מדינת ישראל

משרדי הממשלה

גשר

יפו'ם

מחלקה

קטעים של פרוטוקולים

מתוך ירושלים

מרץ 85 - מאי 85

מס' פ.ג.

4/34

מדינת ישראל

דחוף

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה מישיבתה מס' 576
מיום ב' א' בסיון תשמ"ה - 21.5.85.

יו"ר ונציג שר הפנים: ר. לוי -- הממונה על מחוז י-ם.

השתתפו:

מ. כהן	-	מתכנן המחוז.
ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות.
מ. נחמיה	-	רשות מקומית ירושלים.
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה.
ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים.
י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים.

נכחו:

י. בן יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית.
מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית.
נ. פלט	-	מזכירת ועדת המשנה המחוזית.
י. צבאג	-	לשכת התכנון המחוזית.
מ. קובובסקי	-	אגף הרישוי עיריית י-ם.
מ. שורץ	-	לשכת התכנון המחוזית.
מ. שטיין	-	אגף הרישוי - עיריית ירושלים.

נעדרו

ר. ברגמן	-	רשות מקומית ירושלים.
ח. מרינוב	-	רשות מקומית ירושלים.
א. רחמימוב	-	אדריכל.

2/...

(פרוטוקול מחוזית 21.5.85)

כללי

א. אישור פרוטוקולים.

1. פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית מס' 569 מיום 12.3.85 (נשלח ב-13.5.85).
2. פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית מס' 370 מיום 19.3.85 (נשלח ב-13.5.85).
3. פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית מס' 371 מיום 26.3.85 (נשלח ב-13.5.85).
4. פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית מס' 570 מיום 2.4.85 (נשלח ב-13.5.85).

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

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ב. תכניות להפקדה.

5. (3544) תכנית מס' 3544, שנוי מס' 5/84 לתכנית מתאר עמ/9 ושנוי מס' 1/84 לתכנית מפורטת 2563 - שכ' מורשה.

6. (3545) תכנית מס' 3545, שנוי מס' 7/84 לתכנית מתאר עמ/9 ושנוי מס' 1/84 לתכנית מפורטת 2563 - שכ' מורשה.

התכניות הנ"ל מובאות לתיקון החלטה מיום 23.4.85.

בפתח הדיון הזכיר מר כהן כי בדיון קודם הוחלט על הפקדה שתי התכניות הנדונות - המשלימות האחת את השניה. בתום הדיון הועלתה בקשה לאפשר ביצוע עבודות עפר בתקופה ההפקדה ובדיון לגבי בקשה זו נאמר שהתכנית בחלקה על שטח תכנית עמ/9 שלפי הוראותיה לא ניתן לאשר את הבקשה. עקב כך הוחלט לאפשר ביצוע עבודות עפר בתקופת ההפקדה לשטחים שמחוץ לתחום עמ/9. כיד עם תום הישיבה התקבלו מכתבים שמהם משתמע שיש מתנגדים להכניות הנ"ל ולכן אין הועדה מוסמכת להתיר ביצוע עבודות עפר. גב' רווה - היועצת המשפטית אישרה שלא ניתן להתיר ביצוע עבודות עפר.אם יש חשש להתנגדויות. אשר על כן הוא מציע לבטל סעיף זה מהחלטתה הקודמת של הועדה.

לאחר דיון,

הוחלט: לבטל סעיפים א(2) ו-ב (2) מהחלטת הועדה המחוזית מיום 23.4.85 בדבר ביצוע עבודות עפר בתקופת ההפקדה.

3/...

(פרוטוקול ; מחוזית 21.5.85)

ב. עררים.

7. יב-10085 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 26.12.84 בגין בקשתו לבנית הקרה וציפוי אבן - בוש 88 חלקה 240 רח' רפפורט בית ישראל. תיק (בנ/81/346).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר בתן שמדובר בבנין קיים בבית ישראל שהעיריה הוציאה לגביו כבר שני היתרי בניה קודמים. האחד - לבעלים הקודמים של הדירה - להכשלת מרפסת זיז והשני לבעלים הנוכחיים - לסגירת המרפסת הנ"ל באלומיניום ופרספקס. עתה הוגשה בקשה שלישית לשנות את מבנה הגג לגג שטוח על מנת שאפשר יהיה לעשות אינטרסול מתחתיו - והשכן חגר מעל מתנגד.

הבעיה היא בהיתר הראשון שהוצא ע"י העיריה - כי אז היוותה הבקשה סמיה ניכרת בקרי בנין.

בפני הועדה הופיע מר [redacted] העורר / מבקש.

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

כמו כן הופיעו בני הזוג [redacted] המתנגדים ובא-כוחם עו"ד מצא.

מר [redacted] ביקש להוציא את המתנגדים מאולם הישיבות עד לאחר שיגמר הדיון בענין הטכני ענייני של בקשתו.

מר לוי הסביר לו את הליכי הדיון בערר וביקש ממנו להציג את בקשתו.

מר [redacted] הסביר שהוא בר בקומה התחתונה ונכנס לגור בבנין לפני 15 שנים - לאחר שהמרפסת היתה קיימת כבר. הוא הגיש בקשה לעיריה לסגור את המרפסת וקיבל על כך היתר בניה. מאוחר יותר הגיש בקשה לשנות את מבנה הגג ולסגור את חלקו האמצעי עם אינטרסול וקיבל על כך היתר. כשהחל לבנות היה לו הסכם עם השכן מלמעלה שמותר לו לסגור את מרפסתו הוא בחלק מסוים ממנה. בחלק האחר של הגג שנוצר אסור לו להשתמש מכיון שהוא חלש. לפני כ-3 שנים הקים השכן מעקה ברזל מסביב למרפסת שלו והקיף אף את המקום המסוכן. בעקבות זאת פנה לעיריה ולביה המשפט. בעיריה נאמר לו שהוא לא פעל בהתאם להיתר הבניה כי ההיתר דיבר על אלומניום ולא בטון ולכן הגיש בקשה להתאים את ההיתר למציאות. הועדה המקומית תוך כדי הדיון סיכמה שיש לדחות את ההכרעה עד לאחר שיתקיים המשפט בינו לבין שכנו אולם מה שנכתב בהחלטת הועדה שונה לגמרי מסיכום זה - שם נכתב כי הבקשה נדחתה. בפנותו למר שטיין לבירור הענין נאמר לו שאין מקום לדיון חוזר מאחר שזו היתה החלטתו של מר בתילה. לדעתו של מר [redacted] העיריה לא התנהגה כראוי - הוא הגיש תלונה נגד השכן והעיריה מצאה פגמים בכמה שהוא עשה.

4/...

(פרוטוקול מתוזית 21.5.85)

בשלב זה יש לו משפט עם העיריה והקנס שהוא קיבל הוא בסך הכל 10.000 שקל מכיון שמדובר בענין פעוט של צבע.

לעצם הבקשה טען מר [redacted] שבהמלצת העיריה נאמר שמדובר בסטיה ניכרת באחוזי הבנין ובקו הבנין אולם לדעתו אין סטיה באחוזי בנין אלא באחוז אחד בלבד. באשר לסטיה בקו הבנין:

א. המרפסת קיימת.

ב. מדוע העיריה לא העמידה אותו על הענין שלא ליצוק את הגג מבטון, אדרבא - לעשות תקרה של אלומיניום עם חומר מבודד זה יותר יפה, יותר זול וגם נכנס אור פנימה. אך העיריה נתנה לו את כל האישורים.

ג. המרפסת נמצאת בחזית האחורית של הבנין ולא נצפת מהכביש.

ד. הבנין נמצא בין 3 בנינים אחרים, הוא פנימי לגמרי ויחד עם זאת זה רחוק מהשכנים.

ה. בשכונה עצמה - שהיא שכונה של פחונים אף אחד מהבנינים אינו עומד בקוי הבנין. יש ביניו הכניה חגוש והצלום אויר להוכחה טענותיו.

מר שטיין ציין שמכיון שכל הבעיות בנושא זה מתמקדות בין השכנים הוא מציע שעו"ד מצא יציג את עמדתו.

עו"ד מצא טען שהמבקש לא בא בידיים נקיות והוליך שולל את הועדה המקומית בכך שהציג את הבקשה כסגירה מרפסת ולא ציין שמדובר בהפיכת המרפסת לחדר מגורים עם תקרה. כל זאת לאחר שפנה לשכן מלמעלה בבקשה שלא יתנגד, השכן שילם לו סך של 20.000 שקל כהשתתפות לעקירה הריצוף ממרפסתו וכד' ואח"כ היתה למבקש החוצפה לאמר לשכן אל הדרוך על המרפסת כי מה שבניתי מסוכן ועלול להתמוטט. הוא אף הגיש תביעה לבית המשפט השלום לפיה אסור למשפחת השכן להשתמש במרפסת..

בדיעבד הסתבר שהמבקש לא קיבל רשיון לדבר. מרשו בנה מעקה מכיון שיש לו ילדים קטנים והיתה סכנה שהם יפלו והרי בנית המעקה היתה מחוייבת המציאות.

עו"ד מצא טען שלאחר שהועדה שמעה מהמבקש עצמו שהמרפסת עלולה להתמוטט מחובתה לשלוח בודקים למקום כדי למנוע אסון, בפרט אחרי העובדה שלא מזמן אכן קרה אסון כזה בשכונה.

המבקש רוצה לקבל היתר למה שבנה - אם הועדה תוכל להתגבר על הקשיים שמציב החוק בנושא זה כגון בעיה של סטיה ניכרת, שלא ניתן לעשות אלא ע"י פרסומים וכד' - תנאי ראשון שיש להציב הוא שאם יש מבנה מסוכן יש להרסו למבנה לא מסוכן.

(פרוטוקול מחוזית 21.5.85)

מר [redacted] ציין שהוא הדגיש בדבריו שהחלק האמצעי של הגג שבנה - מסוכן. משראה שההליכים בבית המשפט מתעכבים - הוא נעזר בשרותיו של מהנדס על מנת לחזק את הגג כך שהוא מספיק חזק למציאות שנוצרה שם.

שכנו אמר לו בזמנו שלא יתנגד אם תהיה לו אפשרות להשתמש במרפסת ולכן לדעתו זו סתסנות. הוא שכר את עו"ד מצא שאתיו חבר כנסת ובכך הוא מעייל קשרים ולחץ על הועדה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי ציין כי במקרה זה אין בעיה תכנונית מכיון שניתנו למבקש בעבר שני היתרים קודמים.

מר שרון ביקש שיובטח שהשכן מלמעלה יוכל להשתמש במרפסת.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה בנדון לבדיקה נוספת.

8. יב-10086 - ערר משפחת [redacted] על החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 20.3.85 בנין בקשת חברת קרתא לבתי שמוש זמניים. בנין מאגרים שב' ממילא (תיק בנ/85/57).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר דרומי שמדובר בשרותים ציבוריים בבנין מאגרים בקומת הקרקע בחזית הפונה לכיוון החניה הקיימת. בתי שימוש אלו נועדו להחליף את בתי השימוש הצבוריים שבשער יפו שמתבטלים עקב תכנון כביש ממילא. העבודה בשטח החלה לפני כחצי שנה והיזמים הגישו בקשה להיתר בניה לאחר שהוא ביקר במקום וציין בפניהם שיש לקבל היתר בניה לעבודה. בשלב זה כל העבודות כבר בוצעו בשטח. בבנין שהתפנה ממרבית חושביו - למעט 4 דיירים שהגישו התנגדות לבקשה - יש גם אורורות סוסים של המשטרה.

הבקשה סורסמה לפי סעיף 149 ו/151 לחוק. הועדה המקומית דחתה את העוררים מהסיבה שעליהם להתפנות בקרוב מהבנין.

בפני הועדה הופיעו מר [redacted] - המערערים.

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

כמו כן הופיע נציג מחב' קראת - מר ד. אוריאלי וב"כ עו"ד נ. וייל.

6/...

(מרטוקול מחוזית 21.5.85)

מר [redacted] טען שהניסוח לפיו רתחת הועדה המקומית את התנגדותם אינו רלוונטי מכיון שגם אם נשארו רק 4 משפחות בבנין זה לא אומר שהדבר לא מצער אותן. כשהשרותים מופעלים נגרם לדיירים רעש, רחת וסכנה של חיידקים וכל מי שטוען שאין הדבר כך עליו לתוכיח זאת.

מר [redacted] הביע חשש שלמקום יגיעו "טיפוסים מפוקפקים" כמו שהיו מגיעים לשרותים הציבוריים שבשער יפו והוא חושש לילדיו הקטנים שמשחקים במגרש הקרוב ואין הוא יכול לפקח עליהם כל העת.

בבנין מישהו כבר אורגנות סוסים, בית חולים לכלבים ומזבלה ועתה מבקשים להוסיף לכל זה גם שרותים - הכל במגמה לסלק את המשפחות שעדין גרות בבנין.

מר לוי ביקש לדעת - ללא קשר לבקשת הנרונה - האם לא הוצע לדיירים באופן מכובד להתפנות מהמקום. הוא הביע תמיהה על כך שעדין גרים בבנין עם כל הפונקציות החדשות שהוכנסו אליו.

מר [redacted] השיב שמעולם לא הציעו לו להתפנות בצורה מכובדת.

מר יונסי טען שזה שהעיריה וכל הגורמים האחרים לא מצאו שטחים אחרים לכל השימושים שהוכנסו לבנין זו בעיה שלה. כל עוד המקום מאוכלס בדיירים זה לא הוגן להכניס לשם את כל הפונקציות הנ"ל. לדעתו, זוהי מגמתיות להבריח את התושבים, אם לטוב ואם לרע. איפה נשמע שבאזור מגורים יבנו בתי שמוש צבוריים מתחת לדירה? האם יש מי מבין חברי הועדה שהיה מוכן שיבנו בתי שמוש צבוריים מתחת לדירתו?

מר שטיין ציין שמאחר והמשפחות הנ"ל מיוערות לפינוי העירית מקווה שהפינוי ייעשה בהקדם. בדיקת הנושא הושלה על המחלקה לאיכות הסביבה על מנת למנוע כל טרדה.

עו"ד ויזל: טענה שבנין טאנוס הוסקע ע"י שר האוצר לצרכי ציבור והדבר מקנה לחברת קרתא תאת הזכות לפנות את הדיירים. הוגשו הליכים לפי סעיף 8 לפנות את הדיירים. ההפקעה אינה מתנה את חפיסת החזקה ופינוי הבנין עם העיצוי לדיירים. לדבריה, ברגע שמוכח שהיתה הפקעה כדין הרי השימוש אינו דבר שיש לו שקול דעת. למרות זאת, לא נצלה חברת קרתא את זכויותיה ותמיד נתנה לדיירים אפשרות לצאת עם פיצויים. מתוך 44 משפחות שהיו בבנין התפנו כולם מלבד מ-4 משפחות לגביהם קיימים היקים בבית המשפט המחוזי. לגבי אחד מהם הוגשה אורכה של שנה ותצי לפינוי ועל זה הוגש ערעור. לגבי משפחה אליהו - מונה שמאי המומכה עליהם ועל חברת קרתא והוא כבר מועסק. אין כוונה להבריח את האנשים אלא להיפך ללכת לקראתם. גם התיק של משפחת יונסי תלוי ועומד ואין שום ספק שיימצר צו להפקעה עד כאן המצב התוקי.

7/...

(פרוטוקול מחודש 21.5.85)

באשר לבקשה גופה - הדבר עומד על הפרק זמן רב. בזמנו רכשה החברה ביתן שרותים שורדי הניתן לפירוק אך ההיתר לא ניתן מכיון שהבנה אינו קשיח. נברקו אלטרנטיבות שונות ונמצא שזה הטוב ביותר. הבנין מיועד לפינוי. כמובן שכאשר מדובר על בנין המיועד למגורים יש לבדוק את המצב אך הבנין האמור מיועד לפינוי. הכניסה לשרותים הציבוריים היא מכיוון רח' העמק והכניסה לבתי העוררים היא מרח' שמעא. רק משפחה אחת - שאינה בין הנוכחים - נכנסה לבנין באותה כניסה של השרותים אך גם לגביה, ר' כוונני הפתחים של השרותים פונים לצד אחר. במובן שהבקשה תבדק מבחינה תברואתית. החרוץ שאי אפשר לשמור על הילדים הוא חרוץ דחוי מכיון שהילדים לא הולכים עם שמרטף כל הזמן והם בעצם יכולים להגיע לכל מקום.

בסיכומו של דבר זהו המחרון היחיד המקובל על הרשויות הטכניות שבדקו את הנושא, יש בו מטרד מינימלי למערערים והם עצמם יפונו בקרוב.

מר אוריאלי נציג חברת קרתא ציין שעם חושבי ממילא ובמיוחד עם דיירי בנין סאנום ניתלה החברה משא ומתן ארוך ביותר וניתנו פיצויים ודיור חלוף למשפחות.

מר דונסי סען שאומנם יש צו הפקעה אך עדין אין הוא מבין איזה זכות יש לחברה להקים במקום שרותים בזמן שעדין ישנן משפחות המתגוררות בבנין. האם המחוקק נתן לכך אישור?

דבריה של העורכת דין בדבר הפיצויים הם שקר וכזב - משפחתו לא קבלה ולו מכתב אחד בנושא זה.

מר [redacted] טען:

א. אם יש כוונה להקים במקום שרותים יש לחכות עד שיפונו כל הדיירים.

ב. ילדיו בני ארבע וחמש לא יגיעו במשחקיהם עד שער יפו אלא נשארים במגרש שליד הבית.

ג. הוא מקיים בימים אלה התיעצות עם עו"ד על האפשרות החוקית להשאר לגור בבנין. אין זה נכון שבעבר הוא התלונן שקשה לו לגור שם.

מר אליהו מיכס שהמצב כואב עד כדי כך שמספר אנשים נדרו שאם אכן יבנו את השרותים הצבוריים - הם לא ישלחו את ילדיהם לצבא. לדעתו מבחינה הילכתית אין לאשר את הבקשה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

8/...

(פרוטוקול מחוזית 21.5.85)

מר כהן ציין שהשרותים מבוקשים על מנת לשרת את באי מגרש החניה שיהיה במקום. יתכן שמבחינה חוקית יש לקרתא את הכלים לפנות את הדיירים ולבנות את השרותים אך יש לעשות צדק. הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה ורק לאחר מכן להעבירה לבדיקה של היחידה לאיכות הסביבה אולם לדעתו מכיון שמדובר במסדר יש קודם כל לקבל את חוות הדעת של משרד הבריאות והיחידה לשמירה על איכות הסביבה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את ההכרעה בנדון עד לאחר קבלת חוות דעת מטעם היחידה לשמירה על איכות הסביבה בעירית ירושלים.

9. יב-10091 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 6.3.85 בנין בקשתו לתכנית שינויים - גוש 39 חלקה 54 רח' שערי חסד (תיק בנ/823/83).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר כהן שמדובר בבקשה בשכונת שערי חסד שבעבר נדרשה הועדה לטפל בבקשה דומה. הבנית מאושרת לשכונה קבעה את מתכונת הבניה ומעטפת הבניה. למבקש ניתן בעבר היתר לבניה גג רעפים וניצול 2 קומות. המבקש בנה גג מבטון עם רעפים במקום גג עץ ובכך ניצל גובה של קומת ביניים שבחלקה מגיעה ל 2.20 מ' גובה ובחלקה גבוהה יותר. הבקשה היא לאישור השינוי הנ"ל והעירייה רחתה אותה מכיון שזו סטיה ניכרת באחוזי הבניה וסטיה מההיתר שניתן.

בפני הועדה הופיע מר [redacted] - המבקש / מערער.

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

כמו כן הופיע מר [redacted] - מתנגד.

מר [redacted] לגבי מר [redacted] ציין מר הלר שמדובר ביחידת מגורים שבין יחידות אחרות ומבינן שלפי התב"ע לא היה צורך בבנין קשה תוכנן בתחילה לעשות ארובה אוורור כדי שאור ואויר יכנסו פנימה והחלק שטובר מעליהם לא משרת אותו כלל. כיום הקיר הבנוי וסגור עד הסוף עם אבן ולכן אין מקום להתנגדות השכן.

9/...

(פרוטוקול מחוזית 21.5.85)

מר [redacted] ציין שאם התכנית החדשה שהגיש המבקש אינה פוגעת בזכויותיו הוא מסיר את התנגדותו. אומנם ברגע הקיר סגור אך הוא מבקש להבטיח שהמצב לא ישתנה.

(מר [redacted] עזב את חדר הישיבות בשלב זה).

מר [redacted] הביע בתחילת דבריו את צערו על שבקשתו הגיעה לדיון בפורום זה של הועדה המחוזית ולא במרה את טיפולה במסגרת הועדה המקומית. לדבריו הועדה המקומית החליטה שזו טעיה ניכרת מתכנית שערי חסד אך אין בבקשה שום טעיה ולא ניתנה לו כלל הזדמנות להסבירה והוא נידחה בלשון בוטה ע"י הרשות המקומית.

לעצם הבקשה ציין:

א. בעית הגג - המסד יצוק מבטון ועליו רעפים כשמסביב ישנה מסגרת מעץ. מבחינה חצונית אין כלל הבדל בין גג עץ וגג בטון, אדרבא מבחינה כספית זה עולה יותר והוא יצק גג מבטון מכיון שהוא טוב יותר.

ב. באמצע נוצר חלל בלי גג ומעט ישנה כניסה של אויר ואור לחדרים.

ג. במפלס השלישי של הדירה ישנו חדר שהוגדר ע"י ארריכל העיריה כחדר דודים ומחטן ובו יש חלונות פנימיים בדי להבטיח כניסת אור.

ד. בקומה השניה ישנם 2 חדרים שפונים לכיוון אחד ושניים הפונים לכיוון אחר, בניהם פרוזדור ובצד חדר דודים.

בשלב התכנון הראשוני נועץ הארריכל שלו עם אדריכל קרוינקר ונאמר לו שעליו להגביה את הבנין. כשהלה טען שחדבר יהיה יקר יותר וכך יווצר חלל גדול השיבו לו כי את הבעיות האלה אפשר לפתור מאוחר יותר, ואומנם תוך כדי הבניה נפתרו הבעיות ע"י משיכת השרותים פנימה כך שגג השרותים יסבור את החלל.

הועדה המקומית קבעה שיש בבקשה משום טעיה ניכרת באחוזי בניה אלא שלפי החישובים שלו - על סמך הרישום בטאבו - הוא אף ויתר על שטחי מגורים, בלל את המקלט בבנין עצמו ולא ניצל את הזכות להוציאו.

מר שסיין ציין שבמקרה זה הטעיה הניכרת מתבטאת לא במטרים לבניה אלא כהוספת קומה מעבר למספר הקומות המותר כך שאסור לועדות לאשר את השטח הנוסף מה גם שהחלפת גג העץ בגג בטון נעשתה על מנת לתת כיסוי לתוספת שהתקבלה. לטענותיו של מר [redacted] על היתם שקבל מצד הרשויות השיב כי הוא עצמו היה זה שסירב לקבל אותו במשרדו מכיון שכבר בחיק ההיתר המקורי צויינה הבקשה כפי שהיא מוצגת כיום. אם הדבר היה באמת נעשה תוך כדי בניה כתוצאה ממציאות מסוימת יתכן שהיה צדק בבקשה אך לא כן הוא ולכן לדעתו כל הבקשה יסודה בשקר.

10/...

(פרוטוקול מחוזית 21.5.85)

מר [redacted] טען שאין זה נכון שהתכניות המקוריות כללו גג בטון, הבקשה הוגשה כך זרק מאוחר יותר. הבניה היתה נתונה לפיקוח מתמיד מצד העיריה והמקחים אף ראו את הגלריות ואת גג הבטון ולא העירו דבר. לדביו העיריה ה"התעוררה" רק אחרי שהוגשה התנגדות מצד השכן.

גג הבטון לא הוסיף נפח לבנין וכיום גם גג עץ נבנה ללא קונסטרוקציות שהוספת חלק מהגג. לדבריו בשערי חסד ישנם בנינים בני 3 קומות שמתקבלים בהוצאה מהפירה קטנה - האם זה אינו חורג מהתכניות?

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן ציין שמדובר בעצם בשינויים פנימיים ומעטפת הבנין לא השתנתה לדעתו ניתן לאשר את הבקשה מה גם שהתנגדות השכן הוסרה.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

10. יב-10097 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 9.1.85 בגין בקשתם לסגירת מרפסת - שכ' רמות (תיק בנ/84/914).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציין מר כהן שמדובר בבקשה לסגירת מרפסת ברמות שנדחתה ע"י הועדה המקומית משום שאין וכויות בניה.

בפני הועדה הופיע מר [redacted] - העורר / מבקש

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

מר [redacted] ציין שאין הוא היחיד בבנין שסגר את המרפסת, עוד 8 דיירים סגרו את המרפסת ורק עליו יצא קצפה של העיריה. הוא סגר את המרפסת כי לא ידע שיש לבקש על כך רשיון בניה.

מר שטיין ציין שהועדה המקומית תהא מוכנה לדון בבקשה אם תוגש ע"י כל הדיירים בבנין לסגירה אחידה של המרפסות. מדובר במרפסות הפונות לכביש הראשי.

מר [redacted] הסביר שסגר את המרפסת כדי שיהיה מקום לבתו הסובלת מכוויות קשות ואסור לה להחשף לשמש.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

(פרוטוקול מחוזית 21.5.85)

מר לוי ביקש לחזור על החלטת הועדה המקומית וציין שמדובר בבנין חדש ולא יתכן שיסגרו בו מרפסות בצורה כזו.

לאחר דיון,

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

11. יב-10096 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 6.2.85 בגין בקשתו לתוספת בניה - רח' שלמה בן יוסף שכ' ארמון הנציב (תיק בנ/85/37).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר כהן שהבקשה היא לסגירת מרפסת בבנין חדש בארמון הנציב. הועדה המקומית דחתה את הבקשה ובקשה לדון בתכנית מסודרת להוספות.

בפני הועדה הופיעו בני הזוג [redacted] - מבקשים / מערעריים.

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

מר [redacted] ציין שכאשר קנה את הדירה היתה לה מרפסת והוא מבקש להשלימה לחדר מכיון שהוא אחרי התקף לב והוא זקוק לפינה למנוחה. דירתו במפלס התחתון של הבנין וההוספה המבוקשת אינה גורעת מיפי הבנין. מאחר שהועדה המקומית לא אשרה את בקשתו הציע לו מגן ראש העיר לערער בפני הועדה המחוזית.

מר שטיין הסביר כי רדונר בניצול בג של קומת קרקע וסגירת חדר, יש בכך משום תוספת אחוזי בניה בזמן שחברות הבניה ניצלו בעבר את כל האחוזים המותרים ולדיירים לא נותרו זכויות בניה.

גב' [redacted] טענה שמדובר בפינה התחתונה של הבנין ואין בל דרך לנצל אותה למטרה אחרת.

12/...

(פרוטוקול מחודש 21.5.85)

מר שטיין: איך כי יש להניח שאם הבקשה תגיע אחרי יגיעו בקשות דומות מאחר הדיירים בבנין עלולים להשלים את פינוי הבנין כך שהיא תגיע לכדי 50 מ"ר לכל בנין ובסיבה זו יש מספר מבנים דומים מבחינה ארכיטקטונית.

גב' בן-שושן: מעבר שגם אז ההוספה לא תתקבל רוחם רבי הבנינים.

לאחר צאת הנדרים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר כהן: איך כי יש "להחילה" את השכונה המיוחדת מודל שכונות המתחדשות בעיר בענין תוספות הבנייה. בעדיפות מבנים בשלב זה הנ"ל מסורה להוספת בנין והוא מביע לא לאשר כלל את הבקשה המדוברת.

לאחר דיון,

החלטה: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הוועדה העקרונית המנהלתית.

הוועדה המחוזית מחליטה בהרכב זה בהתאם לסמכות אם דעתה הדבר.

12. יב-10650 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית להתנגד להבנייה בישיבתה מיום 15.2.85 בנין בקשה לתוספת יחידת - שכ' מגדלים דבנה. (חלק בנ/561 מ.מ.

המשך דיון מיום 26.3.85.

כפתח הדיון הזכיר מר כרן את הדיון הקודם של הוועדה בנדון והמליץ לא לאשר את הבקשה מכיון שהיא חוגרים להחמרה המלוגמת העיבודבי המיוחד שיש לבנין ו הוא חושש שאם היא תאושר יוגבשו לוועדה בקשות דומות רבות.

לאחר דיון,

החלטה: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית המנהלתית.

(פרוטוקול מחוזית 21.5.85)

ד. היתרי בניה.

13. יב-10090 - ארלוזן נכסים בע"מ -בנין חדש - גוש 52 חלקה 132 רח' מונבז.

דו"ח הועדה המקומית מס' 41 מיום 3.4.85 תיק בנ/84/916.

בפתח הדיון ציין מר בן יעקב כי ישנה תכנית מאושרת 2080 א' לבניה בפינת הרחובות מונבז והנביאים ולפיה תעשה הבניה בשני שלבים. הבקשה הנדונה היא השלב הראשון בבניה. רוחב הבנין המבוקש גדול יותר מהבנין שבתכנית אך אין בעיה עם אחורי הבניה שמתקזזים מסך כל הבניה והדבר אפשרי על סמך סעיף בתקנון התכנית המאפשר שינויים בלתי מהותיים. בשלב זה בונה היזם חניון אך סובר אותו כי אין נישה אליו ובינתיים תהיה חניה זמנית בחצר. הבעיה המתעוררת היא בעיה ארכיטקטונית.

מר כהן הסכיר כי באופן עקרוני הבקשה מתאימה לתכנית 2080 א' והמידה שקיימת במעטפת הבנין מתאפשרת מסעיף במישות בתכנית. קיימים כמגרש מספר בנינים להריסה שעל פי המלצת הועדה המקומית יהרסו עם גמר בניה שלו הבנין -דבר המתאים להקנון.

באשר לנושא החניה, היא תהיה בשלב זה עילית אך כשיתחילו לבנות את שלב ב' תהיה בעיה עם החניה.

מר כהן ביקש להדגיש את נושא הבינוי. לתכנית צורף נספח בינוי כללי מר כהן ביקש להדגיש את נושא הבינוי. לתכנית צורף נספח בינוי כללי בלי עיבוד חזיתות ועתה הן מוצגות לראשונה בפני הועדה. המדובר הוא בבנין מגורים עם חלק מסחרי בקומה הראשונה והוא מבקש להבטיח מספר דברים:

א. שכל הבנין יבנה באבן - על פי שיחה עם המתכנן הדבר אפשרי.

ב. שחומרי הבניה יהיו אבן טובזה בגוון לבן למטה ומעליה אבן טובזה בגוון ורוד. מכיון שמדובר ברח' הנביאים שגדה אחת שלו נשמרה עם בינוי של אבן הוא מבקש להגיע לרמת עיצוב דומה בגדה השניה של הרחוב.

מר לוי העיר שלא תסיד [illegible] את חומרי הבניה שהוזכרו.

14/...

(פרוטוקול מחוזית 21.5.85)

מר כהן ציין שלדעתו יש מקום לשיפור חזית הבנין בנוגע לעיצוב החלונות והפתחים האחרים, דבר שלא צריך לפגוע בעצם הוצאת היתר הבניה.

מר לוי הסכים לדעתו וציין שבגלל הכמות הרבה של החלונות הבנין דומה יותר לבנינים משרדים במרכז תל אביב ואינו מתאים לסביבה הקרובה. לדבריו, ניתן לאשר את הבקשה ושעיבוד החזיתות ייעשה בתאום עם לשכת התכנון, העיריה והמתכנן.

מר כהן הוסיף בנושא החניה וציין שמאחר שבונים חניון -תת-קרקעי בגודל של 700 מ"ר יש לדאוג שלא ייעשה בו שום שימוש אחר כאחסנה וכד' על מנת שלא יופקע שימושו כחניה. לבד מזאת ביקש שתבדק האפשרות שהמקום ישמש כחניה כבר בשלב זה של הבניה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

ב. עיבוד חזיתות הבנין והשימוש בחומרי הבניה ייעשה בתאום עם מתכנן המחוז, עיריית ירושלים ומתכנן הבקשה. בהתחשב בבנינים שבסביבה.

ב. יש להבטיח שהקומה התת קרקעית אכן תשמש כחניון בעתיד ולא יופקע ממנה שימוש זה ע"י שימוש אחר כלשהוא, או להילומין שתבדק האפשרות שהקומה הנ"ל תשמש כחניה כבר בשלב זה.

14. יב-10100 - שתארה מותמר אבו רמילה - תוספת בניה - גוש 124 ח. 21 שכ' וארי חילווה.

רו"ח הועדה המקומית מס' 42 מיום 22.4.85 תיק בנ/83/875.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15/...

(פרוטוקול מחוזית 21.5.85)

15. יב-2226 - חב' פז בע"מ הרחבת מחסן - גוש 188 ח. 14 - דרך בית לחם. (חיק בנ/80/749).

מובא לדיון חוזר מיום 12.2.85.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: הועדה מבטלת את החלטתה מיום 12.2.85 ומאשרת את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהתקבל התחייבות שתהא לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריה - לפיה חברת פז לא תגיש תביעת פיצויים לגבי המבנה המבוקש אם וכאשר התבקש להתפנות מהשטח.

16. יב-7911 - קרן ירושלים - חכניה שינויים - גוש 31 ח. 87 שב' ימין משה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 42 מיום 22.4.85 חיק בנ/78/769.

לאחר דיון,

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

17. יב-6889 - המסורה ותלמוד תורה - הוספת אגף - גוש 69 ח. 153-154 - מקור ברוך.

דו"ח הועדה המקומית מס' 42 מיום 22.4.85 חיק בנ/85/204.

בעת הדיון ציין <u>מר כהן</u> שמדובר בביה"ס קיים - חחכסוני - שבמגרש קיימים שני מבנים שיוצרים חצר פנימית. העיריה מבקשת להוסיף מבנה שלישי בשטח שייועד לחדרי לימוד. האזור מיועד למגורים 3 ובהתאם לתכנית המתאר מותר לבנות מבני ציבור - מה גם שקיים שם בפועל בית ספר. הוא מסליץ לאשר את הבקשה.

<u>מר בן יעקב</u> הוסיף כי הבקשה מראה שני גרמי מדרגות חיצוניות בחזיתות שונות של הבנין - הדבר מהווה סטיה ניכרת וגם לא מתאים מבחינה ארכיטקטונית.

לאחר דיון,

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

ב. הועדה המקומית מתבקשת לבדוק את האפשרות לביטול המדרגות החיצוניות בחזית המערבית של הבנין, המפנה לרח' חחכסוני.

16/...

(הרוגים: מחוזית 21.5.85).

18. יב-7145 - יהודית שלי - שינויים בתוספת - עין כרם ב/9.

דו"ח הועדה המקומית מס' 41 מיום 3.4.85 תיק בנ/75/660.

בפתח הדיון ציין מר כהן שמדובר בבקשה לתוספת שאושרה כבר לפני מספר שנים ולא מומשה. כיום מבוקשת רק חלק מהתוספת, קומה אחת עם מדרגות חיצוניות שמובילות לגג. בעבר ניתן היתר בניה למבנה בן שתי קומות עם פתרון של מדרגות עם מיות לקומה השניה.

מר שטיין העיר שאם המדרגות המבנה מבמגים המבקש יפסיד חלק מהדירה ולא נראה לו שמדרגות חיצוניות יהוו תגרעה בלשהיא.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. יב-10033 - זמירה רמאיר מנחם - הוספת בניה - מלחה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 42 מיום 22.4.85 תיק בנ/85/127.

בעת הדיון ציין מר דרומי שהבקשה היא לתוספת קומה מעל חלק מבנין הקיים במגרש בשטח של דונם במלחה. על המגרש קיימים שני בתים. ליד התוספת המבוקשת ישנו בית בנפח. מר דרומי ציין כי למלחה אין עדיין תכנית מאושרת להוספות ויש להמתין על תכנית המתאר לירושלים מס' 62.

מר כהן ציין שעל אף הבקשה הדומה המשבנת לא התקבלה עדיין תכנית למלחה. בבקשה האמורה לא ברור אם מדובר בהוספת יחידת דיור נפרדת או לא ומכאן שאין קריטריונים לבדיקה אין אפשרות אלא לאשר את הבקשה.

מר שטיין העיר כי הוצגה הנחיה בעיתית לא לאפשר תיקי בניה נוספים למלחה אלא לאחר שתתקבל הוכנה של תכנית מתאר.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאים להמלצת הועדה המקומית.

20. יב-3058 - חברת יהודה - שכונת יעקב - ג. 104 ח. 72-73 - בר אילן.

דו"ח הועדה המקומית מס' 43 מיום 8.5.85 תיק בנ/85/125.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

25 ביוני 1985

ו' תמוז תשמ"ה

ר. לוי
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

תועדת המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ההלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 878 שהתקיימה ביום שלישי כ"ג באייר
תשמ"ה 14.5.85.

יו"ר הועדה וציר שר הפנים: ר. לוי - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:	ת. אשל	-	רשות מקומית ירושלים
	ד. כרגמן	-	מ"מ נציג רשות רשות מקומית ירושלים
	ז. זונגמלד	-	רשות מקומית ירושלים
	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	ש. כהן	-	נציג שר השכון
	ע. לוקסמבורג	-	נציגת מע"צ
	מ. נחמיס	-	רשות מקומית ירושלים
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	ת. רזוה	-	נציגת שר המשפטים
	א. דהמיטוב	-	אדריכל
	י. שדון	-	רשות מקומית ירושלים
נכחו:	י. איילון	-	מחלקת מהנדס העיר
	פ. בלנק	-	מחלקת מהנדס העיר
	א. בן-אשר	-	מחלקת מהנדס העיר
	י. בן-יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. סוקר	-	יועץ סביבתי לועדה המחוזית
	י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלס	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. צבאג	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	-	מזכירת הועדה המחוזית
נעדרו:	ע. דרמן	-	נציג שר הבטחון
	א. ליסמן	-	רשות מקומית מטה-יהודה
	מ. לרמן	-	נציג שר הבריאות
	א. מלכוב	-	נציג שר החקלאות

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

א. תכניות לאישור (מתן והוקף).

1. (בקשה) תכנית מס' שמש - כביש מס' 4 - קטע צפוני.

בפתח הדיון מסר מר לוי כי ועדת המשנה שמונתה ע"י הועדה המחוזית לשמיעת ההתנגדויות לתכנית, בראשותו של מר שרון, ישבה שעות רבות לשמוע את המתנגדים, בסבלנות מירבית ובמאמץ למצות כמלואו את שמתחייב מהחוק והתקנות.

4 מבין המתנגדים עתרו לבג"צ. בית המשפט לא הורה על בטול התכנית או על הפסקת העבודות שהוחל בהן ולא הייב תליכים מחודשים על הפקדה ואישור התכנית אלא - הורה לועדה לשמוע שלושה עותרים והייב את הועדה בתשלום הוצאות שכר טירחת עו"ד בסך של 400,000 שקל בעקבות החלטת בית המשפט שנת אליו, מנכ"ל משרד הפנים, במכתבו מיום 24.4.88 וביקש להביאו לידיעת חברי הועדה. בהתאם לכך תוקרא המכתב בפני הועדה.

חברי הועדה בקשו את היו"ר להקריא את תשובתו למנכ"ל.

מר לוי סרב להענות לבקשתם וציין כי ענין חליפת המכתבים הוא בינו לבין המנכ"ל. מכתבו של המנכ"ל הוקרא לפי בקשתו.

גב' אשל תציעה שנציגים מועדה המשנה ישיבו למנכ"ל ויעמדו במכתבם על דרך עבודתהשל הועדה.

מר לוי ציין כי אין הוא מעונין בחליפת מכתבים, תשובה לו תעשיה עצמה. אין ספק בליבו והוא משוכנע שועדת המשנה עשתה מלאכתה כדין וכיאות. הוא עצמו השיב למנכ"ל ובו תבהיר כי הוא נוטל על עצמו כל אחריות לכל מה שקורה בועדה המחוזית כיושב ראש וכממונה על המחוז.

מר שרון ציין כי כיו"ר ועדת המשנה לענין שמיעת ההתנגדויות להתכנית, לא זכורה לו עבודה כה מיגעת ומאוד לא נעימה. המתנגדים עשו הכל כדי לחבל בעבודת הועדה או כלשונו "לפוצץ" את הישיבות. בסבלנות רבה ישבה הועדה והקשיבה לטענות גם כאשר קראו מתוך ספרים דברים שאינם נוגעים לתכנית עצמה, והקימו המולה באולם מופגן.

הוא סבור שהמאמץ שנעשה ע"י הועדה ראוי להוקרה ולא לגזיפה. הוא רואה בטענות ההמורגג אף בהן מופנות כלפי יו"ר הועדה המחוזית פגיעה בועדה כולה.

הוא מכיר ומוקיר את מנכ"ל משרד הפנים ומשוכנע שלו היה יודע את העובדות לאמיתן, היה נוהג אחרת.

גב' רזוה הצטרפה לדברי קודמה וציינה כי ועדת המשנה מלאה תפקידה באופן יוצא מן הכלל ואם לא מכתב הוקרה בודאי אינה ראויה לגזיפה.

המכתב הופנה ליו"ר הועדה והלה השיב מטעמו, עם זאת צריכה הועדה כולה לעקול אם להגיב או לא.

בהחלטתו, לא נקף בית המשפט בועדה המחוזית ולא הביע מורת רוח מדרך עבודתה, אדרבא: בית המשפט לא מצא מקום ודחה את טענת העותרים שיש בנסיבות הענין צורך להחליף את הרכב הועדה. הערתה לגבי עצם הכביש וטיבו בהיותה הכרעה למעשה בדחותה, אלא מאי ל-3 המתעותרים לא ניתנה ארכה נאותה או הזדמנות להשמיע את טענותיהם, ולכן הודה בית המשפט לועדה לשמוע את טענותיהם, ולהחליט בעניינם מבלי להטיל בינתיים את העבודות המחוחל בהן.

היא איננה רואה כל מקום לאיזו שהיא הערה דנה ובאשר לסכום שהייב בו בית המשפט את הועדה, סכום זה בהחלט בגדר הסביר **בנסיבות** ענ"ד ואינו גבוה.

גב' אסל סבורה כמה טקרה מחייב מחשבה לגבי העתיד. אזרחים שמתנגדים יכולים למדר את הרשויות ולעתים כמים להם לממדה ולא **בוחלים בשום** בוחלים בשום דרך כדי לערער ולהבל בהליכיה. לעצם הענין היא בדעה כועדת המשנה, שקבלה את כרכתה של הועדה המחוזית צריכה להשיב למכתבו של מנכ"ל משרד הבנים. להביא את העובדות לאשורן ולהצביע על כך שקיימת בעיה של נורמה התנהגות של מתנגדים ושבמקרה זה פעלו ביניהם מעבר לכך. כמו כן יש להדגיש כי בית המשפט לא קבל את טענות העותרים אלא לגבי כרטים טכניים הנוגעים להליך.

מר נקמן הצטרף לדברי גב' רזוה וציין כי בעקבות שמועות שהופו על כך שהגב"צ נקף בועדה המחוזית, בא ללשכה וקרא את פסק הדין. לא רק שבית המשפט לא פסל ולא נקף אלא אף הטיל ידיו על שקולה של הועדה המחוזית או כלשונו "אין בליבנו ספק בהשגותיהם של העותרים מס' 1-3 תשקלנה בלב פתוח ובלבוא של ענין". לכן הוא מופתע מתגובתו של המנכ"ל והועדה צריכה להביע בפניו את אמונה ביו"ר.

אם מתוך מאות מתנגדים 3 לא נשמעו או לא ניתנה להם ארכה נאותה להשמיע את טענותיהם הוא רואה זאת כהישג כביר לועדה ולעבודתה.

גב' לוכסמבורג ציינה כי מכתב המנכ"ל הוא עכבון לא רק ליו"ר הועדה אלא לועדה כולה. ולכן היא סבורה שיש לחוות על כך ולהדגיש כי הועדה כולה ועומדת מאחורי היו"ר.

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

א. תכניות לאישור ומתן הוקף.

2. (3162) תכנית מס' 2313, שינוי מס' 3168 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, קרית-יובל.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3082 מיום 5.8.86.

בתקופת ההפקדה התקבלה התנגדות דיירי הבית ברח' אורנגוואי 13.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.3.88:

לקבל את ההתנגדות לתכנית ולהת תוקף לתכנית מתוקנת כפי שהוצגה בפני הועדה והמצורפת.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי התכנית קובעת בנספח הבינוי תוספות בניה סטנדרטיות משני טיפוסים. לטענת המתנגדים קירות המבנה החדש בקומה השלישית בבניינים מטיפוס A, המוצעים בנטיגה מקו הבנין יהווה עומס גדול על הקומה הקיימת שלא תוכננה לשאת אותו. להתנגדות עורכה חוות דעת קונסטרוקטור ובהתאם לכך המליצה הועדה המקומית לתת תוקף לתכנית בשינויים, לפיהם יבנו קירות הקומה השלישית בהמשך לקירות הקומה השניה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לקבל את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית בשינויים, לפיהם תבנה הקומה השלישית בבניינים מטיפוס A, בהמשך לקירות הקומה השניה.

3. <u>(2998) תכנית מפורטת מס' 2996, שכונת רמות עדת.</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3010 מיום 8.1.84.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אדריכל לויס ומהנדס העיר.

<u>הועדה המקומית המליצה:</u> בישיבתה מיום 16.9.84:

לקבל את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מתוקנת בתנאים הבאים:

1. יתוקן גבול התכנית בהתאם לגבול תכנית 2873 ובהתאם לכביש המבעת ליד המלון ויתוכננו 8 מקומות חניה הנפגעים עכ"כ ובמקום אחר במגרש, בתאום עם מר גליצ'ינסקי לפני העברת התכנית לדיון בועדה המחוזית.

2. נספח הבינוי יתוקן בהתאם לגבולות החדשים המופיעים בסעיף 1.

בעת הדיון נמסר כי התנגדות אדר' לויס הוגשה לצורך התאמת גבולות המגרש נשוא התכנית לגבולות המאושרים עפ"י תכנית 2873. כמו כן הוגשה התנגדות מהנדס העיר לתקון התכנית ע"י התאמת נספח הבינוי לקו הדרך המתוקן של כביש המבעת בהתאם לתשריט והקצאת 8 מקומות חניה הנפגעים ע"י כך במקום אחר.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לקבל את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

4. <u>(869 ב') תכנית מס' 869 ב' - היכרו יונגמן קולג'.</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3150 מיום 17.1.86.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות המועצה לארץ ישראל יפה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי המועצה לא"י יפה הגישה התנגדות לשמוש באלומיניום בחלונות המפרץ הפונים להזיתות החיצוניות. לאחרישיבה עם נציגיה הבהירה המועצה לא"י יפה כי תאות להסיר את התנגדותה באם יוסכם על שמוש בנחושת במקום אלומיניום בחלונות המפרץ הפונים לרחוב וולנברג.
המתכננים הביעו את הסכמתם לכך ולכן מומלץ לתת תוקף לתכנית בשנוי הנ"ל.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לקבל את התנגדות המועצה לא"י יפה ולתת תוקף לתכנית בשנוי הוראות התכנית לפיו יותר שמוש בנחושת בחלונות המפרץ הפונים לחזית רח' וולנברג, במקום באלומיניום.

.5 (3108) תכנית מס' 3108, שנוי מס' 56/61 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - שכונת מורשה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3010 מיום 8.1.84.

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות מאת משרד השכון והבינוי ומאת המועצה לא"י יפה.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> כישיבתה מיום 20.5.84:

לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים שפורטו כתוות הדעת ולתת תוקף לתכנית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הוצגה התכנית ע"י מר כהן והובאו עיקרי ההתנגדויות.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים:

גב' רינה זמיר ממעם משרד השכון, גב' דניאלה שמיד ומר אורי כץ מהמועצה לא"י יפה.

בשם הועדה המקומית הופיע מר א. בן-אשר.

<u>גב' זמיר</u> טענה כי במסגרת פרוייקט שקום השכונות יבנו שלושה בניינים בני 6 יחידות דיור כל אחד, יש בכך משום רעיון מהפכני של בניה עצמית במתכונת של בניה עירונית. אחד הבתים נמצא בשלבי גמר בנית הקומה השניה, בשטח החופף את התכנית המאושרת.
בתכנית קבעה העיריה את חסמת רחוב הנביאים, דבר שקבלנו כאילוץ ועם זאת דורשת העיריה ממשרד השכון יפנה את המשפחות מהבניינים הנמצאים בתחום הדרך ולחייבו בהוצאות הפינוי. משרד השכון לא זה שמסיט את הדרך ואין זה מחובתו לפנות את המשפחות. הוא יסייע לטפל במשפחות אך אין הוא רוצה לקבל זאת כתכתיב ולכן היא מבקשת לשנות את ההוראה עפ"י הנוסח הבא: "מגיש התכנית יסייע במציאת פתרון דיור למשפחות שתפוגנה מהבנין הקיים בחלקה 14 ומיועד להריסה" שאלמלא כן יהפוך הדבר אמצעי לחץ של המשפחות. כן ציינה כי הדירות בבניינים החדשים תוכננו עפ"י קריטריונים של משרד השכון על-מנת לקבל את הסיוע.

<u>מר כץ</u> טען כי התנגדות המועצה לא"י יפה מתיחסת למיפור הסכני והעקרוני.

במישור הסכני - טען כי הדגם העומד כנגד הוא של שכונות ימין משה וממילא. במוסררה התהליך הוא של שקום התושבים בשכונה עצמה זוא מתפתח באופן חיובי ובצורה מעניינת ומוצלחת. יחד עם זאת על העיריה לנקוט באמצעים זהירים מאוד בכל שינוי שהיא מתכונה לעשות.

רוחב הכביש מגיע לכ- 26 מ'. והוא ישמש ככביש מרכזי המנקז את העיר לכביש מס' 1. הכביש חוצה את השכונה ומותיר בצידו האחד תת שכונה לזוגות צעירים.

תוואי הכביש מתוכנן בשטח שקיימים בו בתים. אף שהם במצב לא טוב, הרי שהמשכו מותווה ליד סדנת ההדפס הירושלמית שהיא מפעל עירוני יוצא מן הכלל.

במישור העקרוני - לא ניתן להביא כפני הועדה קטע מתוואי של דרך שהמשכו הוא נשוא תכניות אחרות. לכן הוא מבקש מהועדה לתת את דעתה לענין באופן עקרוני ויסודי. הוא סבור שלא ניתן לתאר שכונה שהצליחה להשתקם ע"י קביעות תכנוניות שתפגענה בכל התהליך.

מר בן-אשר השיב לנציגת משרד השכון וציין כי הועדה המקומית נדהמה לשמוע את התנגדותה מפום שהתכנית נערכה בשתוף מלא עם משרד השכון ובהסכמתו לסעיף 8 (ד) לתקנון. משרד השכון לא חתם על התכנית כתכתיב. תכנית המתאר למודשה מס' 2902, שקבלה תוקף, הוגשה כפרוייקט משותף של העיריה ומשרד השכון, שבאמצעותו יש לפתור גם את הבעיות העירונויות שהשכונה יוצרת כחלק מהמערך העירוני. ואם אמנם יש בצרכים העירוניים כדי לפגוע הרי שפתרון לכך ימצא במסגרת שקום השכונה כחלק אחד של מכלול שלם של פתרון עירוני.

התכנית הנדונה היא תכנית מפורטת לתכנית המתאר שבה נקבע תוואי הדרך וכל אותם סיכומים שנובשו לגביה מיושמים בתכנית המפורטת. כרשות רואה על עצמה העיריה עדיפות השובה במעלה לפתור את בעית הנפגעים. מה גם שעפ"י החוק יכולה העיריה להתבע למתן דיור חלוף, אשר לעצם הכביש, - כאמור התויתו הכללית מאושרת בתכנית 2902, והתויתו המדויקת מפורטת בתכניות הלקיות. אם אמנם המועצה לא"י יפה מתנגדת לכביש היה עליה להגיש את ההתנגדות לתכנית המתאר ומשלא עשתה כן אין הוא רואה צידוק לכך בתכנית המפורטת.

גב' זמיר טענה כי משרד השכון הגיש תיקון לתכתיב האמור כסעיף 8 (ד). אדר' גוגנהיים שערך את התכנית עשה זאת בלא הסכמתנו לסעיף. אין היא מתכחשת לעצם השתוף בהכנת התכנית אך בפרוש רואה זאת כהכתיב.
הדירות החדשות מיועדות לזוגות צעירים ולא בהכרח ימצא פתרון למפונים דוקא בדירות אלה.

מר כץ טען כי השאלה המהותית היא מה יהיו פני מרכז העיר. הכב"ש שואף להתרחב כלפי מעלה ועל הועדה לתת דעתה למשמעות המיידית של שאלה זו.

לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות והתנהל הדיון הפנימי.

מר לוי ציין כי על אף כל התנאים אין הוא סבור שהיה מקום להכנס להוראות מסוג זה והוא מציע להסתפק בהודעת משרד השכון שיסייע ככל שניתן במציאת פתרון דיור למפונים.

מר נקמן ציין כי סעיפים גב' זמיר היו צורמות, משום שמדובר בגורם מהלכתי המטפל בבעיות שכון ושקום.

גב' אשל ציינה כי אינה רואה פסול בכך שמשרד השכון מגלה בדיעבד שהתיקון אותו על דברים שאינו מוכן להם, ולכן היא תומכת בבטול הסעיף ובמקומו תרשם הודעת משרד השכון שיסייע למפונים במתחם מורשה.

מר רחמימוב התיחס לבעיות העצוביות של הבנייינים הסמוכים לצומת רחוב הנביאים וכביש מס' 1 וציין כי אי אפשר לדון רק בשמושי הקרקע.

מר כהן הציג את נספחי הבינוי וציין כי תכנית המתאר קבעה את שמושי הקרקע והוראות מחייבות בדבר הבניה החדשה נספחי הבינוי מפרטים את מתכונת הבניה במגרשים החדשים ותוספות הבניה.

מר רחמימוב ציין כי הצמת האמור הוא אחד הצמתים החשובים בעיר כיום ובמיוחד בעתיד ואין לדון בו ללא תכנית עצוב, עפ"י נספח המוצג משתנה אופיו של רחוב הנביאים בעינה זו להלוטין.

מר שרון ציין כי הוראות לגבי פינויים אינם מעניינה של הוועדה המחוזית ולא זכור לו מקרה שבו הוכתבו תנאים למשרד השכון בנגוד לרצונו וקרוב לודאי שלא היה חותם על מסמך שאינו מסכים לו, עם זאת יתכן וניתן לקבל את הצהרתו בענין הסיוע.

גב' רווה ציינה כי עם כל הנמישות שניתן לכלול בהוראות התכנית, הוראה כזו אינה מסוג הדברים הנוגעים לתכניות, אלא במסגרת של הסכמים מסוגים שונים ולא מתפקידנו לכלול אותם בתכניות.

מר טוקר תמך בדברי מר רחמימוב ואולם בהנחה שהכביש מאושר בתכנית קודמת ומפאת האילוצים האחרים שנקבעו בה הוא מבקש שלפני הוצאת היתרי הבניה יחא הפרוס העצובי מתואם עם היחידה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.

מר כהן ציין כי הועדה היתה מודעת לבעיות העצוביות ולכן דרשה שכל תכנית מפורטת מלווה בנספחי בינוי.

באשר לסעיף הפינוי, ציין כי יוזם התכנית ומגישה הם עירית ירושלים ומשרד השכון וכאלה הם חתומים על כל מסמכי התכנית, ובהם מעוגנים ההסכמים ביניהם.

הכביש היה נשוא תכנית 2902 אך לא נקבעה בה הריסת הבנייינים. מאחר וההריסה נקבעה בתכנית הנדונה היה צורך לענן את ההסכמים בהוראות התכנית.

גב' אשל שאלה אם רוחב הכביש של 25 מ' הוא מחוייב המציאות משום שהוא מנקז תנועה מכביש צר יותר.

מר נקמן הסביר כי רוחב הכביש אינו נובע מרוחבו של רחוב הנביאים אלא מרוחבו של כביש מס' 1 ואין לכך קשר לרחוב הנביאים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> (ברוב של 1-7 קולות)

לאור הודעת נציגת משרד השכון מחכיטה הועדה לשנות את סעיף 5(ד) לתקנון כדלקמן:

1. מגיש התכנית ימצא פתרון לדיור חליף בשכונת מורשה, לדיירים שיפונו מהבנין הקיים בחלקה 16 המיועד להריסה.

2. פרטי עצוב הבנינים החדשים וחמרי הבניה בהתיחס לקרבתם לכביש יתואמו פעם נוספת עם עירית ירושלים והיחידה לאיכות הסביבה.

3. לדחות את התנגדות המועצה לא"י יפה מאחר שתואי הדרך נקבע בתכנית 2902 המאושרת.

4. לתת תוקף לתכנית בשנויים, בהתאם לסעיפים 1, 2 לעיל.

5. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

6. (2229 ב') תכנית מס' 2229 ב', שינוי מס' 1784 לתכנית מס' 1784 לתכנית מס' 2229 - ממילא - דרכים זמניות.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3133 מיום 7.12.84.

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות מאת המועצה לא"י יפה ומאת החברה להגנת הטבע.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 28.4.85:

לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים שפורטו בחוות הדעת ולתת תוקף לתכנית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי במתחם ממילא חלות תכנית המתאר מס' 2229 ותכנית הדרכים מס' 2229 א'. התכנית הנדונה הופקדה לשם בצוע שלב בינים של דרכים זמניות בידיעה כי לא ניתן לבצע בשלב זה את הדרכים במתכונתם ובהתויתם הסופית.

ואלה האלמנטים הזמניים המשתנים בהשואה לתכנית המאושרת.

א) הסדרת חניה זמנית וחניון אוטובוסים זמני בתחום אזור המגורים שעפ"י תכנית 2229.

ב) כתוצאה מהעובדה שתואי הרחוב שלמה המלך לא הגיע לכלל גבושו הסופי מבחינה סטטוטורית, הוחזר תואי הרחוב יפו לרוחבו המקורי ע"י הרחבתו לכיוון החניון המיועד בתכנית המאושרת.

ג) פתרון לבעיות התנועה והגישה לעיר העתיקה ע"י הסטת התחבורות הדרך דרומה.

ד) אתור תחנת אוטובוסים זמנית בתחום הסיילת ברוחב של 3 מ'. פתוח וגינון השטחים המתוחים לרוחב בחזית שער יפו.

ה) הסדרת חניה בנייצב לאורך רחוב עמק, מאחר שבשלב זה לא יוכל הרחוב למלא את תפקידו כמעביר תנועה בהקפים שיועדו לו בתכנית המאושרת.

ו) התכנית הוזרת יוקובעת את הנמכת רחוב יפו מצומת ממילא עד לנקודת התחברותו עם ריח' העמק אך בשנוי לתכנית המאושרת תתבצע ההנמכה ברוחבו הקיים של הרחוב קרי, 16 מ' במקום 8 מ'.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: גב' ד. שמיר וכן ד. בהט מטעם המועצה לא"י יפה, וגב' צ. דון מטעם החברה להגנת הטבע.

בשם המשיבה, הועדה המקומית הופיע מר א. בן-אשר וכן עו"ד נ. זייל, אדר' ספדי ואדר' מירומי מטעם הרשמים.

גב' שמיר הודיעה כי מר מיק טרנר אמור היה להופיע מטעמם אך מפאת היותו בשרות הילדים יעיב בר בהט את התנגדותם.

מר בהט מיצג בהתנגדותו את המועצה לא"י היפה ואת אגף העתיקות בשם המועצה לא"י היפה - מעון כי נמסר בעתו שהכנית 2229 ב' היא ודיאציה של הכנית 2229 א' שאושרה על כל נספחי הבינוי שלה, אך מאחר שנספחי הבינוי שונו יש להפריד ביניהן באופן ברור.

עיקר הטענות הן:

א. מין ההיבט האורבני - הכנית מטילא נועדה מטבע בריאתה לחבר בין שני חלקי העיר ולהדגיש את היותה מיקשה אחת.
הנמכת רחוב יפו יוצרת נתק פיזי והבאים לשער יפו יעשו זאת בדרך עוקפת.
ההכנית באמצעות ההפיר יוצרת נתק של השטחים הבנויים והפעילויות האורבניות בין שני חלקי העיר.

ב. מן ההיבט החזותי - הנמכת רחוב יפו ובנית תמך בשוליו יטשטש את המדרון שעליו יושבת החומה באופן אורגני בחלק מהחוויה של העיר העתיקה, הדבר בולט במבט מן ההיבדו יונירון קולג' ממנו רואים עדיין את החומה יושבת על ההר. חמור מכך היא שמכניסים גורם זר ויוצרים מעין שתי חומות.

כארכיאולוג המחוז בקש להזכיר כי כל האזור, לא רק העיר העתיקה וחומותיה, אלא גם מה שמסביבה - הוא אתר הסטורי.
עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות, אסור לבצע סדרה שלמה של עבודות ללא רשות אגף העתיקות.

"באתר עתיקות לא יעשה אדם ולא ירשה לעשות אחד מאלה, אלא באישור בכתב מאת המנהל ובהתאם לתנאיו".
כהמשכו כולל הסעיף רשימה של דברים שאין לעשותם אלא באמור, באישור מנהל אגף העתיקות.

התוית רחוב עמק מקובלת עליו בתנאי שחברת קרתא תדאג לכך שבעת בצוע העבודות יהיה נוכח ארכיאולוג במקום.

בשעתו הגיש למר וינד רשימה של דרישות והוא מבקש שהיא תהיה חלק מהדיון. קיר הבסון שנעשה עד כה אינו דרישת שלנו.

הבעיה העיקרית היא שיש בהכנית משום תקדים לבנית כביש על חלקלקה הסטורית שאין הוא שבע רצון מהתוויתו.

יש להרחיק את הכביש הכניסה מן ההפיר ולהצר אותו למינימום.

הקטע שבין ככר צה"ל לשער יפו איננו מוצלח. מפך כל השנים הוא מבקש שיוגש תסקיר לגבי השפעת פליטת עשן רכב עפ"י התסקיר שהכינה בסופו העירייה, הכביש כפי שמוצע יגרום נזק גדול לחומות, באופן חד משמעי ולכן מראש הוא מטיל וטו על דבר שעלול לפגוע.

מר בהט עדיר על מצוקי הדרום מיום שהבדיקות נערכו בחודשים אוקטומבר, קרי בהורף כאשר האויר נקי יותר ונפחי התנועה קטנים יותר מאשר בקיץ. לכן הוא מבקש שהבדיקות תערכנה בחודשי הקיץ. כמו כן בקשו שיוכן הסקיר לגבי זעזועים ממשאיות וכלי רכב כבדים אך לצערו בדיקות כאלה לא נעשו אלא באזור הטרמינל ברובע היהודי - ואף גם המכלכות הן קטנות.
בתחילה סברו כי ההומה יושבת על סלע אך לאור בדיקות הסתבר שהיא "יושבת באויר".

לאור הממצאים מתהייב שינוי התכנית להסטת הכביש והרחקתו מן ההומה.

כנגד מכתבו של ד"ר פלג, שהתכנית משבדת את המצב, טען כי הרחבת הכביש תהפוך אותו להטרקסיבי יותר ומוקד משיכה לתנועה עובדת אך המשכו של הכביש לכיוון דרום נעשה צר מלהכיל ולסאת את העומס התנועה ובכך יצור בעיות חדשות במקום אחר.

לסכום בקש שהועדה לא תכריע ולא תדון לפני שתקבל את הסקירים המבוקשים.

גב' דון טענה כי התכנית המוצעת היא עוד תכנית שלדעתה הוכנה ע"י נהגים ולא הולכי רגל. שער יפו הוא אחד עיקרי למבקרים בעיר העתיקה ונראה שהמתכננים לא נתנו דעתם למבקרים הולכי הרגל. אין גישה נאותה לשער יפו, וגם מי שרוצה באוטובוס תהיה לו בעיה. עפ"י התכנית מוצע להעמיק את מפלס רחוב יפו ולהופכו למעשה לתעלה. המעבר מהחניה לשער יפו כרוך בירידה וכעליה במדרגות רבות. האילוץ הזה מעיד על שלא ניתנה הדעת לכך.

האופציה למעבר בצורה מתילא נראית אף היא כלא נהנת לממוש, לא מסומן מעבר הציה הנקודה זו מתחיל הכביש להתעמק, כלומר המבקר או המטייל יראה את שער יפו מעבר ל"קניון" או תעלה. הכוונות איננו ברורות אלא אם כן יש מי שרוצה להכניס בדרך אחורית את האופציה לגשר שהחברה להגנת הטבע מתנגדת לו באופן נמרץ.

נראה לה, כי לאור מרכזיות המקום ורגישותו, ראוי היה להכריז על תחרות בינלאומית לעצוב ולא להשאר במצב הזה.
גם הבאים ברכב פרטי יאלצו לעלות במדרגות הצמודות לכביש השרות מול מתקני הפליטה של המכוניות העוברות. מפאת הבדלי המפלסים בין כביש השרות והמדרגות.
התכנון נראה לקוי ביסודו ומי שתכנן ודאי לא מבין את דרכי הולך הרגל.

באשר לדרך השרות - טענה גב' דון כי כשל אילוצים של הנמכה והעמקה הפניה לדרך השרות הוסטה דרומה ונוצמת שטחים מתוך הגן הקיים. לכן היא מבקשת לוותר גם על הנמכת הכביש וגם על הדרמת העקול שהיא תוצאה של ההנמכה.

כרחוב, יפו מוצע מפרץ חניה לאוטובוסים כנדה הצפונית התודר לתוך שטח סיילת ההומות. כזכור בהכנית המאושרת נקבע מפורשות מרחק של 21 מ' מהחומה ולכן בהכנית המוצעת יש משום נסיגה מקביעה זו והיא מבקשת לדחותה בהוקף.

באשר לתסקיר השפעה על הסביבה, אמנם הוכן תסקיר כזה ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים אך כפי שטען מר בהט התסקיר הוכן בחודשי החורף. כמו כן לא נבדק הנושא של השפעת פצוצים וקידוחים ליד החומה. נראה כי לא ניתן לאשר את התכנית בטרם יבדקו הדברים כפי שצריך.

ליד רחוב העמק כבדקו התכים אך למעשה אין רואים את קו הבניין, נתון שצריך לדעתה להכלל בתכנית.

רבות דובר על הקסנת רחוב יכו על מנת לצמצם את נפחי התנועה, הדו"ח מהוכן ע"י העיריה הדגיש את ההשפעות השליליות והמלצות היו כי במצב הנוכחי רצוי לפעול ולעשות כל מאמץ אפשרי להקטנת כמות כלי הרכב בתנועה העלייה.

הפתרון הטוב ביותר מבחינת בזק לחומות לדעת עורכי הדו"ח היא הפיכת הכביש למסלול חד סטרי בכוון הירידה. התכנית המוצעת יכולה רק לפגוע בחומה כפי שמעידים על כך מסקנות הדו"ח.

מר כן-אשר הודיע כי הועדה המקומית מברכת את חברת קרתא לתשובתה.

עו"ד וייל בקשה להבהיר כי חלק ניכר מטענות המתנגדים אין לו בסיס להמשך בשלב זה. נושא הנמכת הכביש הוזכר ע"י הועדה המחוזית כאשר אישרה את התכנית הסופית ס2229א', ואשר בה - גדולה יותר ההנמכה ומגיעה לכדי 7 מ'בשיאה וכ- 3.5 מ' בממוצע. עפ"י התכנית המאושרת ניתן כבר היום להגיע להנמכה של כ-7 מ', בעוד שבתכנית הנדונה מוצע להנמיך לכ- 5 מ' ולכן התפירה אינה משנה מהותית. אין בתכנית הרחבה של רחוב יפו לבד הרחבה זמנית בלבד בקטע מסויים ועדיין התכנית הקובעת היא התכנית המאושרת. ההרחבה לצד דרום היא באזור שהיה מיועד לחניון והיא מכינה שהיועץ הסביבתי ראה בכך שיפור למצב הקיים.

אשר לפתרונות הסביבתיים, המידוש היחידי הוא באיזור הדרומי, הצביעה היא צביעה של דרכים מאושרות, למעט הרחבה קטנה ומפרץ אוטובוסים שבאה להיטיב עם הציבור והכביש בכללו נשאר בתחומים המאושרים שלו.

כל הטענות לגבי תסקירים נטענו לפני מתן תוקף לתכנית המאושרת לדרכים, התכנית הנדונה היא מינימליסטית וקובעת חלק קטן לבצוע. לכן כל דרישה חדשה מעבר למה שנדרש בתכנית המקורית איננה רלוונטית.

בתשובה לטענות מר בחס כארכיאולוג המחוז בקשה הטעים כי סעיף 29 א' לחוק העתיקות איננו מתיחס לגבי הפקדה או אישור של תכניות אלא לגבי בצוע עבודות, של בניה כריה חציבה ויוצא באלה פעולות פיזיות בשטח ולא לפעולות סטטוטוריות של אישור תכנית.

אשר לסעיף 29 א' (ד) האומר: "כל פעולה אחרת שקבע המנהל לגבי אתר עתיקות פלוני" ציינה כי כל פעולה אחרת טעונה פרסום ברשומות וכי עד עצם היום הזה לא פורסמה הודעה על פעולה אחרת מאלה הכלולות בסעיף 29 א' ולכן אין לטענה שום בסיס חוקי. וכאמור הוא נוגע לפעולות בצוע. לגבי הוצאת היתר לפעולה בשטח ישנן הוראות אחרות והיא מכנה את הועדה לסעיף 10 א' לתכנית המופקדת: "דרכים סופיות תבוצענה כין לערכי תנועה ובין לצרכי הניה רק בשטחים המיועדים לכך עפ"י תשריט תכנית 2229 א' כאשר רחוב יפו יונמך בשעור שלא יעלה על הקבוע לכך באותה תכנית."
כל הפתרונות הם פתרונות זמניים כדי להקל על המצב הקיים לפני בצוע סופי של התכנית.

"כל הדרכים הזמניות שתבוצענה עפ"י תכנית זו בתחום שטחים שאינם מיועדים במקורם לצרכי ציבור, יסרו, לאחר השלמתן, לאחזקתה של עירית ירושלים בתכירה עפ"י הסדר משפטי שיקבע עם היועץ המשפטי לעיריה. התכירה תפקע לאחר שהקרקע תחזור לשמש את יעדה המקורי."

במטרת התכנית ועיקריה מודגש כי מטרת התכנית היא "לאפשר בצוע בשלבים של תכניות 2229 ו- 2229 א'" ע"י מתן פתרונות זמניים כגון פינוי השטח ממבנים ומתקנים זמניים, הסדרת חניה זמנית וכיו"ב.

כלומר, כל מה שהתכנית עושה, קשורה בסבורה לתכניות המאושרות ונותנת פתרונות משופרים לבצוע סופי של התכניות.

אדר' ספדי ציין כי הוא שמח של שיפנה הטכמה על כך שמטרת תכנית ממילא היא לצור קשר וגשר בין שני חלקי העיר אך מכל יתר הטענות עולה כי ישנה התעלמות מן העובדה שמדובר במצב הארעי ולא סופי, בפרט בכל האמור לגבי המהלכים להולכי רגל. בתחום שער יפו - מוצעת הפרדה בין מפלס הולכי הרגל לכלי רכב ואין מנסים להכניס דבר בדלת האחורית.
התכנית מנסה להסדיר מצב ארעי סביר עד לשלב שבו תושלם אפשרות לבצוע החניון. החפירה היא מינימלית ותאפשר לצור הפרדה.
מבחינת ההשלכות, הוא שמח על שלא הביאו עמם המתנגדים ערסומים כפי שעשו בדיון בועדה המקומית בו הוצגו קירות תמך בגובה החומות. אין שום קיר תמך ליד חומת העיר העתיקה, ככל שעולים נעשה השפוע מתון יותר, בשלוב של ספול במדרון מגונן וההתחרות של קירות תמך איננה קיימת.

באשר לדוחות הסביבתיים - התכנית המוצעת מפחיתה באופן מהותי את שפוע הכביש. הקושי של טיפוס מכוניות קטן.
התכנית מציעה חפירה שלא בסלע ולכן לא יעשה שמוש בפצוצים לצורך בצוע החפירה וכללו משפרת ההצעה הנוכחית את המצב הקיים.

למעשה אין הרחבה בפועל של רחוב יפו, אלא מתכנית 2229 א' ולכן הטענה שהדרך ברוחבה הנוכחי תמשוך תנועה נוספת מוטעת ביסודה.

אשר להצעה של גב' רון להפוך את התנועה ברחוב יפו לחד סיטרית בכוון למטה הרי היא אומרת שכל התנועה הנגדית תעבור ברחוב שלמה המלך ואלמלא כן זו הכוונה מוטעת ולא נכונה.
הטענה שתכננו את התכנית נהגים היא מגוכחת, אחד מבין המתכננים עושה את דרכו לפחות אחת ליום מן העיר העתיקה לממילא. היום המצב חמור ביותר מבחינת ההתנגשות בין הולכי הרגל והמכוניות.

עו"ד וייל הוסיפה לטענת גב' רון לגבי מעברים להולכי רגל, כי ברמה של תכנית מתאר אין מסומנים מעברי חציה להולכי רגל.

מר וינד ציין כי כדי לקבוע שבתכנית אין [illegible] צריך לבדוק קודם את ההגיון שבתכנית. בתכנית המקורית הוצע רחוב יפו כדרך דו מסלולית עם 4 נתיבים. כתוצאה מקבלת התנגדות המועצה לא"י יפה הוחלט להצר את הדרך לשני נתיבים תוך התנגדות משרד התחבורה.

בתאריך 1.1.84 הוחלט להפקיד תכנית הכוללת בין היתר את הרחבת רחוב שלמה המלך, כלומר מראש תוכנן להעביר חלק מהתנועה והמטרדים לרחוב שלמה המלך.

יש למצוא כביש עוקף לירושלים כל עוד לא קיים כביש מס' 4 וכביש מס' 1 נגמר בתוך העיר.

התכנית הנדונה נותנת פתרון נאות לרחוב יפו. כתוצאה מכך רחוב ממילא הופך להיות דרך שרות זמנית עד אשר ימצא פתרון טכנולוגי אחר.

רחוב העמק הפך להיות רחוב הניה המעביר תנועה בהקפים מועטים מאלה שיועדו לו מלכתחילה. בסה"כ משפרים את הגן הלאומי. לאורך רחוב יפו קיים מהלך הטיילת. וכפי שנקבע בתכנית הקודמת לא תפגע הטיילת בתחום 21 המטרים.

הבאים מרח' ממילא יחצו את רח' יפו במעבר, כפי שנקבע בנספח החניה. ואילו מצומת רחוב העמק מוסדר מעבר עם מדרגות.
יתרה מכך שפוע רחוב יפו הוקטן ומשמעות ההקטנה היא הפחתת כמות המזהמים.

בתכנית מוצע מפרץ חניה זמני לאוטובוסים ולא לרכב פרטי.

באשר להתנגדות אגף העתיקות, הציב כי לתכנית 2229 א' לא הוגשה התנגדות והתכנית המוצעת אינה משנה את תכנית 2229 א' באופן מהותי, באשר לפעולות בצוע, הרי שהן מתואמות עם אגף העתיקות במסגרת ההיתרים לעבודה, בעד צעד ואם חסרו דברים ניתן להשלימם.

התכנית כפי שהיא מוצעת וישומה בשטח לא משנה את הקונספציה של תכנית המתאר.

באשר לאופציה לגשר הרי שהיא אושרה כבר בתכנית 2229 א' אלא שלצורך הענין העצובי מונתה ועדת משנה שלא סיימה את עבודתה. ונקבע כי העצוב יהא נשוא תכנית נפרדת. כל הסקרים לתכנית 2229 א' אושרו וגם בעית הזהום פתורה לדעתנו.

מר רון לשם השיב לטענה בדבר העונה שבה נערכו הבדיקות, כי המצב בקיץ אינו המור מזה שבחורף עפ"י בדיקתם ואין הדבר תלוי במצב המטאורולוגי, לכן לדעתו מיצגים הממצאים את המצב בשטח.
אין משמעות למדידות לגבי מה שעתיד להיות אלא לגבי המצב היום ועפ"י המצב דהיום קיימת עברה על המותר, רמת המזהמים גבוהה.
לגבי הטענה שהכביש יהיה אטרקטיבי ויגדיל את נפחי התנועה בו, תמיד ניתן להזין את המודלים בנתונים ולבודקם.
באשר לנושא הרחבת הדרך, ציין כי תנועה רצופה של כלי רכב עדיפה על תנועת סע-עצור של רכב בסמוך לחומות.

מר בהט בהתיחס לחוק העתיקות ורשימת הפעולות המחייבות את אישור מנהל אגף העתיקות כי התיחס לנושא במישור העקרוני, היחס בין חוק התכנון והבניה וחוק העתיקות לא ברור, האם השאלה של "לא ירשה לעשות אחד מאלה" נוגעת לועדות.

אחת הבעיות החוזרות כאן היא שאלת הזיקה בין שתי התכניות.
האם התכנית המוצעת באה להשלים את התכנית המאושרת או מחליפה אותה.

התסקיר שהוגש מבוסס על בדיקות בעונת החורף ולטענתו יש שינוי בזרימת האויר בין העונות ובקיץ כמות כלי הרכב עולה בהרבה על זו שבחורף.

לפני בצוע התכנית, על מנת שלא נכה על חטא בעוד שנים, יש לעשות הפעולות הנאותות.

גב' רון ציינה כי הבעיות נובעות מכך שדברים לא הוגשו כיאות, מדובר בתכנית על בצוע זמני של הדברים, לא כתוב לכמה זמן ובאיזה אופן. למענתה לא הוסדרה אף באופן זמני התנועה להולכי רגל.
הצדוף של מדרגות כמהלך להולכי רגל הוא רעיון גרוע.

גב' שמיר טענה בשמו של מייק סרנר כי תכנית 2229 א' כללה נספח כחלק בלתי נפרד מהתכנית ולכן השנויים המוצעים בתכנית הנדונה מבטלים חלקים מהתכנית המאושרת 2229 א'.

לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות.

הדיון הפנימי וההכרעה נדחו לישיבה נוספת.

7. (3010) תכנית מס' 3010, שינוי מס' 23/82 לתכנית המתאר המקומית - עכונת קטמון, רחוב השיירות, מבצע קדש והל"ה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3083 מיום 13.6.84.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות דיירי הבתים המשותפים ברחוב הל"ה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.12.84:

לקבל את התנגדות מאהר והבניינים הקיימים מצופים בסיח והתוספת לא תבנה בהיקף אחד לבנין כולו.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציג מר בהן את התכנית שעיקרה תוספות בניה להרחבות דיור ל-5 בניינים עפ"י נספח בינוי ובהתאם להחלטת הועדה המחוזית הוייבה הבנית בעמודות שלמות ובצפוי אבן.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: זילבר אליעזר ואסתר; יעקב נעים; תמר ויצחק שרון; יעקב פריידס; רבקה ברוכים; רפאל סבן; שושנה פרלמוטר; תמר רוזן; לילי ויהודה זינגר; יהושע רבינוביץ; משה חזן; בנימין דיסקין.

בשם מגישי התכנית הופיע המתכנן אפרים וייס.

מר זילבר אליעזר (מבלוק מס' 30) טען כי אין הדיירים זקוקים להרחבה ולא מעוניינים בשום תוספת בניה.

מר שרון יצחק מבלוק מס' 1 טען כי בניה מעל דירתו תהפוך את החדר למחסן. תוספות הבניה תצמצמנה את המרווחים בין הבתים וכתוצאה מכך יוגבלו מסרדי הרעש שכבר קיימים היום.

מר נעים יעקב הודיע שאין לו שום צורך בתוספת הבניה.

מר ריינס יעקב טען כי יש בתכנית משום הרעת התנאים של הדיירים.

מר בנימין דיסקין מתנגד מנימוקים שפורטו ע"י קודמיו.

מר רוזן מבלוק מס' 6, דירתו נמצאת 3 מ' מתחת למפלס הכביש והבניה החדשה תחשיך את דירתו.

מר יהושע רבינוביץ מבלוק מס' 6 טען כי כל הדיירים המתנגדים גרים במקום כ-30 שנה ומסתפקים במה שיש להם. אין להם ענין בבניה ולא רוצים להפוך את ביתם לבית קברות.
הבניה החדשה תגזול מהם שמש אויר ובריאות. כל שהם רוצים הוא מנוחה. ישנם דיירים מבוגרים אחרים שמתנגדים אך לא יכלו להגיע מפאת בריאותם הלקויה.

מר רוזן הוסיף וטען כי רוב הדיירים שרצו בדירות גדולות יותר מכרו את דירותיהם ועברו למקומות אחרים. המתנגדים הם אנשים מבוגרים שרוצים להמשיך לחיות בשלווה.

בהעדרו של המתנגד מר אמון רחמים שנבצר ממנו להגיע מפאת מחלתו הוקרא מכתב התנגדותו עפ"י בקשתו.

מר אפרים זיים טען כי הגיש התנגדות לתכנית על-מנת לבטל את הדרישה של צפוי הבניה באבן. הציפוי אינו מתאים רוב הסביבה בנויה בטיח ובבית הסמוך אושרה תוספת בניה ללא ציפוי אבן.

מר א. בן-אשר השיב כי את התכנית יזמה הועדה המקומית לאחר שהכינה סקר לבדיקת מספר הדיירים המעוניינים בתוספת הבניה. כמובן שאין כולם רוצים להרחיב את דירותיהם. אך חלק ניכר של אוכלוסיה צעירה מעוניין בבניה, הסביבה היא טובה ואין הם רוצים לעזוב את העיר. לעומת זאת המתנגדים הם דיירים מבוגרים שאין להם ענין בהרחבת הדירות. מכיוון שדברים משתנים בעיר, רצוי לשמור את האופציה להרחבה ועל בסיס תפיסה זו החליטה הועדה המקומית לאשר את התכנית מתוך 96 דיירים 13 מתנגדים לבניה, כלומר הרוב הגדול המעוניין בבניה איננו נוכח כאן. ראוי לזכור כי התכנית מתנה את הבניה בעמודות שלמות והחשש שמא תבנה תוספת בקומה שניה בלא תוספת לראשונה אין לה על מה להתבסס.

לאחר מכן יצאו הצדדים את אולם הישיבות והתנהל הדיון הפנימי.

מר לוי ציין כי המגבלה של בניה בעמודות שלמות ממילא לא ניתן לישום ולכן הציע לדחות את התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את ההתנגדויות ולדחות את הצעת התכנית.

8. (3246) תכנית מס' 3243, שינוי מס' 46/82 לתכנית מתאר מקומית ירושלים - שכ' רחביה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3163 מיום 21.2.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

9. (3490) תכנית מפורטת מס' 3490 - שכ' ביתני אלעזריה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3163 מיום 21.2.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

10. (2678) תכנית מס' 2678, שנוי מס' 56/79 לתכנית 2138 - שערי חסד.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3166 מיום 31.1.86.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

11. (1981 ג') תכנית מס' 1481 ג' - אולם שמחות בבית הכנסת הגדול היכל שלמה.

בפתח הדיון מסר מר לוי כי לאחר שהחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית היא הועברה לאישור שר הפנים.
בעקבות פנית ב"כ המתנגדים למנכ"ל משרד הפנים, שהואצלה לו סמכות שר הפנים לענין זה, ולאחר בדיקה, הגיע מר קובורסקי למסקנה כי יהיה מוכן לאשר את התכנית בתקון התנאי של שעת סגירת המניון כדלהלן:

שעת סגירת החניון לכניסה והיציאה של כלי-הרכב תהא חחל משעה 17.00 (במקום 19.00)כפי שהחליטה הועדה המחוזית), בימים שבהם מתקיימים ארועים כלשהם באולם בשעות הערב, ובמקרה של ארוע בשעה מוקדמת יותר בערב או לפנות ערב, ייסגר החניון שעה קודם האירוע, הכל לפי המוקדמת יותר מהמועדים הנ"ל.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לשנות את סעיף א' להחלטת הועדה המחוזית מיום 5.2.85 כדלהלן:

שעת סגירת החניון לכניסה והיציאה של כלי-רכב תהא משעה 17.00 בימים שבהם מתקיימים ארועים כלשהם באולם בשעות הערב, ובמקרה של ארוע בשעה מוקדמת יותר בערב או לפנות ערב, ייסגר החניון שעה קודם הארוע, הכל לפי המוקדמת יותר מהמועדים הנ"ל.

ב. <u>תכנית להפקדה.</u>

.12 (3054 א') תכנית מס' 3054 א', שינוי מס' 2/81 לתכנית ספורטת 2769 - שכונת רמות.

המשך דיון.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בזמנו החליטה הועדה המחוזית למנות ועדת משנה לבדיקה תכנונית ומשפטית באשר לשנויים שהיו שינויים במחלוקת ואכן נקבע כי השנויים בבנין הטורי אינם עומדים בקריטריונים של שנויים ארכיטקטוניים, בהיותו חורג ממספר הקומות והגובה המירבי שנקבע בתכנית המאושרת. המתכנן הגיש בקשה חדשה שעיקרה פיצול הבנין לחלקים העומדים בגבהים המותרים ותוספת קומת קרקע תחתונה הניתנת עפ"י חוות דעתה של גב' רווה מכח התכנית המתאר, זאת בהליך של ריפוי. אשר על כן מומלץ לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 14.2.84 ולאפשר היתרי בניה עפ"י מתכונת הבניה המוצעת עתה.

הוצאת

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לבטל את סעיף ז להחלטת הועדה המחוזית מיום 14.6.84 בדבר הפקדת תכנית ולאפשר הוצאת היתרי בניה לבנין הטורי על פי מתכונת הבניה שהוצגה בעת הדיון.

ג. <u>בקשות להיתרים.</u>

.13 יב-986 - מאפית אנג'ל - תוספת בניה בניה - גוש 30261 חלקה 1 - גבעת שאול (תיק בועדה המקומית בנ/62/466).

המשך דיון מיום 23.4.85.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> בתיקון לאמור בסעיף ב' להחלטת הועדה המחוזית מיום 23.4.85, מאשרת הועדה את הבניה המבוקשת בחזית הבנין, בתנאי שהמבנה יונמך בהתאם להוראות תכנית 2173.

14. יב-10087 - האוניברסיטה העברית - גידור וביתנים לשומרים,הר-הצופים.

דו"ח הועדה המקומית מס' 39 מיום 20.3.85 תיק בנ/121/85.

בעת הדיון נמסר כי בהתאם להודעת נציג האוניברסיטה הבקשה מתואמת עם מתכנן הקמפוס, אשר על כן מומלץ לאשר את הבקשה.

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

15. יב-6646 - עירית ירושלים - בית-כנסת - גוש 264 חלקה 12 - שכונת סנהדריה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 48 מיום 8.5.85 תיק בנ/670/71.

בעת הדיון נמסר כי ההתנגדויות שהוגשו לבקשה הוסרו.

לאחר דיון,

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

תוספת הבניה תשמש לבית כנסת בלבד כדי לא לגרום מטרד לשכנים.

ד. <u>מלאכות ועסקים.</u>

16. (1/7104) קידר אלי - קפה, מסעדה, משקאות משכרים, מוסיקה - גוש 234 - מי נפתוח 11.

הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 ואושרה ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה לשמוש חורג לתקופה של 3 שנים.

בעת הדיון מסר מר כהן כי הבנין מיועד להריסה עפ"י תכנית 2860. העיריה מבצעת בשלב זה רק את מסלול הכביש התחתון ואגב כך סללה דרך גישה למסעדה,כמו כן נודע כי גם המינהל הגיע עם המבקש להסדר, זאת חרף כל האמצעים שננקטו כדי למנוע את מה שבעצם התרחש בשטח.

גם אם תחליט הועדה לאשר שמוש חורג יש להדגיש כי אין בהחלטה כזו משום חזרה מהחלטת הועדה בדבר הריסת הבנין וכי לא תתפרש ממנה הסכמה להשארות של הבנין בשטח.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה לשמוש חורג לתקופה של 3 שנים בלבד, בכפוף למתן התחייבות משפטית ע"י בעל העסק כי האישור הנ"ל לא יהווה עילה לתביעת לפיצויים מוגדלים.

מודגש בזאת כי אין באישור הנ"ל כדי לבטל או לשנות את הוראות תכנית 2860 בדבר הריסת הבנין.

17. (1/1660) - מרדיאנו אהרון - נגריה - גוש 52 חלקה 132 - הנביאים 31.

הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה על אישור הבקשה לשמוש חורג לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לדחות את הבקשה משום היותה עומדת בסתירה להחלטת הועדה המקומית מיום 3.4.85 בדבר אישור הקמת בנין חדש בשטח שממושו מותנה בהריסת הבנין הנדון עפ"י תכנית 2080 א'.

מרחב תכנון מקומי, מטה-יהודה

ה. תכניות לאישור (המשך הדיון)

18. (מי/539) תכנית מס' מי/539 גוש 29530 חלקה 2 - אבו-גוש.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3159 מיום 10.2.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

19. (מי/582) תכנית מס' 582 - מטה למזבלה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3150 מיום 8.2.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

ו'. תצריט חלוקה.

20. (ת/מ/מ/1) תצריט חלוקה עפ"י תכנית המתאר המחוזית גוש 29637 חלקה 18 - אבו-גוש.

הועדה המקומית המליצה להעביר את התצריט לועדה המחוזית.

יש להמציא הוכחה לזכות גישה לכל אחת מהחלקות.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את תצריט החלוקה.

תאריך: _____ _____

ד. לוי,
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 574 שהתקיימה ביום ג' ט"ז באייר
תשמ"ח 7.5.88.

יו"ר ונציג שר הפנים: ר. לוי - הממונה על מחוז ירושלים.

השתתפו:	ת. אשל	-	רשות מקומית ירושלים
	ש.ז. זוננפלד	-	רשות מקומית ירושלים
	מ. כהן	-	מתכנן המחוז
	ש. כהן	-	נציג שר השכון
	א. ליטמן	-	רשות מקומית מטה-יהודה
	א. מלכוב	-	נציג שר החקלאות
	מ. נחמיה	-	רשות מקומית ירושלים
	מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
	א. רחמימוב	-	אדריכל.
נכחו:	א. בן-אשר	-	מח' מהנדס העיר - עירית י-ם
	י. בן-יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
	י. סוקר	-	יועץ סביבתי
	י. פלאוט	-	לשכת התכנון המחוזית
	נ. פלס	-	מזכירת ועדת המשנה המחוזית
	י. צבאג	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שוורץ	-	לשכת התכנון המחוזית
	מ. שטיין	-	מנהל אגף הרישוי עירית י-ם.
נעדרו:	ע. דרמן	-	נציג שר הבטחון
	ע. לוכסמבורג	-	נציגת מע"ץ
	ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות
	ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

א. תכנית לאישור (מתן תוקף).

1. (3132) תכנית מס' 3132 - שינוי מס' 68/61 לתכנית המתאר המקומית ושינוי מס' 1/82 לתכנית 2191 - התווית הקטע הצפוני של כביש מס' 4.

מובא לשמיעת 3 התנגדויות נוספות בהתאם להחלטת בג"צ.

הצדדים הוזמנו כחוק.

(נוכח בעת הדיון הרב א. דרעי - נציג שר הפנים).

בפתח הדיון הסביר מר לוי כי בהתאם להחלטת בג"ץ הוזמנו 3 מתנגדים ממתנגדי התכנית להשמעת טענותיהם. מר לוי הדגיש כי בג"צ לא החליט לפסול את התכנית ולא הורה על הפסקת העבודות בשטח, וציין [illegible] שמיעת המתנגדים תתקבל החלטה שונה תנקוט הועדה בהליכים המתאימים. באשר להזמנות הסביר מר לוי כי ההודעה מבית המשפט התקבלה במשרד ביום 21.4.86 ומכיון שהוחלט שם שיש לשמוע את המתנגדים לא יאוחר מ-30 יום מיום קבלת ההחלטה, נשלחו הזמנות בו ביום לישיבה הקרובה ביותר של הועדה.

בפני הועדה הופיעו ה"ה הבאים: מר קראוס- מיופה כוחו של מר ח. בקר, עו"ד ברקוביץ - ב"כ של מר נתן גרינברג ומר צ. גליק בשם הגב' ה. גליק.

מר קראוס ציין שהוא משמש כמיופה כוחו של מר בקר אך גם כרמקול של כל תושבי השכונה המתנגדים. הוא מופיע בפני הועדה לאור פסיקת הבג"ץ שיש ממש בטענותיהם ושלא ניתנה להם הזדמנות להשמיעם.

לעצם הענין טען שבד"כ נעשות בדיקות של איכות הסביבה לפחות ל-20 שנה ואילו במקרה זה נעשתה בדיקה - לפי מכתבו של מר קובורסקי - רק ל-7 שנים - עד שנת 1992. איך יתכן שהם יופלו לרעה ובפרט שכביש זה צריך לחבר את כל דרום העיר ותהיה בו תוספת עצומה של כלי רכב.

טענה שניה היא שלא נעשתה בדיקה באשר להדהוד הקול על ידי כל הגורמים.

תסקיר השפעה על הסביבה לא הוגש. לגבי המשך אותו כביש - באזור בית הכרם - נעשה תסקיר על פי כל "כללי הטכס" ואילו כאן - על פי התכתבות של מר קובורסקי עם אנשי מטרסדורף - נעשו רק בדיקות פנימיות ולא בדיקות במסגרת של תסקיר.

מר כחילה כתב בזמנו למועצה לארץ ישראל היפה שבעתיד יוצא תסקיר לגבי הכביש. מה הכוונה בעתיד ? המתנגדים קיימים בשטח לפני העתיד. איך יתכן שיסלל כביש לפני שנעשה תסקיר וכשכולם מודים שיש צורך בתסקיר ? גם אדריכל מייק טרנר קבע שהכביש פוגע בסביבה הקרובה ובשכונות שמסביב, המתנגדים דורשים שיערך תסקיר השפעה על הסביבה. זהו לדברי מר קראוס טיעון חדש שלא הושמע קודם בפני הועדה.

מר קראוס פנה לועדה בקול מחאה. המתנגדים - תושבי צפון ירושלים - חפשו להם פינה שקטה לגור בה, עם כל המשתמע מכך. זוהי זכותו של כל תושב. הם שלמו דמים מרובים - תרתי משמע - על-מנת לגור במקום ועתה ע"י הכביש נגזלת מהם זכות אלמנטרית זו. הוא ביקש להסב תשומת לב חברי הועדה להפגנות הרבות שהיו בזמנו בנושא כביש רמות והזהיר כי הפגנות שיהיו בעתיד בכביש הנדון יעלו למדינה כסף רב וזהו שיקול שהועדה חייבת להתיחס אליו.

באשר לפתרונות מעשיים אחרים ציין שבפגישה עם המפקח מר ברשאול נאמר להם שאומנם יש אלטרנטיבה אך התכנית כבר אושרה ואין מה לעשות. הוא דורש שהתכניות האלטרנטיביות יוצגו בפני הועדה. לדבריו יש 2 אלטרנטיבות לתכנית שאושרה. הראשונה היא בעצם חזרה לתכנית המקורית שהוצגה כשקטע מהכביש עבר מערבה לתחנת הכח. התכנית נדחתה בזמנו בגלל שני גורמים - חב' החשמל והמועצה לא"י יפה.

לאחרונה נערכה ישיבה עם חב' החשמל ונאמר שם במפורש שלחברה לא אכפת כלל אם הכביש יסלל מזרחה או מערבה לתחנת הכח, הם בזמנו התנגדו באופן עקרוני לכביש אך משהוא אושר אין זה משנה לגביהם מהו התואי שלו.

באשר למועצה לארץ ישראל יפה - נעשתה הטעיה מכוונת כאילו באם יסלל הכביש מזרחה מתחנת הכח הוא לא יראה מכביש ירושלים-ת"א. נגד טענה זו הגישה המועצה בג"צ ולטענתה אין הבדל אם הכביש יסלל מזרחה או מערבה מתחנת הכח.

מבחינה תכנונית - התכנית המקורית עדיפה ועל כך יש בידיו גם חוות דעת מטעם המהנדס חנוך בראון. לדבריו "עדיפות תואי זה, הוא שדה ראיה רחב יותר כחיבור לכביש רמות בעוד שבתואי ז רכס ההר מצד ימין מגביל אפשרויות ראיה....". מר קראוס המציא לועדה דף הסבר החתום ע"י המהנדס חנוך בראון. לגבי המתנגדים זהו הרע במיעוטו. בהצעה זו הכביש מרוחק מעט מבתיהם ולא יראה מהם ואילו בתואי שאושר - הכביש ממש חופף לבתי המגורים. מה גם שזו תכנית קיימת כבר ואין צורך להשקיע בשינוי המבוקש כסף רב. אם למרות הכל יסלל הכביש במתכונת שאושרה דורשים המתנגדים שבקטע הקרוב לרח' מעלה שמחה עד גן העיר יבנה קיר אקוסטי שיפריד את הכביש מבתי המתנגדים שאם לא כן אין הם אחראים למה שעלול להיות שם. במקום ישנם ילדים רבים והפגנות יהיו דבר בלתי נמנע.

אלטרנטיבה שניה - תואי שונה לגמרי שיתחבר להר תמיר. לדעת כל מומחי התנועה יווצרו בכניסה לעיר פקקי תנועה ובפרט אם הכביש יתחבר לדרום. אם הכביש יתחבר להר תמיר לא יהיו פקקים וגם החיבור לשפלה יהיה טוב יותר.

ידוע למתנגדים שהתכנית המקורית היא לחבר את הכביש לגילה אולם:

א. אם יהיו בידם המפות של המשך הכביש דרומה הם התיחסו אליהם בהתאם - אם ניתן לחבר את הכביש כפי שהם מציעים, דרומה או לא.

ב. בתכנית המקורית החיבור לכביש גילה הוא ע"י גשר של 300 מ' מהכניסה לעיר ועד בנייני האומה. תקציב הפרוייקט הזה הושקע כבר עכשיו בעבודות שנעשו עד עתה ולא נותר כסף להמשך הכביש ולכן אין טעם לדון בזה בשלב זה.

ידוע שקיימת תכנית לפיה יתחבר כביש הכניסה לעיר לגבעת שאול דרך רח' כנפי נשרים. תכנית כזו, לדבריו, יכולה לפתור את הבעיה לחיבור לשכונת גילה.

אלטרנטיבה השלישית היא כביש מוצא שועפט הידועה לכולם.

בסוף דבריו ציין מר קראוס שאין הוא רואה מה הטעם וההגיון בהמשך ביצוע העבודות בשטח בזמן שהדיון על התכנית נפתח שוב בפני הועדה. לדעתו, חייבים לעצור מיד את העבודה עד לאחר בירור כל הנושא.

עו"ד ברקוביץ - ב"כ של מר נ. גרינברג, טען שדבר אחד לא נשמע ואותו הוא רוצה להדגיש. מתקיים עתה שלב של דיון מתודש בנושא, לאחר שהועדה נתנה עליו את דעתה. הדיון חייב להיות עניני והטענים חייבים להשמע בלב מלא ולא לאור ההחלטה שניתנה בעבר - כל זאת בהתאם להוראות הבג"ץ. הוא מוצא לנכון להעלות נקודה זו מכיון שהחלטה אחרת של הבג"ץ לא קוימה והוא מתכוון לעובדה שהיה צורך להזמין את המתנגדים לא יאוחר מ-30 יום מיום מתן ההחלטה של הבג"ץ.

מר לוי הסביר לעו"ד ברקוביץ שהחלטת הבג"ץ לא הגיעה לידי הועדה אלא ביום 21.4.88 ומיד נשלחו הזמנות למתנגדים להופיע בפני הועדה. סה"כ הל עיכוב של 3 ימים ואין הוא רואה טעם להרחיב בנקודה זו.

עו"ד ברקוביץ ביקש לחזור על טענה שטען בזמנו ולא זכה לקבל עליה תשובה והיא שהועדה בהרכבה הנוכחי אינה מוסמכת לשמוע את ההתנגדויות. לא יתכן שאותה ועדה שנתנה דעתה לגבי התכנית תשמע שוב התנגדויות. צריכה להתמנות ועדה אחרת שתשמע את המתנגדים ותחווה דעתה.

טיעון נוסף - נוכח תצהירו של יו"ר הועדה לבג"ץ - לדעתו חייבת הועדה לשמוע שוב 380 מתנגדים. לתכנית הוגשו 1000 התנגדויות ורק 650 מהם הוזמנו וגם הם לא כולם הושמעו לאמיתו של דבר יש לדעתו להזמין שוב את כל המתנגדים.

לגופו של ענין - תכנית שאלף איש התנגדו לה ונעשה סביבה מאבק ציבורי ממושך הכרוך בזמן, בכסף ובמרץ מחייבת התיחסות הרבה יותר רצינית. לא יתכן שדוקא כמות ההתנגדויות תשמש להם לרועץ. לא נשמע עד כה על תכניות אחרות עם כמות כזו של מתנגדים שהתקבלו כמות שהם וללא כל שינוי.

יש להניח, ציין עו"ד ברקוביץ, שיעלה נגדו טיעון כספי לאמר, העבודות כבר מבוצעות ושינוי בתכנית יחייב ירידה לטמיון של הון עתק. לדעתו נושא הכסף אינו שיקול ענייני ויש להשאירו מחוץ למערכת.

ברצונו לחדד מס' דברים:

א. בנושא תסקיר השפעה על הסביבה. הוא דורש שיעשה תסקיר באופן מקביל למה שנעשה לגבי המשך הכביש בבית-הכרם. לא יעלה על הדעת שתושבי מטרסדורף יופלו לרעה לגבי תושבי בית הכרם. יש לכלול בתסקיר נתונים לגבי השפעה על מפלסי רעש, אבק וכד' לגבי הכביש במתכונתו המלאה. מה שנעשה עד כה נעשה רק לגבי חלק מהכביש.

ב. התכניות האלטרנטיביות. למרות שהמתנגדים מתנגדים לכביש באופן עקרוני נראה לו שבאופן מעשי ניתן לדבר על התואי שמצידה המערבי של התחנת הכח - שזהו הרע במיעוטו.

תואי הכביש בקטע זה שונה עקב התנגדות חברת החשמל והמועצה לא"י. הועלה ענין הגשר אך לדעתו אין זה גשר החורג מגשרים רגילים בעיר. התנגדות חברת החשמל נובעת מסיבה פשוטה והיא שהכביש במתכונתו המלאה יפגע בתחנה אולם התואי הנוכחי לא פותר לה את הבעיה והיא מתנגדת לכביש בכל מקרה.

באשר למועצה לארץ ישראל יפה - מבחינתה כל השטח שמור, בשני המקרים נפגע הנוף והצמחיה. אומנם נספח הנוף שהוכן לגבי התכנית אינו מספק ואינו עונה על הדרישות אך אותו נספח יכול להתקיים לגבי התואי השני.
העתקת התואי לא פתרה את בעית המתנגדים אך בתוספת מספר אלמנטים כגון צמחיה, קיר מגן אקוסטי מתאים או דברים אחרים - זה יכול להוות פתרון שאפשר להיות איתו לגבי תושבי השכונות.
מדובר באוכלוסיה רבה וצפופה שהיא היחידה הסובלת מהכביש - בזמן שהוא עצמו פותר בעיות לתושבים שגרים במקום אחר.

את התכניות האלטרנטיביות האחרות שהוצגו ע"י המתנגדים קראוס, יש לבדוק לגופו של ענין וכמובן לא לקבלם כתורה מסיני.

עו"ד ברקוביץ הסעים בסוף דבריו כי עירית ירושלים הערימה לא מעט קשיים על המתנגדים על-מנת להגיע לפתרונות אלטרנטיביים ולכן נאלצו להסתפק במהנדס שמצאו. ישנן הצעות נוספות שמצויות הן במשרד הפנים והן במשרד התחבורה, לכל אחת מהן מעלות והסרונות משלה אך העתרון שהם מציעים כותר בעיות שלהם ואינו מפריע לאחרים.
כמובן שיש בעיות תקציביות אך אין זה טיעון עניני.

מר גליק (בשם גב' הדסה גליק) - טען שבפני הועדה עומדת כרגע על כף המאזניים ההחלטה אם לקבל אותה החלטה או לקחת הצעות אחרות. יש לקחת בחשבון את העובדה שמדובר באוכלוסיה גדולה וצפופה מאד. לאוכלוסיה הנ"ל אין שום רווח מהכביש הזה אלא הוא נועד לשרת שכונות אחרות צפופות יותר. כל אזור הצפון ישתמש בכביש ולמתנגדים הוא יהווה מפגע ולא תועלת. הוזכרה כאן תכנית שערי צדק שהיו לגביה התנגדויות רבות אך ההבדל הוא שלמתנגדים שם יש גם תועלת מבית החולים ואילו במקרה זה יש רק מפגע בעוד שהתועלת היא לאחרים.

ישנם גם כמובן, שקולים כספיים - ערך הדירות של המתנגדים ירד, כבר עכשיו כתוצאה מהעכודות בשסת נבקעו סדקים בקירות ובתקרות הבתים והתושבים יפנו בבקשות פיצויים לעיריה כך שיתכן שלקופה הציבורית תהיה השקעה לא קטנה עקב כך.

הוצעו כאן מספר תוכניות אלטרנטיביות שחלקן כביישים ארוכים יותר, יתכן שכביש ארוך יותר איננו רצוי אך יש לזכור כי למתנגדים מהווה הכביש פגיעה למשך 24 שעות ביממה בעוד שלנוסע המשתמש בכביש הנ"ל תהיה נסיעה ארוכה יותר בסך הכל ב-3 דקות.

מר בן-אשר ציין שהוא מצרף גם את מר קמחי כמשיב מטעם עירית ירושלים.
לגופו של ענין ציין שבזמנו עבר על כל דיוני הועדה המחוזית ששמעה את המתנגדים ונראה לו שכעת לא הודש שום טיעון עניני. כל מה שנאמר היום נאמר בעבר ע"י המתנגדים. הועדה המחוזית עשתה עבודה יוצאת מן הכלל לגבי תכנית זו, ערכה סיורים בשטח, פגישות עם מתנגדים בשכונות ובבתים עצמם, פגישות עם אנשי המועצה לא"י וכד' ועקב כך החליטה מה שהחליטה.
נאמר כאן ע"י המתנגדים שכאילו ישנן תכניות אלטרנטיביות במשרד הפנים ובמשרד התחבורה - ובכן, לא היו דברים מעולם. אין כל תכנית עדיפה ולכן אין הוא מעונין להתיחס למה שהושמע כאן למעט האלטרנטיבה הראשונה שהיתה גם בפני העיריה ונפסלה לא רק בגלל התנגדות חברת החשמל והמועצה לא"י אלא בעיקר בגלל התנגדות התושבים. אז התברר שבתכנית המקורית הכביש יותר נצפה לכיוון השכונות ולכן הוצעה האלטרנטיבה השניה כי בה הכביש עובר בשולי ההר וכמעט אין סיכוי שיראה ע"י התושבים. כל זאת מכיון שהטיעון העיקרי היה פגיעה ברגשות התושבים ולכן הוצעה התכנית העכשוית.

התנגדות חברת החשמל היתה בעיקר לכך שכתוצאה מהכביש יש צורך בגשר ועל-מנת להעביר את רשת החשמל, היה צורך בעמודים באורך של 100 מ' דבר שלא נעשה עד כה ואיש לא יודע איך לבצעו. כלומר ראן היה אינטרס של חברת החשמל ואינטרס של התושבים ועל סמך זה שונה תוואי הכביש.

כאשר לגופא התסקיר - נכון שלא הוגש תסקיר אך הוגש דו"ח שנעשה על פי דרישת משרד הפנים, על פי כל הקריטריונים של המשרד. כל האלמנטים נבדקו לפני ולפנים והוא נמצא כמשביע רצון וכעונה על הבעיות אם הכביש מהווה מטרד או לא. לגבי שנת 1992 - זאת בעצם השנה שלפי התחזיות הכביש עלול להוות מטרד רציני ביותר מבחינת פיתוח האזור אך אפילו כך נמצא שהכביש בסדר לגבי נפחי התנועה שיהיו שם. לאחר שנה זו יוקטן נפח התנועה בכביש ולכן הדו"ח שהתיחס לשנה זו מספק.

מר קמחי ציין עמר בן-אשר התיחס לכל הנקודות שהועלו ואין לו בעצם מה להוסיף.

מר לוי פנה למתנגדים וציין שבאחד מהדיונים הראשונים של ועדת המשנה ששמעה את המתנגדים ביקש אחד העותרים פרק זמן להכנת תכנית אלטרנטיבית. בקשתו התקבלה אך איש לא הגיש תכנית כזו עד היום.

מר ש. כהן טען שלדעתו מה שהוצע ע"י המתנגדים כתכנית אלטרנטיבית אינה תכנית בעצם אלא אולי רק הצעה.

מר לוי קיבל את דעתו.

עו"ד ברקוביץ טען שבשום מקום לא כתוב שהמתנגדים חייבים להגיש תכנית אלטרנטיבית. כאן נעשה מעשה יוצא דופן. נכון שזו הצעה אך לא יתכן שהמתנגדים יגישו תכנית במתכונת שהעיריה מסוגלת להגיש לועדה. בכל מקרה זו הצעה ששווה וצריך לדון בה ולשקול אותה. לאמר שעקב התנגדות המתושבים שונה תוואי הכביש - זה שקר. המתושבים מתנגדים לעצם הכביש אך ההצעה הראשונה היא הרע במיעוטו. אם הועדה היתה מעמידה את שתי האפשרויות בפני המתנגדים - הם היו אומרים מה שטענו היום, אף לא פעולה אחת נעשתה עקב דברי המתנגדים. העיריה לא התיחסה למתנגדים. הועדה הזמינה למעלה מ-100 מתנגדים לכל ישיבה - האם זה נקרא לשמוע את המתנגדים ? להצדקת טענתו הזכיר מר ברקוביץ תאריכי ישיבות ומספר המוזמנים לכל ישיבה.

מר לוי ציין שתאריכי הישיבות ומספר המוזמנים אליהם מצוים בישי הועדה, הועדה ישבה שעות ארוכות וכל מי שהופיע ורצה לטעון את טענותיו ניתנה לו הזדמנות כאותה. באחת הישיבות הופיעו נשים ובקשו להשמע לפני הגברים והמתנגדים עצמם לא הסכימו ולכן הזמינה אותן הועדה לחוד בשבית. לדעתו אין מקום לטענת עו"ד ברקוביץ שלא ניתנה לכל אחד מהמתנגדים לטעון.

עו"ד ברקוביץ טען לגבי התסקיר שנעשה רק עד שנת 1992 - יתכן שבאמת היתה המחשבה שבשנת 1992 יהיה מפלס הרעש המקסימלי אך מיעון זה לא מופיע בתסקיר ולא נאמר בו שמעבר לזה יהיה ניקוז התחבורה למקום אחר.

מר סוקר ביקש להבהיר בנקודה זו כי היתה התיחסות לשנת 1992 כאינדיקציה לתחזיות שיא ודאי שניתן להתיחס אליהם.

עו"ד ברקוביץ חזר וטען שלא נאמר בשום תסקיר שלאחר שנת 1992 תהיה ירידה במפלס הרעש. יתכן שמנכ"ל המשרד הוטעה ויש לוודא אותו מחדש. הנתון הזה לא הוזכר בפניו ולא יכול היה להיות מונה בפניו. רק בשנת 1990 יגיע לשם נפח התנועה הזה בעוד שהמשך הכביש מתוכנן רק לאמצע שנות התשעים.

באשר לחברת החשמל - לא [illegible] לו ענין העמודים בגובה של 100 מ'. זוהי נקודה חדשה שלא נשמעה עד כה בהתנגדות של החברה. אם אכן ישנה בעיה כזאת מפליאה אותו העובדה שהחברה טוענת היום שלה לא אכפת באיזה תוואי יסלל הכביש, חוץ מזה אפשר למצא דרכים לעקוף את הבעיה כדוגמת תחנת הכח של חדרה.

מר גליק התייחס לדברי מר בן-אשר בנושא התכניות האלטרנטיביות וטען שאין הוא יודע אם הועדה ביקשה תכניות כאלה אך ממשרד התחבורה נאמר להם שיש תכניות כאלה. יתכן שהועדה החליטה שאין צורך בכך. באשר לדו"ח של איכות הסביבה - יתכן שקיים דו"ח בזה בעיריה אך הוא לא היה פתוח לקהל ואי אפשר לדעת אם היתה בו התייחסות לכל נקודה ונקודה.

בזמנו טענו המתנגדים שברצונם להביא תכנית אלטרנטיבית אך לא קבלו עד היום תשובה אם להביא אותה או לא. הוא הביע ספק אם אותו מכתב אכן הגיע לידי היו"ר.

מר לוי ציין שבזמנו בקשו המתנגדים להגיש תכנית אלטרנטיבית וניתנה להם שהות להביאה אך הם לא הגישו שום תכנית. מכתב בנושא זה לא הגיע אליו.

לאחר צאת הצדדים אל אולם הישיבות, התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי הסביר שוב לחברי הועדה מדוע נשלחו ההזמנות במאריך שנשלחו. לגופו של ענין סען שיש לבדוק בצורה מעמיקה ורצינית את כל הטיעונים וההצעות שהועלו ע"י המתנגדים.

בנושא חברת החשמל ציין שעל העיריה לבוא הדברים עם החברה ולברר את עמדתה בנושא.

מר לוי הסביר שיש לעשות כל מה שניתן מבחינת הסבירות על-מנת שהפגיעה בתושבים תהיה מינימלית - כגון צמחיה בקטעים מסויימים של הכביש, קיר המך וכיו"ב. לדעתו לא יהיה כל קושי להשקיע קצת יותר ממה שהושקע עד כה על-מנת ללכת לקראת המתנגדים.

מר נקמן ביקש להתייחס לענין התכנית האלטרנטיבית וציין שלא רק קיימות תכניות אלטרנטיביות במשרד התחבורה אלא שהתכנית המאושרת היא היא התכנית שבה מעוניינים גורמי התחבורה.

גב' אשל הציעה שההחלטה תדבר על קבלת תשובות לטיעונים שהועלו ולא על בדיקת הטיעונים.

מר זוננפלד הזכיר שבסיור שערכו חברי הועדה שוכנעו שאומנם אין כל-כך פגיעה בתושבי שכ' מטרסדורף אך ישנו קטע מהכביש שהופך לשכונת אונסדורף וזו הנקודה הקריטית.

מר לוי התייחס לטענות של המתנגדים

א. שאין הם מבינים את ההגיון שבהמשך העבודה כשהועדה שומעת את המתנגדים - הבג"ץ החליט שאפשר להמשיך את העבודה ואין לו סמכות לשנות החלטה זו.

ב. טענה שעל פניה נראית צודקת לפיה הועדה צריכה להתחלף - גם טענה זו לא קיבל הבג"ץ.

מר לוי פנה לעיריה שתבדוק את הטיעונים שהועלו במשך השבועיים הקרובים.

מר נקמן טען שיצדק מר בן-אשר כשאמר שבמקרה זה נעשתה עבודה רצינית ע"י ועדת המשנה. אז הועדה בדקה הכל ואין הוא סובר שיש עכשיו מקום לבדוק שוב את הנושא. הטענה היחידה שחודשה היום היא שחברת החשמל חזרה בה ואת זה צריך לבדוק.

דבר נוסף שצריך לבדוק הוא האלטרנטיבה המלישית שהוצגה ע"י המתנגדים.

מר לוי: טען שצדק צריך להראות ולא רק להעצות. דבר הדש שלדעתו נטען הוא הבקשה לקיר אקוסטי או צמחיה בקטע מכוערים בכביש.

מר נקמן: ציין שזה נושא שנשמע קודם ומהווה חלק מההחלטה. כמובן שניתן לחזור ולהדגיש מה שכוסה אז.

מר ש. כהן: קבל את עמדתו של מר לוי שדרושה בדיקה וביקש להעיר מספר הערות:

א. אומנם אין בחוק ולא בתכנית מתאר לכבישים שום סעיף המחייב פעולה כלשהיא בנוגע לבעיות של רעש וזהום אויר אך הועדה המחוזית לא יכולה להתגער מאחריות ויש לבדוק אם ניתן להפחית את הנזק.

ב. התכנית הוצגה עם תכנית לעיצוב נופי פלקחה בחשבון הצורך לבדוק את נושא הנוף. אין הוא מבין מה הצורך בהכנת תכנית חדשה אפשר לבדוק את התכנית הקיימת.

ג. התכנית שהוצגה ע"י המתנגדים לא ניתנת לבדיקה יסודית, היא בעצם יותר הצעה מאשר תכנית ועל כן הוא פונה לועדה לא לקבל החלטה שלא ניתן לעמוד בה, יש לדעתו לבקש מהועדה המקומית תוות דעת עליה אך לא בדיקה יסודית.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את המשך הדיון הנוכחי וההכרעה לעוד שבועיים מתאריך ישיבה זו.

ב. עררים.

2. יב-10073 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 9.1.86 בגין בקשתו לבנית מרפסת. גוש 117 חלקה 67 שד' עין-צורים (תיק בנ/84/862).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הוצגה הבקשה ע"י לשכת התכנון והומלץ לאשרה בהוור גדר פתוח. ההמלצה הובאה לידיעת העורר-מבקש.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה בגדר פיתוח.

3. יב-10068 - ערר [redacted] ואחרים על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 12.12.84 בגין בקשתם להבלטת מרפסות - שכ' רמות (תיק בנ/84/342).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הסביר מר כהן שמדובר בבקשה לתוספות בבניינים שעל כביש הכניסה לרמות בעיקול הדרך לאזור בנה ביתך. במקום נמצאים 3 בניינים של בניה מתועשת כל אחד מהם בצורת פרסה, על מסד בגובה של 12-9 מ'. הבניינים בולטים מאוד בשטח וחזיתם פונה לכיוון צפון מזרח ונראית מהכביש הראשי. הבקשה עצמה היא להוסיף באחד הבניינים מרפסות שאורכן 7.5 מ' ורוחבן 1.6 מ' - בחזית הבנין.
הועדה המקומית לאחר שביקרה במקום דחתה את הבקשה בגלל בעיות ארכיטקטוניות.

בפני הועדה הופיע מר [redacted] - עורר/מבקש.

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

כמו-כן הופיעו המתנגדים והבאים: מ. שביב, א. רוסנברג, ש. שביט ומ. גולוב.

מר [redacted] ציין פתוח מייצג בדבריו את דיירים המעוניינים בבקשה. לדבריו קיימת הועדה המקומית 3 דיונים בבקשה.

בדיון ראשון שהתקיים ב- 15.6.04 אושרה הבקשה כפי שהוגשה והועדה רק בקשה שיושלמו פרטים מסויימים.

בדיון שני במלה הועדה שהחלטה מכיון שלא עמדו בפניה כל הפרטים ואשרה תכנית אחרת משופרת ובתנאי שתוקבל הסכמת השכנים. על החלטה זו של הועדה ערער מכיון שלדעתו הדבר לא הוקי ויש לו דוגמאות של פסקי-דין המוכיחים את טענתו. לאחר שהגיש ערעורו קיימה הועדה המקומית דיון שלישי ולהפתעתו פתאום "עצרו" בעיות ארכיטקטוניות והבקשה נדחתה לגמרי. מר קמחי הביע תדהמתו על מה שקרה וציין שאין הוא מבין איך לא התעוררו בעיות ארכיטקטוניות בהתחלה ולפתע פתאום הבקשה נדחתה בגללן.

מר שטיין ציין שהטענה שהעלה מר קמחי אינו רלוונטי מכיון שזכותה של הועדה המקומית לאפר ולבטל כל החלטה עד שהיתר הבניה יוצא, כל עוד לא עומדים בפניה כל הפרטים. לקראת הדיון השלישי הוזמנו לועדה דיירי הבנין ובבקור שערכה הועדה במקום נבדקו הדירות וחברי הועדה הסתכנעו שיש לבטל את הבקשה בגלל סגמים ארכיטקטוניים ובגלל שהמרפסות המבוקשות תגרומנה להחשכת הדירות שלמטה. דיירי הקומות התחתונות לא יוכלו לבנות מרפסות בגלל השכיל שקיים מול ביתם.

מר שביט ציין שבתחילה השכנים לא הביעו התנגדות מכיון שהבקשה לא הובאה לידיעתם אך ברגע שהם קבלו הודעות על כך הביעו התנגדות.

א. מהסיבה של ההשכה.

ב. מכיון שזה יגרום לשלילת הפרטיות, המרפסות המבוקשות הן מטה מעל לדירות התחתונות ומנוחת הדיירים תפגע.

ההתנגדות לא נובעת מטעמים אנוכיים אלא מהטעם הפשוט של גוחיות הדיירים. הם קנו את הדירות מתוך ידיעה ברורה ממה שקנו זה מה שיהיה בעסה. לדבריו צידו השני של הבנין פתוח ואין שם בעיה לגבי תוספות.

גב' שביב ציינה שהלכתחילה היו הדירות עם מרפסות סגורות אלא שרוב הדיירים בטלו את המרפסת והרחיבו את הסלון. החומרת שבדבר היא שבמקום קיימים 3 בניינים בצורת פרסה. אם הבקשה תאושר קרוב לודאי שגם דיירי הבניינים האחרים יבקשו תוספת דומה ואז יהיה מצב של מרפסת מול מרפסת בנקודות שונות של הבניינים.
באחת הנקודות האלה נמצאת דירתה.

להערת מר קמחי שהיא כבר מכרה את דירתה ציינה שבשלב זה היא עדיין בעלת הדירה ויש לה זכות התנגדות ולכך מצאת גם קונה הדירה שלה הביע את התנגדותו.

מר גולוב העלה את נושא הקונסטרוקציה וציין שבתור מהנדס הוא חושב שעלולים לפגוע בדירות התחתונות עקב הבניה. רצפת המרפסת צריכה להיות קשורה לתקרת הדירות התחתונות ועלולה להרוס אותה.

מר [redacted] ציין שלא כל דיירי הדירות התחתונות התנגדו וטענו להתשכה וזו הוכחה שאין ממש בטענותיהם. בתכנית המקודית תוכננה מרפסת לכל הדירות ורק בשלב מאוחר יותר הורדו המרפסות בדירות התחתונות כי הם לא זקוקים להם מאחר שיש להם גינה ערטית.

בתגובה לדברי מר גולוב ציין שיש בידיו תכנית של מהנדס קונסטרוקציה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי ציין שלדעתו אין מקום לאשר את הבקשה. רמות היא שכונה חדשה לגמרי וכל מי שקנה שם דירה ידע מראש אם יש או אין מרפסות. מה ~~ם~~ שבדירות אלו היו מרפסות ונסגרו.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית וניימוקיה.

4. יב-10080 - ערר משפחת [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 6.3.85 בגין בקשתה לצרוף חלל לדירה - גוש 149 חלקה 66 רחוב החלוץ (תיק בנ/1070/68).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הומלץ ע"י לשכת התכנון לאשר את הבקשה. ההמלצה הובאה לידיעת העוררים - מבקשים.

לאחר דיון,

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

6. יב-10082 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 23.1.86 בגין בקשתו להוספת בניה - רח' מולם יעקב שכונת רמות - (תיק בנ/3/86).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציין מר כהן שמדובר בבתים שנבנו לשלב ראשון ברמות. הבנין נבנה בצורה כזו שהקומה השניה כנסיגה ולה מרפסת שמנצלת גג של הקומה הראשונה. העורר מבקש לסגור חלל זה. מר דרומי ביקר בשטח וידוות בדיון הפנימי.

בפני הועדה הופיעו הזוג [redacted] - העוררים - מבקשים.

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

מר [redacted] ציין שבתור נכה צה"ל קיבל דירה בת שני חדרים בלבד ממשרד הבטחון ולא היתה שום אפשרות לקבל דירה אחרת. מכיון שיש לו 3 ילדים והצפיפות בבית גדולה הוא מבקש לסגור את המרפסת.

מר שטיין הסביר כי הבקשה נדחתה מסיבות ארכיטקטוניות. לבד מזאת חברות הבניה נצלו את כל אחוזי הבניה המותרים באזור.

מר [redacted] ציין שבבנין כבר נסגרו כמה מרפסות אך הוא לא רוצה לעבור על החוק ולבנות ללא רשיון ולכן הגיש בקשה. אין הם מוסיפים שטח לדירה רק מנצלים שטח קיים ומוסיפים לו תקרה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות, התנהל הדיון הפנימי.

מר דרומי: ציין שהבנין בנוי בצורת קשת והבקשה היא לבנות מעל המסד גבוה של קומה אחת בפינת הבנין - במקום עלא נצפה מהכביש. בבנין סגרו כבר מספר מרפסות מאלומיניום ואסבסט ואף בנו חדר נוסף מאבן. לדעתו סגירת המרפסת אומנם הגביה את המסד אך לא תשנה דבר מבחינה ארכיטקטונית וניתן לאשר את הבקשה במסגרת תכנית שינוי.

מר כהן: ביקש לפרט כי לבד מהבעיה הארכיטקטונית קיימת בעיה נוהלית באשר להחזרי הבניה בשכונה והיא יכולה להפתר רק לאחר הגדלת אחוזי הבניה.

מר לוי: ציין שמבחינה ארכיטקטונית אין בעיה יש למצא את הדרך ההוקית לפתור את בעית העודר. הוא מציע שתופקד תכנית ע"י העיריה.

מר מלכוב: ציין גם הוא שיש למצוא פתרון, בדרך חוקית, לבעיה שהתעוררה.

לאחר דיון,

החלט: 1. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. הועדה המחוזית מנועה מלאשר את הבקשה בהליך של היתר בניה אולם תבחן הפקדת שינוי תכנית.

6. יב-8789 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 20.2.85 בגין בקשתו לבניה חדר הסקה - גוש 437 חלקה 18 - רחוב הנרד עיר-גנים. (תיק בנ/80/56).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציינה גב' כלאוס כי לאחרונה אשרה הועדה תוכנית שענינה תוספות בניה בעיר גנים (מס' 5011). הבקשה הנדונה היא לאשר מבנה הקיים בנבול המגרש שהעיריה מבקשת שיהרס. המבקש טוען שהמבנה מיועד לחדר הסקה והוא רוצה למקם מעליו דוד שמש.

בפני הועדה הופיעו בני הזוג [redacted] - המבקשים/מערערים.

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

מר [redacted] טען שמבקר מטעם העיריה שביקר בפעם הראשונה בשטח לא התיחס כלל למבנה. לגופו של ענין טען שהמבנה מוסתר לגמרי, לא נראה כלל כלפי חוץ וכל הטכנים מסכימים להשארתו. מכיון שהיו בעיות תוך כדי הבניה והם נשארו ללא קבלן וללא כסף להמשך הבניה הוא השתמש במבנה שהיה קיים שם, הפך אותו לחדר הסקה ועתה הוא מבקש להתקין מעליו קולטי שמש ומתקן הסקה.

מר שסיין: ציין שהמבנה נמצא מחוץ לקו הבניה ומעל לאחוזי הבניה המותרים.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות, התנהל הדיון הפנימי.

מר מלכוב: ציין שמבחינה תכנונית אין מניעה לאשר את הבקשה אך מבחינה חוקית הדבר לא ניתן.

לאחר דיון,

החלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית והנימוקיה.

7. יב-10081 - ערר משפחת [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 23.1.86 בגין בקשתה לבנית מרפסת גוש 85 רח' חזון ציון בית-הכרם. (תיק בנ/88/19).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הוצגה הבקשה ע"י מר כהן והומלץ לאשרה.

ההמלצה הובאה לידיעת העורר/מבקש.

לאחר דיון,

החלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

8. יב-10063 - ערר ה"ה [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 9.1.88 בגין בקשת מר [redacted] לבנין חדש. גוש 122 חלקה 6 רחוב שמעוני רסקו. (תיק בנ/86/713).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציין מר כהן כי מדובר בבקשה להיתר בניה במגרש שבין רח' קצנלסון ושמעוני. ישנו בשטח מפל גובה של 13 מ' והתכנון מנצל אותו ויוצר בנין מדורג שמס' הקומות בו עולה על המותר. הועדה המקומית פרסמה הקלה בקומה אחת והתקבלו התנגדויות לעיתן:

א. צריך להיות בשטח בנין בן 3 קומות ותוכנן בנין בן 5 קומות.

ב. פורסמה הקלה לא נכונה לפיה הבנין הוא בן 4 קומות ולא בן 5 קומות.

בפני הועדה הופיע עו"ד סרגובי - ב"כ של המערערים ה"ה [redacted]

[redacted]

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

כמו-כן הופיעו עו"ד קרמר - ב"כ היזם ואדר' ז. עמינצח - המתכנן.

עו"ד סרגובי טען שהועדה המקומית לא היתה בכלל מוסמכת לדון בבקשה מכיון שהפרסום שנעשה אינו נכון. הפרסום מתיחס למכלס הרביעי של הבנין בעוד שבצד אחד של הבנין מדובר על 5 קומות והיה צורך לפרסם הקלה על 2 קומות. מבחינה משפטית יש להחזיר את התיק לועדה המקומית שתדון בבנין של 4 קומות בלבד.

לעצם הענין טען שמרשיו הם הנפגעים העיקריים. הם גרים מצפון מזרח לבנין המוצע ותהיה להם פגיעה באור ובשמש בעיקר בחדשי החורף ובמגסים. הבניינים שלהם נבנו ע"י חברת רסקו בתקופת המיתון וקירות הבניינים ללא בידוד.
בפסק הדין בתצהיר כד-189 דובר על השאלה מה עדיף - הרישום בטאבו או הרישום בתיק בניה. המצב המשפטי הוא שתיק הבניה הוא הקובע את הזכויות הקנייניות. שמרשיו קנו את דירותיהם לפני שנים רבות עם מרפסת בצד מערב וידעו שתהיה להם שמש מצד דרום. עתה תוסתר להם השמש ובזאת תהיה פגיעה ממשית בחוק הנזיקין. מטרת היזם היא לבנות בנין יפה יותר שימכר טוב יותר אלא שבכך יש פגיעה בשכנים. טענת היזם היא שאף הבנין של מרשיו נבנה בחריגה אך לדעת עו"ד סרגובי דבר זה לא מצדיק להמשיך לבנות בחריגה.

מר שטיין הסביר שהפרסום נעשה על בניין מדורג של 4 קומות. לפי הספירה ישנן 4 קומות בין קו הקרקע הסופית עד סוף הדירוג. יתכן שבמקומות מסויימים ישנה חפיפה של 5 קומות. הועדה המקומית העדיפה בניין כזה בגלל הטופוגרפיה וכסופו של דבר הוא יהיה נמוך יותר מהבניינים ברחוב הרצוג ושמעוני - שם קיימים בניינים בני 6-5 קומות. בניין המתנגדים מרוחק מהבנין המבוקש בכ- 20 מ'.

מר קרמר טען שהפרסום נעשה עלפי תכניות שהיו בפני המתנגדים והיתה להם אפשרות לעיין בהם. כלומר יתכן שיש בפרסום משום פגם פורמלי אך לא מכני. בית המתנגדים פונה בצידו הצד למגרש והמרחק ביניהם הוא 22 מ'. לבנין המתנגדים נכנסים מרח' קצנלסון וגובה הבנין המבוקש לכיוון רח' קצנלסון הוא 2 קומות בלבד.
אם היה נבנה בית במתכונת הרגילה בלי הנאי שטח של מדרון של 12 מ' הוא היה מגיע ל-3 קומות בלי צורך כלל בפרסום הקלה, במקרה הזה יש דוקא מטום הקלה למתנגדים, הבנין תוכנן כך שהוא מתפרס על כל השטח ולא מכוון ועולה לגובה. בסביבה קיימים בניינים בני 5 קומות שאושרו ע"י הועדה והוא פונה לועדה לדחות את הערר.

מר עמינצח ציין שאין כלל חריגה בקו הבנין וספירה של 5 קומות מתאימה רק לקטע קטן ביותר של הבנין.

עו"ד סרגובי ציין שהוא מתיחס למה שמוגדר בתקנון הבניה - שם דובר על 3 קומות. ברח' התקופה היה בהתחלה מקום פנוי והבית ברח' קצנלסון מקביל לו ומדורג. בסך הכל הבנין החדש יהיה גבוה יותר ויפגע במפלס הנמוך של הבנין ממול בגלל גובהו.

גם נציג העיריה בעצמו אומר שיתכן שיש חפיפה של 5 קומות ולכן התכנית והפרסום צריכים לתאר בדיוק את המצב. יש הפיפה במקום מסויים ולא מן הנמנע שחפירה במקום הגדיל את נקודות החפיפה. הוא הוזר על מענותיו שעיקר הדירות הנפגעות הן מערביות ומעט השמש שמגיעה אליהם תפגע.

לאחר עאת הצדדים את אולם הישיבות, התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי הציע לדחות את הערר ולאשר את הבקשה.

מר מלכוב שאל אם התקלה בפרסום כבר תוקנה על-מנת שלא תהיה למערערים עילה להתלות בה שוב.

מר לוי ציין שלדעתו התקלה לא משמעותית מכיון שהמערערים ראו גם את התכנית אולם הוא מציע את הסכמתו שיש להתיחס לנקודה זו מבחינה משפטית. לגופו של ענין יש לדעתו לאשר את הבקשה כי הבנין תוכנן כך בגלל אילוצים של טופוגרפיה. הועדה איתרה בעבר בניינים דומים והמרווח ביניו לבנין המתנגדים - גדול.

מר מלכוב עמד על דעתו שיש לבדוק את הענין הפורמלי על-מנת שהצדק יראה.

מר כהן הציע להביא את הענין לידיעת גב' רווה.

מר לוי: הציע לדחות את ההכרעה עד שתערך בדיקה ע"י גב' דווה.

מר מלכוב: חזר על דבריו שאין לאשר את הבקשה במתכונת שהוגשה וכי יש לפרסם אותה שוב.

לאחר דיון,

החלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שתערך בדיקה משפטית.

9. יב-10089 - ערר אגודת אפרתה על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 6.3.86 בבקשה לבניין חדש, גוש 1 חלקה 17 רחוב בן יפונה - בקעה (תיק בנ/86/172).

הצדדים הוזמנו כח"ק.

בפתח הדיון ציין מר כהן שמדובר בבקשה לבנית בנין נוסף לסימנר אפרתה ברח' בן-יפונה פינת רח' גדבנ"ר מס' 17 המיועד למגורים ו. הועדה המקומית דחתה את הבקשה בטענה שישנה סטיה ניכרת מבחינת אחוזי הבניה - מעבר למה שמותר באזור. הבחינה משפטית מותר לבנות בית ספר באזור מגורים אחד. לדעת מר כהן אפשר לנקוט באחת משתי הדרכים - או להפקיד תכנית שינוי שתגדיר את השטח כמוסד והיא יוכל לבנות כפי שביקש או להילופין, לאפשר בניה רק במסגרת המותר באזור מגורים.

בפני הועדה הופיע אדריכל קאסוטו - המתכנן, בעם העורכת אגודת אפרתה.

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

מר קאסוטו: לאחר ששמע את הצעותיו של מר כהן לפתרון הבעיה ולאחר שמר מלכוב הציע לאפשר בשלב זה מיצוי האחוזים המותרים באזור מגורים, ביקש לקבל בשלב זה אישור לבניה במסגרת 76% המותרים באזור מגורים ובו בזמן יפקיד היזם תכנית שינוי שתכלול את כל המבנה המבוקש. הוא ציין כי הוא לוקח על עצמו את הסיכון שבסופו של דבר לא תאושר התכנית ואז בשטח ישאר בעצם רק חלק מהמבנה המבוקש אך אין הוא רוצה להמתין עם הבניה כי כבר נמצאה תרומה לכך.

מר שסיין: הסביר כי הבקשה שעמדה בפני הועדה המקומית כללה 105% והיתה משום סטיה ניכרת מהתכנית, מה גם שהמחסן שהוצג בה אינו מחסן אלא בעצם כיתות לימוד. לא תהיה כל מניעה להוציא היתר בניה במסגרת 76% בניה המותרים.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות, התנהל הדיון הפנימי.

לאחר דיון,

החלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

א. היתר הבניה יוצא רק במסגרת המותרת באזור מגורים אחד - קרי - 76% בניה, גובה וקוי בניה כפי שנקבעו בתכנית המאושרת.

ב. תופקד תכנית לשינוי יעוד השטח ממגורים, למוסד. התכנית תכלול נסמה בינוי בהתאם לבקשה להיתר כפי שהוצגה בפני הועדה בעת הדיון. התכנית תופקד ישירות ע"י הועדה המחוזית.

ג. הועדה רשמה בכניה את הצהרת האדריכל לפיה - באם לא תאושר התכנית (המוזכרת בסעיף ב' לעיל) ישאר בשטח המבנה בגבולות מה שיבנה במסגרת היתר הבניה שיוצא. (בהתאם לסעיף א' לעיל).

10. יב-4389 - ערר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 13.6.84 בגין בקשת מר י. ירדי לבנית תוספת בנוי 148 חלקה 12 רח' אלכסנדרוביץ (תיק בנ/69/566).

מובא לדיון חוזר מיום 22.1.85.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> להזמין את הצדדים לדיון נוסף.

11. יב-2348 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 26.4.88 בגין בקשתו לבנית מרפסת בנוי 414 חלקה 4 רחוב טהון קרית-יובל (תיק בנ/88/705).

מובא לדיון חוזר מיום 19.3.88.

בפתח הדיון הזכיר מר כהן את החלטת הועדה בנושא בדיונים הקודמים וציין שהמפקח המחוזי - מר דרומי - ביקר בשטח ולדעתו המרפסת אינה מהווה הפרעה. המתנגד, מר ערגי הוזר ללשכת עו"ד ז' הרמן נגד הבקשה.

<u>מר לוי</u> ציין שהנושא מובא לדיון זו הפעם השלישית ואין הוא רואה מקום לשינוי ההחלטה מה גם שהמפקח המחוזי דווח שהמרפסת לא מפריעה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> הועדה אינה רואה לנכון לשנות את החלטתה מיום 7.8.86 ומיום 19.3.88 אולם מבקשת לשנות את הניסוח לפיו במקום "בדר פיתוח שאינה מרפסת" יכתב "בידור חצר".

ג. <u>מלאכות ועסקים.</u>

12. 7/2730 - אדיס עבדאללה - ייצור לבנים - ראס אל עמוד.
13. 1/8022 - כהן שמעון - נגריה - יואל.
14. 1/8131 - בן דוד אלי - משתלה לצמחי בית - שמואל הנביא.
15. 1/5487 - המודיע להר ציון - בית דפוס - בקעה.

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשות הנ"ל בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. 7/2211 - שהאב זכריא - תיקון עמיגים - ואדי אל ג'וז.

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של שנתיים.

לאחר דיון,

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

17. 1/6548 - הורוביץ אברהם - סתיבת קמח למצות - גבעת-שאול.

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

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של חמש שנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. 1/6873 - שטרית שטעון ושות' - בית דפוס - יפו.

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. 1/6102 - מייסל דבורה - מועדון ברידג' ושמחמט - קרן היסוד.

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. 1/3746 - בר דגן אברהם ושות' - חומרי בנין - נג'ארה.

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

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של שנתיים.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

תאריך: _____

_____
ר. לוי,
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 573
שהתקיימה ביום לשישי ט' באייר
תשמ"ה 30.4.85

יו"ר הועדה ונציג שר הפי יו: ר. לוי - המסונה על מחוז ירושלים.

השתתפו:

ת. אשל	-	רשות מקומית ירושלים.
מ. כהן	-	מתכנן המחוז.
ע. לוקסבורג	-	נציגת מע"צ.
ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות.
א. מלכוב	-	נציג שר התקלאות.
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה.
י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים.

נכחו:

מ. בלנק	-	מחלקת מהנדס העיר.
א. בן-אשר	-	מחלקת מהנדס העיר.
י. בן-עקב	-	לשכת התכנון המחוזית.
מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית.
נ. פלט	-	לשכת התכנון המחוזית.
י. פלט	-	לשכת התכנון המחוזית.
י. צבאג	-	לשכת התכנון המחוזית.
מ. שורץ	-	מזכירת הועדה המחוזית.

נעדרו:

ע. דרמן	-	נציג שר הבטחון.
ש.ז. זונגפלד	-	רשות מקומית ירושלים.
ש. כהן	-	נציג שר השכון.
א. ליטמן	-	רשות מקומית מטה יהודה.
מ. נתמיה	-	רשות מקומית ירושלים.
ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים.
ד. רזנוק	-	אדריכל.

(פרוטוקול מחוזית 30.4.85)

א. אישור פרוטוקולים

1. פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 565 מיום 22.1.85.

2. פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 567 מיום 12.2.85.

3. פרוטקול הועדה המחוזית מס' 568 מיום 26.2.85.

4. פרוטוקול ועדת המשנה המחוזית מס' 369 מיום 5.3.85.

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

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. תכניות להפקדה

1. (1641 ב') תכנית מס' 1641 ב', שנוי מס' 1/84 לתכנית 1641 א' - שני חדרי משרד עבור מלון "אריאל" - אבו טור.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.1.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. לא ינתן היתר לשמוש חורג בתקופה ההפקדה.

ב. יבטל היטל השבחה כחוק והוא יהווה תנאי למתן היתר הבניה.

לאחר דיון,

הוחלט: א. להפקיד את התכנית בהתאם לסעיף א' להמלצת הועדה המקומית ולשנות את נוסח סעיף ב' כדלקמן: היטל ההשבחה יבחן ויוכרע בהתאם להוראות החוק.

ב. התכנית תכלול תקנון ונספח בינוי לקומה הנדונה בלבד.

3/...

(פרוטוקול מחוזית 30.4.85)

2. (3347) תכנית מס' 3347, שנוי מס' 18/83 לתכנית המתאר המקומית - גוש 91 חלקה 132 - שמואל הנביא.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.10.84:

להפקיד את התכנית בתנאי שהמחסן הקיים מחתת למדרגות יסוריים ובתנאי שהתכנית תוגש בצורה מכנית נכונה בתאום עם האגף.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

3. (3550) תכנית מס' 3550, שנוי מס' 1/84 לתכנית מפורטת מס, 1511 - בטול קטע דרך ויעודו לשפ"צ - גוש 106 חלקה 1 - שכ' סנהדריה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.1.85:

להפקיד את התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית.

4. (3495) תכנית מס' 3495, שנוי מס' 17/84 לתכנית המתאר המקומית ושנוי מס' 3/84 לתרש"צ 5/09/2 - הרחבת דיור - רח' קולומביה, קרית מנחם.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.9.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יש להוסיף פרט לגמר הגג במקרה שנבנית קומה ראשונה בלבד.

ב. יש לצמצם את שטח המחסנים ל-12 מ"ר בלבד בהתאם להוראות תכנית המתאר.

ג. יש לתקן תיקונים טכניים בהוראות התכנית ובנספח מס' 1 בתאום עם המחלקה.

לאחר הצגת התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

4/...

(פרוטוקול מחוזית 30.4.85

5. (2633) תכנית מס' 2633, שינוי מס' 51/80 לתכנית המתאר המקומית ושינוי מס' 1/80 לתכנית מס' 1718,920 - התוית דרך ציבורית - בית צפפה.

הועדה המקומית הסליצה בישיבתה מיום 18.1.84:

1. לבטל תחלטת הועדה המקומית מיום 26.2.83.

2. להפקיד את התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית.

6. (3373) תכנית מפורטת מס' 3373 - אחוד וחלוקה - שכ' בית חנינא.

הועדה המקומית הסליצה בישיבתה מיום 13.1.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. החנית תהיה כולה ציבורית וניצבת ועל כן תורחב הדרך בכ-2,5 מ' עם פיתוח של גנון והפרדה של איים בהתאם להנחיות אגף הדרכים.

ב. הבנינים יהיו ללא קומת עמודים.

ג. התכנית תכלול חלוקת משנה עם גדרות בין הבנינים.

ד. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 26.2.84.

ה. הכביש יכלל ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 26.2.84.

ו. התכנית תתוקן מבחינה טכנית לפני העברתה לועדה המחוזית.

בפתח הדיון מסר מר דרומי כי מטרת התכנית היא אחודן של שתי חלקות וחלוקתן לשתי חלקות חדשות, באופן שהאחת מוצעת כשטח לרבין ציבורי והשניה - הגדולה בשטחה - מוצעת לבניית 6 בנינים באזור שיורים 3.

בשטח לא חלה תכנית כאושרת ואולם עפ"י תכנית 3000 המוצעת לאזור ואשר הוחלט להפקידה מיועד השטח כאזור מגורים 1. עפ"י נספח הבינוי מוצעים בנינים בגובה של 4 קומות במקום -3. ההפרשות לצרכי ציבור הן לכאורה ב 33% אך השטח נטו המיועד באמת לצרכי ציבור קטן בהרבה משום שחלק ניכר מן ההפקעה לדרך ישמש את דיירי הבנינים במקום לחניה.

מר כהן ציין כי בשטח שמערב לכביש מס' 1 שבצפון ירושלים נמצאות בתכנה 4 תכניות מפורטות, בהן מוענקות זכויות בניה גבוהות מן הרגיל בשכונות הערביות ובתמורה יופרשו שטחים לצרכי ציבור.
מספר בעיות מונעות בעדו להמליץ על הפקדת התכנית:

5/...

(פרוטוקול מחוזית 30.4.85)

א. הגדלת זכויות הבניה ושנוי היעוד מאיזור מגורים 1 כפי נקבע בתכנית 3000, לאזור מגורים 3.

ב. הפרשה אפקטיבית של 10% לצרכי ציבור ולא 3% כפי שמצויין.

ג. התכנית המפורטת לאזור טרם נבחנת ונדונה בועדה ואין אפשרות לוודא עדיין את מידת התאמתן של התכניות. לכן מן הדין לדחות את הדיון בתכנית עד לקבלת התכנית המפורטת האמורה למתחם כולו.

מר בן אשר ציין כי העיריה שקדה במאמץ רב על הכנת תכניות מפורטות למתחמים שלמים בצפון ירושלים שארכה זמן רב, חרף זאת הוחלט לקדם מספר תכניות קטנות בהיקפן בתנאי שישנה התאמה ביניהן.

הטפול בתכנית הנדונה עוד החל לפני זמן רב, עפ"י נוסג של הסכמים עם היזמים ובהסורה ניתנו זכויות כאילו הוטרשו שטחים לצרכי ציבור. דהיינו, זכויות הבניה חושבו מהשטח הרשום ולכן מוצעים 90 אחוזי בניה ולא 75%.

מסיבות שונות התעכב הטיפול בתכניות הגדולות וכדי לכבד ההסכמים שנעשו מקודם הוגשה התכנית הנדונה.

ההנחיות שנתנו תואמות את עקרונות התכנון בתכניות הנמצאות עדיין בעיריה, ולפיהן התניה, באיזורים להכנון מפורט מוצעת כתניה ציבורית אך בצוען יעשה על ידי ועל חשבון היזמים או לחילופין ישולם עבור תקן התניה במקומות שעדיין לא ניתן לבצע את התניה.

מבחינת הצרכים הציבוריים התכנית תואמת לתכנון המתחם והשנוי היחידי הוא בהרחבת הגבול. הכביש המוצע רחב מכביש מקומי רגיל משום שהוא כולל את התניה.

מר נקמן העיר לגבי התניה הציבורית, כי אם זו החלטה תכנונית הוא מבין אותה, אך אם זה בסגרה ההפרשות לצרכי ציבור אין הדבר מובן, שכן לפתוח אזור נרחב יש צורך בהפרשות גדולות יותר.

(פרוטוקול מחוזית 30.4.85)

מר בן אשר ציין כי העיריה החליטה שהחנית תהיה ציבורית עפ"י פרוגרמה שערכה.

מר נקמן ציין כי הרוחב המוצע של 1.5 מ' למרכה אינו מביר מה גם ש1/2 מ' מתוכה נתפס ע"י מכונית.

מר מלכוב ציין כי עפ"י התכנית הנדונה מוצעת בניה בצמיפות גבוהה ובכיסוי קרקע גבוה ללא שטחים פתוחים. לא ניתן להקיש מכך באיזו מידה נתנה העיריה את הדעת לשטחים המתוחים.

מר לוי ציין כי לאור ההערות שהושמעו בגין רמת הצפיפות, מרחי התכנון ורוחב המדרכות מקובל עליו שיש לערוך בדיקה נוספת למיכך הציע שלשכת התכנון תבדוק את הנושא פעם נוספת ותביא בפני הועדת הצעה חדשה ומחוקנת בהתאם.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לאור ההערות שהושמעו במהלך הדיון, מסמיכה הועדה את לשכת התכנון להביא במניה הצעה חדשה ומחוקנת בהתאם.

7. (3535) תכנית מס' 3535, שנוי מס' 40/84 לתכנית המתאר המקומית - <u>תוספת קומה לבנין קיים - גוש 4 חלקה 1 8 שכ' קסמין רח' תל חי.</u>

<u>הועדה המקומית הטליטה</u> ביישיבתה מיום 16.12.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. לשנות את תכנון הגבוה מגג רעפים לגג שטוח.

ב. לתכנן את החזית הצפונית הפונה לרח' רחל אמנו.

ג. לצרף תמונות של המצב הקיים ולסמן את המפלסים בתכנית קומה ג' בנספח מס' 1 במרשטות בג.

ד. לתקן את התכנית מבחינה טכנית.

7/...

(פרוטוקול מחוזית 30.4.85)

בפתח הדיון מסר מר בן יעקב כי במנת הרשוכבה תל חי ורחל אמנו קיים בנין בן 2 קומות ומעליו דירה קטנה בקומת הגג. במגרש מותרים לבנייה 78% ובתכנית מוצע להגדילם ל95% לשם השלמת הבנין ל 3 קומות באגרס ממול קיים בנין בן 2 קומות ולידו בנינים בני 2-3 קומות. הוא אינו רואה הצדקה תכנונית להגדלת הזכויות המותרות.

מר בן אשר ציין כי בתוספת הקלה של 6% ו5% להשלמת קומה גג מיטלא יוכל להגדיל את דירת הגג ואולם באמצעות התכנית מתבקשת בניה בהתאמה ארכיטקטונית טובה יותר.

לאחר דיון,

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

א. הרלל בתכנית הוראה כדבר איסור כל בניה נוספת בעתיד ויראה בתוספת המוצעת - מיצוי מירב הזכויות האפשרויות.

ב. לבטל את הוראת הדרן.

8. (3538) תכנית מס' 3538 שנוי מס' 1/84 לתכנית 2267, שנוי לתכנית מתאר מקומית 8 שכ' רוממה, רח' אחליאב.

הועדה המקומית המליצה ביסודתה מיום 13.1.85:

להפקיד את התכנית בתנאים.

בפתח הדיון מסר מר בתן כי עפ"י התכנית החלקית 2267 שאושרה למתן הרקע מיועד המשה למוסד. בפועל מוצע להקים במגרש מרכז לעילות מסחרית ומעליו משרדים האמורים לשמה את ארבון הקניות של מבואות ירושלים, תוך מיצוי מלוא המותרים באזור מסחרי.

מר מלכוב העיר כי הקביעה של מוסד מלכתחילה אינה נכונה והבנין הוא מסחרי לכל דבר.

(פרוטוקול מחוזית 30.4.85)

מר כהן הוסיף כי מקומות החניה הפוצעים הוא מים את הקו החניה המחייב והוא מסלים להפקיד את התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

9. (945 ח') תכנית מס' 945 ח' - גוש 30311 חלקה 4, גוש 30312 חלקה 9 - רמת מוצא.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. לבטל החלטת הועדה המחוזית מיום 20.4.82 בדבר אישור תשריט חלוקה עפ"י תכנית 945 ג'.

2. להפקיד את התכנית שהוצגה בעת הדיון, ישירות ע"י הועדה המחוזית.

ג. בטול החלטות

10. (1667) תכנית מס' 1667, שנוי מס' 56/70 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.12.84:

א. לבטל החלטת ועדה המשנה מיום 1.2.71.

ב. לבטל החלטת ועדה מקומית מיום 23.8.71.

ג. להודיע על כך לועדה המחוזית.

ד. לבנות את החיק.

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 30.11.71.

(פרוטוקול מחוזית 30.4.85)

11. (3399) הכנית מס' 3399, שנוי מס' 1/83 לתכנית 1144 - שכונת קומונה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.11.84.

לבטל את החלטת הועדה המקומית ברבר הפקדת התכנית מיום 21.8.83.

ולבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 29.11.83.

החלט: לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 29.11.83.

ד. קביעת תנאים.

12. (3488,3365,2317) קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק בשטח תכניות מס' 2317, 3488,3365 - בית צפפה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.1.85:

לאפשר לועדות, עד להפקדת התכניות מתן היתרי בניה, בשטח התכניות הנ"ל לתוספות בניה למבנים קיימים בתנאי שתוספת הבניה תתאימה ואינה סותרת הוראות התכנית.

בעת הדיון מסר מר כהן כי בחלק מהשטח חלה תכנית המתאר 62 ובחלקים אחרים - תנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק. על מנת לאפשר הוצאת היתרי בניה עד לאישור תכניה המתאר 2317 והתכניות המפורטות שהוחלט להפקידן, נקבעו בהן תנאים למתן היתרי בניה לתוספות בניה למבנים קיימים בהתאם להוראות התכנית.

החלט: לאשר לועדות, עד למועד פרסום התכניות הנ"ל בעתונות להוציא בשטחן היתרים לתוספות בניה למבנים קיימים, עפ"י סעיף 78 לחוק. בתנאי שתוספת הבניה תהא תואמת להוראות התכנית.

(פרוטוקול מחוזית 30.4.85)

ה. בקשה להיתר בניה.

13. יב-10066 - סלילת דרך חדשה - קרתא - רח' העמק שכ' ממילא.

מובא להיקון החלטה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי עפ"י החלטת הועדה מיום 26.2.85 אושרה הבקשה בכפוף לעריכתה בתאום עם לשכת התכנון בטרם תועבר לועדה המקומית לשם הוצאת ההיתר. במהלך הבדיקה לפרטיה התברר כי רוחב הדרך בבקשה להיתר עולה על 16 המטרים המאושרים בתכנית 2229 א' ו 2229 ב' שחזרה על הקביעה של רוחב הדרך, ע"י סימון המטעה ברוחב של 16 מ' ובתוספת מדרכות של כ1 מ' בכל צד, בהתאם לכך הוא מציע לאשר את הבקשה לבצוע עבודות סלילת הדרך בתחום ה-16 מטרים המאושרים.

מר לוי ציין כי לא ניתן לאשר עבודות בניגוד לאמור בתכנית המאושרת, יחד עם זאת יש להבטיח המשך בצוע העבודות מתחילתן ללא הפרעה, הכל במסגרת החוק.

לאחר דיון,

החלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 26.2.85, מודגש בזאת כי הועדה מאשרת בצוע העבודות בתחום 16 המטרים המאושרים עפ"י תכנית 2229 א'.

ו. ערר.

14. יב-10074 - ערר [redacted] על החלטת הועדה המקומית מיום 9.1.85 בגין דחיית בקשתם לתוספת בניה בגוש 398 חלקה 24 - קריית יובל.

המשך דיון מיום 26.3.85.

בעת הדיון מסר מר דרומי כי עפ"י תכנית המתאר מיועד האזור למגורים 5, דהיינו 50 אחוזי בניה בשתי קומות. בסביבה בנויים הבתים ב-3 קומות. הועדה המקומית דחתה את הבקשה בטענה כי יש בהוספת משרד מסיה ניכרת. לבקשת הועדה הוא יצא לשטח וראה כי בשטח בוצעו תוספות בניה.

לאחר דיון,

החלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

11/...

(פרוטוקול מחוזית 30.4.85)

ז. כללי.

15. (2522) תכנית מס' 2522, שנוי מס' 5/79 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 1/78 לתכנית 1682 - שכ רטקו רח' שמעוני.

קביעת הוראות רישום.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר בצוע הרישום של תכנית 2522 כדלהלן:

מגרשים חדשים מס' 1 ו-3 ירשמו ע"ש בעל חלקה 78.

מגרשים חדשים מס' 5,4,2 ירשמו ע"ש עירית ירושלים.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ח. תכניות להפקדה.

16. (מי/579) תכנית מס' מי/579, שנוי להכנית מי/300 - בית נקופה.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 24.2.85:

להפקיד את התכנית בכפוף להמלצה מהנדס הועדה:

לתקן - סעיף 7: "על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מס' מי/300, למעט הוראות העומדות בסתירה לתכנית זו".
לבטל סעיף 8. סעיף 9 - לשנות ל-50% משטח החלקה.
9 ב' - "קוי הבניה עפ"י הסימון בתשריט. בכל תוספת תחולנה הוראות תכנית מי/300".
לסמן ½ מ' מציר הדרך בהרחבה בביש ולחת מס' חלקה וטבלת שטחים.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לעריכתה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

12/...

(פרוטוקול מחוזית 30.4.85)

17. (מי/578) תכנית מס' מי/578 - אזור העשיה והתוית דרך חדשה בנוה שלום.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 24.2.85:

להפקיד את התכנית.

בעת הדיון מסר מר נהון כי בשטח חלה תכנית המאושרת משנת 1976, שעיקרה קביעת שמושי הקרקע בישוב. בתכנית הנדונה מוצע שטח לתעשיה במרחק מן הישוב ובלב איזור שעודו הכללי הוא חקלאי. לא ברור מהו סוג התעשיה ומהותה ויש לדעתו לבחון אפשרות עדיפה להרחבת איזור המלאכה אם אמנם נדרש כך.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. לדחות את הצעת התכנית.

2. הועדה תראה בחיוב הרחבת שטח איזור המלאכה המאושר עפ"י תכנית מי/192 על פני האתר המוצע.

17 ביוני 1985

כח' סיוון תשמ"ה

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית
להכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 571
שהתקיימה ביום שלישי כ"ה בניסן תשמ"ה 16.4.85

יו"ר ונציג שר הפנים: ר. לוי - הממונה על מחוז י-ם.

השתתפו:

א. ברוקי	-	נציגם שר השכון.
מ. כהן	-	מתכנן המחוז.
ע. לוקסמבורג	-	נציגת מע"צ.
א. ליטמן	-	רשות מקומית מטה יהודה.
ש. לרמן	-	נציג שר הבריאות.
א. מלכוב	-	נציג שר החקלאות.
ח. מרינוב	-	רשות מקומית ירושלים.
מ. נתמיה	-	רשות מקומית ירושלים.
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה.
ה. רוזה	-	נציגת שר המשטרה.
י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים.

נכחו:

פ. בלנק	-	מחלקת מהנדס העיר.
א. בן אשר	-	מחלקת מהנדס העיר.
י. בן-יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית.
ג. ברנדס	-	מחלקת מהנדס העיר.
מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית.
א. גיב	-	מהנדס העיר.
י. סוקר	-	יועץ סביבתי לועדה המחוזית.
י. פלאום	-	לשכת התכנון המחוזית.
נ. פלס	-	לשכת התכנון המחוזית.
י. צבאב	-	לשכת התכנון המחוזית.
מ. שורץ	-	מזכירת הועדה המחוזית.

נעדרו:

ח. אשל	-	רשות מקומית ירושלים.
ע. דרמן	-	נציג שר הבטחון.
ש. ורנמלר	-	רשות מקומית ירושלים.
ל. רוניק	-	אדריכל.

* בהעדרו של מר לוי שמשה גב. רוזה יו"ר הועדה.

2/...

(פרוטוקול מחוזית 16.4.85)

א. אישור פרוטוקול.

פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 567 מיום 12.2.85.

הפרוטוקול אושר ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר.

ב. כללי.

1. (10/8/29) תכנית מתאר ארצית חלקית, למוביל המים הבין ימי, מס ת/מ/א/25- התוואי.

מובא לידיעת הועדה והערותיה עפ"י סעיף 52 לחוק.

הוחלט: להעביר את התכנית למועצה הארצית ללא הערות.

ג. הכנות לאישור (מתן תוקף).

2. (3240) תכנית מס' 3240 - רח' הע"ח מוסררה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3153 מיום 24.1.85.

בתקופה ההפקדה לא הוגשה התנגדות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

3. (3476) תכנית מס' 3476, שנוי מס 1/34 לתכנית 1439 א' - מעלות דפנה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3157 מיום 7.2.85.

בתקופה ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

3/...

(פרוטוקול מחודש 25.6.85)

1. [illegible]

4. (3139) הבנייה [illegible] (3139), [illegible] למליאה, [illegible] דרכים הקבועה תנאים למתן השמה - רח' [illegible] בירה [illegible] שמעון

מובא לדיון הדיר לבקשת מר מלכ[illegible]

כפתח הדיון מסר מר כהן על הודעת דנה [illegible] בהתאם [illegible] 25.12.84 ובמהלכה הסליאה לשכת ההכנון להפקיד את ההכנית בתנאים [illegible]

א. הגדלת הצפיפות בין הבנינים ל 20 ב[illegible] הגדול כדרך שירות.

ב. הבנייה תהא בפרפה להכנית שפורטה בהתאם להוראת הכנית [illegible]

ג. יצוגיון הספורט שהבנינים [illegible] בגד ל [illegible] שהוגע.

ד. הישוב [illegible] יכלול את כל [illegible] בהתאם למעמד הנוכחי [illegible] תקנים.

מר [illegible] הסיב על [illegible] ההכנה [illegible] בהתאם [illegible] הדיון עד [illegible] ה [illegible]

ההכנית [illegible] עתה לדיון בהתאם לבקשת מר מלכוב.

מר מלכוב הבהיר כי ההכנית נערכה בתקופה עם [illegible] עם עירית ירושלים. [illegible] לסקנה [illegible] יכנון הדים ורחבה [illegible] את [illegible]

באשר לדרישה של הועדה להכין הבנייה [illegible] לכל גרש [illegible] את [illegible]

מר לוי ציין כי כוונת [illegible] הסגרשים כפאת הדרישה [illegible] לשלושה

מר גיב ציין כי על עוד [illegible] מתכננתו. להכין [illegible] לשמור על כללים [illegible] ההכנה [illegible]

4/

(פרוטוקול מחוזית 16.4.85)

מר מלכוב ציין כי בסה"כ מוענקים בשטח זכויות בניה נמוכות בהשואה לזכויות למלונות בחלקים אחרים בעיר יתכן גם שיום אחד ירכוש את 3 המגרשים וירצה לאחדם לבניית מלון אחד.

גב' ברזקי ציינה כי היא מצדדת בגישתו של מר רוזניק ולכן יש להחיל מגבלות לא רק לגבי קוי בנין וגובה אלא גם לגבי החזית הפונה לרחוב.

לאחר דיון,

הוחלט להפקיד את התכניות בתנאים הבאים:

א. על השטח יחולו הוראות תכנית 1702 בגין הפקדת תכניות מפורטות הכוללות נספחי בינוי.

ב. מספר הקומות המותרים לבניה יהא 5 במקום 1+4 כמוצע.

ג. התכנית תערך להפקדה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

ד. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

5. (1064 א') תכנית מס' 1064 א', שנוי מס' 11/84 לתכנית מתאר עם/9 ושנוי מס' 1/84 לתכנית 1891,1891 א' - שכ' דיר אבו טור.

בסיום הדיון מסר מר כהן כי בישיבת הועדה מיום 7.10.80 הוחלט להפקיד את התכנית בשנויים כפי שנדרשו בהחלטת הועדה, בין היתר נקבע כי התכנית תערך בתאום בין לשכת התכנון ועיריית ירושלים. עריכת התכנית התארכה מעבר לצפוי ובמהלכה הוגש לגבי פרטים אחרים שלא ניתנה עליהם הדעת קודם. התכנית נערכה בקנה מידה שונה ועל רקע ערכני יותר. מאחר שהוכנסו בה אלמנטים שונים שלא מתוקף החלטת הועדה הוא מצא לנכון להביאה בפני הועדה כדי לקבל את אישורה ולהעיר לגבי אלמנטים שהיו שנויים במחלוקת.

א. הכביש הדרומי השתנה לאחר שהתברר שחיבורו עם הכביש הקיים הוא בלתי אפשרי מפאת הקשיים הטופוגרפיים ולכן היה צורך ביצירת מעין "לולאה", להערכתו יש ב"לולאה" כדי לפגוע בנוף באופן משמעותי.

ב. השנויים בכביש הצפוני יוצרים אף הם עיקולים טבעתיים שיהיה בהם כדי לפגוע בנוף באופן רציני.

ג. אלמנט חדש נוסף הוא כיעוד בתים קיימים למגורים בשטחים שנקבעו בתכנית עם/9 בשפ"צ - אלמנט זה מקובל עליו.

5/...

(פרוטוקול מחוזית 16.4.85)

גב' רווה ציינה כי על פניו נראה שבתכנית המחוקנה ישנן הפרשות לצרכי ציבור בהקף גרחב יותר.

מר כהן ציין כי היקף השטחים לבנייני ציבור נבדק עם מחלקת הפרוגרמות בתאום עם נציגי החושבים ונמצאה מספקה מבחינת צרכי הטקום.

גב' כרזקי ציינה כי בתכנית הראשונה שהוגשה נראה כי רוב הדרכים המוצעות הן למעשה הרחבה של דרכים קיימות, ואילו בתכנית המחוקנה מוצעות דרכים חדשות. הבעיה של כבישים במופוגרפיה הנחונה היא ללא ספק ספגע נופי. עדיף לדעתה שגבול השכונה יהיה בתים ולא כבישים.

מר לוי ציין כי הוא מוצא שמערכת הכבישים מחות אר יותר זהה בשתי התכניות, פרט לכבישים בצפון ובדרום וזאת כפי שציין מר כהן טעון בדיקה מחודשת בתאום עם מר נקמן.
באשר להוראות הבנוי המתיחסות לבתים שלאורך הכביש הפנורמי ציין כי הוא סביר את השמטת קיימים כבר היום בתים שגובהם עולה על גובה הכביש לכן הוא מציע שיקבע בתכנית סעיף במישרה לגבי גובה הבנייינים שיהיה נתון לשקול דעת הועדות. צפייה על בגות הנמצאים בגובה הכביש אינם המחרון המוצלח ביותר.
מדובר

מר ניב ציין כי כאשר על כביש פנורמי עדיף לקבוע בניה בסרוותים שיצרו ממתחים לנוף מאשר בגות בגובה מפלס הכביש שיכולים להוות מפגע בשל עצמם. באשר לכביש ההקפי ציין כי הסליץ שלא לאשר בניה לאורכו במודר ותכנון הכביש ילווה בהסקיר נופי לכל אורכו.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: להפקיר את התכנית המחוקנת בתנאים הבאים:

א. יקבע בתכנית סעיף במישרה לגבי גובה מפלסי הגגות שלאורך הרחובות הפנורמיים לפיו חותר בניה לסרוגין אם וכפי שימצא לדעת ועדות התכנון באשר כל מקרה יבדק ויוכרע לגופו.

ב. היתרי הבניה לסלילת הדרכים ההקפיות יכלול ספול נופי בהתאם לקריטריונים שיקבעו בנספח נופי בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

ג. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

6/...

(פרוטוקול מחוזית 16.4.85)

6. (3522) תכנית מס' 3522, שנוי מס' 37/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - בוש 30016 חלקה 67 - שכ' בקעה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.11.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. תכנית החניה תתוקן כך שתחניה תהיה במקביל לדרך בתוך המגרש (מותנה באישור מר בלצינסקיל- ותבנה גדר חדשה בגבול החניה.

ב. לאשר את המקלט במקום המוצע, בתנאי שהמקלט יהיה בחלקו תת קרקעי וגובה גג המקלט לא יעלה על גובה הגדר.

ג. פרטי גג הרעפים יתואמו עם אגף הבנין העיר.

ד. יוגשו צילומים של הבנין הקיים.

ה. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיפים לגבי פרטי אבן.

ו. גובה הקומה השלישית יהיה 2.70 מ' במקום 3.0 מ'.

ז. יש לתקן חיקרנים שכניים בחשרים, בהוראות התכנית ובנספח בתיאום עם מר בלנק.

ח. לסמן את כל העצים הגדולים בחלקה לשימור.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בתתאם להמלצת הועדה המקומית.

7. (907 א') תכנית מס' 907 א', שנוי מס' 15/82 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - רח' יפו, הניבראים, וולנברג.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.12.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:

7/...

(פרוטוקול מחוזית 16.4.85)

1. לנספח הבנוי של הסכנית יתווסף חתך לרוחב העובר דרך הבנין לשמור.

2. סעיף 11 להוראות התכנית הנוגע לבנין לשמור יורחב ויפורטו בו הוראות.

3. יתווסף להוראות התכנית סעיף הקובע כי הבניה תהיה בשלבים אשר יתבצעו בצורה אפקית, ללא השארת בורות במגרש ובצורה שתבטיח השלמת הפלטה המסחרית בשלב ראשון.

4. יקבע בהוראות התכנית כי הסעשפת המוצעת בנספח הבנוי תהיה הגבול העליון של הבניה במגרש אף אם לא ימוצו בבניה האחוזים עליהם מדובר בתכנית.

5. יבנה לתכנית מודל בק.נ.מ. של מודל ירושלים, וצלומי המודל יועברו לבדיקה בתנאי להפקדת התכנית.

6. קיימת אי התאמה בנספח הבנוי בין החתך לתכנית בדבר מעבר בספלס 97,5 + ויש לתקנה.

7. הנושאים הבאים הקשורים לתנועה ותניה יושלמו:

א. התכנית תועבר לבדיקת אגף התנועה על מנת לודא שיש עמידה בתקן החניה.

ב. יקבע בהוראות התכנית כי הכניסה לסופרמרקט תהיה רק מכוון המול המסחרי ואל מרח' הניביאים.

ג. החניון המוצע בתכנית יהיה צבורי והדבר ירשם בהוראות התכנית ותנתן על כך התחייבות לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריה.

ד. יתווספו להוראות התכנית סעיפים בדבר הערכות קבלן בשטח דהיינו - לא תותר תניית משאיות ברחובות יפו והנביאים במהלך הבניה. תנאי להתחלת עבודות יהיה הרחבת רח' ולנברג ל-16 מ'.

ה. הכנית 3075 שאושרה להפקדה ע"י הועדה המקומית והמציעה הרחבת נוספת של רח' ולנברג תתוקן בהתאמה לכביש המוצע בתכנית זו.

ו. קוי הבנין ורדיוס הסבוב בפינת רח' יפו ורח' ולנברג יתוקנו הן בתשריט והן בנספח.

8. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

9. כל התנאים שלעיל יבוצעו לפני העברת התכנית לועדה המחוזית.

8/...

(פרוטוקול מחוזית 16.4.05)

10. יבדק נושא כבאות ועומס רכב ושתי בישות לבניינים, וההכנית תקבל אשור מכבי אש.

11. לאור העובדה שמדובר במרכז העיר וקיים חומר ברזל בשטחי חניה, ומאחר ומתחת זה יכול לשאת שטחי חניה מעבר לתקן, הועדה המקומית מבקשת לבנות קומת בניה נוספת, כאשר הוצאת בניית הקומה הנוספת ידפתחו מהיטל ההשבחה שעל היום לשלם בגין תכנית זו.

12. התכנית תוגש למליאת הועדה המקומית רק לאחר שיפורש סך כל שטחי הבניה המוצעים והתפלגותם לשטחים מחירים ובלתי מחירים.

כמו כן החליטה הועדה המקומית בישיבתה מיום 17.3.05 לאשר הפלצת ועדת המשנה כדלקמן:

לשנות סעיף 9 בהחלטת הועדה המקומית מיום 16.12.04 ולהעביר את ההכנית לועדה המחוזית ללא מילוי כל התנאים שפורטו בסעיפים הקודמים.

בפתח הדיון מסר מר בהן כי ההכנית משתרעת על שטח של כ 10 דונם בלב המע"ר, התחום בין הרחובות : יפו, הנביאים וולנברג. רשויות התכנון נדרשו לעניין עוד כאשר הוצע לתכנון הוואי רח' ולנברג וקביעת רוחבו שהיה שנוי במחלוקת ובעטיו עתר היום לבג"צ.

מהנדס העיר פנה לבעלי הקרקע ושכנע אותם לתכנן את השטח, לאור מצבו המעכב בעד פתוח מרכז העיר.

התכנון נסמך למתכנן מחו"ל בשתוף עם מתכנן מקומי. התכנית בפי שהוגשה ע"י היום כוללת תכנון את קרקעי ושטחים מסחריים ובנייני משרדים. התכנית נבחנה ע"י נציגים מהועדה המחוזית ומוצעים בה שנויים שעיקרם שינוי בסכנה הגושים שמעל "המסר" המסחרי. בהתאם להמלצות שגובשו מקובל עליהם כלא חייבים הקף שטחי הבניה.

מר ניב ציין כי כל מי שהיה מעורב בתכנון היה שבע רצון, מבחינה פונקציונלית מכל הקשור בשטח הכסים. ואולם לגבי פרטי הבנינים, העמדתם ועצובם, לא היתה תמימות דעים עם המתכנן ולא עלה בידם להגיע לידי מיזוגות. חברי הועדה המקצועית כונסו לצורך גבוש מהרון ארדיכלי הולם ובעורתם האדיבה של מר רוניק ורחמיטוב מוצגת עתה בפני הועדה ההצעה במתכונת המפלצת להעקדה.

9/...

(פרוטוקול מחוזית 16.4.85)

מר כהן הוסיף כי בתכנון החדש לא שונו שטחי הבניה אלא מוקדו השנויים במישור העצובי המתיחסים לשמושים שמעל ה"מסד".
הבתים נמצא במפלס 105.5 וכל בנין מוצג בגובה המתיחס אליו. בשטח שמצמון לתכנית קיימת בניה נסוגה, לא כן בגדה הדרומי ובהתאמה יוצר הבינוי דרוג בכוון דרום מערב.
בהתיחס להמלצת הועדה המקומית, לאור הבינוי החדש מומלץ לבטל את סעיף 4 ואת סעיף 9 (בהתאם להמלצת הועדה המקומית מיום 16.12.84) ולהעקיר את התכנית במתכונה הבינוי החדשה שתערך בקנה מידה וברמת פרוט של התכניות שהוגשו לועדה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: (ברוב קולות)

1. להעקיר את התכנית במתכונת הבינוי כפי שהוצגו בעת הדיון, אשר תערך להמקדה בקנה מידה וברמת פרוט של נחמת הבנוי שהוגש ובהתאם להמלצת הועדה המקומית, למעט סעיפים 4 ו-9.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

6. (2535) תכנית מס' 2535, שנוי מס' 44/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי 1/84 לתרש"צ 5/00/3 שכונת קרית יובל.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 16.9.84.

להעקיר את התכנית בתנאים הבאים:

א. חלק ממגרש חדש 6 יבוטל כשטח לדרך צבוריות ויצורף למגרש חדש 4 וישמש הניה תת קרקעית פרטית.

ב. תרשם הערת אזהרה בספרי מקרקעין "לוכות מעבר" חופשי כלחי מובטל בזמן "לבית אבות" הסמוך.

ג. יצורף לתכנית נחמת שיתאר במרוט, תכניה שפוצים ושפור התויחות של התנוירות הקיימות ושלבי הבצוע שיעשו בה בבר עם שלבי הבניה החדשה של המרכז. לנספח תצרף רשימה המפרטת את עבודות השימוצים המוצעים. תנתן התחייבות משפטה ערוכה לשביעות רצון עו"ד העיריה לבצוע העבודות האמורות לעיל.

ד. הבניה החדשה תבנה מאבן טבעית מרובעה ופסותה בלבד.

10/...

(פרוטוקול מחוזית 25.4.05)

ה. שטחי החניה יהיו לשמוש הציבור ולשם כך יחתם הסכם בין היזמים והועדה המקומית לשביעות רצון היועץ המשפטי.

ו. הובטח ביטוח בהתאם להקנון לרבב כבוי אש לכל המבנים הגבוהים במרוייקט כנדרש בחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מטרת התכנית היא מקום ופתוח מרכז קרית יובל, ע"י העצמת השמושים והוספת שטחי בנית לשמושים התואמים את יעודו המסחרי של השטח ושלוכם של בניינים לדיור לקשישים ובית אבות.

מר כהן הציג בפני הועדה את מרשי הבנוי שעפ"י המורל וציין כי ביישיבות הכנה לקראת הדיון בועדה המחוזית נבחנו מספר אספקטים, בין היתר, באיזור מירחי ישנה הצוקה להענקת יכוליות בנית מוגדלות, קרי 150% מסך כל שטח המגרש, שהם 45% מעל 150% המותריים.

המסקנה היתה שאם ישנה הצדקה להגדלת שטחי בנית הרי היא במקום זה, האסור לשמש מרכז מרוחים מסחריים בהקף תיאה לגורל השכונה וצרכיה ויש מעט מבחינה תכנונית לתת לו דגש ארכיטקטוני שיתנשא מעל לסביבה.

בהתיחס לאיכות הבינוי ושיבוי נבחנה גם ההתקשרות לבניינים הקיימים, השתלבות הבניה החדשה והשפעתה ממבטים מרוחקים אל הפרוייקט, לשם כך הובאו צילומי פנורמה מנקודות מבט שונות ועל פיהם נמצא כי אין בהם משום מפשלה, מבחינת גובהם של הבניינים.

אשר להתקשרות הבניה החדשה לישנה גובשו ההערות לכלל המלצות כדלקמן:

א. חזית רחוב גולדמן (הצפונית) שהיא חזית רצופה, על כל הבניינים המלולים בפרוייקט, אקבל טעול אחיד, לרבות בפסר ובשטח שכין הבניינים ויש לעגן זאת בתכנית.

ב. לגבי ההתקשרות של בית הקולנוע ובית האבות הגבוה - לשנות את יחס הגבהים בין הגושים ע"י הנמכת גובה הגוש הקרוב יותר (עם גב הרעפים) בקומה והוספת קומה לבנין בית הקולנוע וכן יצירת חזית ורטיקלית בהתאמה לבנין הגבוה (דיור לקשישים).

11/...

(פרוטוקול מחוזית 16.4.85)

ב. גובה בנין המשרדים בשטח המרכזי אף הוא יונמך בקומה אחת.

ד. בבנין הדיור לקישישים, חזיתו הפנימית לכוון הככר תתחיל בדרוג בקומה החמישית ובחזית החיצונית לכוון הכביש יתחיל הדרוג בקומה הרביעית, השטחים שיגרעו כתוצאה מכך יתווספו בצורת קומה חלקית על קטע הבנין המרכזי.

התרומה לציבור כפרוייקט מתבטאת בשני אופנים:

שפור ושקום חזית המרכז הקיים והרחבת הקף השרותים וכן יצירת חניון צבורי תת קרקעי גדול, שיביאו לרווחת התושבים.

בהתאם להמלצות שהביא הוא כמליץ בפני הועדה להפקיד את התכנית.

גב' רווה ציינה כי מר כהן הבהיר את עמדתו באומרו שמטרת התכנית היא שפור המרכז בקרית יובל ואולם נראה הדברבעיניה שמטרת התכנית היא למעשה בנית עוד 2-3 בתי אבות כאשר קיים כבר בקרבת מקום בית אבות מסוג זה. לפיכך היא שואלת מדוע במקום כל כך מרכזי יש טעם בהוספה, בהקף רב ביותר, של שמושים דוקא מסוג זה או שאפשר להסתפק באופן חלקי בשמושים אלה ולהוסיף בעיקר את השרותים הדרושים לשכונה.

מר כהן התיחס לשאלה מדוע לקבוע שטח של בית אבות ומעון קשישים דוקא במקום המוצע והשיב כי מקובלת היום התפיסה שאין להקצות מגרשים לשמושים אלה בשולי העיר משום שאותה אוכלוסיה צריכה להשתלב בחיי הקהילה עצמה. הוא אינו רואה כל פסול בבנית מגורים לקשישים העומדים ברשות עצמם, אדרבא, מגוריהם במרכז יקלו על היפקודם בהיותם חלק מהשכונה ובקרבה יתרה לשרותים הקיימים במרכז.

אשר לשאלה מדוע לא מגדילים את הקף המשרדים, השיב כי בפרוייקט מוצעים 3 בניינים משרדים ופעילות מסחרית הנוספת על זו הקיימת במפלס הרחובות. מרכז איטנסיבי יכול להתפתח כאשר יש בו פעילות מסחרית התואמת את צרכי המקום, העמסה של שמושים אלה מעבר לצרכים עלולה להביא להוצאה הפוכה ולמגוע בתפקוד המרכז.

מר פלכוב העיר כי השרותים המסחריים, לרבות משרדים מוצעים בהקף של מרכז מסחרי שכונתי, מעבר לכך אמור מרכז העיר לספק את השרותים.

12/...

(פרוטוקול מחודש 26.4.85)

מר פרינגוב ציין כי במחקרי מכון ברוקרייל הגיעו למסקנה שיש להרבות במוסדות מהסוג של דיור מוגן לקשישים, ואת על מנת שלא לנתק מהקהילה. בסונת של בית אבות הכרונה היא לקשישים מעוניים המרותקים למטותיהם ורוקא סוב וה של מוסד נראה לו שאינו מתאים להיות בסרכ' מסחרי.

אם אמנם המגמה היא לעזור את המשרדים מהמרכז אל השכונות הרי זאת בנגוד למגמה המוצהרת שעליה הכריזה העיריה.הוא אינו רואה הגיון בהכנסת אלמנט נוסף מיותר.

מר טרון ציין כי הוא מצטרף לשאלותיה של גב' רודה והשובות להן אינן מספקות אותו.
אין ספק שהדירות לקשישים מיועדים לאנשים בעלי אמצעים, ולכן הקמת המוסדות אינן עונות על בעיה הקשישים והגדלה הצפיתה היצור מעין גוש בנין "טפלצחי", ההמלצות שבוכשו והובאו ע"י מר כהן אין בהם כדי לפתור את הבעיה האקוטית שקיימת בעיר בענין מעונות לקשישים שאין להם אמצעים. המקום אינו מתאים לרעתו לבית אבות משום הרעש שיווצר במקום.

מר נקמן הסנה את העותיו לעיריה ירושלים בציינו כי ארכלוסיה קרית יובל הולכת ומוזקנת והראיה - סגירת בית ספר במקום. מאיך ביסא הוא שרמע שהעיריה נועקת חסם על עזיבת רגות צעירים את העיר והנה כאן היא נותנת יוא ומעודדת כניסת ארכלוסיה זקנה, מגמה זו חמורה בעיניו.

אשר לנושא התניה - ציין כי הוא ראה את תכנון התניון ולרעתו הוא מאוד לא מוצלח ואינו מתאים לשטושים המעורבים המוצעים בתכנית.

כיום התניון הקטן אינו מנוצל והתניה מצטופפת לאורך הרחובות הקרובים. יש לרכז את התניה, ותכן שע"י קביעת תניון מרכזי אחר.

גב ברנקי התיחסה לשאלות חברי הועדה שהשיבו התכנית וציינה כי גם בשאנו צעירים ויותר מכך -כשעשיריים, אין רוצים לגור עם ענייה ובשמזרקניים - אין רוצים לגור עם זקנים ענייים. כדי להקים בית אבות לארכלוסה זלה אמצעים יש צורך בדוסה של הרשויות. יתכן והרעיון להוסיף ארכלוסיה צעירה הוא נכון, אך אליה וקוץ בה, בארץ שקוליר של ימים הם רודה בלבד ולכן ברגים לוובות צעירים בסקום שערך הקרקע הוא נמוך. היא מניחה שבסקום הנדון ערך הקרקע גבוה יותר מזה שבגבעון ולכן אף ימים לא יבנה כאן דירות לוובות צעירים. כל מה שנאמר הוא נכון אך ברגע שרוצים לצעור צער אחר קוימה מה העתרון לכך?!

גב לוקטמכורג ציינה כי לאורך הרחוב הראשי הוצר תומה ענקית ללא יוק יש לוועתה לקטוע את רצף הבינוי ולצור האירגון בתכנון.

13/...

(פרוטוקול מחוזית 16.4.85)

מר מרקר ציין כי הוא מסכים עם כל הבקורת שהושמעה ובהמשך לדבריו של מר מרינוב לגבי מיקומם של בתי אבות ומעונות לקשישים ציין כי המחקרים מוכיחים שאין לערב מגורים עם מסחר. אשר לבינוי העיר כי גובה הבניינים מפחיד, בעבר אשרה הועדה בית אבות בקרית יובל בגובה רב ועתה מנסים לא רק להחיישר על פיו אלא אף להגביה ב 4 מ'. לאור הודעת מהנדס העיר בטלויזיה הוא סבור שיש לבדוק אלמנט זה מעם נוספת.

מר שרון הוסיף כי בתי דיור לקשישים נבנו אך הוכננו כבר בעיר כמו בית מגידו והאקדמיה, הבעיה שאין בהם כדי לפתור את הבעיה האמיתית לשיקום קשישים.

מר כהן התיחס לדברי מר נקמן וציין כי את בעית עזיבת זוגות צעירים את העיר לא נפתור בין אם נאשר את התכנית או לא. ערכי הקרקע וזמינותה מחוץ לעיר או כסביבתה הרחוקה אינם עומדים בתחרות ופתרון הבעיה באמצעות התכנית אינו מעשי. אשר לפהות השמושים הבהיר כי אחד מבתי האבות כולל מחלקת סעודית.
לגבי הערת מר מרינוב באילו יש בשמושים המוצעים של משרדים משרם ניבוד למגמה הכללית הבהיר כי המגמה של רכוז המשרדים במרכז העיר מתיחסת לבינוי משרדים שהשתכנו בתוך דירות מגורים בלב שכונות מגורים ואולם כאן מיועד השטח על פי תכנית המתאר כאיזור מסחרי שאלה הם השמושים המותרים בו.

בהתיחס לדברי מר שרון הסכים למצוא פתרונות לקשישים דלי אמצעים, יש להפנות משאלה זו לגוף ממלכתי האחראי לו ואשר בכוחו לספק משאבים לכך. אין ספק שמוצא לבעיה זו לא ימצא את פתרונו בשטח בעל ערך כלכלי גבוה.
אשר לתנית - ציין כי מדובר בתנאון ציבור, מכל מקום ניתן לקבל החלטה לגביו ולבחון אותו מעם נוספת.

מר בן אשר ציין כי במקום זה בסכוון דובר על מגורים יקרים ובאמצעות הפרוייקט יוצא ממון לשקום המרכז המסחרי. אלמנט נוסף, לא פחות חשוב, שנלקח במערכת השקולים היא התחזקות המגורים, זאת ע"י גוף שמתחזק את הבנין בצורה הטובה ביותר. אין ספק שמדובר בדירות יקרות ערך.
אשר לתנית - הקף השטח, כניסות יציאות רכיו"ב סוכסר ע"י גורמי התנועה בעיריה. נכון הוא שמיקום התנית נבע מצרכי הפרוייקט, תתוך כוונה ליצור גישה ישירה מהתנית לבנין. על מנת לעמוד בתקן התנית הנדרש חשמש התנית כתנית ציבורית רב תכליתית לכל השמושים עם מעברים בין תנאון אחד לשני, זאת כאמור באישור אגף התנועה העירוני.
לסכום ציין כי באמצעות הפרוייקט ניתן להביא לחידוק המרכז ואפשרויות לסתן שרותים מגוונים יותר.

14/...

(פרוטוקול מחוזית 16.4.85)

גב' ברזקי התיחסה להערת גב' לוקסמבורג וציינה כי זו שאלה אסתטית החלויה בהרגשה הסובייקטיבית של המסתכל ובמפורש היתה התיחסות לכך. דרשנו הצבה של פנורמות ולדעת הצוות שברק את התכנית נמצא שהפרוייקט עונה באותה מסה ובאותה "שפה" המולמת את המקום.
ממבט מקרוב, כלומר כאשר גובה העין נמוך יותר, נראה שיש מקום להיקנים ולכן המלצנו על ספול בנני מיוחד. לדעתה הפרוייקט יפה אך זה כאמור ענין סוביקטיבי שהיו שותפים לו ברוב קולות מי שנטל חלק בבדיקה התכנית.

גב' רוזה ציינה כי לא מצאה לשאלתה מענה משכנע מדוע האשר הועדה פרוייקט שעיקרו דיור לקשישים דוקא במרכז השכונה. לשאלת מר ניב כיצד אפשר להבטיח שאכן ישמש הבנין לדיור לקשישים השיבה כי ניתן לקבוע הוראות מגבילות בתכנית כפי שנקבע בתכנית בנין האקדמיה.

מר מרינוב ציין כי הוא תומך בדעתה של גב' רוזה ואף הוא סבור שיש ליחד שטח קרקע להקמת בית אבות לאוכלוסיה נזקקת ואולי רצוי לבוא בדברים לשם כך עם גופים כמו מפעל הפיס והג'וינט.

מר שרון הציע לקבל החלטה להפקיד את התכנית במסגרת 150 האחוזים המותרים. וכי תוספת של 50% מעבר לכך תתאפשר רק בתנאי שהם ייוחדו לשמוש לבית אבות לאוכלוסית קשישים דלי אמצעים.

מר ניב התיחס להצעת מר מרינוב שבית אבות מעודדי עממי יוקם ע"י העיריה ע"י הפקעה שטחים וציין כי שמוש מסוג זה איננו ניתן יותר משום שהעיריה יכולה על פי החוק להפריש ללא תמורה שטחים לצרכי ציבור בלבד ובית אבות אינו כלול ברשימת צרכי הציבור. הוא אינו רואה שום רבך למנע משאלה זו שהביא לרווחת הציבור.
באשר לארכיטקטורה המוצעת בתכנית אין הוא תומך בה. נטען כאן כי באמצעות הפרויקט יש שמוש השבתה של המרכז לרווחה החושבים, יש לבדוק את הקורלציה שבין תוספת השטחים וטובת הציבור.

מר כהן ציין כי לדעתו התרומה לציבור היא בעצם שקום המרכז ומגוון השרותים המוצעים בו ויש לה חשיבות רבה לנוכח מצב המרכז הקיים היום.

(פרוטוקול מחוזית 16.4.85)

גב' רווה העלתה להצבעה 3 הצעות החלטה כדלקמן:

א. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצות שהביא מר כהן.

ב. להפקיד הכנית במסגרת 150 אחוזי בניה.

ג. לא להפקיד את התכנית בשלב זה ולנסות לברוק אפשרות של יעוד אחד הבניינים כבית אבות סעודי (מבחינה סוציאלית).

מר גיב הגדיר את השמוש כבית אבות סעודי מבחינה פונקציונלית ואילו גב' רווה פרשה את המונח סעודי במובן הבריאותי.

מר סוקר העיר כי במידה והחליט הועדה לאשר את התכנית להפקדה יש להתיחס, עד למועד מתן תוקף לתכנית, לנושא האקוסטי של הבניה.

מר נקמן הציע שפתרון התנית התא בתאום עם משרד התחבורה.

מר גיב הציע כי בסעיף בדבר מתן היתרים יקבע שהבצוע יהיה בשלבים וכי כל שלב יוכל להפקיד באופן עצמאי.

לסכום הועלו שתי הצעות החלטה: בעד הפקדת התכנית - ודחיתה.

הוחלט: (ברוב של 4-6 קולות) : לדחות את הצעת התכנית.

ה. מלאכות ועסקים.

9. (1/5948) הוצאת המוסיקה הישראלית בע"מ - סכירת תקליטים וקסטות - קרן היסוד 125.

הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.

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

16/...

(פרוטוקול מחוזית 16.4.85)

מרחב תכנון מקומי, משה יהודה

ו. תכניות להפקדה.

10. (מי/581) תכנית מס' מי/581 - מושב אבן ספיר.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.2.85:

להפקיד את התכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לערכיתה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

11. (מי/554) תכנית מס' 554, בית החלמה "ארזה" במוצא עילית.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.2.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש להוציא מתחום התכנית את החלק שמצפון לכביש ירושלים, את הכביש הארצי ובן את כביש שבע האחיות.

2. להרחב את גבול התכנית ע"י הכללת חלקה 19.

3. יש להגיש נספח ביוב ולהוסיף סעיף לתקנון כי הועדה יכולה לשנות את תכנית הביוב וכן כי תנאי למתן היתרים הוא פתרון הביוב.

4. להוסיף בתכנית אלמנט של איחוד מגרשים.

5. יש לסמן את כביש החבור למוצא מכביש שבע האחיות עפ"י תכנית מי/151.

17/...

(פרוטוקול מחוזית 16.4.85)

6. לסמן קוי בנין לכביש שבע האחיות (5 מ') ולכביש הארצי עפ"י תאום עם ועדה מחוזית, לתקן את נספח הבינוי עפ"י קוי הבנין.

7. להוסיף את הסכנה הסמוסן לשימור עפ"י מי/200 ולקבוע הנחיות לשמורה.

8. יש לסמן את רחבת הסכוב בהמשך רחוב התפוח כדרך צבורית.

9. לתקן סעיף 10 לתקנון וסעיף הגדרות - מי/200 ולא יג/116.

10. להוסיף סעיף הפקעה לדרכים צבוריות.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי שטח בית ההבראה משתרע על כ 60 דונם, כיום [illegible] הקיים כבית הבראה של מרכז קופ"ח. לשם ניצול יעיל [illegible] של השטח מבקש היזם להוסיף בניה משמעותית שתשמש מרכז לספול בחולי לב. השמוש הנוסף [illegible] יהיה יתידות לסגורים ופונ[illegible]. בעקרון אין שנוי מהותי ביעוד [illegible] פועל יוצא [illegible] והוא מוצע ב-3 קומות. היזם טרם הגיש את הנספחים הסבורסים ובישיבות מוקדמות הונחה לבל יפגע הבנין הסקורי, ולהשאירו במות שהוא.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: א. הועדה מסמיכה את גב' ברזקי מר כהן ומר מלכוב, בהשתתפות מר סוקר, לבחון את פירטי הבנוי ולערוך את התכנית להפקדה. במידה ולא תושג הסכמה, תובא התכנית להכרעת הועדה המחוזית.

ב. לא יכלל בתכנית הסימונים שמחוץ לגבולות התכנית.

ג. להעביר את ההרשאה לועדת המשנה של המועצה הארצית להישור קו הבנין.

א' סיוון תשס"ה

21 במאי 1985

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית
להכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 672 מיום ג' באייר תשמ"ה 23.4.85.

יו"ר ונציג שר הפנים - ר. לוי - הממונה על מחוז ירושלים.

השתתפו:

ד. ברגמן	-	רשות מקומית ירושלים - מ"מ
א. ברזקי	-	נציגת שר השכון - מ"מ
ש.ז. זונגפלד	-	רשות מקומית ירושלים
מ. כהן	-	מתכנן המחוז
ש. כהן	-	נציג שר השכון
ע. לוכסמבורג	-	נציגת מע"צ
א. ליסמן	-	רשות מקומית מטה-יהודה
א. מלכוב	-	נציג שר החקלאות
מ. נחמיה	-	רשות מקומית ירושלים
מ. נקמן	-	נציג שר התחבורה
י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים.

נכחו:

פ. בלנק	-	המח' לתכנון עיר - עירית ירושלים
א. בן-אשר	-	המח' לתכנון עיר - עירית ירושלים
י. בן-יעקב	-	לשכת התכנון המחוזית
מ. דרומי	-	לשכת התכנון המחוזית
א. ניב	-	מהנדס העיר
י. סוקר	-	יועץ סביבתי
י. פלאוס	-	לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	-	מזכירת ועדת המשנה המחוזית
י. צבאג	-	לשכת התכנון המחוזית
מ. שוורץ	-	לשכת התכנון המחוזית.

נעדרו:

ע. דרמן	-	נציג שר הבטחון
ע. לרמן	-	נציג משרד הבטחון
ת. רווה	-	נציגת שר המשפטים
ד. רזניק	-	אדריכל.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. כללי.

1. (3236) תכנית מס' 3236, שינוי מס' 1/82 לתכנית מתאר 1973 ושינוי מס' 1/82 לתכנית מפורטת מס' 2166 - כביש רמות שועפט.

מר לוי ציין שבתקופת ההפקדה התקבלו למעלה ממאה מכתבי התנגדות ועל כן הוא מציע למנות ועדת משנה לשמיעתן. לראשות הועדה הוא מציע את מר: י. שרון והברית יהיו מר מ. נקמן, מר מ. כהן, מר מ. נחמיה ומר א. מלכוב. מר י. סוקר - היועץ המקצועי ישתתף בדיוני הועדה.

הוחלט: למנות ועדת משנה לשמיעת ההתנגדויות לתכנית בהתאם להצעת מר לוי.

ב. תכניות לאישור (מתן תוקף).

2. (3464) תכנית מפורטת מס' 3464 ירושלים, מזרחית לדרך רמאללה ודרומית לכביש הגישה לכפר חזמא.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3169 מיום 10.2.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

3. (3349) תכנית מס' 3349, שינוי מס' 1/83 לתכנית מס' 1006 - רח' תדקל - מחנה יהודה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3153 מיום 24.1.85.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות ביום 3.2.85 (הוסרה ביום 17.4.85).

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

4. (2707 א') תכנית מס' 2707 א', שינוי מס' 1/83 לתכנית מס' 2707 - שכ' יפה נוף רח' נוף הרים.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3167 מיום 7.2.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

5. (3389) תכנית מפורטת מס' 3389 - רח' דרך חברון מול הסינמסק - שכ' שמעה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3169 מיום 10.2.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

7. (2066 א') תכנית מס' 2066 א', שינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 2066 - שכ' קרית שמואל - רח' הנדוד העברי - פינת רח' אלי כהן.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3169 מיום 10.2.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

8. (3301) תכנית מס' 3301 - שינוי מס' 1/83 לתכנית מס' 2186 ושינוי מס' 1/83 לתכנית מס' 2219 - העיר העתיקה הרובע היהודי.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3169 מיום 10.2.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

9. (3320) תכנית מפורטת מס' 3320 - שועפט.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3163 מיום 17.1.85.

הוגשה התנגדות ביום 27.6.84 והוסרה ביום 10.4.85.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

10. (3449) - תכנית מס' 3449, שינוי מס' 1/83 לתכנית מס' 2066 - שינוי לתכנית המתאר המקומית - שכ' תלפיות.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3168 מיום 6.2.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

ג. תכניות להפקדה.

11. (3545) תכנית מס' 3545, שינוי מס' 7/84 לתכנית מתאר מס' עמ/9 ושינוי מס' 1/84 לתכנית מפורטת 2663 - רח' הנביאים. שב' מורשה.

המשך דיון מיום 2.4.85.

12. (3544) תכנית מס' 3544, שינוי מס' 5/84 לתכנית מתאר עמ/9 ושינוי מס' 1/84 לתכנית מפורטת 2663 - שכונת מורשה רחוב הצנחנים, הנביאים, חיל ההנדסה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 7.2.85:

להפקיד את התכנית ולאשר ביצוע עבודות עפר בזמן ההפקדה.

שתי התכניות נדונו יחד. בדיון היה נוכח מר ד. ויגד.

מר כהן ציין שהתכניות שעל סדר היום כוללות 3 נושאים עיקריים:
המדובר הוא בשטח שמול שער שכם - שטח שנועד לפי תכנית עמ/9 לשפ"צ.

א. פינוי חצר המסרה - תכנית שנדונה מספר פעמים והוסכם בועדה פה אחד לפנות את השטח ולשנות יעודו כשהמסרה העיקרית היא שיקום המקום והפיכתו לפארק וברקע עמדה תרומה למימון הפרוייקט. הועדה עשתה עצמה קדימה כשהחליטה לאשר את התכנית.

ב. נושא מערכת הדרכים - מערכת הדרכים בקטע זה נובעת במסגרת הדיונים בתכנית המתאר לירושלים, מדובר בקטע של כביש מס' 1 וכמערכת הדרכים המתקשרת אליו כאשר כולם על כביש אורן ממזרח העיר שתחילתו קרוב לשדה התעופה עמרות וסופו ליד שער שכם.

ג. יעוד שטח המשולש מול שער שכם - השטח היה כלול בתכנית התפר אולם במסגרת הדיונים בתכנית נבדק הנושא לפני ולפנים ע"י הגורמים בעיריה, בלשכת התכנון ובמשרד התחבורה והוחלט להוציאו מתחום התכנית.

מר כהן ציין כי באשר לשני הנושאים הראשונים - פינוי חצר המסרה ומערכת הדרכים - ניתנה הדעת ונובעה החלטה וההמלצה היא להפקיד את התכנית. אגב, בדיונים קודמים עלתה השאלה האם זה נכון להסיט קטע מרח' הצנחנים והוק יותר מהחומה אולם בכל אופן ההמלצה היא להפקיד את תכנית מערכת הדרכים - 3844. הנושא שצריך לתת עליו את הדעה היום הוא נושא תחנת האוטובוסים, איזה יעוד יש לתת לשטח המשולש מול שער שכם.

המצב בשטח כיום הוא שבצורה סמיבית, בברכתם של מספר אנשים נכנסו לשטח מספר שימושים מהם רצויים ומהם שאינם רצויים, בין היתר ישנם שם דוכנים למכירת אבטיחים, תחנת מוניות, חנית משאיות וכד'. מטרת התכנית היא ליעד את השטח לתחנה מרכזית דבר שיש בו חוץ מהשימוש בתחנת גורם המחולל תנועה רצינית ביותר. לדעתו התכנית כזאת צריכה להיות מלווה בהבטים נוספים על מנת לא לחזור על שגיאות שנעשו בעבר לגבי תכניות בקנה מידה כזה.

בין הדיון בתכנית בועדה המקומית ועד הדיון עתה חוחלט להמציא תסקיר השפעה על הסביבה אך הוא עדיין לא מונח בפני הועדה ולדעתו ישלקול אם בעצם לא היה מוטב לקיים את הדיון לאחר שכל החומר מונח לפני הועדה.באשר ליעוד השטח - הסתבר לאחר בדיקות שעדיף להעביר את התחנה לשטח של המינהל שמתפקד כיום בתחנה מרכזית ע"י הרחבתו במקום ליעד את המשולש הנדון לתחנה מרכזית - זהו שטח בבעלות פרטית של גורמים שונים ויהיה צורך להפקיעו קודם החלת התכנית. הפארק שמסביב לחומה קיים בע"ד בצידה המערבית של החומה. תכנית עמ/9 קבעה את השטח לשפ"ץ ואפשרה את המשך פתוחו ולדעתו היה מוטב להשאיר אותו כשפ"צ ולאתר שטח חילופי לתחנת האוטובוסים.

בתגובה להערת מר ג"ב ציין מר כהן כי במסגרת הדיונים בתכנית התפר, באחת הישיבות כהן נוכח מר ניב שוכם על דעתו שאת שאלת יעוד שטח המשולש יש לנתק מתכנית התפר וכבר אז היה ידוע לו - למר ניב - מהי המלצת אותם הגורמים לגבי שטח המשולש.

מר לוי ביקש להבהיר, למען הסדר הטוב, כי על שולחן הועדה מונחות שתי תוכניות. האחת - שלגביה אין הלוקי דעות והיא תכנית מערכת הדרכים. השניה - שיש לגביה השקפות שונות כאשר ליעוד ולמיקום - היא התכנית המיועדת את שטח המשולש מול שער שכם - לתחנה מרכזית. לגבי הצורך לפינוי שטח "חצר המטרה" כולם מסכימים.

באשר להשקיר השפעה על הסביבה - נכון שזה חשוב שהוא יהיה חלק מהתכנית. התכנית גובשה במשך הודשים רבים והוא מופתע שהסקיר כזה לא הוכן עד כה. אם תכנית מערכת הדרכים תואמה ע"י משרד התחבורה, העיריה ולשכת ההכנון ואין לגביה הילוקי דיעות אלא שיש צורך בהסקיר - ניתן לבקש הסקיר לעת מתן הוקף לתכנית. לתכנית יש השיבות רבה ומכיון שלגורמים המקומיים נמצאו תורמים לענין, קיימה הועדה דיון ראשוני כבר לפני שבועיים על-מנת שלא לאבד את התרומה. על כן הוא מציע לאשר את התכנית להפקדה ולקבל הסקיר השפעה על הסביבה לעת מתן הוקף לתכנית.

לדעתו יש להתרכז בשאלת התחנה המרכזית. יש לשמוע פרטי הפינוי ואם יש אפשרות למצוא מקום חילופי. לדעתו במקום שמופקד היום כתחנה - יש מבנים מסביב ואין שטח פתוח להרחבה.

גב' ברזקי ציינה שיתכן שיש קשר בין מערכת הכניסים לתחנה המוצעת ועל כן יש לדון בשתי התכניות יחד.

גב' לוכסמבורג העירה כי אם לא יפתרו בעיות הבעלות על הקרקע יתכן שלא יהיה אפשר לבצע את התכנית.

מר וינד ביקש לתקן מס' עובדות שהובאו כפני הועדה. לדבריו, הן שטח חצר המטרה והן השטח הנדון היום - המשולש - נחצים ע"י תכנית עמוס חלק לשפ"צ והלק לשטח לתכנון בעתיד. באשר לחצר המטרה - התחנה נמצאת בתת-כסנדרס, בזמן הבריטים היא היתה מיועדת לשפ"ץ ומכיון שלירדנים לא היה התרון אחר בגלל חאילון של הגבול הם שכרו אותה מהזוקף - שהוא בעל התחנה ובעל המקום. אין אפשרות לדבר על הפקעת שטח מהזוקף אלא רק על הדברות איתו. זאת מפעם הראשונה שהזוקף מגיש התנגדות פורמלית לתכנית אולם אין טעם לדון בה אם יש מקום חילופי לתחנה - חילופי לחצר המטרה. בלי להראות פתרון לתחנה אין עם מי לדבר. התחנה בחצר המטרה מהווה מטרד רציני ביותר, צומת התנועה בלתי אפשרי והסתיחה והזיהום קשים מאוד. מתוך התרומה של 4 מיליון דולר רק מיליון דולר יושקעו בפינוי התחנה והתחנה תשמש לפתוח מערכת הדרכים כאשר בטלב ראשון מדובר על מסלול אחד כדי לאפשר התחלת הביצוע.
בעית מערכת הדרכים היא הסיבה שהשטח נוחק מתכנית התפר. בהתאם לתכנית התפר - הכניס עלה על בית המוסדרה וכד' ואז תוקן הענין בתכנית המתאר למוסדרה ובתכנית התפר בהתאם להצעה הינכשוונית.
הפתרון נלמד גם רשלב א'שבו מיימת כל הצומת. יש השלכות נוספות לחתך האורך של הכביש ומכאן שלא בוצע זמן לריק.
כבר בתכניו התפר המקורית היתה מחשבה שחלק מהמשולש יהיה מיועד לשפ"ץ והלקו לשימושים אחרים בעיקר מסחריים. על מנת לא לכרוך את התשתית של מערכת הדרכים עם התחנה המתוכננת - הוכנו שתי תכניות נפרדות. לשאלת גב' ברזקי השיב כי הוואי רח' הצנחנים שונה על-מנת ליצור זוית של 90 מעלות כדי שהצומת תהיה אפשרית.

מר גיב ביקש להרחיב בנקודה זאת וציין כי כבר בתכנית התפר היה הרעיון להסיט את רח' הצנחנים צפונה על-מנת ליצור איגסרלנד ירוק גדול יותר מול החומה. היום - במבט מצפון המצב לא כל כך יפה כי השטח הירוק הוא על מילוי. הרעיון נשמר אולם המקום הממדיק להסטה הכביש נקבע בתכנית הדרכים 3844. קטע מסויים ברח' הצנחנים, בהתאם לתכנית הראשונית מתרומם בכ- 7 מ' מעל פני הקרקע הסבעיים.

מר וינד - הבהיר כי הצומת צריכה להיות בנקודה שבה המיכון הוא מינימלי פרט להבדל בקטע עבו הועתקה הדרך על-מנת למנוע הריסת עצי בתים ב מוסררה אין נגיעה ככביש במסלול השני. סכום זה נבע כתוצאה מתכנית הדרכים ולא כתוצאה מרגישיה במחשבה על יעוד שטח המשולש. בזמנו מינתה הועדה המחוזית ועדה לעניין התחנה הקיימת מעל הקונסוליה בשה.אמבה היתה הוספת קומה אחת לפחות. לדעתו היציאה מחשמה מתבצעת בדרך בלתי מפורית והחיבור לעיר המזרחית גרוע מאוד. תכתדון הסוב ביותר הוא להוריד את העומס מהאזור. כהובן שבאופן האורסי ניתן להעביר את התחנה המרכזית לכל מקום - למשל לשטח ליד קבר שמעון הצדיק - אולם הבעיה היא אם רוצים להוציא את התחנה מחצר המסרה יש להראות פתרון ביניים לפחות, לשטח ערמת השרות השרותים בו תהיה לא פחות טובה מרמת השרותים הקיימת בתחנה הנוכחית. כבר לפני שנתיים .ערך דיון עם הווקף ובתנה הסכמה עקרונית מהם לאיתור זה כשבקשתם היתה שהשטח יתוחזק ע"י העיריה ולא ע"י אגד ש"זורק" אותם - לטענתם - מכל שטחם.

מר ניב הסביר שאת ההיבון הקיים של אגד יש אפשרות להגדיל היום רק ע"י בניה של "בית לאוטובוסים" דבר שכבר לא עושים בימינו. עלותו הכספי - גבוהה כל-כך שאין כלל סיבה להרים פרויקט זה. רוצים לנקות את חצר המסרה באמצעות תרומה שכל ענינה הוא ניקוי חצר המסרה יש להשתמש בה למסרה זו. התורמים לא יסכימו להצעה לבנות תוספת בחניון הקיים.

מר וינד ציין שבאיר לבעלויות - השטח לא מוסדר. 95% ממנו מקרקעין הקשורים למדינה והרוב שטח של היסגותה, 5% כייכים לבעלים פרטיים בלתי מאוחדים ואיש מהם לא קיים ולא הופיע על המפה. כביש מס' 1 המחוברן לאזור זה והשטח מסביב מנקדים תנועה רבה ועתה יש שם משאיות והתנת מוניות גדולה. בטלב א' של התכנית רוצים לבצע מס' דברים כדי לתת פתרון לבעיה: הקטע של המשך דרך סולימאן היה דו סיטרי, הקטע של רח' הצנחנים יסלל כמסלול אחד והחלק הקיים יהפך להתנת מוניות זמנית כך שהמוניות תצאנה מול החומה החוצה. גם המשאיות יצאו מהשטח. תהיה ההתברות לרח' חיל ההנדסה ורח' הנביאים ישאר חד מסרי. כלומר כל המערכת הופכת לחד סמרית פרט לקטע מסויים. כבר במצבה היום מנקה המערכת את כל השטח.

מבחינת היעוד - ההצעה היא שהשטח יהיה מעורב - לשימוש מסחרי ולתחבורה מכיון שהשימוש זמני. בטופו של דבר השטח יהיה מיועד למסחר ולא לתחבה, ויוגשו לגביו תכניות מפורטות. הדבר תואם את תכנית התפר.

כאשר לפתרון עצמו - ההתנה תהיה במשטח פתוח הונמך מהכביש, כשבעצם לא נעשית הנמכה אלא הוצאת שפכי עפר והזרה למצב ההסטורי. לאורך רח' הצנחנים יבנה מבנה אחד תת קרקעי שבו יוכנסו כ-15-20 משרדים של התחנה וממנו יהיה מעבר תת קרקעי לכביש. כל מערכות הביוב והניקוז שנעשו לאחרונה במוסררה נבדקו עד לקנה מידה 1:500. התחנה מיועדת לגודל מסויים שהחוזה תחליף לתחנה שבחצר המסרה.

מר ניב הבהיר כי מהנקודה הצפונית ביותר בשטח המשולש ניתן לראות את הר הבית ושם מתוכנן שטח ירוק. התחנה עצמה תהיה במעין "אמבטיה" המשופל מיפול גופי וגובה העין של הולכי הרגל באזור יהיה בגובה גגות האוטובוסים. לתחנה יש מעגל של תחנות הורדה ובחלק הפנימי שלה מכרצים עם אבני שפה וכד'.

מר וינד ציין בתשובה לשאלת גב' ברזקי כי שטח המשולש בלי מערכת הכבישים הוא כ- 12 דונם.

מר שרון: ציין שלהבנתו מדובר בשני נושאים - מערכת כביישים ותחנת אוטובוסים. באשר לכביישים - הועדה המקומית עצמה פיה צורך בתסקיר איכות הסביבה ואין ויכוח.

באשר לתחנה - פנה מר שרון למר כהן וציין כאיש ירושלמי ותיק וכאיש ממשלה ותיק שהועדה אוטנם יכולה לסעוך שהיא עוסקת בתכנון אך אי אפשר להתנהג כמו בת-יענה. את הפרויקט אי אפשר להרים על התציב ערוני או ממשלתי. עתה נוצרה הזדמנות שראש העיר העלה לגיים סכום עצום שלא יכול להגיע כל יום. אי אפשר להתעלם מעניין הכספים למרות שזה לא ענינה של הועדה על כן הוא מציע להפקיד את שתי התכניות ביחד.

גב' ברזקי: ציינה שיש כאן בעיה של עדיפות. מה שהוצג בפני הועדה אלו מטרות טובות לענין העיר. לענין הכביישים היא נותנת קרדיט לאלה שבדקו את הנושא ולענין התחנה בודאי יש פתרון - השאלה היא מה התשלום בעד זה ואם יש אלטרנטיבות אחרות.

לגבי מספר דברים נאמר שיש רק אחד מהם בירושלים אך איזור התפר הוא באמת אחד ויחיד בירושלים והוא די מצומצם. המהות והמובן מוגדר וספיציפי. הרבה פיס נשפכו לגבי מה פרוש "תפר" כין שני חלקי עיר מנותקת וכד'. התברר בהרבה דיונים שאין שום תפר בין אוכלוסיה זו או אחרת לא בשרונים, לא בסטחר וכד' אלא שיש סוג אחד של נסה שמשרת באותה רמה את שתי האוכלוסיות והוא שפ"ץ.

הפארק מסביב לחומות מקיף אותן לגמרי והבעיה היחידה היא שבחלקו הוא בית קברות. בריכת השולטן, גיא בן הינום והפסח מול נוטרדם מצמצמים את שטח הפארק ומתקרבים כמעט בקיר המזרחי לשער עכם. נכון שהסטת רחוב הצנחנים פותרת את הבעיה אך זה לא מספיק. השטח הזה הוא בלתי הליכי לאזור שיכול להיות תפר עם פונקציות שיכולות להיות בו. יכולן פונקציות רוחניות שצריכות להיות בשפ"ץ במו למשל מרקם, לונה פארק, תערוכות וכד' - והשטח הזה ע"י העארתו כמנוי וכפוטנציאל לשפ"ץ מהווה פתרון אחרון לכך. לשטח רגיש זה - בחידה והוא לא יהיה תפר אמיתי לא יהיה אחליף כי זה לא מעשה ידי אדם.

תחנה מרכזית גדולה בעקבותיה בולוטין של שימושים אחרים. נכון שיהיה מאוד מסובך ויתכן שיהיה צורך בהרבה זמן כסף - אבל זה לא בלתי אפשרי למצוא תחליף לתחנה מרכזית אחרת. תחליף לשטח תפר לא יהיה. התרומה שניתנה היא כדי להוציא את התחנה מחצר המטרה ולא בשביל מערכת הדרכים והתחנה כאן. היא מציעה להשאיר את השטח כשפ"ץ.

מר לוי: הגיב כי גב' ברזקי אמרה באמת דברים שעומדים ברומו של עולם, בעקיפין יש להם ענין בתכנון. גב' ברזקי מבקשת לפתור את הפער בין שתי האוכלוסיות אך אין הוא מסכים איתה שרק פארקים יכולים לפתור בעיות אלו.

מר גיב: ביקש לתקן את דברי גב' ברזקי וציין שהעובדה היא שיש מפגש בשטחים ירוקים בין שתי אוכלוסיות. למשל בגן העיר יש מפגש כזה מטוג מסוים.

גב' ברזקי: ציינה שהכוונה בדבריה היתה על איזור שמשרת את שתי האוכלוסיות בשידה שווה. אין היא מדברת על מפגש בין פתיחן אלא על שרות ולדעתה רק שטח כזה יכול לברת את שתי האוכלוסיות באופן שווה.

מר לוי: ציין שלדעתו הייבת להיות פעילות להידוק וזיקה בין שתי האוכלוסיות. יש דברים חרבה יותר חשובים שצריך לעשות בשטח והעובדה שהוא ישאר עפ"ע איננה הדבר הכי חשוב. נכון שאפשר לטעון שמסביב לחומות צריך להיות פארק אך מה המצב כיום בשטח? כיום עומדות משאיות בבדות בשטח ובעונה סבבות אבטיחים - אם הועדה תחליט לא להפקיד את התכנית מה ישאר בשטח הן משאיות, מוניות ודוכני אבטיחים - כי הם עובדה בשטח. מר שרון דיבר על השקול הכלכלי ולדעת מר לוי זה לא נכון שלועדה אסור לקחת בחשבון שקול כלכלי, אדרבא, כרגע עומדות בפני הועדה שתי כעיות:

א. המצב בשטח - שזה כדור שאין אפשרות לכנות משם את המשאיות, המוניות וכד'.

ב. חצר המסרה - שלדעתי יש שם זכויות מובנות ואם יהיה ניתן לפתור את בעית הפינוי שם זה רק באמצעי שימוש פתרון בסביבת הקרובה ביותר - כי רק לכך מסכים הדוקף. אין ספק שיש למצא פתרון לבעית "חצר המטרה".

בעיה נוספת היא הסדרת בעיות הדרכים והתחבורה בסביבה.

התכניות נבדקו למעלה משנתיים. אומנם רשאים חברי הועדה לאמר "בדקתם ואנו לא מעוניינים לאשר" אך העובדה היא שעומדות בפני הועדה שתי תכניות שנעשו לגביהם כל הבדיקות עם משרד התחבורה בתאום עם כל הגורמים. הן בעלות סדר חשיבות מחדרגה ראשונה ולדעתו יש להפקיד את שתיהן ולבקש תסקיר השפעה על הסביבה לעת מתן תוקף.

מר גיב ציין שהתכנה המתוכננת משרתת שתי מטרות. היא לוקחת מצב קיים בחצר המטרה ומעבירה אותו לשטח החדש תוך הסדרה. המחשבה העתידית בנוגע התחבורה היא שבסופו של דבר לא יהיו במקום הלק מהאוטובוסים. האוטובוסים יועברו לאתר חליפי ובמקום הנדון תהיה רק תחנת מעבר. בתשובה לשאלת מר שמריהו כהן ציין שקרוב לשטח התכנית, מחוץ לתחום הקו הכחול שלה יש שטח נרחב לחניה פרטית.

מר סוקר עמד על כך שכיועץ של הועדה לענייני איכות הסביבה הוא מבקש לקבל תשובות למספר שאלות. מדובר על תחנה כקנה מידה כזה - שהתחנה המרכזית בכניסה לעיר קטנה לידה. מדובר על מערכת כבישים שמעוגנת כבר בתכניות ארציות כולל קווי בנין וכד'. יש נסיון להפריד בין מערכת הכבישים והתחנה וזה מלאכותי. מחולל התנועה של הכבישים יצור מצב שיהיה ללא מוצא.

כביש מס' 1 מנקז תנועה להוך מער שכם ולכיוון רח' הצנחנים כך שהרחוב הופך להיות צוואר בקבוק לתנועה ובזמנו לא נמצא לבעיה זו פתרון. התכנית נמצאת על מפתח נוף מהיחידים שנותרו במקום. כל הנוסע ברח' הנביאים יראה לפניו שטח אספלט, אוטובוסים וכד'. אין הוא מעוניין לדבר נגד התכנית אך לטענתו הנושא דגיש ביותר וקרוב לודאי שהוא יעורר הנזכות מגורמים שונים. התסקיר של היחידה לאיכות הסביבה צריך להיות לפני הפקדת התכנית ולא רק לעת מתן תוקף. יש להבטיח שהתסקיר יהיה בפני הועדה לפני שמיעת התנגדויות - אם יהיו כאלה. מר סוקר ציין שהוא חושש מאוד מהפרוייקט הנדון. אומנם שוענים מגישי התכנית שהכל סודר אך גם עומת הכניסה לעיר למשל הוא ערוייקט שהוסדר לאחרונה ועל פי מצב הדברים בשטח - שהוא לצערו מתנסה מתנסה בו כל יום - לא ניכר שבדקו את הנושא לפני ולפנים לפני ביצוע העבודות בשלמה ולפני שנקבעו עובדות בשטח גם במקרה זה - יש לבדוק את כל הבדיקות האפשריות לפני ההחלטה להפקיד את התכנית.

מר נקמן ציין שהוא תומך בפרוייקט על פני חלקיו אך יחד עם זאת הוא חושב שיש אי צדק בעובדה שחלק מהחברים עבדו על הפרוייקט במשך שנתיים ימים והאחרים ראו אותו לראשונה היום ועל כן הוא מעדיף אותם. בזמנו הוא עצמו התנגד לנושא ולקח לו שנתיים להשתכנע ולהתמך בתומך נלהב. לדעתו יש כאן פרוייקט חשוב, אולי לא הכי טוב שיכול להיות אך הדבר יותר טוב מהמצב הקיים.

מר וינד בתגובה לדברי מר מזקר - ציין שכביש מס' 1 יכול לנקז אותה כמות של תנועה שעוברת היום בעומס של כיכר צה"ל. המצב היום הוא שמי שבא מרח' הנביאים רואה הולו בלגלים של משאיות ואילו המצב בעתיד יפתיע לאין ערוך מכיון שהכל יהיה שקוע.

גב' לוכסמבורג ציינה שאכן התכנית הזיבה וגדולה ונשמעו הרבה הסברים אך קשה להכנס לכל הפרטים בזמן כה קצר. באופן אכמולוטי צודק ר. ברזקי אולם ברור שיש צורך לחצוב איך לשפר את המצב. התכנית של מערכת הדרכים תשפר את המצב. באשר לתחנה שאלה אם אין אפשרות לקרות את משטח התחנה על-מנת שאפשר יהיה בעתיד לטפל טיפול נוסף בשטח. היא מציעה שההחלטה להפקיד את התכנית תכלול המלצה שלפיה יש לדאוג לתקצוב נוסף לקידוי חלק מהשטח.

מר גיב השיב כי גם על התצעה של גב' לוכסמבורג חשבו המתכנניים מה שמפריע לו כדבריה הוא שהיא מסכימה עם דברי גב' ברזקי. באשר לקרוי - הוא הסביר כבר קודם כי את האוטובוסים המסחריים יעבירו בעתיד למקום אחר. בשלב הראשון יש כוונה להשתמש בכסף פיש ולעשות מה שאפשר. הם הגיעו להסכם עם בעלי הקרקע - המינהל - לגבי שלב א' של התכנית.

מר מלכוב העיר שהמינהל עדיין לא העביר את הקרקע ליזמים.

מר גיב המשיך בהצגת של התכנית (פסים באכור ואדום) בעצמו מרמז כבר על הוסר הכוונה לשימוש בשטח. בעתיד תופקד תכנית נוספת שתסדיר בעצם את ההצעה של גב' לוכסמבורג.

מר לוי העלה להצבעה את ההצעה להפקיד את שתי התכניות - כעד ההצעה הצביעו 9 חברי ועדה.

נגד הפקדת התכניות הצביע חבר ועדה אחד.

מר כהן ציין עוד כי המלצת הועדה המקומית כוללת גם אכשרות בצוע עבודות עפר בתקופת ההפקדה ולדעתו אין לאפשר זאת מכיון שזה סותר את הוראות תכנית עמ"ר לפיה יש להפקיד תכניות מכורהות לפני תחילת עבודה. מר כהן ביקש להזכיר ההלטה דומה שניתנה ע"י הועדה שאיפשרה סילוק שפכים מכיכר בתי מחסה ואגב כך בוצעה כל התכנית עוד בטרם הגיעה לכלל דיון.

מר וינד ביקש להתחיל בעבודות עפר בשטח שמחוץ לתחום תכנית עמ"ר.

מר לוי הציע לאפשר בצוע עבודות עפר בשטח שמחוץ לתחום תכנית עמ"ר בתנאי שהדבר יהיה על סמך בדיקה משפטית.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: א. לגבי תכנית מס' 2844:

1. להפקיד את התכנית.

2. ביצוע עבודות עפר בתקופת ההפקדה יותר רק לגבי השטח שמחוץ לתחום תכנית עמ"ר וזאת לאחר שהנושא יבדק מבחינה משפטית.

3. תוקף חפעה על הסביבה יוכן עד למועד הדיון במתן תוקף לתכנית.

4. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

ב. לגבי תכנית מס' 3546:

1. להפקיד את התכנית בתנאים להמלצת הועדה המקומית בסעיפים ו' ו- ז' להמלצתה מיום 17.2.85.

2. ביצוע עבודות עפר בתקופת ההפקדה יותר רק לגבי השטח שמחוץ לתחום תכנית עמוס - ויצאו לאחר שהבוצע יבדק כבתיבה מקצועית.

3. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

15. (3507) תכנית מס' 3507 - רח' הרב עוזיאל - בית-וגן. תוספת בניה למלון הוליילנד.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> ביעיבתה מיום 16.10.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יוצע פתרון ע"י היזם לסיפול נופי בסורדות המזרחיים מתחת למגרש חסנים.

ב. הוצאת היתרי הבניה תהייה במלבים, קודם הסופכו שפכי העפר סיפול נופי ורק אח"כ יוצאו היתרי הבניה לתוספת הבניה.

ג. לביצוע טעיף כ' תנתן התחייבות נאפסית שתערך לשביעות ריצון היועץ המשפטי לעיריה.

בפתח הדיון ציין <u>מר כהן</u> שמדובר במלון "הוליילנד" הנמצא על שטח גדול מיועד למלון מכח תכנית מאושרת מס' 1965. התכנית מדברת על תוספת בניה שמהותה הגדלת אולם האוכל לכיוון דרום מזרח. תוספת שטחי הבניה היא בהיקף של 600 מ"ר. המסמך שהועבר ללשכת התכנון ע"י העיריה הוא בינוי בלבד. כתוצאה מעבודות בשטח אגב ביצוע הבריכה נוצר שטח מילוי והעיריה בקשה מהיזמים להעביר לה תכנית נופית. המסמך שהתקבל לא עומד במבחן הטיפול בשפבים. אין מניעה להפקדת התכנית למעט הערה ארכיטקטונית בנוגע לקפתות הפוכים אלא שהם כבר אושרו בעבר. הפקדת התכנית יכולה להיות בתנאים הבאים:

א. שתוכן תכנית נופית.

ב. מכיון שמדובר בבית מלון יש להמציא את כל המסמכים הנוגע לשטחי בניה, אחוזי בניה וכד'.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

א. תכניות הטיפול בשפכי העפר תיעשה בתאום עם היועץ הסביבתי של הועדה המחוזית.

ב. יוגשו המסמכים הדרושים של תכנית מפורטת לבית המלון.

14. (2031 א') תכנית מס' 2031 א', שינוי מס' 1/85 לתכנית מפורטת 3231 - שכונת רמות.

הועדה המקומית המליצה: ביישבתה מיום 17.3.85:

להפקיד את התכנית בתנאי שסעיף 8 בתקנון יתוקן יש להכניס שינוי ביחס של 8 עול עפ"י בקשת אגף הבינוי.

מומלץ שהועדה המחוזית תשקול כתן היתר לעבודות חפירה ובנית הקומה המתוכנת בהקדמת ההפקדה כאחר ובנית קומה אחת תיתה מותרת עפ"י התכנית החלה על השטח.

בעת הדיון ציין מר כהן כי בזמנו הופקדה תכנית ברמות להסדרת יעוד קרקע לבית כנסת וגן ילדים. הנספח התיחס אז רק לגן הילדים עתה מבוקש להפקיד תכנית עה נספח בינוי הכולל את כל הבניה והשתאים לבינוי בסביבה.

לאחר דיון,

החלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. (3002 א') תכנית מס' 3002 א' שינוי מס' 1/85 לתכנית המתאר המקומית ירושלים.

בעת הדיון ציין מר כהן כי תכנית מס' 3002 אושרה ועיקרה תוספת שטחי בניה לבנין קיים. לעת הגשת הבקשה להיתר בניה המתבר שקיימת סתירה בין נספח הבינוי לבין ההוראות הטיפולוגיות. עפ"י התקנון נקבע כי אחוזי הבניה יהיו 95% ועפ"י נספח הבינוי אחוזי הבניה הם כ-99%.

לאור הסתירה ממליץ מר כהן להפקיד תקנון בלבד, שיפרש את תיקון הסתירה בין המסמכים השונים ולפרש כי אחוזי הבניה יגיעו ל- 99.4%.

לאחר דיון,

החלט: להפקיד את התכנית.

ד. היתרי בניה

16. יב-5685 - ד"ר מחמד אבו עומר - הפיכת בית מגורים לבית ילדות - גוש 607 חלקה 110 בית הכינא.

דו"ח הועדה המקומית מס' 34 מיום 23.1.85 תיק בנ/31/78.

בעת הדיון ציין מר דרומי כי מדובר בבנין קיים בעל שתי קומות ומרתף באזור מגורים 8 שמבוקש להופכו לבית חולים ליולדות. העיריה פרסמה שימוש חורג ולא התקבלו התנגדויות. לדעת לשכת התכנון חסרה חניה למוסד.

מר כהן הוסיף כי לשינוי היעוד המבוקש יש שתי משמעויות:

א. בית יולדות איננו ב- א"ה שימוש של קבע ולכן לדעתו ההליך לפרסום שמו חורג יכו נכון.

ב. באזור מגורים ויש צורך להסדיר גישה וחניה מתאימים כולנסרים וכד'. המגרש לא נמצא על כביש. אומנם לידו אבל יק בשלב זה אך כשתוא יכונה לא תהיה גישה לבית היולדות.

מר לוי: ציין כי בדרך ירושלים בית חנינא קיימים 4 בתים המשמשים כבית יולדות כדוגמת הבקשה הנדונה ואין לגביהם כל בעיה של תחבורה וכד'. לדעתו, מה שחשוב לבדוק הוא שמשרד הבריאות יתן דעתו על כך מכיון שהיו מקרים בעבר של בית יולדות שחרמה הרפואית בו היתה נתתת לכל ביקורת. לגבי ההליך כו נקטה העיריה אולי יש להטב השומת לבה לכך אולם מכיון שלא היו כל מתנגדים אין הוא רואה סיבה שלא לאשר את הבקשה ובתנאי מפורש שיתקבל אישור משרד הבריאות.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיתקבל אישור משרד הבריאות.

17. יב-9050 - טרגר אברהם - מבנה טרנספורמטור - רמות.

דו"ח הועדה המקומית מס' 39 מיום 20.3.85 תיק בנ/69/96.

בפתח הדיון ציין מר כהן שמבנה הטרנספורמטור המבוקש נמצא במגרש המיועד למגורים כזמן שבדרך כלל מוקצים למבנים אלו מגרשים נפרדים. בתכנית הבינוי שאושרה מופיע המבנה כפי שמבוקש ולא במגרש נפרד.

מר לוי: שאל האם אפשר לספק חשמל לכל האזור בלי הטרנספורמטור? מהי הדרך החוקית לאישור הבקשה?

מר מלכוב: השיב שיש להפקיד תכנית לשינוי היעוד.

מר כהן: העיר שהמבנה מבוקש על חלק מהבית המשותף.

מר מלכוב: ציין כי מכיון שבעל הזכויות עוד לא מכר את הדירות לדיירים ברור שהוא מסכים לבקשה.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיתקבל הסכמת בעל הזכויות בקרקע.

18. ב-5088 - ועד לבנין בית הכנסת המרכזי בגילה - תכנית שינויים - גוש 5088 חלקה 72 - גילה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 39 מיום 20.2.85 תיק בנ/112/83.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. יב-8681 - חב' החשמל - מערדים, מלאכה מחסנים ומכלות - גוש 268-269 חלקה 12 - נבעת-שאול.

דו"ח הועדה המקומית מס' 41 מיום 5.4.85 תיק בנ/105/81.

בעת הדיון ציין מר כהן כי בגבעה-שאול בשטח תעשיה המיועד להברת החשמל קבעה התכנית המאושרת שתנאי למתן היתר בנייה הוא אישור נספח בינוי. אגב אישור אחד מהמבנים בעבר, הוגש נספח בינוי אולם היום מבוקשת יחידת השטח ומה שמציע לדיון הוא בקשה להיתר בנייה בקנה מידה של 1:500 במקום נספח בינוי. הבקשה עצמה היא מערדים להברה ובעתיד אמורים לעבור לאזור זה המשרדים האחרים בעיר.

מר כהן ביקש להעיר כי השימושים כאזורי העשיה מאוד ספציפיים ואילו הבקשה היא לפעילות מסחרית של הברת החשמל.

מר מלכוב: טען שהמבקשים החלו את העבודה בשטח ובדמו לשפכי עפר עצומים ולמפגע נוכחי שנראה אפילו מהקסטל. הוא מבקש שהנושא יתואם עם העירייה ויהווה חלק מתנאי ההיתר.

לאחר דיון,

החלטה: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובהתאמי שהטיפול הנוכחי יתואם עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

20. יב-968 - מאפית אנג'ל - הוספת בנייה - גוש 261 חלקה 1 - גבעת-שאול.

דו"ח הועדה המקומית מס' 41 מיום 3.4.86 תיק בנ/66/62.

בתחילת הדיון הסביר מר כהן שמדובר בבקשה להוספות בניה למאפית אנג'ל ברח' כנפי נשרים ובעורף הבנין. אין מניעה לאשר את הבקשה להוספת בעורף הבנין מצד דרום, באשר להחזית מבוקש קו בנין 0 עמוד למבנה קיים בעוד שהתכנית מאושרת מס' 1546 קובעת קו בנין של 5 מ' ל 8 מ' קו ירק.

מר נקמן: העיר כי בצד הדרומי של המגרש קיים פס ירק וכפועל קיימים עליו מבנים. לדעתו יש להסדיר את כל הבנייה במגרש.

לאחר דיון,

החלטה: א. לאשר את התוספת מבידו הדרומי של הבנין.

ב. התוספת בחזית הבנין לא מאושרת כמתכונת שהוגשה.

ג. הועדה תהא נכונה לדון בבקשה לתוספת בניה בצידו המזרחי של הבנין.

ד. יש לפנות את פס הירק שבדרום המגרש.

21. יב-3077 - מרכז קונסת חולים - תוספת בניה - גוש 21 חלקה 262 טלביה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 41 מיום 3.4.86 תיק בנ/10/74.

בעת הדיון עיין מר כהן שמדובר בבית חולים בטלביה הנמצא במבנה בעל איכויות ארכיטקטוניות שונות. בעבר התקבלה החלטה להפקיד תכנית מפורטת על-מנת להסדיר את בושא הבנייה אך התכנית נדחתה מכיון שהתעוררו בעיות של ערוב קרקעות בין מינהל מקרקעי ישראל והכנסיה. בדיון קודם בבקשה מטעם בית החולים החליטה הועדה לא לאשר יותר תוספות. לגופו של ענין עיין כי ביקשה קודמת דנה הועדה בבקשה שדברה על תוספת על בית כנסת ומחסן. הבקשה אושרה במעגה שהתוספות לא יראו. כיום חוזרת הבקשה על עצמה עם אלמנט נוסף - ספריה. ע"י תוספת זו משתנה מעטפת הבנין הקיים. השאלה שנשאלת היא באיזה מידה מעוניינת הועדה להמשיך לטפל בבית החולים ע"י מתן תוספות או שיש מקום להחזור על ההחלטה העקרונית לא לאשר את הבקשה עד שתתקבל תכנית מפורטת.

מר לוי: טען שאין אפשרות לבקש תכנית להפקדה לאחר שהועדה עצמה דחתה את התכנית שהוגשה מכיון שהתעוררו בעיות של בעלות על הקרקע.

מר כהן: השיב כי לדעתו ניתן לפתור את בעיית הקרקעות ע"י צמצום שטח בית החולים לשטח המינהל. בזמנו כשהופקדה התכנית דובר על תוספת של מבנה אחד גדול.

מר לוי: ציין כי מבירון שיש למבנה אופי ארכיטקטוני מסויים יש לבדוק שהתוספת לא תפגע במעטפת הבניין.

גב' ברזקי: הציעה לחזור על החלטת הועדה בדבר אישור כיתת הכנסת והמחסן.

מר פרון: הציע לאשר את כל הבקשה.

גב' לובסמבורג: תמכה בדעתו שהדובר בבית חולים שהאכלוסים גדולה.

מר לוי: הציע לאשר את הבקשה בכפוף לבדיקת מהנדס העיר שהתוספת לא תפגע באופי הארכיטקטוני של הבניין. בתגובה לתערה מר כהן ציין שצורת בנוי התוספת תהא בהתאם להוראות של מהנדס העיר.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית. יש לתאם את פרטי הבינוי עם מהנדס העיר.

ה. בקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

22. יב-10084 - צאלה מוחמד עאבדין - קביעת תנאים - גוש 29610 חלקה 69 - קלנדיה.

הועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 17.3.85:

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה לתוספת קומה מעל הבנין הקיים ולהקפיד שהתוספת תהיה באותו סוג אבן ועבודה שבוצעה היום והבית הוא בנין אוכיינים.

מר דרומי: הסביר כי מדובר בבקשה לתוספת קומה לבנין קיים בן קומה אחת בבית הבינא. על השטח לא חלה כל תכנית. הבעיה שמתעוררת היא באשר לקו בנין - הבית קרוב מידי לכביש בן שמן על פי תכנית 3018 שהותרגל להפקידה.

מר כהן: הוסיף כי על פי תכנית המתאר הארצית קו הבנין הוא 150 מ' אולם לאחרונה העבירה הועדה הבינית לשינוי קו הבנין לאישור המועצה הארצית.

מר לוי: ציין שמכיון שהתכנית כבר הועברה למועצה הארצית לשינוי קו הבנין ומכיון שהבית קיים איין הוא רואה טעם לא לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ו. מלאכות ועסקים.

23. 117604 - ברוזה יהונתן - חנות נעלים - בית-וגן.
24. 112965 - א. דיים בע"מ - המרוקיה - סלומון
25. 116716 - אלטבת אברהם - מרפדיה - בן-פירא
26. 116261 - דניאל שלמה - ממתקים ומשקאות קלים - סלומון
27. 112646 - נפתלי חיים - תרים חן - אחסנת פלסטיק ותריסים - רח' הדקל
28. 116295 - רוזנכלד משה ושות' - בית מלאכה לכיסויים של מזרונים - פינס

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

29. 1/5312 - ריינף אסתר - מתנות תכשיטים ורקמה - שטראוס.
30. 1/546 - מזרחי טלאת - בית קפה משחקי קלפים - דודות ראשונים
31. 1/2936 - שמואל עזרא - פחחות - אגריפס

הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

32. 1/6167 - רחימי יוסף - נגריה - בצלאל אשכנזי.

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

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

33. 7/2360 - נתשת שמאדה - ריצוף לבנים - דרך יריחו.

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי.

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

<u>הוחלט:</u> לאשר את הבקשה הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

תאריך: _____

_____
ר. לוי,
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 570
שהתקיימה ביום שלישי יא בניסן
תשמ"ה 2.4.85.

יו"ר ונציג שר הפנים: ר. לוי - הממונה על מחוז י-ם.

השתתפו:

ה. אשל - רשות מקומית ירושלים.
א. ברזקי - נציגת שר השכון.
ש. ז. וונגנפלד- רשות מקומית ירושלים.
מ. כהן - מתכנן המחוז.
ע. לוקסמבורג - נציגת מע"צ.
א. ליסמן - רשות מקומית מטה יהודה.
ש. לרמן - נציג שר הבריאות.
א. מלבוב - נציג שר התקלאות.
מ. נחמיה - רשות מקומית ירושלים.
מ. נקמן - נציג שר התחבורה.
צ. קדמן - נציג שר הבטחון.
ח. רווה - נציגת שר המשפטים.
א. רחמימוב - אוריבל.
י. שרון - רשות מקומית ירושלים.

נכחו:

פ. בלנק - מחלקת מהנדס העיר.
י. בן יעקב - לשכת התכנון המחוזית.
מ. דרומי - לשכת התכנון המחוזית.
א. ניב - מהנדס העיר.
י. סוקר - יועץ מביבתי לועדה המחוזית.
י. פלאוס - לשכת התכנון המחוזית.
נ. פלט - לשכת התכנון המחוזית.
י. צבאג - לשכת התכנון המחוזית.
מ. שוורץ - מזכירת הועדה המחוזית.

2/...

(פרוטוקול מחוזית 2.4.85)

א. אישור פרוטוקול.

פרוטקול הועדה המחוזית מס 567 מיום 12.2.85.

הפרוטוקול הנ"ל אושר ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר.

ב. כללי.

1. (3420) הכנירת מס' 3420, מגרש כדורגל מנחת.

בפתח הדיון מסר מר לוי כי לאחר שעבר על רשימת המתנגדים להכנית, הוא מציע למנות ועדת משנה בראשותו, מספר חברי ועדה וממלאי מקומם, ואת מן הטעמים הבאים:

ועדת המשנה שמונתה לשמיעת ההתנגדויות לכביש מס' 4 הוכיחה עצמה וכך גם ועדת המשנה ששמעה את ההתנגדויות להכנית המתאר לעין כרם שאמנם מספר המתנגדים לה לא היה רב אך כובד משקלם היה נכבד. כמו כן ראוי שהועדה עצמה תתרשם מההתנגדויות באופן בלתי אמצעי.
מר לוי הציע למנות ועדת המשנה בראשותו ועפ"י ההרכב הבא:
גב' תסר רווה שתשמש גם מ"מ ליו"ר, מר י. שרון וממלא מקומו יהא מר מ. נחמיה; מר נקמן וממלא מקומו יהא מר מלכוב ; מר מ. כהן וממלא מקומו יהא מר לרמן.
כמו כן יוזמן מר סוקר לכל הישיבות.

לאחר דיון,

הוחלט: למנות ועדת משנה לשמיעת ההתנגדויות להכנית 3420 בראשותו של מר לוי ועפ"י ההרכב הבא:

גב' רווה - תשמש מ"מ ליו"ר.
מר שרון - וממלא מקומו - מר נחמיה.
מר נקמן - וממלא מקומו - מר מלכוב.
מר מ. כהן - וממלא מקומו - מר לרמן.

כמו כן יוזמן לכל הישיבות, היועץ המשפטי מר י. סוקר.

3/...

(פרוטוקול מחוזית 2.4.85)

ג. הכניות לאישור.

2. (2610 א') תכנית מס' 2610 א' - עין כרם.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3145 מיום 3.1.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

3. (3330) תכנית מס 3330, שנוי מס' 16/83 לתכנית המתאר המקומית - רח' כורש גוש 35.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3150 מיום 17.1.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

4. (57 ד) תכנית מס 57 ד', שנוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי לתכנית מס 57 א' - שלב ב' לפרוייקט מרכז כלל.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3150 מיום 17.1.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

5. (3129) תכנית מס 3129 - גוש 552 חלקה 53 - שכ' שועפט.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3150 מיום 17.1.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

4/...

(פרוטוקול מחוזית 2.4.85)

6. (3153) תכנית מס' 3153 - גוש 30605 חלקה 10 - בית חנינא.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3150 מיום 17.1.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

7. (3496) תכנית מס' 3496, שנוי להכנית מתאר מקומית גוש 7 חלקות 18,24 - שכ' קטמון.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס 3150 מיום 17.1.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

8. (2892) תכנית מס' 2892, שנוי מס' 1/80 לתכנית 2079 - גבעת שפירא.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3150 מיום 17.1.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לתת תוקף לתכנית.

9. (3337) תכנית מס' 3337, מתחמים 37-40 - פסגת זאב.

מובא לתיקון טעות סופר.

בפתח הדיון מסר מר בהן כי התכניות המפורטות למתחמים השונים בפסגת זאב ערוכות בקנה מידה של 1:500 והן כוללות נספחי בינוי ופתוח שהם פרי ליפור יסודי ווראות לגבי החברה הבונה וכו'.

תכניות הפתוח כוללות טבלאות המפרטות את מספר הבנינים מס' יחידות הדיור, שטחי הבניה המירביים וכיו"ב וכן עמודה של הערות בהם מפורטים אלמנטים מיוחדים.

בתכנית הנדונה, נרשם בסעיף הערות המתיחס למגרש מס' 332 "350 מ"ר מסחר בקומת קרקע ועוד מעבר מקורה ועוד מחסני הג"א" בעוד שצריך להיות "350 מ"ר מסחר בקומת קרקע ועוד מעבר מקורה" בלבד. ואילו במגרש מס' 318 נרשם "350 מ"ר מסחר בק.ק." וצריך להיות מחסני הג"א" בלבד.

לטענת גב' ברזקי אין זו אלא טעות סופר שאינה טומנת בחובה שום שינוי עקרוני, לכאורה כך הם פני הדברים אולם משמעות הדבר היא ששטח מגרש מס' 318 יבנה מתחת לפני הקרקע בגבולות המגרש ויותיר למגרש חצר מרוצפת שאינה מאפשרת פתוח גנני של חצר לשמה. עובדה זו לדעתו אכן, טומנת בחובה השלכה עקרונית שיש לתת עליה את הדעת.

(פרוטוקול מחוזית 2.4.85)

בשום שלב בהכנת התכנית לא דובר על מחסני הג"א שיתפרסו על כל שטח המגרש. ההגדרה לכך אינה לעצם השמוש ואין מניעה מצידו שהמחסן יבנה מתחת לפני הקרקע בגבולות מעטפת הבנין בלא שתפגע החצר.

גב' ברזקי ציינה כי אין היא מבורת שבניה מתחת לפני השטח גרולת כן השטח הפנוי לחצר ובסידה ודיירי הבנין ירצוי לנצלו יש באפשרות משרד השכון לרצף את השטח, להתקין בו מתקני גן ומשחקים ואף לטעת בו צמחיה בצורה זו או אחרת. לעומת זאת אם יבנו מחסני הג"א גדולים בשטחים ניצולם יהיה רב יותר באותה השקעה.

מר כהן ציין כי אם אכן מדובר במחסני הג"א כפי שמהוארים ע"י גב' ברזקי אזי אין מדובר בטעות סופר. ואילו היה לכך ביטוי ממשי בתכנית קרוב לודאי שלא היה מסליץ לאשר את התכנית. אלא בתחום מגרש לבניינים ציבור.
לכך תקדים בעיר, המחסנים שאושרו בגילה בשום אופן לא כיסוי את כל שטח המגרש. אין בתכנית שום הוראה המאפשרת זאת ולכן לא ניתן לאשרו.

גב' ברזקי בקשה את ההתיחסות הועדה לטעות סופר כפי שפרטה במכתבה.

גב' אשל ציינה כי אם אכן משמש הבנין כבית מגורים, הכנסת פונקציה של מחסני הג"א הופכת את הבנין לסצב נחות. אין לדעתה מקום להעמיס פונקציות סביבתיות על בית אחר בבמות גדולה למדי. למעשה יופקע שטח החצר מדיירי הבנין בשונה משאר הבניינים השכנים ולכן נראה לה שאין זה צודק מבחינת האזרח.

מר לוי ציין כי אם מבחינה משפטית הדבר ניתן אזי אינו רואה מניעה לכך, יחד גם שהדירות שלם נמכרו וניתן לענן זאת בחוזה המכר, כך שכל מי שירצה לרכוש דירה בבנין יהיה מודע לעובדת קיומו של המחסן.

להג"א יש את הפרוגרמה שלו בהתאם לאזור ואם אלו צרכיו, ומשרד השכון והמנהל מכיתים לכך, אזי אינו רואה שום סיבה תכנונית לא לאשרו אלא אם כן ישנה מניעה מבחינה משפטית. בתכנית המתאר לירושלים מותרים לבניה מקלטים בבנים ציבוריים ובקוי בנין-0. אם אכן מדובר בטעות, ניתן לאשרה ולתקנה בתנאי שיש לכך הכשר משפטי.

6/...

(פרוטוקול מתו"ם 2.4.85)

גב. רונה ציינה כי למיטב הבנתה מחיתמת התכנית לצורת העמדת הבניינים ונלווה לה נספח שאינו כולל את שני הבניינים. אין מניעה שמחסן הג"א ימוקם מתחת לבנין מגורים אם אמנם מדובר על טעות דפוס.

בתכנית הנרונה אין הוראה ספורשות לבנין המחסן, ואולי בכך צודק מר כהן שצריכה היתה להיות המיתחסות לכך.
אם חדרה המכר של דירות המגורים יכלול את גבר קיומו של מחסן הג"א אזי לא תהיה פגיעה בדיירים. ואולם לגבי יתר המחדרים הנרוכים במחסני הג"א אין היא בקיאה בחס.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u> הוערה מאשרת היקון טעות סרפר שנפלה בתכנית 5337 בסגרשים 316 ו-338 כפי שפורטה במהלך הדיון. בהתאם לכך מאשרת הועדה מחסני הג"א בסגרש 318 בתנאי שדבר קיומו של המחסן הנ"ל ירשם בחדות המכר של הדירות ובתנאי שחצר הבנין תקבל טיפול גנני הולם.

7. <u>הכנירה להפקדה.</u>

32. (2617) תכנית סס 2617, שנרי סס 56/83 להכנית המתאר ושנרי סס 5/83 להכנית 856 - מתחם שסידש - מרכז העיר.

<u>הוערה המקדמית המליצה</u> בישיבתה מיום 22.6.83:

להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים בהערות לתכנית:
להלן הערות התכנית:

1. יצורף להקנון סעיף הוראות בניה המבן בתאום עם צוות התכנון.
2. יצויין בתכנית רוחב הארקורת.
3. יתתרו בתאום עם צוות התכנון פרטי בניה עקרוניים .ויצורפו פרטים נוספים לנספח התכנית.
4. יצורף הקנון התכנית סעיף שמירת עצים האדסר פגיעה ועקירה של כל העצים ברחבת בה"ל שסידש.
5. יפורט בהקנון סעיף שימור בנין קצין העיר כהוראה בחשריט ובגיהר מחדש בתאום עם צוות התכנון.
6. קולטי השמש יהיו סרומעים בשימועי חגג או מובלעים בסעקה הגג כולל דוד שמש.
7. התכנית תהוקן מבחינה עכנית.
8. יתווסף נספח הסראה כניסת לתכנירן מרת' שמאי.

2/...

(פרוטוקול מחוזית 8.4.85)

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מדובר במפת הידוע כמתחם שמידע התחום בין הרחובות, חלל, שמאי וביאנקיני. מטרת התכנית היא לאחר מטפר חלקות שבבעלות מינהל מקרקעי ישראל, עיריית ירושלים וחלקה אחת בבעלות פרטית ולחלקן מחדש וע"י כך לצור רצף בניה שתביא למתרת המטה. במקום מספר רב של מחזיקים ברכוש וכדי לרתום את העגלה לגלגלים ולהבטיח את אפשרויות המתרת לא עלה בידי המתכננים אלא באמצעות הענקת זכויות מעבר למותר עפ"י תכנית המתאר, קרי 250%, כאשר במועל מנוצלים במרכז העיר בממוצע כ350%.
במהלך בדיקת התכנית נמתנה בין היתר השאלה, באיזו מידה ישנה הצדקה להגדלת זכויות הבניה במפה.

בשטח המסדר ממירה נקבעה בתכנית שימור נחלת שבעה מתכונת בניה נמוכה ואילו ממערב קיים מגוון רקע כך שהשטח הנדון מהווה מעין מעבר בין שני המתחמים השונים. מה גם שנוכח תכניות מתרת חדשות אחרות במרכז העיר, שהתאפשרו רק ע"י הגדלת הזכויות, אחוזי הבניה במועל נעים בין 200 - 350 אחוזים.

עפ"י התכנית נשאר בעינו יעוד השטח באזור מסחרי ואליה צורף נספח בינוי מפורט בקנה מידה של 1:500 בישיבות הכנה מוקדמות נדרש המתכנן להציג את הפרוייקט תוך שילובו במרקם העיר ואולם בשל קשיים טכניים לא עלה הדבר בידו.

בהתיחס לבינוי ההערות הן כדלקמן:

א. בחזית רח שמאי בשני המתחמים הבולטים קיימת ארכיה ולכן נמצא לנכון לשלב בחזית זו של הפרוייקט ארכדה שתהווה רצף אחר, לרבות מעל לרחוב ביאנקיני.

ב. יש לצור קשר נכון יותר בין המתחם הנדון למתחם נחלת שבעה באמצעות מעברים ומערך תנועת משותף לשניהם.

ג. יש לבדוק מעט נוספת את מערך מבנה הגגות וליצור מעבר הדרגתי מנחלת שבעה בלפי הבנין שלאורך רח ביאנקיני, את נושא זה בקש המתכנן להשאיר פתוח לשנויים עד למועד מתן הרקף לתכנית.

ו/...

(פרוטוקול מחו"ת 2.4.85)

מר ניב ציין כי הפרוייקט נערך בשתוף עם מתכנן חוץ, מתכנני המינהל ונציגי הבעלים הפרטיים והיה לאחר הפרוייקטים שנלמדו בארגון יסודי ביותר. מוצע לעמד חלק מהבנייינים המשובים וליצור מעבר להולכי רגל מרחוב שמאי להלל, בנוסף לזה הקיים בבנין רסקו, ובצורה רציניה יותר. חלקו פתוח, ברוחב של 6 מ' וחלקו בארבדה, ברוחב של 5 מ . בנוקו חיתכים בין רוחב המעברים, רוחב הארכדות וגובה הבנינים ובמהלכן נקבעו שנויים עד לעבור הסופי. הרעיון המרכזי הוא ביצירת מעבר מסחרי מרוצף ומטופל ומעליו שמושים שיהיו בעיקרם משרדים, תוך שמירה מירבית בתכנון על מיקומו של המגרש החדש שבבעלות פרטית בצמוד למקומו הנוכחי על מנת לאפשר גם בצוע חלקי של התכנית.

פרטי הבנין נבדקו במודלים מעותחים ולמיטב דעתו הושג השתדרון הטוב ביותר, עם זאת מוסכם עליו שלעת מתן תוקף הערך בריקה נומטת לגבי הגבות.

גב' אשל שאלה מהם מסחרי הבניה הסופליים,יעודם ומתרון החניה המוצע.

מר כהן הסיב כי נושא החניה נבדק ע"י מי שתומחה לכך ועפ"י תקן החניה הנדרש, יתרה מכך, מאחר שמדובר על אפשרות של בניה בשלבים, יוכל החניון להיות מנוצל בצורה מירבית לאחר שיבנה בשלמותו ויתמקד כחניון ציבורי שלם וכל שלב בבניה יתוייב בהתקנת מקומות חניה עפ"י התקן.

המשמשים תואמים את הוראות הבניה המתאר, קרי, מסחר, מסדריה ומגורים בקומות העליונות ללא ערוב של שמושים.

בסוצע מוצעים לבניה ב 543% משטח המגרש החדש שהם ב 50% משטח המגרש הנוכחי.

גב' רוות בקשה לפרט את נושא השלביות.

מר ניב ציין כי ניתן לבצע את הפרוייקט בשלבים אך אין חיוב לכך.

מר רחמימוב ציין בשמו של מר רוניק (שנעדר מהישיבה) אשר העלה את נושא הגבות והציע שגג הבנין הסמוך לבנין שמיוד יהיה שטוח בעוד שיתר הבנייינים יהיו עם גבות משופעים.

5/...

(פרוטוקול מחוזית 2.4.85)

מר סוקר ציין כי מר כהן רואה הצרקה להבדלת הזכויות בפחות משמה. בנגוד לו להערכתו הוא יש בתכנית משום הרס המרקם העירוני שהוא מירתו ומטרמה. יוצרים מטרוגנה צרים ואפלים. מר כהן המליץ לערוך את התקנים לעת מתן חוקף ולדעתו מוטב להקציב תרומה למכה. ורקע משום שהמתחם מוגבר איטבלית למחתם שמיים, ולקבל היקונים לטבי ההפקדה.

מר נקמן העיר כי בתכנית שני נספחים המוחרים זה את זה עמ"י. נספח אחד בנית חלקם של הבעלים המרשיים לבר אינה מאפשרת כניסה לחנירון. נספח 11 הוא חנכון באשר הוא מאפשר כניסה ורך חנירון בנין רסקו. לכן יש לבטל את שלב הבינים לחנירון 2 בנספח מס' 10 ולחייב את נספח מס' 11.

מר כהן הבהיר כי בהתאם לכך יש להרחיב את גבול התכנית ולכלול בתוכה את בנין רסקו.

מר לוי ציין כי אחרי הבנית אכן נותנים מכבדת אולם בתכנית מסוג זה אין לאחרים מטעות מבחינת סדר העדיפויות. ויש לבחון באיזו מידה משתלב הפרוייקט במרקם הסביבה.

הוא מציע להפקיד את התכנית בתקון שהעלה מר נקמן ולהשאיר את נושא הגבות עד למתן תוקף לתכנית.

לאחר דיון,

הוחלט: (פה אחד)

להפקיד את התכנית בתאום להפלצת הוועדה המקומית ובתנאים הבאים:

א. בחוית רח' שמאי המלב ארכות בהמשך לארבעת הקיימת ברחוב.

ב. לבטל את שלב הבינים לחנירון II בנספח מס' 10 ולחייב בסקומר את המחרון בנספח מס' 11.

ג. נושא הגבות יבדק מעם נוסף ויוגש בעבודה הסדור לעת מתן תוקף לתכנית.

10/...

(פרוטוקול מחוזית 2.4.85)

11. (2545 א') תכנית מת' 2545 א' - שינוי מס' 1/54 לתכנית מפורטת מס' 2675 - קביעת בנין ל- 2 מרחבות בקיר משותף שכ' גילה.

הוועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.9.84.

1. להפקיד את התכנית למסור "רעים" של משרד העבודה והרווחה לגבי המגרש המיועד לישיבה יש ליעד אותו כמשמש לתכנון העתיד", ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

2. בהוראות התכנית ירשם כי בבניה בשני המגרשי יש להשתמש באותו סיתות גוון של אבן (שלטים או עדכוה) בבנות בשני הבנינים.

3. אין להשתמש באלמנטים זרים מבנית באבן (בטון בלוי).

4. יש להקפיד שהבנין יראה מראה של בנין אחד (מרפסות חיים, פרופורציות חלונות ופתחים וגושים וכו').

בפתח הדיון מסר מר כהן כי השטח הועד בתכנית קורסה למגורים. בתכנית הנדונה מבקש משרד השכון להוסיף לבנית שני מרפסות. האחד ישמש כמעון לילדים לאיבוק ואילו שמושו של הבנין האחר איבד ואי ברגע וכרי למנוע חדירת שמושים בלתי מתאימים מוצע להעידו לתכנון בעתיד.

לשכת התכנון מסליצה להעקיר את התכנית.

מר קיסן קוריץ כי הוא מתנגד לתכנית בארפן עקרוני אם כי לא לבנין עצמו. יש לו הסתייגויות שאותן יעלה בועדה למתקנים בתחוניים.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. הקרקע התכנית, הלכה למעשה מתבצע רק לאחר שתובא התכנית בפני הועדה למתקנים בטחוניים.

11/...

(פרוטוקול מחוזית 2.4.05)

20. (1971 א) תכנית מס 1971 א , שינוי מס 1/54 לתכנית מס 1971 - שינוי לתכנית מתאר מקומית - רח. הצנחנים, שכ. מורשה.

הוועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.5.54

להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תערך בהלכה מבחינה תכנית ובי ישרונה המעיף הנוגע להריסת המדמה מלאורך רחוב הצנחנים באופן שבו ההריסה בפועל של הבנין ההא בעת בצוע הרחבת הדרך או למועד שבו יהיה בכך צורך תכנוני ולהבטחת הרבר הנמנת ההתייבויות משמעיות מתאימות, לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מתחילת שנות השבעים עבר מתחם הנוסרדט תהליך מסיבי של שפוץ ועמידור שהיה כרוך בהוספת שטחי בניה ומבנים חדשים בשטח, הכל עפ"י תכניות עם נספחי בינוי מפורטים. עד עתה בוצעו העבודות כפעם בשלמותן למעט מבנה אחד המיועד לשמש לאודיטוריום. היתרי הבניה הוצאו כדין ע"י הועדה המקומית כאישור הועדה המחוזית ואולם במהלך בצוע עבודות הבניה נעשו חריגות שהיו בעיקרן בחלקים מתחת לפני השטח, וחריגות פחות משמעותיות במעטפת הבנין שמעל פני השטח.

התכנית הנדונה מפרטת את כל הבניה המבוקשת במתחם לרבות תיקונים באלמנטים שחרגו מן התכנית המאושרת. בין היתר קובעת התכנית מיקום חניה הן קרקעי ועל קרקעי. בנין האודיטוריום מאפר לשמש מקום למופעים ושמושים נלווים אחרים ואינו כולל חניה הן קרקעית. לא ברור באיזו מידה מורעת העיריה לצרכי החניה הנדרשת משמושים אלה, מכל מקום לטענת היזמים עיקר הבאים להתבטל הם צליינים המגיעים באוטובוסים ולא ברכב פרטי. הוא ממליץ להפקיד את התכנית בכפוף לבדיקה נוספת של תקן החניה ע"י עיריית ירושלים.

לאחר דיון,

הוחלט: 1. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לבדיקה מחודשת של תקן החניה ע"י הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים.

2. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

29/...

(פרוטוקול מחזית 2.4.85)

13. (3256) תכנית מס' 3256, שנוי מס' 3/82 להכנית 966 ג - שכ' הר נוף.

שנוי בנספח הבנוי.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי התכנית הנדונה חלה על שני מגרשים, בהם הוענקו זכויות בניה מופלגות מכח הכניות מאושרות. על רעת מתנדס העיר הוחלט לאחד את שני המגרשים ולשלב בבנין אחד את שתי המרנקציות, הוות אומר, שטח מסחרי לאורך הרחוב ומעליו בנין מורב למגורים.

בין הדיון בועדה המקומית והועדה המחוזית ענה היום בבקשה לערוך שנויים במתכונת הבינוי והפיכת הדירות לדירות קטנות יותר חרף המגבלה של גודל יחידה מינימלי של 100 מ"ר. יצויין כי התכניה אינה מגדילה את שטחי הבניה המותרים ואינה מקטינה את מספר מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן, מכל מקום ראוי לבחון אלמנט זה פעם נוספת בהתאמה למתכונת הבניה החדשה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית במתכונת הבניה החדשה בתנאי שתערך בדיקה ואישור ע"י אגף הרישוי בעיריה בדבר התאמת השטחים לזכויות המותרות.

14. (3552) תכנית מס' 3552, גוש 30131 חלקה 104 - הרחבות דיור - רח' הטיילים.

<u>הועדה המקומית המליצה</u> בישיבתה מיום 13.1.85:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. גודל השטח להשלמה יתואם עם האגף ויוקטן במידה האפשרית.

ב. התכנית תהוקן מבחינה טכנית.

בפתח הדיון מסר <u>מר כהן</u> כי בתכנית מוצעת תוספת בניה לבנין מתוך בן 5 קומות באופן שבו התוספת בניה לשתי הקומות התחתונות .עורף המגרש ואילו לדירות בקומה השלישית תתווסף קומה מעלית שהתחבר אליה באמצעות מדרגות פנימיות.

למעשה אין התכנית מגבילה שלבים ממשיים בבצוע התכנית וכל אחד יוכל לבנות בזמנו הוא, לבד מהקומה השניה התלויה בבניה בקומה הראשונה.

(פרוטוקול מחוזית 2.4.85)

גב' אשל ציינה כי בהתיחס למקום בו מוצעת הבניה חוות נאה לבנין לא התקבל אם תוצע הבניה בשלבים. יש בתוספת הבניה משום רווח לבעלי הדירות ובתמורה ניתן לדעתה לדרוש צפוי הבנין באבן.

בתום הדיון נערכה הצבעה לשתי הצעות החלטה כדלקמן:

א. להפקיד את התכנית בתנאי שבצוע התוספות לשתי הקומות הראשונות יעשה בעת ובעונה אחת לכל עמודה שלמה ואילו התוספות ל-4 הדירות בקומה השלישית תתבצענה יחד באותה עת.

ב. להפקיד את התכנית בנ"ל בתוספת הוראה המחייבת צפוי הבנין באבן.

לאחר דיון,

הוחלט: (ברוב של 3-2 קולות).

להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שתקבע בתכנית הוראה בדבר הוצאת איתרי הבניה כדלהלן:

א. תוספת הבניה לדירות בקומה הראשונה והשניה תתבצע בעת ובעונה אחת בכל עמודה שלמה.

ב. תוספת הבניה לדירות בקומה השלישית תתבצע בעת ובעונה אחת לכל 4 הדירות שבקומה זו.

15. (מ' 2736 א') תכנית מס' 2736 א', שנוי מס' 1/03 לתכנית 2710, שנוי מס' 1/03 לתכנית מפורטת 2736 שנוי מס' 1/03 לתכנית 3045 - אזור התעשיה הלפידות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 11.3.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לסעיף 9 בהוראות התכנית יתווסף הוראה סעיף 12 בתכנית 3045 כמפורט בהערות לתכנית.

2. יתווסף סעיף להוראות התכנית המתנה הוצאת היתר בניה בתכנית בינוי באשור ועדות התכנון.

3. סעיף 5 בהוראות התכנית תת-סעיף "ד" תצוין במפורש המסית מקו הבנין 5 מ' במקום 12 מ'.

4. יתווסף איסור הנחלת הרכבה לשינוי בקו הבנין.

(פרוטוקול מחוזית 8.4.05)

5. קצהו הצפוני מזרחי של החלקה יהוקן בשפ"צ עפ"י תכנית 3045 המאושרת.

6. יתווסף סעיף בהוראות התכנית בדבר משך תוקפה של התכנית.

במתח הדיון מסר מר בהן כי ממרת התכנית היא אחוד 5 חלקות לשם חקמת ממעל פרי ויוק. התכנית לוקה בשגיאות וטעונה תיקונים מכניים בין היתר באשר לרישום החלקות וסעיפים בלתי רלוונטיים שהוכנסו בטעות

לשכת התכנון ממליצה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. קו הבנין ממסילת הברזל יהיה 12 מ' עפ"י התכנית המאושרת ולא 5 מ' כפי שהוצע.

2. יובטח שהמגרשים אכן מיועדים למפעל תעשיה.

3. תנאי להוצאת היתר הבניה יהא הגשת חוות דעת סביבתית.

4. התכנית תערך ותתוקן בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. קו הבנין ממסילת הברזל יהא 12 מ', עפ"י התכנית המאושרת ולא 5 מ' כמוצע.

ב. יובטח בתכנית שהבניה במגרש אכן תשמש למפעל תעשיה.

ג. הוצאת היתר הבניה תותנה בהגשת חוות דעת סביבתית.

ד. התכנית תערך ותתוקן להפקדה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

16. (3545) תכנית מס' 3545, שנוי מס 7/04 לתכנית מתאר מס' עמ/5 ושנוי מס' 1/84 לתכנית מפורטת 2553 - תחנה מרכזית וסביבתה - שער שכם.

הוערה הפקודית המליצה בישיבתה מיום 17.2.05:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש להכין תסקיר השפעה על הסביבה עד למועד מתן תוקף לתכנית.

2. תכנית מבנה התחנה כולל הפרגולות הכלל בתוך נטפת התחנה על מחכיר ותוויתוהיו.

להמליץ בפני הוערה המחוזית על בצוע עבודות עפר בזמן ההפקדה.

(פרוטוקול מחוזית 2.4.85)

17. (3544) תכנית מס' 3544, שנוי מס' 5/04 לתכנית מתאר עמ/5 ושנוי מס' 1/04 לתכנית מעורבת 2553 - שכ' מורשה רח' הצנחנים, הכביאים, חיל ההנדסה.

הוועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.8.85:

להפקיד את התכנית ולאשר בצוע עבודות עפר בזמן ההפקדה.

בפתח הדיון מסר מר ניב כי מדובר בשתי תכניות מצרניות באזור הידוע כ"משולש" שסמול שער שכם, שמקצתו מגונן ובחלקו הארי משמש חניה למשאיות וסככות אבסיחים.

תכנית 3544 מסדירה את מערך הדרכים ע"י שרטוט קטע מכביש מס 1 ליד שער שכם והתחברותו לתואי המתוכנן מהכניסה הצפונית לעיר בתכנית ה"תפר", הטמת קטע מדרך הצנחנים צפונה על מנת להרחיב את המילה לאורך החומה ומתן פרספקטיבה טובה יותר לנוסעים ברכב. מערכת הדרכים החדשה תוחמת בתוכה שטח שהוא נושא תכנית 3545 והוא בבחינת שלב א' של רעיון רחב יותר. בתרגום מפני לפינוי הצר המטרה, האחר תילופי לתחנת האוטובוסים הנמצאת בה. פנוי התחנה הנוכחית קבל האוצה עם סגירת הדרום שמשאלתו להפוך את חצר המטרה לפארק ומפרון העתקה תחנת האוטובוסים ממנה.

בתכנון היו מעורבים מתכנני נוף ובעצה אחת תוכננה התחנה בצורה מרגמכת מסביבתה בכ-3 מ' המשולבת בשטול גנני, הדרה ארפר, המהרה האוטובוסים מכוון החומה ע"י השקעת מפלס התחנה והגן המתוכנן על ידה ומעבר תת קרקעי מהתחנה אל הגן ראל שער שכם. בשלב הבא יקבעו השטושים הסופיים בשטח גב התחנה ואולם זאת רק לאחר סלוק האוטובוסים מחצר המטרה.

לשאלת מר לוי באם מערכת הדרכים המוכננת על ידה מטרר התחברות והאם תחנת האוטובוסים ממשיכה להתקיים השיב בחיוב.

מר לוי הציע שהתכנית תבדק ע"י לשכת התכנון ולאחריה יתקיים דיון מעמיק בנושא.

גב' רונה הציעה שיערך סיור מאורגן בשטח לכל חברי הועדה.

מר סוקר ציין כי עדרייקס בסדר גדול כזה מחייב הכנת הסקיר השמעה על הסכיבה.

לאחר דיון,

הוחלט: לדחות את המשך הדיון.

36/...

(פרוטוקול מחוזית 8.4.85.)

ה. משרדים חלוקה

18. (2759) בקשה לאישור משרדים חלוקה לצרכי רישום עפ"י תכנית מס' 2759 - בית חנינא.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.8.85:

לאור חוות דעת תכנונית של מנהל אגף לתכנון, פחלישה הוועדה להמליץ בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום כנדרש בגוש 30615 חלקה 214.

לאחר דיון,

הוחלט: לאשר את משרדים החלוקה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ו. בקשה להיתר בנייה.

19. יב-10604 - בנין חדש - ארטוצ'ק - גוש 232 חלקה 5 - אזור התעשיה תלפיות.

רו"ח הועדה המקומית מס' 59 מיום 30.3.85 תיק בנ/34/437.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מבוקש היתר להקמת בנין חדש למרכז ארטוצ'ק שהוועדה המחוזית נדרשת לאישורו בשל הקלה בדבר גובה הבנין. אגב בדיקה הועלו מספר סייגים שיש לתת עליהם את הדעת:

שרבע הקומות מעל קומה המרכז מוצעות בגובה מינימלי של 5.00 מ' וממוסגרות כאולמות מלאכה. אולם מלאכה בקומה רביעית, אם מכונה שמושר למלאכה, איננו יכול להיפקד ללא מעלית משא, אי לכך יש להתנות את הוצאת היתר הבניה בעתידון הולם למעלית המשא והכשתה כל הנדרש בטכנית לאולמות מלאכה. כמו כן המדה בעיניו גובה קומת המגירון של 4 מ'.

מר רחמים מסרב: ציין כי אין הוא מכיר לערטיה את המכניות המלה. האורר משרת את הרשכי ירושלים ולאו דוקא את אזור התעשיה ולכן על הועדה לתת את הדעת לרמת הפתרון הסביבתי ולא להתייחס לכל מבנה מי הוק אלא אל הסביבה כמכלול אחד.

מר לוי: מבהיר כי גובהה המינימלי של קומת המגירון נובע מהקונסטרוקציה ויש להכניס שמכון תעמש הקומה לחנירון.

לאחר דיון,

17/...

(פרוטוקול מחוזית 25.4.85)

<u>הוחלט</u>: לאשר אם הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית, למעט סעיף 1, ובתנאים הבאים:

1. המחיים המטומנים לחניה ישמשו לחניה בלבד.

2. לארלסות המלאכה יותקנו מעליות משא אשר יכללו בהיתר הבניה.

<u>מרחב תכנון מקומי, מטה יהודה</u>

<u>1. תכניות לאישור</u>

20. <u>(מי/547) תכנית מס' מי/547 - בוש 5958 חלקה 51 - אבו גוש.</u>

סובא לתיקון החלטה.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: בהמשך להחלטת הועדה בדיון הפקדת התכנית הועבר התכנית לאישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

21. <u>(מי/555) תכנית מס' מי/555, שנוגע לתכנית מי/139 - אבו גוש.</u>

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס 3159 מיום 24.1.85.

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות

<u>הוחלט</u>: לשר הוקף לתכנית.

10/...

(פרוטוקול מחוזית 2.4.05)

ת. תכניות להפקדה.

22. (מי/320 י) תכנית מס מי/320 י' - שנוי לתכנית המתאר מי/250 ושנוי לתכנית מפורטת מס' מי/320 ח' בכשרה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.1.05.

להפקיר את התכנית.

בתחילת הדיון מסר מר כהן כי בעבר אושרה תכנית להקמת מרכז המורים ונופש בשטח פתוח ציבורי במכשרת שהופקע מכח תכנית המתאר מי/250, לאחריה הוגשה תכנית חדשה ע"י המועצה המקומית שכללה אלמנטים מסחריים. ונדחתה ע"י הועדה. עתה הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת את אותם שטחי מפורט שאושרו בתכנית הראשונה וכן הגדלה של שטחי בנית שעיקרם שטחי עזר לתפעול מתקני הבריכה. הכניסה לתנית משתנה והיא מוצעת בצד השני, והיינו לא מאיר הבורים הסמוך.

מר מלכוב ציין כי הועדה המקומית הפקיעה את השטח הגדול מתוך בריקה נמצא כי ההפקעה נעשתה שלא כדין מבחינה הפרטים וכן שהמועצה המקומית עושה בשטח שמוש לעסקים שלא בהתאם למטרת ההפקעה לפיכך הוא מוציא על ההנגדה המינהל לתכנית על מגיה.

לאחר דיון,

הוחלט: להפקיר את התכנית בכפוף לעריכתה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

23. (מי/569) תכנית מס' מי/569, שנוי לתכנית מי/540 ו' - מעון צירון ב'.

המשך דיון מיום 26.9.05.

בעת הדיון נמסר כי לאחר ברור נודע כי הכניות הבנייה מתחרות שרם מוצו בכנין הקיים שהוא בן קומה אחת, אשר על כן מומלץ להפקיר את התכנית.

הוחלט: להפקיר את התכנית בכפוף לעריכתה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

19/...

(פרוטוקול מחוזית 2.4.05)

24. (מי/575) תכנית מס' מי/575 - הר עזורו.

הוועדה המקומית המליצה ביישיבתה מיום 30.11.04.

להעביר את התכנית לוועדה המחוזית עם המלצת הוועדה המקומית גורא מס יחידות הדיור למגרש גדול מינימלי של מגרש יהיה עניין לשנוי תכנית מתאר אזורית ולא לקביעת ברמת תכנית מפורטת.

יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

בעתה הדיון הזכיר מר פהן את האילוצים התכנוניים והנסיבות בהן אושרה התכנית להקמת נטף. התכנית הנדונה יוזמה ע"י המועצה האזורית בשתוף עם הסוכנות היהודית מתוך מגמה להקים במקום חבל התישבותי חדש כמתרון התישבותי לבני המושבים במטה יהודה. אלמלא אושרה התכנית של נטף קרוב לודאי שלא היה תומך גם בתכנית הנדונה אך לאור המציאות הקיימת שהמכה את המסרשים הקיימים לאנכרונימטים הוא ממליץ לאשר את התכנית להפקדה, ואת לאחר אישור הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ואישור המועצה הארצית

מר קוסמן - הודיע כי צה"ל מתנגד לכל הקשור לדרך הגישה וכי יש לדון בתכנית בדעה למחקנים בטחוניים.

מר ליטמן בתשובה לשאלת מר לרמן לענין הביוב השיב כי הטרדי הביוב יפצאו את פתרונם במסגרת התכנית המפורטת.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: להמליץ כפני המועצה הארצית לתכנון ולבנית על הפקדת התכנית, כשנוי לתכנית המתאר המחוזית, בתנאים הבאים:

א. אישור הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

ב. יקבעו בתכנית הוראות בגין גודל מגרש, שתחי בנית נירבדים וכן אופי הישוב בעדוש יחד, בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

ג. לעת מתן חוקף לתכנית תוגש חוה דעת סביבתית לגבי מחקנים, עבודות עפר וכיו"ב.

(פרוטוקול מחוזית 8.4.85)

25. (מי/440 א') תכנית מס' 440 א' - רמות שפירא - בית מאיר.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 30.12.84:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. אשור ועד המושב והסוכנות היהודית.

ב. סמון ארץ בורמה בדרך לשמור ברוחב 9 מ' רק בנין 5 מ' לכל צד.

ג. יש לקיים האדם עם אגף התחיקות.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: 1. הועדה מסמיכה את מהנדס המחוז לבוא בדברים עם מהנדס הועדה המקומית באשר לאפשרות מתן פטרונות לפתרון שטחים נוספים בעתיד כמסגרת התכנית הנדונה.

2. להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובהתאם לסעיף 1 לעיל.

כ' בסיון 1905

יח' באייר תשמ"ה

ר. לוי

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה,
מחוז ירושלים.

מדינת ישראל

משרד הפנים מחוז ירושלים	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה
המחוזית לתכנון ולבניה בישיבתה
מס' 371 שהתקיימה ביום שלישי
ד' בניסן תשמ"ה 26.3.85

יו"ר ונציג שר הפנים - ר. לוי - הממונה על מחוז ירושלים.

השתתפו:

ד. ברגמן	-	רשות מקומית ירושלים.
ש. ז. זוננפלד	-	רשות מקומית ירושלים.
מ. כהן	-	מתכנן המחוז.
ת. רווה	-	נציגת שר המשטרה.
ז. רחמימוב	-	אדריכל.
י. שרון	-	רשות מקומית ירושלים.

נכחו:

מ. דרומי	-	לשכת המתכנן המחוזית.
א. כחילה	-	יו"ר ועדת המשנה המקומית.
י. פלאוט	-	לשכת המתכנן המחוזית.
נ. עלט	-	מזכירת ועדת המשנה המחוזית.
י. צבאג	-	לשכת המתכנן המחוזית.
מ. שוורץ	-	לשכת המתכנן המחוזית.
מ. שטיין	-	מנהל אגף הרישוי - עיריית ירושלים.

2/...

א. עררים

1. יב-10063 - ערר מס' [redacted] על החלטת הועדה המקומית ביישיבתה מיום 14.11.84 בגין בקשתה לשינויים בגג הרעפים - רח' מקביל ההדס 36' רמות (תיק בנ/340/81).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בטרם הדיון איין מר כהן ההבקשה היא בבנה-ביתך ברמות, חכנית מס' 2644 לא אפשרה שינויים במהלך הבניה, לא בהקלות ולא מתן שינויים מהתיתר. היא כללה נסכחים בקנה מידה 1:250 וסעיף שאומר מתן הקלות. במהלך הדיונים הוגשה בעיה של גובה ומספר קומות ולאחר מספר מקרים הוקמה על ביצוע ההכנית הן ע"י עירית ירושלים והן ע"י משה יהודה. הבקשה הנדונה היא להגביה את גג הרעפים ולהחחיל את שיפוע הגג מגובה של 60 ס"מ מהקרקע. סעיף 9.9.1 (9.9) בתקנון חכנית 2644 קובע כי "שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות מהקו האופקי" כלומר גובה הגג נקבע באופן חד משמעי ואיל בבקשה יסנה ההחכמות בנוסח זה.

בפני הועדה הופיעו מר [redacted] המבקש/עורר ומר א. כהן עורך הבקשה.

בטרם הסיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. מסיין.

מר א. כהן ציין כי הבית הוא דו משפחתי והבקשה מתיחסת רק לחציו והיא נובעת מליקויים בבניה. בדרך כלל הגגות עושים את קירות הבנין והמים זורמים מהם החוצה אולם בחלק מהבנין בהגג נוסף לקירות אחרים והמים זורמים ממנו לתוך הקירות וזה מתקורר בעית הרטיבות ולכן הבקשה היא להוריד לגובה הגגות. בנוסף לזה מבקשת הגבהת כחלק אחר של הבנין עד ל-100 ס"מ גובה אך זה עדיין בתוך הגבהים המותרים על פי תקנון התכנית.

מר המסיין ציין שהועדה המקומית דחתה את הבקשה מבינון שלדעתה הסיבה העיקרית לבקשה להגבהת הגג היא על מנת להתאים בחלל הגג. מנסיונו הוא יודע שלאחרון יש מדרגות שמובילות לגג על מנת להיכנס בחללו.

מר א. כהן טען שרק בחלק קטן מהבקשה מדובר על הגבהת הגג ואולם החלק המרכזי הוא שינוי הגבוהה ולא שינוי הרעפים והגיבה של הגג. לשאלת מר רחמימוב אם קו הרכס הרעפים מוגבה הסיב מר א. כהן בשלילה.

3/...

[illegible]

(פרוטוקול מסגה מחוזית 26.3.85)

מר [redacted] המציא לחברי הוועדה תמונות הלדבריו מדברות בעד עצמן.

לאחר אשר הגדירו את חולם היסיבות המנהל הדיון הנוכחי.

מר לוי ציין שכפי הנראה בתמונות הוא מבין שהבנין לא בנוי טוב מבחינה ארכיטקטונית ויש מקום לבנוי המיבוק שלו.

מר כהן טען שהבקיה מתמקדת בבנין ובינוי המיבוק הגג כי מלכתחילה הגג "יושב" על קירבגובה 80 ס"מ ויש לדאוג לכך שהמיבוק יתחיל ממיקוד מני הגג. ברמות הוקפד במסך הרבה בינים בהמלתה שלא תהיה חריגה מהתכנית ויש לו חשש שאישור הבקשה עתה יצור תקדים מסוכן.

מר לוי טבר שיש מקום לאחר את בינוי המיבוק אך לא את התגבהה.

מר רחמימוב ציין שבקיית הרשיבות שהוקלטה ע"י המבקש יכולה להתאר בדרך אחרת ואין הוא רואה כל סיבה לבקשה. הרשהבנים בנויים בהגנון זה, הדבר בטבעות ההגנון והמבקש עצמו ביקש ובנה כך את ביתו.

לאחר דיון,

החלטה: א. לקבל אלמנט מסויים בקיר ולאחר את בינוי מבנה הגג בתנאי שיוסרו שתי קורות האבן הבולטות מעל לגבולן הגג כך שבינוי גג הרעפים יהיה 80 מעלות מאישור מני הגג של הקומה העליונה.

ב. הועדה אינה מאשרת את הבקשה להגבהת חלק מהגג.

2. יב-10050 ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 12.12.84 בגין בקשתו לתרחשת סוכה - גוש 100 חל' אבולון ב' מעלות דפנה (תיק בנ/84/041).

העדדים הוזהרו כחוק.

בסוף הדיון ציין מר כהן כי מעלות דפנה היא אחת מבין מספר שכונות בעיר שעדיין לא נבנה בהן הוספה בנית הבקשה היא לבנות תרחשת סוכה העונה לסד' האבול. מדובר בבנין בהמ"ד שלו לא יהיה שלא קם אלמנט ארכיטקטוני מסויים והמבקש רוצה לבנות את הרחשת על מנת זה בהמשך לקו הבנין שלו.

בתני הוועדה הוסיפו בני מזוג כהן והמהריכל טריפ כריס.

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

4/...

(פרוטוקול משנה מחוזית 26.3.85)

גב' [redacted] ציינה שמשפחה דתית ולכן הם רוצים מרפסת סוכה. דירתם בקומה הראשונה והבנין שלהם חריג במבנה גם ללא המרפסת המבוקשת.

מר שטיין השיב כי ארכיטקט העיריה טען שיש בבקשה משום פגיעה ארכיטקטונית בבנין ולכן מבקשה לא אושרה.

גב' [redacted] הסבירה שהדירה בנויה בשקע של הבנין והמרפסת תיישר את הקיפוץ של המסד.

אדר' בריס הסביר כי ע"י בניית המרפסת יתיישר הקו המקופץ של המסד ולא תהיה פגיעה בקו הבנין.

מר [redacted] ציין שיש בשכונה 18 מרפסות כדוגמת המרפסת המבוקשת מתוכן 15 דיירים הרגו בצורה מבוערת ביותר במרפסות אם ע"י מקלות מבוערים ואם ע"י כלובים. רק 3 מרפסות נשארו בצורתן הנוכחית. חלק מהמרפסות הן אף במבנה שלהם בחזית הנונה לשד' אשכול.

מדובר בטך הכל בהתאמות של 70 מ"מ עם חזית הבנין ולדבריו השכנים יהיו מוכנים להרוס את מבנו קודם ולהתאים את מרפסותיהם למרפסתו.

מר בהן הוסיף כי הבניה אף תסיר את המבנה מכיון שהמסד הבולט של הבנין בנוי מאבן מבוערת ומחזירה אם ע"י נעמים ואם ע"י מי הממטרות ומעלה טחב וע"י הבניה שלהם באבן טובה יותר יתפאר המצב.

אדר' בריס הוסיף כי בין הבנין לכביש יש גנו שטח צבורי ומגרש חניה והוא עצמו די מוסתר כך שהמרפסת המבוקשת בקומה הראשונה לא תראה מהרחוב.

מר [redacted] ציין שהוא עוסק באדריכלות בנים ויודע לכך שהגן ישופל והתוספת לא תראה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

הבקשה - ציין שדברי העורר מהימנים עליו ואין הוא רואה פגיעה באישור ויש לדחות את ההכרעה עד לאחר ביקור במקום.

לאחר דיון,

החלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר ביקור במקום.

5/...

(פרוטוקול מטנה מחוזית 26.3.85)

3. יב-10075 - עורר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית ביפו מיום 26.12.84 בגין בקשתו לתכנית שינויים - גוש 10 חלקה 32 רח' הצפירה שב' מוסבה גרמנית (תיק בנ/78/217).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון הסביר מר כהן כי מדובר בבקשה לאישור שינויים מהיתר. ההיתר המקורי שניתן למבקש כלל כבר את ההקלה המקסימלית האפשרית ואילו המבקש בנה בפועל מהיתר ובנה את הקיר החצוני במרחק של 0.5 מ' מהיתר כך שהחריגה בקו הבנין המאושר מגיעה למטר אחד ובזאת יש מקום טעיה ניכרת. הקיר שנבנה מתיישר עם קו הבנין הקיים.

בשני הועדה הועיל מר [redacted] העורר/מבקש.

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

מר [redacted] טען שבשנת 1978 קבל היתר בניה לתוספת בדירתו שכלל כבר חריגה של 0.5 מ' מקו בנין והוא בתום לב חרג בעוד 50 ס"מ מההיתר. לפני חצי שנה נשפט ונקנס אולם בגלל חוק התיישנות זיכה אותו השופט מנוסא הבניה ללא היתר. בפסק הדין ביקש השופט להתאים את התכניות למבנה. לדבריו התוספת מגישרת עם קו הבנין הקיים והיא מיפה את הבנין ולא מכערת אותו. את החריגה עשה בתום לב, הוא עצמו איש חוק ומנוע ממנו לעבור על החוק. הוא הביע צערו על החריגה.

מר שטיין ציין שבהיתר המקורי כבר היתה הקלה של 0.5 מ' מקו הבנין המקורי. מר שטיין הקלה מסוג זו מאפשרת שאם העורר היה עומד בתנאים מסוימים היה ניתן לאשר לו את החריגה.

א. לו ניתן היה לסגור את הפתחים בקיר -מה שלא ניתן לעשות מביון שזהו קיר של מטבח הדרושים שחייבים עפ"י החוק בפתחים החוצה.

ב. אם מבחינה ארכיטקטונית היה הבנין הסמוך בנוי במרווח המקסימלי הדרוש אפשר היה להקטין את קו הבנין הצדדי אך במקרה זה הבנין הסמוך בנוי במרווח קטן יותר.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר רחמימוב הציע לא להרוס את הקיר אלא לאטום אותו ולבנות פתחים שקופים על פי קו הבנין שאושר בהיתר המקורי.

מר יכהן סבר שאין אפשרות לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

החלטה: לקבל את העורר ולאשר את הבקשה מביון שהתוספת אינה חורגת מאחוזי הבניה המותרים ואין בה משום פגיעה ארכיטקטונית בבנין.

6/...

(פרוטוקול מישיבה מחוזית 26.3.85)

4. יב-9050 - ערר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית ביקיבתה מיום 12.12.84. בגין בקשתו לשינויים בתוספת - ג. 414 ח. 152 רח' אורוגואי ק. יובל (תיק בנ/81/761).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר דרומי המדובר בבקשה לתוספת באזור מגורים 5 בו מותרות שתי קומות ב-50% בניה. בעבר דנה הועדה בבקשה קודמת של העורר שכללה תמוכות לגג הרעפים בטענה שהגג עומד להתמוטט וגרר. את המציבה לגג אשרה הועדה וזאת הגשר התנתה בהסכמת השכנים. המבקש לא קיבל את הסכמת השכנים לגשר וויתר על חלק זה של הבקשה מאידך הגביה את גג הרעפים והגדיל מרפסות. המבקש ניצל את אחוזי הבניה כך שאם השכן יבקש לבנות תהיה חריגה מהאחוזים המותרים.

בפני הועדה הופיע מר [redacted] - המבקש/עורר.

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

מר [redacted] טען שהבניה נעשתה בהתאם לרישיון אלא שהמפלים, ללא ידיעתו הגביהו את הגג בסדדים. גובה הגג לא השתנה כלל. הוא בנה מדרגות פנימיות לגג מפני חוסר ידיעה שלפך עליו לבקש היתר בניה. מר חכון ביקש שלא להרוס את הבנה וציין שבתור זוג צעיר קנה דירה חדר וביקש להגדילה מעט.

מר שטיין ציין שלא מדובר במקרה זה בדירה קטנה שבקשו להגדיל אלא בדירה שבמסגרת היתר הבניה המקורי שניתן לתוספות הגיעה לגודל של 110 מ"ר. הגבהת הגג והימצאו בו נחשבים במנין אחוזי הבניה וכך מקטין את זכויות הבניה לדיירים עתידיים לא בנו תוספות.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי הציע השיון לדעתו אמירות לאשר את הבקשה.

לאחר דיון,

החלטה לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

7/...

(לפרוטוקול מספר מחוזית 26.3.85)

5. יב-10070 - עורר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 26.12.84 בגין בקשתו לסגירת מעבר - ג. 342 ח. 108 רח' הנשבה הב' בית וגן (תיק בנ/84/362).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בעת הדיון ציין מר בהן כי הבקשה היא לסגור חלק מקומת העמודים ולצרפו לדירה. במקום מותרים 75% בניה, קיימים יותר מחוזי בניה ויחד עם הבקשה עולים המחוזים ל86% ובכך יש סטיה ניכרת. זאת הסיבה שהועדה המקומית דחתה את הבקשה.

בפני הועדה הופיעו בניה הזוג [redacted] - המבקשים / עוררים.

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

גב' [redacted] ציינה שדירתם בקומת הקרקע והיא בת שני חדרים בלבד שהאחד מהם חשוך לגמרי כך שקולטת ילדיהם צריכים תמיד להשתופף במטבח ע"מ להכין שעורים. כל השכנים בבנין שגרו את המרפסות בתריסים והם מבקשים לסגור חלק מקומת העמודים באבן ולא בתריס.

מר שטיין ציין שהדירה עצמה נבנתה שלא היתר ולא אושרה מעולם. אם מוסיפים את שטח הדירה לשני מחוזי הבניה ושליהם מוסיפים את המחוזים המבוקשים מגיעים לסטיה ניכרת מחוזי הבנין המותרים, דבר שאין לועדות זכות לאשר.

גב' [redacted] טענה שאין היא מאמינה שהדירה נבנתה שלא כחוק. הם קנו אותה כחוק והיא אף רשומה במשרד. הם 6 נפשות המשתופפים בדירה בת שני חדרים ואפשר להניחם אליהם כאל יומאים מן הכלל מה עוד שכל השכנים שגרו משם.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי ציין שעם כל הכאב לקשיי המשפחה אין הועדה יכולה לאשר את הבקשה מכיון שהיא מהווה סטיה נכרת.

לאחר דיון,

החלטה: לדחות את העדר ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ס/...

(פרוטוקול מבנה מחוזי 26.3.85)

5. יב-2380 – עדר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בהיתכנות מיום 9.1.85 בדבר בקשתו לתכנית הגדרה – גב. 22 מ. 6/2 רח' יבוטינסקי שכ' שלביים (תיק בנ/344/81).

הדדיון הוזמן בתוק.

בתחילת הדיון ציין מר כהן, שמדובר בדירת קומה רביעית שבה בת שינויים מבפנים. שינויים חיצוניים ניתן לעשות בהסכמת הדיירים בלבד. מיום הבנייה שמה הדירה מה כלה קורה במקרה זה. המבקש הגדיל את הגאת הדירה – בהיקפור ובנה גלריה עם רצפת עץ – הגובה המינימלי של הדירה מגיע ל 2.25 מ' ושאר הגובה בגלריה הוא 2 מ' והגובה עד הגלריה הוא 2.25 מ'. בהתאם לתקנון עד המגיע – גובה מינימלי צריך להיות 2.5 מ' לפחות.

בפני הועדה הוגש מר [redacted] – המבקש/עורר.

בעמ המכיבה, הדירה המקומית עבורן ולבניה, הוגשה מר מ. הדיין.

מר [redacted] טען שלמרות ב-4 בניין ערך שיפוצים בדירתו הישנה בבניין שנבנה לפני כ-70 – 80 שנה. הוך בדי מבודות מבוצעו על מנ היתר לציפוי אבן וכו' התברר לו מאגף הביקורת של הבנייה שעליו לבקש היתרן גם על עבודות שנעשו בדירה בשינויים מינימליים – לאחר הנטמה הראשה והביא הגלריה. על הבמה ההבנה קבל היתרן הולם על בי"ר. הגלריה הוגש גבוה בתם שהיתה נחוצה בשטח. שהם המבנה שלו תיהה. שהגלריה היא שמה המוגבל ע"י עידוד רק ב-2 מטרים ולא ב-2.5 על מנ מצב המבנה יתכנה שאחרי אישר מר שמביק מאגף הדרישות הבדיקה בטרחנו לבעיה – תדובר על חדר עם 2 עידות.

בית המשפט ג. ז בגלריה חלק מהדירה הוגדר. בגובה שמה מ-2 מ' והיא מיועדת אך ורק לאחסון. בהתאם לחוק אסור לאחסון לא נכלל בשטחי הבנייה ואין בכך סטיה משמעותית המאגר.

מאידך – הם צריך לחשוב את המשמ בגלל מגבלות הוא מגרעה על אופן הישוב המסתיים מבעיה הגדיה. מדובר בתכנה שבובי קרוגרו לגבוה מ-40 מ"מ ולכן הישוב הלו נוגרו עדין אחוזי בניה. הגוף המאגר מאמיק ר טוב מיטמים של הדירה.

מר ברן טען בסוף דברין כי בהיותה לחוק היה על המבקש להמציא לו את מכונו והדבר לא הומצא לו למרות שעברו כבר 4 שנים.

מר שטיין ציין שהישוב המחוזי הבנייה מבעיה על הגדיה נמוכה מדיין והוא מגיע ל-130% המחוזים מטיה ניכרה. הישוב כולל את שטח הרצפות למעט ושטח הרצפה שנמדדה במאמץ הדדר. מצד נוסף הוא שהחוק לא מאפשר מגדיים בגובה של פחות מ-2.5 מ'.

(פרוטוקול משנה מחוזית 26.3.85)

מר בחילה ציין שהיתה התלבטות רבה בנדון ועמדתו האישית היא שיש לקחת בחשבון המטרים את הגלריה. לדבריו הבושא חוזר על עצמו עמדים רבות במקומות שונים בעיר. "רח' יפו, בן יהודה, הלני המלכה ועוד יעמדו בניינים עם קומות גבוהות מאוד ונבנו עם גלריות רבות ולדעתו יש לראות בהם שינויים מבניים.

מר [redacted] ציין בתשובה למר לוי כי הגלריה משמשת אותו בעצם כמדרגה של מפרדו הצמוד לדירה.

בנוסף למר שיין ציין כי ניתן להסתכל על הבעיה משני כיוונים או ההריבה מחוזי הבניה על כי הבנית המעבר או כעל מטה אחסון ושרות שיש לכל דירה.

מר ברן הגה לועדה לבקר במקום ולהווכח שהיא משמשת לאחסון והרצפתה מהווה בעצם נקרה לחדר למטה.

לאחר אשר הצדדים את אולם הסיכום ומנהל הדיון הבנימי.

גב' שלום ציינה שבביקור שערכה במקום נוכחה לדעה שהגלריה מהווה מחסן ומקום לאכסון מודלים של מר ברן שהוא אדריכל.

מר לוי הציע לעדיף הבקשה כפי שיסור הבקשה. כפי התקנה הצביעו 4 הברי ועדה.

גב' רווה ציינה שניתן לאשר את הבקשה מאחר ומביקור במקום הוכח שהגלריה משמשת במקום אחסון.

לאחר דיון,

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה מאחר והגלריה מהווה מקום אחסון.

(פרוטוקול מספר מחוזית 26.3.85)

7. יב-5283 - ערר ישיבת נחלת משה על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 23.1.85 בגין בקשתה לתוספת וטיינויים - גוש 342 ח. 49 רח' הפסגה - בית וגן. (תיק בנ/71/506).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הסביר מר בהן שמדובר בבנין מגורים באזור מגורים 1 שבוא מותרים 75% בניה והבקשה היא לסגות יעודו לישיבה ובית מדרש אגב סגירת קומת העמודים והוספת קומה וחצי, שמשמעותם הגדלת אחוזי הבניה ל-180%. הועדה המקומית דחתה את הבקשה בצדק מכיון שאין בסמכותה לאשר בקשה מסוג זה בהליך של היתר בניה.

בשני הועדה הופיע מר ש. בהן מטעם ישיבת נחלת משה.

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

מר ש. בהן סבן שמדובר בבנין שמזה עשר שנים משמש מניימיה לקרינת נוער. הישיבה רכשה את הבנין ובצעה בו מספר שינויים ובבדיקה עם השכנים הסתבר שאין כל התנגדות והישיבה הגישה לעיריה בקשה לשינוי ייעוד.

מר שטיין ציין שהבקשה מהווה סטיה נכרת מכיון שעונקציות שלא נלקחו בחשבון אחוזי הבניה בשהיעוד היה למגורים נלקחות בחשבון עם שינוי היעוד ובכך מוכפלים אחוזי הבניה המותרים. לועדה המקומית אין סמכות לדון בבקשה אלא בהליך של הסדת הבניה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי ציין שלא ניתן לאשר את הבקשה בגלל שהוגשה בהליך של היתר בניה.

לאחר דיון,

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

8. יב-10074 - ערר מס' [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 9.1.85 בגין בקשתה לתוספת בניה - ג. 398 ח. 24 רח' בורוכוב שכ' קרית יובל (תיק בנ/84/099).

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון ציין מר דרומי שמדובר בבנין מגורים בן 3 קומות ברח' בורוכוב בקרית יובל שמבוקש להוסיף לדירה התחתונה שני חדרים ומטבח בחזיתו האחורית. הבקשה מהווה סטיה ניכרת באחוזי הבניה.

בשני הועדה הופיעו בני הזוג [redacted] והמתכנן מר שבתאי צמח.

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

11/...

(פרוטוקול מישיבה מחוזית 26.3.85)

מר [redacted] טען שחריגה שקנה מלאה יעובש ורטיבות ואין לו דרך אחרת לפתור את הבעיה אלא ע"י הבניה. הוא ביקש מהועדה לבקר במקום ולראות באילו תנאים חיה משפחתו עם שני ילדים בשנת 1985.

מר שטיין ציין שבאזור מותרת בניה ב-2 קומות ו-50% בניה ואילו בפועל קיים בנין בן 3 קומות ולא נותרו כלל אחוזי בניה.

מר [redacted] טען שאומנם היה צריך לבנות בנין בן 2 קומות אך נבנה בנין ב-3 קומות ושבתולהגדיל את אחוזי הבניה. השטח מסביב לדירתו ברול ואין בעיה של צפיפות. בבנין הסמוך שהוא העתק מושלם של הבנין שלהם נבנו תוספות שיפסו אותו מאד ואין הוא מבין למה לא מתירים גם להם לבנות את התוספת. הוא פנה שוב לועדה לבקר במקום.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר לוי הציע לדחות את ההכרעה עד לאחר שמר דרומי יבקר בשטח.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u> לדחות את ההכרעה עד לאחר בקורו של מר דרומי - המפקח המחוזי במקום.

9. יב-10076 - עדר מר [redacted] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 23.1.85 בנין בקשתו להוספת בניה - ב. 44 ח. 70 רח' הארגון שכ נחלאות (תיק בנ/B3/1010).

הצדדים הודיעו כתוב.

בעת הדיון ציין מר כהן שמדובר באזור המיועד להריסה. המבקש קיבל היתר בניה לשיפורים סניטריים אל מען שתוך כדי הבניה התקבלה קומה נוספת.

בפני הועדה הופיע מר [redacted] - המבקש/עורר.

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

מר [redacted] טען שהמחלקה למבנים מסוכנים קבלו הוראה לשפץ את הבנין ותוך כדי עבודות וחפירה התגלה בור מים ולכן הוזו העמוד כדי שלא יהיה תבחוך הבור. לא היתה כל חריגה מקו הבנין ושתי קומות הבנין היו קיימות לפני כן. יש בידו הסכמת כל השכנים ואישור של שרותיאל שאכן היה צורך לשנות את התכנית המקורית בעקבות גילוי הבור.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

לאחר דיון,

<u>הוחלט</u>: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה מאחר שמדובר בשיפורים סניטריים.

12/...

(פרוטוקול מישיבה מחוזית 25.3.85)

ב. היתר בנייה.

10. יב-5034 - ההסתדרות הציונית נגד חילון - הקמת מחסן הרומי - ג. 2 ח. 216 רח' גד - בקעה.

דו"ח הועדה המקומית מס' 38 מיום 6.3.85 תיק בג/84/829.

בעתה הדיון ציין מר כהן שהבקשה היא למבנה הרומי בן קומה אחת למטרה אחסנה. בדיון האשון שקיימה הועדה המקומית הוחלט לבנות קומת שנית על הבנין הקיים באותו מגרש ולכן הבקשה נדחתה אולם בהעברת לתאיגו שהוועלו אושרה הבקשה בדיון חוזר.

מר שיין הסביר שלאחר שהציגו לשרות את המבנה הרומי כאבן המליצה הועדה המקומית לאשר את הבקשה.

מר שרון ציין שיש לבנות בנין שיתאים לבנין הקיים על המגרש.

מר לוי איינשאין לאשר את הבקשה למבנה הרומי כפי שהוגשה. הועדה המחוזית סבורה שיש לבנות קומה שניה של הבנין הקיים אולם במידה שהיזמים מעוניינים בבנין נפרד הם לתאימו לסביבה ולאותו בנין זמה.

לאחר דיון,

החלטה: לדחות את הבקשה כפי שהוגשה. אין היא מהווה עילה לדון בבקשה לתוספת קומה על הבנין הקיים או לחילופין למבנה נפרד שיתאים לסביבה במבנהו ובחומרי הבניה שלו.

11. יב-3816 - הגבירת שכבה ומתקן לשטיפת מכוניות - מרכזי נתן - גוש 343 חלק מחלקה 27 - תחנת דלק - קניון יבול (בג/65/555).

מובא להחלטת החלטה מיום 11.84.20.

בעת הדיון ציין מר כהן כי בדיון הקודם, לאחר בדיקה, המליצה הועדה לאשר את הבקשה אולם החולטה לא היתה מסכימה ברורה לגבות המקומית מבין שהמלצתה היתה לאשר את המתקן לשטיפת מכוניות בלבד.

(פרוטוקול מישיבה מחוזית 26.3.85)

הבקשה כללה בנית סכבה לשמניות ובטונה כבר קיים משטח בטון ומסביבו מעקה בטון, על כן מוליך מר כהן שהמחסן לא יהיה מהלומגיון אלא מאבן. על סמך התכנית המאושרת להתנגד הדלק אין מניעה לבנות מחסן שמניות.

לאחר דיון,

החלטה: ההמשך להחלטתה מיום 20.11.84 מבהירה בזאת הועדה כי היא מאשרת את הבקשה לבנית מחסן לשמניות ולהשקנת מתקן לשטיפת מכוניות ובתנאי שמחסן השמניות יבנה באבן.

12. יב-8463 - איברהים מוסא סיאם - תוספת בנית - גוש 125 חלקה 16 - שכונת טילזון (תיק בנ/79/289).

מובא לדיון חוזר מיום 25.8.81.

לאחר דיון,

החלטה: הועדה מבטלת סעיף 2 בהחלטתה מיום 25.8.81 ומאשרת את תוספת המרפסת.

ג. מלאכות ועסקים.

13. 1/4485 - גולדשמידט יצחק - מחסן לאמרי בנית - אגריפס.
14. 1/2652 - בנין עדה - ליטוש אבנים - שמרהוס.

הבקשות הנ"ל עורסמו לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל לקיומם חורג לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,

החלטה: לאשר את הבקשות הנ"ל לקיומם חורג לתקופה של 5 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14/...

(המשך דיון מיום [illegible] - [illegible])

15. [illegible] - [illegible] של [illegible].
16. 1/5358 - ישראל הירש - מכירת מכונות תעידה ושמליות - שטראוס.
17. 1/1650 - רותם שלמה - קיוסק - הראל.
18. 1/4579 - זינגלר שנדהם - בית מטחר לבוגעים - אושיסקין.

הבקשות הנ"ל הורטמו לעד סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשות הנ"ל לשמוש חורג לתקופה של 5 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. 1/8775 - דיקל בע"מ - מכירת ותיקון קופות רושמות - רח' הגורים.
20. 1/7514 - יצקן איתן - שרות ותיקון למכונות כביסה ומוצרי חשמל - יוסף בן מתתיהו.

הבקשות הנ"ל הורטמו לעד סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשות הנ"ל לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

21. 1/2896 שרה יום טוב - פתח - יפו.
המשך דיון 5.3.85.

לאחר דיון,

החלט: לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של שנתיים בלבד.
הועדה המקומית מתבקשת להסב תשומת לב המבקש להחלטה, וכמו כן להסב תשומת לב יזמי הבנית 2292 ג' לשלבי הבנייה.

15/...

(פרוטוקול מחוזית 26.3.85)

מרחב תכנון מקומי - בית שמש

ד. שמוש חורג.

22. בש/1 - חברת אגד - שימוש חורג למבנה שרותים למטוף אגד - בית שמש.
מובא לדיון חוזר מיום 12.2.85.

בדיון היה נוכח מר ס. לרמן - מהנדס הועדה המקומית בית שמש.

מר לרמן הסביר כי בשלב זה אין עדין פיתוח עד המשקום שעליו החליטה הועדה המחוזית בדיון הקודם ובזמן הקרוב גם לא יהיה הפיתוח הדרוש מכיוון שלמשרד המבנים אין תקציב לכך, מאידך, הקושי שנבנו בסמוך לצומת הכניסה לגבעת שרת עדין לא מאוכלסים וקרוב לודאי שהם לא יאוכלסו בסנה הקרובה. אשר על כן מבקש מר לרמן שהועדה תאשר שימוש חורג למבנה השרותים ולמטוף אגד בצומת הכניסה לגבעת שרת למשך שנה. בתום התקופה הנ"ל תמוקם התחנה באיזור הסופי שנועד לה על פי תכנית המתאר.

לאחר דיון,

החלטה: הועדה מבטלת את החלטתה בנדון מיום 12.2.85 ומורה לועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום בקשה לשמוש חורג בהתאם לסעיף 149 ו-151 לחוק התכנון והבניה - לגבי המבנים, הטובה והמשרד של אגד - שימוקמו בצומת הכניסה לגבעת שרת - לתקופה של שנה.