שיש מספיק שטחים פתוחים בסביבה ולעומת זאת אין מספיק עתודות קרקע הוא מציע ליעד את השטח הזה לאזור כמוסד עם הגדרת פונקציות נוספות.

מר בן-אשר ביקש להשאיר את יעוד השטח כשפ"ץ.

מר תיגר ציין אף הוא שבשלב זה יש להשאיר את השטח כשפ"ץ. אולי בעתיד תהיה מחשבה אחרת.

מר בן-אשר ציין כי הטופוגרפיה במגרש 2 (בתכנית 3653) גבוהה ממפלס הרחוב. אם הרעיון הוא ליצור טיילת שתצפה על הנוף יש מקום לחשוב שניתן על הבינוי ואולי אף בדאי לשנות את צורת המגרש.

מר תיגר השיב כי היה חשוב ליצור רצף בין המגרשים. בשטח ישנם מספיק שטחים פתוחים והעצים שלשימור ממילא יסתירו את הנוף שאותו רוצים לראות. לדעתו יש להשאיר את השטח הפתוח ממזרח - ירוק ושלאפשר יהיה לפתחו בשלב מאוחר יותר.

גב' רות טענה שדוקא בגלל הויכוחים לגבי השימושים יש לדעתה חובה להפקיד תכנית מפורטת למגרש מס' 2 כפי שפורטו הדברים לגבי מגרש מס' 1 בתקנון התכנית.

בנוגדה להערת מר בן-אשר שיש אפילו להחמיר ולקבוע שהשימושים יהיו כאלה הקשורים לקמפוס תרבותי ציינה כי הדבר כבר נקבע בהוראות התכנית.

מר החמימוב הציע לשנות את גבולות השטח הירוק כך שאפשר יהיה לשמור על העצים באופן צורף לצד הכביש ואת המוסד הציבורי לבנות בחלק הדרומי של השטח - ושה יהיה על פי גססה בינוני.

גב' פינקלמן טענה שלא די ביצירת טיילת אלא שיש צורך שיהיה בה עניין וקא שוראו והיתנות אחריות של בניינים.

מר תיגר הבהיר בתגובה שמדובר על טיילת ברחוב דובנוב. בנוגדה לשאלת מר זניב באשר לחניה של התיאטרון ציין מר בן-אשר שהחניה עתה זמנית ובעתיד היא תהיה תת-קרקעית בהתאם לתכנית מאושרת.

מר היימן ציין שמכיון שמדובר על מוסדות ציבור חדשים באזור יש להתייחס לכל המתחם כמקום חניה מבלי להצמיד במפורש מגרש חניה לכל מוסד ומוסד.

מר בן-אשר העיר כי כשתבוצע הטיילת ברח' דובנוב יהיה צורך למצא פתרון אחר לחניה של התיאטרון.

מר סויסה ביקש לסכם וציין שיש להפקיד את התכנית בהתאם להערות השונות שהועלו בעת הדיון.

הוחלט: א. להפקיד תכנית אחת שתכלול את שתי התכניות ושהקו הכחול שלה יקיף את שטח שתיהן ובתנאים הבאים:

ב. נושא החניה לשטח מגרש חדש מס' 1 בתכנית 3653 א' (מכון הרטמן) יבדק ע"י מר ס. נקמן - נציג שר התחבורה בועדה המחוזית - ויקבע בהתאם להנחיותיו.

(פרוטוקול מחוזית 3.10.1989)

ג. גבולות מגרשים חדשים מס' 2 ומס' 7 בתכנית 3653 ישונו והמגרש שמיועד למוסד יאוטר במקביל ובצמוד לרח' גדליהו אלון ואילו החלק הצפוני של מגרש מס' 2, הצמוד לרח' דובנוב, יקבע בשטח ירוק כדי לשמר את העצים הקיימים במקום. לאור זאת יש לתקן את נספח הבינוי למגרש הנ"ל. היתר הבניה יוצא על סמך תכנית מפורטת ומאושרת כחוק.

ד. הועדה מקבלת את סעיפים א', ב', ג', ג'4, ד, ו-ה' בהמלצת הועדה המקומית מיום 27.3.88 ואת המלצתה מיום 18.6.89 לגבי תכנית מס' 3653 וכן את המלצת הועדה המקומית מיום 27.11.88 ומיום 18.6.89 לגבי תכנית מס' 3653 א'.

9. תכנית מס' 3450 א' - הוראות חקוקה ובינוי במתחם מצפון לרח' גבעת שאול - המשך דיון מיום 18.7.89

מר בן-אשר הזכיר כי מדובר בתכנית מפורטת למתחם מגורים בגבעת שאול ובזמנו מינתה הועדה ועדה מקצועית שתגיש לה המלצות. להלן המלצות הועדה המקצועית.

א. ברצוה לאורך-כביש ירושלים תל-אביב תהיה בניה ערונית מסיבית. את הבניה יהא רק ביציאה מהעיר ולא מהכניסה אליה.

ב. ככלל יהיו בנינים בודדים על חלקות וגובהם יהיה פונקציה של המבנה הטופוגרפי. קרוב יותר לכביש בנינים בני 3 קומות ומאחור בנינים גבוהים יותר בני 6-7 קומות.

ג. את בית האבות מוצע להעביר פנימה (לכיוון מערב) ושזכויות הבניה שלו יהיו בהתאם לזכויות הבניה באזור מגורים 2.

על פי התכנית שהוגשה עתה יהיו בנינים בני 3 קומות מדורגות בקטע הקרוב לכביש הראשי ופנימה יותר בנינים בני 6 ו-7 קומות עם דרוג. בין אזור המגורים למוסד ישנה רצועה ירוקה. בית האבות יהיה בן 7 קומות כשבקומה התחתונה יהיו אולמות ציבור. זכויות הבניה יהיו 28%.

מר היימן טען שצריך להפריד את הדיון לשניים:

א. השטח שהיה מיועד בתכנית קודמת לאזור מגורים 5 ועתה מבוקש ליעדו לאזור מגורים 2 מיוחד ובכך לצופפו יותר - זה רע מבחינה תכנונית, הבניה תגלוש על המדרון ותראה מהרבה כיוונים ולכן לדעתו יש להשאיר את היעוד הקודם.

ב. השטח הפנומי יותר - פחות נראה ולכן התכנון המבוקש יכול להשאר.

מר רחמימוב הציע הסכמה עם מר היימן וטען שלא נכון לראות בכניסה לעיר תכנית כזאת. בסיבוב מוצא למשל - נבנים עתה בנינים מדורגים אך בעצם מה שנראה מעל מוצא זה בנין של 7 קומות והוא חושש שגם כאן יקרה אותו דבר. התחכים שמצורפים לתכנית מסעים ויש לדרוש מודל. התמונות ממחישות את העובדה שאין להפקיד את התכנית. על מנת לשנות את תכנית המתאר צריכה להיות סיבה חשובה מאוד.

מר זוננפלד ציין אף הוא שהתפיסה בתכנית המתאר נכונה, אך כיוון שיש במקום בנינים גבוהים ניתן לדעתו להפקיד את התכנית אך לחייב את היזם להגיש תכנית מפורטת עם מודל של כל השכונה. רוב השטח המתוכנן הינו בבעלות אחת של פרידמן.

מר קאסוטו טען שבזמנו דובר על מבנים בני 3 קומות אך במה שהוצג נראים בנינים גבוהים יותר.

(פרוטוקול מחוזית 3.10.1989)

גב' פינקלמן ציינה שיכול שבנינים בני 5 קומות יראו יפים יותר מאשר 2 קומות. במקרה זה סוכס על בנית 3 קומות מעל מפלס הכביש.

מר בן-אשר טען שמבחינה תכנונית נכון יותר לבנות במקום בנינים במתכונת הבנינים הקיימים בסביבה. זה אינו מקום שמתאים לבניה יוקרתית ואינו מיועד לאוכלוסיה עם הכנסה גבוהה. יש לבנות במקום בניה גבוהה יותר. אומנם נכון שרמת הפירוט אינה גבוהה אך בתכנית חלוקה למגרשי בניה אין צורך בפרוט נוסף. התכנית שהוגשה עתה הוכנה על פי הנחית הועדה המקצועית. לדעתו יש לקבוע שתנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל מתחם ומתחם בקנה מידה של 1:250. כיום אין אפשרות להגיש תכנית כזו כי עדין אין פרוגרמה מפורטת לדירות המגורים.

מר רחמימוב ביקש לא לאשר את התכנית כי לדעתו אין הצדקה לבניה מסוג זה בשטח ויש לחזור להוראות תכנית המתאר.

מר הוימן טען שהבנינים יראו גבוהים יותר מ-3 קומות. השכונה יקרה ותמשיר להיות כזאת ואין לעלות על 50% בניה. אין הצדקה להשבית פנה קרקע זה.

מר בן-אשר הציע להפקיד את התכנית במספר תנאים:
א. יהיו מתחמים לבנוי מפורט שיגדירו את העמדת הבנינים, עיצובם ופיתוח השטח - באישור ועדות התכנון.
ב. נספח הבינוי של בית האבות לא יצורף לתכנית ובמקומו תוגש תכנית מפורטת לבית האבות לפיה יבנה בנין בן 6 קומות מעל קומת מסד.
ג. מגרש מס' 26 יוצא מתחום התכנית.
ד. לאורך הח' גבעת שאול מתוכננת בניה על כביש קיום - יש לקבוע כי הגדר תהיה מעבר לכביש וקו הבנין יהיה גבול הגדר והשאר יהיה שטח פתוח לציבור.
ה. זכויות הבניה באזורי המגורים לא יעלו על המותר בתכנית המתאר.

מר רחמימוב טען שיש לצרף לתכנית נספחים ויזואליים לכניסה וליציאה מהעיר. יש להגיש בינוי לא רק בחתר אלא במבטים שיטבירו היטב מה יראה מכל צד. לטענתו - המליאה אינה צריכה לאשר את המלצות הועדה המקצועית. מדובר במקום בעל משמעות ובה כמו במרכז העיר ואישור תכנית כזו יהווה תקדים לא רצוי לסביבה.

מר טויסה העלה להצבעה את הצעתו של מר בן-אשר והצעתו של מר רחמימוב. בעד הצעתו של מר בן-אשר להפקיד את התכנית בתנאים הצביעו / חברי ועדה. בעד הצעתו של מר רחמימוב הצביעו 2 חברי ועדה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם לסעיפים ד'-ט' בהמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

1. א. במגרשים מס' 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17 ו-18 גובה הבנינים לא יעלה על 3 קומות מעל מפלס כביש הגישה ומתחת למפלס הכביש תהיה בניה מדורגת.
- ב. במגרשים מס' 6-1 ייבנו בנינים בני 6 קומות מעל קומת עמודים בהתאמה לגובה הבנינים הקיימים בהמשך הרחוב.
- ג. במגרשים מס' 4, 7, 8 ו-14 ייבנו בנינים בני 8-7 קומות.

2. הבינוי במגרשים המפורטים בסעיף 1 לעיל יהיה נשוא לתכנית בינוי שתכלול העמדת הבנינים, עיצוב אדריכלי

(פרוטוקול מחוזית 3.10.1989)

ופיתוח שטח בקנה מידה של 1:250 - באישור ועדות התכנון.
תכניות הבינוי תתיחסנה למתחמים לפי הפירוט בסעיף 1 לעיל.

3. זכויות הבניה באזורי המגורים יהיו בהתאם לתכנית המתאר בין 84% ל-120% - בהתאם לגודל המגרש.
4. החניה הפרטית לאורך רח' עזריאל ורח' אלקבץ כולל המדרכה תהיה עם גישה הנאה לציבור.

5. קו הבינוי לאורך כביש ירושלים - תל-אביב לא יחרוג מקו גובה 770 מ'.

6. מגרש מס' 26 - יוצא מתחום הקו הכחול של התכנית.

7. במגרש מס' 19 - המיועד לבית אבות - ייבנה בנין בגובה של 6 קומות על קומת כניסה, מעל לקומת המרתף שתיועד לחניה ולמקלט. הבינוי במגרש האמור יהיה נשוא לתכנית מפורטת.

8. קו הבנין ביחס לרח' גבעת שאול יהיו כקו הבנין הקיים לאורך הרחוב.

9. בקטע של הכביש הקיים לשוק הסיטונאי, במגרשים מס' 5, 4, הגדר תיבנה לאורך הכביש הקיים וקו הבניה יהיו 5 מ' מהגדר. קביעה זו בתקופת כל עוד הכביש קיים ומתפקד ככביש. לכשיופסק השימוש בו תתאפשר הבניה במגרשים הנ"ל על פי קו הבנין שבנספח הבינוי.

10. תוגש חוות דעת סביבתית להוראותיה יעוצנו בתכנון התכנית.

11. התכנית תועבר לוועדת המשנה שכיד המועצה הארצית לענין קו בנין לקבלת אישור חריגה בקו בניה מכביש ארצי (היות וכביש ירושלים תל-אביב הינו כביש ארצי).

12. תכנית מס' 2177 א - אברהמיה קולג' רח' שמואל בו עדיה

מובא למינוי צוות חדש מזה שנקבע בישיבת הועדה מיום 21.2.89 בעקבות התחלפות חברי הועדה.

הוחלט: למנות את מר א. בן אשר, מר ד. קפמן ומר י. היימן בשיתוף מנהל המוסד והמתכנן לבדיקת ההיבטים הפרוגרמטיים של התכנית.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה לתכנון
ולבניה מחוז ירושלים

ח' בתשרי תש"ן
6 בנובמבר 1989

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון

משרד הפנים

ולבניה, מחוז ירושלים

מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית להיתרי בניה לתכנון ולבניה

מישיבתה מס' 16 ב' שהתכיימה ביום ג' כ"ו באלול תשמ"ט 26.9.89

יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

א. בן-אשר	-	מתכנן המחוז
ש. דרעי	-	נציג ציבור
ת. רונה	-	נציגת שר המשפטים

נכחו:

מ. זיגלמן	-	לשכת התכנון המחוזית
א. מורנו	-	לשכת התכנון המחוזית
ס. סיודמן	-	מזכירת ועדת המשנה המחוזית
י. פלאוס	-	לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	-	לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית

א. היתרי בניה

1. יב' - 10860 - האחים כדורי בע"מ - הפירה - חלקות 414,415,412 - שכ' הר-נוף

דו"ח הועדה המקומית מס' 8 מיום 31.7.89 (תיק בנ/89/587, 89/585)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 31.7.89:

- א. לאשר עבודות עפר במרם אושרה תב"ע ובתנאי שיוגש תצהיר מהנדס, התחייבות למילוי השטח, אישור המחלקה לשיפור פני העיר ותשלום היטל שפיכת עפר.
ב. יש להפקיד ערבות בנקאית המבטיחה את התאמת עבודות החפירה לתכנית המאושרת במידה והתכנית המופקדת לא תאושר, גובה הערבות ייקבע עם סגן מהנדס העיר מר ז. זינגר.

מר סויסה ציין כי מכיון שהיזמים כבר בצעו את העבודה בשטח מומלץ לא לדון בבקשה.

הוחלט: א. הועדה המחוזית מפנה את תשומת לב הועדה המקומית כי החפירה וחלק מהבניה בוצעו בפועל בשטח ומבקשת מהועדה המקומית לדווח לה מה הפעילות שנקטה בגין העבודות הבלתי חוקיות.

2. יב' - 10861 - רשד אחמד חליק - תוספת קומה - שכ' ואדי קדום
דו"ח הועדה המקומית מס' 9 מיום 7.8.89 (תיק בנ/87/21)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 7.8.89: להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה.

גב' פלאוט הסבירה שמדובר בבקשה לתוספת קומה לבנין קיים בן קומה אחת בשכונת ואדי קדום. היה פרסום להקלה במספר הקומות דהינו 2 קומות במקום קומה אחת והקלה באחוזי הבניה בשיעור של 3.58% מעבר ל-25% המותרים. לא הגישו התנגדות לוועדה. ללשכה ישנן כמה הסתייגות מהבקשה כי הבקשה איננה תואמת את התכנית 2668 שהופקדה בקשר לגובה הבנין, מספר הקומות ולזכויות בניה.

הוחלט: לדחות את הבקשה מכיון שאינה תואמת את התכנית שהוחלט להפקידה בכל הקשר לגובה הבנין ולמספר הקומות ולזכויות הבניה.

3. יב' - 10862 - מוריה - חב' לפיתוח ירושלים - סלילת דרך - דרך נחל קדרון שכ' סילוואר

דו"ח הועדה המקומית מס' 9 מיום 7.8.89 (תיק בנ/89/352)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 7.8.89: להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה בתנאים".

מר בן-אשר הסביר שמדובר בבקשה לסלילת דרך בנחל קדרון תכנית מי/9 חלה בשטח וכן תכנית מס' 1864 ב'. לפי תכנית עמ/9 אין כל הוראות הקובעות ביחס לדרכים. דרך נחל קדרון מסומנת כדרך קיימת והבקשה מתארת הרחבת הדרך הקיימת ובחלקים גם תוואי של דרך חדשה. הרחבת הדרך והתוואי החדש הן בשטחים שיעודם שטח ציבורי פיתוח ובהוראות עמ/9 לשטחים אלו נקבע כי ניתן לבצע בהם דרכים לפי תכנית 1864 ב' סעיף 8.

דרכים תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט תכניות מס' 1864 א', וחלות על שטחים אלה כל ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1864 וההוראות הבאות:

א. תנאי למתן היתר לסלילת הקטע המקביל לרח' נעמי הוא תאום ואישור האגף לאיכות הסביבה וקרן קיימת לישראל בכל הנוגע לעקירת עצים, קירות תומכים ושפכי עפר.

ב. תנאי למתן היתר לסלילת הכביש הטבעי שמדרום לרח' נעמי הוא הגשת תכנון מפורט בתאום עם קרן קיימת לישראל לחיבורים חדשים לכבישים ולדרכי יער קיימים אשר יתנתקו כתוצאה מביצוע הכביש הטבעי וכן להעתקת מתקני קרן קיימת לישראל הקיימים בשטח.

ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מבצעי הדרך ועל חשבונם ויהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
כך שלגבי הקטע של הכביש אשר עליו חלה תכנית 1864 ג' אפשר להוציא היתר בהתאמה לתכנית.

גב' פלאוט ציינה שבתכנית עמ/9, לא כתוב שום דבר לגבי דרכים.

מר סניסה ציין כי ישנו מכתב של גבי אשטון שבו צויין שכבר מבצעים את העבודה.

גב' רוזה ציינה שלאור כל העובדות, כנראה שצריך תכנית מפורטת.

הוחלט: לדחות את ההחלטה עד לאחר בדיקה נוספת עם היועץ המשפטי לעניין אופן הוצאת היתרי בניה לצרכים לפי תכנית עמ/9.

4. יב - 10863 - סאמר מוניר מרקה - בנין חדש - גוש 12 חלקה 75 - שכ' כפר עקב

דו"ח הועדה המקומית מס' 9 מיום 7.8.89 (תיק בנ/127/89)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 7.8.89: להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה בתנאים."

גב' פלאוט הסבירה שמדובר בבקשה להקמת בנין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף בשכונת כפר עקב. היה פרסום בדבר הקלה באחוזי הבניה בשיעור של 42% מעל 50% המותרים. אך לפי תכנית 2189 שחלה, אי אפשר לפרסם הקלה מתכנית זו. אם השטח נמצא בתחום התכנית, ניתן לאשר רק בתנאי שהיא תעמוד במגבלת ה-50%.

הוחלט: לדחות הבקשה כפי שהוגשה. אם לאחר בדיקה שתערך בלשכה ימצא שהשטח כלול בתכנית מס' 2189 - אפשר יהיה להגיש בקשה חדשה שתעמוד במגבלת אחוזי הבניה המותרים.

5. יב - 1076 - מכון הרי פישל - תוספת בניה גוש 164 חלקה 252 - שכ' בית ונון
דו"ח הועדה המקומית מס' 5 מיום 26.6.89 (תיק בנ/842/88)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.6.89:

א. הועדה רשמה לפניה את הסרת התנגדותו של עו"ד טישלד לאחר שקיבלו התחייבות כתובה ע"י נציג הישיבה הרב פועל בנוכחות חברי הועדה כי אין בכוונת המכון עתה או בעתיד להקים אולם שמחות בבנין באף אחד מקומותיו.

ב. להמליץ בפני הועדה המחוזית על תוספת הקומה ולשינויים במוצע ובתנאים.

מר בן-אשר הסביר שמדובר בבקשה לתוספות בניה במכון הרי פישל שנמצא בשכ' בית וגן בבקשה זו אין בעיה תכנונית, אך ישנה בעיה פורמלית. תכנית 1042 חלה בשטח, ולפי הוראות בתוכנית א' אפשר לאשר את היתר לפי סעיף 8.5.

אזור מקומות מיוחדים מוסדות:

השטח הצבוע בתשרים בצבע כתום ומותחם בכז חום כהה, מהווה איזור מקומות מיוחדים ומיועד להקמת מוסדות בלבד, היתרי הבניה בשטח זה יוצאו על פי תכנית בינוי מפורטת מאושרות כחוק.

תכנית מפורטת: באזורים המפורטים להלן, והמצוינים בתשרים, פיתוח השטח יעשה ע"י תכנית מפורטת הסוננת הליכי הפקדה ואישור.

- א. אזורים לחלוקה מחדש בעתיד.
 - ב. אזורי מגורים מיוחדים בהתאמה לסופוגרפיה.
 - ג. אזור למולנאות.
 - ד. אזורי מקומות מיוחדים.
- התוכנית המפורטת תקבענה את השימושים, את התנאים ואת יתר הפרטים הדרושים לפיתוח ולבינוי נאותים של כל שטחי התכנית ע"י אזורי יעודים, בכפוף להוראות תכנית זו ובלי לפגוע באמור בסעיף 9.2.
- כלומר היתר הבניה יוכל להתקבל רק לאחר אשרור של כל תכנית מפורטת.

הוחלט: א. לדחות את הבקשה, מכיון שהיא לא תואמת להוראות תכנית מס' 1042, סעיפים 8 ו-9. בענין הוצאת היתרי בניה בשטח מוסדות (אזורים מיוחדים).

ב. המבקשים יכולים להגיש תכנית מפורטת ישירות לוועדה המחוזית.

6. יב - 8294 - מרדכי סויסה - תוספת בניה - מגרש 44 - שכ' עין כרם ב' דו"ח הועדה המקומית מס' 9 מיום 7.8.89 (תיק בנ/89/493)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 7.8.89: להמליץ בפני הועדה המחוזית בתנאים".

גב' פלאוט הסבירה שמדובר בבקשה לאיחוד 2 לירות קיימות על מנת להופכן לדירה אחת על ידי צירוף מעבר קיים ביניהן. לפי תכנית 2849 ישנו מעבר ציבורי, כעת רוצים לחבר ביניהן וכן לבנות גשרון בין גינה קיימת לכניסה לבית וכן ביצוע שינויים פנימיים. מבחינה אדריכלית ותכנונית אין בעיה לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

7. יב - 1212 - מושב זקנים וזקנות - תכנית שינויים - גוש 84 חלקות 71,68 דח' אהרון פישל שכ' בוכרים

דו"ח הועדה המקומית מס' 146 מיום 26.12.88 (תיק בנ/83/407)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.12.88:

- א. לדחות את ההתנגדות שהתייחסה לגובה הבנין מאחר ושטחי הבניה המוצעת הם פחות מהמותר ובנין יותר רחב תוך ניצול שטחי הבניה המוצעים היה פוגע יותר בתנאי מגוריהם של המתנגדים.
- ב. בהתייחס להתנגדות שהושמעה לנושא חדר ההסקה דורשת הועדה נקיטת כל האמצעים האפשריים לבידודו למניעת רעש ומפגעים אחרים בהתאם לורישות והוראות היחידה לאיכות הסביבה.

הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 13.6.89: הבקשה הורדה מסדר היום לבדיקה נוספת.

מר בן-אשר הסביר שמדובר בבקשה לבנות תוספות ושינויים במושב זקנים וזקנות בשכ' הבוכרים. הבקשה הופרדה ל-2 בקשות. האחת שאינה כוללת את ההקלות ולגבי הבקשה הזו אפשר להוציא היתר. לשניה לא ניתן להוציא היתר בשלב זה. הבקשה הנדונה עתה היא הראשונה.

הוחלט: כאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

8. יב' 7131 - החב' לפתוח מזרח ירושלים - סככת המתנה זמנית - גוש 51 - שכ' מגרש הרוסים חשין

דו"ח הועדה המקומית מס' 9 א' מיום 4.9.89 (תיק בן/658/89)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 4.9.89: כאשר את הבקשה בתנאים:

1. יש למצוא פתרון לשמר את העצים בתוך תחום הסככה, או בהזתה כדי שלא יעקרו.
2. יש להגיש התחייבות, לשביעות רצונו של עו"ד העיריה בדבר הריסת המבנה הזמני על פי דרישות מהנדס העיר.

מר בן-אשר הסביר שמדובר בבקשה לבנות סככת המתנה זמנית למשפחות האסירים מדרום לבנין בית המעצר במרחב ירושלים של משמרת ישראל. המטרה היא למצוא מקום להגן על האנשים שבאים, גם מבחינה בטחונית, הסככה המוצעת עץ בקרוי לוחות פול וקרבות שקוף בתכנית 2097. השטה מיועד לשטח ציבורי וכן חלה כאן תכנית מס' 2097 שהיא תכנית השמור. בתכנית 2097, השטח מיועד לשטח ציבורי לפי סעיף 5-1 "מקום שתותר תוספת בניה באתר שימור יותנה הדבר בכך שהבניה תבוצע בסגנון ובמרכיבים זהים לבנין הקיים וכן בקיום הוראות השימור" אין ספק שלפי מה שהוצג בבקשה זה אינו מתאים, אך מדובר במשהו שלא יגרם נזק. לפי התיעצות עם גב' רוזה ומר פרוכטמן, הומלץ לפרסם הקלה לענין סעיף 5-1 בתכנית השימור 2097 כתנאי להוצאת היתר.

הוחלט: הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית לפרסם הקלה לענין סעיף 5-1 בתכנית השימור 2097, כתנאי להוצאת היתר לסככה הנ"ל.

9. יב' 10269 - יצרני תכשיטים בע"מ תוספת בניה - גוש 128 חלקה 3 -

רח' דרך חברון - שכונת תלפיות

דו"ח הועדה המקומית מס' 4 מיום 14.6.89 (תיק בן/254/86) המשך דיון מ-12.9.89.

החלטת הועדה המקומית מיום 14.6.89:

- א. לדחות את ההתנגדויות שלא התייחסו לגובה הארובה אלא למהותה היות ובהתאם לחוות דעת האגף לאיכות הסביבה שבמחלקת לשיפור פני העיר צפויה פליטת זיהום אויר העלולה להשפיע על מבני המגורים הסמוכים: ולא תהיה חריגה של רעש מעבר לתקנות למניעת מפגעי רעש בלתי סביר, וזאת (בהתאם לדו"ח יועץ אקוסטיקה).
- ב. להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה בתנאים.

הוחלט: כאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית

גב' רוזה הסבירה שהיה ספק בבקשה בקשר לאישור חריגה מגובה שנקבע בתכנית, לפי הוראות תכנית 3485 - אך לאחר בדיקה התברר שנעשה פרסום על הקלה בגובה, וישנה חוות דעת סביבתית שהשינוי יהווה שיפור. על הועדה לראות אם ישנה בעיה סביבתית.

(פרוטוקול מחוזית 26.9.1989)

מר סויסה ציין שכל הבעיה היתה קשורה להוראות התכנית, ואין בעיה סביבתית.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מטה יהודה

10. יב - 6634 - אברהם נהאד - בית מגורים - גוש 29521 מ/מ 113 שכ' אבו גוש
דו"ח הועדה המקומית מס' 398 מיום 18.6.89 (תיק ב/54/89)

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.6.89: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר בית שלישי במגרש.

גב' פלאוט הסבירה שמדובר בבקשה לבנות בית מגורים באבו-גוש. בחלקה כבר
קיימים 2 מבנים, וכעת מבקשים לבנות לבנין שלישי. צריך לבדוק שהבקשה
תחוג מ-4% המותרים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

א. שלא תחוג מ-4% המותרים.

ב. שיתקבל אישור אנף העתיקות.

יג' בתשרי תש"ן
10 באוקטובר 1989

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לערערים לתכנון ולבניה
מישיבתה מס' 16 שהתקיימה ביום ג' כ"ו באלול תשמ"ט 26.9.89
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

א. בן-אשר	-	מתכנן המחוז
ת. רוז	-	נציגת שר המשפטים
ק. רוזנקוביץ	-	נציג ציבור
א. רחמימוב	-	אדריכל

נכחו:

ג. ברנדס	-	מנהל אגף הרישוי עיריית ירושלים
מ. זיגלמן	-	לשכת התכנון המחוזית
ג. יניב	-	יועץ סביבתי
א. מורנו	-	לשכת התכנון המחוזית
ט. סייזמן	-	מזכירת ועדת המשנה המחוזית
י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	-	לשכת התכנון המחוזית
י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית

1. יב - 10747 - ערר מר י. זנאנירי על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 14.11.88 לדחות התנגדותו לבקשת מר י. אגוזי להתקנת גג מיפברגלס - הרובע הנוצרי - העיר העתיקה (תיק 88/113) המשך דיון מיום 11.7.89 הצדדים הוזמנו כחוק.

החלטת הועדה המקומית מיום 14.11.88

א. לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים:

1. בניית גג הפיברגלס דרושה למבקש לשם הפעלה תקינה של האכסניה למניעת חדירת מי גשמים והגג נמצא במרחק מה מתחת לחלון קטן של דירת המתנגד ואין בו משום מסרד, כמו כן אין אפשרות מעשית לעלות על גג זה העשוי זכוכית אסומה ופיברגלס לשימוש כל שהוא פרט לניקוי.
2. ההתנגדות לענין השרותים והפעלת האכסניה בכלל אינה רלוונטית לנושא הפרסום שהתייחס לבנות גג הפיברגלס בלבד.
3. הבעלים של המקום שהם האפסריכארכיה היוונית האורתודוקסית אינה מתנגדת להתקנת גג הפיברגלס.

ב. לאשר את הבקשה כמוצט.

- החלטת הועדה המחוזית מיום 14.2.89: לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה מכיון שהאזור מיועד למגורים והועדה התרשמה כי טענות העורר צודקות. הועדה מורה לוועדה המקומית לדאוג להסרת הסכנה המבוקשת ומבנה השרותים שנבנה ללא היתר.

- הובא לדיון חוזר ב-11.7.89 לבקשת מר אגוזי ועורך דינו גולדשטיין אשר פנו ליו"ר הועדה המחוזית וביקשו דיון חוזר, בטענה שהם לא קיבלו את ההזמנה לדיון בזמן. יו"ר הועדה בחן את הבקשה והביא את הנושא להחלטת הועדה בישיבתה מיום 27.6.89 ולאור עובדות אלה הוחלט לקיים דיון נוסף בערר.

- בדיון חוזר ב-11.7.89 הוחלט: לדחות את הדיון למועד אחר בעקבות בקשת הצדדים.

- הורד מסדר היום ב-3.9.89 לבקשת המערער.

גב' פלאוט כמתואר לעיל סקרה את השתלשלות הדיונים הקודמים.

בפני הועדה הופיעו עו"ד חירי ב"כ המערער. בשם הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ג. ברנדס. כמו כן הופיעו מר אגוזי למבקש דוד בר - אדריכל ועו"ד גולדשטיין בשם המבקש.

עו"ד חירי ציין כי הינו מייצג את זנאנירי לדעתו אין זכות לבקש דיון חוזר, ואין זכות למישהו לערער לפי חוק תכנון ובניה סעיפים 153 ו-152. ההחלטה של הועדה סופית למעשה. לחילופין אם בכל זאת הועדה תחליט לדון בבקשה, הוא ציין בקצרה את הנימוקים שלפיהם הועדה כבר החליטה לקבל את הערר ולדחות את הבקשה.

ראשית, המקום של המבקש משמש וכבית מלון ומועדון לילה מהווה מסרד רציני באזורים מגורים. השכנים הגישו תלונות למשטרה מרשיו הם זוג זקנים שאחד מהם חולה נפש והשימוש במקום מפריע להם. לדבריו, השימוש איננו מותר באזור מגורים, ויושב ראש הועדה יצא כסיוור במקום וראה כבר בעצמו את כל הדברים. הוא הציג תמונות שהביא עמו.

מר ברנדס הועדה לא ראתה מסד בבקשה, האכסניה ולענין השירקשים אינה דיוונטית לנושא הפרסום שהתייחס לבנות גג הפיברגלס בלבד. בנוסף תיפקודה של האכסניה תפגע ללא אישור היתר.

עו"ד גולדשטיין ציין כי היתה למרשיו זכות לבקש דיון חוזר מפני שהם קיבלו את ההזמנה מאוחר, ולכן לא יכלו להגיע לוועדה. לאחר המועד, הם פנו לוועדה ויושב הראש, אחרי בדיקה קבע מועד לדיון חוזר.

כגופו של ענין, לדעתו מבחינה משפטית, אין למשפחת זמאניר זכות לערער, המערער הוא רס הבן של זוג הזמנים, ואיננו הבעלים של הדירה. הבעלים הם הפאטריארכיה היוונית שהסכימו לבנות הגג מפירגלס. הוא הניש את מכתב הטכנוס לוועדה, משפחת המערער, הם דיירים מוגנים, לפיכך אין להם זכות לערער ולדבריו זה מבוסס על תורת דעת של גב' הווה בנושא לכן לדעתו, מבחינה משפטית הועדה היתה צריכה לדחות על הסף את האפשרויות שלהם לערער.

בקשתם לבניית גג הפיברגלס דרוש לצורך הפעלה תקינה של האכסניה לזכרון, כימת בעיה אדריכלית. הוא הציג תמונות וחנות דעת אדריכלית לוועדה. הנה כיור בשמה עם נציגים של הועדה המקומית, המעב הנוכחי שיסד את המסמך, כי צריך היה לבדוק גם את היתר הדירה.

לדבריו מדובר בסיכסוך משפחתי. בנוסף באחר רחוב ישנם עוד עסקים שכוללים אכסניות. התוספת המבוקשת לא מרובה מסדר, ללא היתר העירייה לא היתה עוסק למרשיו, המגורים לפאנעה חמורה בפרנסתו. מדובר בעתיד של אחד וחשוב לעתיד של האכסניה.

עו"ד חורז ציין שהממשל בנה גג בלי רשיון שאינו חוקי. לדבריו, המבטא יכול להסיר את הגג ויכול לבבול רשיון עסק ולכן הסענה הזאת איננה נכונה. לאכל זכות מרשיו לערער, הדגיש שמדובר על בן שמייצג את הוריו וזה בהחלט מותר.

אחר זאת הצדדים מאולס הושרבות ציינה גב' דגון כי תורת דעתה לא היתה מיועדת לשימוש ככך, אך צריך להתוודע לגוף הענין של כל מקרה.

מר גאשר ציין שבמהלך העיר העתיקה חלה תכנית המתאר מ.מ. 8.4.2 לפיה בסעיף 8.1.1 "כל האזור שבמהלך העיר העתיקה מהווה שטח לשיקום ושימור טפ"י תכניות מפורטות, בהתאם לאזור בסעיפים 8.4.1 ו"8.4.2 עד 8.4.2". לדבריו, אי אפשר לקבל היתר בניה ובנוסף הועדה כן מצאה שישנו מסד לשכנים.

מר נסמן ציין כי לדעתו לא נכון לאשר את הבקשה, מבחינה עניונית וגם מכיון שזה יכול להיות הקדים, כדאי שהועדה תחזור על ההחלטה מיום 14.11.88.

המחלטה א. הועדה חוזרת על ההחלטה הקודמת שלה מ-24.2.89 למעט בושא השירותים.

ב. הועדה מפנה תשומת לב הועדה המקומית להוראות תכנית מ.מ. 8.4.2 בגין הוצאת היתר בניה בתחומי העיר העתיקה.

2. יב - 10855 - ערר משפחת שיף על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 15.5.89 לדחות התנגדותו לבקשת יהודה כלף רגיו להקלה לתוספת בניה - בגוש 408 חלקה 97 - רחוב גורדון (תיק בנ/88/915) הצדדים הוזמנו כחוק.

- הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.5.89

א. לדחות את ההתנגדות היותר והקיר בו מבוקשת הקלה הפונה לכיוון בנין המתנגדים יהיה ללא פתחים דבר העדיף למתנגד ויתרים יותר לפרטיות ולשקט לעומת בניה יותר מרוחקת עט פתחים הצופים לבית המתנגד.

ב. לאשר את הבקשה בתנאים.

גב' פלאוט הסבירה שמדובר בבקשה ברח' גורדון להוספת קומה מעל גג בית קיים בבנין דו משפחתי חד קומתי, הגדלת הדירה בצידה הדרומי, ביצוע שינויים פנימיים, כמו כן מוצע במרתף ההגדלה חדר הסקה ומקלט, נעשה פרסום בדבר הקלה של 5% באחוזי הבניה. החשוב חצי המגרש וכן הקלה בקווי בניה אחורי בשטח של 1.40 מ' בקיר ללא פתחים. הוגשה התנגדות לועדה משכן שגר ממול הטוען שהתוספת תפגע בו. והועדה המקומית דחתה את ההתנגדות. בפני הועדה הופיעו גב' ומר שיף וב"כ עו"ד קדש - המעוררים. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר ג. ברנדס כמו כן הופיעו רגיו יהודה כלף ושלמה יהודה כלף, וב"כ עו"ד שטרא, מר גל בורי - המבקשים.

עו"ד קדש ציין כי צריך להסתכל על המצב הקיים, בין המבקש ומרשיו ישנו מרחק רב של 6.5 מ"ר מבקשים תוספות של קומה שתגרום שהחדר המוצע יהיה מול הסלון של משפחת שיף בדירת משפחת שיף בחזית הדרומית כל החלונות פונים לתוספת המבוקשת. מרשיו נכנסו לדירה כשכבר היו חריגות בניה משני צידי הגדר על ידי דיירים קודמים לכן לא יכלו להתנגד למצב קיים. אך כעת תיבנה קומה שניה בדירת המבקשים על התוספת החורגת הקיימת, זו תהיה הגבהה של הבניה ב-6 מטרים בערך, במרחק 2.75 מטר מן הגדר המשותף. הבקשה תגרום פגיעה בשמש ואור של דירת מרשיו. הדירה תהיה חשוכה וקרה ועל כן ידרש יותר חשמל. למרשיו ישנה גינה צנועה בה מגדלים פרחים. אישור הבקשה יפגע בגינה ויגרום למרשיו לראות מפלצת מול עיניהם. הוא הציג כמה תמונות בפני הועדה. לדעתו, היו שיקולים זרים מעורבים בהחלטה של הועדה המקומית. לדבריו ישנו מגרש עם מקום לבנות למבקש, אך כנראה שיותר זול לבנות על מה שקיים, מקבלים גינה מטופחת על חשבון משפחת שיף, שערך דירתם ירד לדבריו איילו לא היתה למשפחת כלף ברירה אחרת היה מסכים, אך ישנה ברירה אחת, בחזית הדרומית של הבנין.

מר ברנדס ציין כי החלטת הועדה המקומית מסתמכת על החוק, ולא היו שיקולים זרים. היתה החלטה של פשרה בין הצדדים הועדה השתכנעה, שהאלטרנטיבה של המבקש יותר טובה.

עו"ד שטרא ציין כי התוספת היא לא על קו הבנין הראשון, אך עוד 40 סמ' והתוספת רק ל-2 מ"ר ולא של 4 מ"ר, כמו שהציגו לגבי השמש, השמש זורחת בצפון ומגיע לדרום רק בשעות הצהריים ושנם שיקולים תיכנוניים שאם היתה מרפסת במקום המבוקש זה היה מעל העיניים ואז היתה סיבה להתנגדות, הועדה המקומית אשרה את הבקשה לפי תוכנית המתאר.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות ציין מר בן-אשר כי לפי התרשמותו התוספת המבוקשת כן תסתיר את האור והשמש. ישנה הקלה בבקשה של יותר מ-5% שאשורו דורשת שיקולים של הועדה ולכן אין סיבה לאשר את הבקשה.

החלטת לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה אלא בתנאי שקו הבנין של התוספת יסודי עד קו הבנין החוקי באזור מגורים 5 כלומר, 5 מסר מגבול המגרש.

3. יב - 10857 - ערר צחי, גריסוולד, בן-יוסף, שגב, פליק על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 14.6.89 בגין בקשתם להבטת מרפסות - גוש 193 חלקה 9 - שד' משה שרת שכ' רמת שרת (תיק בנ/98/418) הצדדים הוזמנו כחוק.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.6.89:

א. לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה להבטת המרפסות מהנימוקים הבאים:

1. המרפסות אינן מוצעות בעמודה שלימה אלא בדילוג על קומת הקרקע.
 2. הבטת 5 מתוך 6 מרפסות שבעמודה תגדומנה לפגם ארכיטקטוני ותפגענה בתכנון הכללי של שני הבנינים שנבנו כמבנה אחד.
 3. דירת הדייר שבקומה ראשונה מעל לדירות המדורגות תוחשך.
 4. תיפגע פרטיות של רוכשי המדרגות, דבר שהוא בניגוד לכוונת התכנון של בנינים אלה.
- החברה אשר בנתה את המתחם מתנגדת לאישור המרפסות המוצעות ועל פי הסכמי הרכישה יתחייבו הרוכשים לא לבצע שינויים בבנין מבלי לקבל הסכמת החברה אשר בנתה את המתחם.

(גב' רוזה לא השתתפה בדיון).

גב' זינגלמן הסבירה שהבקשה היא להבטת 5 מרפסות ל-5 דירות קיימות בבנין בשד' משה שרת. הוגשו התנגדות לועדה המקומית ולאחר שמינת ההתנגדות הועדה המקומית, דחתה את הבקשה.

בפני הועדה הופיעו מר גריסוולד, מר שגב ומר בן-יוסף - המבקשים/ המערערים בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מר ג. ברנדס.

מר שגב הסביר שמבקשים להבליט מרפסות ובבנין ישנם 4 דירות מדורגות. אלה שמתנגדים לבקשה, לא יפגעו. מדובר על מרפסות של 1.50 מ"ר. הוא הציג תמונות בפני הועדה לדבריו לבעלי הדירות המדורגות שמתנגדים. ישנן מרפסות, לדעתו הועדה המקומית לא היתה עניינית. השכן שבקומה הראשונה שחזר בו מבקשתו אינו צריך מרפסת. הוא מוכן לקבל את התנאי שכל הדיירים יבנו ביחד כל חוות דעת אדריכלית אומרת שמרפסת בחזית דרומית לא תפריע לשמש, ובנוסף רק ישתפרו התנאים האקלימיים בתוך הדירה, ותינתן לדיירים יותר שמש ורוח. לדעתו זה לא יפגע בפרטיות של אף אחד.

מר בן-אשר שאל אם המרפסת מאוד חשובה, למה לא קנה דירה עם מרפסת.

מר שגב השיב שהוא רוצה לשפר את המצב של דירתו. כשנכנס לדירה הוא חשב שיהיה להוסיף מרפסת, כמו כל אחד אחר.

מר ברנדס ציין שהועדה המקומית שמעה את כל ההתנגדויות והחלטתה היתה עקרונית, העיריה לא רוצה תוספת של מרפסות ברמת שרת. הבנינים חדשים והועדה המקומית לא מעודדת תוספות בשכונה שיגרמו לפגיעה אדריכלית ופגיעה בפרטיות.

במקרה הספציפי יהיו דיירים אחרים שיפגעו.

מר שגב ציין שבדירות ישנה בליטה, שמיועדת להבטת מרפסת, שמאד פונקציונלית.

מר סניסה הקריא מכתבי התנגדות שהוגשו לוועדה המקומית.
...מכתב ההתנגדות מאת עו"ד יהודה רווה בשם מרשתו שותפות שיכון ופיתוח
לישראל בע"מ להלן המכתב כלשונו:-

1. בעלי הדירות שבבית מספר 4 שבשדרות שרת, רמת שרת, ירושלים (להלן -
"הבית") הגישו לוועדה המקומית לתכנון ובניה בקשה להוספת מרפסות
לדירותיהם בחזית הבנין.

2. מרשתנו, שותפות שיכון ופיתוח לישראל בע"מ, (להלן - "השותפות") הינה
מיוזמי תכנית הבניה בשכונה שבה מצוי הבית.
השותפות הקימה וסיפקה כ-800 יחידות דיור בשכונה ובכלל זה את הבית
נשוא בקשה זו.

3. על פי הסכמי המכירה בין השותפות לבין בעלי הבתים, נתחייבו הדיירים
שלא לבצע שינויים בבנין מבלי לקבל את הסכמת השותפות מראש על כך.

4. אדריכל הבנין, מר אלכס קמינסקי ממשרד פרלשטיין ראה את הבקשה הנ"ל
והביע את התנגדותו החריפה לה, למענתו יש בהוספת המרפסות משום פגיעה
בוטה בצביון הבית בפרט ובצביונה של השכונה בכלולה.

5. לאחר הגשת הבקשה פנתה השותפות למר שטיין מהעיריה בבקשה שלא יביא
אשור הוועדה בקשות של דיירים לשונוי בחזית ללא קבלת הסכמת השותפות לכך
מראש. הבקשה הנ"ל הושבה ריקם ומכאן פנייתנו זו אליך.

6. השותפות הקימה בתים רבים בשכונה זו, ותוכניות הפיתוח תוכננו בקפידה
רבה תוך שימת דגש על חזות אחידה של השכונה. בשינוי חזית הבנין יש
משום פגיעה חמורה בנסיונה של השותפות להקנות צביון אחיד לשכונה.

7. במידה ותעתר הוועדה לבקשת הדיירים, למרות התנגדות השותפות ועל אף
שבחזת המכירה בין הדיירים לבין השותפות קיימת חובה לקבלת אישור
מקדמי מהשותפות, עלולים דיירים נוספים בבתי שכנים להגיש בקשות דומות
ובדרך זו להשחית את צביון ומראה השכונה עד לבלי הכר.

8. לאור האמור לעיל, מן הדין ומן הצדק להעתר לבקשה ולהמנע מכאשר את בקשת
הדיירים לביצוע שינויים בחזיתות הבנין".

2. מכתב התנגדות שני התקבל 24 דיורי הבית שד' משה שרת 17-25 החתומים על
המכתב להלן המכתב כלשונו:-

"ברצוננו להדגיש כי מתן היתר כנ"ל הינו בניגוד לחוק המקרקעין וזו
ותיפגע בחזיתו החיצונית התקינה והאחידה של הבנין כפי שהיתה בעת גמר
הבניה, ויגרום לירידה בערך הדירות המדורגות ובעיקר בערך דירות קומות
הכניסה אשר כאמור לעיל כל דייריהן מתנגדים בכל תוקף לתוספת האמורה.
להווי ידוע כי אם בתכנית המקורית היו מרפסות מעלינו או לחלפין היה ידוע
לנו כי יבנו מעלינו המרפסות הנדונות לא היינו רוכשים את הדירות בקומות
הכניסה.

לאור העובדה שמגיש הבקשה הונו את מינהל מקרקעי ישראל בעת קבלת האישור
(ראה נספח 1 מודגש), ולאור העובדה כי מגישי הבקשה ניסו להונות גם את
עיריית ירושלים בשרטוט מטעה של הבנין (ראה נספח 2) - הדגש לעירייה כבנין
דירות ולא כבנין משולב של 4 קומות טרסות ו-3 קומות ללא טרסות, נבקשם
לזמן אותנו לדיון בוועדה אם וכאשר יוחלט להביא את התיק לדיון וזאת למען
לא תינתן למגישי הבקשה הזדמנות נוספת להונות גורם נוסף".

מר שגב ציין שלגבי ההתנגדות של שותפות שיכון ופיתוח גישנאל בע"מ, יש להם אישור ממנהל מקרקעי ישראל.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות ציין מר בן-אשר כי בניית המרפסות*תשנה את האופי האדריכלי של הבנין וסגירתן לאחר מכן בזכויות תהא חריגה בולטת בסביבה לכן זה עקרונית לא לאשר תוספות של מרפסות בשכונה.

מר סויסה ציין שזה מהווה תקדים הועדות לא מעונינות בתוספות בניה המכערות את שכונת המגורים.

גב פלאוט ציינה שהדירות למטה יותר קטנות, אך עם מרפסות לכן היתה ברירה כשקנו.

הוחלט: א. לדחות את הערר ולא כאשר את הבקשה מכיון שהבלטת המרפסות מהווה פגיעה ארכיטקטונית.

ב. הועדה המחוזית תומכת במדיניות הועדה המקומית שלא להתיר בקשות לתוספות בשכונת רמת שרת.

4. יב - 10859 ערר אמיר ודיירי הבית על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 14.6.89 לדחות התנגדותם לבקשת כהן בלס להקלה לבנין חדש - גוש 13 חלקה 32/1 - רח' דרך חברון - שכ' בקעה (תיק בנ/625/89)
הצדדים הוזמנו כחוק.

- הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 14.6.89:

א. לדחות את ההתנגדות מאחר ותוספת הבניה אינה מהווה שינוי במעטפת הבנין ואינה גורמת להגדלת הנפחים של הבנין כפי שנטען בהתנגדויות.
ב. כאשר את הבקשה להקמת הבנין החדש כמוצע ובתנאים".

גב פלאוט הסבירה שהבקשה היא לבנות בנין חדש בשכונת בקעה. הבקשה היא לבנות רק על חלק של המגרש. באזור הוא אזור המגורים ולפיו מותר לבנות 5 קומות על קומת עמודים. לפי בדיקת הלשכה התכנית מיוצגת בנין בן 4 קומות. והועדה המקומית לא פירסמה הקלה במספר הקומות אחוזי הבניה כולל המעברים לא המרפסות בבנין זה מוצעות 18 דירות בנות שני חדרים כאשר שטח ממוצע של דירה מגיע ל-22.5 מ"ר ובכל דירה מוצעת מרפסת פנימית בשטח של 5.70 מ"ר כאשר השטח הנ"ל לא חושב באחוזי הבניה. היו טענות בועדה המקומית שהבנין יהפוך לבית אבות או למכון דירות בהתייחס למספר הגדול של הדירות על שטח של מגרש קטן.

בפני הועדה הופיעו גב מרים אמור מר לוינזון, מר אבישי בן-אבא, מנהלית בקעה - המערער, בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ג. ברנדס. כמו כן הופיעו מר קליין, מר אדיסון, מר כהן ומר בלס/המבקשים.

גב אמיר הסביר שהיא והמתנגדים האחרים לא הבינו את התהליך הפרוצדורלי, לכן הם ציפו שהועדה המקומית תסביר את הבעיות התכנוניות, אבל זה לא היה כך. לכן טענתה הועדה המקומית אישרה את הבקשה, בלי להבין היטב את התנגדויותיהם.

גב אמיר טענה שהבקשה למסחר ברחוב קטן וצפוף באזור מגורים מאוד לא מתאים כבר היום אין מספיק לחניה, ומסחר רק יחריף את הבעיה. לדבריה העיריה לא העמידה שלט שהיה מתאים למה שמבקשים לבנות. היא ציינה שדיירים בבנין ממול לא קיבלו הודעה על הבקשה, ולכן היא הציעה שהיזמים צריכים לבוא שוב, ולהזמין מתנגדים.

מר לוינזון ציין שהוא גר במרתף של בנין רח' דרך חדרון 58 ושהיזמים כבר בנו צריף לפועלי הבנין במרחק של רק 2 מ"מ ממנו.

מר בן-אבא הסביר שהוא בא לפי בקשת גב' אמיר ושאר הדיירים המתנגדים לנסות להסביר את הבעיה. הוא ציין שלמרות שהוא אדריכל העמותה המינהלית בענין זה הוא יכול לייצג את עצמו אישית.

מר סניסה ציין שכאור הרגישות של הבעיה שהוא גם אדריכל העמותה המינהלית והמינהלית לא הגישה התנגדויות, הוא לא יכול לייצג את עצמו אישית.

גב' אמיר ציינה שהיא תשתדל להסביר את הדברים שהיא רצתה שמר בן-אבא יסביר. ראשית, לפי תכנית המתאר של בקעה ניתן לאשר חנויות נוספות באזור. במיוחד במקרה הספציפי זה חשוב מפני שזה רחוב חד סטרי וכבר קיימת בעיה של מקום חניה לקוחות של החנויות, יקחו את המקומות החניה של הדיירים וגם יחסמו לה את היציאה לרחוב.

מר ברנדס הסביר שהבדיקה של הבקשה בזאת לא התייחסה לתכנית מתאר מס' 3770 מפני שאין לה עדיין מעמד לגבי החניה, הבקשה קיבלה את האישור של אגף התנועה. המסחר משרת את הרחוב, לפי תיקון של החוק הועדה ראשית לאשר הקלה של 6%, לגבי המרפסות, לכל דירה תוכננה מרפסת אחת לפי הנוהל.

מר כהן ציין שהוא ביקש מהעירייה הסכה וקיבל את זה לפי התהליך.

גב' אמיר ציינה שנפת הבנין יותר גדול ממה שכתוב בפירוט.

לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבות מר בן-אשר ציין שישנן מספר בעיות. ראשית הבנין מהווה סטיה ניכרת מאחוזי הבניה. שטחי חדרי המדרגות נחשבו שנית, יש קומה נוספת מעל מספר הקומות. נטען שזה דיוור שמיועד לזקנים, אבל בכוונה לא ברור אם, המרפסות הן פנימיות וצריך לקחת אותם ואם כן אז צריך לתכנן את הבנין שיתאים למטרה זו.

לדעתו, הועדה המחוזית אישרה להפקדה את תכנית המתאר לבקעה, לכן הועדה, צריכה להקפיד על עקרונותיה לפי התכנית לבקעה באזור מגורים מותר הנות 1, בבקעה ישנם 4 ובנוסף לכך, הרחוב הזה צר וצפוף.

- הוחלט: א. לקבל את הערר ולדחות את הבקשה מכיון שהיא מהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה (שטחי חדרי המדרגות לא חושבו).
ב. בבנין יש קומה נוספת ולא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה.
ג. יש להתאים את הבקשה להיתר בניה להוראות תכנות מתאר בקעה מס' 3770 ולהוראות תכנית המתאר לירושלים.
ד. הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית לתת דעתה לנושא לבעיות החניה במקום ולהגיע לפתרון הולם.

5. יב - 3583 - ד. לבין בע"מ על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 16.4.84 לדחות בקשתו לרשיון עסק אחסנת מוצרי מזון גוש 101 חלקה 14 - רח' זיו - שכ' תל-אברהם (תיק עסק 11/8681)
הצדדים הוזמנו כחוק.

הורד מסדר היום לבקשת המערער.

יב - 10854 - ערר אדוארד ורוזנדה בירנשטוק על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 29.5.84 לדחות התנגדותם לבקשת עו"ד גן צבי להקלה במרווחים ובתוספת קומת הבנין בן 3 קומות חדשות מעל בנין קיים - גוש 166 חלקה 102 - רח' הפסגה שכ' בית וגן ותיק בנ/88/880

הצדדים הוזמנו כחוק.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.5.84

א. לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים:-

1. המרווח הקדמי של הבנין יהיה בהתאם למרווח של מרבית הבנינים שבאותו רחוב כך שהבנין בחזיתו הקדמית יתיישר עם הקו הקדמי של מרבית הבנינים שבאותו רחוב.

2. הקומה העליונה מוצעת בנסיגה של כ-2-4 מטרים מהקירות של הקומה שמתחתיה, דבר אשר יקטין את הפגיעה לדיירי הבנינים הסמוכים המתנגדים להקלות בקווי הבניה.

ב. כאשר את הבקשה בתנאים.

ג. זיגלמן הסבירה שמדובר בבקשה לבנות 3 קומות חדשות מעל בנין קיים, ברחוב הפסגה הועדה המקומית דחתה את הבקשה הראשונה, וכעת מדובר בתכנית מתוקנת שכוללת: קומת מקלט ושטח בלתי חפיר, קומת קרקע עם 2 חנויות, 2 מחסנים צמודים עם חדרי שירות 3 קומות מעל למגורים הכוללות 5 דירות וקומת גג רעפים, ובחלקו / מחסנים, וכן חדר מכונות ודודי שמש. פרסום הקלות כנושא: אחוזי הבניה, וקווי הבנין. הוגשו התנגדויות לועדה המקומית, אך הועדה דחתה את ההתנגדות.

בפני הועדה הופיעו מר בירנשטיין - המערער, בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מר ג. ברנדס, כמו כן הופיע מר רובר, וב"כ עו"ד סירס - המבקשים.

מר בירנשטוק ציין שאין שום הצדקה לבקשה. הבנין המוצע יהיה יותר מידי קרוב לדירות שלהם. הוא והדיירים האחרים בבנין צריכים לגור שם ולעבוד על ידי הבנין. זה יפגע באיכות הסביבה של הדיירים. המרחק המוצע בין הבנינים לא מנוצל.

מר ברנדס ציין כי הועדה המקומית החליטה לדחות את ההתנגדות כי המרווח הקדמי יהיה בהתאם למרווח הקדמי של מרבית הבנינים שבאותו רחוב והקומה העליונה מוצעת בנסיגה משמעותית מהקירות של הקומה שמתחתיה ואליה לא מתחייסת ההקלה בקו הבנין הצדדי, לכן, הועדה רואה שהחלטה מצאה את הפתרון הנכון.

עו"ד סירס הסביר שמדובר בבנין קיים שישנו מרחק של 3.5 מ"ר מן המגרש, ישנו מרחק מספיק בין דירת מרשיו ובין דירת מר בירנשטוק, 30 מ"ר מכניסה לבנינו. מדובר על דבר קטן ואבסורדי. על הועדה לדחות את ההתנגדות.

מר בירנשטוק ציין כי בחוק כתוב שאי אפשר לקיים חצר. איננו מתנגד לגובה הבנין, אלא לקו הבנין המתקרב אליו. הבנין במרחק של 3.5 מ"ר וישנו מרחק של 6 מ"ר בלבד בין הבנינים. המבקש הציג את הבקשה כאילו בנה על הבנין, לא אמר שמתפשט על כמה מטרים.

לאחר זאת הצדדים מאולס הישיבות ציין מר בן-אשר כי ישנם פגמים תכנוניים וחוקיים בבקשה. לא ברור איך הועדה המקומית קבעה שזה 4 מ' ולא 5 מ' לפי

הוראות תכנית מתאר 62 באזור מגורים ו-בדף 22, סעיף 16 נאמר: ש"לא יינתן היתר למרווח קטן מה מרווח הכי גדול מבטור 11 אלא לאחר שהועדה המקומית קיבלה ממהנדסה דין וחשבון בדבר השפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיש בדבר והבנין הסמוך יבנה במרווח שאינו פחות מהמרווח הכי גדול שבטור 11 ובתנאי שהחריגה מן המרווח הגדול יותר תהיה לג' פנות קטעים של הבנין בלבד". במקרה הנדון ישנה סטיה ניכרת בקו הבנין הצדדי, כי המרווח המינימלי המותר הוא 4 מ' וההקלה המותרת בקו בנין צדדי לקיר עם פתחים היא רק עד 10% מהמרווח החוקי: הוא מסכים עם המלצת אגף התכנון "לדחות את הבקשה לתוספת אחוזי בניה מעל המותר, הואיל ואין בבקשה שום הצדקה תכנונית או אחרת לתוספת אחוזי בניה מעל המותר, לדחות את הבקשה המהווה סטיה ניכרת בקווי הבניה". לדעתו, כדאי להרוס את הבנין הקיים ולבנות בנין יותר טוב מבחינה תכנונית. כמו כן לא פורסמה הקלה במספר הקומות. ישנה בעיה במקום החניה ליד הצומת המהווה סיכון בטיחותי וכן לרוחב המדרכה.

הוחלט: לקבל את הערר היות והועדה שוכנעה כי מתן ההקלה בקו הבנין הצדדי תפגע באיכות החיים של המתנגד. כמו כן הבקשה מהווה סטיה ניכרת בקו הבנין הצדדי שכן לפי תכנית המתאר המרווח המינימלי המותר באזור הוא 4 מ' וההקלה המותרת בקו בנין צדדי לקיר עם פתחים היא רק עד 10% מהמרווח החוקי. הבנין הוא בן 5 קומות באזור מגורים 1 מותרות רק 3 קומות על קומת עמודים ולא פורסמה הקלה במספר הקומות. הועדה מסבה את תשומת לב הועדה המקומית לפגמים התכנוניים הקיימים בתכנית כגון מקום החניה ליד הצומת המהווה סיכון בטיחותי וכן לרוחב המדרכה של 1.5 מ' בחזית הבנין לאורך החנות היחב שהוא צר מדי לחזית מסחרית.

יב - 10846 - ערר משפ' פיק, משפ' שנהב, וגב' בר-לאק על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 26.6.89 לדחות התנגדותם לבקשת ישראל חובב להקלה לתוספת בניה - חלקה 4/4 - שכ' עין כרם (ת"ל 68/838/בנ) - החלטת ועדת המשנה הצדדים הוזמנו כחוק.

- הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.6.89

א. לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים:-

1. הבניה המוצעת לא תפגע בבנייני הדיירים המתנגדים ופרטיותם בגין המרחקים הגדולים שבין הבתים.
2. הבניה לא תפגע במראה הנוף היות והמגרשים משופעים מאוד והבניינים הבנויים במורד תלול מרוחקים זה מזה וסביבם צימחיה סבוכה.
3. מערכת הביוב של דיירי הבניינים הסמוכים אינה קשורה למערב הביוב של המבקש המציע בנית מערכת ביוב חיצונית חדשה אשר אין לה נגיעה למערכת הביוב הקיימת של בתי המתכוננים.
4. אין מניעה לאישור התוספת מבחינה קונסטרוקטיבית בהתייחס לחוות מקצועית של מהנדס המאשר כי המבנה הקיים יוכל לשאת קומה נוספת.
5. להמליץ בפני הועדה המחוזית על אישור הבקשה בתנאים.

גב' פלאוט הסבירה שמדובר בבקשה לתוספת בניה בבנין קיים בן קומה אחת מעל קומת מרתף, הכולל שטח בלתי חפור בור מים שנמצא בשכונת עין כרם. לפי תכנית 2/15 קיימת חובת פרסום בקשר לתוספת בבתיים מורכבים. לאחר הפרסום הוגשו התנגדויות לוועדה המקומית.

בפני הועדה הופיעו מר וגב' פיק, גב' שנהב, גב' בלאק וב"כ עו"ד וויל, גב' שרון - המערערים. בשם המשיבה הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מר ג. ברנדס כמו כן הופיעו מר וגב' חובב - המבקשים וכן גב' שמעוני וב"כ עו"ד לבין.

מר פיק ציין כי הוא הגיש לוועדה מכתב ממבקרת המדינה שחשוב מאוד לצורך הדיון לגבי הביקור של מר שילוני הראה שבנה על גגו, למרות שבהתחלה חשב שהיתה רק בעיית סיכסוך שכנים לדבריו, אי אפשר לבנות כי ישנה בעיה של רטיבות ובור מים. המבנה ערבי עתיק נבנה לפני כ-150 שנה. הבניה תפגע במערכת ניקוז ע"י הגשמים במדרון. מי הגשמים שלא יהיה להם מוצא יחלחלו לתוך בתיים ויגרמו לרטיבות. לפי דבריו כשחברי הועדה המקומית ביקרו במקום, לא רצו לראות את בור המים. הוא הגיש תמונות לוועדה. הבניה המוצעת תפריע לו וגם לאנשים למטה. מהרגע שהמבקש רכש את בור המים השכנים לא יכולים לסדר מתקנים.

עו"ד וויל ציינה שמייצג את גב בר-בלאק. לדבריה, הבניה המוצעת תיצור הרבה בעיות. היו כבר סיכסוכי שכנים לגבי השביל. תוספת הבניה המבוקשת תפגע בתנאי השביל החיכוף ובאפשרות לבצעו במסגרתה מיועדים להפתח פתחים לעבר השביל הצבורי המיועד להתבצע המקום ובכך עלול להווצר מצב דומה שהיה מכתב ממר איתן כהן מנהל מרחב ירושלים מ.מ.י שמייצג היתרים בעין כרם ובו כתוב ש"הובא לידיעתנו כי הועדה המקומית לתכנון ובניה דנה בבקשה לתוספת בניה במגרש מס' 4 (משפחת חובב) באזור 3 עין כרם. היות ומדובר במבנה הגובל ישירות בשביל ל"ו לגביו יש התייחסות מפורטת בתכנון התכנית ובהחלטות הועדה המחוזית אבקשן לדאוג שבכל החלטה שתתקבל יידרשו המבקשים (משפחת חובב) להתאים את תוכניתם לתכניות פיתוח השביל שהוכנו ע"י ערים עפ"י הת.ב.ע."

גב בר-בלק ציינה שהשביל סגור, אמרו כי החלק הצר הוא 60 סמ ושזה צר מדי.

עו"ד וויל ציינה שלגבי זבדים יותר ספציפיים, רצוינה להסתמך על אדרכיות נעמי אנגל, המתייחסת לדברים התכנוניים הוסיפה שבדיון לוועדה המקומית היא היתה בחו"ל, הודיעה מראש לוועדה המקומית שלא תגיע, אך הוועדה בכל זאת קיימה את הדיון מתכנית 2725 ישנו מסמך מצידה, לאחר בדיקה מתברר שקיימת אי התאמה בין תכנית המדידה שצורפה ע"י ערים שנספח לתכנית 2715 ביחס לשבילים ציבוריים לבין תכנית המדידה שמר חובב הגיש הועדה המקומית החליטה שישנם מרחקים גדולים בין הבניינים ושהבניה לא תסתיר את הנוף, אך לדבריה לא היתה טענה בדבר הסתרת הנוף, אך לגבי החלונות, החלונות המוצעות בקומה ב' יגרמו לפגיעה בפרטיות של מרשיה. הבניה בהחלט תפגע בפרטיות ולפי הוראות של תכנית 2715 בסעיף 9 פסקה 2 כתוב ש"לא יפתחו פתחים בקיר הבניין הפונה לכיוון מגרש מגורים שכן, אלא במרחק העולה על 3 מ' מגבול המגרש, למעט המקרים בהם יש הפרשי גובה בין הבניינים ואין פגיעה בפרטיות" וגם בסעיף 9 ב' 2. "מודגש בזאת כי במקום שנקבעו בתכנית זו קווי בנין מקסימליים כאשר ביצוע תוספות בניה רשאית הועדה המקומית שלא לאשר את תוספות הבניה באם יסתבר על פי שיקול דעתה שבתוספת הבניה המבוקשת יש משום פגיעה במגרשים מצרניים או פגיעה בערכי טבע ונוף כגון: עצים, טרסות, חלונות נוף וכיו"ב".

אין הפרשי גובה בין הבניינים והמרחק בין הבניינים והמרחק בין הקיר בו מיועדים להפתח פתחים לבין גבול המגרש, בו מיועדת להתבצע תוספת הבניה, קטן מ-3 מ'. לדבריה, אין לאשר את פתיחת הפתחים בקיר הנדון.

גב בר-בלק ציינה שאין למר חובב זכות לבצע את התוספת כי מדובר בשטח ציבורי. היה צריך לצפות שבין שכנים ישבו ביחד ולדבר. הועדה תצטרך להחליט על האיכות החיים שלה.

עו"ד לבין ציין שגב שמעוני הצהירה שלא קיבלה מכתב רשום. מר חובב סיפר לה לפני שנתוים שהוא לא יבנה בניה בין 2 קומות. כל הנוף יש שגב שמעוני יפגע.

מר חובר ציין כי גב' שמעוני פנתה אליו כשקיבלה את המכתב. לדבריו, היא ידעה על הנושא, אך כעת כאילו שכחה.

עו"ד לבין ציין כי גב' שמעוני לא ידעה, מדובר על פגיעה מאוד משמעותית שתגרום לה הרבה נזקים.

מר סניסר ציין כי לפי סעיף 152 א' ו-ב' מי שרשאי לערור לפני הועדה המחוזית זה מי שהודיעו לו על הסירוב או הדחיה. במקרה, גב' שמעוני לא התנגדה בוועדה המקומית, לכן אין לה מעמד לערור.

גב' שנהב ציינה כי מדובר על דירה קטנה של חצר אחד שרוצים להפוך אותו לדבר שיפריע לכל השכנים הבניה פחות תפריע להם מלגב' שמעוני.

מר ברנדס ציין כי לגבי השביל למיטב ידיעתו, איננו נפגש לגבי מענות של מר פיק על בור המים, ההחלטה של הועדה המקומית היתה מספיק זהירה וקבעה שהנושא יבדק על ידי מהנדס קונסטרוקציה. בקשר לנושאים של פרטיות ונוף, הועדה מסתמכת על התשובה האדריכלים והמתכננים שתכננו את התכנית לעין כרם.

מר חובר ציין כי לפני את הבית לפני 3.5 שנים, על פי גרסת מס' 1 של המינהל שצורף לתזוה נאמר במפורש שהנכס מיועד למסרת בניה עצמית. לדבריו השכנים ממרמים להם את החיים. אין בסיס להתנגדויות. אין חלון שפונה לכיוון של גב' בלאס, גב' בלאס בעצמה בנתה גדר לא חוקית. לדבריו זה לא נכון מה שאב' שנהב אמרה. מה שנהב הביא צילום לוועדה המקומית ואמר שהמקום שבוניס זה במקום אחר. מר פיק שהגיש מכתב לוועדה בשם המהנדס של מבקרת המדינה, וישלו מכתב ממבקרת המדינה.
"נתבקשתי להשיב את מכתבכם מיום 8.8.89 למבקר המדינה ונציב תלונות הציבור ולתודיעכם על דעתה כדלקמן:

נציבות תלונות הציבור, והנציב בראשה, אינה אחראית לדברים הנאמרים או נכתבים כביכול בשמה, על ידי מאן דהוא שאינו מעובדיה, לפיכך אין מקום לדרישתכם במכתב הנזכר, כי הנציבות או ביקורת המדינה את מי מעובדיה, יכחישו את הנאמר במכתביו השונים של מר פיק.

עם זאת, וכגופו של עניין, נציין כי המהנדס מר א. גביזון הסתייג ומסתייג נמרצות מהדברים שיוחסו לו במכתבו של המהנדס עמוס סובול מ-18.6.89.

ברצוננו להבהיר עוד כי הנציבות לא התימרה לקבוע, ולפיכך גם לא קבעה, ממצאים עובדתיים ביחס לשאלות השנויות במחלוקת בין מר פיק לבנייכם. הנציבות הצביעה רק על הצורך בבדיקה עניינית ואובייקטיבית מצד הגופים הנוגעים בדבר בהתייחס למענותיו של מר פיק.
הנציבות היתה סבורה, ועדיין עומדת בדעתה כי עניינים אלו מוטב שיוכרעו על סמך חוות דעת של מומחים אובייקטיביים.

אגב מכתבכם מבצבצת יותר מנימרה של הסחת האשמות בנציבות, שאין למצוא לה כל הצדקה או יסוד."

התיק שבהם מתעכב כבר 3.5 שנים, היו כבר 6 ועדות בנושא הודע הזמן לסיום את הטיפול בנושא.

עו"ד נויב ציינה שלפי מסמך של אדריכלית נעמי אנגל היו בעיות בהליך בוועדה המקומית מכיון שלא כולם כיבדו הודעה.

(פרוטוקול מחוזית 26.9.1989)

כדבריה, ישנה אטרנטיבה - והיא שתהיה בדיקה בנושא, ואז להזמין את המתנגדים עוד פעם. החלטת הועדה המקומית לא משקפת את המציאות, יש בהחלט בעיה של נושא הפרטיות. גב' בלאק רוצה להודיע שהיו איזמים על בנה. ישנה חוות דעת מקצועית שטוענת שהבקשה תגרום לבעיות, זה ניתן לבדיקה גם לגבי השביל ישנם נתונים לא מדויקים, הדבר יהווה צעקות יום יום. מדובר בקבוצת אנשים שלא תוכל לעבור בשביל הזה. הועדה צריכה להגיע להחלטה שלא תביא לסכסוכים במקום כל יום.

גב' פיק ציינה שמעליהם היה שכן בבית קטן כעת מבקשים לבנות משהו ענק, אם גרים בתוך קומפלקסי שישנה אופי אחר.

לאחר צאת הצדדים מאולם הישיבות:

- א. לדחות את ההכרעה עד לאחר בדיקת הטענות שהועלו, במהלך הדיון.
- ב. הועדה המחוזית מפנה תשומת לב המתנגדת גב' שמעוני שיש באפשרותה לפנות לוועדה המקומית ולשטוח את טענותיה.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

י"א בתשרי תש"ן
5 באוקטובר 1989

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מס' 18 שהתקיימה ביום ג' יס' באכול תשמ"ט 19.9.89
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

א. איינשטיין	-	נציג מע"ץ
א. בן-אשר	-	מתכנן המחוז
ש. דרעי	-	נציג ציבור
מ. ויזל	-	נציג ציבור
ש. כהן	-	נציג שר השכון
י. דוי	-	נציג שר המשפטים (מ"מ)
ש. כרמן	-	נציג שר הבריאות (מ"מ)
מ. כהן	-	נציג שר התחבורה
נ. פינקלמן	-	נציגת שר החקלאות (מ"מ)
ד. קאסוטו	-	אדריכל (מ"מ)
ד. קפמן	-	נציג ציבור
ס. דונקוביץ'	-	נציג ציבור
י. שרון	-	נציג ציבור

נכחו:

ש. בן-שאול	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
פ. בלנק	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
ד. ויסקינד	-	מח' מהנדס העיר - עיריית ירושלים
מ. זיגלמן	-	לשכת התכנון המחוזית
ג. יניב	-	יועץ סביבתי
ר. ירדני	-	מהנדסת הועדה המקומית - מטה יהודה
א. מורנו	-	לשכת התכנון המחוזית
ס. סידמן	-	לשכת התכנון המחוזית
י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	-	מזכירת הועדה המחוזית
י. צרפתי	-	לשכת התכנון המחוזית
מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית
א. תייר	-	מהנדס העיר - עיריית ירושלים
י. בן-פורת	-	נציג ציבור (מ"מ)
ד. ברגמן	-	נציג ציבור (מ"מ)
א. ברזקי	-	נציגת שר השכון (מ"מ)
י. הימן	-	נציג ציבור (מ"מ)
ש.ז. זוננפלד	-	נציג ציבור (מ"מ)

נעדר:

ד. תומר	-	נציג צה"ל
---------	---	-----------

1. מינוי ועדות משנה לוועדה המחוזית

לוועדת משנה לשמיעת התנגדויות מונן החברים הבאים:

- א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים - יו"ר
- מ. כהן - מתכנן המחוז
- מ. נסמן - נציג שר התחבורה
- ד. קפמן - נציג ציבור
- מ. ויזל - נציג ציבור

לוועדת משנה לעררים מונן החברים הבאים:

- א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים - יו"ר
- מ. כהן - מתכנן המחוז
- ת. רווה - נציגת שר המשפטים
- ק. רוזנקוביץ - נציג ציבור
- א. רחמימוב - אדריכל

לוועדת משנה להתיר בניה מונן החברים הבאים:

- א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים - יו"ר
- מ. כהן - מתכנן המחוז
- ת. רווה - נציגת שר המשפטים
- ש. דרעי - נציג ציבור
- ש. כהן - נציג שר העבודה

2. תכנית מתאר ארצית לתחנת מימסר לשידורי רדיו של ממשלת
ארצות הברית "קול אמריקה" מס' ת/מ/א/28
מובא להערות הועדה בהתאם לסעיף 52 לחוק.

הוחלט: להמליץ בפני המועצה הארצית על הפקדת התכנית.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

1. תכניות לאישור (מתן תוקף)

3. תכנית מס' 3909 - שינוי יעוד שטח - שכ' בית ישראל
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3678
מיום 9.7.89.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

4. תכנית מס' 3652 - תוספת בניה - מזרח תלפיות
התכנית פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3678 מיום 9.7.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

5. תכנית מס' 3892 - ישיבת כוכב מיעקב - שכ' תל-ארזה
התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3678 מיום 9.7.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

6. תכנית מס' 4027 - תוספת בניה - רח' סירני - ק. יובל
התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3680 מיום 16.7.89.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

א. תכניות להפקדה

7. תכנית מס' 4030 - תוספת קומה והגדלת זכויות בניה - מקור ברנר

- הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 19.2.1989:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. תכנית המדידה תאושר ע"י היחידה למיפוי ומדידות.

ב. יתוקנו תיקונים טכניים.

ג. תתייג האחורית מבנה מחדש מאבן, ותתואם עם המחלקה.

ד. מאחר ומבוקשת בניה בקו בנין אחורי (מקלט ומדרגות) מומלץ לפרסם גם לדירי חלקה 49, עפ"י סעיף 151 לחוק התכנון והבניה. כמו כן יש לקבל חתימת השכן בקיר המשותף (חלקה 62).

ה. עריכת התכנית תעשה ע"י אדריכל רישוי כחוק.

גב' פלאוט הציגה את התכנית וציינה שלאחר ביקור במקום והצגת תמונות של כל הרחוב נראה שאין מניעה להפקיד את התכנית.

מר בן-אשר ציין שכיון שמדובר על בניה בקיר משותף התבקש המתכנן להראות מהי האפשרות לתוספת קומה גם בבנין הצמוד. המדיניות של הועדה המקומית היא לאפשר תוספת דירות קומת גג בתנאי שהתוספת לא תחרוג מאופי הסביבה ובתנאי שהתשתית הקיימת מספיקה לאוכלוסיה במקום. עד עתה אושרו מספר תכניות דומות באזור.

מר קאסוטן הציע לבנות את התוספת במסגרת הגג הקיים ע"י הגבהתו ב-2 מ' ע"י בנית קיר.

מר בן-אשר הסכים להצעה

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהקומה הנוספת המבוקשת תובלע בחלל גג הרעפים באופן כזה שהגג יוגבה ב-2 מ' מגובהו הקיים והגובה המינמלי בחלל הגג יהיה 2 מ'.

(פרוטוקול מחוזית 9.9.1989)

8. תכנית מס' 2932 א' - מרכז כונגרסים - בניני האומה - שד' שזר
המשך דיון מיום 18.7.89

מר סוניה הקריא את החלטת הועדה מיום 18.7.89 וציין כי בעקבות זאת התכנסה הועדה המקצועית והגישה סיכום דברים. בעקבות הערות שהושמעו, שהחלטה שנרשמה אינה מדויקת הציע מר סוניה להסמיק את הועדה המקצועית לסיים את הטיפול בנושא. ובתגובה להערת מר נקמן באשר למרכז ההסעות ציין כי בזמנו החליטה הועדה שפתרון נושא החניה יהיה בסמכות מר נקמן.

הוחלט: א. לבטל סעיף ו' בהחלטת הועדה מיום 18.7.89 ולהסמיק את הועדה המקצועית לגבש את ההיבטים הארכיטקטוניים התכנית. נקמן.

9. תכנית מס' 2700 - שטח למוסד - הר הזיתים
המשך דיון מיום 12.1.88

מר סוניה טען שלא ניתן לדון בתכנית כל עוד לא התקבלה חוות דעת מטעם משרד הדתות ומשרד התחבורה בהתאם להחלטת הועדה.

מר סוניה ביקש להגביל את המשרדים האמורים להגיש חוות דעת בזמן.

הוחלט: לדחות את הדיון בתכנית עד לאחר שתתקבל חוות דעת מטעם משרד הדתות ומשרד התחבורה בהתאם להחלטה קודמת של הועדה המחוזית.

10. תכנית מס' 3611 - הרחבת כביש - שב' עיסוויה
המשך דיון מיום 30.12.86

מר בן-אשר הסביר שנושא התכנית הוא הרחבת הכביש הראשי בעיסוויה, התכנית נדונה בועדה המחוזית ב-12.86 והוחלט להפקידה בתנאים. התכנית לא הופקדה בפועל מכיון שמאוחר יותר הוגשה תכנית מתאר לכל השכונה הכוללת גם את הכביש האמור ולגביה הוגשו התנגדויות שחלק מהן מתיחס להרחבת הכביש. מכיון שכך אין טעם, לדעתו להמשיך את הליכי הפקדת התכנית הנדונה והוא מציע לבטל את החלטת ההפקדה. ההתנגדויות לתכנית המתאר עדין לא נשמעו בועדה המחוזית וישמעו כנראה ע"י חוקר.

מר סוניה הסביר שישנן למגזר הערבי מספר תכניות שהוגשו לגביהן הרבה התנגדויות והכונה היא שהן ישמעו ע"י חוקר כדי לזרז את הטיפול בהן וכדי שעבודת הועדה לא תופרע.

הוחלט: לבטל את החלטת ההפקדה.

ד. תכניות בינוי

11.

תכנית מס' 2317/5 - בית צפפה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.3.87:

לאשר את תכנית הבינוי. תנאי לקבל היתר בניה הוא העברת השטחים המסומנים בתכנית לציבוריים לבעלות העירייה כפוף לסעיף הבא:
מקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח לבנייני ציבור או בשטח ציבורי פתוח (להלן - השטח - הציבורי) לא יסומנו קווי בנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמוך לשטח הציבורי אלא לאחר אישורה של תכנית תכנון עיר 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 לעירייה כי אז ניתן להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בסעיף 78 לחוק.

12.

תכנית מס' 2317/6 - בית צפפה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.4.87:

לאשר הבינוי בהתאם לתכנון המוצע ובקו בנין 3 מ' מהדרך המוצעת. המבקש יהיה חייב להגיש תכנית מדידה עכירה סמן מודד מוסמך או תוצאי כביש המוצע, המדון למידע תכנוני: סמן על גבי תכנית זו קו בנין קדמו של 3 מ' וקו בנין אחריים על פי הנוסח המוצע, יש לצרף לבקשה להיתר בניה תכנית פתוח שטח, תנאי נוסף להיתר יהיה העברת השטח הנסמן בתכנית לבבעלים לבעלות העירייה כפוף לסעיף הבא:

מקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח לבנייני ציבור או בשטח ציבורי פתוח (להלן - השטח - הציבורי) לא יסומנו קווי בנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמוך לשטח הציבורי אלא לאחר אישורה של תכנית תכנון עיר 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 לעירייה כי אז ניתן להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בסעיף 78 לחוק.

(שתי התכניות נדונו ביחד).

מר בן-אשר ציין כי לשכונת בית צפפא הוכנה תכנית מתאר שנמצאת עתה בשלב הכרעה בהתנגדויות והחלטה סופית. אחת השיטות להוצאת היתרי בניה בשכונות הערביות היא בדרך של קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק אך זה ניתן כל עוד לא קיימת תכנית מתאר לאותו אזור, ולכן בתכנית המתאר 2317 - נקבע כי ניתן יהיה להמשיך להוציא היתרי בניה בזמן הפקדת התכנית במקומות שבהם הוציאו היתרים לפי סעיף 78 אך לגבי מגרשים שעמחים עולה על דונם נקבע בסעיף 25 (ב) (1) כי: "יש להגיש לוועדה, כתנאי להוצאת היתרי בניה, הצעה לגבי בינוי על החלקה בשלמותה ויותר בניתם בשלבים".

תכנית מס' 2317/5 (סעיף 11) מתיחסת לחלקה שבתכנית המתאר נחצת ע"י כביש המחבר את דרך הברון עם כביש פת גולומב. בגין כביש זה הוגשה התנגדות והועדה המקומית המליצה לצמצמו. בתכנית שהוגשה יש פירוט לגבי בנין אחד בלבד ואין ספק שכונת המתכנן היתה שתוגש תכנית מפורטת שתראה פיתוח של כל המגרש עם הבניינים

הנוספים. אחת הבעיות היא שלעיתים ישנה חלוקה לא פורמלית של השטח, מגרשים נמכרים לבנים או לאנשים שונים אחרים אך הבעלות לא נרשמת בטאבו.

מדובר במגרש שגודלו עולה על שני דונם, קיימים בו שני בנינים והתכנית שהוגשה מראה הרחבת דרך, שביל להולכי רגל, בנין חדש מוצע ובנינים נוספים שיהיו בעתיד אך הם לא מפותחים מספיק. בתכנית מסומנים גם מקומות חניה ומחסן שמיועד להריסה. הבית המבוקש יבנה במרחק של 2 מ' מגבול המגרש. אין ספק שלולא היתה חלוקה אפשר היה להזיז מעט את הבנין אך לטענת המבקש, זה המגרש שהוא קנה. מר בן-אשר המליץ לא לאשר בשלב זה את הבקשה אלא עד שתוגש לוועדה תכנית בינוי לכל המגרש כמתבקש מתקנון התכנית.

מר קאסוטו העיר בעניין קו הבנין שגם עם החלוקה הקיימת ניתן היה לתכנן אחרת את הבנין.

מר היימן טען שלא צריך להיות לוועדה אינטרס לשנות את עיצוב הבנין אם הוא עומד במגבלות קו הבנין המותרים. באשר לתכנית בינוי-אין הוא רואה צורך שתוגש תכנית מפורטת לכל המגרש.

מר סניסה העיר כי זוהי דרישה שנקבעה בתכנית המתאר.

מר בן-אשר חזר על כך וציין כי ניתן לאשר את הבקשה רק אם הועדה מקבלת את החלוקה הבלתי פורמלית הקיימת במגרש ורואה בחלקה-חלקה נפרדת.

מר נקמן העיר כי אם יש לבטל הבקשה כיוונו לבנות גם במינה צפון מערבי על המגרש אזי מיטב להגדיל את החלקה בסדר תאוצי התכנית המתאר.

מר בן-אשר ציין כי לא ניתן לעשות זאת מכיוון שהסמך הכביש עלולה לפגוע במבנים קיימים.

מר קאסוטו הציע שהמבקש יגיש תכנית בינוי מפורטת לפחות לחלקה שלו. בתגובה לדברי מר סניסה שמבחינה חוקית החלוקה שנעשתה לא מוכרת, טען כי בסופו של דבר הועדה מחליטה מה לעשות, ולא ניתן לאלץ את המבקש לתכנן שטח שאינו שלו.

מר קפמן טען שזהו האינטרס של כל שאר הבעלים במגרש.

מר היימן טען שאין זה מציאותי לחייב את המבקש להגיש תכנית בינוי לכל החלקה. לדבריו יש בסקטור הערבי אילוצים שונים ויש להתחשב בהם. די בזה שהמגרש נפגע מהרחבת הכביש. יש לדרוש תכנית שתתייחס רק לחלקה שבעלותו.

גב' פינקלמן ציינה שאכן לא ניתן לחייב את המבקש להגיש תכנית בינוי לכל השטח אך אפשר לחייבו לרשום את החלקה.

מר בן-שאול טען שהמבקש הגיש הוכחת בעלות על החלקה.

מר לוי ציין כי מבחינה פורמלית יש להסתמך על רישומים בטאבו.

מר קאסוטו ומר נקמן סברו שהיה צורך לחלק את החלקה מחדש ולתת למבקש מגרש סביר.

מר קפמן טען שיש להגיש תכנית בינוי לכל החלקה.

מר סויסה ציין כי בעבר לא אישורו בקשות כאלה מכיוון שזה נוגד את הוראות תכנית המתאר. אולי ניתן להעביר את התכנית לבדיקה משפטית.

מר בן-אשר הציע שתוגש תכנית חלוקת המגרש לפי המכירה שנעשתה בפועל.

גב' ויסקינד ציינה שבכל מקרה המבקש לא יוכל להגיש תכנית בניה לכל החלקה, אולי יוכל להגיש תכנית חלוקה.

מר סויסה העלה להצבעה הצעה לפיה לא תאושר התכנית והמבקש יחויב להגיש תכנית בינוי לכל החלקה כפי שמתחייב מהוראות תכנית המתאר.

بعد ההצעה הצביעו 9 חברי הועדה, נגדה הצביעו 2 חברים.

מר בן-אשר המשיך וציין כי לגבי תכנית מס' 2317/6 (סעיף 12) - יש להשלים את הפרטים החסרים. בתכנית צוינו רק קוי בנין.

הוחלט: (לגבי סעיף 11) לדחות את תכנית הבינוי היות ואינה מתאימה לחלקה בשלמותה ואינה עונה על הדרישות כמתחייב מסעיף 25 (ב) (1) בהוראות תכנית מס' 2317.

(לגבי סעיף 12) לדחות את המשך הדיון עד לאחר שיתקבלו פרטים נוספים בינוי הבנין, ליבה וכד'.

13. תכנית מס' 4090 תכנית בינוי להרחבת דיון עפ"י תכנית מס' 1502 - רח' שלום ואחדות - שכונת סנהדריה מובא להבהרת החלטה מיום 18.4.89

גב' פלאוט הסבירה שמדובר במגרש מס' 31 על פי תכנית מאושרת מס' 1144 שעליו בנויים בתים על פי תכנית בינוי. בעבר הוגשה לוועדה בקשה להוסיף עמודה שלמה מלמטה למעלה ולמעשה בכך להכשיר חדר קיים שנבנה ללא היתר. הבקשה הועברה במסגרת תכנית בינוי והועדה דחתה אותה כי היה צורך ביתר פירוט לגבי התוספות המבוקשות. לאחר שהיזם פנה בזמנו למתכנן המחוז נאמר לו שעליו להגיש תכנית לתוספות בניה כפי שמקובל ובסופו של דבר הגיש היזם מפה מצבית שבה סומנו המרפסות והתוספות המבוקשות והוחלט להפקידה בהתאם לקריטריונים של תוספות בניה הנהוגים בעיר. אחד מהקריטריונים הוא שהתוספת תיבנה מלמטה למעלה. בעת העריכה הסתבר שהחדר שנבנה ללא היתר הוא בקומה עליונה בחדר המדרגות ואם תבנה תוספת דומה לכל אורך הבנין יחסס האור והאוויר מחדר המדרגות. מה שמבוקש עתה הוא בעצם לבטל את התנאי הזה לגבי החלק הזה של הבנין. היזם המציא לה גזר דין בנדון.

מר קאסוט טען שהמרפסות המבוקשות משנות לגמרי את חזות המבנים ונוגדות לחלוטין את אופי האזור. הוא ממליץ לבקר בשטח בטרם תתקבל החלטה סופית.

מר דרעי טען שהחדר הבנוי בקומה הרביעית אינו משנה הרבה.

מר היימן טען שמדובר במתחם גדול מאוד ולא מקובל עליו שהתוספות לא תתוכננה ע"י אדריכל. בתכנית שהוגשה נעשו שגיאות אדריכליות חמורות.

מר בן-פורת הסביר שהתוספת קיימת כבר 10 שנים ונדונה פעמיים בבית משפט. אך אחד לא דרש להרוס אותה.

גב' ויסקינד ציינה כי על פי הנחיות היועץ המשפטי בעיריה תכניות עם נספח בינוי מוגשות ע"י אדריכל. בתחילה הוגשו רק תכניות בינוי ורק מאוחר יותר דרשה הועדה המחוזית שתוגש תכנית. יש להתייחס לתכנית ולא לשאלה אם היא חתומה ע"י אדריכל או לא.

מר שרון הציע לחלק את הדיון לנושא המדפסת הקיימת וסנושא שאר התוספת או למנות ועדה מקצועית לספל בנושא.

מר בן-אשר הזכיר כי הועדה כבר החליטה בעבר להפקיד את התכנית ועתה יש להתמקד בשאלת הבניה מלמטה למעלה בחדר המדרגות.

מר סויסה טען שלא ניתן לשנות החלטה הועדה המחוזית אלא אם כן ישנם נימוקים תכנוניים או משפטיים חדשים. עקרון הבניה מלמטה למעלה לא יכול להיות במקרה זה כי החדר בקומה העליונה כבר קיים.

מר האסנמן חזר וטען שיש לצאת לשטח.

מר סויסה העלה להצבעה את השאלה דווקא במקרה הזה שכן הבנייה של בניה המוסדית בעמידה לבניה מלמטה למעלה.
גב' ויסקינד: לא, אבל יש להחליט.
גב' ויסקינד: הבניה חייב אחד נמוך כי חבירי ועדה.

הוחלט: בהמשך להחלטה מיום 18.4.89 מבהירה בזאת הועדה כי תוספות הבניה יבנו מלמטה למעלה פרט לתוספת בחזית הדרומית שבה נבנה חדר בקומה הרביעית בעמודה של חדר המדרגות.

ה. בקשת לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

14. תכנית מס' 2189 - בקשה לקביעת תנאי נוסף לפי סעיף 78 לחוק - כפר-עקב

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.9.86:

לאשר את התנאי הנוסף.

"מקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח ציבורי פתוח (להלן - השטח הציבורי) לא יסומנו קוי בנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמוך לשטח הציבורי, אלא לאחר אישורה של תכנית תכנון עיר אשר תכלול את השטח 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 להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בסעיף 78 לחוק"
תנאי זה יהיה חלק בלתי נפרד בכל הבקשות עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.

15. תכנית מס' 2813 - בקשה לקביעת תנאי נוסף לפי סעיף 78 לחוק - ענתות

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.9.86:

לאשר את התנאי הנוסף.

"מקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח

ציבורי פתוח (להלן - השטח הציבורי) לא יסומנו קוי בנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמוך לשטח הציבורי, אלא לאחר אישורה של תכנית תכנון עיר אשר תכלול את השטח 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 להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בסעיף 78 לחוק תנאי זה יהיה חלק בלתי נפרד בכל הבקשות עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.

(שתי הבקשות נדונו יחד).

מר בן-אשר הסביר כי לאזורים הכפריים הערביים מוציאה הועדה המקומית היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק. באופן רגיל ניתנים היתרי בניה לפי תכנית שחלה על השטח ואם יש בה שטח המיועד להרחבת דרך או לצרכי ציבור, נקבע בהיתר הבניה תנאי שאותו שטח יעבור לבעלות העיריה. במסגרת קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התעוררה בעיה שאם בעתיד יהיה צורך להעביר חלק מהשטח לעיריה היא תהיה צפויה לתביעות פיצויים. לכן פנתה הועדה המקומית בבקשה להוסיף תנאי זה להיתרי הבניה הניתנים בכפר עקב ובענתות.

הוחלט: כאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

השרים חלוקה

16. תכנית מס' 2748 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות - תצרי"ס מס' 3877, 3877, 3877 א' - שכינת תל אביה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89:

לאשר את תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30241, 30105, 30080, לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף התכנון.

גב' פלאוס הסבירה שמדובר בתשריט חלוקה לצרכי ציבור על פי תכנית 2748. הסטיות מגיעות לקצת יותר מ-3% אך זה לטובת שטחי הציבור. בתשובה לשאלת מר לוי הסביר מר בן-אשר כי הסטיות הן כתוצאה ממדידה יותר מדויקת והשטח לא נגרע משטח אחר.

הוחלט: לאשר את תשריט החלוקה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. תכנית מס' 3324 - בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם סטיות - לפי תצרי"ס 4029, 4029 א' - רוממה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.1.89:

לאשר את תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30234 חלקות 64, 82, 74, 72 גוש 40235 חלקות 145, 139, 142, לפי תצ"ר מס' 4029, ו-4029 א' - לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון.

הוחלט: לאשר את תשריט החלוקה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

תביעת פיצויים

18. תכנית מס' 1721 א' - תביעת פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור תכנית מס' 127 א' - תלפיות - בשם יאנה ומשה הילמן

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 20/9/1987:

לדחות את התביעה בהתאם לחוות הדעת של השמאי המצוטט לעיל.

מר בן-אשר הסביר כי תכנית 1721 א' - מאושרת ומטרתה העיקרית היא יעוד שטחים להרחבות דרך. לאחר אישור התכנית הגיש אחד מבעלי הקרקע תביעת פיצויים כנגד הועדה המקומית בטענתה שהרחבת הכביש מגיעה ממש עד לו הבנין שלו ותגרום להרס הגדר, המדרגות והחצר הקיימים ובכך תגרום גם לירידת הנכס שלו.

חות דעתו של שמאי מטעם העיריה היא שאין פגיעה בנכס כי ממילא התובט לא יוכל לבנות עוד שתי קומות על הבית הקיים במקום אלא יצטרך להרוס את הבנין ולבנות שנית לחוק יותר מגבול המגרש ולכן לא יוטלד מהכביש.

גם היועץ המשפטי שאיתו התייעץ מר בן-אשר סבר שאכן אין פגיעה בנכס. אין ספק שכיום הכביש מהווה מטרד אך לאחר הרחבתו לא יהיה מטרד ולא ירדה בערך הנכס ולכן מומלץ לדחות את התביעה.

מר דרעי ביקש לדעת עם ניתן להגיש תביעת פיצויים בגין מטרד בלבד.

מר בן-אשר ציין כי לא ניתן למדוד מטרד מבחינה כספית. הועדה חזקה מיה בוחנת את התביעה על פני מדיניות ולא על פני ערך הנכס בשוק פגיעה בזכויות הבנין.

מר דרעי ציין כי אין להעביר את התביעה למועצה המקומית אלא להועדה סביר שאם ירדה בערך הנכס, יגיש היועץ המשפטי את הועדה.

מר דרעי ביקש להבהיר כי אם התביעה הוגשה בגין ירידת ערך הנכס - אזי זוהי תביעה מספיקת את הדבר שונה אם הוגשה תביעה בגין מטרדים.

הוחלט: לדחות את תביעת הפיצויים בגין אישור התכנית היות והועדה קבלה את חוות הדעת של השמאי של הועדה המקומית כי אין פגיעה במקרקעין.

19. תכנית מס' 3028 - תביעת פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור תכנית מס' 3028 - הר נוף - בשם נוראל חסיד

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 12.9.85:

1. לדחות את תביעת הפיצויים.
2. הועדה נכונה להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר פיצויים בסכום שאינו עולה על 20.492.- דולר, לפי ערכם בשקלים, היינו בהתאם להערכה שנקבעה על ידי המעריך הממשלתי והסכומים ישולמו על ידי מינהל מקרקעי ישראל.
3. סכומי הפיצויים ישולמו לבעלי הזכויות במגרש הזכאים לכך וכן בהתיחס לכך שבית המשפט מינה מפרק לנכס הנ"ל ישולמו הסכומים אך ורק למי שמוסמך לקבל את הסכומים לפי פסיקת בית המשפט.
4. יש לקבל ממינהל מקרקעי ישראל מסמך מתאים בעניין.

מר בן-אשר הסביר כי תכנית מס' 3028 מאושרת. תכנית מפורטת מס' 966 ג' גם מאושרת ויש שוני מסוים בין שתי התכניות. בעל מגרש מס' 12 בתכנית 966 ג' (שלא כלול בתכנית 3028) הגיש תביעת פיצויים בגין מפלט דרך שבתכנית 3028 הוגבה כך שהבנין שלו נמצא מתחתיו. בזמנו כשהועדה המקומית שמעה התנגדויות לתכנית וצפתה שתהיינה תביעות פיצויים, דרשה מהמינהל שיפשה אותה לגבי תביעות הפיצויים הצפויות. לכן כשהגיש מר חסיד תביעה היא הועברה למינהל ומשם לשמאי הממשלתי. לתובע שילמו פיצויים ע"פ מידת הנזק שהעריו השמאי הממשלתי אך לסעתנו זה פחות ממה שמגיע לו ע"פ הערכת שמאי שלו, ולכן הוא פנה לוועדה המחוזית.

מהמינהל התקבלה הבהרה כי אם בבית המשפט יוחלט שיש להגדיל את גובה הפיצויים המינהל ישלם. מר בן-אשר המליץ לקבל את המלצת הועדה המקומית להכיר בתביעה אך לא בגובה הפיצוי שונדרש ואם יהיה המשך התייחסות, הדבר יוכרע בבית המשפט.

הוחלט: לקבל את התביעה לפיצויים ולדחות את גובה הפיצויים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. תכנית מס' 3012 - בקשה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור תכנית מס' 3012 - שכ' עטרות כביש בית חורון - ע"ש האו" ראש עבדאללה

הועדה המקומית המליצה באיכותה מיום 21.2.88: לחייב השלם פיצויים שישולמו ע"י ממשלת ישראל בהתאם לסעיף 13 להחוקה המדינית, על-פי הפיצויים שקבע ע"י השמאי הממשלתי.

מר בן-אשר ציין שמדובר בבעל קרקע שחלקתו - בשלמותה - נפגעת מהקביש בתכנית 3012. מכיון שמדובר בכביש ארצי נקבע כי תשלום בגין תביעה פיצויים (אם תהיינה) יהיה ממשרד השיכון.

מר נקמן שאל למה לא מפקיעים את החלקה.

מר בן-אשר השיב כי על פי פסק דין יש לשלם במקרה של תביעת פיצויים עבור כל השטח ולא להוריד ממנו 40%.

גב' ויסקינד הסבירה כי המלצת המחלקה בעירייה היתה שכל ההפקעות יבוצעו ע"י ממשלת ישראל. לדעתה ההמלצה לא נוסחה בצורה ברורה והמטרה היתה שהממשלה תממן את ההפקעה.

מר איינשטיין טען שישנה החלטה להפקיע את השטח אך עד עתה לא נעשה דבר ולא ברור מתי תחל העבודה במקום.

מר בן-אשר טען כשישנה החלטת הפקעה ניתן להגיש תביעת פיצויים תוך שנה והועדה חייבת לדון בה.

מר סויסה הציע לקבל את המלצת הועדה המקומית.

מר נקמן התנגד וטען כי אין הצדקה כלכלית לשלם פיצויים לחלקה שעומדים להפקיע.

מר דרעי הציע לדחות את ההכרעה בחודש ימים כדי לדעת אם משרד השיכון עומד להפקיע את השטח ואם לא אזי צודק מר בן-אשר.

מר כהן טען שמע"ץ צריכה להחליט אם היא מפקיעה את השטח או לא.

מר בן-אשר טען שיש להפקיע את כל השטח שמיועד לכביש ולא רק את חלקתו של התובע.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שהנושא יבדק ע"י מר איינשטיין - נציג מע"ץ בוועדה המחוזית.

ח. ביטול החלטה

21. תכנית מפורטת מס' 68 - תקון מס' 20 שנת 1961 לתכנית מתאר ירושלים מס' 62 - מתחם עומריה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.2.86

א. לבטל החלטת ועדת המשנה מיום 29.5.61.

ב. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 11.6.61.

ג. לבטל החלטת הועדה המחוזית מיום 5.2.63.

ד. לגנוז את התיקים.

מר סויסה הסביר שמדובר בתכנית ישנה והוא ממליץ לקבל את המלצת הועדה המקומית.

הוחלט: לקבל את המלצת הועדה המקומית ולגנוז את התיק.

מחבר תכנית מס' 68 - משה יגור

ט. תכנית לאישור (מתן תוקף)

22. תכנית מס' מי/609 - שינוי לתכנית מס' מי/250 ומי/340 ד' מערז ציון

התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3654 מיום 4.5.89.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית

י. תכניות להפקדה

23. מי/675 - הגדלת אחוזי בניה ומס' יחידות דיור - עין נקופה המשך דיון מיום 8.11.88

גב' פלאוט הסבירה כי תכנית מי/300 - כללית ביותר ולפיה ישנם בעין רפא - בית נקובה שטחים חקלאיים ושטחי בינוי בין 10% ל-40%. באזור הצפוף יותר התבקשה הועדה כבר בעבר להוסיף קומה שניה על בנין קיים. הבנין חורג מקווי הבנין המותרים. הועדה המחוזית החליטה בזמנו להפקיד את התכנית כי התוספת לא מפריעה לאיזור המרכזי של הכפר וזה יקל על הדיירים בכך שהדיור יהיה יותר מרווח. דובר אז על עליה של אחוזי הבניה עד 69% אך בעריכה הסתבר שאחוזי הבניה מגיעים ל-84% והיא ממליצה לתקן את ההחלטה בהתאם. בתשובה למר כהן ציינה כי מדובר בהגדלת אחוזי הבניה מ-25% ל-84%.

גבי ירדני-גולן הסבירה שהמדיניות הכללית היא להגדיל את אחוזי הבניה וליצור מרכזים ברורים יותר באבו-גוש ובכפרים האחרים. מכיון שועדת ההיגוי של עין נקובא ועין רפא תתכנס רק בעוד זמן מה הוחלט לזרז את הטיפול בתכנית הספציפית הזאת.

מר סויסה ציין כי ישנה כוונה להכין תכנית מתאר חדשה לאבו-גוש ולשאר הכפרים בסביבה והוא מקווה שהליכי התכנון יגמרו בשנה או בשנתיים הקרובות.

מר קאסוטו ביקש שהועדה המחוזית תקבל הסברים לגבי הכוונות לאזור זה.

גבי ירדני-גולן הסבירה כי עד עתה הוגדרו כל האזורים האלה כשטחי עזר חקלאי ב'. הבניה דלילה מאוד. הכוונה היא להוציא שטחים חקלאיים מגלעין הכפר אך זה יגרור כמובן התנגדויות כי יש בעיות עם חמולות בכפר.

מר סויסה הציע שהועדה המקומית תעביר לוועדה המחוזית איזה - שהוא מסמך כוונות בנושא. בשלב זה הוא מציע לאשר את התכנית הספציפית הזאת ולציין כי היא לא תחייב את הועדה לגבי תכניות בעתיד.

הוחלט: בהמשך להחלטתה מיום 8.11.88 להפקיד את התכנית מבהירה בזאת הועדה המחוזית כי מדובר בהגדלת אחוזי הבניה ל-84%. הועדה מודיעה בזאת שאין לראות בהחלטתה להפקיד תכנית זו משום פקדים.

24. מ/ 690 - צרף שטח דרך למגורים - מבשרת ציון

- הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 1.1.89.

להפקיד את התכנית בתנאי הורדה סעיף 9 בתקנון.

גב' פלאוט הסבירה שמדובר בתכנית להגדלת מגרשי בניה על ידי ביטול חלק מדרך מאושרת וחיבורה למגרשים. על פי מפת המדידה נמצא כי מדרגות הכניסה נמצאות בתחום הדרך, כך הדבר גם לגבי המוסכים. למעשה הכל כבר קיים חוץ מבניה במגרש אחד. לדברי המינהל ומבשרת ציון הדרך כבר מבוצעת והחלק שמבוקש לצרף למגורים הוא סרח עודף. גב' פלאוט ביקשה ממר נקמן להתייחס לעובדה שהכניסה למגרש האמור היא מהצומת.

מר נקמן הציע לשנות מעט את גבול המגרש החדש ולהצמידו למדרגות כך שלמגרש הפינתי אפשר יהיה להכנס מעט רחוק מהצומת.

מר בו-אשר שאל מה מידת המעשיות של החלטה אם כבר ממילא האיש סיפח את השטח למגרש ובנה כבר גדר ומדרגות. יתכן שהמגרש האמצעי עדין לא נמכר.

גבי ירדני-גולן ציינה שכל הבעיה נבעה מרשת הכבישים. אין בעיה תכנונית ומה שניתן לעשות הוא אולי לשנות את כיווני הכניסה והיציאה.

מר בו-אשר הציע להזיז את גבול המגרש האמצעי מזרחה.

מר היימן דרש שקוי הבנין ישארו כפי שהם היום ולא יוגדלו אחוזי הבניה עקב הגדלת המגרש.

גב' ירדני-גולן טענה שיש בעיה שנבעה גם מגבולות המגרש. במקום קיימת גדר אבן שנקבע שיש להרוס. גדר זו היתה סלע המחלוקת בין בעלי המגרשים ולא נראה לה שניתן יהיה להגיע להסכם.

מר פויסה הציע שהדבר יסובס בין מר נקמן וגב' ירדני-גולן.

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

א. הכניסה למגרש מס' 130 תקבע בתאום עם מהנדסת הועדה המקומית ומר נקמן.

ב. אחוזי הבניה וקוי הבניה יגדלו משטח המגרש המקורי ולא מהשטח המוגדל.

25. מי/698 - תחנת חדלוק - נור אילן

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 7.5.89:

להמליץ בפני ועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

א. להוסיף קווי בנין קדמי לבנין הדרך לפי גב' תחנת דלק ואבן שפה המצוין במחלוקת.

צדדי - ס 2

סעיף 2 - ס 2

לבנות ציון המבנים ניה בסעיף 8 25%.

ד. לציון בסעיף 8 כי יעודו המבנים יהיו: שרותי תחנת ויעודים מסחריים ומסעדה, מזנון, גלריה, חנות ובד"ל.

גב' פלאוס הסבירה שמדובר בתחנת הדלק בניה אילן שבזמנו הניעה לוועדה בקשה להיתר בניה שמטרתה היתה בעצם להכשיר מצב קיום. תכנית מי/196 יעדה חלק מהשטח לתחנת דלק וחלק למלונאות ושם נקבע שהפיתוח והבינוי יהיו על פי תכנית מפורטת ולכן לא ניתן לאשר זאת בהליך של היתר בניה.

התכנית המפורטת שהוגשה עתה מגדירה את השטח כפי שפורט בבקשה להיתר בניה, יש בה סימון קונטור הבנין הקיים והיא כוללת נספח בינוי שהתוספת היחידה בו היא העצים שינטעו מסביב. הבעיה היא שתכנית הבינוי לא עונה על הדרישות וגב' פלאוס הציעה שהיתר הבניה יצורף לתכנית כנספח בינוי ויופקד יחד איתה.

מר שרון טען שאו לדון בתכנית שהכל בה בוצע כבר.

בתשובה לשאלת מר נקמן ציינה גב' פלאוס שהצבע הסגול הוא יעוד לתחנת דלק. תכנית מי/196 ותכנית מי/200 קבלו תוקף כמעט במקביל.

מר נקמן ציין שבתכנית המתאר הארצית נקבעו קווי בנין לדרכים ובתוכם מותרים שרותי דרך, אך לא חנויות. כאן מבוקשת חנות לעציצים והוא מבקש לבדוק את הענין אם אכן זו חנות לעציצים - היא אסורה במקום זה.

גב' ירדני-גולן טענה שעל פי תכנית מי/200 מותרת בנית מבני מסחר בתחנות דלק.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לבדיקתו של מר נקמן - בנוגע ליעוד המבנים השונים בשטח התחנה ובהתייחס לתכנית המתאר הארצית לתחנות דלק הבקשה להיתר בניה בתיק 87/78/ב תהווה נספח בינוי לתכנית.

26. תכנית מס' מי/509 מחצבות אבן ליד הר רפיד

המשך דיון

התכנית ירדה מסדר היום לבקשת מהנדסת הועדה המקומית.

27. מי/675 הגדלת אחוזי בניה ומס' יחידות דיור עין נקובא

-הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.2.89:

1. בשם התכנית להוסיף אחרי "מי/675 עין נקובא" - וסיווגה - שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/200² מטה יהודה ושינוי לתכנית מפורטת מי/300 עין נקובא.

2. יש להוסיף פיסקא ג' כמטרות התכנית כאמור לעיל.

3. סעיף 9 - להוסיף לבטל הוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית מי/675 ז.

4. אין צורך בכדור אב לזעזוע השטח בתשרום - יש להוציאן.

5. יש להכניס את צבעי יעיד השטח לתשרום.

6. יש להוסיף סעיף היתרי בניה שבו יצויין כי בכל מקרה של סתירה בין השטח על פי ניספח הבינוי ובין השטח הניגזר מאחוזי הבניה (73%) יאושר שטח הבניה הקטן יותר.

גב' פלאוס הסבירה שמדובר בחלקה עם גיבוב בניה בלב הכפר. הבקשה היא תוספת קומה שניה - שבה פינת אוכל ושני חדרים קטנים - על חלק מהבנין בחלקה, ובכך להגדיל את אחוזי הבניה מ-25% ל-73%. לדעתה כבר עתה קיימים בשטח מעל 25% אך יתכן שהבניה בוצעה עוד לפני היות התכנית. התוספת לא משנה את אופי הבניה בכפר ואין מניעה להפקיד את התכנית.

גב' ירדני גולן ציינה כי עין רפא הוקמה בעצם ע"י חמולה גדולה שעזבה את אבו-גוש. ישנן יריבויות גדולות בין התושבים במקום. לדעתה התכנית סבירה ויש לאשרה.

מר קאסוטו דרש שהבניה הנוספת תתבצע באותה אבן הקיימת ולא באבן לבנה.

גב' ירדני גולן טענה שזו שאלה של יוקר בניה.

מר סויסה הציע לקבל את דרישתו של מר קאסוטו ואם יתעוררו יבעיות
הנושא יובא שנית בפני הועדה.

הנדסמן להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי
שהתוספת תבנה באבן שגונה יהיה בגוון האבן של הבנין הקיים.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ה' תשרי תש"ן
4 באוקטובר 1989