

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד הפנים

רשמי ארץ ישראל
לחוק ויחידים

באזור - 8000000000

תיק מס' 10/33

מחלקה



שם: קטעים של פרוטוקולים - מחוז ירו

גל - 42570/10

50.0/102 - 614

25/08/2008

02-109-02-07-01

מזהה פיזי:
מזהה לוגי:
כתובת:



שם: קטעים של פרוטוקולים - מחוז ירו

גל - 42570 / 10

56.5/104 - 614

715496

מס פריט:

07/08/2013

02-109-02-07-01

מזהה פיזי:
מזהה לוגי:
כתובת:

66

מדינת ישראל

מינהל מחוז ירושלים
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 67 שהתקיימה
ביום א' י"ב באלול תשמ"ז - 20.9.87
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- מתכנן המחוז	מ. כהן
- נציג שר התקלאות	א. מלכוב
- נציג ציבור	ח. מרינוב
- נציג ציבור	מ. נחמיה
- נציג שר התחבורה	מ. נקמן
- נציגת שר המשפטים	ת. רווה
- אדריכל	ד. רזניק

נכחו:

- מחלקת מהנדס העיר	ג. ברנדס
- לשכת התכנון המחוזית	מ. שורץ

נעדרו:

- נציג שר הבטחון	ע. דרמן
- נציג ציבור	ש.ז. זוננפלד
- נציג שר השיכון	ש. כהן
- נציג ציבור - מטה יהודה	א. ליטמן
- נציג שר הבדיאנות	ש. לימן
- נציג ציבור	י. שרון

(פרוטוקול מחוזית 20.9.87)

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. תכניות לאישור

1. (3442) תכנית מס' 3442, שינוי מס' 2/83 לתכנית 1721 - רח' שלום יהודה ודרך חברון - שכונת תלפיות.

בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 2.8.87 הוזמנו ע"י סעיף 106 לחוק דיירי הבתים הסמוכים מרח' דרך חברון 133 ו-131.

מר כהן - הועדה המחוזית החליטה להפקיד את תכנית 3442, שבאה להסדיר את החלוקה למגרשים בשטח ולתת לגיטימציה לחנות שנמצאת במקום, אגב יעוד השטח למסחר. בתקופת ההפקדה התקבלה התנגדות בעל החנות. עיריית ירושלים המליצה להשלים לו את המגרש למלבן, על חשבון ה-קיל דה סק. המלצה זו חייבה לשלוח הודעות על פי סעיף 106 לבעלי הנכסים והדירות במגרשים 1 ו-2 על מנת שחיה להם אפשרות לאמר את דעתם במקרה שהם נפגעים ולכן הוזמנו בעלי הנכסים והמגרשים האלה, שהם שבעה במספר.

המוזמנים לא הופיעו.

מר כהן - לאור העובדה שהשכנים מסביב הוזמנו על פי סעיף 106 ולא הגיעו ולאור החלטת הועדה המחוזית מיום 24.5.87 שמתפרש ממנה לכאורה שאנחנו מקבלים את התנגדות ומקבלים את המלצת הועדה המקומית, אני ממליץ לקבל את התנגדות ולהשלים את המגרש בצורה המבוקשת על ידי עיריית ירושלים.

הוחלט: לקבל את התנגדות ולתת תוקף לתכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. (3440) תכנית מס' 3440, שינוי מס' 4/83 לתכנית מס' 756, שינוי מס' 2/83 לתכנית 1370, ושינוי מס' 1/83 לתכנית 394 ב' - מרכז העיר - רח' דבי עקיבא (מבוא המתמיד).

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3248 מיום 15.9.85. בתקופת ההפקדה הוגשו 12 התנגדויות ועצומה של כ-25 דיירים בסביבה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.2.87:

- א. לקבל את התנגדות מר מ. זילבר בשם המרכז החרדי לחינוך מיוחד ולהעתיק את הכביש כך שלא תפגע החצר. (לפי הצעת תכנית מתוקנת)
- ב. לקבל את התנגדות מר ניסים שלם מוצע להקן את תואי הדרך בכך אמנם יפגע הקיוסק אל מעבר לדרך ולקבוע מקום חניה (ציבורית). העברת הקיוסק תהיה ע"י ועל חשבון מבצעי הדרך.
- ג. לקבל בהכרח את התנגדות עוזי נגר בשם הכשרת הישוב ולקבוע שבמסגרת התכנון המפורט של הכביש תותן אפשרות לכניסה לבניין ע"י שמירת הכניסה הקיימת, רוחב המדרכה שעל יד הדלת יקפץ ל-1,000 מ' כדי לאפשר הרחבת המיסעה הקיימת והכנסת מדרכת מילוט, כמו כן תתאפשר גם ירידה לכניסה של גומת הקרקע והתחפזה אולם רוחב המדרכה הקיימת יצטמצם ל-70 ס"מ.
- ד. לקבל את התנגדות מר ע. שטרן, מרכז תנועת הצופים, ולהסיק את הדרך המתוכננת בכך שלא תהיה פגיעה במבנה הקיים.

(פרוסוקול מחוזית 20.9.87)

ה. לקבל את התנגדות מר ר. קליינפלד, מנהל עתון "כל העיר" ולקבוע שביצוע הדרך בסמוך לבנין "כל העיר" יהיה בזהירות וללא בולדוזרים כדי למנוע פגיעה אפשרית בבנין וביסודותיו.

ו. לדחות את שאר ההתנגדויות מהנימוקים שהועלו בחוות הדעת.

ז. לתת תוקף לתכנית מצומצמת עפ"י סקיצה המסומנת ב "א".

2. להפקיד את תכנית מתקנת לקטע שמוצע בו תיקון בתואי הדרך עפ"י הסקיצה המסומנת ב "ב", תכנית זו תהא מס' 3440 א'.

3. לאור כל זאת לתת תוקף לתכנית מתקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן: תכנית מס' 3400 הופקדה ומסרתה ליצור חיבור פיזי בין רחוב קינג ג'ורג' לבין רחוב רבי עקיבא, שלאורכו נמצאים קולנוע אורגיל גלריה אחלא, ומגרש מס' 18, שהוא הבור המפורסם ברחוב רבי עקיבא.

לתכנית הוגשו מספר התנגדויות והן מתייחסות לבעלי נכסים גובלים או נכסים שמהם מופקע שטח כדי ליצור את החיבור בין רחוב קינג ג'ורג' ורחוב רבי עקיבא. הועדה המקומית המליצה לקבל את ההתנגדויות בחלקן לתת תוקף לתכנית עד לנקודה הזאת, ולהפקיד תכנית חדשה עם תואי חדש שמוסט דרומה וחודר יותר לגן העצמאות.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: עו"ד הרצל אברהם, מר ולירו (בשם אביו מר ש. ולירו) מר שלם סימיקו, עו"ד דיבון ומר אלכס סלומון. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ג. בהנדס.

עו"ד אברהם נב"כ מר [REDACTED]: בעל החלקות רואה את עצמו נפגע כתוצאה מהתכנית בכמה מובנים. ראשית הרחבת הכביש פרושה הפקעה של שטחים מן החלקות ובמיוחד מחלקות 50 ו-21 לאורך הכביש. הפגיעה הזו לדיו של מרשי הוא פגיעה חמורה אם ניקח בחשבון שבעבר אושרה תכנית באותו מקום ובה הופקעה פיסת קרקע מחלקה 50. יוצא איפוא שתכנית זו עתידה להפקיע שטחים נוספים ותהווה פגיעה נוספת בחלקת קרקע זו. עד כמה שאנחנו יודעים מבדיקה שעשינו בטרידה ועל פי כל החומר שבידינו, השטחים 50 ו-52 הן חלקות המיועדות למגורים, דומני שכאן עיקר הבעיה בעיקר ההתנגדות שלנו, פתיחת עורק תחבורה ראשי דוקא כאן תפגע בחלקות האלו, ביעוד שלהן, ותהפוך את המקום לסואן. אין ספק, ואז איכות החיים, איכות הדיור במקום בודאי תפגע. יוצא איפוא שפתיחת כביש סואן במקום לא שיווי יעוד הקרקע והגדלת אחוזי הבניה באורה משמעותי מהווה פגיעה חמורה באותם שטחים. הפגיעה היא נוספת בטווח הקצר וגם בטווח הארוך. בטווח הארוך אם תאושר התכנית היא ברורה, כפי שהסברתי, בטווח הקצר כל עוד לא אושרה התכנית הסופית, הרי שמרשי למרות תכניותיו הרבות באותם שטחים אינו יכול להמציא את השטחים למכירה או לכל ענין אחר משום שאין ולא קיים יזם שיהיה מוכן לקחת על עצמו שטחים כאשר עתידם אינו ברור לחלוטין.

לסיום אני מבקש לאמר שאם אכן יחליטו בכל מקרה כאשר או להמליץ לקבל את התכנית, הרי שאנחנו היינו בכל מקרה מקווים שלפחות כיוון הנסישה, עורק התחבורה שיאושר יהיה חד סטרי מכיוון שיורד מפינג ג'ורג' למטה ולא יהיה דו סטרי כלפי מעלה. היות וכן אפשר להקטין לעניות דעתנו בצורה משמעותית את הפגיעה באיכות הדיור, בכל מקרה - בלי לפגוע במה שאמרת עד עכשיו - אנחנו היינו מעדיפים שהתכנית לא תאושר. אם התכנית תאושר, הרי שאנחנו נשמור לעצמנו את הזכות לתבוע פיצויים בשל פגיעה כתוצאה מישיום התכנית לפי פרק ט' בחוק התכנון והבניה.

מר אלי סניטס: אותה מזכיר את התד כפריות של הכבוש. כמה דוקא מלמסה למטלה

(פרוטוקול מחוזית 20.9.87)

עו"ד אברהם משום שאנחנו חושבים שנסיעה בעלייה יותר מרעשה ובמיוחד שיש אוטובוסים או כל רכב גדולים, אני מניח שזה יהווה מסרד יותר רציני. לכן חד סטריות בכיוון הזה דומני שיכולה להקל או לפגוע פחות באיכות הדיור.

מר גדי ברנדס תמוהה בעיני ההתנגדות הזאת של מר [REDACTED], מכיון שבתור בעל קרקע שיש לו אינטרס בקרקע שלו, בתור בעל קרקע שבמשך השנים האחרונות כשהוא טיפל במהלכים של הגשת התכנית וגם עכשיו הוא מודע לכל הנושאים התכנוניים שקשורים לכביש הזה, הוא צריך להבין שהכביש הזה רק משפר את מצב החלקה שלו ולא מרע אותה, מכיון שאין לתאר פיתוח של אזור מגורים או אזור מגורים ומסחרי או כל מה שיש שם, ללא כבישים נאותים שמשרתים אותו, עם פקקי התנועה שיגרמו מסביב לאותה נקודת קרקע שבדאי יחמירו את המצב הרבה מעבר למצב שבו יש כביש נורמלי ברוחב מתאים שנבדק על ידי רשויות התחבורה. אין כוונתו של הכביש בשום אופן להעביר אוטובוסים, אוטובוסים לא יכולים להכנס למקום הזה, זה לא כביש של תחבורה ציבורית, זה כביש שנועד לשרת הניזונים ובנינים שיבנו בסביבה, הוא אחד מבעלי הקרקעות בסביבה והכבישים האלה נועדו לשרת אותם ואת שאר תושבי העיר ולא לפגוע.

כמות ההפקעה המצטברת מהמגרשים של מר [REDACTED] לא מגיעה לאחוזים שניתן להפקיע, עד ארבעים אחוז, מאחר ומדובר על הרחבות דרך זה לא פוגע בניצול זכויות הבניה שלו מפני שגם השטחים האלה יכללו בחישוב זכויות הבניה. מהטעמים האלה אני פשוט לא רואה שום טעם להתנגדות שלו.

עו"ד אברהם: אם יורשה לי רק להגיב, אני חושב שאני הבהרתי ואמרתי שנכונים דבריו של האדון ברנדס ובתנאי אחד, אני הבהרתי שכפוף לאישור התכנית, אם ישונה יעוד הקרקע ממגורים למסחרי פלוס מגורים או למסחרי, הרי שבכך לא תהיה התנגדות, אבל כל עוד היום, יעוד הקרקע הוא מגורים ולמגורים בלבד ובאחוזי בניה נמוכים מאד, אנחנו רואים בפתיחת הכביש כפגיעה חמורה לפחות לדידנו באותן קרקעות.

מר סויסה: הבנתי שאחוזי הבניה לא יפגעו,

מר גדי ברנדס: אחוזי הבניה שיש בחלקות האלה מגיעים למאה עשרים אחוז, שהם אחוזי בניה מאד גבוהים לאזור מגורים. התכנית אינה עוסקת ביעודי קרקע מסביב לדרכים אלא באה לפתור בעיה תחבורתית. היא לא מעניקה זכויות, אין שום הגיון בהענקת זכויות על יסוד זה.

מה הוא רוצה? שיותר אנשים יפגעו בכיכול מהמטרד שיש בכביש הזה?

מר אלי סויסה: אתה הזכרת משהוא בקשר לחישוב אחוזי הבניה.

מר גדי ברנדס: הכוונה היא שמנת הקרקע הנכללת בחישוב זכויות הבניה לא תיפגע, מכיון שבהרחבת דרך נכלל גם השטח שהופקע לצורך דרך במנין שעל פיו מחשבים את הזכויות.

עו"ד אברהם: דומני שהנתונים שבידי הם טיפ סיפה שונים, לפחות לגבי אחוזי הבניה, אחוזי הבניה למשל בחלקה 50 הם 87% ולא 120% כפי שמר ברנדס אומר.

מר אלי סויסה: אחוזי הבניה לא נפגעים אם מפקיעים חלק מהשטח.

עו"ד אברהם: אני אומר אם אם אחוזי הבניה ישארו בעינם למרות אותה הפקעה -

מר אלי סויסה: אחוזי הבניה ישארו בעינם מגודל המגרש קודם או עכשיו? זאת אומרת שאחרי ההפקעה לא יפגע שום דבר.

עו"ד אברהם: אם לא ישונה יעוד הקרקע במקום אז תהיה פגיעה.

(פרוסקול מחוזית 20.9.87)

מר סימיקו אני לא מתנגד לתכנית הזאת, אדרבא אני מברך עליה וחושב שזה לטובת כל הציבור, אבל כמו שאמרתי אני פשוט עובד עשר שנים במקום הזה, אני בחור נכה מאה אחוז ואני פיתחתי את המקום, כפי שהבטיחו לי בעבר אני מקוה שיבטיחו לי כאן שיבנו לי את הקיוסק 15 מסר יותר גבוה ואני מקווה שישכנימו לבנות לי את המקום ואני אתן את המקום שלי כך שאין לי שום התנגדות.

מר כהן: מדובר על האלטרנטיבה החדשה שהעיריה המליצה להפקיד שכדי להסיים את תוואי הדרך בקטע הזה דרומה, חייבים להרוס את הקיוסק שנמצא ברשותו, בתכנית המוזכרת הקיוסק לא נפגע.

מר סימיקו: אבל זה צוואר בקבוק ויש בעיה תחבורתית.

מר כהן: הוא מדבר על כך שהוא מסכים לאחר החילופי שהעיריה מציעה לו והמוזכרת בתכנית שהיא ממליצה להפקיד כתוצאה מקבלת ההתנגדויות.

עו"ד דיבון: אנחנו גם מעדיפים את האלטרנטיבה של העיריה, אני מייצג את חלקה 10 מול 50.

זאת החלקה שיש עליה באופן זמני מגרש חניה עירוני. אנחנו הקדמנו את החוק שמאפשר לעיריה לעשות מגרש חניה על מגרשים פנויים ובהסכמה יש שם בינתיים מגרש חניה. האלטרנטיבה הזו באמת מקובלת עלינו. אני גם רוצה לאמר מילה כנגד ההתנגדויות של השכנים שתשמעו בישיבה הבאה. אני חושב שהם פשוט טועים, המצב היום שם הוא בלתי נסבל, השטח הזה זרוע מכוניות חונות בצורה בלתי מסודרת וכל מכונית כזו עושה רעש לפי דעתי כמו שלושה אוטובוסים כי עד שהיא מסתדרת לחניה ועד שהיא מתמדרת ועד שהיא נכנסת ועד שהיא יוצאת. יכול להיות שבאמת הם כמו שאומרים קצת עשו מקח סעות, מגורים שקטים כבר לא יהיו שם איך שלא יהיה, אבל אם צריך להעדיף לכביש נודמלי כמו כל הכבישים בעיר, או את המצב כפי שהוא היום, אני אישית חושב שהייתי מעדיף את המצב כפי שיהיה אחרי שהתכנית הזאת תבוצע.

מה שכן הייתי מציע לשקול פעם נוספת זה את הכביש הזה, פורמלית אני מתנגד לכביש הזה, למרות שבדקנו את האפשרויות, לא נעלה על בריקדות בגללו, אבל אני בכל זאת מציע לשקול שוב פעם את הכביש הזה. אם יש כניסה מכאן ויציאה מכאן לרחוב רבי עקיבא יכול להיות שהכביש הזה מיותר, אבל אם הושבים אחרת גם זה יכול להיות.

מר כהן: הועדה מקבלת את המלצת הועדה המקומית ולכן הוא לא פרט אתה התנגדות שלו. ההתנגדות שלו אומרת אני בעל חלקה 10 והיא נפגעת פעם אחת על ידי התוויה של הדרך ופעם השניה על ידי יעוד השטח הזה כירוק. כתוצאה מההתנגדות של החלקה בעיקר המליצה העיריה להסיים את התוואי דרומה ולכן הוא אומר אני תומך באלטרנטיבה הזאת ומתנגד לזאת. פס הירק אושר.

עו"ד דיבון צוואר הבקבוק של כל העניין הזה זה פינת רחוב רבי עקיבא ורחוב הילל ועם כל הכבוד נדמה לי שעכשיו כאשר הפרוייקטים של חיים שיף עוברים שינויים, יכול להיות שזאת הזדמנות נאותה למצוא הסדר איך להרחיב שם את הדרך, אולי יקצצו אותה באורך, אולי אפשר להוסיף את מה שמקציים לגובה.

אני יודע כשאומרים משהו על חיים שיף זה מביא חיוכים וזה דבר שאסור לנגוע בו. אני כבר צועק את העניין הזה שנים, בהחלט אפשר להוריד חלק מהמלון הזה, חדר אחד לכל ארבע הקומות, ולתת את השטח הזה בגובה כי עדיין המלון יהיה באותו גובה ובגובה נסבל - ויהיו לו אותו מספר חדרים ואפשר יהיה להרחיב את הדרך.

אני חושב שאם לא יעשו את זה, החניון הגדול מאד שבונה מתו ליפשוץ וכל הפרוייקט הזה יהיה תקוע שם בצוואר הבקבוק ולא צריך להיבהל מחיים שיף, אם זה היה מישהו אחר לא היו חושבים פעמיים. עם חיים שיף זה לקח המש עשויה, עשרים שנה, אבל אפשר להגיע לזה.

אני עדיין חושב שגם כל החיור שבדבר זאת הצעה רצינית, היא ברה ביצוט וצרכים לעשות אותה.

(פרוטוקול מחוזית 20.9.87)

המוזמנים עזבו את אולם הישיבות. המשך הדיון נקבע לישיבה נוספת.

3. תכנית מס' 3183, שינוי לתכנית המתאר 1905 - מתחם 04 - גילה
4. תכנית מס' 3647, שינוי מס' 5/85 לתכנית מס' 3136 - מתחם ד' רמות, (שתי התכניות נדונו ביחד)

מובא לדיון לאור הנחית היועץ המשפטי של משרד הפנים בדבר ביטול סעיפי אחזקה בתכניות.

מר כהן העברנו מספר תכניות לחתימת שר הפנים, חלקן בשלב ההפקדה חלקן למתן חוקף, סגן היועץ המשפטי של משרד הפנים בדק את התכניות יחד עם מינהל התכנון והוא בדעה שיש למחוק סעיפים בתכניות שכוללים חברות אחזקה. בחוות דעתו הוא מסתמך על התיעצויות שהתקיימו בעבר אצל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה בר סלע והוא מבקש שנבטל את הסעיפים שמדברים על חברות אחזקה משלוש תכניות ברמות.

אני מציע שנמחק את סעיפי האחזקה בתכנית 3647 ו-3183 שהן תכניות שהגיעו לשלב של מתן חוקף. סעיף אחזקה הוא הסעיף שלפיו יש להקים חברת אחזקה שתתחזק את השטח האמור. אני קורא ממכתבו של יחזקאל לוי מיום 17.9.87 - "בדיונים שהתקיימו בעבר אצל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, הובע ספק רב בדבר חוקיות סעיפים אלה, הן מחמת היותם חורגים מתחום סמכויות הועדות והן מחשש שמא הרשויות האחראיות לטיפול ואחזקה של שטחי הציבור, עורית ומועצות מקומיות יתלו בסעיפים אלה כדי לשחרר עצמם מחובות ציבוריות.

חשש אחר הוא שמא כופים על משתכנים התקשרות עם גופים וחברות שלא מרצונם ואין אמצעי לכיפה להבטחת מתן השרותים הנאותים לדיירים. מהסיבות הנ"ל אני סבורים כי מוטב להוציא סעיפים אלה מהתכניות ולהשאיר את ענין האחזקה להסדרה מחוץ לתכנית". מאחר ויש בעיה שבתכניות האלה יש לנו שטחים משותפים, זאת אומרת שהם בחזקת פרטים ומישהוא יצטרך לתחזק אותם, אז הדיירים התארגנו באיזה שהוא דרך.

חברת אחזקה זה דבר מאד יקר, אני מכיר לפחות פרוייקט אחד באזור יוקרתי בירושלים שהיתה בו חברת אחזקה, התשלומים שנדרשו מהדיירים בעלי אמצעים היה כל כך גבוה כך שהם ויתרו על חברת האחזקה כבר מראש או כעבור שנה שנתיים.

הוחלט: לבטל את הסעיף בדבר חברת אחזקה בתכניות הנדונות (סעיף מס' 21 בתקנון תכנית מס' 3183 וסעיף מס' 20 בתקנון תכנית מס' 3647).

5. תכנית מס' 3419, שינוי מס' 56/84 לתכנית המחאר המקומית לירושלים מרכז מסחרי מנחת

מר כהן מדובר בתכנית הקניון בדרום מערב העיר החלטנו לתת חוקף לתכנית בשינויים שדרש מר נקמן וקיבלנו חלק מההתנגדויות. אגב תכנית האינטגרציה התעוררה בעיה של כביש מס' 4, והיינו צריכים להעביר את התכנית לוועדת המשנה לקוי בנין שליד המועצה הארצית. אני מבקש שנקבל החלטה להעביר אותה לוועדת המשנה לקוי בנין כי לפני הפקדתה הדבר לא נעשה. זה ענין טכני ואני מניח שלא תהיה בעיה לשלוח אותה לוועדת המשנה לקוי בנין לפני מתן חוקף.

הוחלט: להמליץ בפני ועדת המשנה לקוי בנין שליד המועצה הארצית להקטין את קווי הבנין בתחום תכנית מס' 3419 בהתאם למסומן בחשיוט שהוצג בעת הישיבה.

6. תכנית בנין

6. יבמ-7351 - המעודה - מגדל דוד - שיפוצים - העיר העתיקה.
זו"ח הועדה המקומית מס' 75 מיום 23.6.87 חיק 86/403/87

מר כהן הועדה המחוזית נדרשה מדי פעם לאשר בקשות להיתרי בניה בתחום מצודת דוד, כאשר לעיתים נאלצנו להפקיד תכניות לאחר מעשה, כאשר השיפוצים והטיפול הארכיאולוגי נעשו והועמדנו בפני עובדה קיימת והדרך היחידה להכשיר את המצב היתה על ידי הפקדת תכנית. כזכור לכם, הפעם האחרונה שפעלנו כך היתה בנוגע לשרותים שנבנו במרחק של כמטר מהחומה, מבפנים.

על פי תכנית המתאר עמ/9 - ויותר על פי התשרים המפורס יוטר - שלצערי איננו כאן- השטח של המצודה מוגדר כשטח ציבורי פתוח. לצערי הרב בלחץ המאורעות והיוזמה הברוכה או הפחות ברוכה שננקטו במצודה להפוך את המקום למוזיאון בוצעו כל הזמן שיפוצים ושיפורים כאשר האישורים שלנו באו לאחר ביצוע.

בשלב מסוים כשהגיעה אלי הבקשה האחרונה לפני כשנה וחצי או שנה ושלושה חודשים, שוחחתי עם הקרן לירושלים ועם מי שניהל להם את העניינים - מר דן וינד - ואמרתי להם שהגיע הזמן שבמקום לרוץ אחרי הביצוע בשטח, הגיע הזמן שניתן את דעתנו לדבר הרבה יותר מוסדר, הן מבחינה סטטוטורית והן מבחינה תכנונית כדי שהדברים יעשו בהתאם לתכנית מאושרת. מאחר ומדובר באתר ארכיאולוגי מוכרז וגם בגן לאומי מוכרז - כאשר הנכס הוא בבעלות מינהל מקרקעי ישראל - היו לי שלושה תנאים לקיום דיון כזה:

1. לקבל את אישורו של דן בהט שהוא ארכיאולוג מחוז ירושלים.

2. לקבל את אישור רשות הגנים הלאומיים.

3. להגיע לידי הבנה עם מינהל מקרקעי ישראל בנושא הקרקעי.

ערכנו יחד תכנית שכוללת תשרים ונספח שהוא נספח מנחה כי כמובן אי אפשר להגיע ברמת טיפול באלמנטים כאלה בנספח מחייב, כי אחרת נצטרך לשנות כל תכנית שש פעמים עד הביצוע. הנספח כולל מפת מפתח ומראה את החללים שבו מבקשים לעשות את השיפוצים והטיפוליים.

התנאי היסודי היה שאגף העתיקות שמטפל היום בעניין הזה כאחד, ארכיאולוגי מוכרז, יתן את הסכמתו.

קרן ירושלים הבינה את תקנון התוכנית בתיאום איתי ולאחר שהעברנו את התקנון לאישור אגף העתיקות קיבלנו את הערותיהם והדבר מוסכם על דעתם. מטרת התכנית לקבוע את המצודה של ירושלים - שהיא אתר הסטורי ואתר עתיקות מוכרז - כמוזיאון העיר ירושלים, לקבוע באתר - שהינו אתר עתיקות מוכרז והכולל מגדלים, חומות, חצר, חפיר וכו' - תנאים לשימור ושיתחזור. ברור שכשהיה מדובר בשטח ציבורי פתוח אף אחד לא התכוון להרוס את המצודה ולבנות תחתיה, והשאלה המהותית ביותר היא אם לשנות את היעוד של השטח משטח פתוח ציבורי כפי שהוא מוגדר בעמ/9 למוסד - שזו ההגדרה של מוזיאון.

על פי ההגדרה בתקנון התכנית מוצע לקבוע את המצודה של ירושלים "למוזיאון העיר ירושלים" ולא על פי ההגדרה של הצבע כאן כ- INSTITUTE, שהיא בנית שטח למוסד - מוזיאון. זה בא לעולם עם ההגדרה הזאת.

הנספח עבר שבעה מדורי תיאום עם אגף העתיקות. אני לא מכיר את המריבות שהיו לאחרונה אבל לפחות, אני קיבלתי - והמסמכים מתויקים בתיק - את התייחסותו של דן בהט, בסופו של דבר קיבלתי את הטיוטא שנדונה יחד עם דן בהט ומוסכמת עלי.

במקנם שבנו את השרותים, ומי שהיה בחצר המצודה ודאי מכיר, מבקשים לאפשר חוספה של מעלית לשימוש נכים. מיקומה המדויק ועוד מספר אלמנטים דומים לא מעוגנים בתכנית אלא הם פועל יוצא של עבודה נוספת לשלב של מתן היתרי בניה, כמובן הכלל בכסוף לאישור אגף העתיקות. אלמנט חשוב נוסף שהיה בו ויכוח קשה מאד זה התחום הזו שבו ביקשו באיזה שהוא נקודה להוסיף איזה שהוא חלק לת קרקעי שיהיה להנחה דעת אגף העתיקות. לצורך העניין אני מבקש לקרוא את מה שמתייחס לפעוף ב' - "כל השטח המסומן בקווים שחורים אלכסוניים כפולים, הוא מתחם ב' וכולל את משטח התותחנים העתידי והחלקלקה, השטח מיועד להיות גן, אזור לארועים ציבוריים, אזור קשר למהלך התומות, אזור לקפיטריה פתוחה לתצפית על העיר במערב ואי בן הינוס. בשטח זה תותר בניה של מבנה לת קרקעי חדש שימש לתצפית למינהל, לאיכסון, לשרותים סניטריים וסכניים, בתנאי שביצוע הפירור ארכיאולוגי באישור אגף העתיקות ובכסוף להסכמתו שתינתן או לא תינתן לאחר ביצוע החסירה, גודלו וצורתו הסופיים של המבנה, פני השטח לאחר השלמת הפירור, אישור המבנה והקמתו, יינהדו לקדמותם על

(פרוסוקול מחוזית 20.9.87)

ידי ביצוע עבודות פיתוח בגובה סופי אשר לא יעלה על 0.8 מ' מהגובה הקיים של השטח.

כל העבודות במתחם זה טעונות גם הסכמה מראש של רשות הגנים הלאומיים או מי שהוסמך לענין זה מטעמה בהיות המתחם חלק מהגן הלאומי על פי תכנית עמ/6.

זה לפחות הנוסח שמחייב לגבי המתחם הזה, כמובן שאנחנו לא אומרים שהחלל התקרקעי יהיה כאן או כאן, אלא זה תלוי ומותנה בכך שאגף העתיקות שיעשה את החפירות הארכיאולוגיות ויאמר איפוא ניתן מבחינה ארכיאולוגית לעשות את הדבר.

אלמנט נוסף שאינו נושא תכנוני אלא נושא יותר ארכיאולוגי שגם באגף העתיקות וגם אצל ארכיאולוג המחוז טוענים שלא יחפרו את כל השטח, אלא ישאירו איזה שהוא פיסת קרקע לארכיאולוגים בעתיד שיבואו גם הם יחפרו וימצאו משהוא.

תרומתו של דן בהם, כארכיאולוג המחוז באלמנט הזה, וטענתו היתה שמדובר באתר ארכיאולוגי מוכרז ואתר הסטורי ושום דבר במקום הזה לא יעשה אלא על ידי קבלת הסכמתו מראש.

אני רואה כאן, בכל הסעיפים שבהם דן בהם הסכים לתקנון שבזמנו עובד על ידי דן וינד שהוא מוסיף - "כפי שיאושרו מראש על ידי אגף העתיקות" - זה מסמך את אגף העתיקות בעצם לבוא ולאמר מהם הדברים שמותר ומהם הדברים שאסור.

מבחינה תכנונית זה פותר בעיה בלתי נסבלת שקיימת היום שמדי פעם מבוצעות עבודות בשטח ציבורי פתוח שאין לנו אסמכתא לאשר, עיין ערך השירותים במקום הזה, ועיין ערך החפירות במקום הזה, וכמובן היתר הבניה שנמצא על סדר היום שאושר על ידי הועדה המקומית והועבר לאישורנו שבועם אנחנו מאשרים את זה לאחר מעשה.

אני ממליץ לאשר את היתר הבניה כפי שהומלץ על ידי הועדה המקומית, אבל יחד עם זאת להתנות את האישור הסופי בביקורת נוספת של דן בהם כי אני יודע שיש איזה שהוא ויכוח או שיה ושיג בינו לבין העיריה.

זה מדגים בצורה טובה מאד את סוג העבודות שבוצעו פה ובגללם היו כל הויכוחים, במקום הזה של המגדל המזרחי שהוא האלמנט הדומיננטי כאשר מסתכלים מעל הגג של השרותים שעשו, עשו חפירות, כתוצאה מהחפירות שבוצעו מבקשים לנצל את החלל הזה ולצקת פה רצפה שהיא תקרה בשלב מסוים וליצור חללים למעלה ולמטה, אלה סוג הדברים שנעשו.

ההמלצה שלי לאשר את השיפוצים בהתאם להמלצת הועדה המקומית ולהתנות זאת כמובן במתן אישורו של דן בהם שאכן הדברים נעשו להנחת דעתו.

מר אלי סויסה ואם לא נעשו להנחת דעתו מה הוא יעשה?

גב' תמר רוזנר למה זה משמש בכלל?

מר כהן הכל משמש לחללים למוזיאון הזה. מכשירים את החללים האלה למבקרים. כתוצאה מעבודות החפירה והתיזוק והדיפון והביטון מתגלים לעיתים בורות שכדי להכנס לחללים מסוימים צריך ליצור או מעברים חדשים שאתה הוצב בתוך המבנה הקיים או יוצר חללים חדשים כדי לאפשר מעבר או כניסה או חדרי תצוגה ודברים כאלה.

גב' תמר רוזנר: אלה כבר נעשו.

מר כהן: זה יתקשר להמלצה הבאה שלו ואני אסביר מדוע. אני מספר בנושא הזה כבר שנה וחצי, והנושא תואם להנחת דעתו של דן בהם מספר פעמים. כמובן שהיינו צריכים גם את אישור רשות הגנים הלאומיים ודן וינד הודיע לי במכתבו מיום 10.5.87 "שלאחר שביקשת כי כתנאי לקיום הדיון בהפקדה אקבל את אישורי זא, דן בהם - אגף העתיקות

ב. א. דביר - רשות הגנים הלאומיים
ג. ל. ירון - מינהל מקרקעי ישראל

הנני שמח להודיעך כי התכנית תואמה עם בולם ולכן אפשר להחזירה לדיון ולהביאה לידי הסקרה".

(פרוטוקול מחוזית 20.9.87)

כלומר דן וינד הודיע לי שהכל מתואם ומוסכם, וצריך לערוך מסמך להפקדה, שכולל חשבים וכן את הנספח המנחה שמראה בצורה גרפית וכספית מנחה היכן עושים מה. אני מבקש וזה מתקשר להמלצה הבאה שלי, להפקיד את התכנית בתנאי שהתשרים, התקנון והנספחים לתכנית יתואמו ויערכו להנחת דעת הלשכה במשותף עם ארכיאולוג המחוז. דן בהס שיתוף פעולה בעניין זה, קבלת החלטה מסוג הזה לא תמנע את ההפקדה, היא פשוט רק תתן לנו אפשרות להציג בפני הציבור תכנית שמוסכמת על דעת כל מי שמספל בעניין הזה.

תמי, את מציעה לאשר את החללים נשוא הרשיון מה -23.6?

גב' יתמי רווח: אני לא מציעה שום דבר, אם הועדה תחליט שהיא רוצה לאשר...

מר כהן: אני התנתי את זה בקבלת הסכמתו של דן בהס.

גב' תמר רווח: אני פשוט לא רואה את התוצאה של ההתנייה הזאת, ואם זה לא יצא

מר כהן: אבל אם יעשו איזה שהוא פגיוע שאפשר לתקן, אם נגיד אגב הטיפול בתללים האלה יש איזה שהוא דבר שלא נראה לו.

גב' תמר רווח: אז תגיד את זה, אם הועדה רוצה לאשר את ההיתר.

מר כהן: אני אמרתי שאני ממליץ לאשר את ההיתר בכפוף, לקבלת הערותיו של ארכיאולוג המחוז.

הסעיף השני היה הפקדה, דוד שאל שאלה לגבי החניה של המבקרים בעתיד, כל המאבק בשלב הזה בנושא ממילא זה להביא לידי תכנית מוסכמת בנושא החניון התת קרקעי בשטח הגן הלאומי, שבין השאר אמור לשרת לא רק את המצודה אלא את העיר העתיקה ואני מניח שהשרות ינתן גם למצודה.

מר מיכאל נקמן: אנחנו הכנסנו קוץ בבשר הרגיש ביותר שאישרנו מגורים ואישרנו בתוך המגורים את החניה הקיימת, זה היום הקלף שלנו שתהיה חניה באזור.

מר כהן: מאחר ונציג העיריה לא נמצא פה, סעיף שלישי בהחלטה זה להביא את התכנית לוועדה המקומית לקבלת הערותיה על פי סעיף 134.

הוחלט:

א. לאשר את הבקשה (בנ/403/86) בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לקבלת הערות אגף העתיקות.

ב. להפקיד תכנית כפי שהוצגה בעת הדיון ובתנאי שהתשרים, התקנון והנספחים שלה יתואמו עם מתכנן המחוז. ויערכו בשיתוף עם ארכיאולוג המחוז.

ג. יש להעביר את התכנית לוועדה המקומית לקבלת הערותיה - זאת על פי סעיף מס' 134 לחוק התכנון והבניה.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

כ"ח אלול תשמ"ח
20 נובמבר 87

מדינת ישראל

מינהל מחוז ירושלים
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, בישיבתה
מס' 68 שהתקיימה ביום שלישי כ"א אלול תשמ"ז 15.9.87
יו"ר: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| - נציגת ציבור | ת. אשל |
| - נציג' שר השיכון | א. ברזקי |
| - נציג ציבור ומ"מ ד. ברגמן | ש.ז. זוננפלד |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - נציג ציבור | א. ליסמן |
| - נציג שר החקלאות ומ"מ ל. ידין | א. מלכוב |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמן |
| - נציג מע"צ | א. ערמון |
| - נציגת שר המשפטים | ת. רווה |
| - אדריכל ומ"מ א. וחמימו | ד. רזניק |
| - נציג ציבור | י. שרון |

נכחו:

- | | |
|------------------------|------------|
| - מחלקת מהנדס העיר | פ. בלנק |
| - מחלקת מהנדס העיר | א. בן אשר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן יעקב |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - מחלקת מהנדס העיר | ד. ויסקינד |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוס |
| - לשכת התכנון המחוזית | נ. פלט |
| - מזכירת הועדה המחוזית | מ. שורץ |

נעדרו:

- | | |
|-------------------|----------|
| - נציג שר הבטחון | ע. דרמן |
| - נציג ציבור | מ. נחמיה |
| - נציג שר הבריאות | ש. לרמן |

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. תכנית לאישור

1. תכנית מס' 2969, שינוי מס' 29/81 לתכנית המתאר, שינוי מס' 1/81 לתכנית מס' 1888, 1533, 2048, שינוי מס' 2/81 לתכנית מס' 1439 א' ושינוי מס' 3/81 לתכנית המתאר עמ' 9 - התפר.
המשך דיון.

מר כהן מסר כי בדיון הועדה מיום 8.2.87 הושמעה התנגדות תייסיר שארף וחלף מוקאסי בגין חלקות הנמצאות בתחום ההפקה הממלכתית משנת 1968 ועל כן הוגמל לדחותה. בטעות נשמעה מפרוטוקול הועדה מיום 7.4.87 החלטתה המתייחסת להתנגדות זו ועל כן יש להוסיפה כדלקמן: "לדחות את התנגדות תייסיר שארף וחלף מוקאסי הוואיל והחלקות המצויינות בהתנגדות הופקעו בהפקה של המדינה משנת 1968".

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 7.4.87 בגין מתן תוקף לתכנית 2969 יש להוסיף את הסעיף הבא:
"לדחות את התנגדות תייסיר שארף וחלף מוקאסי הוואיל והחלקות המצויינות בהתנגדות הופקעו בהפקה של המדינה משנת 1968".

2. תכנית מס' 3509 מרכזת סלפונים, גוש 77, חלקה 75 - שכ' דוממה.

התכנית סווגה כשינוי לתכנית 2267 א' אולם תכנית 2267 א' סרם אושרה ע"י שר הפנים לכן יש לבטל את סוג התכנית כשינוי לתכנית 2267 א'.

הוחלט: לבטל את סיווג התכנית כשינוי לתכנית מס' 2267 א'

3. תכנית מס' 1209 א' שינוי מס' 46/85 לתכנית מתאר 3185 - בית וגן

ממחלקת מהנדס העיר נמסר כי לתכנית הוגשה התנגדות ובטעות נשלחה המלצה לאשרה בלא התנגדויות.

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 6.9.87 בגין אישור התכנית.

4. תכנית מס' 3642, שינוי מס' 1/85 לתכנית 1115 ב' - שכ' גבעת מרדכי,
מובא לתיקון טעות.

בתכנית הנ"ל נקבע בטעות רוחב הדרך המאושרת 14 מטר במקום 15 מ'.

הוחלט: לתקן את רוחב הדרך המסומן בטעות ולשנותו מ-14 מטר ל-15 מטר.

ב. תכניות להפקדה

5. תכנית מס' 2745 א', שינוי מס' 1/87 לתכנית 2745 - שכ' רחוב,
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.4.87:
להפקיד את התכנית.

בעת הדיון מסר מר כהן כי מטרת התכנית היא שינוי השימוש שנקבע במגזש מס' 66 המיועד לבנין ציבורי, מתחנה לאם ולילד למעון יום.
התכנית כוללת תקנון בלבד, הוא ממליץ להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית.

(פרוטוקול מחוזית 15.9.87)

6. (3674) תכנית מס' 3764 שינוי לתכניות 3082 3082 2154 שכוללת המושבה הגרמנית רח' עמק רפאים
הועדה המקומית המליצה לאשר את התכנית להפקדה.

בעת הדיון מסר מר כהן כי בחזית חלקה מס' 19 לרחוב עמק רפאים, הכלולה בתכנית השימור 2154, מוצעת הרחבת דרך ליצירת מפרץ חניה, ואגב כך הריסת הגדר.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאי שהגדר המוצעת להריסה תועתק לקו הדרך החדש ולא תהא פגיעה בעצים.

7. (3609) תכנית מס' 3609 - שכ' ענתות
הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 20.4.86:
לאשר את התכנית בתנאים המפורטים בהמלצות.

מר דרומי מסר כי בשעתו נקבעו תנאים לפי סעיף 78 בגוש 571 המתירים בניה עפ"י אזור מגורים 5. לאחר מכן הוכרזה עפ"י סעיף 77 הכנת תכנית מס' 3750 אשר צויונו בה שני מגרשים שעליהם יחולו תכניות נפרדות. לאחד המגרשים מוגשת התכנית נשוא הדיון.

שטח המגרש כ-2000 מ"ר ומוצע לחלקו לשני מגרשי בניה, מגרש למוסד עבור מסגד קטן, שטח פתוח ציבורי והרחבת דרך מאושרת.
בשטח למוסד נקבעו קווי בנין וכי היתר הבניה יהא בהסכמת הועדה המחוזית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

8. (3748) תכנית מס' 3748 שינוי 2/86 לתכנית מס' 1502 (שינוי תכנית מתאר) שכ"צ סנהדריה המורחבת.
הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 20.4.86:
לאשר את התכנית להפקדה, יש להוסיף להוראות התכנית סעיף המחייב תאום עם היחידה לאיכות הסביבה בשלב היתר הבניה וזאת לנשוא גובה ארובת המקווה ותכנית אינון.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי שכוללת סנהדריה מורחבת נבנתה ואוכלסה עפ"י תכנית 1502. מגרש מס' 36 מיועד על פי אותה תכנית לגן ילדים. בתכנית הנדונה מוצע לשנות את השימוש מגן ילדים לבית כנסת ומקוואות עפ"י נספח ביוני מצורף.
לשאלה מה יעלה בגורל גני הילדים שנחיצותם באזור זה רבה משיבה העידה כי שתי כתות גן תבונה במגרש מס' 33. מגרש מס' 33 נבנה ואוכלס בצפיפות ובתי מגורים, אלא אם כן הכוונה היא לשנות יעוד דירות מגורים לגני ילדים או לשנות את יעוד השפ"צ הסמוך.

גב' פלאוס ציינה כי לא הצליחה ליצור קשר עם לאה גונן מהמחלקה לחינוך ועובדים אחרים במחלקה לא ידעו על פתרון כלשהוא.

מר כהן הוסיף כי הוראות התכנית מחייבות בצוע ופיתוח השטח הפתוח הציבורי בחלקה 140 בד בבד עם הבניה המוצעת. הוא מציע שלא לקבל החלטה כל עוד לא נחקבלה חוות דעת מוסמכת מטעם העירייה לגבי פתרון כלשהוא לגני הילדים.

גב' אשל ציינה כי השכונה צפופה ויש מחסור בגני ילדים, לא נותרו מגרשים פנויים לבניה. היא שוללת כל פתרון של שימוש גני ילדים בבתי המגורים בגלל המסרד והמפגע לדיירים. לעניות דעתה לא יהא מנוס משילוב מספר פונקציות בבנין אחד, היינו גני ילדים במשולב עם בית הכנסת כפי שהדבר נעשה במקומות אחרים בעיר.

(פרוטוקול מחוזית 15.9.87)

מר סויסה הציע לבקש מהעיריה אינפורמציה על והפתרון המוצע על ידם לבעית גני הילדים.

הנחלט: לדחות את המשך הדיון לקבלת מידע מעיריית ירושלים על הפתרון המוצע על ידי אם בכלל, לגני הילדים שביסולם מוצע בתכנית זו.

9. (1434 א') תכנית מס' 1434 א' שינוי 1/87 לתכנית מתאר מקומית ושינוי 1/87 לתכנית 1434 ו- 3190 שכ' גונן.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.3.87:
לאשר את התכנית להפקדה בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית.

בעת הדיון מסר מר כהן כי התכנית נועדה לקבוע תוספות בניה סטנדרטיות לשורת בנינים קיימים שבוצעו בהם בעבר תוספות בלתי מוסדרות. שני הבנינים הקיצוניים באותה שורה לא נכללו בתכנית משום שאין אפשרות לשנות בהם את קו הבנין.

הנחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

10. (3773) תכנית מס' 3773 שכ' בית וגן
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.2.87
להפקיד את התכנית
1. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
2. התכנית תוחתם ע"י מינהל מקרקעי ישראל
3. קו מתח גבוהה הנמצא בשטח יפורק על חשבון בעלי הזכויות במקרקעין בתאום עם חברת החשמל כתנאי לקבלת היתר בניה.

מר בן אשר הציג את התכנית בציינו כי תכנית 2022 ב' המשתרעת על שטח המורדות הדרום מערביים של בית וגן הקצתה בין היתר, שטח למוסד בני ברית, אחדה אותו עם קרקע של המינהל והפרישה ממנו כ-40% לצרכי ציבור. מאוחר יותר, לאחר סיום הליכי אישור התכנית באו נשות בני ברית בטענה כי העיריה גרמה להם נזק בכך שאחדה את שטחם עם המינהל וחרף היותם מוסד חינוכי הופקעו מהם 40% העיריה הכירה בצדקת טענותיהם ובקשה למצוא דרך, עד כמה שניתן, להחזיר את המצב לקדמותו.

בהסכמתם, הגישה העיריה תכנית נפרדת אשר חלקה את שטח בית הספר לבנות הצמוד לבני ברית במטרה לצרף חלק המגרש לשטח מוסד בני ברית.
בשעתו הפקיעה עיריית ירושלים מהמינהל קרקע בנוה שאנון, לאחר בדיקה נמצא כי אין עוד צורך בו למטרות ציבוריות, שנתה את יעודו למוסד שיועבר בתמורה לשטח המינהל במוסד בני ברית. כדי לבצע את השינויים והעברת הבעלויות מוצעת התכנית הנדונה באופן שבעלות המינהל עוברת למגרש מס' 2 של העיריה והעיריה מחליפה את הבעלות עם המינהל בנוה שאנון.

מר כהן ציין כי בעקרון מקובל עליו אך זה חורג מהנהוג שאין מציינים שמות בעלים בתכניות.

גב' רווה ציינה כי אין מניעה לכך במקרה זה.

הנחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. (3759) תכנית מס' 3759, שינוי 1/87 לתכנית 2154 (שינוי תכנית מתאר מקומית) המושבה הגרמנית רח' פטרסון.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.2.87:
לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:
א. תשריט התכנית יתוקן וימחקו קו הבנין שצויינו בו.

ב. יש לתקן הוראות התכנית ולנסחן מחדש באופן שיגדירו כי לא תנתן כל תוספת בניה במגרש המגורים החדש.

בעת הדיון מסר מר כהן כי במושב הגרמנית, תחום בו חלה תכנית השימור 2154, מוגדר שטח בין רחובות עמק רפאים ודרך בית לחם כשטח לבנייה ציבורי ובו מסומן בית המגורים לשטח שבפועל קיים בו מכון הסיבים על מנת שניתן יהיה לרשום אותו בבית משותף, זאת באמצעות הוראות החלוקה שעפ"י פרק ג' לחוק. הוראות תכנית 2154 לא שונן והן נשארות בתוקפן.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. (2389 א') תכנית מס' 2389 א' שינוי מס' 1/87 לתכנית 2389 (שינוי תכנית מתאר מקומית) של גורן רח' אנטיוגונוס.

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 22.3.87: לאשר את התכנית להפקדה, הכוללת הוראות מילוליות בלבד אשר יחילו על חלקה זו את הוראות תכנית 2734 בדבר איזור מגורים 5 מיוחד וכך תתאפשר הגדלת הדירות בבנין בדומה לשאר הבנינים שבסביבה, ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

בעת הדיון מסר מר כהן כי בשעתו אושרה תכנית 2734 המאפשרת הרחבת דירות בכל החלקות באזור למעט החלקה הנדונה שעליה חלה תכנית 2389. עתה מבוקש להחיל את הוראות התכנית הכללית גם על החלקה הנדונה על מנת לאפשר הרחבתן של שתי דירות שלא הורחבו מכה תכנית 2389.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. (2447 א') תכנית מס' 2447 א' שינוי 1/87 לתכנית 2447 (שינוי תכנית

מתאר מקומית) מרכז חסידי "גור" מתחם שולר רח' ירמיהו.

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 16.2.87: לאשר את התכנית להפקדה וזאת לאחר שנבדקה ע"י בניה מודל וזיילומי פנורמות בהם הוכנס המודל ונמצא כי החריגות של הבנין מהתכנית המאושרת משחלבות בשטח ובמבטים מנקודות התצפית שנבחרו, לא נמצא הבנין חריג.

להמליץ על הפקדת התכנית בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. היזם יסלול על חשבונו את דרך הגישה למגרש לפי תכניות מפורטות שיאושרו ע"י אגף הדרכים ותנתן לכך התחייבות משפטית לשביעות רצון עו"ד העיריה.
2. בתקופת ההפקדה יעמיד מגיש התכנית עמודים בגובה הבנין המתוכנן כדי לבדוק את גובהו.
3. התכנית תחוקן מבחינה טכנית.
4. היתרי הבניה לבנין החדש ינתנו בשלבים כדלקמן:
(א) יסיימו את גמר בנין ישיבת גור בצומת רח' ברנדיס ירמיהו לשביעות רצון מהנדס העיר.
(ב) עד לסיום העבודות בבנין הישיבה הנ"ל לא יוצאו היתרי בניה לבנין החדש.
(ג) ינתן היתר לבניית האגף התחתון בלבד בשלמות כולל גמר חיצוני ללא מבנה בית המדרש.
(ד) ינתן היתר למבנה בית המדרש.
(ה) לאחר גמר שלד הבנין בשלמותו יוצא היתר לעבודות הפיתוח.
(ו) רק לאחר גמר עבודות הפיתוח יושלם פנים הבנין.

מר רזניק לא השתתף בדיון.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מדובר במתחם שנלך התפוס וחלקו ע"י הצבא ובחלקו האחר הועד עפ"י תכנית המתאר כשטח לבניני ציבור ושטח פתוח פרטי. השטח כבעלות המינהל ופרטים, הדיונים הראשונים בתכנון המתחם החלו בשנת 1974 וב-1978 נדרשה לו הועדה המחוזית כאשר הוגשה לה תכנית להקמת 100 יחידות דיור, מנימוקי לשכת התכנון נדחתה ההצעה והתכנית לא הופקדה. מאז 1978 נמשכו הדיונים כאשר הוכרע בסופו בישיבה אצל ראש העיר ועל דעת לשכת התכנון ליעד את השטח למוסדות בהסמך על נימוקי הועדה המחוזית לדחות את ההצעה הקודמת, קרי מחסור בשטחים למוסדות לטובת ציבור האוכלוסיה בסביבה. לפיכך הופקדה תכנית 2447 אשר הועידה מגרש אחד לבית אבות בשטח בניה של 14,000 מ"ר ומגרש שני - למוסד חינוכי המעון הפקדת תכנית מפורסת.

התכנית המוצעת, עיקרה בקביעת הבינוי בשטח בניה של כ- 24,000 מ"ר במגרש ששטחו 6 דונם בקירוב. (מגרש חדש מס' 9 בתשרים) מהם כ-12,000 מ"ר שטחים מתחת למפלס פני הקרקע הטבעית ושינויים מהתכנית המאושרת כדלקמן:

והגדלת גובה הבנין, וכן ביטול דרך מאושרת והתווייתה כדרך משולבת.

לבקשת גב' אשל פרס מר כהן את התפלגות השימושים ושטחם בבנין המוצע, כדלקמן:

שטחים מעל פני הקרקע:	אגף תפילה	כ- 6600 מ"ר
	אגף לימוד	כ- 1700 מ"ר
	פנימיה	כ- 3060 מ"ר
	בית הרבי	כ- 700 מ"ר
	סה"כ	כ- 12,000 מ"ר

שטחים תת קרקעיים :	אגף תפילה	כ- 6800 מ"ר
	אגף לימוד	כ- 680 מ"ר
	פנימיה	כ- 193 מ"ר
	בית הרבי	כ- 72 מ"ר
	אגף סכני	כ- 3800 מ"ר
	סה"כ	כ- 11,632 מ"ר + מקלט וחניה.

בדיונים מוקדמים, טרם הבאת התכנית לדיון הועדה המקומית, שהשתתפו בהם ה"ח יידין, ברזקי, רחמימוב, נקמן, כהן, נציגי עיריית ירושלים והמחוזיים, התמקדה ההתייחסות בנפח הבנין, ובפתרון העצובי של הגג המרחבי מעל בית המדרש, לצורך כך הוגשה פנורמה אך הועדה המקומית לא ראתה דיובכך והמליצה כתנאי להפקדת התכנית, הצבת חרנים כפי שנדרש בשעתו מיזמי מלון אבו תור.

כאמור, קבעה התכנית המאושרת שגובה הבנין בחזית ה"ח ירמיהו יהא 3 קומות ו-5 קומות בחזית הצפונית. לבד מתוספת הגג שהיא בגובה שתי קומות מוצעת הגבהה של שתי קומות נוספות מעל המאושר.

בפני הועדה הוצג בנוסף לצילומי המודל תשריט הכולל את מערך הפרוייקטים בקטע זה של חזית רחוב ירמיהו: כולל ת"ת של חסידי גור, בינוי בית האבות והבינוי המוצע. בסיכום אותם דיונים לא הושגה המלצה מגובשת באשר לאלמנט המרחבי של הגג ובאשר לנפח הבנין היתה הצעה להנמיך בקומה את חלק הבנין המיועד לפנימיה ולדרגו.

גב' רוזה קבלה על שהמודל לא הוצג בפני הועדה.

מר כהן הציג בפני הועדה את תכנית הפיתוח המראה את כיסודי הבנין במגרש. נושא חשוב אחר שעלה בדיונים התייחס לשלבי ביצוע התכנית, והובע החשש מבצוע חלקו של הקומפלקס מבלי יכולת להשלימו, לפיכך המליצה הועדה המקומית לקבוע שלבי ביצוע הבודדים את השלמת ביצוע ישיבת גור בצומת הרחובות ברודיס וירמיהו כתנאי למתן היתר לבנין הנדון ואולם בדיון נוסף המליצה הועדה המקומית להחזיר עבודות חפירה בתקופת ההפקדה, זאת עקב התחייבות היזמים למנהל העומדת לפקוע אם לא יחלו בבניה

(פרוטוקול מחוזית 15.9.87)

הוא ביקש מהיזמים להעמיד את התרנים לפני הדיון ולא בתקופת ההפקדה כפי שהמליצה הועדה המקומית, אך הדבר לא עלה בידם. לענין הגג נראה לו כי שינוי כלשהו בגג יבטל את הרעיון העצובי הגלום בפרוייקט בכללו, ובאשר לנפח בהתיחס למסות הבניה של הפרוייקטים הסמוכים הרי שאין הוא מבנה חריג ככלל לא שללו משתתפי הדיונים את התכנית וסוכם להמליץ על הפקדתה.

מר נקמן ציין כי נושא התניה פתור ומסוכם.

מר שרון ציין כי העצוב הארכיטקטוני, ובפרט הגג - מרשים ביותר, יש לו ספק לגבי הגובה ועל מנת שלא לפגוע בגג הציע לבטל קומה אחת מחתך לגג. בעיקרון אינו שולל את התכנית.

מר ערמון העיר כי בסול הקומה כהצעת מר שרון לא יפחית מהמסה.

גב' רוז בקשה להתיחס לתוכן התכנית. כאשר הועדה קבעה בתכנית המאושרת את השימוש במגרש למוסד חינוכי, היא מניחה שלנגד עיניה ראתה מוסד חינוכי מקובל. השימוש המוצע חורג מכך בהיותו - המרכז הרוחני של חסידי גור. היא אינה מתנגדת לשימוש לכעצמו, אך האם זו היתה כוונת הועדה, האם זה המקום המחאים לאור העומס התנועתי הקיים ובהתחשב בעומס שיצור אותו מרכז ובהתחשב בנפח הבניה המסיבית.

גב' אשל ציינה כי היה לה ברור מלכתחילה שבמגרש הנדון צריכה להיות קריה מרכזית של חסידי גור. לעצם התכנית שאלהי האם נקבע איסור על המשך הבניה ביתרת שטח המגרש. בתכנית המאושרת לא הוגבלו שטחי הבניה. כפי שנאמר, היא סבורה שהמסה גדולה ביותר ואם לא תקבע הוראה כלשהי לגבי השטח הפנוי הנוותר עלול להוצר בעתיד רצף בניה וכיסוי המגרש כולו. צריך לתת את הדעת לכך ולהחליט לגביו כדי למנוע מראש לחצים בעתיד.

היא מתרשמת שדווקא החלק המוקצה לפעילות החינוכית מצומצם ואינו בא על סיפוקו בתכנית, לעומת החללים עתירי השטח המיועדים לשאר הפעילויות. לא ברור לה מה תוכן החלל בשטח 3800 מ"ר המוגדר כאגף סכני, האמנם צריך שטח כה גדול למסרה זו.

מר בן אשר ציין כי כאשר נבחן הפרוייקט הנדון ביחס לפרוייקט בית האבות הסמוך נראה היה שההוראות הקודמות היו מצומצמות.

גב' אשל התייחסה לאספקט התחבורתי וצייינה כי למיטב הבנתה הגישה העיקרית תהא מגאולה ולא מרח' ירמיהו ואם אין היא סועה בשלבים המוקדמים דובר על גישה וקשר בין הקריה לת"ת שבהמשך הרחוב. כיצד פתרו נושא זה בתכנית.

מר בן אשר השיב כי הקשר הוא באמצעות המדרכה ברחוב ירמיהו.

גב' אשל ציינה כי אינה סבורה שטוב יהיה שהקשר יהיה על הכביש הסואן. היא מבקשת לשמוע הסבר ונימוק להגדלת נפח הבנין, ואם ישנה הצדקה להגדלה ראוי שתבסא בתוספת לפעילות החינוכית. ככלל אין היא מתנגדת לגובה והעיצוב הוא אכן ייחודי. הספקות הן לגבי השטח המוקצה לפעילות החינוכית והחשש שבעתיד יסתבר שאין השטח מספיק ויבקשו להגדיל ולהרחיב.

מר זוננפלד ציין כי מדובר בישיבה, כל שטח האולם משמש כפועל גם ללימוד, אין כאן כיתות.

גב' אשל ציינה כי אם כך היא רוצה שיכתב השימוש המפורש - לאגף לימודים.

גב' ידון ציינה כי היא תומכת בתכנית. לדעתה משתלבת החסה בפרוייקטים הסמוכים שבחזית רחוב ירמיהו. גב' רוזה חששה שהפרוייקט עלול לחולל תנועה אך כל התנועה היא מרחוב שרי ישראל ולכן היא אינה רואה בעיה באשר לחששה של גב' אשל לשטח הפנוי במגרש הציעה לקבוע את יעודו כ"ירוק".

מר נקמן ציין כי הפרוייקט הנדון והפרוייקט של ת"ת הן שתי פונקציות נפרדות לגמרי. ישנה דרישה שלא תהיה גישה מהת"ת לבית הכנסת ובית המדרש. חלק הבנין הנועד לפעילות לימודית חינוכית איננו מחולל תנועה ואילו המרכז הרוחני אולי מחולל תנועה רק בתקופת חול המועד. ישנה אופציה לאשר מעל רחוב ירמיהו במידה ויווכחו בנהירה גדולה מצידו השני של הרחוב. מבחינה תחבורתית אין בעיה וטוב שהגישה מגאולה. ישנה דרישה שהאשפה ושרותי המטבח יהיו מרחוב ירמיהו.

מר נקמן ציין עוד כי ישנו מצב מאד מבין שכאשר מדובר בצרכי הציבור החרדי המונחים משתבשים. מדובר כאן בלימוד ברמה אוניברסיטאית. הוא אינו מוצא הכרח לקשר כלשהו בין בנין הת"ת המקביל לבית הספר היסודי לבין הקריה שהיא מוסד אוניברסיטאי. כאשר דובר על האוניברסיטה איש בועדה לא דבר על התכנים וחלוקת השימושים הפנימיים.

מר ערמון שאל על מי מוטל הפיתוח ומה יהא אופי הרצועה הירוקה לאורך רחוב ירמיהו.

מר כהן השיב כי רצועת הירק תוחמת למעשה את הפרשי הגבהים בין המפלסים.

מר ערמון שאל אם לא ראוי ליצור חיץ שיפריד בין הכביש לבנין כדי שלא תהא עילה לסגירת הכביש.

מר רחמימוב ציין כי אי אפשר לנתק את הנושא מהדיון הקודם. לדעתו אפשר היה לבקש ממוסדות החינוך להכין תכנית מוגדרת ובתוך כך לפתור את בעיות האוכלוסיה הזו.

מר בן אשר השיב כי אין זה בתחום אחריות העיריה. ישנן קהילות רבות שלכל אחת מהן מערכת חינוך נפרדת.

מר רחמימוב ציין כי על כביש עירוני ראשי ישנם מוסדות חינוך רבים ואין כל התיחסות כוללת על המערכת.

מר בן אשר ציין כי ישנה התייחסות עירונית לאוכלוסיה הגרה במקום, אין התייחסות עירונית למערכת החינוך העצמאי של קהילות נפרדות הרוכשות קרקע באופן פרטי ומאכלסת בהם תלמידים מכל קצווי העיר ולעיתים גם מחוץ לעיר.

מר רחמימוב התייחס ספציפית לנושא האדריכלי וציין כי חזית רחוב ירמיהו לא היתה לנגד עיני הצוות המקצועי בדיונים המוקדמים. החזית המוצגת יוצרת איזושהיא אשליה של מספר בנינים עתירי נפח, ניכר שיישנה התייחסות עם קו הגובה בעוד מפלס הכביש הולך ויורד.

אין ספק שמדובר במסה גדולה ביותר של בנין בית האבות שלא נדון בועדה המחוזית ואילו מתייחסים בדיון הנוכחי. הוא מצר על שלא הוכחו פנורמות ממספר נקודות בעיר ולא רק מזווית אחת מכוון שכ' רמות. הוא מציע להנמיך את חלק הבנין המיועד לפנימיה לפחות בקומה אחת אם לא בשתיים, הוא מביט הערכה ובה לעבודת האדריכל ובפרט תוך באלמנט העיצובי של הגג המרחבי. במובן זה המסה הצמודה של בנין בית האבות, תסתיר אותו.

לסיכום, הציע לבטל שתי קומות בבנין הפנימיה, לשמור על הגג כפי שהוא ולבטל קומה אחת מבנין בית המדרש. הוא מבקש לקשור את הפתוח הסביבתי עם הפרוייקט כולו וקבלת הערבויות המתאימות לגבי הביצוע.

נקודה נוספת לדיון הנוגעת לתכנון בכלל: הבנין אמור לשרת אוכלוסיה מצפון ומדרום למרכז, ולכן הפתרון למעבר להולכי רגל הוא נכון. לשאלתו האם באמת בסווח הרחוק עלול הרחוב להסגר השיב מר בן אשר כי זוהי בעיה פוליטית ולא תכנונית.

גב' ברזקי בקשה להשלים אך במעט את דברי החמישית והמחול הוא שהמודל לא הובא לדיון. היא סבורה שיש להשאיר את המבנה המרכזי בגודלו ובעיצובו, זהו מרכז דוחני ויש כאן לשון מובהקת במסר וכן נקודת ציון. לעומת זאת, כאשר מביטים על החלקים האחרים של הבנין - החלק המרכזי מוסתר, לדעתה צריך לבטל שתי קומות ממבנה הפנימיה, בחזית הצפון מזרחית ולשמוץ על הדירוג. אשר לטענה והחשש לכיסוי המגרש כולו, השטח שלכאורה פתוח יהא בפועל לחניה וכאן כמו בדיון בנושא הקודם שעל סדר היום עולה בעית ניצול כל שטח המגרש. ביטול שתי הקומות כמוצא תקל אולי על כובד המסה. בתכנית מוצעת ארובה מאד משמעותית היא שואלת לגביה אם נבדקה ההשפעה הסביבתית, היא מציעה שמשרד הבריאות היחידה לאיכות הסביבה יבדקו את הנושא.

מר נקמן ציין כי נכון אולי מבחינה ארכיטקטונית לבטל ממבנה הפנימיה שתי קומות המבנה מתוכנן עבור מספר ידוע של תלמידים לפיכך משמעות ביטול שתי הקומות היא שיותר תלמידים יגורו בפנימיות שלא במתחם.

מר כהן השיב על מספר שאלות שנשאלו כדלקמן: לגבי השאלה המהותית שהעלתה גב' רוזה האם התכנית הנדונה אכן מישמת את הקביעה בתכנית המאושרת ליעד את המגרש למוסד חינוכי. בשונה מתכניות שבהן נקבעו שטחים לבנייני ציבור ונצבעו בתשרים בצבע חום, השטחים המוגדרים כמוסדות כוללים מגוון רב יותר של מוסדות פרטיים או שמושים הכלולים בקטגוריה של מוסדות. בתכנית הנדונה אכן מדובר במוסד חינוכי הכולל פנימיה, חדרי לימוד ולכן להערכתו אין סתירה בין מה שנקבע בתכנית המאושרת, פרי החלטות דיונים בחדרו של ראש העיר כאשר היה ידוע כבר אז כי המוסד נועד לחסידי גור. לשאלת גב' אשר הנוגעת לרצף הבניין בשטח הפנוי במגרש ציין כי הבניה תחבצע בהתאם למה שנקבע בתכנית, אם ירצו להוסיף יצטרכו לבקש זאת בתכנית אחרת. לענין שטחי העזר, ציין כי אין קרטריון כלשהו לקביעת היחס בין השטחים הסחירים לשטחי העזר, היחס נקבע פונקציונלית בהתאם לכל שמוש ושמוש. ישנם הני מלון ששטחי העזר שלהם מהווים 20% וישנם המהווים 70%. אם יבוטלו שתי הקומות כמוצא ממבנה הפנימיה ניתן יהיה למצוא פתרון לשימושם בשטחים התת קרקעיים.

לשאלה בדבר קשר פיזי בין בנין ת"ת והמוסד הנדון, ציין כי אין כל קשר בין המוסדות למעט העובדה שהם שייכים לחוג חסידי גור ולכן גם לא צריך להיות קשר פיזי מתוכנן.

לענין החיץ שהעלה מר ערמון, ציין כי בהחלט ניתן לכלול הוואה המפורשת שכל מערך הפיתוח הכולל את הדרך המשולבת וכו' יעשה כמקשה אחת. בנושא שלביות הביצוע, ציין כי מאחר ומדובר במוסד חינוכי הממומן מכספי תרומות ראתה הועדה המקומית לנכון לקבוע שלבי ביצוע ובהתאם לכך לפצל את ההיתר לשלבים כאשר כל היתר מותנה בבצוע השלב הקודם.

הועדה המקומית בקשה לכוון כתנאי ראשון להיתר הבניה את גמר הבנין של "גור" שבקרבת מקום ועם זאת המליצה בדיון נוסף לאשר עבודות חפירה בתקופת ההפקדה, כלומר ישנה סתירה פנימית בין המלצות הועדה המקומית ולכן יש צורך לעוד את שלבי הביצוע מחדש והוא מבקש לשם כך להסמיכו יחד עם עיריית ירושלים לערוך שלבי ביצוע שיבטיחו סיום כל שלב ושלב בבניה.

אם תראה הועדה לטוב להתיר עבודות בתקופת ההפקדה הוא מבקש לקבוע כי הצבת התרומים בגובה הבנין המתוכנן תהא לפני ביצוע החפירות וכתנאי לו. הערת גב' ברזקי לענין הארובה מקובלת עליו ומציע גם שנושא השימוש בסוג הדלק יבדק ע"י היחידה לאיכות הסביבה.

מר בן אשר ציין כי מאז התכנית המאושרת לא חל שינוי בפרוגרמה, כבר אז היה ידוע תוכן השימוש שיועד לחסידי גור. הצעת מר כהן לבטל את התנאי המחייב את סיום הבניה של הת"ת כתנאי למתן היתר הבניה אינה מקובלת עליו. הועדה המקומית היתה חרדה למצב של בניה בלתי גמורה וההוכחה הבולטת לכך היא מצבם של אותם יזמים בבנין הת"ת. איזה ערך יהיה לתכנון המשורטט כאן לעיני הועדה אם בפועל יונצח שלד ברזלים. מקובל עליו שלא צריך להיות קשר פיזי בין שני המוסדות אך מדובר מאותה קבילה ולכן אם לא תהיה התניה כזו, הבנין של הת"ת יונצח כפי שהוא. לשאלה מדוע המליצה הועדה המקומית להתיר חפירות בתקופת ההפקדה, השיב כי ההמלצה ניתנה רק בלחץ הזמנים שועדת החריגים של המינהל התירה ארכה ליזמים להתחיל בבניה תוך פרק זמן קצר ומוקצן.

מר זוננפלד ציין כי מאחר והוא רואה שהולכת ומתגבשת ההחלטה לבטל קומות בבנין הוא מבקש להתיחס לעניין. בדרך כלל כאשר מדובר במסה בסדר גודל כזה ישנן הערות. תכנון איננו אבסטרקטי. ככלל ההערות לגבי התכנית הן מינימליות. התכנית עובדה עד לפרט האחרון. הוא מתפלא על דברי רחמימוב, שהרי אין הוא מוצא כלל במה וממה חורג הבנין. כאשר שורת בתים נבנית ב-3 קומות ובנין אחד בן 5 קומות ודאי שהוא חריג אך במקרה זה הבנין אינו חורג. הבנין הוא מיוחד וצריך להיות שונה ומיוחד. לדעתו ביטול שתי הקומות יפגום בתכנון, חלק זה של הבנין אינו מסתיר והוא חלק מהתפיסה האדריכלית הכללית. הורדת הקומות תזמין אח"כ השלמות ואם לא עכשיו, אז בעוד 10 שנים יבקשו לבנות אותם. הוא מציע לאשר את התכנית כפי שהיא.

גב' רוזה ציינה כי שאלתה היתה לגבי המוסד החינוכי, ולא לענין הצביעה בתשרים אם יודעים מראש לאיזה סוג של מוסד מיועד המגרש ואין הצווגה למוסד חינוכי פשוטו כמשמעו, המשרת את אוכלוסיית הסביבה, צריך היה לכתוב, ברחל בתן הקסנה, כי מדובר במוסד רוחני על עירוני לחסידים שלא נועד לשרת את האוכלוסייה בסביבה. מטעם זה היא נמנעת מההצבעה.

הוחלט: (פה אחד למעט המנעות גב' רוזה) להפקיד את התכנית בהתאם להמלצות הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים: א. לבטל את הקומה העליונה בבנין הפנימיה תוך שמירה על הדירוג, כפי שסומן בחזית הצפון מזרחית, בעת הדיון.

ב. תכלל בתכנית הוראה המחייבת ביצוע מערך הפתוח לרבות הדרך המשולבת במקשה אחת בד בבד עם בצוע הבניה.

ג. מתכנן המחוז בתאום עם עיריית ירושלים יוסמך לקדום שליבי ביצוע להבטחת גמר נאות של כל שלב ושלב.

ד. לקבל את המלצת הועדה המקומית בדבר מתן היתר לחפירות בתקופת ההפקדה אולם להתנות זאת בהצבת התרנים בגובה הבנין המתוכנן כאמור בסעיף ג' להמלצת הועדה המקומית קודם התחלת החפירות.

ה. בתקופת ההפקדה תבדק ההשפעה הסביבתית של הארובה וסוג הדלק שיהא בשמוש, ע"י האגף לאיכות הסביבה.

14. (3800) תכנית מס' 3800 שינוי 1/87 לתכנית 2267 א' שכ' רוממה דח' שמגר ורח' חירם.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.6.87:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. יוכנסו תיקונים טכניים בתשרים בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.
2. יש לפרסם לפי סעיף 151 לחלוקת הסמוכות.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי חלקה מס' 14 ברחוב שמגר יועדה כאזור מגורים 2 בתכנית 2267 א' (הנמצאת בהליכים סופיים לקראת אישורה). בתכנית מוצע לשנות את היעוד למוסד ולהגדיל את אחוזי הבניה מ-120% ל-143% על ידי הוספת שתי קומות מעל בנין קיים בן קומה אחת וקומת מרתף.

להערת גב' אשל לגבי קירבת הבנין לרחוב ירמיהו הסואן, ציין כי המגדש הנדון אינו נסמך לרחוב ירמיהו אלא נמצא בין רחובות שמגר וחיים באיזור המאוכלס ברובו ע"י אוכלוסיה דתית.

גב' ברזקי ציינה כי לא מכבר ביקרה בישיבה המחיימת בתנאים מחפירים, גם כאן התנאים הם בלתי אנושיים. לדעתה ההתייחסות לכל מוסד חינוך צריכה להיות לגופו של ענין. במקרה זה מכפילים את שטחי הבניה ומכפילים את מספר התלמידים מבלי שקיימת חצר כלשהיא לתלמידים.

מר זוננפלד ציין כי מספר התלמידים אינו משתנה ודי מסתובב התנאים היא לדווח את כמות הלימוד, ותנאי הלימוד לאותם תלמידים הלומדים בתוכם. נסיבותיו המיוחדות של אותו חינוך מדובר לצערו בשימת הלב העיקרית לכתה עצמה. נפיסה זו קיימת וממשיכה להתקיים גם במקרה זה.

מר סויסה אישר את דבריה של גב' ברזקי.

מר רחמימוב ציין כי זו בעיה עקרונית. לדעתו יש לקיים דיון עקרוני ברמת התכנון של סוג האוכלוסיה בה מדובר ושיפור רמת הסביבה של האוכלוסיה בכללה, מבחינה זו היוזמה הנדונה היא נסיגה לאחור.

מר סויסה ציין כי הוא בהחלט תומך בקיום דיון עקרוני בנושא אך לא בישיבה זו הואיל ואינו מתוכנן לסדר היום.

מר כהן העיר למר זוננפלד כי הוא האחרון שיתמוך בהעמסת יותר צפיפות בין שהוא למגורים ובין שהוא לפונקציות חינוכיות ולהזכיר מר זוננפלד הוא שביקש לקיים דיון חוזר בבי"ס חב"ד.

גב' אשל ציינה כי יש צורך בדיון עקרוני בנושא שאלומה בין אנו עשויים להיות שותפים לדברים שליליים. האוכלוסיה שעבורה אנו מאשרים הגדלת הצפיפות באים לאחר מכן בתסכול רב. לדבריו של מר זוננפלד אין שום אחיזה במציאות, כוונת התכנית אינה לשפר את תנאי הלימוד אלא להגדיל את מספר הכיתות ומספר התלמידים.

מר נקמן העיר כי הציבור מתוסכל משום שלא מאשרים לו מה שהוא מבקש.

מר בן אשר ציין כי ישנו כאן עירוב של כמה תחומים העיריה מקצה קרקעות למטרות ציבור ע"י הפקעתן עפ"י חוק התכנון והבניה ואולם בכלל זה אין הדבר אמור לגבי החינוך העצמאי ולכן התנאים מראש אינם זהים. מה גם שאחוזי ההפקעה בלא תמורה אינם יכולים לספק את הצרכים. בשכונות שהקים משרד השיכון, בהם הופקעו למעלה מ-40%, גם שם אין המוסדות עונים על הצרכים כולם. מי שדוגל ברויזיה צריך לדאוג לרויזיה במערכת כולה שצריכה להעשות אולי בדרך הפוליטי.

בתכנית הנדונה מוצע שיפור בשטור של כ-100% לעומת הקיים. אלה הם הדברים שהיו לנגד עיני הועדה המקומית כאשר המליצה להפקיד את התכנית.

מר רחמימוב החזיק בדעה כי חיוני שהועדה תיזום דיון עקרוני בנושא.

מר רוזניק ציין כי אינו רואה שהועדה, כועדת תכנון גם בדיון מעמיק יכולה לפתור את הבעיה. הוא מציע לפנות לעיריית ירושלים ולהביע בפניה את דאגתה של הועדה מהמצב, לבקשה שתלמד את הבעיה ותעביר לכאן את מסקנותיה.

(פרוטוקול מחוזית 15.9.87)

מר סויסה ציין כי אף הוא אינו רואה אפשרות לממן פתרונות במסגרת דיון בנושא.

גב' ברזקי הציעה לבטל שתי כתות ולהגדיל את שטח קומת העמודים המפולשת שתהווה חצר, בכפוף לבדיקה בשטח.

הוחלט:

1. להפקיד את התכנית, לאחר ביטול שתי כתות ויצירת קומה מפולשת שתהווה חצר בכפוף לבדיקה מעשית להצעה זו.
2. לקיים דיון עקרוני ברמת התכנון והסביבה של מוסדות הציבור הנזקי בשיתוף וציגי עיריית ירושלים.

15. (3699) תכנית מס' 3699 שינוי מס' 2/86 לתכנית מס' 2185 (שינוי תכנית מתאר) הרובע היהודי בעיר העתיקה.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.7.86: לאשר את התכנית להפקדה בסדרם תועבר התכנית לוועדה המחוזית, יש להשלימה בפרטים ובטבלאות על פי סעיפים 7 ג', ו-7 ד' להוראות תכנית 2185 וכן להחליף את חרשים הסביבה לחרשים בק.מ. 1:1000 עפ"י הרקע שלתכנית 2185 וכן להכניס בה תיקונים טכניים..

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה המחוזית נדרשה לענין נמסגרת היתר שהוגש לשינויים בבנין ושבעקבותיו נשמע טרעורם של השכנים שטענו כנגד השימוש בבנין במנוגד ליעוד שנקבע בתכנית המתאר לרובע היהודי. בישיבתה מיום 6.3.84 החליטה הועדה כדלקמן:

- א. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
 - ב. להפקיד תכנית חדשה שמטרתה יעוד מבנה "בית יהודה" לשימושים הנעשים בו לעת הזאת - דהיינו - מעון סטודנטים.
- השטח שיכלל בתכנית הנ"ל יכלול את השטח נשוא הבקשה הנדונה וכן שטח הבנייה למקלט מרחוב חב"ד כפי שמופיע עלגבי הבקשה הנדונה.

לאחר מכן בוצעה בניה שלא בהתאם להמלטה בנימוק כי במהלך הבניה נתגלה בור מים והמבקשים נאלצו בשל כך לרדת למפלס נוסף. הועדה המחוזית לא התירה את השינויים שנתבקשו בסדרם תופקד תכנית כמתחייב מהחלטת הועדה מיום 6.3.84. עתה בחלוף 3 שנים, מוגשת תכנית לקביעת יעוד "בית יהודה" במעון סטודנטים עולים, בהתאם לשימוש המתקיים בו.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. (3732) שינוי 2/86 לתכנית 3028 שכ' הר נוף רח' כנפי נשרים.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.11.86: לאשר את התכנית להפקדה בתנאים המפורטים בסעיף הערות לתכנית בדו"ח זה. יוגש על כך כתב התחייבות לביצוע תנאים אלה ע"י מגרש מגיש התכנית לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית המתאר להר נוף 3028 קבעה שלני ביצוע והנחיות לפינוי הבנינים להסדר צומת הכניסה לשכונה. אגב דיון בתכנית מפורסות קבלו המתנגדים שבתיהם מיועדים להריסה על חוסר טיפול בעיתם. יו"ד הועדה פנה למינהל מקרקעי ישראל ובקשו לפעול בהתאם להוראות תכנית 3028, הוא נענה כי בהעדר אמצעים כספיים הטיפול מתעכב. התכנית הנדונה מציעה לשנות יעוד מגרש 509 שבתכנית 3028 משטח למוסד לאזור תעשייה ותחנת חדלוק.

תכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק קבעה מגבלות והנחיות למיקום תחנות תדלוק ודרגה את התחנות למספר סיפוסים. כל תכנית לתחנת תדלוק כפופה להוראותיה, בין מגבלותיה נקבעו הוראות בדבר מרחק מינימלי של 50 מטר מצומת, מרחק של 80 מטר מאזור מוסדות ו-50 מטר מאזור מגורים.

באשר למגרש המוצע לתעשייה ציין כי אין הגיון תכנוני בקביעת היעוד במקום זה כאשר בפועל, קרוב לודאי, ישמש לפעילות מסחרית עפ"י התנאים שבתכנית המתאר הארצית אין הועדה מוסמכת להפקיד את התכנית ולדעתו לא נכון יהיה לאשר שום פרט נוסף קודם ביצוע הנחיות תכנית 3028 ככתבם וכלשונם.

מר מלכו ציין כי השאלה היא אחרת, מדוע בתכנית 3028 שינו את יעוד השטח מתעשייה למוסד.

מר סויסה הצטרף לשאלת גב' אשל מה העילה וההצדקה לשינוי היעוד המוצע.

מר נקמן ציין כי הוא מתנגד למיקום התחנה בקרבת הצומת.

מר מלכו ציין כי המגרש כלול אמנם בגבולות תכנית 3028 אך למעשה אינו שייך לשכונה ונמצא ברצף של אזור התעשייה בגבעת שאול. השאלה כאמור צריכה היתה להיות מדוע מוסד בקרבת הצומת.

בשלב א' של הקמת שכונת הר נוף נהרסו בניינים בעוד השלב השני לא היה מותנה בזמן והדירים מפונים כפי שמזדמן, מכל מקום אין מדובר בפינוי יזום. היוזמה להקמת תחנת התדלוק לא באה מצד חברות הדלק בלבד אלא גם ממנהלת השכונה שחסרה בה תחנת תדלוק. התכנית עומדת במגבלות לגבי מרחק מבנייני המגורים, הבניינים הקיימים הם שימוש חורג בשטח.

מר רזניק ציין כי המגרש למוסד נראה מאד דחוק במערך השימושים הכולל ואולי צריך לבחון מחדש את הבינוי המאסיבי בכניסה לשכונה, גם ביחס למגורים.

מר כהן ציין כי נוצרו תנאים בלתי נסבלים בכניסה לשכונה לא יתכן שלא ימצא פתרון כספי לפינויים.

מר נקמן ציין כי מצבו של כביש הכניסה להר נוף הוא עגום והתכנית הנדונה איננה פותרת את הבעיה. מר כהן ומר מלכו התייחסו להתחייבויות הקשורות להסדר הצומת ודוקא הקטע הבעייתי אינו מכוסה ע"י שום התחייבות שהוא בתכנית. אם המינהל מעוניין בפיתוח המגרש, הרי קיימת תכנית הקובעת את יעוד המגרש וסלוק המבנים מהשטח. ואולם התכנית הנדונה באה לאשר קביעות אחרות, התכנון המוצע עומד בסתירה לתכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק וניתן לדעתו לתכנן את התחנה באופן שונה, שיעמוד במגבלות ובמרחקים של 50 מטר מן הצומת ע"י יצירת מגרש בצורת "ביצה" כאשר הכניסה אליה תהא מהכביש הצפוני וכך גם יוכל להתבצע הפינוי המיוחל.

מר מלכו תמר בנימוק של מר נקמן והציע לנסות לפתור את הבעיה התכנונית עפ"י הנחיותיו של מר נקמן ולהשאיר את יתרת השטח ירוק.

הנחלט: לדחות את המשך הדיון לבדיקתם של מר נקמן, מר כהן ונציג המינהל על מנת לנסות למצוא פתרון תכנוני שונה.

(פרוטוקול מחוזית 15.9.87)

17. (3741) תכנית מס' 3741 שינוי 2/86 לתכנית 2696 /שינוי תכנית מתאר מקומית) שכ' נחלת שבעון.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.11.86:

לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:

א. יש להוסיף בהוראות התכנית כי מגרש מס' 2 תופקד ותאושר תכנית נפרדת מפורטת שתכלול נספחינוי ותקבע שימוש השטח.

ב. יש להוסיף פירוס שטחי הבניה בתאום עם אגף הרישוי.

ג. יש לקבלחות דעת היחידה לאיכות הסביבה לגבי השפעת כביש מס' 1 הגובל במגרש.

ד. יש לתקן תיקונים טכניים בתיאום עם מר בלנק (כולל רשימה מדויקת של גושים וחלקות בהוראות התכנית).

ה. יש לערוך התכנית מחדש.

ו. תכנית המדידה תבדק שנית.

ז. לאשר המלצת ועדת המשנה. הועדה מוצאת לציין כי בית חרבות זה יהיה לשימוש האוכלוסיה הערבית בלבד.

בעת הדיון מסר מר דרומי כי עפ"י תכנית התפר 2969 מיועד מתחם 7 וחלק ממתחם 6 למוסד. בתכנית הנדונה מוצע לחלק את המגרש והלקים במגרש מס' 1 בנין בו 3 קומות בהתאם להוראות תכנית 2969 לבית ההסתדרות לאוכלוסית המגזר המערבי.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. (3136 ב') תכנית מס' 3136 ב' שינוי לתכנית מתאר 1861 ושינוי מס' 1/86 לתכנית 3136 שכ' רמות.

המשך דיון

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בדיון הקודם השיג על שהבינוי המוצע בתכנית חורג מקו גובה 760 המהווה את גבול הבינוי העירוני. לדאבונו הטעה את הועדה בתום לב כאשר לא היה מודע באותו רגע לשינוי שחל מתכנית המתאר בקו הבנין, שהורחק בתכנית 3136 לקו גובה 785 ולכן התמונה שונה עתה.

הצפיפות הגבוהה המוצעת במתחם נובעת בין השאר מבקשת העירייה להקצות בו מגרש למוסד חינוכי מיוחד ובסר הכל מופרשים לצרכי ציבור כ-34%. מש' השיכון בקש למצוא פתרון למספר חנויות במתחם כדי לענות על צרכי התושבים באזור.

בישיבה עם העירייה המתכננים והיזמים סוכם שהפתרון לחנויות בשטח של כ-400 מ"ר יוצע בקומת הקרקע בבנין שבקצה מגרש מס' 1 בכיוון דרום מערב. כמו כן הומלץ להקטין את נפח הבניה במגרש מס' 2 ע"י ביטול הבניה התת קרקעית במרכז והמקום יוכשר כחצר פנימית מגוננת.

במגרשים מס' 3 ו-4 תקבע פרוגרמה של שטחי הבניה והשימושים בהיקף בנייני המגורים בסביבה.

בתנאים האמורים ועפ"י הסיכום הנ"ל הוא ממליץ להפקיד את התכנית ובכפוף לטריכור בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

מר נקמן בהש' להוסיף כי יש להטיל את ביצוע המפרט לחנויות על מי שיבנה את החנויות, בהתאם לתכנית הבנייה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. קומת הקרקע של הבנין הציבורי לכיוון דרום מערב במגרש מס' 1 תוכשר כקומת מסחרית לחנויות.

ב. תביטל הבניה התת קרקעית במרכז הבנין במגרש מס' 2 והמקום יוכשר כחצר פנימית מגוננת.

ג. התכנית תכלול פרוגרמה של שטחי הבניה והשימושים במגרשים 3 ו-4 כפי שסוכם בישיבה אצל מחלק התכנון המחוזי.

(פרוטוקול מחוזית 15.9.87)

ד. תקבע בתכנית הוראה המטילה על בונה החנויות האמורות בסעיף א' לעיל ביצוע המפרץ לחנויות בהתאם לתכנית הבינוי.
ה. התכנית תערך להפקדה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

19. (3619) תכנית מס' 3619, שינוי מס' 31/86 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 3/86 לתכנית 2969 - שכ' נחלת שבעון.
המשך דיון מיום 5.5.87

בעת הדיון מסר מר כהן כי בישיבתה מיום 5.5.87 החליטה הועדה להפקיד את התכנית בתנאי שקו החלוקה בין שני המגרשים יוסט צפונה, משמע להגדיל את מגרש מס' 2 על חשבון מגרש מס' 1 ועפ"י דרישת נציג שר התחבורה תהא החניה מוסדרת בתחום המגרשים עצמם. הושגה פשרה בין ראשי שני המוסדות במעמד הרב הראשי ונמצא פתרון תכנוני, כפי שמוצג, בהתאם לתנאים שנקבעו.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם לתכנית המתוקנת שהוצגה בעת הדיון ובתנאי שישמר מרווח של 4 מטר בחזית רחוב שמואל הנביא כפי שסומן ע"ג התשריט בעת הדיון.

20. תכנית מס' 3766 שינוי מס' 6/87 לתכנית המתאר המקומית שכ' גונן דח' אליעזר בניאיר.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.4.87:
להוסיף להחלטתה הקודמת מיום 22.3.87 כי ירשם בהוראות התכנית כי סעיף נוסף הקובע כי ניתן יהיה לבנות את התוספת מזרחית לדירה בקומה א' המסומן בנספח (הבינוי) על עמודים ללא תלות לדיר' לדירה בבניית התוספת בדירה שמתחתיה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.
להלן החלטת הועדה המקומית מיום 22.3.87:
לאשר את התכנית להפקדה להרחבת דיוור במגרש הנ"ל ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאי שהתכנית תתוקן לפני העברה לועדה המחוזית כמצויין להלן:
(1) ישופרו ויורחבו המעברים לכניסות.
(2) יבוטלו המרפסות שקטעים שבגמלון הבנין.
(3) חשובי השטחים יבדקו ויאושרו על ידי אגף הרישוי.
(4) יבוטל הסעיף בתקנון המאפשר בניה בקומה שניה ללא בניה בקומה ראשונה ויכתב במפורשות כי הבניה תהיה מלמטה למעלה.
(5) התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

מר כהן מסר כי מוצעת תכנית להגדלת אחוזי הבניה במגרש בודד לשם קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות בבנין שכבר בוצעו בו תוספות. האלמנט החריג, בשונה מן הכלל בסוג כזה של תכניות הוא מתן אפשרות לבניית תוספת לדירה אחת בקומה השניה על עמודים ללא תלות בבניית התוספת לדירה שמתחתיה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאי שינקטו ההליכים הקבועים בסעיף 151 לחוק לגבי דיורי הדירה הדרום מזרחית בקומה התחתונה.

21. (3817) תכנית מס' 3817, שינוי לתכנית מס' 3080 מתחם ד' תלפיות מזרח.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.6.87:
1. יש להגיש התחייבות משפטית כולל ערבות בנקאית להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה בדבר ביצוע העבודות הנדרשות ע"י אגף הדרכים וביצוע הגינות הציבוריות והמעברים הציבוריים הכלולים בתכנית בהתאם לדרישות אגף הגינות.
2. יצויין בתכנית כי אין כל זכויות בניה למגרש מס' 6 בהיותו דרך פרטית בעלות משותפת של כל מגרשי המגורים.

(פרוטוקול מחוזית 15.9.87)

3. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.

ר שהם כ- 66.8%.

עד ל-8.23% במגרש הגדול סה"כ שטחי

הבניה בכל השטח יגיעו ל-4,492.15

4. תותר תוספת של 20 מ"ר לכל דירה עבור אחסנה אשר תוצמד לכל דירה. תוספת זו תחושב במנין השטחים ואחוזי הבניה, בנוסף למפורט בסעיף 3 לעיל.

מר כהן ציין כי תכנית 3080 יעדה במתחם ד' מגרשי בניה למגורים והקנתה בהם זכויות בניה של אזור מגורים 2, בנוסף נקבעו שטחים כהפרשה לצרכי ציבור בשטח כולל של כ' - 2.5 דונם. בתכנית הנדונה מוצעת בניה מדורגת בתנאים טופוגרפיים לא קלים כאשר הגישה לבנינים היא משני כיוונים, מכביש עליון ומכביש תחתון. האלמנט היחידי החורג מהוראות התכנית הכללית הוא ההפרשות בשעור קטן יותר היינו 2 דונם.

החלק העליון מוצע כדרך משולבת וניתן לסמנו כשפ"צ אך הבעיה תהא על מי יוטל הביצוע והאחזקה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. ביטול החלטות

22. (3607) תכנית מפורטת מס' 36-7 צמת דרך רמאלה - מיזמא

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 31.5.87:

א. לבטל החלטת הועדה המחוזית מיום 14.5.85

ב. לבטל החלטת הועדה המחוזית.

ג. לגנוז את התיק.

הוחלט: להוריד את הנושא מסדר היום לצורך בדיקה נוספת.

23. (2945) תכנית 2945 שינוי מס' 48/80 לתכנית המתאר לירושלים- נוהל חישוב שטחים לבתי מלון.

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 27.4.87:

א. לבטל החלטת ועדת המשנה.

ב. לבטל החלטת הועדה המקומית מיום 15.7.79, 30.7.79, 4.1.81

ג. לבטל החלטת הועדה המחוזית מיום 5.5.81 ומיום 19.7.83

ד. לפרסם הודעה עפ"י 134(ה) לחוק על ביטול התכנית.

ה. לגנוז את התיק.

הוחלט: להוריד את הנושא מסדר היום.

ד. תכנית לצרכי רישום

24. (2224) בקשה לאישור תכנית לצרכי רישום בגוש 36089 חלקה 16 עפ"י תכנית 2224 - רח' סלאח א-דין - משרד המשפטים

המשרד דיון

בעת הדיון מסר מר כהן כי אגף המדידות מבין לרישום את הנכס (בנין משרד המשפטים) בספרי ההחזקה ואולם בתחום התכנית נכלל שטח של 40 מ"ר המהווה חלק מחלקה 16 שבבעלות פרטיים בלתי מזוהים על מנת להשדר רישום התכנית המאושרת מביקש שלא לכלול ברישום את חלקה 1 ארעית כנ"ל.

(פרוטוקול מחוזית 15.9.87)

הוחלט: להורות למנהל אגף ספרי האחוזה לרשום את התכנית לצרכי רישום בסטיה מתכנית 2224, היינו לא לכלול ברישום את חלקה 1 ארעית (חלק מחלקה 16 בגוש 89) ששטחה 40 מ"ר.

מרחב תכנון מקומי, מטה יהודה

ה. תכניות לאישור

25. (מי/400) תכנית מס' מי/400, שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/200 - קרית ענבים הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3453 מיום 28.5.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

26. (מי/500 ד') תכנית מס' מי/500 ד', שינוי מס' 11 לתכנית מתאר מחוזית ת/מ/מ/1- נספ. הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3465 מיום 5.7.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: להמליץ בפני המועצה הארצית לאשר את התכנית.

27. (מי/605) תכנית מס' מי/605, שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/300-עין רפא בית נקובא.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3465 מיום 5.7.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ו. תכניות להפקדה

(פרוטוקול מחוזית 15.9.87)

29. (מי/642) תכנית מס' 642, שינוי תכנית מתאר מקומית מי/340 ג' - חלקה 119 בגוש 30464 - מעוז ציון.

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 15.2.87:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. תרשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לפי אישור התכנית לגבי חלקה 119/1 בצירוף תשריט המציין כי חלק המבנה המסומן מיועד להריסה.
- ב. בצוע ההריסה המתוארת בתשריט ובמטרות יהיה תנאי בהיתרי הבניה לחלקה 119/2 תהיה התחייבות חוכרי 119/1 לבצע ההריסה הנ"ל תוך 3 שנים.
- ג. סעיף 4 ב' מהחלטה קודמת ללא שינוי.

הנושא הורד מסדר היום לבדיקה עם מהנדס הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי - בית שמש

2. תכניות להפקדה

30. (בש/120) תכנית מס' בש/120 - אזור התעשייה שמשון
הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 2.4.87:
להפקיד את התכנית.

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

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

נ"ט תשרי תשמ"ח
22 אוקטובר 87

מדינת ישראל

מנהל מחוז ירושלים
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית בישיבתה מס' 407
שהתקיימה ביום ג' י"ד באלול תשמ"ז - 8/9,87
יו"ר - א. סויסה - הממונה על המחוז

השתתפו:

ש.ז. זוננפלד	- נציג ציבור
מ. כהן	- מתכנן המחוז
ח. רוה	- נציגת שר המשפטים
א. רחמימוב	- אדריכל
י. שרון	- נציג ציבור

נכחו:

י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
י. פלאוס	- לשכת התכנון המחוזית
נ. פלט	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית
מ. שטיין	- מנהל אגף הדישוי - עיריית ירושלים

נעדרו:

ד. ברגמן	- נציג ציבור
ח. מרינוב	- נציג ציבור

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. עררים

1. יב-10482 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הוועדה המקומית בישיבתה מיום 9.2.87 בגין בקשתו לשינויים בבנין - שטח שטח - הסדר העתיקה (תיק בנ/86/750)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר דרומי ציין שמדובר בחנות הנמצאת בחלק הפנימי של שטח שטח. על פי הצילום שצורף לבקשה מובן שישנן שתי בליטות ופתח קטן בכניסה לחנות. המבקש הסיר את הבליטות, הרחיב את הפתח וכן קרע חלון. העירייה דחתה את הבקשה מכיוון שהדבר נוגד את חוזה השכירות בינה לבין המבקש.

מר שטיין הפריך את הטענה הזאת ומען שהבקשה נדחתה בגלל בעיה ארכיטקטונית.

בפני הועדה הופיע מר [REDACTED] המבקש/עורר וב"כ עו"ד צבן.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין.

עו"ד צבן הציג בתחילת דבריו תמונות של חנות שבה בוצעה נדון אותה עבודה המבוקשת ע"י מרשו - והיא בוצעה ברשיון, שניתן ב-6.8.86. מרשו החל בביצוע העבודה תוך כדי הגשת הבקשה לרשיון.
הבקשה אינה מהווה פגיעה ארכיטקטונית, אין היא יוצאת דופן.
האינסטרנסט מספר אחד בשטח שהיא החברה לפיתוח מזרח ירושלים - שבנתה ופיתחה את המקום - נתנה את הסכמתה לתכנית וחתמה עליה ורק אחר כך ומסרה הבקשה לעירייה.

מר שטיין טען שאדריכלי העירייה קבעו שהבקשה מהווה פגיעה בחזית הבנין ולכן נדחתה הבקשה.

לשאלת מר סניסה אך ניתן אישור בניה לחנות הסמוכה לא היתה למר שטיין תשובה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר שרון הביע את תדהמתו שהחברה לפיתוח מזרח ירושלים - שהיא גוף של העירייה - אשרה את הבקשה ואילו העירייה שמסתמכת על החברה דחתה אותה דבר נוסף שמעורר פליאה היא העובדה שניתן רשיון לשינויים זהים בחנות הסמוכה.

מר כהן ציין שהבעיה העיקרית אינה אם החברה לפיתוח מזרח ירושלים אכן חתמה על הבקשה אלא אם אכן העירייה אשרה עבודות זהות בחנות הסמוכה (תיק בנ/80/610) וזאת יש לבדוק בסרם תחקבל החלטה בנדון.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר בירור השאלה האם ניתן רשיון בניה לגבי הבקשה בחנות הסמוכה - תיק בנ/80/610.

2. יב-10448 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 2.3.87 בגין בקשתו לחוספות בניה בקומת המסד - גוש 415 חלקה 146 רח' הציונות - קרית יובל (תיק בנ/85/643)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר דרומי הסביר שמדובר בבנין מגורים בקריית יובל. הבנין מאורך בין שתי קומות ובצידו המזרחי הוא יושב על עמודים בגלל המדרון הקיים. התכנית החלה מתירה בניית מקלט ומחסן בקומת העמודים ואילו במקרה זה נבנתה דירה שלמה בקומה זו. המערער טוען שהתוספת קיימת כבר 10 שנים וכן קנה את דירתו.

בפני הועדה הופיע מר [REDACTED] - העורר/מבקש.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין

מר [REDACTED] ציין שכל העסק התחיל כשהוא הגיש בקשה לבניית חדר נוסף. עקב כך הגיע לשטח פקח, בדק את הבית והורה לו להרוס את התוספת (נשוא הבקשה) שקיימת כבר כ-15 שנה. הוא עצמו קנה כך את הדירה וגר שם כבר 12 שנה. עתה הוא מרים ידיים, מותר על הבקשה להוספת חדר ובלבד שישאר לו מה שהיה לו עד עתה. מדובר בבתיים ישנים. שטח הדירה הוא 40 מ"ר בלבד כך שהתוספת נקומטת ונעמדות ונותרת למשימה מרווח נשימה - אליה הוא העביר את המסבח. שטח התוספת הוא מגיע ל-35 מ"ר בעוד שמותרת תוספת של 36 מ"ר. כל השכנים חתמו על בקשתו ולמעשה כולם משתמשים בתוספת דומות בקומת המסד.

מר שטיין הסביר כי על פי תכנית המתאר מותרת תוספת של 14 מ"ר בלבד בצמוד לדירה הקיימת - באותו מפלס.

מר שרון פנה למר רייזנר וציין שהוא מבין מדבריו שאת הדירה קנה עם התוספת וכשרצה להוסיף לזה הגיע פקח של העירייה שהורה לו להרוס את התוספת. על הבקשה החדשה הוא ויתר ובעצם הוא עצמו לא הוסיף כלום ורק העביר את המסבח לתוספת שהיתה קיימת.

מר [REDACTED] אישר את דבריו.

מר שטיין אמר שהדבר לא יתכן כי אילו הדייר הקודם היה מקבל רשיון. העירייה היתה בודקת בזמנו אם התוספת נבנת לפי הרשיון. עצם העובדה שלא נעשה פיקוח מלמדת שלא ניתן רשיון בזמנו. אם אפשר היה להוכיח שהדירה נקנתה עם התוספת השופט לא היה קונס את המבקש.

לשאלת מר שרון אם המבקש יכול להוכיח את דבריו טען מר [REDACTED] שאין לו חוזה קניה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר שרון טען שאם דברי המבקש נכונים אין מניעה לאשר את הבקשה.

מר דרומי ציין שתוספות דומות קיימות בשורה של בתיים באזור.

מר כהן טען שאין לאשר את הבקשה כי הדבר סותר את הוראות תכנית המתאר.

מר שרון ציין שההתישנות פותרת את הבעיה.

גב' רונה הסבירה שהתישנות פותרת בעיה פלילית אך לא בעיה תכנונית.

מר כהן חזר וציין כי על פי סעיף 8 בתקנון תכנית 2761 חל איסור על אישור הבקשה. הוא ביקש להזכיר לחברי הועדה שבבקשה דומה שנדונה בוועדה באחד מדיוניה האחרונים הוחלט על הפקדת תכנית.

בתגובה להצעת גב' רוזה שהמבקש יפרסם הקלה מהוראות סעיף 8 בתכנית 2761 טען מר כהן כי גם במקרה זה צריכה להיות החלטה על הפקדת תכנית להסדרת הענין.

הוחלט:

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

ב. הועדה המחוזית פונה לועדה המקומית שתשקול אפשרות של הפקדת תכנית שתסדיר תוספת בניה בקומת המסד לכל הדיירים ובכך יתוקן סעיף 8 בהוראות תכנית 2761.

3. יב-10422 - ערר מס' דיירים על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 9.2.87 בגין בקשת [REDACTED] לבנין חדש גוש 171 חלקה 25 רח' ניקנור שכ' קטמונים (תיק בנ/84/285) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן הסביר כי תכנית מס' 2696 באה להסדיר תוספות בניה בקטמון. מגרש 25 הוצא מתחומה ועליו חלה תכנית המתאר המיעדת אותו לאזור מגורים 5 ב-2 קומות. הבקשה הנדונה היא לבנית בנין בן 3 קומות על עמודים - בשביל קומה 2 דירות - סה"כ 6 דירות. בשאר הבתים ברחוב 'ישן' 2 קומות - סה"כ 4 דירות. העיריה פרסמה מספר הקלות ודיירים סמוכים הגישו ערעור בטענה שהבנין יגרום להסתרת אור ואויר.

בפני הועדה הופיעו מר [REDACTED] ומר [REDACTED] - המערערים.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבנין הופיע מר מ. שטיין. כמו כן הופיע המבקש מר [REDACTED].

מר [REDACTED] טען שהבנין המתוכנן הוא בן 4 קומות ולא כפי שפורסם 3 קומות על עמודים בעוד שהבנינים שלהם הם בני קומה אחת וקומת עמודים. כדי להכנס לקומה הראשונה יש לרדת וזה שמתגורר בה - כבר חשוך לו ממילא. הבניה המבוקשת תחריף את המצב ויש לקחת בחשבון שבבנין ישנם אנשים חולים.

מר שטיין טען שהמערער - מר חי - לא הופיע בפני הועדה המקומית - שם הופיעו דיירים המתגוררים ממול לבנין המבוקש. המרווח בין הבנין המבוקש לדירות המתנגדים נע בין 18 ל-20 מ' - מרווח כזה הוא מספיק גדול ותוספת של קומה אינה משמעותית לגביהם. במגרש הנתון אין אפשרות לנצל את זכויות הבניה ב-2 קומות. בכל קומה מתוכננות 2 דירות ואין שטחים מתים. אין ברירה אלא לבנות 3 קומות.

מר [REDACTED] הסביר שהבנין מיועד למגורים לו ולאחיותיו. המתנגדים מעכבים אותו כבר הרבה זמן לחינם. הבניה לא חורגת מקו בנין של בנינים סמוכים. את העובדה שהמתנגדים גרים למטה אין הוא יכול לשנות אך יש לזכור שמהעבר השני של הבנין שלהם הכל פתוח לכוון רח' הרצוג ויש להם נוף.

מר [REDACTED] מתגורר בדיוק מול הבנין המבוקש - ביתו נמוך כבר עתה בכ-6 מ' כך שהבנין שיבנה יקבור אותם לגמרי ויגרום לחשכה ולחוסר שמש. הוא עצמו מבוגר וחולה. הוא מבקש שלא תנתן הקלה כלשהיא ושיבנה רק מה שמוותר.

מר [REDACTED] מתגורר באותה קומה עם מר [REDACTED] - הסביר שהקומה הראשונה נמצאת מתחת למפלס הכביש, כל תוספת היא מהכביש ומעלה. לבנינים שלהם 2 קומות בלבד.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר שרון ציין שבהרבה מקומות בירושלים בנויים הבניינים כך שחזית אחת מתחת לכביש וחזית שניה פונה למדרון - לנוף.

מר כהן הסביר שבכל הבתים בסביבה הם בני 2 קומות והקלות בקומה ניתנות בתנאי שזה לא חורג מאופי הסביבה - כי אז הן מהוות ססיה ניכרת. איכות החיים שתושג בבנין המוצע גבוהה ואולי בעצם נכון היה לבנות כך בכל הרחוב. הוא מציע לבקר במקום בסרט שתקבל החלטה.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר ביקור במקום.

4. יב-3122- ערר חברת גיגי הסעות על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 12.1.87 בגין בקשת החברה למשרד לקבלת הזמנות לנסיעות גוש 166 חלקה 157 שכונת בית וגן (תיק עסק 1/8787)
המשך דיון מיום 28.7.87

מר בן יעקב דווח לחברי הועדה שמר נקמן מתנגד לבקשה בטענה שאין זה ראוי שמגרש החניה של המשרד יהיה במקום המוצע על ידם.

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה וכן לאור ההתייעצות עם המפקח על התעבורה - מר מ. נקמן. אין לאשר חניה באזור המגורים מכיון שהדבר יהיה הפרעה לדיירים.

5. יב-10368 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 29.9.86 בגין בקשתו לתכנית שינויים - גוש 38 חלקה 54 רח' אלחריזי -רחביה (תיק בנ/84/476)
המשך דיון מיום 30.6.87

מר כהן הזכיר את מהלך הדיון הקודם וציין שהוא ביקר במקום ונכח לדעת שנעשו בבנין עבודות שינויים ושיפוץ יפות מאד. לדבריו, אין ספק שלא ניתן לאשר את המרפסת בגודל המבוקש אם כי הבנין מסיח, התוספת מאחור ואפשר לבנותה בלי שהדבר יורגש ויראה כתוספת מאוחרת. מבחינה ארכיטקטונית הבנין יכול לשאת את התוספת. הוא מציע לאשר אחת מהשתיים - או מרפסת ברוחב של מסר וחצי בלבד או שהמרפסת תגיע עד הבליטה שבבנין - כך שרוחבה יהיה כ-2 מ' אלא שאז יהיה על המבקש לפרסם הקלה מכיון שרוחב כזה של מרפסת נלקח בחישוב אחוזי הבניה.

מר שרון ציין שמכיוון שיש למבקש פתרון אחר לסוכה אין הוא רואה צורך באישור הבקשה.

מר כהן טען שהשאלה היא באיזה מידה מהווה המרפסת המבוקשת פגם ארכיטקטוני.

גב' רוזה הציעה לאשר מרפסת ברוחב מסר וחצי בלבד.

הוחלט: לקבל את הערר בחלקו ולאשר תוספת של מרפסת ברוחב של מסר וחצי בלבד.

6. יב-10376- ערר חברת אינטל אלקטרוניקה על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 12.1.87 בגין בקשת חברת כתר טכנולוגיה לבנין חוש הר החוצבים (תיק בנ/84/127)
מובא לדיון פנימי והכרעה

מר כהן הזכיר שמדובר בערך כפול שהוגש ע"י חברת כתר טכנולוגיה וחבר "אינטל אלקטרוניקה כאשר הויכוח ביניהן היה על פרסום הקלה שפרסמה העיריה לגבי גובה הבנין של חברת כתר. על פי תכנית המתאר מודדים את גובה הבנין מהנקודה הגבוהה ביותר בו ועד לקו הקרקע הסופי - הממוצע מסביב לבנין. עיריית ירושלים שמעה את התנגדות חברת אינטל והחליטה להוריד את גובה הבנין של חברת כתר. לדעת חברת אינטל אלקטרוניקה ההנמכה אינה מספקת והיא ערערה על כך. על החלטת העיריה ערערה גם חברת כתר. חברת אינטל טוענת שאם יבנה הבנין בגובה שאשרה העיריה זה עלול ליצור מיקרו אקלים כזה מסביב לבנין שלה כך שמזהמים הנפלטים מתוך מפעלה עלולים לחדור שוב אל המפעל ובכך יגרם נזק עצום ליצור. אינטל הגישה חוות דעת מטעם פרופ' פורה שערך ניסויים בהרצה במחשב עם מנהרת רוח. בהתייעצות עם השירות לשמירת איכות הסביבה במשרד הפנים נאמר לו שזוהי הבדיקה הטובה והנכונה במקרה כזה. חברת כתר הגישה חוות דעת מטעם פרופ' ביתן שטען שכמות הארועים שיכולים לגרום נזק לחברת אינטל בשנה היא בסבירות של 2 אחוז בלבד.

בדו"ח האחרון שהוגש ע"י פרופ' פורה נאמר בפרק המסקנות כי "במידה ובנין 'כתר' במתכונתו הנוכחית ישאר הבנין היחידי בשטח, לא תיווצר זרימה חוזרת על גגות בניני אינטל". בנין כתר יבנה במגרש מס' 27 וישנם עוד 3 מגרשים מסביב שבדאי יבנו כך שלפי הדו"ח של פרופ' פורה עלול להגרם נזק לאינטל. האלמנט שבגינו פורסמה ההקלה בבקשה של חברת כתר הוא בנין המשרדים הגבוה. לאולם היצור מיועד המבנה הנמוך יותר וכמו כן ישנו שטח גדול למילוי.

פרסום הקלה נעשה בדו"ח כאשר אין דרך אחרת למיצוי זכויות הבניה בעוד שבמקרה זה יש אפשרות אחרת למיצוי הזכויות ללא הקלה. כדי להענות לערך של חברת אינטל יש להוריד לבנין כתר 2 קומות. בתשובה להערה של גב' רוזה שבמקרה כזה תפקידו של השירות לשמירת איכות הסביבה להכריע ציון מר כהן כי חוות הדעת של השירות מתייחסת לכך שכאילו ההקלה פורסמה רק בגין האלמנט העליון שעל הגג. במכתב שכתב מר מיכאל גרבר ביום 16.6.87 נאמר בסעיף המסקנות:

"יש לציון כי המפעל המתוכנן של 'כתר' אינו מקור הפולט זיהום ניכר לאוויר ואין כאן בכלל בעיה רגילה של זיהום אויר. הבעיה שהועלתה על ידי 'אינטל' בהקשר למפעל זה מתייחסת לזרימות אוירודינמיות של האוויר סביב ובין שני המבנים של המפעלים.

2. מן המודל של המבנים של מפעלי 'כתר' ו'אינטל' שהוצג בפנינו, ברור כי החריגה המבוקשת על ידי 'כתר' (בניית שתי תוספות קטנות על גג מבנה המפעל, אשר בתוכם ישוכנו מנועי שתי מעליות הבנין) הוא מזערי. להערכתנו אין בתוספות אלה לגרום לשינוי מורגש בזרימת אויר סביב שני המבנים של המפעלים בהשוואה למצב שבו שתי תוספות אלה אינן קיימות.

3. יחד עם זאת, יתכן מאד וטענתה של 'אינטל' כי המבנה המתוכנן של 'כתר' עלול לגרום לזרימות אטמוספריות בעייתיות להפעלת 'אינטל' אכן נכונה, כפי שעולה מתוצאות ניסוי במנהרת רוח שנערך עבור 'אינטל'. יצוין כי השימוש במנהרת רוח להדמיות זרימות אטמוספריות סביב מבנים היא השיטה המקובלת בעולם לבחינת בעיות מסוג זה.

לפי חוות דעה קודמת של השירות אכן תגרם בעיה למפעל אינטל. לדעת מר כהן ניתן להציע פתרון בינוי אחר לחברת כתר.

מר שרון ציון שהוא באופן אישי מכיר מפעלים כמו אינטל ויודע שהם מאד רגישים. אין לו ספק שלמפעל מסוג זה בירושלים יש חשיבות ממדרגה ראשונה. אמנם השירות לשמירת איכות הסביבה הוא הגוף המוסמך - בשביל הועדה המחוזית - להכריע בנושא זה אך ללא ספק רמת העובדים שם נמוכה מרמת המומחים שהביאו חוות דעת מטעם כתו טכנולוגיה ומטעם אינטל אלקטרוניקה. מכיון שניתן למצוא פתרון בניה אחר למפעל כתר כך ש"זה נהנה וזה לא חסר" הוא מציע לקבל את הערך של מפעל אינטל.

גב' רוזה ומר סויסה תמכו בדעתו.

(פרוטוקול מחוזית 8.9.87)

הוחלט: לקבל את הערר של חברת אינטל אלקטרוניקה ולדחות את הערר של חברת כתר טכנולוגיה זאת בהסתמך על חוות הדעת שהוגשו לוועדה הן מטעם החברות האמורות והן מטעם השירות לשמירת איכות הסביבה - ולהוריד את הקומות במפלסים $7+10.5$ בבנין המתוכנן של חברת כתר טכנולוגיה ולהעבירם מעל לאולמי היצור או לכל מקום אחר ובתנאי שימצא פתרון אחר לבעית הגילוי בשטח.
הפתרון התכנוני יהא על דעת מהנדס העיר ומתכנן המחוז.

ב. היתרי בניה

7. יב-5328 - אגודה להנצחה - אתר הנצחה - גוש 97 - גבעת התחמושת
דו"ח הועדה המקומית מס' 105 מיום 6.7.87 תיק בנ/429/87

מר כהן ציין כי תכנית מס' 1453 א' יעדה שטח בגבעת התחמושת לשטח פיתוח פרטי ובתקנון התכנית, בסעיף 8 א' נאמר כי "השטח הצבוע בחשויים בצבע ירוק ומותחם בקו ירוק כהה מיועד כשטח פרטי פתוח, מגרש מס' 3 מיועד לפארק ומגרש מס' 2 מיועד להקמת מרכז ספורט. לא תותר כל בניה וכל פיתוח בשטחים אלו אלא רק לאחר שתוגשנה תכניות מפורטות לשטחים אלו, ותאושרנה ע"י ועדות התכנון. הבניה בשטחים אלו תהיה אך ורק למבנים הקשורים לשימושים אלו". הבקשה שהוגשה היא למערכת חללים תת קרקעיים כשהאלמנט היחיד הבולט הוא פתח לאוורור ולאור. הכל נבנה לפני אישור התכנית. במישור התכנוני אין כל בעיה אך מתעוררת בעיה פרוצדורלית לאור הקביעה שהשטח מיועד לשפ"פ ולאור מטבע הלשון של הגשת תכניות מפורטות. מר כהן הביע התלבטותו גם לאור העובדה שמדובר באגודה להנצחה שאינה פועלת למטרות רווח.

מר סויסה הציע לקבל את חוות דעתה של גב' רוזה בנדון.

גב' רוזה (שהופיעה מאוחר יותר) ציינה שעל פי התכנית החלה על השטח יש להפקיד תכנית מפורטת.

מר שטיין הציע לבסל את הסעיף האמור בתכנית החלה ולקבוע שכל בקשה לבניה בשטח תהיה כפופה לאישור ועדות התכנון.

גב' רוזה ציינה שאין מניעה לעשות זאת אם יש בכוונת הועדה המקומית לפעול בהתאם.

הוחלט: א. לא לאשר בשלב זה את הבקשה.
ב. יש להפקיד תכנית מפורטת. עריכת התכנית תהא בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

8. יב-8974 - [REDACTED] - שינויים במרחף מאושר ופיתוח - רח' קדושי סטרומה
שכונת מלחה.
דו"ח הועדה המקומית מס' 105 מיום 6.7.87 תיק בנ/815/83

מר כהן הזכיר שהבקשה הקודמת של מר חביב לבנית מרחף נדונה מספר פעמים בוועד ואף הגיעה לכדי טכסוך שכנים. עתה מוגדרת הבקשה כפתחים בקומת המרחף ומזה הוא למד שהמרחף בעצם אינו מרחף אלא מיועד לדירה. הבקשה לא כוללת חישוב שטחים, גובה המבנה וכד'. והוא ממליץ לדחותה.

מר סויסה תמך בדעתו.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

9. יב-10464-חב' גולדן היל בע"מ -בנין חדש- דיוור מגן- גוש 504 חלקה 4 רח' ההגנה - שכ' הגבעה הצרפתית.
דו"ח הועדה המקומית מס' 105 מיום 6.7.87 חיק בנ/323/87

מר כהן ציין כי תכנית מס' 3065 ייעדה את מגוש מס' P-14 בחלקו לבית אבות-לפי אזור מגורים 2 ובחלקו לשני בתי כנסת - שהם בשלב זה נשוא בג"ץ. סעיף 9 בתקנון התכנית קובע: "השטח הצבוע בתשרים בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות: בשטח זה תותר הקמת דיוור מוגן לקשישים בגובה של עד 4 קומות עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית". בדיונים מוקדמים שנערכו במשרדו ושבהם נסלו חלק מר נקמן, מר אליציונסקי, מר ניב ומר בן אשר הועלו בעיות של תקן חניה, היקף הבניה והפתרון התכנוני. באשר לחניה הוחלט שהתקן צריך להיות 2 מקומות חניה על כל 3 יחידות דיוור. הפתרון המוצע הוא בחלקו עילי ובחלקו תת קרקעי והכניסה מרח' ההגנה. הפתרון התכנוני מקובל באופן כללי. לדבריו מתעוררות שתי בעיות, א. גובה קומת המחסנים צריך להיות 2.20 מ' ולא כפי שמצוין בבקשה -3.20 מ'. ב. על גג הבנין ממוקמים חדר המכונות והמעליות וכן דירה נוספת. למי מיועדת דירת הגג? אומנם לדעתו של מר בן-יעקב יש בזה משום השלמה ארכיטקטונית אך לדעתו אין להשאיר פתח לבקשה להשלמת קומת גג בעתיד.

מר רחמימוב ציין שאין לו התנגדות לדירה על הגג.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לכך שגובה קומת המחסנים לא יעלה על 2.20 מ' וללא תקרת ביניים.

10. יב-10454- [REDACTED] בנין חדש+הוספת קומה - גוש 280 חלקה 109 בית צפאפה.
דו"ח הועדה המקומית מס' 100 מיום 13.5.87 חיק בנ/261/87

מר דרומי ציין שמדובר בשטח שלפי תכנית 2317 מהווה אם גלעין הכפר. על חלקה שבה 2 בתים קיימים מבוקש עתה להרוס אחד מהם ולבנות במקומו בנין חדש בין 2 קומות ועל הבית השני הקיים להוסיף עוד קומה. בעבר נקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק לגלעין הכפר והתכנית - 2317 קובעת בסעיף 25 בתקנון כי יש להגיש תכנית מפורטת לשטח. המלצת הצוות בלשכת התכנון היא לאשר את תוספת הקומה על קונסור הבנין הקיים בלבד ולא לאשר את הריסת הבנין השני ובניה מחודשת במקומו.

הוחלט: לאשר את תוספת הבניה על הבנין הקיים. לא לאשר את הבקשה לבנין חדש. הועדה תשקול דיון מחודש בבקשה לאחר קבלת תכנית 2317 מהעיריה.

11. יב-10445- [REDACTED] -בנין חדש - גוש 284 חלקה 25- בית צפאפה
דו"ח הועדה המקומית מס' 103 מיום 8.6.87 חיק בנ/746/86

מר דרומי ציין שמדובר בחלקה עם בית קיים שבגבולה הצפוני עוברת מסילת הברזל והבקשה היא להוסיף בנין. אמנם תכנית מס' 62 קובעת שניתן לאשר בניה בגלעין הכפר אך החלקה הנדונה אינה בגלעין הכפר וכן לא נקבעו לגביה בעבר תנאים לפי סעיף 78 לחוק. לפיכך אין לאשר את הבקשה.

מר כהן הוסיף כי לפי סעיף 25 בתקנון תכנית 2317 יש להפקיד תכנית מפורטת.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה. הועדה תשקול דיון מחודש בבקשה לאחר קבלת תכנית 2317 מהעיריה.

(פרוסוקול מחוזית 8.9.87)

12. יב-10446- [REDACTED] - בנין חדש- גוש 277 חלקה 3/2 בית צפאפה
דו"ח הועדה המקומית מס' 103 מיום 8.6.87 תיק בנ/87/119

מר דרומי הסביר שמדובר בחלקה מס' 3 שהיא עצמה מחולקת ל 3-חלקים והבקשה היא לבנות בית בן קומה וחצי על תת חלקה 2. בגבול החלקה מתוכנן כביש. לגבי השטח האמור הוכנה כבר תכנית מפורסת וכבר נשמעו התנגדויות לה.

מר כהן הסביר כי בשטח מתוכננת מערכת כבישים חשובה ביותר, ביניהם כביש מס' 4. תכנית המתאר לכפר עוכבה בגלל תואי הכביש וכל עוד היא לא באה למתן תוקף אין אפשרות לסיים את הדיון בתכניות המפורסות ולאשרן.

מר שרון המליץ לא להחליט על אי אישור הבקשה הנדונה אלא על התזרת החומר לעיריה.

מר כהן ציין שכל החומר נמצא במשרדי הלשכה ועליו לקבל את המלצת הועדה המקומית באשר לתכנית המתאר. הוא מציע שהועדה תסמין את היו"ר לפנות לראש העיר על מנת שהלה יעביר את התכנית האמורה לוועדה המחוזית.

מר סניסה הסביר כי יש צורך לאלץ את העיריה להעביר את התכנית לגמר הטיפול.

מר כהן הזכיר כי במסגרת הישיבה הזאת הוחלט כבר על שתי בקשות דומות שלא לאשרן. הוא מציע להשאיר את ההחלטות בעינן בשלב זה ויחד עם זאת לציין שברגע שיתקבל החומר הדרוש מהעיריה תחזור הועדה ותדון בהן.

הוחלט:

- א. יו"ר הועדה המחוזית יפנה לראש עיריית ירושלים שהוא יו"ר הועדה המקומית בבקשה להעביר לוועדה המחוזית את החומר הקשור לתכנית המתאר של בית צפאפה - 2317.
- ב. לדחות את הבקשה בשלב זה עד לקבלת החומר המבוקש מהעיריה כאמר בסעיף א' לעיל.

13. יב-2918- יוסף כדורי בע"מ - תכנית שינויים- גוש 1 חלקה 74 - בקעה.
דו"ח הועדה המקומית מס' 100 מיום 13.5.87 תיק בנ/76/459

מר כהן ציין כי תכנית מס' 3585 אושרה ומסרתה היתה שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מסחרי מיוחד. לתכנית צורף נספח בינוי בקנה מידה של 1:100 שקבע את מתכונת הבניה המדויקת ואת השימושים בבנין. בבקשה המוגשת עתה מבטלים 2 מקומות חניה בקומת המרתף בעקבות בנית חדר טרנספורמטור. הבקשה כוללת גם ביטול חלוקה פנימית בקומות העליונות ואין פירוש לגבי מה שמבקש היזם להכניס לבנין.

סעיף 9 ב' בחקנון תכנית 3585 קובע כי: "הבינוי והפיתוח בשטח התכנית יהא בהתאם לנספח הבינוי בתנאי שלא תהא חריגה מהיקף שטחי הבניה וממגבלת מס' הקומות שעל פי התכנית". הבקשה לא חורגת מהיקף שטחי הבניה אך הנעיה היא באיזו מידה ביטול החלוקה הפנימית וביטול המשרדים הם בגדר שינוי מהותי. לשאלתה של גב' רוזה השיב מר כהן כי המחסנים כלולים בחישוב אחוזי הבניה אלא שבנספח הבינוי נקבע בפירוש שיהא שם בנק ומשרדים והשאלה הנוספת היא האם זה לא קריטי שמבקש שתי חנויות קטנות תהיה חנות אחת גדולה.

גב' רוזה ציינה שברגע שמאושר בנין מסחרי אין זה משנה אם במקום 5 משרדים יבנה רק משרד אחד וכד'. לדבריה- גם בעבר היא תמכה בדעה שאין צורך שנספח הבינוי יהיה כל כך מפורט לגבי השימוש בכל קומה מכיון שממילא תמיד מתבקשים שינויים.

מר כהן הבהיר כי במקרה הנדון נדרש נספח בינוי מכיון שמדובר באזור מגורים 1 שהיזם ביקש להכפיל את אחוזי הבניה ולכן הוא נדרש לפרס את השימושים. הוא מציע לאשר את הבקשה ובתנאי שהשימושים בבנין יהיו בהתאם למותר.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהשימושים בבנין יהיו בהתאם לשימושים המותרים על פי התכנית החלה.

14. יב-10417-גרשון ובניו - תכנית שינויים - גוש 141 חלקה 137 - מקור חיים
המשך דיון מיום 28.7.87 תיק בנ/85/424

מר כהן הסביר כי תכנית 1381 כללה הוראות חלוקה חדשה ויצרה את מגרש מס' 82 שבנעלות המינהל. יעוד המגרש הוא לתעשיה והמנהל הקצה אותו ל-3 בעלים שלאחד מהם אשר הועדה המחוזית בקשה להיתר בניה בישיבה קודמת. הבקשה הנדונה היא לשינויים בבנין קיים שבניתו אושרה ע"י הועדה המקומית בלבד. בישיבה מיום 28.7.87 החליטה הועדה "לדחות את ההכרעה באשר לבקשת גרשון ובניו עד לקבלת פירוס השימושים המבוקשים בבנין". הבעיה היא שיש לדאוג שגאולרי תעשיה בעיר ייבנו מבני תעשיה ולא מבנים מסחריים.

מר שטיין טען שקשה מאד להבטיח מראש מה יהיה השימוש בבנין ולפקח על כך. בבנין מוצעים אולמות ויש להניח שזה לתעשיה. את האגרות השונות שילם היזם על פי תעריפי תעשיה.

מר כהן הזכיר שוב שהבקשה המקורית לא היתה בפני הועדה המחוזית ועתה מבקשים לאשר שינויים במבנה תעשיה, להערכתו אין בעיה מבחינת אחוזי הבניה והגובה והוא מציע לאשר את הבקשה בתנאי שהבנין אכן יהיה לתעשיה. בתשובה לשאלת מר רחמימוב ציין שחומר הבניה יהיה אבן.

מר רחמימוב טען שבבקשה לא צוין שהבנין יבנה מאבן.

מר שטיין טען שאין חיוב לבנות מבני תעשיה מאבן.

מר רחמימוב ציין שהתכנית החלה מחייבת בניה מאבן ואין זו הפעם הראשונה שהועדה המחוזית מחייבת בנית מפעלי תעשיה מאבן.

מר שטיין ציין כי זוהי הבקשה לשינויים ולא הבקשה להיתר בניה שאותה שכח בזמנו להעביר לוועדה המחוזית - ולכן סביר להניח שהמבקש נמצא כבר בהליך מתקדם של בניה. בזמנו הועדה המקומית לא חייבה אותו לבנות מאבן.

מר רחמימוב חזר וטען שבכל נושא של בניה לתעשיה הוא נדרש שהבנין יבנה מאבן ושתצורף לבקשה תכנית לפיתוח השטח.

מר כהן המליץ לאשר את הבקשה ולציין שחומרי הבניה יהיה בהתאם לתכנית המתאר והשימושים בבנין יהיו לתעשיה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שחומרי הבניה יהיו בהתאם למותר בתכנית המתאר ושהשימושים בבנין יהיו לתעשיה.

15. יב-8621- הסוכנות היהודית- פיתוח שטח גוש 38 המלך ג'ורג' -רחביה
דו"ח הועדה המקומית מס' 103 8.6.87 תיק בנ/84/8/6

מר כהן הזכיר כי בעבר אישרה הועדה היתר בניה להסדרת שטח החצר עם מקומות חניה אך בינתיים הגיעה הסוכנות היהודית להסדר חניה עם בית הכנסת הגדול ובאופן מעשי הפכה החצר לכיכר יפה, רק שהדבר נעשה ללא אישור.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. יב-10209- חברת בזק - מבנה סרומי לחדר כח ולחדר ציוד - הר נוף
דו"ח הועדה המקומית מס' 102 מיום 25.5.87 תיק בנ/85/749/7

מר כהן הציג את הבקשה וציין כי בעבר אושרו כבר מספר מבנים דומים לבזק.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. יב-8653- מוזיאון ישראל - קריית המוזיאון
א. גלריה חדשה - דו"ח הועדה המקומית מס' 104 מיום 22.6.87 תיק בנ/87/480
ב. ביתן חדש לאומנות המאה ה-20 דו"ח הועדה המקומית מס' 107 מיום 20.7.87
תיק בנ/87/516/7

מר בן יעקב הציג את הבקשות.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. יב-10460- [REDACTED] - תוספת בניה שכ' אל סונוחאר
דו"ח הועדה המקומית מס' 104 מיום 22.6.87 תיק בנ/87/99/7

מר דרומי ציין כי בשטח המיועד לשפ"ץ לפי תכנית עמ/9 מבוקשת חוספת של שרותים ומסבח.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. יב-10461- [REDACTED] - תוספות בניה - העיר העתיקה
דו"ח הועדה המקומית מס' 103 מיום 8.6.87 תיק בנ/87/170/7

מר דרומי ציין שמדובר בתוספת של מחסן שכבר נבנתה והמבקש נקנס. לא ניתן לאשר את הבקשה כי היא נוגדת את ההוראה בתכנית עמ/9 בדבר הצורך בהפקדת תכנית מפורסת.

מר שטיין טען שבזמנו היתה איזו שהיא הבנה בין ועדות התכנון שתוספת שטח שלא עולה על 15 מ"ר, במקרה שהיא בתוך החומות ואינה מפריעה לאיש לא מחייבת הפקדת תכנית מפורסת.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

20. יב-10478- המרכז הבפטיסטי - תוספת בניה- גוש 43 חלקה 115 - רח' הנדקיס.
דו"ח הועדה המקומית מס' 106 מיום 6.7.87 תיק בנ/87/236/7

(פרוטוקול תמוז 8.9.87)

מר כהן הזכיר כי תכנית מס' 3414, שנושאה הוא בנית המרכז הרפטיסטי הופקדה בשנת 1984, הוגשו לה התנגדויות והועדה המחוזית, בישיבתה מיום 8.10.85 החליטה לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולדחות את התכנית. סעיף מס' 5 בהחלטה קבע כי: "תוספת הבניה הנ"ל מותנית בפתרון בעית החניה בהתאם לחקן החניה הנהוג ובפתרון בעיות אקוסטיות למניעת מטרדי. רעש". סעיף זה לא הוסף במקרה, אלא נכתב בחשובה לסענות העיקריות של המתנגדים. בהחלטה אשרה הועדה בניה במסגרת מה שמועד באזור מגורים לפי תכנית המתאר.

היזמים הגישו עתירה לבג"ץ נגד ההחלטה. היו מספר נסיונות למצוא קרקע חליפית למרכז אך הם לא נשאו פרי. הבקשה שהוגשה עתה היא לבנית בנין חדש בהיקף של 350 מ"ר במקום המבנים שנשרפו אך המלצת העיריה לוקה בחסר מכיוון שדוקא הדרישות המהותיות של המתנגדים לא באו לידי ביטוי והן בעיות החניה ובעית האקוסטיקה. על פי קריטריונים של אולם כינוסים צריך לספק 75 מקומות חניה בעוד שהבקשה מדברת על פחות מ-25 מקומות חניה.

מר שטיין העיר כי ממילא אם אגף התנועה לא יאשר את פתרון החניה המוצע ע"י המבקשים לא יוצא היתר בניה.

מר כהן ציין שהנושא נמצא עתה בהליכים משפטיים והועדה חייבת לעמוד מאחורי החלטתה ולדרוש פתרונות לבעיות שבגללן נדחתה בזמנו התכנית. החלטת הועדה נבעה משיקולים תכנוניים - בניגוד למה שטוענים היזמים ויש לפסול לפיה.

גב' רוזה תמכה בדבריו.

מר כהן הציע שיו"ר הועדה יפנה במכתב למנהל אגף הרישוי בעירייה בנושא זה.

הוחלט: לדחות את ההכרעה בנושא עד שימצא פתרון לבעית החניה והאקוסטיקה כפי שדרשה הועדה המחוזית בהחלטתה מיום 8.10.85 בגין תכנית 3414.

21. יב-10075- [REDACTED] - תוספת בניה - גוש 10 חלקה 32 - מושבה גרמנית.
דו"ח הועדה המקומית מס' 108 מיום 3.8.87 חיק בנ/519/87

מר בן יעקב ציין כי תכנית מס' 2878 לשימור המושבה הגרמנית קבעה כי יש להגיש תכנית בינוי למגרשים בגודל של דונם וחצי או יותר. הבקשה הנדונה כעת היא להריסת חלק מהבנין ולתוספת 2 קומות לדירה קיימת. החלקה גדולה והבניה בה - כולל התוספת לא עולה על 30%. הבקשה הגיעה במתכונת של בקשה להיתר בניה במקום תכנית בינוי.

גב' רוזה ציינה שאין היא רואה בכך בעיה משפטית.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. בקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

22. יב-10341- [REDACTED] - בקשה לקביעת תנאים - צנר באחר.
המשך דיון מיום 6.1.87

מר דרומי ציין כי בזמנו נקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק לבניה באזורים מסוימים בצור באחר. לפני מספר חודשים הוגשה בקשה לתוספת ע"י קביעת תנאים אלא שהבנין נמצא מחוץ לתחום שלגביו נקבעו תנאים ולכן בקשה הועדה לצור בעיריה ממתי קיים הבנין ואם הוא קיים לפי רשיון. על פי תשובת העיריה שהגיעה עתה מדובר בבנין שקיים במקום עוד מזמן השלטון הירדני.

הוחלט:לאשר את הבקשה לקביעת תנאים בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ד. שימושים חורגים

23. 1/5396 - [REDACTED] - ססקיה ומסעדה - אגריפט.

24. 1/7175 - [REDACTED] - מזנון פלאפל - יואל סלומון.

25. 1/8794 - שוודנס בע"מ אחסנת תרופות (מכירה) רח רחל אמנו.
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

הוחלט:לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

26. 7/3885 - [REDACTED] - מכירת קסטות ומחנות - שועים.

27. 7/4184 - [REDACTED] - כלי בית וחומרי בנין - רמות.

28. 1/4848 - [REDACTED] - שען - שטראוס.

29. 1/8831 - [REDACTED] - מכירת דברי אומנות - יפו.

30. 7/3894 - [REDACTED] - חייט - צור באחר.
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

הוחלט:לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

31. 1/8595 - [REDACTED] - מגרש חניה מסילת ישרים.

32. 7/15/2 - [REDACTED] - מכירת חלקי חילוף - ואדי אל גוז.
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי - מסה יהודה

ה. היתרי בניה

33. יב-10458 - [REDACTED] - תכנית שינויים - נטף.
דו"ח הועדה המקומית מס' 357 מיום 10.5.87 חיק ב/85/35

גב' פלאוט ציינה שוועדה המקומית מסה יהודה המליצה בשינויה האחרונה לתת תוקף לתכנית החלה על השטח ולכן מומלץ להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית שמסמכותה לאשרה.

הוחלט: להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית.

34. יב-10456- עיריית ירושלים- מתקן קדם טיפול בשפכי אגן ביוב רפאים - דרומית לעמיןדב - ליד פסי הרכבת.
דו"ח הועדה המקומית מס' 357 מיום 10.5.87 תיק 87/44/ב.

מר כהן ציין כי תכנית מי/173 שאושרה בשנת 1972 קבעה יעוד שטח למכון לטיהור שפכים ותכנית מי/200 שאושרה בשנת 1979 חזרה על קביעה זו.
עתה הוגשה בקשה של החלק הראשון של המתקן והיא כוללת אלמנט של צנרת המובילה אל המתקן וממנו, את דרך הגישה ואת המתקן עצמו. דרך הגישה היא בתחום שלקרע חקלאית אך על פי מידע שהוא קיבל ממר דן וינג מדובר בשיפורים בדרך קיימת.

מר סויסה שאל אם הדבר מחייב את אישורה של הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

גב' רוזה השיבה כי אם מדובר רק בהרחבת דרך קיימת אין צורך באישור הנ"ל.

מר כהן חזר וציין כי מדובר בניצול תואי קיים. באשר לחבנה המבוקש - מכיון שלא ברור אם הוא נופל בתחום שטח תכנית מי/123 ממליץ מר כהן שחודד מוסמך יבדוק את הדבר.

הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה במספר תנאים ולדעתו שניים מהם מיותרים והם אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית וחייב הגשת תסקיר השפעה על הסביבה, לדבריו ניתן להסתפק בחוות דעת סביבתית שבה יצויין באיזה עבודות פיתוח יש צורך.

הוחלט:לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית מיום 10.5.87 למעט תנאים לקבלת אישור מטעם הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.
על המבקש להגיש חוות דעת סביבתית באשר לעבודות הפיתוח הדרושות.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

כ"ה תשרי תשמ"ז
18 אוק' 1987

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים.

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבה מס' 67 שהתקיימה ביום ראשון
יב' אלול, תשמ"ז 6.9.87

יו"ר : א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

מ. כהן	- מחכנן המחוז
ש. כהן	- נציג שר השיכון
מ. נקמן	- נציג שר התחבורה
ח. רוה	- נציגת שר המשפטים
א. רחמימוב	- אדריכל
י. שרון	- נציג ציבור

נכחו:

א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר
י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
ד. ויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר
א. גיב	- מהנדס העיר
י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
מ. שורץ	- מזכירת הועדה המחוזית

נעדרו:

ח. אשל	- נציג ציבור
ע. דרמן	- נציג שר הביטחון
ש.ז. זוננפלד	- נציג ציבור
א. ליטמן	- נציג ציבור
ש. לרמן	- נציג שר הבריאות
א. מלכוב	- נציג שר החקלאות
מ. נחמיה	- נציג ציבור
א. ערמון	- נציג מע"צ

פרוטוקול מחוזית

6.9.87

מרחב חכנון מקומי, ירושלים

חכניות לאישור

1. (1849 ב') חכנית מס' 1849 ב', שנוי מס' 2/86 לחכנית 1718 - אזור
התעשייה ולפיוח.
הודעה בדבר הפקדת החכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3461 מיום 18.6.87
בחקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את החכנית.
2. (2703 א') חכנית מס' 2703 א', שנוי מס' 2/85 לחכנית מפורטת 2703 - בית
חנינא.
הודעה בדבר הפקדת החכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3451 מיום 22.5.87
בחקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את החכנית.
3. (3551 א') חכנית מס' 3551 א', שנוי מס' 1/86 לחכנית 3551 - רח' העליה
קריח הממשלה.
הודעה בדבר הפקדת החכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3448 מיום 5.5.87
בחקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את החכנית.
4. (3586) חכנית מס' 3586, שנוי מס' 17/85 לחכנית המתאר - רח' צפניה שכ'
כרם אברהם.
הודעה בדבר הפקדת החכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3448 מיום 5.5.87
בחקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את החכנית.
5. (3647) חכנית מס' 3647, שנוי מס' 5/86 לחכנית 3136 - מהחם ד' שכוונת
רמות.
הודעה בדבר הפקדת החכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3447 מיום 1.5.87
בחקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את החכנית.

פרוטוקול מחוזית

6.9.87

מרחב חכנון מקומי, ירושלים

חכניות לאישור

1. (1849 ב') חכנית מס' 1849 ב', שנוי מס' 2/86 לחכנית 1718 - אזור
התעסיה חלפיות.
הודעה בדבר הפקדת החכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3461 מיום 18.6.87
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את החכנית.
2. (2703 א') חכנית מס' 2703 א', שנוי מס' 2/85 לחכנית מפורטת 2703 - בית
חנינא.
הודעה בדבר הפקדת החכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3451 מיום 22.5.87
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את החכנית.
3. (3551 א') חכנית מס' 3551 א', שנוי מס' 1/86 לחכנית 3551 - רח' העליה
קרית הממשלה.
הודעה בדבר הפקדת החכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3448 מיום 5.5.87
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את החכנית.
4. (3586) חכנית מס' 3586, שנוי מס' 17/85 לחכנית המתאר - רח' צפניה שכ'
כרם אברהם.
הודעה בדבר הפקדת החכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3448 מיום 5.5.87
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את החכנית.
5. (3647) חכנית מס' 3647, שנוי מס' 5/85 לחכנית 3136 - מחוז ד' שכונת
רמות.
הודעה בדבר הפקדת החכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3447 מיום 1.5.87
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את החכנית.

פרוטוקול מחוזית

6.9.87

6. 1209 א' חכנית מס' 1209 א', שנוי מס' 46/85 לחכנית המחאר המקומית - שכ' בית וגן.

הודעה בדבר הפקדת החכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3448 מיום 5.5.87 בחקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את החכנית.

7. (3689) חכנית מס' 3689, שנוי חכנית מחאר מקומית - רח' צלאח אדין.
הודעה בדבר הפקדת החכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3458 מיום 11.6.87 בחקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את החכנית.

8. (3670) חכנית מס' 3670, שנוי לחכנית מחאר מקומית - שכ' שיין ג'ראח.
הודעה בדבר הפקדת החכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3458 מיום 11.6.87 בחקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את החכנית.

9. (2925) חכנית מס' 2925, שנוי מס' 30/85 לחכנית מחאר 62 ושינוי מס' 1/85 לחכנית 2229 - שכ' ממילא.
הודעה בדבר הפקדת החכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3441 מיום 31.3.87 בחקופת ההפקדה הוגשו 7 התנגדויות.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.6.87 :

לחת חוקף לחכנית מחוקנה בעקבות קבלת חלק מההתנגדויות ולדחות את שאר ההתנגדויות בהתאם לחוות הדעת ולעיל, ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.
החכנית תחוקן בדברים הבאים :

1. סעיף 9, (9) פרס כי ריצוף האבן, הגרנוליט או ריצוף משחלב לא יחול בשטחי מעברים הולכי רגל וחנויות מקורות אולם גמר גגות ושטחים אלו יעובדו בחומרים שאינם אספלט או בטון ויעשו לשביעות רצון מה"ע.

2. סעיף 9, (9) ה, יחוקן כך שיקבע בו שהחניה תהא בהתאם לנספחי הבינוי החניה לריירים על פי החקן תהא מקורה, וחוקם בתחומי מעטפות הבניינים כמופיע בנספחים. תותר החניה העילית למבקרים במקומות המסומנים בנספחים.

3. דעיף 2,11 ב, באזור המלונאות יחוקן ויקבע כי היחרי בניה באזור זה ינחנו בהתאם לחכניה בינוי שתאושר ע"י ועדות התכנון, ולא בדרך של הפקדת חכנית מפורסת.

4. סעיף 3,11 ב, יחוקן כדלקמן: יותרו חזיתות מסחריות במלון הפונות לרחובות דוד המלך וולנברג בלבד.

5. פסקא 4 באחר סעיף חנוטה כך: חזית הפונה לרח' העמק נחלקה לשניים, כאשר קטע אחד הסמוך לרח' דוד המלך וכו'... וחסיים, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 6. לסעיף 20 הפקעת שטחים, יתווסף בסיפא, "וכן המעברים לפי סעיף 11 ב, 7"
 7. לסעיף 26 יתווסף בקטע על אחריות בעל הזכויות במקרקעין, "לעז הבניה ועד שנה לאחר גמר הבניה של המתחם כולו".
 8. לקבל ההתנגדות לגבי נושא דודי השמש ולקבוע בחכניה כי תאשר חמום באנרגיה סולרית.
 9. לקבל בחלקה את ההתנגדות בנושא פרוט הצפיפות ולקבוע כי מספר יחידות הדיור לא יעלו על 200 יחידות ותיקבע חלוקתם על פני כל המחזמים.
 10. לדחות את ההתנגדות לגבי הרחבת רח' דוד המלך מאחר וההרחבה הכרחית לקשר בין צפון ודרום העיר.
 11. לקבוע בהוראות החכניה כי מספר חדרי המלון לא יעלה על 550 חדר.
 12. לקבל את ההתנגדות בנושא מחזור אבני הבנין ולקבוע כי יעשה שמוש חוזר באבנים במידת האפשר.
 13. לדחות את ההתנגדות לגבי שמור הבתים מאחר והועדה שוכנעה כי מבחינה ארכיטקטונית אין טעם לשמרם.
 14. לדחות את ההתנגדות לגבי מקום בית כנסת מאחר ואין הפרעה או חשש ממקומו הנוכחי.
 15. לדחות את התנגדות חברת קרית לגבי היטל השבחה ולקבוע כי היטל השבחה ישולם כחוק. לפי הישוב הפרש שטחים ובניה בחכניה זו וחלקם היחסי בחכניה הכללית.
 16. לקבל את ההתנגדות בנושא חברת האחזקה ולקבוע כי חברת אחזקה אחת בכל אזורי המגורים.
 17. לדחות את ההתנגדות לגבי החניה של מציאת למקום החניה ולקבוע כי כל מקום חלופי שחציע חברת קרית יבדק ע"י רשויות המכנון החנועה ויאושר על ידם לכשחופקד חכנית החניון תחבטל ההתניה.
- הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי במילא אושרו עד כה מספר חכניות: חכניה המחאר מס' 2229, מערכת הדרכים 2229 א' ו-2229 ב' ולא מכבר הוחלט לאשר את חכניה 2909 לאזור המסחרי.

6.9.87

עמה מובאת חכנית 2925 לאזור המגורים והמלונאות, לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לה ונותרה למעשה חכנית מהותית נוספת, הנמצאת בהכנה, לחניון החת-קרקעי ליד שער יפו.

החכנית הנדונה כוללת את מערך הבניה באזור המגורים ומוצגת במספר נספחים המצורפים לה, חלקם נספחים מהיינים (החחכים, העמדה הבנינים וכיו"ב) וחלקם נספחים מנחים.

בפני הועדה הופיעו המהנדסים הבאים :

נחום זולוטוב וזאב רבינא מאיגוד האדריכלים,
ציפי רון ונעם קלוד גבריל מהחברה להגנת הטבע,
גליה גביש מהמועצה לשימור מבנים ואחרים,
דניאלה שמיר ושלמה אהרונסון מהמועצה לישראל יפה,
הרב אורי רגב ועו"ד ח. סיטון מטעם היברו יוניון קולג',
עו"ד יצחק ברזילי בשם ישיבת "שמחת רחל",
עו"ד נ. וויל בשם חברת קרחא.

בשם הועדה המקומית הופיע מר א. ניב וכן נציגי חברת קרחא : עו"ד נ. וייל, שלמה שטנר, אדו"א. שיטריי, עו"ד ב. אבלין וציון אוריאלי.

מר אהרונסון טען כי למועצה לישראל יפה יש מספר טענות לחכנית שאינן קשורות לפרוגרמה הכללית, קרי מלונאות ומגורים, אלא לצפיפויות השונות ולהריסת של מספר בניינים.

א. בניינים לשימור.

באזור זה קיימים מספר בניינים שלדעת המועצה יש לשמרם, בניינים מס' 19, 21 ו-25 המובאים בצילומים, אמנם ניסו בכל דרך אפשרית לגרום לכך שבניינים אלה לא יהיו בדיוק "קיימים" לרבות בתרגיל הג'א שנערך במקום, אך חרף כל אותם נסיונות ניתן להוכיח ביחודיות הבניינים.

בנין מס' 23 למשל שנערך בו תרגיל הג'א הוא בנין שלא ניתן לבנוח כמוהו היום. נכון שישנם בירושלים בניינים יפים ממנו אך הבנין הוא בו חקופה מסוימת שאי אפשר לשחזרו.

בנין מס' 25 נקבר במעט ע"י עבודות עפר שבוצעו ע"י קרחא, אך עדיין ניתן לראות את מה שמבצבץ מבין ההריסות ולשמרו. זה בנין עם קשתות יפות ועם עבודה אבן יפה ואין שום סיבה שלא לשמר משהו מהבניינים העתיקים האלה.

נכון שהדבר יגרום קשיים בחכנון האדריכלי וההנדסי בשטח, כי גובה הבניינים הוא גובה אחד מהגובה הממוצע, אך כאשר מתכננים רובע עתיק צריך לשמר מספר בניינים חשובים.

בשבדיה למשל, כמו בממילא נהגו עד שנות השמונים להרוס איזורים שלמים, ולאחרונה חוקקו חוקים מאוד מגבילים ומתמירים לגבי איזורים עתיקים על סוג הפתוח שהרס כל דבר, הם מתעדים כל רובע שנהרס במודלים גדולים עשויים מפליז המוצגים בכל איזור יפה שנהרס למען יראו ויראו.

המועצה לישראל יפה רוצה למנוע את הדבר הזה, נכון שהבניינים ברחוב ממילא יפים יותר ובחלקם ישמרו אך גם באיזור זה ישנם בניינים לא רבים שהם מבקשים לשמר כחלק מחכנית הבינוי לאזור.

ב. צפיפות אזור המגורים.

המועצה לישראל יפה סבורה שצפיפות של 120% היא מספקת, בחכנית מוצעת צפיפות של 160% (והוא מניח שאדריכל זולוטוב ירחיב את הדיבור בנושא זה). באזור זה הוא מצפה שהא צפיפות דומה לזו שבשכונת ימין משה, בניינים של עד שלוש קומות, גגות רעפים ובאופי הבינוי של ימין משה. הם מבקשים לצמצם את הצפיפות ב-40% ולהפחיתה ל-120%.

ג. המסה של אזור המלונאות.

בחכנית מוצעת מסה של 35,000 מ"ר בשטח של 8 דונם בקירוב וזה יוצר מסה עצומה של בינוי.

בניגוד לתפיסה המקובלת והקיימת בירושלים, שהאיזורים מקבלים הדגש ארכיטקטוני בהתאמה וביחס ישר לטופוגרפיה הטבעית, כאן נוצר קו גובה מסויים המשנה את הטופוגרפיה של השטח ומבטל את ההרגשה של עמק במקום זה.

לטענתו יש להקטין את אחוזי הבניה באזור המלונאות בד בבד עם הורדת קו הרקיע בקטע זה של האדריכל.

ד. הרחבת רחוב דוד המלך.

אף שנושא זה אינו חלק מהחכנית הרי שהיא משמשת כלי לחכנית אחרת של הרחבת רחוב דוד המלך שיש עליה ויכוח גם לגבי הקטע הצפוני של אזור ממילא. אם מדברים על שימור ערים עתיקות, הרחבת הרחוב, כולל אזור מלון המלך דוד וימק"א היא בבחינת טעות חכנונית והם מוחים על כך ומקוים שהדבר לא יקבל ביטוי ושוב אפשר יהיה להגדיל את שטח המלונאות.

6.9.87

מר סויסה הזמין את המועצה לשימור מבנים ואחרי החישובות להשמיע את ההחלטות.

עו"ר וייל העירה לסדר, כי עם כל האהדה למועצה לשימור אתרים, שהיא גוף חשוב מאוד, היא סבורה שאין לה מעמד עצמאי בפני הועדה. משום ששר הפנים לא הוציא לגביה צו עפ"י סעיף 100 לחוק התכנון והבניה ולכן היא אינה גוף שיכול להגיש התנגדות. גופים ציבוריים הרשאים להגיש התנגדות הם רק אלה ששר הפנים בצו הכריז עליהם כגופים בעלי מעמד. באופן אישי היא חשמה אם אותה מועצה תשיג הכרה של שר הפנים ויהיה לה מעמד עצמאי, כי היא עוסקת בחומים חשובים, אך לצורך העניין היא לא יכולה להיות מחנגת עצמאית אלה להצטרף, אם ירצו לצרפה לאחר הגופים שיש להם מעמד.

גב' רון הודיעה כי ההתנגדות מצטרפת לחברה להגנת הטבע.

גב' גליה גביש טענה כי היא חוזרת על ההתנגדות להריסה בניינים מס' 17, 19, 21, 23 ו-9.

בנין מס' 9 נמצא ברחוב המלך דוד. לפי דעתה הוא מסמל סגנון בניה שהיה מקובל בחקופה המנדטורית. יש בו פרטים מעניינים שספק אם ניתן לחזור עליהם היום. החכנית כולל הרחבה נקודתית של רחוב המלך דוד ונראה לה שמבחינה אורבנית לא יוסיף דבר לעיר משום שבהמשך הכביש, מהצטלבות רח' שלומציון המלכה ושלמה המלך הופך הכביש ונהיה צר, כלומר מרחיבים חלק קטן של הכביש כשמשני צידי הכביש ישנם צווארי בקבוק. לכן ההרחבה הנקודתית הזו לא תועיל מבחינה תחבורתית כללית וגם תהרוס בתים שלא ניתן יהיה לבנותם שוב.

עפ"י תכנית הבינוי מוצעת התיישדות עם הקו העליון של המבנים ברחוב דוד המלך. יוצא איפוא, שבחלק הנמוך ביותר של הרחוב, באזור רחוב העמק, הגיע המסה ל- 8-9 קומות בניגוד לגובה הבניינים הקיימים לאורך הרחוב שברובם בני 4 קומות מעל קומת עמודים ואין יוחר בניינים בגובה של 9 קומות כפי שמוצע בתכנית זו. היא מתנגדת לעובדה שמגדירים בתכנית את המסה, הגובה, אך לא קובעים ומגדירים במדויק את אחוזי הבניה באזור המלונאות.

בין ההיברו יוניון קולג' ורחוב העמק ישנו רחוב נוסף המחלק את המפה הגדולה לשני חלקים ויוצר מקצב שיש לו משמעות לגבי רחוב המלך דוד. ברגע שיחברו את כל המסה למסה אחת יתקבל מבנה ארוך במיוחד החורג מקנה המידה של הרחוב. היא מבקשת שבנין בית המלון יהיה מדורג כשם שהוא מדורג ברחוב העמק, על מנת שלא ליצור חומה שחתורה בחומת העיר העתיקה.

אשר לאזור המגורים, בנוסף לדרישה לשימור מספר בניינים היא מבקשת שאחוזי הבניה לא יעלו על 120% בהחשב בסופוגרפיה הקיימת ולמנוע חפירות בהיקף כה גדול.

גב' רון ציינה כי ברצון רב היתה שמחה לוותר על ההתנגדות, בהתאם להתחייבותה מן העבר וברוח הדברים שנאמרו תמיד. היא היתה רוצה באמת לראות את אזור המוסכים הרוס ונבנה לחלפיות, אלא שכשהגיעה החכניה לשלב מעשי, נוכחה כי למיטב המסורת, התעקשו ללכת דוקא על דברים מעוררי מחלוקת, אולי לא מתוך כוונה תחילה.

אזור המגורים בחכניה הוא אינו איזור נידח, אלא איזור העומד מנגד לחומת העיר העתיקה, בלב ליבה של ירושלים, סמוך לא רק לגן הלאומי שמסביב לחומה אלא גם לשכונה שהיא שכונה לשימור מהמבוקרות והיפוח ביותר בירושלים.

לצפות שבניה למגורים בסדר המוצע בחכניה לא מעורר התנגדות יכולה לנבוע רק מאי הבנה או החמצה של המציאות.

הם אינם מצפים שתבנה כאן ימין משה שניה. ימין משה נבנתה במאה הקודמת ובאיכויות של המאה הקודמת. יהיה קשה מאוד לחקוק אותה וקשה לדרוש ולבקש. אך לבוא ולבנות בניה כל כך מסיבית ליד ימין משה, שאין כמותה בעיר, להוציא מקומות כמו בתי וולפסון ולצפות שהדבר יעבור ללא תגובה, זו במקצת החמצה של העניין.

החברה להגנת הטבע מבקשת שהבניה למגורים באיזור זה תבנה בהתייחס לסביבה, והיינו לא לבצע בניה בסדר גודל של 160% במוצע ויש האומרים גם יותר. (הם משאירים את נושא אחוזי הבניה לפרוט יתר ע"י איגוד האדריכלים) מסת הבניה, עפ"י תקנון החכניה, היא עצומה ורבה מידי לגבי המקום הרגיש בחכניה זו.

בסעיף 9 (ד) להוראות החכניה כתוב: "בתחום האיזור המיועד למגורים, יועדו המגרשים לבניה רצופה משני צידי הדרך גם למטה וגם למעברים בין הבניינים והכל בקו בנין אפס" היא אינה מבינה מדוע הבניה צריכה להיות החל מקו בנין אפס של הדרך ברחוב העמק.

היא רוצה להקדים רפואה למכה ולאמר שהטיעון של "היו הבטחות" וכו' אינו רלוונטי משום שבחקנון חכניה המחאר 2229 נקבע במפורש שהבינוי והיקף הבניה יכולים להשתנות כתוצאה משנויים כמו בניינים לשימור ואחרים.

כלומר, ההתחייבות היא לא מוחלטת והדברים יכולים בהחלט להשתנות, הם יכולים להשתנות גם מסיבה נוספת כתוצאה מצורך במחן פתרונות.

בסעיף 10(ג') נקבע כי כמות מסות הבניה בכל שטח החכניה לא תחרוג בשום מקום מעל לגובה וכן הלאה, והיא חסכתם בשטח רצפות מכסימלי של עד א מ"ר העשוי להצטמצם כתוצאה מהאמור בסעיפים ד' ו-ו' הקובעים באותו הקשר בניינים לשימור כאלה ואחרים. כך שאין שום התחייבות למסד כזאת או אחרת אלא עפ"י הנדרש ובהתאמה לסביבה אפשר לבקש שינוי.

6.9.87

היא מבקשת להזכיר סעיף נוסף בחקנון החכנית המאושרת, שתכנית זו לדעתה כעצם אינה מחיימת אליו כלל, לפחות לא בנושא של איזור המגורים.

סעיף 9 (ז'): "קביעת חובת מהן פתירות בתכניות המפורטות שתערכנה מכה החכנית למערכות חזותיות של מסות בניה ונופים המתייחסות למירקם העירוני הקיים".

לדעתה, התכנית כפי שהוגשה לפחות בנושא הנוגע למגורים יש בה משום החמצה של סעיף זה. היא מקנה מסות בניה שאין כמותן בעיר ויוצרת דבר שאינו משתלב במירקם במיוחד באיזור רגיש זה.

בנושא הבינוי נקבעו בחקנון החכנית כללים שונים לגבי עיצוב הבניינים והם חרדים מאוד לעובדה שישנה כאן הכתבה של אופי הבינוי, כמו גם באיזורים אחרים, הדבר מסוכן מאוד לאופיה של ירושלים.

למשל, סעיף 9 (א6'): "כל הקירות החיצוניים של הבניינים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו באבן טבעות מרובעת ומסותחת (כגימור של טלטיש בינוני)". ולאחר מכן באה פסקה נוספת: "הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיחות אסורה".

זה טוב ויפה אך קיים חשש גדול שנוצרת כאן איזושהי נורמה של בניה, של קיר ארוך מאוד ואחיד של בניה באוחו סוג של סיחות, משום שאין שום המתייחסות לבניה בדרך אחרת בנושא זה.

היא מבקשת שהסעיף יבוטל וישאר בעינו רק האסור על בניה באבן נסורה, או לחלפין יהיה סעיף המפרש שאפשר לבנות בדרך אחרת בחנאי שהאבן תהיה מסותחת בדרכים המקובלות וכן הלאה.

ברחוב ממילא ובמיתחם ממילא בכלל, ישנם בניינים שנבנו לאורך חקופה, בצורות סיחות שונות ובסוגי אבן שונים, החלופין של הצבעים, של דורות הסיחות, יצרו את הירפי והאופי של המקום ואח זאת הם מבקשים לשמור, לכן הם מבקשים כי חמנע השחתה של הבניינים שיהרסו באמצעים מכניים ויעשה באבניהם שימוש בבניה החדשה במידת האפשר, אם לגדרות, אם למרפסות, אם לחלקי בנין כאלה ואחרים.

גם אם יש לכן ביטוי כלכלי הרי שמדובר באופיה של ירושלים.

במיתחם בתי המלון, היוצר את חזית רחוב המלך דוד וחזות רחוב העמק, מוצעת מסה גדולה מאוד של בניה ומעבר לכך יש לה הערות לגבי עיצוב הבניינים של בתי המלון. רואים כאן בניה גבוהה מאוד ואחידה ורק לאחר שש קומות ישנה נסיגה כלשהי. הם בדקו את החכנית ויצאו לסיוור בשטח, כל המשתתפים מטעמם ומטעם המועצה לשימור אתרים הביעו את אי שביעות רצונם ואת אי ההשלמה שלהם עם הבניה היוצרת קיר ארוך ואחיד.

היא מבקשת לשנות את העצוב של הבניינים, הם מתנגדים להרחבה של רחוב דוד המלך בקטע הזה ומבקשים לעשות למען שילוב הבניינים הקיימים. היא מציגה צילום של הבנין הנמצא ברחוב דוד המלך פינת רחוב העמק שהוא לדעתה בנין בהחלט בעל

איכות ובעל ייחוד ואפשר לשמר אותו. לשם הקוריוז כלשונה הציגה מתוך החוברת המפורסמת שהוצאה ע"י עירית ירושלים עצמה, את החמונה המתייחסת לגוש הבניינים האלה והמחארת את הפוטנציאל הרב שיש בבניינים אלה לשימור ואם דווקא מחקשים על הרחבת רחוב דוד המלך מוצע באותה חוברת שיפוץ, חוספת קומה ופתיחת ארקדה במפלס החנויות שתאפשר את הרחבת רחוב דוד המלך ל- 20 מטר ויצירת מעבר הולכי רגל מקורה לאורך הרחוב. כלומר דברים אלה הם לא בחזקת דברים בלתי אפשריים. בהתייחס לנושא השימור בכללו הם מבקשים שימור של בניינים נוספים, הנמצאים ברחוב העמק או ברחוב שמע א מס' 19, 21, 23 הנמצאים היום במצב עלוב מאוד כחוצאה מ"ההשגחה והפקוח הנאמנים" של חברת קרתא שהיא חברה ציבורית בעלת הנכס הזה.

פעמים רבות היא מרגישה כמו האזרח הקטן שרואה דברים, כותב מכתבים לרשויות, למהנדס העיר ולראש העיר ושולחים אליו מכתבי שטנה, וחודשים אחרי כן מבקר העיריה אומר "נכון צדקתם, העיריה באמת לא היתה בסדר". לכן היא מוצאת לנכון לחזור על דברים אלה בגלל נסיונה הרב מן העבר ובגלל העובדה שלא מתייחסים לנושא זה כמו שצריך.

הם מוצאים שבניינים אלה הם בניינים בעלי איכות ובעלי יופי ומפנה את השומח הלב לפרטי העבודה באבן ולא מקובלת ההחלטה שבניינים אלה לא נמצאו בעלי ערך ארכיטקטוני.

זה דבר מאוד סובייקטיבי. הבניינים הם בניינים עוֹחוֹמִנִים, יפים וייחודיים ושילובם בשכונת המגורים יכול רק לחרום לרקע של רחוב העמק. היא בהחלט מבקשת לעשות למען שימורם וקודם כל למען מניעת ההרס שלהם. בהקשר זה התייחסה לסעיף הקובע שלא תהא שום אפשרות להרוס בניינים כל עוד אין חכנית מפורטת לבניה במקומם שלא יוצר מצב של "חורים".

עו"ד וייל העירה לסדר, כי יושבת ועדת הפנים של הכנסת הדנה בתיקונים לחוק התכנון והבניה ומנסה לפשט את הההליכים והדיונים המתמשכים. אחד הדברים הבאים לידי ביטוי הוא בכך שמוסדות התכנון, בין היתר, אינם מקפידים על קיום הוראות החוק. ישנו תיקון המחייב הגשת התנגדויות נחמכות בתצהיר ומשמעותו שמה שלא נכלל בהתנגדות נחמכת בתצהיר, בכלל, אפילו כראש פרק, אסור להשמיע אותו, אחרת אין שום משמעות. אפשר להזכיר התנגדות כראש פרק ולפרט אותה בעל פה, היא סבורה שמוטב להגיש התנגדות מפורטת והצד שכנגד יודע על מה לענות.

אילו הנושא היה נזכר כראש פרק לא היתה עומדת על הפורמליסטיקה הזאת, אך נושא זה כלל לא נזכר בהתנגדות וכאילו לא הוגש בפני הועדה. העובדה שלחברה להגנת הסביבה יש זכות להגיש התנגדות, אין פירושה שאפשר להוסיף לעת השימוע טענות שלא נכללו בתצהיר, אחרת אין שום משמעות לתצהיר הזה.

6.9.87

גב' רון החייחסה להערת עו"ד וייל וציינה כי לצערה הרב אחרי שבאים ומופיעים כאן, הועדה חשב השקול וחקבע אם להתייחס לטענה, נושא זה כלול בהחלטת הועדה המקומית בהמלצה בפני הועדה המחוזית ולכן העלחה אותו כאן ולא העלחה אותו בפני הועדה המקומית, כטענה על פי סעיף 106 לחוק בראותה עצמה נפגעת מכך.

מר סויסה העיר כי ישנה נקודה חשובה בדברי עו"ד וייל, במידה ומעלים טענות חדשות שלא הושמעו בוועדה המקומית היא לא תוכל להתייחס ולהשיב עליהן.

גב' רון ציינה כי היא מתייחסת לסעיף חדש שהועדה המקומית החליטה עליו ואם לא רוצים לקבל טענה זו כחלק מההתנגדות הנחמכה בתצהיר היא יכולה לבוא ולטעון שהיא רואה עצמה נפגעת ממנו על פי סעיף 106 לחוק.

הטענה מתייחסת לסעיף 2.11 ב' בנושא הבניה למלונאות והתיקון לו המוצע ע"י הועדה המקומית לקבוע כי היתרי הבניה באיזור ינתנו בהתאם לחכנית בינוי שתאושר ע"י ועדות החכנון ולא בדרך של הפקדת חכנית מפורטת ולכן הם בהחלט מתנגדים.

הם מתנגדים למסח הבניה, לגובה העומד בסתירה לסופוגרפיה, לנוף ולסביבה. הם מבקשים שהחכנית תתייחס לסביבה ולא יחקבל התיקון המאפשר למעשה בניה בלא הפקדה של חכנית נוספת.

מר זולוטוב טען כי התנגדות איגוד האדריכלים מתייחסת בעיקר לאחוזי הבניה הגבוהים בשיטת הבינוי המוצעת, משום שיחכנו שיטות בינוי אחרות שהצפיפות בהן פחות מורגשת בחוף השטח. בתכנית אין הגדרה של מספר יחידות דיור, בברור במסד ספרי נאמד מספר יחידות דיור בכ-200, אין שום בטחון שיזם כל שהוא יבנה 400 או 500 יחידות. אין בחכנון התייחסות למספר יחידות דיור, אם תבנה דירות גדולות מאוד, יתכן שבצורת הבינוי הזו אפשר לענות על צרכי חכנון הדירות אך אם תבנה דירות קטנות, החכנון לא יוכל לענות על שיטת הבינוי המוצעת שהיא מאוד קשוחה ומאוד מחייבת.

אין בתכנית טבלת שטחים והתפלגות אחוזי בניה, דבר שהקשה על בדיקתם אך נמצא כי מגיעים לצפיפות של 13 - 16 יחידות לדונם נסו. הם מבקשים שחא הגדרה מדויקת של מספר יחידות דיור מירבי בשכונה.

נראה להם, כי 160 - 163.5 אחוזי בניה בשיטת הבינוי הזו הם מוגזמים. הבינוי מאופיין ברחובות להולכי רגל ואם יובא בחשבון שיטנם גם רחובות לחנועה עוברת וקו הבנין הוא 0, יפגע הדבר מאוד באיכות החיים בבניינים בחוף שכונה זו. הם ממליצים להפחית את אחוזי הבניה ל-80% ואם יבנו גגות רעפים ניתן להוסיף את נפחי חלל גגות הרעפים ולא לחשבם במנין אחוזי הבניה.

לחכניה צורפו נספחי בינוי שאינם מחייבים ולמעשה מה שקובע הן החקנות הכתובות. החקנות הכתובות הן מאוד קשיחות שגם החכניות המוצגות לא עומדות באותן דרישות. כך למשל נכתב שיחס החלונות יהיה 1:2, הם מוצאים בחזיתות חלונות שהם בפרופורציה של 1:1. נקבע שהגובה המירבי יהיה 13.5 מטר, ואילו בנספחים מוצגים חדרי מדרגות המגיעים לגובה של 15 מטר, נקבע שעומק הבנין יהיה 12 מטר, נמצא שישנם בעומק של 15 מטר.

הוא מציע שבמקום ללוות את החכניה בחכניות בינוי ל"דוגמא", ילוו את החכניה בספריה של פרטים שחא מחייבת ולא צורות בינוי כאלה. משום שאם לא חוכננו דירות וישנן רק חזיתות, אין בטחון שמי שיחכנו אח"כ את הבניינים יוכל לעמוד בקריטריונים הכתובים בחקנות, כי כל שינוי יהיה שינוי עיקרי או מהותי שיחזור שוב לוועדה המחוזית, לפרסומים וכו' ויעכב את הבניה.

מר כהן הבהיר כי החכניה כוללת שתי מערכות של נספחים, נספחים 1-6 הם נספחים מחייבים לכל דבר, ואילו נספחים 7,8,9 הם נספחים מנהלים. כל ההוראות בחקנות החכניה הן הוראות מחייבות.

מר זולוטוב טען כי חכניה אלה באו להדגים מה אפשר לעשות אך ההדגמה הזו מוכיחה שאי אפשר לעשות את האמור בחקנון.

הוועדה צריכה לדרוש הוכחה שאכן ניתן לבצע את האמור בחקנון בחאור מילולי של בנין והוא אינו משוכנע שניתן לחכנון בבנין דירה הגיונית.

ניתן להגדיר בנין שהוא קיים אך לא ניתן ליישם הגדרות כ"כ מדויקות כגון אורך חזית שלא תעלה על 25 מטר וגובה שלא יהיה רצוף מעבר ל-6 מטר. מה יהיה אם יצטרכו 6 מטר ו-70 ס"מ, ומה יהיה עם אותם חדרי מדרגות ומעלית הגבוהים מהגובה שנקבע בחקנון ?

הוא בדק את הדברים לעומקם, ישנה רק חברה אחת שיכולה ליצר מעליות בגובה הנחון בחכניה.

לענין קביעת הבנין בקו ס, טען כי קו בנין ס כמו בימין משה חהורה הפרעה לאיכות החיים בחוף הדירות אך בהבדל מימין משה שבה אין חנועה עוברת לכלי רכב, כאן יהיה רכב הנע בחוף הרחובות.

הם מנקשים לקבוע מרווח של לפחות 3 מטרים שיחויב בגינון, להרחיק את החנועה ושלא תהא חניה סמוכה לחלונות הבתים. הדבר נוגע לפחות ל 25% מהחדרים הקבועים בקומה קרקע שיהיו חשופים למטרדי ועש פיה וכו'.

הפירוט וההגדרות לגבי הטיפול בגג החזית החמישיה של הבנין, שהיא חזית לכל דבר, שבגלל אופי הבינוי תראה מביח אחד למשנהו ומבחי המלון. אם יבנו במתחם 200 דירות יהיו 400 קולטי שמש, אין טיפול מספיק ואין פתרונות מספיקים בנושא

6.9.87

זה של החזית החמישית של הבנין. הוא מבקש שדברים אלה ימצאו את פתרונם ע"י ספריה של פרטים שכל מי שיחננו יהיה מחוייב להשתמש בפרטים אלה כדי שהגג לא יצור מבט מכוער על השכונה.

באשר לנושא האחזקה, ציין כי הוא סבור שאחזקה של שכונה כזו חייבת להעשות ע"י גוף מרכזי, שלא כמו בבית משותף המטפל בחדר המדרגות, במקרה זה אם לא תהיה כאן אחזקה בידי גוף מרכזי הדבר יקבל ביסודי רע מאוד.

הם מתנגדים לסעיף ההחניה של החניה, לא יתכן שאם בעיית החניה לא תפתר בצורה זו או אחרת, אי אפשר יהיה לפתח את השכונה והמצב הנוכחי יונצח לעשרות שנים. החנגדות נוספת מתייחסת למיקום בית הכנסת. המגרש המוצע התחום ע"י 3 רחובות, הוא הפחות מתאים למיקום בית הכנסת. לדעתו אסור ליצור את הקונפליקט בין ביהכ"נס והרחובות המקיפים אותו מכל עבר. הוא משוכנע שניתן לאחר מקום טוב יותר, פנימי יותר ולהמנע מקונפליקט כזה.

עו"ד וייל ציינה, כמייצגת חברת קרחא, כי הם מופיעים במעמד זה כמתנגדים אך גם כבעלי זכות, עפ"י הסייפא לסעיף 106 ובהזדמנות זו היא מבקשת להתנצל בפני גב' רוו. אם אמנם היא מתייחסת להמלצת הועדה המקומית לקבל את החנגדות קרחא כי אז באמת היתה לה זכות לטעון, זאת מבלי לפגוע בקביעה העקרונית שאין להוסיף נימוקים שלא ניסענו בכתב ההחנגדות.

תחילה תציג את החנגדות חברת קרחא ולאחריה היא שומרת את הזכות הנוספת להתייחס להחנגדות לאחר השובת מהנדס העיר.

כמתנגדת היא מבקשת מהועדה להתייחס להחנגדות הכתובה שהגישה.

אין היא חוזרת על טעמי ההחנגדות הכתובים לעניות דעתה באופן מפורט שלגביהם המליצה הועדה המקומית בחיוב לקבלם. היא מבקשת שאותם טעמי החנגדות אכן יחקבלו ע"י הועדה המחוזית ובהתאם לנימוקי ההחנגדות כפי שהופיעו בכתב ההחנגדות ובהתאם להמלצת הועדה המקומית, שקבלה אותם ככתבם וכלשונם.

היא חתייחס לארבעה נושאים לגביהם ישנה מחלוקת עקרונית.

א. סעיף 1.3 סעיף קטן ו' בעמוד 2 לכתב החנגדותה.

בניסוח ההוראה בחקנון נאמר: "לגבי מעברים מסויימים תהיה זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ובלתי מוגבלת בשימוש". הניסוח הזה הוא ניסוח מסוכן. הרעיון הוא לאפשר לציבור זכות מעבר חופשית, אך וכאשר כתוב "זכות מעבר בלתי מוגבלת בשימוש" יוצא שאין הגבלה לשימושים בתוך המעבר ואז עלול להיוצר מצב שבו יעשו כל מיני דברים בלתי סבירים. כלומר הציבור יוכל לראות בהוראה זו אפשרות לבצע במעבר כל דבר חופשי לחלוטין והכוונה היא רק לשמור על זכות מעבר חופשית. לכן הניסוח כפי שמופיע בחקנון איננו מקובל עליהם. היא מציעה להסחפך בקביעה כי בשטחים הנזכרים בסעיף זה תהא לציבור זכות מעבר בלבד.

6.9.87

הועדה המקומית לא המליצה לקבל את התנגדותם לסעיף זה ובשלב זה היא מוכנה לשפר ולהציע נוסח לפיו תהא לציבור זכות מעבר חופשית. לסענתה הקביעה של מעבר חופשית מספקת כדי להביא לחוצאה שכולנו מסכימים לה. מכל מקום היא עומדת על סענתה שיש להשמיט את הנוסח שזכות השימוש היא בלתי מוגבלת בשימוש ובזמן. שזה דבר שאין לו שיעור.

נוסח כזה מופיע בסעיף נוסף אחר בתקנון והוא הדין לגבי אותה סענה.

ב. התנגדותם לענין המלונאות התקבלה ע"י הועדה המקומית והומלצה בפני הועדה המחוזית. הם סבורים שאין מקום ואין צורך ואין הצדקה לחבוע הפקדה של חכנית נוספת באיזור המלונאות.

היא לא היחה מעלה את הנושא אלמלא השגות גב' רון לענין. האזכור הראשון של השימוש למלונאות נמצא בחכנית האם, שהיא חכנית 2229 - ממילא בה נקבע האיחוד של שמוש הקרקע למלונאות. בכך בעצם נקבעה הסטיה הנורמטיבית הראשונה.

בחכנית הנדונה, בא למעשה פירוט, והיא בסטטוס של חכנית מפורטת, כלומר מבחינה נורמטיבית היא הוגשה כתיקון למחאר, אך מבחינת ההוראות שלה היא כוללת את אותו פרוט שנחוצ להשלים את הקביעה הנורמטיבית של שימוש הקרקע, שימוש הקרקע נקבע ב-2229 ובחכנית הנדונה ישנן מספיק הוראות.

היא מפנה את הועדה לפרוש לסעיף המלונאות הקובע כי לא יכולים להוסיף גבהים ולא יכולים להוסיף נפחים, הכל קבוע בחכנית זאת בצורה בהחלט מפורטת.

בסעיף 11 בעמוד 9 בתקנון, נקבע כי: רומי המבנים המכסימליים לא יחרגו מהמצויין בנספח מספר 1, (כלומר בנספח לחכנית שמונחת לפניכם יש כבר קביעה של גובה האבסולוטי של הבנין), המפלסים הם מפלסים אבסולוטיים מדודים על משטח הגג, כאשר מפלס הכביש הקיים בשער יפו 770.5 מטר מהווה נקודת ייחוס, גובה המבנה הגובל ברחוב דוד המלך יהיה אחיד לכל אורכו ולא תותר כל שבירה בגובה המבנה. סך הכל שטח הבניה המירבי באזור המלונאות לא יעלה על שטח הבניה המירבי שנקבע בחכנית המחאר 2229.

כלומר, יש קביעה אבסולוטית של מטרז', קביעה אבסולוטית של גובה, קביעה אבסולוטית לגבי חזית מסחרית. יש כללים לגבי עיצוב המבנה, מה יהיה בחזית הפונה לרחוב העמק, ומה יהיה בחזית הפונה לרחוב דוד המלך, בנושא של חזית מדורגת ישנה התייחסות לנספחים 1 ו-3 מההווים דוגמא מהיבט לעיצוב של בחי המלון, ישנה התייחסות למתקנים על גגות, לגישה, חניה, טעינה ופריקה. במכלול ההוראות האלה בא לידי ביטוי החיוב לקבוע את פרטי המלונאות בחכנית מפורטת.

לכן ביקשנו לא לחייב עכשיו הפקדת חכנית שלישיית, המהווה מעמסה בלתי נחוצה לאור המגבלות הללו די בכך שתבוא חכנית של היתר לאישור הועדה המחוזית ללא צורך בהפקדה. לכן החשש שאפשר יהיה להוסיף גבהים ואחוזים איננו מבוסס, כי בחכנית זו יש כבר עיגולן מספיק לעניין הזה.

ג. נושא נוסף בהתנגדותם שהועדה המקומית המליצה שלא לקבלו הוא נושא היטל ההשבחה.

נושא ההשבחה באופן עקרוני אינו נושא חכנוני דווקא, אבל בהקשר שבו היא טוענת את ההתנגדות, היא סבורה שהוא נושא חכנוני ממדרגה ראשונה, בגלל האופי המיוחד של חכנית ממילא.

באופן סטנדרטי מכניסים סעיפים לכל חכנית שהיטל השבחה יגבה לפי הוראות החוק, זו בעצם הוראה מיוחדת כי הנושא מעוגן בחוק אבל זה הנוהל. במקרה של ממילא היא מבקשת שהועדה תקבע קביעה חכנונית לגבי היטל ההשבחה שיש לו בשלב מאוחר יותר השלכות חוקיות משלו, שמבחינה חכנונית יש להתייחס לחוכנית ממילא כולה כמחצת אחד.

חכנית 2229 היא חכנית המסגרת שבתוכה חיות החכניות שבאות אליכם עכשיו מפקידה לפקידה, החכנית הראשונה הייתה חכנית האזור המסחרי, היו בינתיים חכניות הדרכים הקבועות והזמניות, וחבוא בשלב יותר מאוחר חכנית החניון בשער יפו. כל החכניות האלה מעוגנות בחכנית האם שלהן שהיא קבעה את שימושי הקרקע, מתחם ממילא הוא מתחם אחד, הפיתוח שלו, הפיננסי שלו, הוצאות החכנון שלו, התשתיות שלו, הן חשיות לכל החכנית, אי אפשר לחלק אותו נתחים נחמים, נכון שמבחינת הגשת התכניות, חכנית האם הורחה להגיש אותם למתחמי החכנון למיניהם, אך לא יחכן לעשות את החשבון לעניין הפתוח, הוצאות החכנון, במקטע מקטע.

כלומר מבחינת הנוהלים של אישור החכנית רצו לחייב את השומת ליבה של הועדה לחכנון כל אזור מחצד החכנוני שלו, אבל בקונספציה הכללית אי אפשר להתעלם מכך שכל החשיות הן תשתיות לכל שטח החכנית, הפיננסיים הם לכל שטח החכנית, החכנון הוא לכל שטח החכנית וגם ההפרשה של השטחים לצרכי ציבור היא הפרשה כוללת לכל שטח החכנית, ונקבעה כבר בחכנית 2229, אחרת יוצר מצב בלתי נסבל לגבי קרטא שאולי בחכנית המגורים המעבר יהיה לחובתה, אם כי היא טוענת עכשיו שלא, אבל יכול להיות לפי חשבון כזה או אחר או לפי סיעון כזה או אחר, שאולי בחכנית המגורים החשבון הוא לחובתה, אבל אם לוקחים את החשבון של המחצת כולו יש זכויות עצומות במחצתים אחרים.

6.9.87

מר כהן שאל כיצד ניתן לדעתה לקבוע בחכנית הנחיות שמתיחסות לשטחים שהם מחוץ הקו הכחול שלה או של כל חכנית האזור המסחרי.

עו"ד וייל ציינה כי אין צורך להתייחס לשטחים.

מר כהן שאל מדוע אי אפשר להגיע להסדר אם עיריית ירושלים, שהרי יושבת במועצת המנהלים של קרחא.

גב' וייל ציינה כי גם אחר כך יצטרכו להגיע להסדר בבוא העת כאשר נצטרך להחדיין בינינו, אבל היא מבקשת כרגע קביעה חכנונית, לא קביעה של מקח וממכר.

בנסיבות המיוחדות ובהיות החכנית בעלת אופי מיוחד, חכנית שהיא מכלול אחד, ההתחשבות של קרחא עם העירייה בהחלט אינה מעניינה של הועדה המחוזית, אך היא מבקשת להחדיר את העקרון לחודעת הועדה כי באמת יש כאן חכנית בעלת אופי מיוחד שאין רבות כמותה בעיר.

עו"ד ח. סיטון בשם היברו יוניון קולג', ביקש תחילה לחזור בו מחלק מסעיפי החנגדותו כפי שהופיעו במכתבו מיום 21.5.87, וכי המדובר הוא בשני נושאים. האחד - בכל הנוגע בבניינים, הואיל והיה בזמנו הסכם שהיברו יוניון קולג' לא תחנגד לגובה הבניינים כפי שהם מופיעים בחכנית 2925 כפי שהיתה נכונה ליום 3.6.83 ובמידה שהגובה היום אינו חורג ממה שהיה אז - החנגדותם לענין זה מוסר.

הנושא השני - קו הגבול של הבניינים, ככל שהם אינם חורגים מ-2 מטר לקו הגבול של החלקות, אין להם החנגדות גם לענין זה.

כל שאר האמור בהחנגדותו מיום 29.5.87 שריר וקיים:

א. הוצאות הסלילה - חכנית הבניין כפי שהוצעה ע"י ההיברו יוניון קולג' באמצעות משרד האדריכלים ספדי, האמה את החכנית המאושרת, הסתבר שקרחא מעוניינת ויוזמת את הנחת הכביש בכ-2 מטר. להם לא היה צורך בכך, ההיתר לבניה הוצע בזמנו ע"י אדריכל מטעמם ע"פ הגובה הנכון שהיה אז, הווה אומר ע"פי המפלס הגבוה יותר.

בדיעבד, לאור הפניה אליהם, החקיימה פגישה במשרד מהנדס העיר ביום 11.2.85 בה הוצעו מספר הצעות. הואיל והקולג' מחקדם בחכניות הבניה שלו ואינו יכול להמתין עד אשר יקודם פיתוח מתחם ממילא, הוצע וסוכם כי הקולג' ישא בהוצאות סלילת הכביש כבר עכשיו ולאחר מכן תוחזר לו ההוצאה ישירות ע"י יו"ר מועצת

6.9.87

המנהלים של קרית שאישר שאכן קרית אחראית לשאת בהוצאות טלילת רחוב ולנכר שבה מטעמה ומיוזמה.

לשאלת מר כהן אם ישנו סעיף המחייב את הקולג' להשתתף בהוצאות החסות ציין כי בפועל הוציא הקולג' את ההוצאה הזו והם דורשים ומבקשים שיקבע היום בתקנון סעיף המחנה את היתר הבניה בכך שקרית תישא או תחזיר את הוצאות טלילת הכביש שבוצעה.

עמדת קרית שבאה לאחר מכן מפי עו"ד וייל היתה שכל צד צריך לשאת בחלק היחסי שלו בהוצאות הטלילה. כל טענה של ההיברו יוניון קולג' היא שמאחר וההוצאה היא הוצאה שלא נדרשה על ידי ולא היתה מתוכננת על ידיה, יש להחזיר את ההוצאה אליה. יש בידו שיערוך שהוא מבקש להגישו אל הועדה.

נושא רחוב הכביש רחוב ולנברג - תואי הדרכים עפ"י חכנית 2229 ב' היה לכביש צר וחד סיטרי ומתחם המגורים אמור היה להתאים לכך, בדיעבד מסתבר שמדובר היום בכביש דו סיטרי רחב שיגדיל את עצמת הרעש, הזיהום ויפגע בקולג' שהוא איזור מגורים.

מר כהן העיר כי בחכנית לא נקבעת חד סטריות או דו סטריות של דרך.

עו"ד סיטון ציין כי כפי שהוסבר לו ע"י המהנדס מטעמו, הכביש שהיה מתוכנן ע"פ תואי הדרך בחכנית 2229 ב' היה כביש צר וחד סיטרי ועתה מדובר על כביש דו סטרי וההרחבה הזו חפריע לקולג' שהוא כאמור אזור מגורים.

עו"ד וייל העירה כי ההתנגדות הזו הוגשה ללא תצהיר ועפ"י החוק אי אפשר להודק לה.

מר כהן בדק ואישר כי ההתנגדות הוגשה עם תצהיר.

עו"ד ברזילי טען כי היום במתחם ישנם לפחות שני בתי כנסת וישיבה אחת. התחליף להם עפ"י תקנון החכנית הוא בית כנסת אחד ששטחו אף לא מוגדר. עובדה זו מעוררת בעיות הואיל ומדובר במתחם שמוצעים בו 200 יחידות דיור לפחות ומאות רבות של תיירים שיזדקקו לשרותי דח.

הפתרון של ביכנ"ס אחד בכל המתחם המיוחד שצריך לשרת את דיירי מאתיים יחידות הדיור ותיירים אינו עונה על הדרישות, כאשר שטח בית הכנסת לא מוגדר כלל והוא אמור להתחליף שלושה שקיימים כרגע.

לשאלת מר סויסה אם בתי הכנסת שהוא מדבר עליהם פעילים היום, השיב כי אכן כן, לא רק שהם פעילים אלא שישנה בהם פעילות יומיומית. הוא מייצג ישיבה פעילה

6.9.87

שאינו לה חחליף בתכנית. לשאלה ממתי קיימת הישיבה בבנין השיב כי לפני חכנית ההפקעה.

המציאות היא שכדוגע מחנחלים משפטים נגד כל המפונים שצריכים להחפזות בבוא העת משום שהשטח הופקע. התכנית צריכה למצוא חחליף. ישנה בעיה של אשכנזים וספרדים, לא נקבע למי מיועד בית הכנסת. לטענתו צריך התקנון לתת ביטוי לכך שהמוסדות הקיימים יקבלו את השליטה על המוסדות המוצעים. הוא מבקש בשם ישיבת "שמחת רחל" שהפרוייקט יספק את הצרכים של האוכלוסיה, והמוסדות הקיימים יקבלו עדיפות בניהול מוסדות הדת שיוקמו בעתיד.

מר ניב ציין כי הוא מחכוון להשיב באופן כללי ולצרף לחשובתו את נציגי היזמים. ביחס לאופי הכללי של השכונה המתוכננת אין הוא סבור שיש קשר ארכיטקטוני כלשהו בין החסיבה שבה אנו דנים היום לבין ימין משה ומשכנות שאננים, אלו שתי חטיבות עירוניות בעלות אופי שונה לגמרי. (זו דעתו ואפשר לחלוק עליה), ולכן אינו סבור שיש מקום ליחס נושאים כגון אופי בניה וצפיפות בניה או ללמוד מימין משה.

להערות לגבי גגות רעפים, ואחרות מסוג זה, השיב כי לדעתו אופי הבניה מחייב שלא לבנות בגגות רעפים, זו חוות דעתו הארכיטקטונית שיש לה גם משקל ציבורי מבחינת התפקיד שהוא ממלא בעיר הזו, הוא סבור שאסור להתיר בניה גגות רעפים במחחס הזה. כמו כן אסור לדעתו להתיר קולטי שמש.

בסעיף 8 להמלצת הועדה המקומית ישנה התייחסות לנושא דודי שמש ולעניות דעתו ישנה טעות והמילה "לא" חסרה בהמלצה. הוא רואה עצמו מוסמך לחקן טעות סופר, שהרי המליץ לקבל את ההתנגדות ולא להתיר קולטי שמש במחחס הזה.

הערה זו חשובה ביותר משום שכטענת אגוד האדריכלים מגג אחד רואים את הגג השני וכו' לכן הוא ממליץ לאסור קולטי שמש, הגם שזה מנוגד להוראה של שר האנרגיה. וכמו שברובע היהודי הגיעו להוראות חריגות מבחינת הוראות הממשלה הועדה המחוזית צריכה לתת את תמיכתה בנושא זה ולאסור קולטי שמש.

מבחינת מסות בניה וצפיפות. מהלך התכנון בעיר פועל בשיטה ההולכת ממאקרו למיקרו. לא יתכן לזון היום בתכנית מפורטת ולנסות להפר את הוראות חכנית הגוברת עליה בעדיפות. מבחינת מסות הבניה, בתכנית הנדונה צומצמו שטחי הבניה המאושרים בתכנית המחאריה בכ-10,000 מ"ר וזה משמעותי ביותר לגבי מחחס אחד. יתרה מזאת, בתכנית נקבעה מכסה של היחידות שלפיהן למעשה חושבו למשל החנויות בכל מחחס ומחחס בוועדה המקומית וטען כי דובר על מחחס שלם אך יש חלוקה לקטעים

6.9.87

או למספר מתחמים ומי לידינו יתקע שבמתחם מסויים לא יבנו 200 דירות והשאר יהיה ירוק. הדבר בלתי אפשרי משום שיש מגבלה של גובה. יחד עם זאת הוא בקש מהועדה המקומית לקבוע כי מספר יחידות הדירות לא יעלה על מאתיים וחקבע התפלגותם על פני כל המתחמים.

בנושא המלונאות השיב כי ידוע לכל ובמיוחד בירושלים אנו מצווים יותר מבכל המחוזות האחרים בארץ שכל בית מלון בירושלים מחייב הפקדה של חכנית מפורטת מכח תיקון לחכנית המתאר.

השאלה היא משפטית, האם החכנית הנדונה המסווגת כחכנית מפורטת וכשינוי מתאר יחד, מספקת את דרישות החוק בעניין הפירוט, האם היא באמת חכנית מפורטת לגבי מלון או שאינה חכנית מפורטת לגבי מלון.

הוא מבקש לעניין זה חוות דעה של היועצת המשפטית. מבחינה חכנונית הפרוט בחכנית הנדונה מספק אחר. הועדה המקומית מאמינה שהחכנית עונה על דרישות של חכנית מפורטת ועל מנת להיות זהירים הומלץ שלא בבחכנית מפורטת רגילה יובא היחר הבניה לאישור שתי ועדות החכנון.

אשר להחנגדות המתיחסת לגובה הבניינים בחזית רחוב דוד המלך והרחבת רחוב דוד המלך, ציין כי חמיד ישנן דעות שונות לגבי בינוי ומחחס ארכיטקטוני, כדעתו של המחכנון. הוא חושב שהעמק עצמו בעיקר בפתיחה של הפרוייקט כלפי העיר עצמה במבט מרחוב אגרון מהוה רחוב העמק המשך של רחוב אגרון כעורק ראשי בעיר עפ"י רוחבו וחכנונו וכיו"ב ולפי דעתו צריך הדבר להשפיע גם על גובה הבניינים באותו מקום.

התיזה שעפ"י המסורת בירושלים גובה הבניה יורד כאשר הטופוגרפיה יורדת היא נכונה בדרך כלל אך לא במקום שהוא לצידו מתחם מרכזי בעיר ויש לו משמעות של שער כניסה לפרוייקט.

לענין רחוב דוד המלך עצמו, אכן מסורת היא בירושלים שרחוב דוד המלך צריך להרחב, מבלי לנקוב ברוחב המדוייק שלו, הפתרון המוצע הוא הפתרון הנראה לעין רשויות המנועה.

כל החכניות שיצרו עורקי חנועה חדשים בתוך התחום הפנימי של ירושלים אבדו כל סיכוי ולא יחקיימו. הסיכוי היחידי למימוש הוא כביש מס' 1, דרך הצנחנים והטיפול שמחכוונים לעשות בו, הרחבת רחוב שלמה המלך במידה מסוימת והפיכתו לכביש דו סטרי והתחברות לרחוב דוד המלך, עד היום במקטעים של חכניות נפרדות דאגו רשויות החכנון לאפשר את ההרחבה למשל בחכנית ההיברו יוניון קולג', חצר המלך דוד, גני המלך דוד וכו'.

לא יחכן שבחכנית המטפלת במתחם כל כך גדול שהזיתו לרחוב דוד המלך היא קטנה ביותר ביחס למתחם כולו, דווקא בה לא יטופל בהרחבת רחוב דוד המלך. הדרישה אינה דרישה של היזם אלא של עיריית ירושלים.

בועדה המקומית נדונה הסענה בדבר הגבלת מספר היחידות בבית המלון הואיל ונקבעו בחכניה רק שסחי הבניה. לדעתו סענה זו מוצדקת ולכן המליצה הועדה המקומית להגביל את מספר היחידות המירבי במלון ל-550 חדרים (או מה שנקרא "מפתחות").

בנושא השימור, הסיב כי גם כאן הדעות חלוקות. הוא ביקר בשטח ומכיר את הבניינים ואינו מוצא בהם ערך כלשהו. הנושא נחון עתה לשיקולה של הועדה המחוזית. עם זאת ראוי להזכיר כי אם מלכתחילה היו מי מהועדות רואים צורך בשימור הבניינים יחכן והחכניה המוצעת לא הייתה מופקדת.

החכניה מנסה לטפל בקרקע הקיימת שלדעתו, הקונפיגורציה שלה, שנוצרה במשך ההסטוריה הירושלמית, אינה בריאה. זאת בהתייחס למראה הכללי של המחצית.

גם אם לא היו בניינים בשטח הוא היה ממליץ לטפל בו פחות או יותר בפרופיל של החכניה המוצעת. אם ננסה לשמר פחות או יותר מבנים במחצית, יכול הדבר לפגוע בחכניה כולה. דרושה החלטה אמיצה בעניין זה. המלצת הועדה המקומית היא לדחות את ההחלטות בעניין זה. היינו להרוס ולא לשמר.

להחלטות בנושא היטל השבחה ציין כי הוא מעדיף שנושא זה כלל לא יועלה בועדות תכנון, וכי חשאר ההוראה שהיטל השבחה יגבה כחוק.

נושא אחר שעלה בהחלטות ולא חזרו עליו כאן, בועדה המחוזית נוגע לחניה הקיימת בשטח. מצד אחד בקשו שלא להחנות את מחן ההיתרים בסילוק החניה הזמנית ומאידך גיסא טענו כי חייבים למצוא מקום חליפי לחניה. הועדה המקומית המליצה שכל הבניה המושפעת באופן ישיר וקשורה לחניה הזמנית, לא יוצאו לה היתרים עד אשר ימצא מקום חלופי.

היתה בקשה להשתמש באבנים של הבניינים הקיימים והועדה המקומית המליצה כי יעשה שמוש חוזר באבנים במידת האפשר. לשאלת היו"ר מה פירוש "במידת האפשר" הסיב כי איש אינו יודע, משום שכאשר הורסים את הבניינים מחקבלח ערימת אבנים, הדבר יכול לעבוד בצורה חלקית.

היתה החלטות לסעיף בדבר חברת אחזקה. הועדה המקומית המליצה לקבלה ולקבוע כי תהא חברת אחזקה אחת בכל איזורי המגורים. הוא אינו סבור שיש חשש למיקום המוצע של בית הכנסת וממליץ להשאירו במקומו.

עו"ד וייזל ציינה כי על הנושא התכנוני יסיב אדריכל אורי שטרית. אולם היא רוצה להעיר באופן עקרוני לגבי נושא הצפיפויות ולהדגיש כי תכנית המחמד 2229 קובעת את אחוזי הבניה ושטחי הבניה בסעיף 11.1 סעיף קטן א' להוראותיה, קרי 25,000 מ"ר למלונות ומגורים וכן בסעיפים 11.2 - 35,000 מ"ר, 11.2 (ג') - 3,000 מ"ר מסחר ומגורים, ו- 13,000 מ"ר למוסדות ומגורים. מכאן שהמבסה גדולה ביותר.

בסעיף 14 נקבע כי אם מטפלים באיזורים באופן נפרד יש להפחית 8.5% עפ"י החישוב האבסולוטי מוצעים בתכנית שטחי בניה הקטנים בכ-10,000 מ"ר ויותר מזכויות הבניה המירביות שמאפשרת תכנית זכויות הבניה נקבעו והוגדרו, גבולות הסטט למגורים נקבעו בתכנית 2229 ובתכנית הדרכים 2229 א' ו- 2229 ב' ואין שום הצדקה לקצץ בשטח הזה.

בנושא המלונאות היא מבקשת להשלים משהו מדבריו של מר ניב. מר ניב אמר שהחוק מחייב או לא מחייב, אילו חוק התכנון והבניה היה מחייב תכנית מפורטת, לא היתה ברירה. ישנה תכנית המתאר לירושלים הקובעת שלפני שיוצא היתר צריך להפקיד תכנית מפורטת. עכשיו אפשר להפנות להוראות תכנית המתאר ובין כך ובין כך השיב מר ניב שכמחכנן הוא רואה בהוראות של תכנית זו, הוראות של תכנית מפורטת ולכן גם מבחינה תכנונית אין שום צורך להפקיד תכנית שלישית שהיא סתם מסרבלת את הדיון.

אשר לטענת היברו יוניון קולג' על דמי ההשתתפות ציינה כי עוד בטרם הופקדה תכנית ההיברו יוניון קולג' התנהל משא ומתן עם משרד עו"ד שפאר, קרוא הציעה בהסכם פרטי בין הצדדים, להסדיר את הנושא ביניהם בדרך הסכמית, משום שחזתה את נושא פתוח רחוב ולנברג. עו"ד שפאר סרב, קרוא הגישה התנגדות לתכנית ההיברו יוניון קולג' ובקשה שיקבע בהוראות התכנית כי ההוצאות של סלילת רחוב ולנברג יחולקו פרופורציונית עפ"י הנכסים הגובלים. עו"ד שפאר הופיע בפני הועדה וטען בחריפות שנושא כזה כלל איננו נושא תכנוני, ענה בא עו"ד שפאר ומבקש לשנות את טענותיו.

הוא מפנה את הועדה לדיון בישיבתה מיום 7.6.83 בתכנית מס' 859 א' - ההיברו יוניון קולג', בו המליצה הועדה המקומית לקבל את הבקשה של חברת קרתא לגבי הוצאות סלילת רחוב ולנברג ולקבוע בהוראות התכנית כי כל בעלי הנכסים הגובלים ברחוב ישאו באופן יחסי בהוצאות הסלילה כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. עו"ד שפאר טען כי לגופו של ענין המצב הוא פשוט, חברת קרתא רוצה מיזמי התכנית דברים שונים, אחרי שהוגשה תכנית באו נציגי קרתא וביקשו שלא נגיש התנגדות... היות והועדה המקומית החליטה בשבילם בענין הוצאות סלילת כביש, דבר שכפוף לחוקים המסדירים את נושא ההוצאות, לאור זאת הוא מבקש מהועדה להתעלם מסעיפים אלה שאין להם נגיעה לעצם התכנית. אחר כך העיר כי אם רשאי הועדה המקומית לדרוש את מה שהיא דורשת היא אינה יכולה לעשות זאת בדרך אחורית אגב התנגדות שהוגשה. הוא בפירוש מתנגד להכניס את הנושא הזה לתכנית, היא סבורה שעכשיו אין לו שום זכות להכניס את זה לתוכנית הנדונה (שם זה היה במסגרת של משא ומתן ישיר בינינו).

על התנגדות ישיבת "שמחת רחל" השיבה כי הישיבה פלשה למבנה לפני שנה. הנושא הזה נידון בבית המשפט המחוזי.

לשאלת מר טויסה אם אין הבנין שייך להם, השיבה כי המבנה אינו שייך להם, לפני ההפקעה היה במבנה בית כנסת ואיתו דנה חברת קרית בנפרד ואין המתנגד מייצג אותם. השיבה פלשה כאמור למבנה לפני שנה ואין לה שום זכות לדרוש את דרישותיה. עם כל הכבוד, עו"ד ברזילי אינו יכול לדבר בשם אותם בחי כנסת אחרים שקיימים, הוא מייצג רק את השיבה, בהתנגדותו אין שום ענין חכנוני וכך קבעה גם הועדה המקומית.

אוריכל שיטריט בקש להזכיר לוועדה בתמצית את העקרונות הבסיסיים של חכנית ממילא בכללוחה.

חכנית ממילא קובעת שלושה דברים בסיסיים,
א. חיבור מרכז העיר עם העיר העתיקה, באמצעות האזור המסחרי.
ב. יצירה מחדש של קשר ויזואלי וקשר של שטח פתוח בין הגן הלאומי וגן העצמאות.

ג. שיקום מבחינת הבינוי של כל אזור רכס דוד המלך.
שלושת העקרונות האלה הם עקרונות שכל המוכניות וכל הורסיות שלהן נשאר נאמנות להם. חכנית המגורים כפי שרואים אותה היום, היא חכנית שמתרגמת בצורה אורחודוכסית לחלוטין את העקרונות האלה, לגבי כל מה שקשור ברחוב דוד המלך, החכנית באופן דרסטי ביוחר מנמיכה את פני השטח אל העומק הסופוגרפיה המקורית שהיה ברחוב, בואדי שחבר את בריכת ממילא עם הגיא, אל קוי הקונסור המקוריים שלהם, ומשום כך הגבהים של הבינוי באופן אבסולוטי נמוכים מאוד. כל הבינוי, הבינוי הטורי, עוקב את הסופוגרפיה המקורית ומפתח את העמק בצורה הדרגתית, כאשר רחוב העמק, בצומח אגרון, נפתח כבח אחת לכיוון העיר העתיקה והבינוי פוחח במיוחד לצורך זה.

מתוך רגישות רבה לאימפקט הויזואלי, של האזור הזה כלפי העיר העתיקה, חומת העיר העתיקה ורחבת העיר העתיקה, נעשו בדיקות מאוד זהירות לגבי גובה הבניינים וההפניה שלהם, מכיוון שפה מדובר על אזור שהוא אזור של מרכז העיר ולא של ימין משה, להזכירכם בין ימין משה ובין אזור המגורים שבו דנים היום, יש קטע של גן בשטח של כמאתיים מטר, גן בלומפילד שיוצר הפרדה חד משמעית וויזואלית בין שני המתחמים, בגלל הקירבה והמעבר בין האזור הפתוח אל האזור העירוני, החכנית נבנתה כך שהשטח הפתוח חודר פנימה אל בין האצבעות של השטח המבונה, בכיוון המלון ויוצר צורת פרסה בקצה, באזור המלון, כדי לחחום את השטח הפתוח ועובר לביסוי לגמרי אורבני לאורך רחוב דוד המלך.

הבינוי עוקב אחרי קוי הסופוגרפיה בחמישה טורים, בין הטורים ישנו שטח פתוח שהוא ירוק, שטח פרטי פתוח ולא ציבורי פתוח ומבחינה ויזואלית יש לו אותו

פרוטוקול מחוזית

6.9.87

אימפקט, הם קיבלו את ההערה שיש לגנון לאורך המעברים ולאורך כבישים ולהרחיק את הדרך מהבניינים. הוא סבור שזה עניין לחכנון מפורט, אבל מקבלים את ההערה, לכן מבחינה ויזואלית הם חושבים שטוב עשו בהחזרת הפארק לחוף אזור המגורים ניתן לראות זאת היטב במודל, שזה עתה הסתיים והוא מזמין את כולכם לראותו. לגבי נושא הצפיפיות, הוא מרגיש שאנשים משתמשים בחרות רבה לגבי כל מה שקשור בצפיפיות וכל אחד מדגים את המספרים ומגיע לתוצאות כפי שנוחות לו. סעיף 14 ב' בתכנית המתאר 2229 נותן ליזמים, קרי קרחא, את החרות להגיש מערכת של שלמה של בינוי או להגיש את הפרויקט במנות מנות לפי חלקות, מטעמים שקראת עמדה על כך, שחיה הגמשה נוספת בתהליך המימוש של הפרויקט, הוחלט לבצע את זה במנות והחשובים והטבלאות הן טבלאות נטו אחרי כל ההפרשות לציבור. לפי תכנית מס' 2229 נאמד שזכויות הבניה למגורים הן 25,000 מ"ר ולמלונות, 35,000 מ"ר.

עפ"י שיטתו חישוב השטחים הוא כדלקמן:

שטח התכנית הוא 43.5 דונם. שטח אזור המלון הוא 7.7 דונם, שטח האזור הציבורי הוא 3.3 דונם ושטח למבני ציבור הוא 0.7 דונם. לפי כך שטח אזור המגורים הוא 30.7 דונם.

אם מחלקים 28.1 אלף מ"ר שהן זכויות בניה מותרות במגורים ב- 30.75 מתקבלת צפיפות מגורים של 91.3 אחוז.

עפ"י הזכויות המוקנות בתכנית 2229 מותרים לבניה 76 אלף מ"ר.

עפ"י סעיף 14 ב' הם מחויבים, בגלל החלוקה לחלקות, להוריד 8.4% וזאת אכן עשו. בהורדה הנ"ל נותרים 69.6 אלף מ"ר מגורים. לפי התכנית הנדונה מוצעים 66,105 מ"ר, כלומר 3,500 פחות מן המותר.

הוא סבור שמהפרויקט הזה הורידו שטחים מעל ומעבר לכל מה שניתן היה להוריד, כל הורדה נוספת, המשמעות שלה היא עליה בערך הקרקע. עליה ערך הקרקע משמעה לפתח פרויקט שהוא מיועד לקבוצה מאוד מסוימת באוכלוסיה, הקבוצה העליונה, מבלי לאפשר כניסה לאחרים.

מכוון שעוסקים בנושא של צפיפיות שהוא מאוד סובייקטיבי, ציין כי שטח התכנית של הפרויקט הוא נמוך מ- 1:1 וטוב מזה שבימין משה. זאת אומרת שמערכת השטחים הפתוחים בתכנית המוצעת היא הרבה מעבר למה שמקובל, באיזורים עירוניים מקבילים. המחיר הוא בגובה 2-4 קומות.

לסיכומו של עניין, הדיון בנושא הצפיפיות הוא לא רלבנטי מבחינה תכנונית במקרה ספציפי זה, צריך לדון בעניין לגופו, האם זה טיפוס מגורים המחאים למרכז העיר, החשובה צריכה להיות חד משמעית, כן. האם הטיפוס מאפשר רווחה למשתמשים, חשובתו היא כן.

כל דירה בפרויקט באזור המגורים יש לה פתיחה אל חנוף המקסים של העיר העתיקה או גישה ישירה אל הקרקע. לכן הוא חושב שכל הסעון לגבי צפיפיות אינו טיעון שיש לקחת אותו בחשבון.

בחשבה לשאלת מר רחמימוב לגבי מספר נחונים ציין כי השטח למגורים הוא 28,000 מ"ר, למאתיים יחידות דיור, לשאלה אם זה הנתון המכסימלי הסיב בחיוב וציין כי לא יכולות להיות יותר יחידות. היחידות הן גדולות בדרך כלל. גם דרישות החניה בנספח החניה מותאם ליחידות דיור בגודל כזה.

בנושא המלון שאל מר רחמימוב האם כפי שהוזכר יהיה המלון בן 500 חדרים. בהסיבו הבהיר כי עפ"י דרישות חברת קרחא ומשרד השכון נערכו בדיקות לגבי יכולת הנשיאה של השטח למלונות. כידוע, מספר החדרים במלון ושטחם הקבע על פי איכות המלון, הדרגה של המלון, הם בדקו את זה על פי סטנדרטים בינלאומיים מקובלים, מלון של חמישה כוכבים מגיע עד ל-350 חדרים, יחידות, במלון של ארבעה כוכבים יכולים להגיע עד ל-400 חדרים, במלון של שלושה כוכבים שהם מניחים שלא יהיה במקום הזה, אפשר להגיע עד ל-550 חדרים.

הדיבור על 550 יח' נובע מקביעה שקבעה בהסכמתם הועדה המקומית, משום שלא היו רוצים להמצא במצב שהיום מכתבים ליזם מהו סוג המלון שיבנה.

לגבי האבן, הוא רוצה לקבוע בצורה חד משמעית שאיכות האבן ברובו המכריע של המתחם היא ירודה. הוא מדבר על הבתים הקיימים. חלקה הארי הוא "קעקולה" שהיא אבן לבנה מאיכות לא משובחת הם מקווים להשתמש באבן יותר טובה. האבן הזו בגלל שהיא אבן בעלת ספיגות גבוהה במשך למעלה משלושים שנה ספגה שמנים וגריז למינהו והיא שחורה. הם מזמינים את הועדה לבוא ולראות את זה.

הוא מזכיר כי בזמנו הם ניסו למחזר אבן משובחת ביותר בעיר, אבן "ערוב", שהיא אבן מלאה והם הצליחו להציל מחוכה רק 15%. את אותם 15% היה צריך להחזיר למנסרה ולעבדם מחדש. שטח האבן שמצליח פועל ממוצע לעקור ביום עבודה הוא 3 מ"ר. אומנם לא מקובל בפורום הזה לדון במרכיבים כלכליים שחבריו ועמיתיו הנכבדים לא נותנים להם משקל רב, אבל זוהי מעמסה כבדה מאוד בשביל איכות לגמרי מפוקפקת.

אחת הכוונות החכנוניות המובהקות והמוצהרות היתה לשמור על בינוי רוגע אחיד ומחמשך כדי שכל אזור המגורים יהווה רקע לכל מה שקורה בגן הלאומי ובעיר העתיקה, כמחכננים הם מתנגדים מבחינה ארכיטקטונית לכל ערוב של סוגי אבן, לכל ערוב של צבעי אבן ועיבודי אבן, בתמיכתה של קרחא הם קבעו שהאבן היא אבן חלטיש כדי לשמור על איזה שהיא אחידות לאורך כל הפרויקט, שוב מאותה מגמה של חיזוק הקונסורים של הטופוגרפיה.

הוא מבקש להחמיא לעמיתיו באיגוד האדריכלים שהשכילו לנהל איחם ועם חברת קרחא דיון ענייני ומקצועי.

ישנם דברים שהם לא מסכימים להם, נכון. התקנון הוא קשוח, וקובע כללים חד משמעיים וברורים. הוא חולק על מה שאמר אדריכל זולוטוב שהחכניות שהגישו אינן עומדות בתקנון. מתוך מודעות ברורה ומוחלטת ביקשו המחכנים שהבינוי יהיה קשוח כדי להבטיח את הרגיעה ואח השטח בפיתוח הזה כפי שהזכיר מקודם.

יש כאן מצב מאוד מוזר, בגלגוליה הקודמים של חכנית ממילא כאשר הקימו ספריות של פרטים, איגוד האדריכלים בא וזעק חמס, היום שנמנעים מקטלוג של פרטים ובאים בהנחיות שניתן לחרגמן לכאן או לכאן, ולאפשר איזה שהיא גמישות באים אליהם בטענה הפוכה, לכן עם כל הכבוד לחבריו, הוא לא מקבל את הטיעון הזה. לגבי הרחקה מהבנין במתחם המגורים, מקובלת עליהם ההצעה של חבריו מאיגוד האדריכלים שיש לאפשר גינן לאורך מסעות בחוף המתחם של המגורים, כמובן כפוף לכל כללי החנועה. הם לא רצו לעשות זאת בחכנית משום שחשבו שזה נושא שיש לטפל בו בחכנית פיתוח שטח ופיתוח נוף, אך מאחר ועומדים על כך, ההוראה תוכנס לחכנית.

באשר לגגות רעפים, הוא אינו רוצה להתבטא בחריפות כמר ניב, אך הוא חושב שבנושא של גגות רעפים צריך מישהו לקום ולומר את האמת. צריך להזהר מהרומנטיקה של גגות רעפים, לעמיתיו הנכבדים שמבקשים את גגות הרעפים הוא רוצה להזכיר שבכל האזור הנדון יש שלושה או ארבעה בניינים עם גגות רעפים, גגות רעפים זו מסורה בניה לגמרי זרה לאזור הזה, לא לימין משה כמובן, היא לא מתאימה למרכז העיר והראיה לכך, לבנין שנבנה לאחרונה ברחוב דוד המלך הוסיפו רעפים על קומתו הרביעית וזה נראה ממש מגוחך.

לכן צריך לאמר בפה מלא וברור ולדעת מהי צריך רעפים ומתי לדעת להגיד "לא רעפים", במקרה הזה לא, הוא מדבר על מגורים במרכז העיר וצריך לאמר חד משמעית, לא. ברמות זה אולי טוב, לאורך היערוח, זה נחמד זה רומנטי, רואים את זה מרחוק, פה זה לא מתאים, פה מדובר על מרכז העיר.

לענין בית הכנסה, ציין כי הוא אדיש לגבי שאלה זו. כמחכנים הם פועלים בהתאם להנחיות שקבלו ממחלקת מהנדס העיר. הם יכולים להציע אלטרנטיבה בתוך החומי המלון, או בתוך המסה של המלון. המלון ממילא יצטרך לתת איזה שהוא פתרון לבית כנסת. הוא חושב שבית כנסת כזה, שיבנה במסגרת פיתוח המלון, יכול לאפשר בית כנסת נכבד, מספיק גדול, שישרת את מאתיים בתי האב שיהיו במקום.

לגבי נושא החניה, בהמלצות הועדה המקומית נאמר שחניות מקורות בתוך בניינים יצופו בחצץ או במשהו כזה. הוא חושב שזה לא רלוונטי ודקוני, כשמדובר על חניה תח קרקעית בתוך מעטפת הבנין שלא גלויה לעין אדם, מדוע אי אפשר לבנות רצפה בטון בחניה.

6.9.87

עו"ר וייל הוסיפה כי היזמים בקשו בהחגדות לקבוע באופן ברור שהחובה לרצף באבן לא תחול על חניות מקורות שלא רואים אותן, אלא רק על חניה גלויה לעין.

מר ניב ציין כי הועדה המקומית המליצה לחקן את סעיף 9.9 לחכנית, שאכן, לגבי ריצוף וגרנוליט, אך לא היה רוצה לראות שם גם אספלט ובטון חשוף על גג של החניה הפונה כלפי השמים.

מר שטריט העיר כי אין מצב כזה בחכנית של גגות חניונים חשופים לשמים. נושא זה ברור אך לפי זה מובן שרצפת חניון בתוך בנין סגור צריך להיות מרוצף באבן. הם מבקשים שיהיה כתוב במפורש שגגות החשופים לשמים ירוצפו.

גב' רון טענה כי בקשה זו עומדת בסתירה לחכנית משום שכחוב בהוראותיה: "יעובדו מהומרים שאינם אספלט ובטון ויעשו לשביעות רצון מהנדס העיר". זה עומד בסתירה גם לחכנית המתאר 2229 בה נקבע בסעיף 18, שכל מיסור קיר חשוף וחיצוני יצופה באבן טבעית.

מר שטריט ציין כי כל תקרה חלודה וחשופה לפני השמים חרוצף באבן, אך לא כן רצפה בתוך חניון.

עו"ר וייל בקשה להוסיף הערה משלימה לגבי סעיף 10 ג' שצוטט בפני הועדה, שאפשר להתחשבן במערכת הכוללת של שטחי הבניה, זאת כאשר מחליטים לשמר בניינים קיימים ומביאים זאת בחשבון. מגישי החכנית טענו נגד שמור הבניינים וטוענים שהשטחים שנגרעו מזכויות הבניה הם מעל ומעבר למשוער. מכיוון שסעיף 10 ג' לחקנון מתייחס לשטח החכנית כולו היא רוצה להזכיר שבשטח המסחרי נגרעו כ- 15,000 מ"ר מהזכויות המותרות.

אדו"ר זולוטוב טען כי מעבר להגדרות המילוליות אין בחכנית שום הוכחה שאפשר לעמוד בהן. לו היו מראים לו במשרד סדרי חכניות של בנין, חזית דירות, חזית של בנין היה מקבל את זה, מנין לוועדה שאפשר לעמוד בתקנות אלה? אם מחר יזם אחר יבנה את הפרויקט הוא לא יוכל לפענח את החקנות הללו. לכן הסענה שפעם אגודת האדריכלים דורשת חקנות ופעם ספריה - איננה נכונה. אנו כורים פה בור שכולנו ניפול לחוכו. יחכן ולמחכננים יש חכניות מגירה שחארו אותם בחכנית באופן מילולי והם יודעים שיוכלו לעמוד בהם. עפ"י בדיקתו הנספחים אינם עומדים בתקנות.

לענין גגות הרעפים, זו לא אידאולוגיה, איגוד האדריכלים לא הכחיש, לא בקש ולא דרש גגות רעפים, רק ציין שזה אחד הפתרונות, כדי שהבניינים יראו פחות גבוהים, כדי שחלק מאחוזי הבניה ינוצלו בחוך חלל הרעפים.

בכלל חכסית הקרקע הנמוכה, כפי שציין מר שטריח, משלים על כך מהיר והמהיר הוא בגובה של 4 קומות כשהמרחק בין הבניינים הוא יותר קטן מאשר ברחוב בן יהודה. לצפיפות הזו יש מחיר והמהיר הוא גם איכות חיים פחות טובה. לו היו קובעים 160% במספר דירות נמוך, אפשר היה לעמוד בזה, אבל כאשר גם אחוזי הבניה גבוהים ומספר יחידות הדירור גבוה, אי אפשר יהיה לדעתו לעמוד באיכויות חכנון ובאיכויות בניה טובות. לפחות צריך לחייב את המחכנון להגיש חכנית מפתח, חכניות שיצביעו על כך שאפשר לפתור גם בעיה זו.

הוא אינו מתכוון להשוות את המחחס לימין משה, אך בימין משה ישנן דירות גדולות ובתים גדולים שבהם חלק גדול מהחדרים אינו שימושי כלל. לכן הם לא המליצו על גגות רעפים אלא הציעו זאת כפתרון כדי להבליע חלק מאחוזי הבניה בגגות רעפים מבלי לראות את החתך הגבוה של הבניינים.

הוא מתפלא על ההתייחסות שוות הנפש לנושא בית הכנסת, אי אפשר בשום מקום להפנות בית כנסת ל-3 רחובות, מדוע ליצור את החיזוק הזה, ישנם במחחס 43 דונם, מדוע אי אפשר למצוא מגרש סביר, כדי להכניס בית כנסת לחחום המלון צריך את הסכמתו.

גב' רון טענה לגבי הפרספקטיבות והעמדות של בנייני המגורים, כי לפי חכנית המחאר לירושלים כאשר מקימים בית מלון צריך להביא חכנית מפורטת. החכנית הנדונה איננה עונה על הדרישות הללו והם בהחלט מתנגדים לדילוג על שלב הגשת החכנית המפורטת כפי שמתחייב.

בנושא צפיפויות הבניה. עפ"י החכנית שהוגשה ע"י היוזמים עצמם ברור מעל לכל ספק שהבניה באזור המגורים היא צפופה מעל ומעבר למקובל באזור מגורים 2 בירושלים והיא אינה מבינה מדוע צריך להכניס את הצפיפות הזו בצורה זו. המסה גדולה מידי, אין התחייבות שמגיע כך או אחרת. היא צטטה כבר קודם דברים מתקנון חכנית המתאר המאושר והדברים מדברים בעד עצמם.

לגבי שילוב של מבנים לשימור, הם סבורים ששמור מספר בניינים יכול רק לחרום ליופי ולאיכות של התכנית הזו. יש כאן בניינים מעטים בעלי איכות וחמיד קל יותר להרוס, ואז יש צורך להעמיק את השטח, ליישר או לחפור. הענין של שמור הוא יקר וקשה אך למרות הכל הוא ענין חיוני משום שהם מתנגדים למחיקת כל דבר שקיים בשטח. הם מציעים, אם ישנן ספקות כלשהן, לגשת לשטח ולראות הדברים במו העיניים.

אדר' אהרונסון טען כי הפרספקטיבה המוצגת, אינה דומה לחתכים, החתכים הם הנכונים, מקבלים בחכנית איזור בעל שיעור צפיפות הגבוה ביותר, בדומה לשכון, הם אינם רוצים שיכון מול שער יפו, עם גג רעפים או בלי גג רעפים, הוא מסכים שגג רעפים זה באמת לא הדבר הקובע ולא ימין משה, אך כל עוד לא דאו אחרת הם יודעים שב- 160% מקבלים שיכון, רואים זאת גם בחתכים.

מתקבל סוג של בינוי עם 3 קומות שלא רוצים אותו מול שער יפו, אם נקבע בחכנית המחאר לממילא גובה מסויים, ניתן לרדת מאותו גובה ולא צריך לחשוש מפני מי יגור שם, כפי שהממשלה סבסדה דירות ברובע היהודי כך צריך לסבסד דירות כאן. מבחינה חכנונית הם מוראגים ממה שיקרה מול שער יפו, אם ירדו ל-8 יחידות לדונם, כולנו נצא מכך נשכרים.

בענין המלון הוא מצטרף לדעתה של נציגת החברה להגנת הטבע, חייבים להפקיד חכנית מפורטת ל-550 חדרים משום שעלולים להתקבל עפ"י הישובי חדרים גדולים מאוד, בכל מקרה המטה של המלונאות היא גדולה מאוד במקום הזה, הוא אינו מסכים עם מר ניב שכדי ליצור תחושה של שער צריך לסגור אותו, לדעתו צריך לפתוח אותו בדיוק במקום שהוא ולקבל את אותה צורת שער.

גב' גביש בקשה להדגיש את הבעיות של חכנון אחיד, אחד הנוהלים החשובים בחכנון שכונות בירושלים כמו טלביה ורחביה, הוא שכל בנין יהווה חכנון נפרד, במחלק הנדון יוצרים מסות גדולות מאוד של בניינים החוזרים על עצמם ואם גם האבן חהא אחידה יתקבל מצב, בדומה לשכונות החדשות בירושלים, שההולך ברחובות אינו יודע היכן הוא נמצא, ואין נקודות ציון. הם מבקשים לצור מרקם המאפיין את ירושלים, שיהיו הבדלים בין הבניינים. בימין משה, למשל, לכל בנין יש אופי אחר. הבעיה בשכונות החדשות שהיחידה הזוהה החוזרת על עצמה יוצרת אנונימיות וזה אחד הדברים שאינם מחאימים לירושלים.

בשלב זה הם הדיון בשמיעת ההתנגדויות. הדיון הפנימי וההכרעה נדחו למועד אחר.

10. (3343) חכנית מפורטת מס' 3343 - קרית חינוך, דרומית לפסגת זאב.

המשך שמיעת ההתנגדויות.

הוזמנו כ-45 מתנגדים כחוק.

לדיון הופיעו שני מתנגדים אולם מפאת התארכות הדיון בחכנית ממילא מעבר למשוער הוחלט על דעת המתנגדים שהופיעו לזמנם למועד אחר.

אלי סויסה

יו"ר הועדה המחוזית

לחכנון ובניה, בירושלים.

י"ס אלול תשמ"ז

13 ספטמבר 1987

מדינת ישראל

מינהל מחוז ירושלים
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 66 שהתקיימה ביום שלישי ז' אלול תשמ"ז 1.9.87
יו"ר : א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:	ש.ז. זוננפלד	- נציג ציבור - מתכנן המחוז - נציג ציבור - נציג שר הבריאות - נציג שר החקלאות - נציג ציבור - נציג שר התחבורה - נציגת שר המשפטים - אדריכל - נציג ציבור
נכחו:	פ. בלנק א. בן אשר י. בן יעקב מ. דרומי ג. יניב י. פלאוט מ. שורץ	- מחלקת מהנדס העיר - מחלקת מהנדס העיר - לשכת התכנון המחוזית - לשכת התכנון המחוזית - סגן מהנדס העיר - לשכת התכנון המחוזית - מזכירת הועדה המחוזית
נעדרו:	ת. אשל ע. דרמן ש. כהן א. ערמון	- נציגת ציבור - נציג שר הבטחון - נציג שר השיכון - נציג מע"צ

א. אישור פרוטוקולים

- (1) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 58 מיום 9.6.87
 - (2) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 61 מיום 28.6.87
 - (3) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 60 מיום 23.6.87
 - (4) פרוטוקול ועדת המשנה לעררים מס' 402 מיום 30.6.87
 - (5) פרוטוקול ועדת המשנה להיתרים מס' 403 מיום 14.7.87
 - (6) פרוטוקול ועדת המשנה לעררים מס' 404 מיום 28.7.87
- הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה, בחתימת היו"ר.

ב. כללי

(1) מינוי הרכב ועדת המשנה לעררים

מר סויסה הודיע כי מר זוננפלד טען, ותמכה בכך גם גב' רווה, כי לשעתו נתמנה כחבר ועדת המשנה, ואולם בשעות ככל הנראה אין איזכור לכך בפרוטוקולים. לפיכך הוא מבקש לקבל החלטה על שינוי הרכב החברים בוועדות המשנה כלהלן:

מר זוננפלד ימונה כממלא מקומו של מר מרינוב בוועדת המשנה להיתרים וכממלא מקומו של מר שרון בוועדה המשנה לעררים.
כמו כן ימונה מר רוזניק כממלא מקומו של מר מרינוב בוועדות המשנה להיתרים ולעררים.

הוחלט: למנות את מר זוננפלד כממלא מקומו של מר מרינוב בוועדת המשנה להיתרים וכממלא מקומו של מר שרון בוועדת המשנה לעררים.
-מר רוזניק ימלא את מקומו של מר רחמימוב בוועדות המשנה להיתרים ולעררים.

(2) מר סויסה הציע לבקשת מר שרון למנות את מר נחמיה כממלא מקומו של מר שרון בצוות ההיגוי שנתמנה לדון בתוספת בניה.

הוחלט: מר נחמיה יהא ממלא מקומו של מר שרון בצוות ההיגוי הדן בתוספות בניה.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ג. תכנית לאישור

1. (2977 א') תכנית מס' 2977 א', שינוי מס' 1/84 לתכנית 2977 שכון חב"ד חל ארזה.

מובא לדיון חוזר לבקשת גב' אשל ומר זוננפלד.

הדיון נדחה בשל העדרה של גב' ת. אשל.

2. (3540) תכנית מס' 3540, שינוי מס' 48/984 לתכנית המתאר המקומית -רחוב לונץ מרכז העיר.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3458 מיום 11.6.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ד. תכנית להפקדה

3. (3650) תכנית מס' 3650 -מצפור צורים - א-סור
מוגא לדיון חוזר לבקשת גב' ל. דיון

נפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה המחוזית בישיבתה מיום 19.5.87 החליטה:
"להפקיד את התכנית מתכאים הבאים:

- (1) התכנית תכלול את כל מתחם A שעפ"י תכנית 3092 ויקבעו בה היעודים הבאים: שטח לשירותי תיירות ושטח נמנה ציבורי.
- (2) תנאי למתן תיור הכניה יהא ביצוע עבודות פיתוח הפארק בעת ובזונה אחת עם מימוש הבניה".

המינהל ערך בדיקת בעלויות במתחם A האמור ומצא שגבולות התכנית המוצעת תופפים את השטח שבבעלות המינהל ויתרת השטחים הגובלים בתכנית הם בבעלות פרטית.
גב' דיון בקשה לקיים דיון חוזר משום שלטענתה נתונים אלה משנים את פני הדברים וכי עלות הפקעת השטח, המשמעת מהחלטת הועדה, לא מאפשר את הקמת הפרוייקט מבחינה כלכלית.

בתכנית המתאר עמ' 9/ היה מועד השטח כאזור מגורים 5 ושונה בתכנית 3092 לשטח פתוח ציבורי. בתכנית הנדונה מוצע לשנות שטח לבניה עבור בעל קרקע אחד. קרי מינהל מקרקעי ישראל ואילו השטחים שמסביב נותרו ללא זכויות בניה.

מר מלכוב הבהיר כי ציון נקודה A בתכנית 3092 התייחסה לנקודה הגבוהה בשטח והיא בבעלות המינהל. בתקופה שקדמה למלחמת ששת הימים ביקשו הירדנים להקים בשטח זה תחנת מטוס ובחרה בנקודה הגבוהה ביותר. תכנית 3092 הכירה ביתרונות השטח וקבעה שתופקד לגביו תכנית נפרדת.

מר כהן העיר כי ציון המקום כמקום תצפית נקבע בתכנית 3092 לעת הדיון באישורה עפ"י בקשת מר מלכוב ולאחריו כאלמנט תיירותי, אולם לא נקבעו באותה תכנית הנראות מפורטות לגביו אלא באופן רעיוני ומילולי.

מר מלכוב ציון כי המינהל לא יוכל לעמוד בהפקעת הפארק כולו וביצועו. נשוא הדיון הוא הפרוייקט התיירותי. החלטת הועדה להטיל מסלות כבדות עלולה לסכל את הפרוייקט, יתכן ואפשר יהיה לשלב בעלים אחרים בפרוייקט, למימוש שטח המינהל ישנו יתרון ואם יש הצדקה להקים פרוייקט מסוג זה, הוא בהחלט בקרקע של המינהל. לדעתו המקום הוא יוצא מן הכלל.
למיטב ידיעתו השטח מסביב הוא של בעל קרקע אחד שפוצה בתכנית 3902.

בשלב זה עלתה השאלה אם יש מי שמתנגד לקיים דיון חוזר בנושא ולא הובעה שום התנגדות.

מר כהן ציון כי יש לנושא היבט תכנוני והוא פיתוח השטח מסביב הפרוייקט והיבט כלכלי שהעיריה עלולה להיות נתבעת לפיצויים.

מר מלכוב ציון כי פיתוח השטח מסביב צריך להשקל ביחס לגודל הפרוייקט.

מר בן אשר ציון כי הוא מבין שהבעיה מבחינת המינהל היא כדאיות הפרוייקט. מאידך כפי שציון מר כהן העיריה עלולה להתבע לפיצויים, לדעתו ראוי לערוך בדיקה מראש.

מר מלכוב ציון כי הוא מוכן לערוך בדיקה כלכלית ובמידה וצפוי רווח ניתן להשקיע אותו בפיתוח.

(פרוטוקול מחוזית 1.9.87)

הוחלט: לדחות את המשך הדיון לבדיקה כלכלית שתערך ע"י המינהל וכראיות הפרוייקט ביחס למיתוח השטח מסביב.

4. (3785) תכנית מס' 3785, שינוי מס' 1/87 לתכנית 3097 - שטח לבוני מצבות בהר תמר.

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 27.4.87:

להפקיד את התכנית כתנאים הבאים:

יש לבדוק את מיקום עמודי החשמל שבתכנון ובשטח ע"י חברת החשמל לישראל ולתקן במידה וסותר את התכנון.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית 3097 יעדה בין היתר את השטח הנדון כאזור תעשייה מיוחד לבוני המצבות. התכנית הנדונה אינה משנה מעיקרה והיא מחלקת את השטח ל-4 מגרשים, בתוך כך משנה את גבולות השטח ומיעדת לתניה רצועת שטח שהיתה שפ"צ.

בהוראות התכנית בגין אזור תעשייה מיוחד מוצע כי הוראות תכנית המתאר לגבי זכויות הבניה לא יחולו על שטח זה וכי זכויות הבניה יגזרו מקוי הבנין וכן הוראות נוספות המפורסות באותו סעיף. קוי הבנין המוצעים יוצרים מרווחים קטנים ולעיתים מתבטלים ומאפשרים למעשה כיסוי כמעט מלא של טככה במגרשים, נראה שלא לכך היתה הכוונה.

מר בן אשר ציין כי אין מדובר בטככה אלא במבנה אבן בגובה מירבי של 6 מסר. קשה לקבוע מראש את גובה המבנה משום שהוא פונקציה של העסק, ואין רוצים שכל בקשה להיתר תהווה שינוי לקוי הבנין.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתוספת הוראה בתכנית הקובעת כי המבנה ימוקם בעורף המגרש ולא בחזיתו.

ה. תשריט חלוקה

5. (2045 א') בקשה לאישור תשריט פיצול-חלקות 96,97 בגוש 30119 - שכ' ארנונה הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 31.5.87: לאשר תשריט פיצול למגרש מס' 96+97 בגוש 30119 (מס' ארעי 22) בתכנית 2045, כולל נספח בינוי.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית הפרצלציה 2045 קבעה בהוראותיה כי ניתן יהיה להמשיך ולפצל מגרשים משותפים למגרשים נפרדים להשלמת החלוקה החדשה ובתנאי שתשריטי הפיצול יוגשו לוועדה המחוזית ע"י הועדה המקומית כמפורט באותו סעיף בתכנית. בין היתר נקבע שיש לצרף לתשריט הפיצול נספח בינוי עם תחשיב שטחי הבניה שימסרו לידי כל אחד מהשותפים באותו שטח ותינתן להם שהות של 21 יום למסור לוועדה המקומית בכתב את תגובותיהם. הועדה המקומית מלאה אתר ההוראה והודיעה לבעל הקרקע השני והוא לא הגיב בפרק הזמן האמור.

עפ"י הוראות התכנית מותרת באיזור בניה של שתי קומות. עפ"י הנספח המצורף מוצע הבנין בחלקו בגובה של 3 קומות מבלי שננקטו הליכי הקלה לגביו. כמו כן כוללת התכנית החלה הוראות מקלות לגבי קוי בנין כאשר המגרש גובל בשטח פתוח ציבורי. במקרה זה נראה כי אין הנסיבות מקלות ולאור הערותיו לגבי הנספח הוא ממליץ להעביר את הבקשה לבדיקה חוזרת של העיריה לקבלת הסברים ותיקונים המתחייבים מכך.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון וההחלטה לצורך קבלת נתונים והסברים מהעיריה ביחס לנספח הבינוי.

ו. בקשה להיתר בניה.

6. יב-6596 - משרד התקשורת - סגירת מרפסת - גוש 56 חלקה 1 - רח' גלאת א-דין
מובא לאישור החלטת ועדת המשנה מיום 28.4.87

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בנושא התקיימו שני דיונים: האחד במליאת הועדה המחוזית ובהצבעה שנערכה היו הדעות שקולות, כסעות קיימת הצבעה חוזרת בוועדת המשנה להיתרים ועל כן מובאת ההכרעה למליאה הנוכחית.

מר סויסה ציין כי בסיוור שנערך במקום נמצא כי חלק מהמבנה הנדון נסגר בבזוקים מסיבות בטחוניות (לסענתם של אנשי הדואר ועפ"י מידע של מר דרומי) ולאחר אישור הבקשה הם יוסרו והסגירה תתבצע בלכני זכוכית.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ז. ערר

7. יב-10383 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית מיום 3.1.86 בגין בקשת [REDACTED] לחוספת בניה - רח' שבתאי הנגלי שכ' גילה (תיק 86/536/ג)
מובא לדיון חוזר לבקשת מר [REDACTED] ומר [REDACTED]

בפתח הדיון הציג מר כהן את מהות הבקשה לסגירת ארקדה וצירופה לשטח הדירות הצמודות לה, הבקשה נדונה בוועדה במסגרת ערר שהוגש ע"י דייר המתנגד לה, בין היתר נטען כי מתחת למעבר הארקדה קיימת תשתית והפיכת שטח הארקדה לנחלת הפרט תפגע. ועדת המשנה החליטה לקבל את הערר ולדחות את הבקשה. בעקבות הדחיה פנו ליו"ר מר [REDACTED] ומר [REDACTED] בבקשה לקיים דיון חוזר.

מר [REDACTED] ציין כי התרשם שההחלטה נתקבלה בעקבות התרשמות מהדייר השכן. הוא ביקר במקום ועל מנת לקיים דיון אוביקסיבי הוא מציע לקיים סיור בשטח.

מר סויסה הזכיר כי בשעתו העלו הצעה כזו גם מר דנגור ומר ברגמן.

מר שרון ציין כי התנגד לבקשה משני סעמים: אדריכל הבנין ראה בו את פאר יצירתו כיחידה אדריכלית מושלמת ועפ"י חוות דעתה של גב' רוזה בניה מעל צנרת של הבנין היא בלתי חוקית.

מר נחמיה העיר כי כ-80% משני צידי הבנין כבר נבנו.

הוחלט: ה"ה נחמיה, רזניק וכהן יצאו לשטח לבדיקה תכנונית.

מרחב תכנון מקומי, מסה יהודה

8. (מס' 550/א') תכנית מס' מי/550 א. שינוי לתכנית מי/360 ב' - מעוז ציון א'.
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3447 מיום 1.5.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ט. תכנית להפקדה

9. (מי/625) תכ"ע מס' מי/625 למי/250 - מכשרת ציון

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 14.12.86

להפקיד את התכנית לאחר תיקונים. חוות הדעת של המועצה המקומית מבשרת ציון והמועצה האזורית מטה יהודה, יוגשו לדיון בועדה מחוזית למועד הדיון בה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית המתאר למבשרת חזרה וקבעה את יעוד השטח המשמש כפועל כמחצבה - לאזור חציבה. קיומה של המחצבה עורר בעיות סביבתיות קשות ולפתרון נקבעו נוהלים מחמירים על מנת להפחית את מידת הפגיעה. מינהל מקרקעי ישראל, החברה הכלכלית והמועצה המקומית ראו לנכון לשנות את יעוד השטח לתעשייה על מנת להשביח את ערכו הכלכלי וכדי לשקם את המקום מבחינה סביבתית.

לאחר אישור שינוי היעוד מחייבת התכנית הגשת תכניות מפורטות אשר תכלולנה את מערכות הדרכים, גבולות המגרשים קווי הבניין וכיו"ב. בפגישות עם החברה הכלכלית סוכמו ההערות לתכנית לקראת הדיון בועדה המקומית ובין היתר נקבע כי זכויות הבניה, קרי הבנין וגובה הבניינים ייבחנו לקראת הכנת התכניות המפורטות ובמסגרת התכניות המפורטות יצוינו הנ"ל. כמו כן מקובל על החברה הכלכלית לכלול בתכנית הוראה שלא תותר כנית מבני מסחר ו/או משרד המהווים חלק בלתי נפרד ממפעל התעשייה והמשרתים אותו. כלומר הכוונה היא שהשטח אכן ישמש לתעשייה ולא עוד מוקד לפעילות מסחרית.

הועדה המקומית בהמלצתה קבעה הנחיות מאד מפורטות שיעוגנו בתכנית על מנת להבטיח תנאים למניעת מסרד לאזורי המגורים.

בתנאים שהמליצה עליהם הועדה המקומית ובסכום הנ"ל הוא ממליץ להפקיד את התכנית.

מר נקמן ציין כי יש לתקן בתכנית את תואי הכביש השונה מזה הקבוע בתכנית המתאר למבשרת. אלא אם כן התואי המסומן בתכנית המתאר אינו נכון.

מר רזניק שאל אם הוכן תסקיר או חו"ד היחידה לאיכות הסביבה.

מר מלכוב ציין כי בשטח קיימת מחצבה מזה 50 שנה המזהמת את מבשרת וגורמת למפגעים תברואתיים וסביבתיים. כל שינוי ביעוד השטח תבוא עליו הברכה. ישנה חשיבות רבה בהפקדת התכנית על מנת שיהא בסיס חוקי לפינוי המחצבה מהשטח.

מר כהן הציע בעקבות הערת מר רזניק כי תנאי לאישור התכנית יהא הגשת תסקיר השפעה על הסביבה.

מר לרמן ציין כי הן משרד הבריאות והן המועצה המקומית מקבלים תלונות מהתושבים על מפגעים תברואתיים מהמחצבה, כל הפעולות שנקטו לצמצום המפגעים אינן יעילות דיון והוא רואה בשינוי היעוד צורך חיוני וחשוב.

הנחלט: להפקיד את התכנית בהתאם לתנאים המפורטים בהמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:

א. זכויות הבניה, קווי הבנין וגובה הבניינים יבחנו ויקבעו לעת הגשת התכנית המפורטת.

ב. תקבע בתכנית הוראה האוסרת בשטח התכנית מבני מסחר ו/או משרדים כיחידות עצמאיות. תותר חניית ו/או משרד המהווים חלק בלתי נפרד ממפעל התעשייה והמשרתים אותו.

ג. תנאי לאישור התכנית הוא הגשת תסקיר השפעה על הסביבה.

ד. יבדק תואי הדרך ביחס לתואי המסומן בתכנית המתאר.

(פרוטוקול מחוזית 1.9.87)

10. (מי/461) תב"ע פס' מי/461 - שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/250

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.1.87 להפקיד את התכנית, לאחר שמתכנן המחוז והמשנה למהנדס הועדה יחליטו על מתכונת מדויקת. סוכס על ידי מתכנן המחוז, לאור היות התכנית והשתלשלותה להמליץ להפקדה במתכונת התקנון הסקורי המצ"ב.

בעת הדיון מסר מר כהן כי ב-1.7.80 דנה הועדה המחוזית בתכנית לתוספות בניה במבשרת שכללה תקנון בלבד, והמליצה לדחות את הדיון לקבלת נספח בינוי. מאז, לא הוגש נספח בינוי ומספר דירות קיבלו היתרים לבניה התוספות וחלקן בנו ללא היתר. בלחץ הנסיבות ומאחר ומדובר בבניה לזוגות צעירים הוא ממליץ להפקיד את התכנית כפי שהוגשה בשעתו ללא נספח בינוי.

הנחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ולעיל.



12. (מי/647) תב"ע מס' מי/647-תכנית מפורסמת שינוי למי/340 א'-מעוז ציון ב'
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 1.3.87:
להפקיד את התכנית, לאחר תיקונים לפי הנראות המשנה למהנדס הועדה.

לאחר הצגת התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. (מי/629) תב"ע מס' מי/629 שינוי לתכניות מפורסות מי/237 ב', מי/237 ו' מבשרת
ציון, שכונה א' חלקה 50,
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 1.3.87:
להפקיד את התכנית בתנאי ההמלצות המקורים בתוספת הערות של מ.מ. מבשרת ציון
בדבר חצר הבניה לתוספות.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי שכונה א' במבשרת נבנתה ע"י חברת רסקו עפ"י תכנית
שקבעה את זכויות הבניה ומתכונת בניה של קוטג'ים מוריים.
בתכנית הנדונה מוצע לשנות את קוי הבנין לשם הגדלת שטחי הדירות היינו, הגדלת
שטח המטבח שבמקורו נבנה בשטח קטן, הגדלת שטח המקלס עפ"י דרישת הג"א וקירוי
מפריצי החניה כאשר על גג החניה יתאפשר גיבון.
בתחילה סברה הועדה המקומית לתת היתרים ולאחר שהסתבר שבפועל מתבצעת בניה בלתי
מבוקרת הוחלט לעגן את התוספות בתכנית כמתן פתרון ל-6 יחידות דיור שהתארגנו
לביצוע במשותף.
הוא ממליץ להפקיד את התכנית והשאלה היא אם יש מקום לחייב ביצוע בו זמני של כל
6 היחידות על מנת שהמקום לא יהפך לאתר בניה לאורך זמן.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. (מי/516) תב"ע מס' מי/516 א'-שינוי קוי בנין מעוז ציון חלקה 34 ב' גוש
30464,
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.4.87:
להפקיד את התכנית. יש להוסיף בתקנון סעיף לגבי היטל השבחה.

בעת הדיון מסר מר כהן כי מסרת התכנית היא שינוי קוי הבנין שנקבעו בתכנית
קודמת על מנת לאפשר בנין חדש.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. (מי/350) תב"ע מס' מי/350 א'- מפעלים אזוריים הר סוב
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 1.3.87:
להפקיד את התכנית.

(פרוטוקול מחוזית 1.9.87)

16. (מי/350/ב') תכ"ע מס' מי/350 ב' שינוי לתכנית למי/350 מרכז הר טוב- שינוי יעור מחסום דרך לאזור תעשייה לצורך הקמת גדר בטון.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.4.87
להפקיד את התכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית מי/350 המהווה תכנית מתאר לאזור התעשייה של המועצה האזורית כוללת בתוכמה מפעל לעבוד עופות.
הועדה המקומית הבקשת באמצעות שתי תכניות נפרדות: לשנות יעוד בקטע דרך לאזור תעשייה לצורך הקמת גדר בטון ובשניה-הוספת רצועת שטח לאזור התעשייה ויצירת מגרש לשימוש מסחרי בסמוך לצומת.

מר בקמן ציין כי אינו מסתייג מכך.

מר ליסמן ציין כי כאשר תוכנן אזור התעשייה הותרו דרכים ברוחב מירבי, הדרכים כרוחבן הקיים מספקות דין.

מר כהן ציין כי מנהל אגף המדידות הביע את מורת רוחו מתכניות המוגשו שלא על רקע של תכניות מדידה, על כן הוא דורש לאחד את שתי התכניות לתכנית אחת שתערך על רקע של תכנית מדידה מדויקת.

הנחלט: להפקיד תכנית אחת, המאחד את הצעות תכנית מי/350 א' ו-מי/350 ב' בתנאי שתערך על רקע של תכנית מדידה מדויקת.

17. (מי/630) שינוי למי/250 ולמי/274 ג' חלקה 55- [REDACTED] מבשרת ציון
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 9.11.86
להפקיד את התכנית

בעת הדיון מסר מר כהן כי מוצעת תכנית שינויים שביטולים בנספח הבינוי נעדר כל הגיון תכנוני, על כן הוא ממליץ בשלב זה לדחות את הדיון ולבקש הבהרות ממהנדס הועדה המקומית.

הנחלט: לדחות את הדיון לצורך קבלת הבהרות ממהנדס הועדה המקומית.

18. (מי/607) תכנית מס' מי/607 שינוי לתכנית מתאר מי/200 מוצא עילית גוש 30316 חלקות 91-ו-92

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.2.87:

להעביר את התכנית לוועדה המחוזית בתנאים לפי הערות מהנדס הועדה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי מטרת התכנית היא לאחד שתי חלקות ולחלקן מחדש ל-7 חלקות בניה למגורים, חלקה אחת לבנין ציבורי ודרך, שפ"י העקרון המנחה כל חלוקה חדשה- להפרשה לצרכי ציבור המסתכמת בתכנית זו בכ- 20% .
ככלל אין מניעה לאישור החלוקה החדשה אולם כדי למנוע סרבול ההליך והגשת תכנית למועצה הארצית, יש להתאים את גודלי המגרשים להוראות תכנית המתאר המחוזית, קרי שטח מגרש מינימלי הוא 750 מ"ר. מגרש חדש מס' 7 שטחו כ-1560 מ"ר ולכן בחלוקה שונה במעט ניתן לעמוד במגבלת שטחי המגרשים. כמו כן יש לקבוע במעברי הגישה זיקת הנאה, סימון 2 המחסנים הגדולים להריסה/בנוסף לשניים המסומנים כבר להריסה) כתנאי להיתר בניה במגרש חדש מס' 6 ועיגול פינות הקווים המסומנים זכות מעבר למגרשים.

(פרוטוקול מחוזית 1.9.87)

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. שטחו המינימלי של כל מגרש לא יפחת מ-750 מ"ר, בהתאם להוראות תכנית המתאר המחוזית.
2. במגרש חדש מס' 6 יסומנו שני המחסנים הגדולים להריסה כתנאי למתן היתר במגרש (בנוסף לשני המחסנים המסומנים כבר להריסה).
3. תקבע בתכנית הוראה בדבר זיקת הנאה במעבר המסומן כגישה למגרשים.
4. לעגל את פינות הקווים המסמנים זכות מעבר למגרשי הבניה.
5. התכנית תעדר בהתאם לנ"ל, בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

19. (מי/462 א') תכנית מס' מי/462 א' - מעלה החמישה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.3.87:

להפקיד את התכנית לאחר התיקונים הבאים:

1. הקו הכחול יהיה מגרשים 34, 35, חלק מהשטח ייועד לבניני ציבור והיתר ישאר חקלאי.
2. כביש הגישה המוצע יתחבר לדרך הקיימת ברוחב 25 מטר.
3. עפ"י רשימת הערות מ-1-12.

בעת הדיון מר כהן כי מטרת התכנית לשנות יעודה של קרקע חקלאית לאיזור בניני ציבור, להקמת בי"ס יסודי אזורי.

הוא ממליץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

- א. אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.
- ב. תקבענה בתכנית הוראות להבטחת פגיעה מינימלית בעצים הקיימים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:

- א. אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.
- ב. תקבענה בתכנית הוראות להבטחת פגיעה מינימלית בעצים הקיימים.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ח' תשרי תשמ"ז
1 אוקטובר 87

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה המחוזית
בישיבותה מס' 406 שהתקיימה ביום ה'
י"ח באב תשמ"ז - 13.8.87

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

השתתפו:

ר. דנגור	- נציג ציבור
מ. כהן	- מתכנן המחוז
ח. רוה	- נציגת שר המשפטים
א. רחמימוב	- אדריכל
י. שרון	- נציג ציבור

היוו:

נ. פלס	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
ש. שמביק	- נציג אגף הרישוי, עיריית ירושלים.

(פרוטוקול מחוזית 13.8.87)

מכתב תכנון מקומי - ירושלים

א. ערכים

1. יב-6433- עור גב [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 12.1.87 בגין בקשת העירייה לשימוש חורג-הפיכת בנק וסופרמרקס לביתות לימוד ומשרדים- גילה (תיק בו/73/446) המשך דיון מיום 11.8.87.

מ. סניסה הסביר למר החמיטוב (שלא נכח בדיון ביום 11.8.87) מדוע הוחלט לכנס את הועדה לישיבה זו, והזכיר את השתלשלות העניינים בדיון הקודם.

מ. שמביק הציג בפני חברי הועדה דשימה שהומצאה ע"י אגף התכנון של העירייה ואגף הרישוי לפיה כל בעלי החניות בחקום-למעט מר [REDACTED] קבלו הודעות לגבי בקשת העירייה לשימוש חורג במבנה הסופר. מר [REDACTED] הוזמן לישיבת הועדה המחוזית ביום 11.8.87 כך שבסופו של דבר כל בעלי החניות ידעו על העניין.

מ. סניסה ציין שאם כך הם פני הדברים, סענת העוררים שהדבר לא הובא לדיועם מתבטלת וניתן להגיע שנה להחלטה סופית. הוא מציע לחזור על ההחלטה הקודמת של הועדה - מיום 28.4.87.

גב' רוזה בקשה להוסיף שהועדה השתכנעה שלאור העובדה שיש בסביבה מוסדות ציבור אין הבקשה משנה את אופי הסביבה הקרובה ולכן אינה מהווה ססיה ניכרת.

מ. סניסה הסביר שמסביב לבנין הסופר ישנם 3-4 מוסדות ציבור. הבנין עצמו נפרד מהם 70% משטחו לא מנוצל. הסופר נסגר בדבות הימים ובמקומו נפתח סופרמרקס גדול יותר בשכונת גילה ב'.

מ. כהן הוסיף כי החנויות מסביב לבנין הסופר היו סגורות במשך תקופה ארוכה.

מ. דגנור העיר כי מדובר על 6 כיתות לימוד בסך הכל. היזם קבל שטח במקום אחר ושם עתיד להבנות בנין הקבע של בית הספר.

מ. כהן שאל האם לא כדאי לצמצם את משך השימוש החורג ל-3 שנים במקום 5.

מ. סניסה ציין שהמקומית המליצה לאשר את הבקשה ל-5 שנים. לדעתו יש לחזור על ההחלטה לאשר בהתאם להמלצת הועדה המקומית ולהוסיף כי הועדה השתכנעה שאין בבקשה משום ססיה ניכרת וכי כל הליקויים תוקנו.

(פרוטוקול מחוזית 13.8.87)

מר שרון סטן שבעלי העסקים במקום קנו את חנויותיהם על מנת להיות במרכז המסחרי - הדבר עלה להם כסף רב, ואילו עתה מבקשים לקסוע את פרנסתם.

מר סניסה סטן שאין לו כנס ראשונה שהועדה מאשרת שימוש חורג מסוג זה ואפילו באזורי מגורים.

מר דגור ציין כי הקונדיטוריה המצויה במקום לא מתפרנסת ממכירת מוצריה בשטח עצמו אלא מספקת מוצרים לגילה.

הוחלט:

- א. הועדה חוזרת על החלטתה מיום 28.4.87 לפיה נדחה הערר והבקשה אושרה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
הועדה השתכנעה שאין בבקשה משום ססיה ניכרת משום שמסביב ישנם מוסדות שונים.
הליקויים שעליהם הצביעו העוררים תוקנו.
- ב. הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית למצוא פתרון קבע לבעיית בית הספר הנדון.

2. יב-6999 - ערר גב' [REDACTED] בשם ועד הבית ברח' בן ציון 2 על החלטת הועדה המקומית באין בקשת העיריה לחידוש רשיון לבית "ס גועס - רח' ריינס 1 חיק 75/379/87)
המשך דיון מיום 11.8.87.

מר סניסה הציג את הבקשה בפני מר רחמימוב שלא נכח בדיון מיום 11.8.87.

מר כהן ציין שהחכירה להקמת בית הספר בשטח בית החרושת פריזמן היא חכירה בעייתית. אמנם היא כבר בלשכת התכנון אך אינה בשלה עדיין להפקדה. על כל פנים תקופה של שנתיים לא תספיק לבנית בנין הקבע של בית הספר.

מר סניסה הזכיר כי מר שרון הציג לאשר את הבקשה לתקופה של שנה עם מגבלות לגבי הפעילות במקום - שלא תהיה בשעות אחה"צ או בשבתות וחגים. ההצעה היתה שקולה ועתה יש צורך להצביע שנית.

בעד ההצעה לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של שנה אחת עם הגבלות שונות הצביעו 3 חברי ועדה. נגד ההצעה הצביעו 2 חברי ועדה.

(פרוטוקול מחוזית 13.8.87)

הוחלט: לקבל את הערר בחלקו ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לבית ספר לתקופה של שנה אחת בלבד ובתנאי שהפעילות בשטח בית הספר תהיה אך ורק בשעות הבוקר. לא תהיה שום פעילות בשעות אחר הצהריים ובימי שבתות וחגים.

ב. היתר בניה

3. יו-1493 - תוספת בניה - גוש 144-חלקה 37 - קטמונים
תיק בו/87/102 מיום 16.6.87

מר בן ציון שמדור נרחוב קנאי הגליל פינת רחוב בן יאיר - במגרש המיועד לאזור מגורים קיים בפועל מבנה מסחרי בן קומה אחת והבקשה היא לתוספת בניה באחת החנויות. נשאלת השאלה באיזה הליך ניתן לאשר את הבקשה.

מר שמכיך הסביר כי כאשר נבנו הקטמונים נבנו המבנים המסחריים הללו בכל שכונה למרות שלא הוגדרו כמסחריים.

גב' רונה ציונה שמדור הדין של היזם טען באוזניה שהעובדה שהאזור מוגדר כאזור מגורים הוא פגום ולדעתה יש צדק בדבריו. לסענתו - כל בעלי החנויות במבנה הרחיבו את חנותם בלי לפנות לעיריה ודוקא מרשו שביקש לפעול עם רשיון נתקל בסירוב ובסחבת.
הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה וגם היא מבקשת למצוא פתרון לבעיה. לא סביר שהבקשה לתוספת לחנות לא תאושר ומצד שני גם לא תאושר בקשה לתוספת במסגרת מגורים. לדעתה אפשר להפקיד תכנית לשינוי היעוד בשטח לאזור מסחרי ועד שהיא תאושר אפשר לאשר את הבקשה במסגרת שימוש חורג.

מר שמכיך ציון כי ביתר הבנינים מסוג זה ניתן היתרי בניה לתוספות לחנויות.

גב' רונה הציעה בתגובה לכן שהעיריה תפקיד תכנית לשינוי היעוד ולאשר את הבקשה תוך כדי ציון שהבקשה מאושרת עקב העובדה שהאזור משמש בפועל כאזור מסחרי.

הוחלט:

א. לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית, משום שהמקום משמש בפועל כמסחרי - 30 שנה כאזור מסחרי וכל בעלי החנויות באזור הגישו בקשות להרחבה ונענו בהתאם.

ב. לחייבן הסעות באופן פורמלי-מורה הועדה המחוזית לוועדה המקומית להליך תכנית לשינוי יעודי השטח למה שהוא משמש בפועל מזה 30 שנה והיינו לאזור מסחרי.

(פרוטוקול מחוזית 13.8.87)

ג. הועדה המחוזית אינה רואה מקום להפלות בין המבקש לשאר בעלי החנויות שלדברי העירייה הגישו בקשות ונענו בחיוב כיוון שהשטח משמש כפועל כאזור מסוג ולא למגורים.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ס' אלול תשמ"ז
3 ספט 87

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית

מישיבתה מס' 405 שהתקיימה כיום שלישי

טז' באב תשמ"ז 11.8.87

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

השתתפו:

ר. דנגור - נציג ציבור
 ש. ז. זוננפלד - " "
 מ. כהן - מתכנן המחוז
 ת. רווה - נציגת שר המשפטים
 ד. רזניק - אדריכל
 י. שרון - נציג ציבור

נכחו:

י. בן יעקב - לשכת התכנון המחוזית
 מ. דרומי - " "
 ג. יניב - מחלקת מהנדס העיר - עיריית ירושלים
 נ. פלט - מזכירת ועדת המשנה המחוזית
 מ. שורץ - לשכת התכנון המחוזית
 ש. שמביק - מחלקת מהנדס העיר - עיריית ירושלים

נעדרו:

ד. ברגמן - נציג ציבור
 ח. מרינוב - " "
 א. רחמימוב - אדריכל

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. עררים

1. יב-10450-ערר [REDACTED] ומר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום

26.1.87 בגין בקשתם לתכנית שינויים - שכ' גילה (תיק כנ/527/83)

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן - הסביר כי תכנית מס' 2506 יעדה שטח לבנה ביתך בגילה וי עה את שלבי הביצוע.

שלב ראשון - הבניה באונה המזרחית החלה להתבצע.

עתה הוגשה בקשה הכוללת חניה מקורה, חללים תת-קרקעיים וחוספת מרפסות.

העיריה דחתה את הבקשה בטענה שהיא מהווה סטיה ניכרת.

כפני הועדה הופיעו מר [REDACTED] ומר [REDACTED] /העוררים מבקשים, בשם המשיבה, הועדה

המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק.

מר [REDACTED] - טען שהם הגישו בקשה לשינויים במסגרת 343 מ"ר בניה כלומר הם לא נצלו

עוד 8 מ"ר שמגיעים להם. אין חריגה בקוי הבנין לא לאורך ולא לרוחב והתכנית

מתאימה למה שיש בשטח.

מר [REDACTED] - טען שגודל המגרש הוא 702 מ"ר, מותר להם לבנות 50%, כלומר 351 מ"ר -

הם בנו רק 343.7 מ"ר כך שנותרו עוד 7.3 מ"ר לא מנוצלים לכן לא יחכן שהעיריה

תטען שישנה חריגה.

כאשר למדרגות גם הוא וגם שכנו אינם קבלנים, את הבית הם בנו כעשר האצבעות יש להם

בעיה תקציבית ולכן ויתרו על גרם מדרגות שיורד למרתף, הכל מתוך חסכון. מאותה סיבה

לא בנו את היציאה לגג.

בתשובה לשאלת מר סויסה ציין המבקש כי הם בנו את הבית בהתאם. להיתר שקבלו.

כנוגע למרפסות - מותר להם לבנות מרפסות בשטח של 22.5 מ"ר שהם 15% מהבניה. הם

בנו מרפסות בגודל של 18 מ"ר בלבד כך שגם במקרה זה הם לא גצלו כל מה שמגיע להם.

כאשר למוסכים - הטיעון של העיריה הוא שהמוסכים נבנו בחזית האחורית של הבנין ולא

בחזית הקדמית. באזור בנה ביתך העיריה בקשה מהדיררים לבנות את המוסכים בחזית

הקדמית של הבית ולהצמיד כל שני מוסכים, כך למעשה מתקבלת חזית אחת ארוכה ובנויה

לכל אורך הרחוב ובעצם הוילות מאבדות את ציביוןן כבתיים פרטיים. הם בנו את המוסך

מאחור בין היתר גם מסיבה אסטטית זו על מנת שיראה בית ולא שורה אחת שלמה מכונת.

נוסף לכך קיימת בעית שפכי עפר. המדרון עליו בנוי ביתם הינו תלול, בטיפוע של מעל

20%. מאחורי קיר הבית נוצרה סוללת עפר בגובה של כמעט 3 קומות. מכיון שממילא צריך

היה לבנות קיר תמך במקום ועוד קיר שיפריד בין שתי הדירות הם נצלו את המקום למוסך.

כל החלק הקדמי נשאר כגינה ועליו שורת מרצפות - לנסוע עליהן עד המוסך. מבחינה

אסטטית זה הרבה יותר יפה.

כנוגע למדרגות החיצוניות הוא ושכנו מתחייבים בזאת להורידם במים הקרובים.

כיסויי עפר עליהם זכרה העיריה הם כגלל שכל שכן חופר אחרת ובזמנים אחרים.

(פרוטוקול מחודית 11.8.87)

מר שמביק - ציין שהוא ומר שטיין בקרו בשטח בעקבות הגשת הבקשה לאישור השינויים לאחר שהתקבל ההיתר ומצאו שנוצלו עוד 3.6 מעבר למותר. על פי התכנית החלה אין אפשרות למתן הקלות. שטח המרתף גדול מעבר למותר. המוסכים נבנו מאחור במקום מקדימה מסיבות של המבקשים. כאשר לסוללת העפר אותה הזכיר המבקש זו אכן קיימת מאחור והיא גבוהה מאוד. הכל כוצע בשטח והתקיים דיון משפטי.

מר [REDACTED] - טען שאין הוא מבין את חישוב העיריה כי לפי דעתו והבנתו אין חריגה באחוזי הבניה.

מר יניב - טען שקיים חשש שהיה עוד יחידות דיור במרתף.

מר [REDACTED] - הסביר שהעיריה שכחה לציין שהמרתף כולל גם את חדר ההסקה ולכן בעצם הוא גדול.

מר [REDACTED] - ציין שהמשפט שהתקיים לא היה בנושא זה. הוא חזר שוב על הטיעון שאין הם קבלנים המבקשים להרוויח שטח ואת הבית בנו במו ידיהם. יש לו מספר ילדים והגדול בהם בצבא - מה דע בזה שהוא יוכל לגור למטה כשהוא מגיע לחופשה?

לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבות התקיים הדיון הפנימי.

מר כהן - ציין שעומדות בפני הועדה שתי אפשרויות האחת, לקבל את עמדת העיריה ולדחות את הערר, השניה - לדחות את ההכרעה עד לאחר ביקוש בשטח.

מר רזניק - טען שהנושא של בנה ביתך צריך לקבל טיפול רציני. באופן עקרוני זה טוב ויפה שאדם בונה את ביתו אך כשאין תכנון כללי וכל דייר בונה את הוילה שהוא תכנן בעצמו, וללא תכנון לגבי פיתוח השטח מסביב, מתקבלת תוצאה גרועה מבחינה אסטטית.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שמר כהן משה-מתכנן המחוז, מר בן יעקב ונציג מטעם העיריה יבקרו בשטח.

(פרוטוקול מחוזית 11.8.87)

2. יכ-10405- ערר גב' [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 12.1.87 בגין בקשה לתוספת בניה - ג. 234 ח. 4-רח' מענה שמחה-רוממה (תיק בנ/82/341)

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן - הסביר כי תכנית מס' 2757 היא אחת מהתכניות הראשונות שהסדירה תוספות בניה סטנדרטיות. המדובר בשכונת רוממה בבתיים הבנויים במדרון הפונה לכביש הכניסה לירושלים ותוספות הבניה מתוכננות לכיוון המדרון, ועל פי התקנון הן תהיינה מלמטה למעלה. בחלק מהבנינים יש קומת מסד למחסנים וסעיף 2.ה.9 בתקנון התכנית קובע כי: "התרחבה בקומת הקרקע תהיה הראשונה ותכנה על מסד בנוי מאבן. הוועדה רשאית להתיר שמוש של מחסנים ומקלטים בקומת המסד". הבקשה הנדונה היא לניצול חלל קומת המסד למגורים ולא למחסנים. העיריה דחתה אותה בגלל היותה סטיה ניכרת והמליצה על הפקדת תכנית שינוי.

בפני הועדה הופיעו גב' [REDACTED] - העוררת/מבקשת, ב"כ עו"ד ח. הס, מתמחה ממשרדו עו"ד בן שאול ואדריכל י. שורצמן.

עו"ד הס - טען שהמבקשת נקלעה למצב בלתי אפשרי, היא אם ל-8 ילדים קטנים, ביניהם שלישיה וגודל דירתה הוא סך הכל 70 מ"ר. אם היה באפשרותה היתה עוברת לדירה אחרת. כל שאר הדיירים בבלוקים האחרים הגדילו את דירתם באותה צורה והיא היחידה שמישהו הלשין עליה בעיריה. התוספת המבוקשת היא כמו אזור לנשימה למשפחה. העיריה מתירה מחסן בגודל 20 מ"ר ובמסגרת הקלה של 6% אפשר לקבל עוד 7 מ"ר. גודל המחסן של המבקשת הוא 36 מ"ר אך בתוכו ישנם עמודים ומדרגות כך ששטחו נטו אינו הרבה יותר מ-27 מ"ר שהעיריה יכולה לאשר. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר שמביק

אדריכל שורצמן - טען שתכנית מס' 2757 - שהתייחסה לרח' מענה שמחה ולרח' גדרה לפיה ניתן היה להוסיף חדר לכיוון המדרון ותוספת למרתף לא הגבילה את גודל המרתף. גב' פריד קבלה בזמנו רשיון למרתף. המצב הטופוגרפי בבנין שלה הוא כזה שכל המרתף הוא תת קרקעי - בניגוד לבנינים בהמשך הרחוב ששם קומת המרתף היא עילית. בנוסף לכך בנתה המבקשת מתחת לדירתה מחסן שיחד עם המרתף מגיעים לשטח של 36 מ"ר. הועדה המקומית, גם ללא אישור הועדה המחוזית רשאית להתיר מחסן בגודל של 20 מ"ר, יחד עם ההקלה מגיעים לשטח של 27 מ"ר. אצל המבקשת, מכיון שלא כל השטח מנוצל אין הרבה יותר מ-27 מ"ר.

מר שמביק - טען שהעוררים בעצמם יודעים שהעיריה הכינה תכנית בבין ערים לתוספות בניה סטנדרטיות לכל הדיירים. התוספת שנבנתה חורגת מתכנית הבינוי והם מבקשים שהעיריה תאשרה כדיעבד. השאלה שנשאלת היא האם הבקשה הנ"ל תהיה יוצאת דופן או שהיא תגרוור אחריה תוספות בניה אחרות שיקלקלו את אופי השכונה.

(פרוטוקול מחוזית 11.8.87)

מר יגוב - הסביר שכל החישובים לגבי מחסן בשטח של 20 מ"ר מתיחסים לגובה של 2.20 מ'. האם ביודעין ניתן להכשיר גובה כזה למגורים? כך הדבר גם לגבי ההקלה - 6% הקלה מיועדים לכל הדיירים, האם אפשר לתת רק לדייר אחד לנצלם? כתשובה לשאלת מר כהן השיב אוריכל שוורצמן כי כל הדיירים באותו רחוב בנו, אין הוא יודע אם ברשיון או בלי רשיון.

עו"ד הס - ציין אף הוא שכולם בנו את התוספת כפי שמבקשת העוררת ולפי השערתו ל-80% לא ניתן רשיון לכך.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות, התנהל הדיון הפנימי.

מר שוביק - הסביר שמבחינה טופוגרפית ישנו שם שיפוע חזק ואפשר יהיה להכשיר את החלל למגורים.

מר כהן - טען שעל פי תקנון התכנית הקומה האמורה היא למחסנים.

מר רזניק - טען שישנו מעגל קסמים שצריך לצאת ממנו. מצד אחד מתחשבים במשפחה ברוכה ילדים ונוטים לאשר את הבקשה - והוא בעד התחשבות כזו אך מאידך מאוחר יותר, בגלל התקדים הזה אין ברירה אלא לאשר תוספת כזו גם כשאינן מצוקת דיור. באשר לגובה - לא יתכן שמראש בני אדם יכנסו למגורים בגובה של מחסן.

מר שרון - ציין שהוא מצטער שדוקא במקרה זה - שמדובר במשפחה מרובת ילדים הוא מעיר את הערתו אך לטענתו הועדה המחוזית אינה עזרה סוציאלית, היא צריכה לדון בבקשות במסגרת חוקי התכנון. הוא מציע להחזיר את התיק לעיריה ושתבדק הטענה שכל הדיירים כרוזב בנו כבר תוספת דומה.

מר יניב - ציין שהועדה המקומית נתנה פתרון חוקי לבעיה והמליצה על הפקדת תכנית מתאר.

גב' רוזה - ציינה שאין לאשר את הבקשה אם התכנית אוסרת זאת. היא מציעה שהעיריה תברוק אפשרות לפעול בצורה אחרת.

מר כהן - הציע שהעיריה תנסה למצוא דרך להכין תכנית לכל המתחם.

גב' רוזה - ציינה שמכיון שהתכנית אוסרת שימוש בקומה הזאת למגורים ניתן אולי לפרסם הקלה מבינוי כלומר הקלה מסעיף זה בתכנית וכן לפרסם הקלה באחוזי הבניה.

(פרוטוקול מחוזית 11.8.87)

מר יניב - התריע שדבר זה יהווה תקדים לשכונות אחרות בירושלים.

מר כהן - הציע שתופקד תכנית ישירות ע"י הועדה המחוזית ובה יקבע שההרחבה שתוכננה בתכנית הקיימת מיועדת להיות חלק מהדירה שמעליה, כלומר ניתן יהיה לנצל את המחסן למגורים רק כתנאי שהוא מהווה חלק מהדירה.

מר רזניק - קבל על כך שהועדה נותנת רק תרופה למחלה ולא מנסה למנוע אותה מראש. לדבריו יש להתאים את החוק למציאות.

הוחלט: א. לדחות את הערר כהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקה.

ב. להפקיד תכנית מתאר לפיה תוספת הבניה המתוכננת בתכנית מס' 2757 בקומת המסד תוכל לשמש כקומת מגורים כתנאי שההרחבה בקומה זו מהווה חלק מהדירה שמעליה. ההפקדה תבוצע ישירות ע"י הועדה המחוזית.

3. יב-10474 - ערר משפ' [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 9.2.87 בגין בקשתה להבלטת מרפסת - ג. 103 ח.62 רח' אבינדב - שכ' הבוכרים (תיק בנ/501/84)

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן - ציין כי תכנית 3146 קבעה חלוקה חדשה ומתכונת בניה בשכונת הבוכרים. זה עתה הסתיימה בנית הבנינים במתחם. הבקשה היא להבלטת מרפסת ברוחב של מטר וחצי והעיריה דחתה אותה. המבקש טוען שמדובר במרפסת שרוחבה מטר. בפני הועדה הופיעו מר [REDACTED] המבקש / מערער וכך מר [REDACTED]. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר שמביק.

מר חדש - ציין שהבקשה היא למרפסת סוכה. לפי דו"ח העיריה התכנית לאזור זה קובעת שלבנינים במתחם לא יותרו תוספות זיזיות אך למעשה לכל הבנינים הותרו ויש מרפסות זיזיות באותה מתכונת שביקש העורר. תוספות כאלה אושרו לדירות בבנין זה עצמו מתחת לדירת המבקש.

מר שמביק - ציין שסעיף 10 ב' בתקנון תכנית 3146 קובע שלא תותרנה מרפסות זיזיות. בסעיף הזה מצוין במפורש ש"רק במגרש מס' 61 א' תותרנה מרפסות סוכה זיזיות". זו הסיבה שהועדה המקומית דחתה את הבקשה. העיריה אשרה תוספות מעין אלו בבנינים אחרים אך לא בבנין הזה.

מר חדש - ציין שיש כידי צילומים של כל הבנינים האחרים שבהם אושרה בנית מרפסות זיזיות.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

(פרוטוקול מחוזית 11.8.87)

מר כהן - ציין שהתכנית 3146 חדשה לגמרי ויש בה הוראה שאסורה הכלטת מרפסות. הדבר יפגע בקוי הבניין. ישאר מרווח של מטר וחצי בלבד והדבר יגרום לצפיפות קשה, מה גם שבבנין האמור תוכננו מרפסות סוכה.

מר שרון - התנגד לאישור הבקשה וטען שלא מדובר במשפחה מרובת ילדים ויש מרפסת לסוכה.

מר זוננפלד - הציע לבקר בשטח.

מר שרון - התנגד להצעה.

מר דנגור - טען שיש לבדוק את טענות המבקש שניתנו רשיונות לדיירים אחרים.

מר שמביק - הסביר כי נתנו רשיונות לדיירים בבנינים אחרים ולא בבנין הזה.

מר סויסה - ציין שלא מדובר כאן במקרה של משפחה במצוקה, למבקש יש שני ילדים בלבד ולדירה יש מרפסת סוכה די גדולה ולכן לדעתו יש לקבל את המלצת העיריה.

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומגימוקיה.

4. יב-10438 - ערר ג'רוסלם ג'רסי בע"מ - על החלטת הועדה המקומית בגין בקשת אילון - חב' למלונות ובנין בע"מ - לבנין חדש - ג.261 ח. 98 - גבעת שאול (תיק כב/86/281) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן - ציין שמדובר באזור התעשייה בגבעת שאול. על פי תכנית 1922 מיועדים מגרשים מס' 4 ו-5 לתעשייה. הוגשה בקשה להיתר בניה וכדי למצות את זכויות הבניה פורסמה הקלה בגובה. מדובר בבניה מסיבית מאוד. בעקבות הפרסום הוגשה התנגדות השכנים. העיריה דחתה את ההתנגדות והוגש ערר לוועדה המחוזית.

הצדדים הוזמנו ולא הופיעו לדיון.

במכתב ההתנגדות לא צוינו נימוקי הערר ולכן הקריא מר כהן את דברי העוררים כפי שגרשמו בפרוטוקול הועדה המקומית מיום 18.3.87: "מר גולדברג מסביר כי התנגדותו מתיחסת לנקודות הבאות: א. הקמת בנין הגבוה בשיעור של 3 קומות מבנין ג'רוסלם ג'רסי אותו הוא מייצג על כל ההשלכות שייגרמו כתוצאה מפער קומות זה. ב. הקמת רמפה לחניה בקו הבנין, דבר שיגרום לצפיפות וחיכוכים".

(פרוטוקול מחוזית 11.8.87)

הועדה המקומית דנה בבקשה בדיון קודם ביום 1.12.86 להחליטה לפרסם הקלה בגובה וכן קבעה בסעיף ב' וג' להחלטתה "לאחר ביצוע הליך הפרסום לא ידון הנושא בוועדה אלא רק לאחר קבלת פירוט השימושים המבוקשים בבנין. ג. לאחר ביצוע הליך הפרסום וקבלת פירוט השימושים המבוקשים בבנין יש לקבל חוות דעת של מנהל היחידה לאיכות הסביבה מר לשם לפני הדיון בוועדה". למרות שסעיף זה לא התממש קיימה הועדה המקומית דיון שני בנושא.

הגשת בקשה להיתר בניה צריכה לתעשות ע"י הגשת מפרט טכני בקנה מידה של 1:100 ואילו במקרה הזה הוגשה בקשה בקנה מידה של 1:250 וזה לא חוקי. מוצע בבנין בהיקף של 16,000 מ"ר ו-13,000 מ"ר לחניה והכל מטיח ולא מאבן. למיטב הבנתו לא מדובר בבנין לתעשיה אלא למסחר, משרדים, אולמי שמחות וכד'. אומנם בתכנית המתאר ישנו סעיף לפיו כאזור תעשיה מותר לכנות מה שמותר באזור מסחרי ואפשר לפרש את הסעיף הזה לקולא אך לדעתו בבנין שהוא אך ורק מסחרי הוא פרוש יותר מדי מקל. הוא מציע להחזיר את הבקשה לעיריה על מנת לקבל את פירוט השימושים המבוקשים. 7 דונם שהם שטח של מגרשים 4 ו-5 יחד הם נתח יפה לבנין תעשייתי.

מר יניב - הסביר כי ההתנגדות נדחתה מכיון שדובר על גובה ועל רמפה שנמצאת מהעבר השני של הבנין ולא פוגעת במתנגדים. עד היום לא התקבלה רשימת השימושים המבוקשים לבנין.

מר כהן - ציין שאם על פי רשימת השימושים יתברר שהבנין מיועד למסחר יש לדרוש בניה מאבן וחניה בהתאם לתקן.

מר שרון - העיר כי על הבניה מאבן או לא יש לדון לאחר קבלת הפרטים המבוקשים.

הוחלט: להחזיר את התיק לוועדה המקומית. הועדה המחוזית תהא מוכנה לדון בבקשה לאחר קבלת רשימת השימושים המבוקשים.

5. יב-6999- עיר גב' [REDACTED] כשם ועד הבית ברח' בן ציון 2 - על החלטת הועדה המקומית בגין בקשת העיריה לחידוש רשיון לבניה"ס נועם - רח' ריינס (תיק בנ/75/379)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן - ציין שמדובר שוב בבקשה לשימוש חורג לבניה"ס בבית מגורים - בדומה לבקשה של בית הספר בית יעקב בה דנה הועדה בישיבתה האחרונה. בשנת 1975 החליטה הועדה המחוזית לאשר את הבקשה אולם ציינה כי: "הועדה מדגישה כי תקופת החריגה מוגבלת לשנתיים בלבד. וכי היא לא תאשר את המשך השימוש החורג מעבר לתקופה זו. לפיכך מתבקשת הועדה המקומית לזרז ככל האפשר את הקמת מבנה הקבע של בית הספר על מנת להבטיח את השלמתו למועד סיום תקופת החריגה". מאז ועד עתה - במשך 12 השנים שעברו נמשך השימוש בבנין כבית ספר ללא אישור. עתה מבקשת העיריה אישור להמשך השימוש החורג.

כפני הועדה הופיעו בני הזוג [REDACTED] - העוררים המיצגים את ועד הבית וכן מר [REDACTED] - עורר

(פרוטוקול מחוזית 11.8.87)

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מיכאל גל - מנהל מחלקת החינוך בעירית ירושלים.

מר [REDACTED] - המתגורר ברח' בן ציון 2 - טען בשם דיירי הבית כי הם קנו את דירותיהם בשנת 1966, הבנין הסמוך - המבוקש לבית ספר שימש כבית מגורים וכן למשרדים של האוניברסיטה - כך שהוא היה בנין שקט ולא היווה הפרעה. בשלב מסוים נמסר הבנין לבית ספר. בשנת 1975 קבלו הדיירים מסמך מהעיריה ובו נאמר שמדובר בשימוש הבנין לבית ספר לתקופה של שנתיים. עם זה עוד אפשר להחזיק מעמד, אך עברו 12 שנה. רוב הדיירים, שכבר בשנת 60 היו מבוגרים הינם פנסיונרים עתה ומכלים את רוב זמנם בבית. קשה לחיות בבית עם הרעש הבלתי פוסק כל שעות היום, צלצולי פעמון, הפעילות בהפסקות וכד'. הדיירים נכנסו לגור באזור מגורים ולא באזור של בית ספר. על פי תכנית המתאר אין במקום בית ספר.

גב' [REDACTED] - טענה שהבנין המבוקש לא נבנה מראש כבית ספר אלא כבית מגורים והוא קרוב מאוד לבנינים. ליד ביתם הקודם היה מגרש ריק, ברבות הימים בנו עליו בית ספר ואז המצב היה גורא, באו ואמרו להם שכאשר קונים דירה יש לבדוק מה מותר לבנות ומה אסור על פי תכניות. זאת הסיבה שהם עזבו את ביתם הקודם וקנו דירה באזור מגורים. ומה קרה שוב? הכניסו בית ספר לבנין לידם. אז הודיעו להם שמדובר בשנתיים בלבד. הפעילות נמשכת כל שעות היום וכל ימות השבוע, אפילו בשבתות שומעים לעיתים את צלצולי הפעמון ששכחו לנתקו. יש פעילות של תנועת נוער, ארוח של קבוצות מבקרים וכד'. בנה הגדול ישן לעיתים קרובות מחוץ לבית בגלל הרעש מבית הספר.

מר [REDACTED] - טען שמי שצריך לקיים את החוק זה האזרח והעיריה דורשת ממנו למלאו. עתה - דוקא העיריה אינה מקיימת את החוק. זהו אבסורד שלא נשמע כמוהו. ישנו זלזול בחוק באופן חד משמעי והתעלמות גמורה מהאזרח ואף אחד לא שם לב לכך.

גב' [REDACTED] - ציינה שעתה העיריה מבקשת אישור לשנתיים נוספות אך הדיירים בטוחים שהמצב הזה ימשך למעלה משנתיים.

מר גל - ביקש בתחילת דבריו לחקן עובדה מסוימת שנכתבה בדו"ח העיריה - לא שזה מוריד מטענות המתנגדים אך כדי להעמיד דברים על דיוקם - לא מדובר ב-16 כיתות אלא ב-8 ובהן 266 תלמידות, זאת מכיון שבינתיים הועברו חלק מהתלמידות למצפה שמואל ברוממה.

אין שום ספק שטענות המתנגדים מוצדקות, הוא מבין לליכם ובמקומם היה עושה בדיוק אותו דבר. היתה חריגה של 10 שנים ללא אישור. הועדה המקומית והמחוזית, בסופו של דבר, מקבלת החלטות שמשמעותן קשורה לא רק לביצוע חוקים אלא ביכולת לבצע פעולות. אומנם זה לא צריך לעניין את המתנגדים אך יש לקחת בחשבון שיש בעיר 20 מוסדות חינוך שצריך למצוא להם פתרונות והדבר לא קל. לא ברור לו מה יהיה מקץ שנתיים, יתכן שבית הספר יעבור למקום אחר לא פחות קשה ובעייתי. לפני זמן לא מועט הוגשה תכנית לאישור כניית בית ספר באזור תעשייה, התכנית נמצאת עדיין בועדה בגלל קשיים שונים. אם תחליט הועדה המחוזית על אישור הבקשה לתקופה של שנתיים אפשר יהיה לתבוע מהעיריה להתחייב בערכות משפטיות - שהדבר אכן יקוים והתקופה לא תחרוג משנתיים. אי אישור הבקשה פרושו ברגע זה שבעוד 20 יום - בראשון לספטמבר 87 לא יהיה שום פתרון לכעיה.

מר [REDACTED] - ציין שאומנם אין זה מענינו למצוא פתרונות אלטרנטיביים לבעיות העיריה אך כדייר במקום הוא יודע שברחוב פרבשטיין עומד מבנה ריק כל השנה.

מר גל - השיב כי המבנה האמור עומד להתאכלס בתחילת השנה.

מר זוננפלד - שאל את המתנגדים אם יסירו את התנגדותם במקרה שיקבלו בטחונות מספקים מטעם העיריה שהתקופה לא תחרוג משנתיים.

מר [REDACTED] - ציין שהוא מתוך נסיון יודע שכאשר צריך למצוא פתרון מוצאים אותו. אם העיריה תלחץ לקיר - היא תמצא פתרון, אין הוא מאמין להבטחות העיריה.

מר דבגור - שאל את מר גל אם יש באפשרותו להבטיח שהשימוש החורג יהיה לשנתיים בלבד.

מר גל - ציין שאם תדחה הבקשה יהיה מצב שמתקן אחר או מסגרת אחרת יהיו במצוקה. המצוקה אוימה ומעבר לכוחה של העיריה. דחית הבקשה פרושה שיבוי כל מערך המוסדות בעיר.

מר גיל - ציין כי לפני כ-5 שנים יועד שטח ליד בית חרושת פרידמן למוסדות נועם. הועדה המחוזית בקשה למלא מספר תנאים. התכנית-3450 - נמצאת בועדה המחוזית ולכן אין באפשרות העיריה לתכנן את בית הספר.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התקיים הדיון הפנימי.

(פרוטוקול מחוזית 11.8.87)

מר כהן - טען שאין זה הדיון הראשון שמקימת הועדה בבקשות מסוג זה. לפני זמן לא רב החליטה הועדה לרחות בקשה דומה לבית ספר כגבעת שאול ובדיון חוזר שקויים לאור בקשתם של גב' אשל ומר זוננפלד אושרה הבקשה, עתה מהוות הבקשה עילה לעתירה לבג"ץ. במקרה הנדון בית הספר פועל ללא אישור. מזה 11 שנה וזה מוגזם. הוא מבקש לא לאשר את הבקשה. אין לאשר ולבקש ערבויות מהועדה כי החלטות כאלה נשארות רק על הנייר.

גב' דווקה - תמכה בדברי מר כהן וציינה שזו שערוריה שאחרי 13 שנים משהוא בזכר ומבקש לאשר את השימוש. גם אחרי שנתיים ימים לא היתה באפשרות הועדה לאשר את המשך השימוש על אחת כמה וכמה עתה.

מר שרון - ביקש שמר גל יתחייב באמצעות העיריה שהשימוש החורג לא יארך למעלה משנה.

גב' רווח - הבהירה שממילא בכל בקשה לשימוש חורג ניתנת התחייבות לעמוד בתנאי האישור.

מר סויסה - ציין שהתלבטותו קשה. מדובר בכ-300 תלמידות שלא יהיה להן איפה ללמוד בשנת הלימודים הקרובה. לדעתו אם תאושר הבקשה לשנה יש להגביל את המבקשים גם לשעות פעילות רק בשעות הבוקר ללא שבתות וללא פעילות אחר הצהריים והערב.

גב' רווח - טענה שהעיריה יכולה להגיש את בקשתה לפני כן ולא לחכות לרגע האחרון וללחוץ את הועדה המחוזית לקיר - קצת לפני תחילת שנת הלימודים.

מר כהן - הביע חשש שהבקשה תהיה נשוא לבג"ץ.

מר שרון - הציע שוב לאשר את הבקשה לשימוש חורג לשנה אחת עם כל ההגבלות הדרושות והוסיף עוד שהועדה תבקש דיווח על הנעשה בעוד 6 חודשים.

מר זוננפלד - טען שישנם מספיק תקציבים אך הם אינם מופנים לבתי ספר.

גב' רווח - טענה שהצעתו של מר שרון יפה אך לא מציאותית. היא מאמינה שהעיריה תמצא פתרון אם הבקשה לא תאושר.

בעד הצעתו של מר שרון הצביעו 2 חברי ועדה.

נגד ההצעה הצביעו 2 חברי ועדה.

לאור הקולות השקולים בהצבעה נדחתה ההצבעה החוזרת לדיון נוסף.

הועדה החליטה לקיים דיון בנושא זה בישיבה מיוחדת שתתקיים ביום ה' ה-13.8.87 לאור העובדה ששנת הלימודים הבאה עומדת בפתח.

(פרוטוקול מחוזית 11.8.87)

6. יב-10139 - ערר מר [REDACTED] ומר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 13.5.87 בגין בקשת [REDACTED] לתוספת בניה על הגג - גוש 5 חלקה 39 - רח' דוסתאי שכ' קסמון (תיק כב/558/84)

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן - הסביר כי תכנית 2920 קבעה מתכונת לתוספות בניה. מדובר בבנינים בני 2 קומות, בכל קומה ארבע דירות. התוספות תוכננו רק לדירות הפונות לחזית האחורית של הבניין. האזור מיועד למגורים 1. בזמנו אושרה בקשה לתוספת בניה של דייר בקומה העליונה בדירה שפונה לחזית הקדמית - התוספת אושרה על גג הבנין. עתה הוגשה בקשה של דייר אחר לתוספת בניה על הגג. הועדה המקומית אשרה רק את מחצית התוספת שביקש ועל כך הוגש ערעור.

בפני הועדה הופיע מר [REDACTED] - המבקש/מערער ו"כ עו"ד ל. דניאל. כמו כן הופיע המערער מר [REDACTED] והמתנגד מר [REDACTED]. כשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר ש. שמביק.

עו"ד דניאל - ציינה שתכנית מס' 2920 הוכנה לבקשתו של מר [REDACTED] כשהוא ביקש לבנות תוספת לכיון שלא היו לו קוי בניה נעשתה קומבינציה כזאת שגלח שטח מאחור ואפשר לו את הבניה. לתוכנית היה נספח בינוי ותקנון. בסעיף 8 לתקנון התכנית נקבע: "א. קוי הבנין יהיו כמסומן על גבי התשריט בקו נקודה בטוש אדום. ב. תוספות הבניה תיבנה בהתאם לנספח מס' 1". בזמנו ביקש מר [REDACTED] אחיו של המבקש לבנות על הגג - לא נשוא הדיון ובעיריה אמרו לו אתה כדייר על הגג לא יכול לבנות על קוי הבנין בתוספת האחורית. בזמנו גם קבע אלירז כי "תוספות הבניה בהתאם לנספח מס' 1 מתיחסות רק לגבי חלק מהדירות ולכן נראה לי כי על מנת לאפשר בניה על הגג של הבנין הקיים (כדי לאפשר תוספת בניה לדירות שלא נכללו בתוספת הבניה אשר על פי נספח 4) יש לנקוט בהליך של הקלה. אשר לענין אחוזי הבניה נראה לי כי כוונת התכנית לא היתה לפגוע כלומר אחוזי הבניה שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לגבי אזור מגורים 1, 75% ובאופן שאחוזי הבניה הנוותרים לאחר הפחתת האחוזים שנוצלו ושינוצלו על פי תכנית 2920 יתחלקו בין הדירות שלא זכו בתוספת בניה על פי התכנית האמורה". (הציטטה לקוחה מפרוטוקול העיריה מיום 23.10.84 - מדבריו עו"ד אלירז).

הערעור הוא על החלטת הועדה המקומית לקבל את התנגדות של מר [REDACTED]

לדירתו של מר [REDACTED] יש קוי בנין לתוספת הצידה - על פי נספח הבינוי של תכנית 2920. זאת האפשרות שיש לו לתוספת והיא היחידה. גם אם מר [REDACTED] לא היה מבקש לבנות תוספת על הגג אי אפשר היה לאשר למר דבוש לבנות על הגג - על פי המצב התכנוני.

(פרוטוקול מחוזית 11.8.87)

מר כחילה ציין כישיבת הועדה המקומית כי "יש לשקול ולהתיחס להתנגדותו של מר [REDACTED] המבקש גם הוא לממש זכויותיו ולבנות תוספת זהה מעל לגג דירתו בהתחשב בכך שתוספת בניה לצד הבנין מחייבת בנית עמודים ויתכן כי לא תתאפשר בגלל התערבותם של שכנים נוספים". אומנם נכון שאם מר [REDACTED] יצטרך לבנות על עמודים התוספת שלו תהיה יקרה יותר אך אין ברירה. הוא יצטרך להסתדר עם השכנים. מבחינה תכנונית יש זכויות לכולם, הדיירים ממשו את אחוזי הבניה למעט אחד מהם שלא היתה לו אפשרות והוא קיבל פיצויים ממר [REDACTED] ומאחיו של המבקש.

לענין התנגדותו של מר [REDACTED] - על פי תקנון התכנון והבניה חייב העורר לפרט את נימוקיו במכתב הערר על מנת שאפשר יהיה להתיחס אליהם. אין הוא יכול לכתוב שישטח את טיעוניו בפני הועדה, לכן היא מבקשת שהוא יטען קודם כדי שתהיה לה אפשרות להשיב. באופן כללי - למיטב ידיעתה טענותיו הן קניניות ואינן מעיניה של הועדה.

מר [REDACTED] העלה מספר טענות:

- א. הוא קנה את דירתו בקומה העליונה במטרה שלא יגורו מעליו.
- ב. לדעתו מדובר בניצול. אחיו של המבקש גר בדירה מולו וקיבל אישור לבנות על חצי מהגג הנוכחי ועל גג דירה אחרת. הוא עצמו מוכן שהמבקש יבנה על הגג שלו (של המבקש) כלכד.
- ג. הדיירת מתחתיו לא מעונינת ולא יכולה לבנות תוספת והיא גם תתנגד להצבת עמודים מעל ביתה כך שהוא בעצם לא יוכל לבנות את התוספת שתוכננה לו בתכנית.

מר [REDACTED] - טען שהעיריה דחתה את ערעורו בטענה שהיא לא מתעסקת בעניינים קנייניים. הבעיה היא של רכוש משותף. הוא נאלץ בזמנו לשלם פיצויים לשכן שלא יכול היה לנצל את אחוזי הבניה. עתה הוא מבקש שגם מר [REDACTED] שרוצה לבנות תוספת ישלם לשכן האמור חלק מהפיצויים. בנושא התכנוני - הוא מבקש לראות את התכנית לפיה רוצה מר יששכר לבנות את התוספת.

עו"ד דניאל - ציינה שהנושא הכספי אינו מעינה של הועדה המחוזית.

מר [REDACTED] - טען שאין זה נכון שלמבקש אין אפשרות לבנות תוספת בצד.

מר שמביק - ביקש לאשר את השתלשלות העניינים כפי שהוצגו ע"י עו"ד דניאל והוסיף כי יחד עם זאת הועדה המקומית השתכנעה מנימוקי המתנגד - מר דבוש - ולכן החליטה לאשר למבקש רק חצי משטח התוספת המבוקשת.

(פרוטוקול מחוזית 11.8.87)

עו"ד דניאל - ציינה שאין היא רואה בעובדה ששני אחים רוצים לבנות על גג אחד משום ניצול.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות תחנהל הדיון הפנימי.

מר כהן - הסביר כי בעבר בחנה הועדה את הנושא בעקבות בקשת מר [REDACTED] - אחיו של המבקש. לדירות בעורף הבנין יש אפשרות לתוספת בצד הבנין ואילו לדירות הפונות לחזית הקדמית יש אפשרות להוסיף רק על הגג. בבנין הקיים 2 קומות ומותרות 3 קומות. לכן הוא ממליץ לדחות את הערר של מר דבוש ולאשר את הבקשה לתוספת על כל הגג.

הוחלט: א. לדחות את הערר של מר [REDACTED] בהתאם לסעיף ב' בהמלצת הועדה המקומית.
ב. לקבל את הערר של מר [REDACTED] ולאשר את הבקשה לתוספת על כל הגג, זאת מאחר שלמתנגד מר [REDACTED] - יש אפשרות להוסיף בניה בצד הבנין - לפי קוי הבנין שנקבעו בתכנית 2920 ואילו האפשרות היחידה העומדת בפני המבקש מר יששכר - היא תוספת בניה על הגג.

7. יב-6433 - ערר גב' [REDACTED] - על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 12.1.87 בגין בקשת העיריה לשימוש חורג - הפיכת בנק וסופרמרקט לכיתות לימוד ומשרדים - גילה (תיק בבין 73/446)

מובא לדיון חוזר מיום 28.4.87.

בפני הועדה הופיעו העוררים מר [REDACTED] ומר [REDACTED] וב"כ עו"ד עובדיה גבאי. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. גל.

מר סויסה - הסביר כי בעקבות מכתבו של עו"ד גבאי ועקב דחיפות הענין הוזמנו הצדדים טלפונית.

עו"ד גבאי - טען שלועדה המקומית ובעקבותיה לוועדה המחוזית אין כלל סמכות לדון ולאשר את הבקשה. מדובר בבקשה לשימוש חורג. בקשה כזאת ניתן לאשר רק בתנאי שהיא לא מהווה סטיה ניכרת ונקודת המפתח בענין הזה היא שהבקשה מהווה סטיה ניכרת. אומנם יש אפשרות לפעול אך בצורה אחרת.
בבגץ 157/77 דן בית המשפט בבקשה שהוותרה סטיה ניכרת ומתח ביקורת על הדרך לביצוע שימוש חורג או הקלה כאשר בעצם צריך לנקוט בהליך של הפקדת תכנית לשינוי. גם בבג"ץ 235/76 עמד בית המשפט על הדקויות בין הרצון להגיע להקלה ושימוש חורג דרך סטיה ניכרת וקבע כי לא אחת חופכת ההקלה למפגע ויש צורך בהפקדת תכנית.

(פרוטקול מחוזית 11.8.87)

הבקשה הגדולה מהווה סטיה ניכרת מפני שהיא משנה את אופי הסביבה הקרובה [על פי תקנה מספר 1 ו-2] מדובר במרכז מסחרי טהור שבו סופרמרקט, בנק ו-4 חנויות. 70% מהקוטלגים הזה מכוש כבקשה, ואם היא תאושר המרכז המסחרי כבר לא יהיה מרכז מסחרי. בפועל - בשטח ישנו סופר-מרקט. חברת סופר-סל שהיא אינטרסנטית בעניין קבלת את החנות במחיר נמוך מאוד בעוד שארבעת בעלי החנויות קנו את חנויותיהם במחיר רגילי. סופר-סל קבלת רשיון לסופר-מרקט גם בגילת ב'. בתחילה הפעילה החברה את שניהם אך לאט לאט סגרה את הסופר-מרקט בגילת א' והוא נשאר ריק. הקומה השנייה שימשה לבנק וכשהיתה מפולת המניות של הבנקים הוחלט לסגור את הסניף באופן זמני. אם תאושר הבקשה תשאר גילת א' - שגורלה כמעט כשכונת ארמון הנציב - ללא מרכז מסחרי. העיריה טוענת שאישור הבקשה יטיב עם המעוררים כי התלמידים ירכשו דברים בחנויות אך זהו שיקול זר ואינו מענינה של העיריה, שהיא אינטרסנטית ורוצה לפתור את בעייתה בצורה מהירה, קלה וחסכונית אך בדרך לא חוקית.

הוא מייצג שני בעלי חנויות אך בשטח יש עוד 2 בעלי חנויות אחרות שאינם יודעים על הבקשה. העיריה שלחה הודעה רק לחנות אחת. לדעתו גם אם לא יתקבל טיעונו שמדובר בסטיה ניכרת יש להחזיר את התיק לעיריה מכיון שההליך לא הושלם שם.

טיעון נוסף של העורר הוא ששיקולי העיריה היו שיקולים זרים, בסעיף ב' בהחלטתה מדברת העיריה על מוסד שמאכלס 350 תלמידים. לא מדובר במתנ"ס כפי שהוצגה הבקשה בעיריה אלא "בכולל בית מדרש ובית ספר וזה משנה את אופי הסביבה ואופי המרכז המסחרי ומהווה סטיה ניכרת על פניו.

קיימת בעיה בטיחותית - יש לגדר את המקום ולהופכו למוסד סגור עם שומר. העיריה ניסתה לתת לנושא אופי של סטיה קלה אך בתוך הבנין יצטרכו לבצע עבודות בניה על מנת להפוך אותו מסופר-מרקט לבית ספר עם כיחות לימוד. בחשובה לשאלת גב' רוזה ציין עו"ד גבאי כי בפועל קיים במקום בנין הסופר אך הוא לא פעיל, למעלה יש בנק לא פעיל ויתר החנויות פעילות, אחת - מספרה שבעליה לא הוזמן, השניה מגדניה של מר מ. כהן השלישית חנות מכולת שבעליה לא הוזמן והרביעית גם היא מכולת בבעלות מר בן משה. דבר נוסף שקיים הוא סוכנות דואר.

גב' רוזה שאלה במה נפגע האינטרס הספציפי של מרשיו.

עו"ד גבאי - ציין שמדובר במרכז מסחרי, חנות יכולה מעצם טבעה היום להסגר ומחר להפתח. בעלי הסופר מרקט יכולים למכור את החנות במשך הזמן. העוררים קנו נכס - חנות במרכז המסחרי בערך הראלי שלהם, אם תאושר הבקשה אנשים יפסיקו לבוא למרכז ואין סיכוי שהוא יחזור להיות תוסס כפי שהיה פעם. הדרך החוקית היא הפקדת תכנית ואז הם יוכלו גם לקבל פיצויים.

(פרוטוקול מחוזית 11.8.87)

מר [REDACTED] - טען שהועדה המקומית לא באה בידים נקיות, קודם היא רכשה את הנכס ואח"כ באה לדיון. הוא לא מתנגד למוסד, הוא עצמו בנה הרבה מוסדות בעיר אך הוא מבקש לעשות זאת בדרך הנכונה ולא בדרך רמיה, בדרך שפוגעת ברכושו של מישהוא אחר. הוא מציע לעיריה שתקנה ממנו את הנכס שלו במחיר הראלי שלו ושתשתמש בו כרצונה.

מר שמביק - ציין שהודעה על פי סעיף 151 לחוק נשלחה לכל מי שגובל בנכס זאת על פי רשימה שהוצגה בפני הועדה המקומית ע"י מחלקת החינוך של העיריה.

עו"ד גבאי - טען שלפי בדיקתו לא נשלחו הודעות. מר בן משה הופיע לוועדה מיוזמתו האישית.

מר [REDACTED] (העורר) ציין שהוא הופיע על סמך הודעה ששלחה העיריה למר [REDACTED]

מר שמביק - ציין שתפגם היחיד שהיה הוא שהודעה על ההחלטה של הועדה המקומית לא נשלחה לכל הצדדים.

מר גל - ציין שהעיריה אינטרסנטית לגבי העיר. הסופר-מרקט ביקש להפתר מהנכס וכמו כן הבנק - לא היו קונים לכד מקונה אחד שלפי שקוליהם צריך היה למצוא פתרון במקום אחר. העיריה עשתה מה שצריך והגישת תכניות בניה. לנושא הבטיחות יש מי שידאג. המרכז המסחרי התיבש כתוצאה משינוי מערכת השכונה ואין זה במקרה. הרבה מהתושבים שאיתם הם שוחחו מעוניינים לשלוח את ילדיהם לבית הספר המבוקש. מדובר ב-8 כיתות שתפעלנה עד שעות הצהרים ואין זה מוסד שמפריע לאיזור. אין הוא יודע אם זה יפגע בחנויות אך זהו צורך קריטי לשכונה. המצב בירושלים קשה ואם היה צורך להסתפק רק במוסדות הקיימים - הרבה ילדים לא היו לומדים. העיריה רצתה לרכוש יותר נכסים בשטח אך לא היה באפשרותה מבחינה כספית.

מר דוד בוחבוט (עוזרו של מר גל) - ציין שמעבר לכביש ישנו בית ספר ו-4 כיתות גן ומול המרכז ישנו 7 כיתות גן ובית כנסת כלומר מסביב למרכז ישנו מוסדות כך שהבקשה לא משנה את אופי הסביבה.

עו"ד גבאי - טען שער לדיון זה לא ראה תכניות בניה למרות שהוא בדק את התיק קודם. על פי הדרך שבה נשלחו ההודעות ניתן להבין שמדובר בשימוש חורג ולא בהקלה. כאן הופכים את מכנת הסופר, משתמשים בשטחים שונים ולא ניתן לעשות זאת בצורה שזה נעשה. לא יתכן לכנות כל כך הרבה כיתות, לחפור את המבנה לבית ספר ולאמר שמדובר בשימוש חורג. אין ספק שמדובר בסטיה ניכרת, כל ההליך בפני הועדה המקומית בטל מעיקרו וצריך לאפשר לעוררים לטעון כל מה שיש להם לטעון כנגד תכניות הבניה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

(פרוטוקול מחוזית 11.8.87)

מר גל - ביקש לציין כי מנהלת גילה תומכת בבקשה.

גב' רווה - ציינה שהועדה כבר קבלה החלטה בנושא, בדיונה הקודם ולאחר שהוקראו בפניה מכתבי העוררים אז הוחלט לאשר את הבקשה. נשאלת עכשיו השאלה האם הטענות שהושמעו בדיון זה מחדשות ומשנות משהוא ממה שהיה ידוע לוועדה לפני כן והאם הבקשה אכן לא משנה את אופי הסכיבה.

מר זוננפלד - טען שבבקשה אחת בה דנה הועדה בישיבתה היום היה מקרה של בית ספר בתוך בניין מגורים אך במקרה הנדון עתה יש בעיה קשה של בית ספר, המבנה של הסופר-מרקט ממילא סגור ואין כל הפרעה לשכנים.

גב' רווה - שאלה איך מתאפשרות עבודות הבניה במסגרת הליך של שימוש החורג ובתגובה לתשובתו של מר כהן שמדובר בשינויים פנימיים בלבד, ציינה שאם כך אין בעיה עוד ציינה שבדיון זה הועלתה לראשונה הדילמה שהבקשה משנה את אופי הסכיבה - ברצונה לדעת אם זה נכון מבחינה תכנונית.

מר כהן - ציין שהטענה שאופי המרכז המסחרי משתנה בהחלט נכונה. לגבי אופי הסכיבה הקרובה - כל מבני הציבור מרוכזים שם לכן לא יהיה נכון לטעון שהבקשה משנה את אופי הסכיבה. כבר בדיון הראשון שקיימה הועדה בנושא זה הוא טען שעל פי הבקשה לא יתכן שמדובר בפתרון זמני. אין לו ספק שיגרם נזק והמרכז המסחרי ידעך. האם לא כדאי לצמצם את משך זמן השימוש החורג.

גב' רווה - הזכירה כי בזמנו גם הושבי שכונת רמות לא רצו לוותר על המרכז המסחרי.

מר יניב - העיר כי לגבי שכונת רמות לא נקטו בהליך של שימוש חורג אלא התמקמו בשטח ללא רשיון. בתשובה לשאלת גב' רווה אם המרכז המסחרי לא נחוצ בגילה א' השיב כי זה עבין של היצע וביקוש. מבחינה מסחרית הבעלים של הסופר היו מוכרים אותו למי שהיה מעוניין לקנות.

מר סויסה - ביקש לדעת האם העיריה שלחה הודעות לכל בעלי החנויות במרכז המסחרי.

מר שרון - ציין שהוא בדילמה. לגבי הבקשה הקודמת של העיריה לשימוש חורג לבית ספר שנדונה באותה ישיבה - כולם היו תמידי דעים שהבקשה תגרום גזק לשכנים. בזמנו כששרד השכון חכנן את השכונה נקבע המיקום של כל פוגקציה, כנ"ל לגבי המרכז המסחרי, היום באים ואומרים לא צריך את המרכז. לטענתו זה לא נכון אלא שיש בעיה של בית ספר.

(פרוטוקול מחוזית 11.8.87)

מר יניב - ציין שלפי הנתונים בשטח הרבה מרכזים מסחריים בשכונות שונות מסוג זה סגורים.

מר שרון - העיר שאם כך אולי אפשר להכריז על סגירת המרכזים ולהופכם כאופן רשמי לבתי ספר. אין לו ספק שהבקשה תגרום לנזק לבעלי החנויות וגם אם השימוש החורג יוגבל לשנתיים שלוש זה לא יעזור להם.

מר דנגור - ציין שלא כמו בבקשה הקודמת של העיריה, כאן ישנה פעילות יום ולילה, אין ספק שהדבר משנה את אופי העסקים במקום אך מצד שני לא יתכן שלא יהיה בית ספר בגלל בעיות כספיות.

מר סויסה - ביקש מנציגי העיריה לבדוק את טענות המתנגדים בנוגע להודעות שהיא היתה צריכה לשלוח להם.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לקבלת פרטים מהעיריה. הנושא יובא לדיון בישיבתה המיוחדת של הועדה שתתקיים ביום ה' 13.8.87.

8. יב-10141 - ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 25.4.85 בגין בקשת מר [REDACTED] לניהול עסקת השחזת סכינים - רח' הכרמל (תיק עסק 1/6130)

מובא לדיון בהתאם להתייעצויות שקוימו בפרקליטות המדינה בעקבות הגשת בג"ץ נגד החלטת הועדה המחוזית בנושא.

מר כהן - הסביר כי בזמנו בקשה הועדה מהיועץ הסביבתי מר סוקר להכין חוות דעת בנושא ומר סוקר המליץ לתת לבעל העסק זמן של שנה עד שנתיים לצאת מהמקום. בישיבתה השניה בנושא החליטה הועדה לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובהתאם לחוות דעתו של מר סוקר. העניין הוא שהעיריה המליצה לאשר את הבקשה לתקופה של 3 שנים ואילו מר סוקר המליץ לתקופה של שנתיים ולכן מצאה הועדה המחוזית צורך להבהיר את החלטתה. בעל העסק הגיש עתירה לבג"ץ והסתבר לאחר מקרה שמר לשם - מנהל היחידה לאיכות הסביבה בעיריה ביקר במקום והגיש ממצאים חדשים. בהתייעצות עם פרקליטות המדינה סוכם שהתיק יועבר לעיריה על מנה לקבל את חוות דעתה בנושא.

(פרוטוקול מחוזית 11.8.87)

מר סויסה - הבהיר כי הבסיס לדיון בפרקליטות המדינה היה הסתירה בין החלטת הועדה המחוזית והמלצת הועדה המקומית.

גב' רווה-ציינה שאם בעל העסק לא ממלא אחר תנאי ההיתר - זה ענינה של העיריה.

הוחלט: להחזיר את הבקשה לשימוש חורג לוועדה המקומית על מנת שתשקול את עמדתה לענין משך השימוש החורג בהתחשב במימצאים החדשים שהובאו ע"י מר רון לשם.

9. יב-10357 - ערר מר [REDACTED] בשם ועד דיירי הבית על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 29.9.86 בגין בקשת [REDACTED] לכנין חדש - גבעת שאול (תיק בנ/86/61) מובא להמשך דיון מיום 30.6.87.

גב' רווה - הזכירה כי בדיונים הקודמים טענה "שאם יוברר כי בעבר, כמועד כל שהוא, הופקע חלק מהמגרש לצורך הרחבת דרך (שלא במסגרת דפרצלציה) ניתן להחיל .. המוגדל של הדרך" (פרוטוקול 306) עו"ד דיבון - במכתב מאוד מפולפל הגיע למסקנה שהיתה הפרשה. הפרשה זו נולדה במסגרת דפרצלציה ולכן מסקנתו אינה רלוונטית לדיון. אי לכך אין בפניה כל נתון חדש שלא היה בפניה בישיבות הקודמות.

מר סויסה - טען שהועדה המחוזית בקשה שהעיריה תעביר לה נתונים ולא עו"ד דיבון.

מר כהן - הסביר שאין בידי הועדה המקומית כלים מספיקים להגיע לנתונים חדרושים. בחוות דעתה של גב' רווה נאמר שיש לחשב את אחוזי הבניה מהשטח ברוטו בהתחשב ברוחב הדרך שליד החלקה הנוכחית, כלומר בעצם פחות ממה שהגיש המבקש. עוד אמרה גב' רווה שאם בהתאם לסעיף 11 הפקיעו שטח מהמגרש החדש שלא במסגרת דפרצלציה ייחשבו אחוזי הבניה לפי שטח המגרש לפני ההרחבה בתנאי שלא תנתן כל תוספת אחוזים בגלל הרוחב המוגדל של הדרך. מכיון שאין בפני הועדה נתונים חדשים, מר כהן מציע שזו תהיה ההחלטה עצמה.

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם לסעיפים הבאים:

א. אחוזי הבניה יחושבו משטח החלקה ברוטו, בהתאם להוראות תכנית מספר 1553 - לפי רוחב הדרך במיקומו הנוכחי של המגרש. משתמע מכך שיש להקטין את היקף זכויות הבניה במגרש באותם המטרים הרבועים ובמספר הקומות שנובעים מהפחתת זכויות הבניה.

ב. אם יסתבר שהיתה פגיעה במגרש הנוכחי כתוצאה מהרחבת דרך יחול סעיף 11 לתנאים שבטבלת האזורים של תכנית המתאר מס' 62.

ג. כל התקלות שהתבקשו יותאמו לאמור בסעיפים א' ו-ב' שלעיל.

(פרוטוקול מחוזית 11.8.87)

ב. היתרי בניה

10. יב-546- האוניברסיטה העברית - תוספת קומה - בנין מגז'סטר - גבעת רם

המשך דיון מיום 14.7.87 תיק כנ/87/402

מר כהן - הזכיר שמדובר בתוספת קומה על אחד מבנייני הקמפוס בגבעת רם והיזם טוען שזה תואם עם המתכנן המקורי. לקמפוס אין תכנית כללית ומאז שהאוניברסיטה התחילה לעבוד לקמפוס בהר הצופים נוספו תוספות שונות לבניינים בגבעת רם והחשש שלו הוא שהקמפוס התחיל לאבד את צביונו. בבקשה הספציפית הנדונה יש גם בעיה פרוצדורלית - הגובה הפנימי של הקומה הנוספת המבוקשת היא 2.30 בעוד שלפי תקנות שר הפנים הגובה צריך להיות 2.50 מ'.

מר רזניק - (המתכנן המקורי של הבנין) ביקש להפריד בין הבעיה הכללית של תכנית לקמפוס לבין הבקשה הספציפית. הקמפוס בהר הצופים לא כולל את מדעי הטבע. בנין המתמטיקה נבנה בשנת 1958 ומאז אוכלוסייתו הלכה וגדלה ולכן יש צורך בתוספת. בזמנו - מעקה הגג היה גבוה יותר מהרגיל. עתה מכיון שחסרים משרדים והגישה לגג כבר קיימת מבוקש לנצל זאת ולסגור את קומת הגג עם זכוכית. לדעתו זה לא מפריע מבחינה אדריכלית וגם הגובה לא מהווה בעיה. אין לו התנגדות לאישור הבקשה. מר כהן ביקש להסתייג מאישור הבקשה וציין שיש לדרוש תכנית מתאר כללית לקמפוס.

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

ב. הועדה המחוזית מורה לאוניברסיטה העברית להכין תכנית מפורטת

לכלל השטח של קרית האוניברסיטה בגבעת רם.

11. יב-10481 - הסתדרות מדיצינית הדסה - תוספת חדר בדיקה במכון הרפואי - בית

החולים הדסה - עין כרם

דו"ח הו' המ' מס' 108 מיום 3.8.87 תיק כנ/87/590

מר כהן - ציין כי בעבר החליטה הועדה לא לאשר את תוספות בבית החולים עד שתוכן תכנית מתאר. תכנית כזו הוכנה ועומדת עתה לפני דיון בועדה המקומית. הבקשה הנדונה היא ליצירת חלל תת קרקעי בשטח המיועד לבניה על מנת להכניס לשם מכשיר לבדיקות לב לילדים - של מכון *Al. I. P.* התרומה קיימת והיזם מבקש לאשר לו את הבקשה למרות שהתכנית עוד לא אושרה. לדעתו ניתן לאשר זאת כי בית החולים פועל עתה בהתאם להוראות הועדה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לחכנון ולבניה, ירושלים

י"א תשרי תשמ"ח
4 אוקטובר 87

2665

מדינת ישראל

סינהל מחוז ירושלים
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 65 שהתקיימה ביום ראשון
ז' באב תשמ"ז 2.8.87
יו"ר: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

מ. כהן	- מתכנן המחוז
ש. כהן	- נציג משרד השיכון
א. מלכוב	- נציג שר החקלאות
ת. רוה	- נציגת שר המשפטים
י. שרון	- נציג ציבור

נכחו:

א. בן-אשר	- מחלקת מהנדס העיר
י. בן-יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
ד. ויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר
י. פלאוס	- לשכת התכנון המחוזית
מ. שורץ	- מזכירת הועדה המחוזית

בעדרי:

ת. אשל	- נציגת ציבור
ע. דרמן	- נציג שר הבטחון
ש.ז. זוננפלד	- נציג ציבור
א. ליטמן	- נציג ציבור
ש. לרמן	- נציג שר הבריאות
מ. נחמיה	- נציג ציבור
מ. נקמן	- נציג שר התחבורה
א. ערמון	- נציג מע"צ
ד. רוזניק	- אדריכל

(פרוטוקול מחוזית 2.8.87)

א. אישור פרוטוקולים

- 1) פרוטוקול ועדה מחוזית מס' 55 מיום 24.5.87
- 2) פרוטוקול ועדה מחוזית מס' 56 מיום 31.5.87

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

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. תכנית לאישור

1. (3700) תכנית מס' 3700, שינוי מס' 20/86 לתכנית המתאר המקומית לירושלים - "יד הרב נחום" - רח' ז' בוטינסקי
מובא לתיקון החלטה.

מר כהן מסר כי לתכנית הוגשה התנגדות מהנדס העיר בה בקש לקבוע את הבנין הקיים לשמור ואולם בסיפא להחלטה הועדה המקומית הוסלף להוסיף להוראות התכנית שאין להתיר תוספת לבנין.
בעצה אחת עם המהנדס והעיר סוכס כי יקבע בתכנית שהבנין יהא לשימור ולאור הוראה זו ונספח הבינוי המצורף לתכנית מיותר לקבוע תנאים מגבילים נוספים.

החלטה: לבטל את הסיפא בסעיף 1 להחלטה הועדה המחוזית מיום 31.5.87 בגין אישור התכנית, קרי יקבע במסמכי התכנית שהבנין הוא לשימור ותו לא.

2. (3624) תכנית מס' 3624, שינוי מס' 2/85 לתכנית המתאר עמ' 9 רח' עשהאל שכ' אבו סור.
מובא לתיקון החלטה.

מר כהן מסר כי בהצעת ההחלטה שהביא בפני הועדה בדיון באישור התכנית מיום 5.5.87 המליץ לקבל את התנגדות עו"ד שמעון דולן ולשנות את הגדרת המעבר המשמש בפועל גישה לבית המתנגד ממעבר ציבורי להולכי רגל לדרך, הועדה קבלה את הצעת ההחלטה בשלמותה אולם בטעות נשמט מההחלטה הסעיף המתייחס להתנגדות עו"ד דולן, על כן יש לתקן את ההחלטה בהתאם.

החלטה: בהחלטה הועדה המחוזית מיום 5.5.87 בדבר אישור תכנית 3624 נשמט בטעות הסעיף המתייחס להתנגדות עו"ד דולן, לפיכך יתווסף להחלטה הנ"ל הסעיף הבא:
"לשנות את הגדרת שטח המעבר, המשמש גישה לרכב מרחוב עשהאל לבית ברחוב עין רוגל 19, (התנגדות עו"ד דולן ושלום כהן) ממעבר ציבורי להולכי רגל, לדרך".

3. (3442) תכנית מס' 3442, שינוי מס' 2183 לתכנית 1721 - רחוב שלום יהודה, שכ' תלפיות.
מובא לתיקון החלטה.

מר כהן מסר כי בישיבת הועדה המחוזית מיום 24.5.787 נתקבלה החלטה, לאחר דיון בהתנגדות, שבדיעבד נמצא כי יש בה סתירה פנימית, מחד - נדחתה ההתנגדות ומאידך - נתקבלה המלצת הועדה המקומית המקבלת את ההתנגדות בכפוף להזמנת דיירי הבתים הסמוכים עפ"י ההליך הקבוע בסעיף 106 לחוק. לפיכך יש לבטל אף החלטה הועדה מיום 24.5.87 ולבקש את המינהל להמציא לועדה את רשימת דיירי הבתים הסמוכים במסגרת נתקבל הכרעה בתכנית.

החלטות:

- (1) לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 24.5.87.
- (2) לזמן לדיון בועדה את דיורי הבתים הסמוכים, בהתאם להליך הקבוע בסעיף 106 לחוק, עפ"י רשימת הדוירים ומענם, כפי שתמסר ע"י מינהל מקרקעי ישראל.

4. (3398) תכנית מס' 3398 - דרומית מערבית לפסגת זאב הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3278 מיום 5.12.85. בתקופת ההפקדה הוגשו שתי התנגדויות. הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 22.4.86:

א. לדחות את ההתנגדויות מהניסוקים להלן:

- (1) חלקות 33,32 בגוש 30614 אינן כלולות בתכנית ואין כל פגיעה בהן.
- (2) חלקה 26 בגוש 30614 הופקעה ע"י ממשלת ישראל לכן אין להתנגד מעמד.
- (3) חלקה 31 בגוש 30614 הדרך הציבורית היא חלקה מתכנית ובלעדיה אין אפשרות לפתח את השטח.

ב. לתת תוקף לתכנית בתנאי הבא:

מש" השיכון יתחייב בפני הועדה המקומית לשלם כל תביעה לפיצויים וכן מחיר הפקעת שטח הדרך הציבורית לכשתופקע ע"י הועדה המקומית והתכנית לא תועבר לוועדה המחוזית כל עוד לא התקבלה התחייבות כזאת לשביעות רצון היוע"מ לעירייה.

הצדדים הוזמנו בחוק.

בפתח הדיון הציג מר כהן את התכנית לתכנון מפורט של מתחם, מדרום מערב לשכונת פסגת זאב הבנויה, הבא לקבוע את מערך שימושי הקרקע, ההפרשות לצרכי ציבור והוראות הבניה והפיתוח.

לתכנית הוגשו שתי התנגדויות.

בפני הועדה הופיע המתנגד מר [REDACTED] בשם הועדה המקומית הופיע מר א. בן אשר.

מר [REDACTED] בתרגום דבריו מערבית ע"י מר שרון: כ-700 מ"ר משטח חלקה מס' 32 בגוש 30614 מופקעים ממנו בתכנית. הוא מבקש להסיט את תוואי הדרך משום שכבר בעבר הופקעו ממנו 22 דונם ומה שנותר לו הם אותם 700 מ"ר והם כל רכושו.

מר בן אשר השיב כי חלקה 26 הופקעה בשעתו ע"י המדינה לצרכי הקמת שכונת פסגת זאב ולפיכך אין היא בבעלותו כבר. באשר לחלקה מס' 32, היא נמצאת בתחום תכנון דרך ציבורית עפ"י התכנית ואין אלטרנטיבה לתואי אחר של הדרך, הדרך חיונית, על כן רחמה הועדה המקומית את ההתנגדות.

מר [REDACTED] טען כי הואיל והשטח פנוי ולא בנוי היום, מדוע שלא להסיט את הדרך?

מר כהן ציין כי לתכנית הוגשה התנגדות נוספת ע"י בעל חלקות 33,31, בגוש 30614 הנמצאות אף הן בתחום תוואי הדרך הציבורית. הועדה המקומית המליצה לדחות את ההתנגדויות הן משום שחלקן מתייחסות לשטחים שהופקעו ע"י שר האוצר והן משום הצורך בדרך ציבורית בתוואי המוצע ומשום התנאים הטופוגרפיים הקשים לא נמצא לו תוואי חלופי. בנוסף, המליצה בסעיף ב' להחלטתה לחייב את משרד השיכון לשלם כל תביעת פיצויים וכן את מחיר שטח הדרך הציבורית לכשתופקע ע"י הועדה המקומית.

הוא מניח שהתחייבות כזו נתנה מאחר וקבלתה היתה תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית.

החלוקה נשוא ההתנגדות נמצאת בסוף שבין כביש מס' 1 לבין כביש מס' 13 וספק אם כמותוים אלה ניתן היה ליעד את השטח שמצפון מערב לכביש מס' 34 למגורים. אותה רצועה שמדרום מערב לכביש מס' 34 יועדה בתכנית כשטח כלל עירוני כשום שקשה היה לקבוע מראש יעוד ספציפי לשטח שהוא קשה ניצול בשל התנאים הטופוגרפיים ומערכת הכבישים הסמוכה.

לסיכום המליץ לדחות את ההתנגדות בהמאס להסלפת הועדה המקומית ומנימוקיה.

מר שרון ציין כי אם נכונה טענת המתנגד כי הופקעו ממנו כל 22 הדונם שהיו לו וזו החלקה האחרונה שנותרה לו (700 מ"ר) והוא נשאר בלא כלום, הוא יתמוך בכל דרך שתמצא הפקעתה. פיצוי כספי איננו פיצוי עבורו הוא רוצה את האדמה.

מר מויסק ציין בהקשר להערת מר שרון כי הוא מבין עפ"י תשובת העירייה שאין שום אפשרות לשנות את תנאי הכביש.

מר בן אשר ציין כי הוא מניח שישנה אפשרות אך בשוקלו את הנושא ובהנחה שתנאי הכביש ישונה האם באמת ניתן יהיה להתיר לו לבנות לכן מבחינתו עדיף שיפוצה בדרך של הפקעה מאשר יחזיק בקרקע מבלי שיוותר לו לבנות.

מר כהן ציין כי להערכתו כל רצועת השטח הכלואה בין כביש מס' 1 לכביש מס' 13 היא בבחינת פחת קרקעי שקשה מאד יהיה לנצלה או להקנות בה זכויות אם בכלל. כלומר גם אם כביש מס' 34, נשוא ההתנגדות יוסט לכל כוון שהוא ישאר פחת קרקעי שבטופוגרפיה הנתונה לא ניתן יהיה לניצול.

השליכה נוספת לאפשרות כלשהי להספת הכביש בין למערב ובין למזרח משמעותה הפקדה מחודשת של התכנית שללא ספק תפגע בבעלי חלקות אחרות הנמצאות מחוץ לתחום ההפקעה ואשר זכאים להגיש התנגדות, כי אז תפטר בעית האחד על חשבון השני ובכל מקרה יש לדעתו להעדיף את סובת כלל הציבור. על כן גם מקובלת עליו גישתו של בן אשר שעדיף גם מבחינתו של המתנגד שתשמר לו הזכות לתביעת פיצויים ולא לשנות את התכנית.

מר שמריהו כהן ציין כי תומך בדחיית ההתנגדות ואישור התכנית.

מר שרון הודיע כי הוא ימנע בהצבעה.

הוחלט:

1. לדחות את ההתנגדות בגין חלקה מס' 26 בגוש 30614 הואיל והיא הופקעה ע"י מדינת ישראל.
2. לדחות את ההתנגדויות בגין חלקות 31, 32 ו- 33 מאחר והדרך הציבורית היא חלק מהתכנית ואין אפשרות בלעדית לפתח את השטח.
3. לאשר את התכנית בתנאי שהמליצה עליו הועדה המקומית בסעיף 4 להחלטתה כדלקמן:
"משרד השיכון יתחייב בפני הועדה המקומית לשלם כל תביעה לפיצויים וכן את מחיר הפקעת שטח הדרך הציבורית לכשתופקע ע"י הועדה המקומית. ההתחייבות תהא לשביעות רצון היועץ המשפטי לעירייה".

6. (3687) תכנית מס' 3687, שינוי מס' 1/86 לתכנית מס' 1654-הרחבות דיור רח' פירר קניג.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3431 מיום 26.7.87 בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות נדב בלוס.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.6.87:

א. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת תוקף לתכנית מתוקנת ולפיכך יש לשנות הוראות התכנית בנקודות הבאות:

(1) יש להוסיף להוראות התכנית הוראה המאפשרת לבנות כל עמודה אנכית בנפרד וזאת ע"מ להגמיש את ביצוע התכנית.

(2) יש לתקן את ההוראה המחייבת רצוף גג התוספת ולקובע כי ניתן יהיה לבצע ציפורי זפת מולבן או חצץ ע"מ לא להטיל הוצאה נוספת על הבונה על חשבוננו לטובת הדייר הגר מעליו.

ב. לדחות את יתר ההתנגדויות מטעמים המפורטים בחוות הדעת.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בשטח המיועד כאזור מגורים 1 יזמה עיריית ירושלים תכנית להוספת בניה סטנדרטית הקובעת את מתכונת הבניה המוצעת ומיקומה המדויק. הדיון בהפקדת התכנית נסב בעיקרו על אופן שלביות הביצוע אם להתיר בניה בעמודות שלמות או בניה מלמטה כלפי מעלה כאשר בסופו הוכרע ברוב קולות להתיר בניה בשלבים בהגבלה לבניה מקומת הקרקע כלפי מעלה ללא דיכוי על קומה כלשהי במקרה של ביצוע חלקי, כאשר אמר הגג של התוספת יהווה מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדיירה שמעליה.

לתכנית הוגשה התנגדות אחד הדיירים, [REDACTED], ובהעדרו הוקרא מכתבו עיקרי ההתנגדות כדלקמן:

"הבנינים שלגביהם חלה תכנית זאת מכילים דירות זהות בגודלן, 69 מ"ר שטח כולל, הדירות מכילות חדר מגורים ושני חדרי שינה ללא פינת אוכל, הדירות יועדו במקורן להיות דירות מעבר לדוגמת צעירים ללא ילדים או עם ילד אחד, יש קושי ניכר לגדל בדירה בגודל זה שני ילדים ויותר. תכנית זו הוכנה ביוזמת העירייה להקלת צפיפות דוור לאוכלוסיה בעלת אמצעים כספיים מצומצמים ולמנוע מעבר תושבים בעלי שני ילדים ויותר מהשכונה לשכונות בהיקף ירושלים.

פירוט סעיפי ההתנגדות בהתאמה להוראות התכנית:

לגבי סעיף 10(ג) להוראות: האיסור לבנות כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי, לא יחול על החזיתות המזרחיות של הבנין, שבהן ניתן יהיה להשאיר קומת עמודים בקומת הקרקע ולהתחיל בבניה בקומה השניה.

לגבי סעיף 10(ח) להוראות: הפתחים והחלונות יהיו זהים לפתחים ולחלונות הקיימים פרט לחזית הצפונית או הדרומית שם סותר לפתוח חלונות וזאת בבנינים בהם חזית זאת אינה קיר משותף עם בנין אחד. מאחר שכל החלונות והפתחים של חדרי השינה והמגורים הינם או מזרחיים או מערביים, הרי התוספת יוצרת חדר אחד ללא חלונות. יש צורך לפתוח חלון צפוני או דרומי.

לגבי סעיף 10(י) להוראות: המעקה יהיה מתכת ולא אבן לפי דוגמת מעקה הגג והמרפסות הקיימים.

יש להוסיף סעיף 10(י) 16-7 להוראות: היתר הבניה יכול שינתן לכל עמודה אנכית של דירות שיוכלו לבנות בנפרד מיתר הדירות."

סעיף 11 להוראות : הועדה המקומית תפסור מהיטל השבחה בהתאם להוראות החוק."

מר אנרי בן אשר השיב כי הועדה קיבלה למעשה רק את ההתנגדות לענין ריצוף הגג, בסעיף הראשון להחלטתה היא חזרה והבהירה את ענין הבניה בעמודות, הבניה יכולה להתבצע מלמעלה כלפי מעלה, התכנית איננה מחייבת בנית קומה שלמה. לענין ריצוף הגג, הקלה הועדה המקומית בכך שהמליצה להתיר ריצוף מחומר אחר כגון חצץ, והיה ובעל הדירה מעל התוספת ירצה להשתמש בגג כמרפסת הוא יכול לרצף אותה, ההוראה המחייבת ריצוף בועדה למנוע כיסוי הגג באספלט שיכול להיות מפגע לקומה שמעל.

מר כהן הציע לקבל את המלצת הועדה המקומית ולדחות את יתר הטענות. הבקשה להיתר בניה בעמודות נפרדות נובעת ככל הנראה מאי הבנת הוראות התכנית משום בתכנית נקבעו תנאים מקלים יותר והיא אינה מחייבת בניה של קומות שלמות.

הוחלט:

1. לקבל את ההתנגדות לענין ריצוף הגג בלבד ולתקן את ההוראה המחייבת בתכנית ריצוף גג התוספת בכף שניתן יהיה לבצע ציפוי זפת מולבן או חצץ על מנת שלא להטיל הוצאה נוספת על הבונה ועל חשבוננו לטובת הדייר הגר מעליו.
2. לאשר את התכנית בתיקון האמור בסעיף 1 לעיל.

7. (2513 א') תכנית מס' 2513 א', שינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 2513 - המדרחוב מרכז העיר.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3403 מיום 25.11.86. בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אלכסנדר סביץ הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 31.5.87: לדחות את ההתנגדות בגלל המסרד הרב שנגרם לשכנים מקיום מסעדה בקומה השניה ולתת חוקף לתכנית כפי שהופקדה. הצדדים הוזמנו בחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי התכנית מתייחסת למדרחוב בן יהודה ונועדה להגביל את השימושים המותרים בו ע"י קביעת שימושים במפלס הרחובות ובקומות שמעל קומת הקרקע וכן קביעת פריסת בתי קפה במדרחוב.

לתכנית הוגשה התנגדות בעל נכס ברחוב בן יהודה 17.

בפני הועדה הופיע מר [REDACTED]
בשם הועדה המקומית השיבה דורית ויסקינד.

מר [REDACTED] טען כי הציג את התנגדותו בועדה המקומית בפני מר כחילה.
בקשתו לדיון עסק למסעדה נדחתה משום שהתכנית אושרת שימוש זה בקומה שניה
כנימוק שהשימוש מדויף וריחות ומפריע לשכנים.

לשאלת מר סויסה, השיב כי הדירה בתוך בנין מגורים שקיים בו גם סלון ומשרד והוא
ביקש לשנות את יעוד הדירה למסעדה הנמצאת מעל חנויות שהגישה אליה דרך 25
מדרגות. ישנן הרבה מסעדות הקיימות בקומה שניה והן קבלו דיון כגון מסעדת
"טעמי", שכן שיש לו מסעדה בבנין מגורים, מסעדת "גונדולה" ברחוב המלך ג'ורג'
16 גם היא בבנין מגורים ומשרדים, "שהסימון" ברחוב שמאי 15 - כנ"ל מסעדת
"אירופה" בככר ציון - בבנין מגורים ומשרדים. מסעדה סינית מול קולנוע אוריון
וכן ישנם עוד הרבה אולמי שמחות הנמצאים בבניינים דומים לשלו והם קבלו דיון.

גב' ויסקינד השיבה כי כל המסעדות שצוין המתנגד אינן נמצאות בתחום התכנית או
בתחום המדרחוב. מטרת התכנית היא לקבוע את השימושים במדרחוב ואותן מגבלות חלות
על כל הבניינים בתחומי. כוונת התכנית להשאיר בקומות העליונות דירות מגורים
מתוך אינטרס כללי של העיריה להחזיר תושבים למרכז העיר.
מסעדות, על כל המשמעות מכך מהות משרד בסמיכות לדירות מגורים ולכן מציעה התכנית
להגביל את השימושים בקומות העליונות. מנימוקים אלה המליצה הועדה המקומית
לדחות את ההתנגדות.

מר [REDACTED] טען כי מסעדת "טעמי" והמסעדה הסינית נמצאות באותו איזור אולי בצידו
השני של הרחוב, במקביל לו. מסעדת טעמי גם היא נמצאת בשכונת לדירות מגורים,
הריחות אינן מפריעים לשכנים והם יוצאים דרך ארובה הקבועה בגג, המצאות המסעדה
אינה מפריעה לשכנים.

לשאלת מר כהן כמה דירות נמצאות במפלס הקומה שלו, השיב כי ישנן בבנין כולו 3
דירות, בכל קומה דירה אחת, דירתו נמצאת בקומה שניה מעל חנויות - שטח הדירה
שלו כ- 80 מ"ר.

בישלב זה יצא המתנגד את אולם הישיבות והתנהל הדיון הפנימי.

מר מלכוב ציין כי לא רק שהוא תומך בהתנגדות שהושמעה הוא אף חושב שיתכן
ובעיקבותיה יש לשנות את התכנית. הוא אינו מוצא שיש לשנות את התנאים שבהתייחס
למתנגד באופן ספציפי משום שהוא מבקש לשנותם אלא משום שהוא מבטא למעשה את המצב
במדרחוב. המתנגד כדייר במקום נוכח שבגלל הלחצים הכלכליים וההצלחה של המדרחוב
כדאי גם לו לשנות השימוש בקומות העליונות לצורכי מסעדה. בירושלים במיוחד יש
לכך תקדים ורבות מהמסעדות הטובות נמצאות בקומות שניות, אמנם לא במדרחוב אבל
אין סיבה שהמדרחוב יהיה שונה מבחינה זו. העובדה היא אחרת, שרוקא בקומות הקרקע
שבמפלס הרחוב החל תהליך לא טוב של פתיחת בזארים למיניהם.

לפי דעתו אין מקום שם למגורים ובדאי לא לאורך זמן, אולי רק בקומות הגג,
בעיות האוורור וריחות המטבח יכולות להפתר, אדרבא ככל שהמסעדה בקומה גבוהה
יותר היא פחות מפריעה. אשר על כן הוא אינו רואה שום מניעה לאשר מסעדה בקומה
שניה.

מר שרון ציין כי אם נתיר מסעדות גם בקומה שניה יפגע הדבר במגמה להשיב מגורים
למרכז העיר.

(פרוסוקול מחוזית 2.8.87.)

לדענו קביעות חנויות במפלס הרחוב ומעליהן דירות מגורים ישיבו חיים לאזור והסקום לא יהיה שומם בלילות שבת וחגים. מנימוק זה הוא השתכנע שיש לדחות את ההתנגדות.

לשאלת גב' ברזקי האם דיורי הקומות העליונות חתמו על הסכמה למסעדה בדירת המתנגד, ציין כי הוא ידעש לכך בשלב קבלת הרשיון אך לא בשלב זה.

מר כהן בטס מתוך התקנון את הסעיף המיוחס 9(ב) כדלקמן:

"בקומות העליונות אשר מעל לקומת הקרקע מותרים השימושים הבאים - חנויות לסכירה קמעונאית ובתי מלאכה לדברי אומנות למעט חנויות ובתי מלאכה שיש בהם כדי לגרום למטרדים של ריח ועשן וכדומה, ולמעט בתי קפה ומסעדות, משרדים בנקים ועסקים נותני שירותים אישיים כגון מספרות למעט עסקים שיש בהם כדי לגרום מטרדים של ריח, עשן, וכדומה".

כלומר ישנה הוראה מפורשת בתכנית האושרת קיום מסעדות בקומות העליונות. הסענה של עירוב שימושים אינה מובהקת למקרה הנדון, אילו דובר על בנין בן עשר דירות מגורים או מספר דירות בקומה אזי היה צדק בטענה של עירוב שימושים.

בתום הדיון נערכה הצבעה אם לקבל את ההתנגדות או לדחותה.

הוחלט:

1. לדחות את ההתנגדות מנימוקי הועדה המקומית.
בקשת המתנגד להקים מסעדה בקומה שניה עומדת בסתירה למטרות התכנית להגדלת השימושים בקומות העליונות שמעל קומת הקרקע למניעת מטרדים של ריחות עשן רעש וכיו"ב.
2. לאשר את התכנית.

8. (3571) תכנית מס' 3571, שינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 28 - רח' שמגר 15 שכ' רוממה.

מובא לשמינת דיורי הבנין עפ"י סעיף 106 לחוק.

לדיון הוזמנו כחוק אגודת השומרים ומשכחת [REDACTED].

בפתח הדיון מסר מר כהן כי תכנית 3571 הופקדה במסרה לשנות את יעוד השטח מתעשייה לאזור מגורים 2 וחלוקת המגרש לשתי חלקות חדשות. מהנדס העיר הגיש התנגדות לתכנית לשינוי רדיוס הדרך שהרחבתה אושרה בתכנית קודמת שמשמעה נגיסת חלק מהמגרש שקיים בו בנין מגורים והתקרבות הכביש לבנין. לפיכך הוחלט כי בסרס. תתקבל החלטה יזומנו דיורי הבנין עפ"י סעיף 106 לחוק.

לדיון הופיעה גב' [REDACTED] המתגוררת בקומה ב' בבנין והוסבר לה תוכן התנגדות מהנדס העיר ומשמעותה.

גב' [REDACTED] הודיעה כי היא מתנגדת להצעה, גם בלעדי ההרחבה יש קושי ולא יהיה מקום לילדים לשחק.

לאחר מכן התקיים הדיון הפנימי.

מר כהן ציין כי אף שהשטח כלול בתכנית הכללית לרוממה, תכנית זו עברה הליכי הפקדה בנפרד במגמה להסדיר את בעיות החלוקה מהר יותר לצורך חתימת חוזה המינהל עם הדיירים.

אי אישור התכנית יהיה לנזק לדיירים ויצור קושי בהשגת הסכם עם המינהל. לפיכך, ולאור דרישת מהנדס העיר להגדלת רדיוס הדרך אין אלא לקבל את ההתנגדות ולהגדיל את רדיוס הסיבוב ע"י שנוי יעוד הקטע המסומן בתשריט המוצג מאזור מגורים לדרך.

(פרוטוקול מחוזית 2.8.87.)

סר יצחק צירי כי בפועל אין זה דיונים בחוק.

1978:

1. לקבל את התנגדות מהנדס העיר בחלקה ולקבוע את רדיוס הסיבוב באופן שישמר מרחק של 1 מטר לפחות מפגות הבנין, במאגנס עם נציג של התחבורה הועדה המחוזית.
2. לאשר את התכנית השינוי הפינה הצפונית של המבנה סמוך מגורים 2 לדרך בהתאם לסקירה המפורטת להתנגדות מהנדס העיר ובכפוף לאמור בסעיף 1 לעיל.

9. (2948 ב' תכנית מס' 2948 ב' שינוי מס' 1/85 לתכנית מפורטת מס' 2948 - קירוב בריכת שחיה מלון סונסטא.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3429 מיום 19.2.87 בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות עו"ד פרקש בשם ארגון הנכים.

הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 28.6.87:

- א. לקבל את התנגדות ארגון הנכים ולחייב את היזם בביצוע תקנות שר הפנים בכל הנוגע לאפשרויות השימוש בבנין לנכים וזאת כתנאי להיתר בניה לתכנית זו.
- ב. הועדה מבקשת מראש אגף התכנון לדאוג לכך שממונה על הפקוח והרישוי יספק בהכנת טופס סטנדרטי שלפיו תבדקנה חכניות בנושא של בצוע הוראות החוק לגבי נכים.

הצדדים הוזמנו בחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה המחוזית החליטה בישיבתה מיום 25.2.86 להפקיד את תכנית 2948 ב' כדי לאפשר תוספת בריכת שחיה מקורה בחצר מלון סונסטא, בפניה הצפון מזרחית של המגרש. לתכנית צורף נספח בינוי המפרט את מיקום הבריכה ואלמנט הקירוב שמכח החלטת הועדה הוקפד שלא יבולט מידי מעל מפלס שדרות הרצל. לתכנית הוגשה התנגדות עו"ד אהרון פרקש בשם ארגון הגג של אירגוני הנכים וכנציג הועדה לצרכי גישה של הארגון בירושלים. בהעדרו הוקרא מכתבו מיום 23.7.87 בדלקמן:

"החתום מטה בשם ארגון הגג של אירגוני הנכים כנציג הועדה לדרכי גישה של הארגון בירושלים זומן להביע התנגדות למתן תוקף לתכנית שבנדון ביום 2.8.87 כיוון והחתום מטה לא יוכל להיות נוכח בדיון מתבקשת הועדה ליקח לתשומת ליבה את האמור במכתב זה ולראות בכך כאילו הופיע המתנגד בפניה. להלן נימוקי ההתנגדות:

1. לפי סעיף 158 ו' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לא ניתן היתר בניה לבנין ציבורי אלא אם נכללו בו הוראות בדבר סידורים מיוחדים לנכים כפי שנקבעו בתקנות לפי החוק.

2. לפי סעיף 3-8 ב' בחלק ח' לתקנות התכנון והבן יה (בקשה להיתר תש"ל-197) רשאית הועדה להתנות תנאי והיתר לביצוע שינויים בבנין ציבורי ב' בית מלון ובריכת שחיה מוגדרים בבנין ציבורי ב', בכך שימולאו לגבי קומה אחת לפחות של הבנין ולדרכי הגישה לאותה קומה התנאים האמורים בתקנות.

3. ביום 23.6.85 נשלח מכתב אל מנהל מלון סונסטא על ידי ארגון הגג של הנכים ובו דרישה להתאים את המלון להוראות התקנות. עד עצם היום הזה לא נתקבלה כל תשובה למכתב זה ולא בוצע דבר מהוראות התקנות. העתק המכתב רצוף בזה.

4. לפי השקפת החתום מטה בנית בריכת שחיה בתחומי המלון, הינה בבחינת שינויים בשטח המלון הקיים ואשר על כן יכולה הועדה הנכבדה להתנות כי על המלון להתאים עצמו תחילה להוראות התקנות ורק לאחר מכן לבקש היתר להקמת בריכת שחיה בתחומי המלון.

5. לחילופין מתבקשת הועדה לא ליתן תוקף לתכנית האמורה עד אשר יבצעו בתכנית הבריכה השינויים הדרושים וינתן אישור אדריכל מטעם ארגון הנכיםאו מטעם אדריכל שיקובל על הצדדים כי אמנם תכנית בריכת השחיה השרותים והמלתחות הגישה לבריכה וכו' יהם בהתאם להוראות התקנות.

6. מרבית הגג של ארגוני הנכים והועדה לזכויות גישה רואה חשיבות רבה ביותר בצורך לאכוף את הוראות התקנות אשר חוקקו בשנת 1970 ואילו המלון עצמו שובגה כעשר שנים לאחר מכן לא מילא את הוראות החוק וכן לא מילאו את הוראות החוק עוריות ירושלים ואגף הפיקוח של הבניה.

7. דומה כי מקרה זה ראוי שימש אכן בוחן לבחינתן של רשויות התכנון הממונות על ביצוע הוראות החוק והתקנות בהצורך לעמוד על ביצוע החוק והתקנות ככתבן וכלשונן ולא לשימון פלסטר על ידי גורמים שונים.

מר כהן ציין כי ניתן לחלק את דרישות המתנגד לשניים: האחת - לתנאים את פירטי בנין הבדיקה והמתקנים בה להוראות הקבועות בתקנות שר הפנים ובכך אינו רואה שום מניעה, יוצא מזה שיש לקבל את ההתנגדות באלמנט זה ולקבוע בתכנית הוראה מפורשת בדבר התאמת כל המתקנים להוראות בדבר סידורים מיוחדים לנכים כפי שנקבעו בתקנות שר הפנים.

דרישה נוספת המשתמשת גם בהמלצת הועדה המקומית היא לחייב היזם למילוי וביצוע תקנות שר הפנים בכל הנוגע לאפשרויות השימוש בבנין לנכים וזאת כתנאי להיתר בניה לתכנית זו. כלומר קבלת היתר בניה הבדיקה מותנית בהתאמת בנין המלון בכללו לסידורים הדרושים עפ"י התקנות. יוצא כי דרישה זו בהתנגדות אינה לתכנית זו ומסורתית שנועדה למעשה להתיר בניה בריכת שחיה ומתקנים הנלווים לה וכי המלון עצמו אושר והוקם עפ"י תכנית קודמת.

גב' ברזקי ציינה כי לדעתה יש להמיל על מגיש התכנית להוכיח שאפשר להגיע לבריכה, לא דרך המלון.

מר כהן ציין כי אין דרך אחרת להגיע למלון אלא דרך המלון עצמו.

גב' רוזנר הציעה כי הסידורים המיוחדים לנכים הדרושים עפ"י התקנות יבוצעו לפחות בקומה אחת של המלון המשמשת מעבר או גישה לבריכת השחיה. העובדה שבמלון עצמו לא נקבעו סידורים לנכים לכשעצמה איננה בסדר אך המלון אינו נשוא התכנית הגדולה.

מר כהן ציין כי הדרישה למילוי כל התנאים והסידורים גם לגבי קומה אחת איננה משמעותית בסדר סכני של התקנת רמפה אלא בהיקף רחב מאוד ובשינויים מהותיים של תדרי שירותים מיוחדים דלת מיוחדת וכיו"ב.

גב' ברזקי ציינה כי התאמת קומה אחת לנכים כרוכה למשל בהתאמת אחד מתוך כ-10 שירותים לנכים, ברגע שאומרים שהבריכה מתאימה לנכים כוונת הדבר מהמקום שהנכה מחכה את רכבו ועד לבריכה צריכה הדרך להתאים לצרכיו, לדעתה בעל המלון צריך להוכיח שהגישה לבריכה מתאימה לנכים.

גב' רוזנר ציינה כי כל התנאים הקבועים בתכנית הם חלק מתנאי ההיתר, לצורך התכנית ניתן לקבל את המלצת הועדה המקומית ולענין הבריכה יקבע שכל עוד אין בה סידורים מתאימים, הסמכות אחר כך היא סמכות רצונית של הועדה המקומית לא סמכות של חובה, היא יכולה להתנות את הוצאת ההיתר או אי הוצאתו בעריכת שינויים בקומה הראשונה, אנחנו לא נדרשים להתחיל על זה היום, הסעיף אומר שלשעת הוצאת היתר הבניה, "רשאית הועדה המקומית להתנות תנאי בהיתר לבצע שינויים בכך שימלאו לגבי קומה אחת לפחות של הבניה ולדרכי הגישה, התנאים האמורים בתקנות". כלומר הצעתה היא לקבל את המלצת הועדה המקומית ובמקום "אפשרויות השימוש בבנין" יאמר "אפשרויות השימוש בבריכה ובמתקנים הנלווים אליה לנכים". לעת הוצאת היתר הבניה רשאית תהיה הועדה המקומית להתנות בתנאי בהיתר לבצע שינויים כאמור בסעיף 8.03 ב'.

הנחלים:

1. לקבל אלמנטים להתנגדות ארגון הנכים ולחייב את מניש המכנית בכניס תכנות שר הפנים בכל הנוגע לאפשרויות השימוש בבריכה ובמתקנים הגלויים אליה לנכים.
2. לעת הוצאת היתר הבניה תואל הועדה המקומית ורשאית להתנות תנאי בהיתר לבצע שינויים באמור בסעיף 8.03(ב) בחלק ח' לתקנות התכנון והבניה.
3. לאשר את התכנית בשינויים הנובעים מן האמור לעיל.

30.13.3343 תכנית מס' 3343 קריית חינוך מסגת זאב

המשרד דיון מיום 28.6.87

לדיון הוזמנו כחוק 45 מתנגדים.

גפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: גב' [REDACTED] וסר [REDACTED]

סר כהן הקריא את גיומקי ההתנגדות שהוגשה ע"י התושבים שהוזמנו לדיון ולא הופיעו כדלקמן:

- א. התכנית פוגעת ומסכנת כל התפתחות של שכונת נוה יעקב.
- ב. בנסיבות שנוצרו אין כל מקום לתכנן ולהקים את נושא התכנית שבנדון תוך גרימת פגיעות ונזקים לשכונה ולתושבים האחרים.
- ג. השמדת הדגש של המבקשים על התכנית שבנדון דוקא, מגמתה פגיעה בחתום מסה ובאלפי תושבים נוספים גם כשהדבר עולה בכספים ציבוריים רביוס ביותר.
- ד. התכנית המוצעת נוגדת את העקרונות התכנוניים שנקבעו בשנת 1980 על ידי משרד הבינוי והשיכון עיריית ירושלים וממ"י אבקש להזמין אותי לדיון בתכנית הנ"ל על מנת שאוכל להרחיב ולהסביר את התנגדותי לתכנית".

בשנה שעברה עקרונית שמענו במקרה על תכנית 3343, שכוללת בית ספר מקיף, מרכז טכנולוגי, בריכת שחיה, מגרשי ספורט, מתנ"ס ספריה ואולם ספורט, קמה צעקה, אנחנו מתנגדים לתכנית הזאת, קיימת תכנית מתאר מ-1980 אשר מטרתה הייתה, ואנחנו בזמנו בועדה לפני שנה גם נתנו נקודות לועדה להתחיל את כל האיכלוס בצפון ירושלים ולהתחיל מנוה יעקב ודרומה, מה שהתכנית הזאת מציעה בעצם, את המוסדות להתחיל, את נוה יעקב שכחו ומתחילים באזור שבינתיים לא מאוכלס, בפסגת זאב מתוכננות 3900 יחידות, יש תכנית מתאר ל-2900 ובנוסף 1600 לאיכלוס מרדנים. השכונה נוה יעקב קיימת קרוב ל-15 שנה, כרגע ישנן 4500 יחידות דוור, יש בה אוכלוסית ילדים וילדים בוגרים, ישנה כרגע חסיבת ביניים ומה שאנחנו דרשנו אז בזמנו, תכנון והיו לנו נקודות, חסיבת ביניים אצלנו, אם רוצים להמשיך את בנית השכונה בבקשה, אז תעשו כך שילדי פסגת זאב יוכלו לבוא לחסיבת ביניים אצלנו, הילדים שלנו יוכלו ללמוד בחטיבה העליונה, עכשיו יצרו כתק. מתכננים באזור שלא עשו בו כלום, היתה מתוכננת שם בריכה, הובטח והיו משאבים, למה אין בריכה. בנוה יעקב, נציגה ממשרד השיכון חסיבה לנו בשנה שעברה שיש הבדל בין תכנית מתאר לתכנית ביצוע, ענינו לה שאנחנו יודעים שיש שכונות שבין תכנית מתאר לביצוע מפרידות עשרות שנים, ויש מקומות שמעבר בין תכנית מתאר לביצוע לוקח חודשים, פתאום באו לקראתנו וזכינו סוף סוף ואכן החלו אצלנו בבנית בריכה. אנחנו לא מסתפקים בכל זאת, כרגע יש לנו חסיבה, הילדים ממשיכים לתיכון לנסוע למרכז העיר, יש לנו בעיות רציניות עכשיו עם פסגת זאב בקשר לחסיבת ביניים, נמצא כן במקרה יו"ר ועד ההורים בחסיבת הביניים, אנחנו כתושבים שתכנונו עוד לפני התכנית לא ידענו שיש תכנית, אמרנו, השכונה הזאת בסך הכל המרחק בין שתי השכונות זה פחות משתי קילומטר, 1800 מטר, כאן יש תכנית מתאר, כרגע לא מבצעים כלום. ידוע לנו שהחלו לסלול כביש 13 למהל הרי אנחנו היינו הראשונים הותיקים, למה לנו לא מגיע.

בתכנית מוצעים שני בתי ספר, בית ספר מקיף ובית ספר מקיף טכנולוגי, הרבה ילדים כשכונות לומדים בתיכון שליד האוניברסיטה. במכללת אורט שליד האוניברסיטה וילדים רבים אחרים ממשיכים לנסוע למקומות מרוחקים.

(פרוטוקול מחוזית 2.8.87.)

יש לנו מתנ"ס לאט מתחילים לסדר לנו כל מיני דברים, הושקעו משאבים, למה לא לפתח את האזור הזה בשיתוף פעולה עם פסגת זאב, אנחנו יודעים שברגע שאתם תאשרו ותחילו להשקיע כאן משאבים ואנחנו נהיה שוכני מרונתים, אנחנו מוכנים כרגע 20,000-25,000 נפש.

מר יוסף שרון אני מבין מדברך (ואם אני טועה אז תתקני אותי) שאת לא מתנגדת שישנו שם בית ספר, כלומר למה שם ולא אצלי, זאת ההתנגדות שלך, את מתנגדת לכך שבונים בגבעת זאב ולא בונים בנה יעקב.

גב' [REDACTED] יש לך טעות, זה לא פסגת זאב זה דרומה מפסגת זאב, זאת הנקודה דרומה מפסגת זאב של שני קילומטר דרך.

מר יוסף שרון זה מה שאני אומר, ההתנגדות שלך למה לא אצלכם.

גב' [REDACTED] ההתנגדות היא למה לא בינינו, יש הבדל,

דבר נוסף, בזמנו הסברנו גם עירייה שמיועדת להקמה בתכנית שכונה חרדית, גם היתה התנגדות ואמרו לנו בפרוש שאנחנו צדקנו, כי התכנית הזאת לא מתאימה גם בשבילהם, היתה לנו תכנית של "בנה ביתך" הכוונה שלנו שליד נהר יעקב שנוסעים עשרות שנים הגיע הזמן לתת גם להם איזו פריבילגיה, אנחנו רוצים גם אינסגרציה, אבל בצורה כזאת אף פעם לא תהיה אינסגרציה.

תושבי פסגת זאב בפרוש רוצים ללכת דרומה עם שכונות הגבעה הצרפתית ורמת אשכול ורנה קאסן, בפסגת זאב אין כרגע בית ספר חסיבת ביניים, הם לא רוצים לשמוע על נהר יעקב, אני לא יודעת למה, אנחנו מנסים לדבר, אין הידברות בינו לצערי ואם יהיה בית ספר אני חוששת שלא תהיה אינסגרציה וחבל על המשאבים שהושקעו בבניית חטיבת ביניים.

מר [REDACTED] יו"ר ועד ההורים חטיבת ביניים, בענין חטיבת הביניים או בענין החוזר שאני קיבלתי, יש נקודה שמפריעה לי, כתוב - עמדת משרד השיכון המציע את התכנית גורסת כי יש לנתק כל קשר עם נהר יעקב.

אני לא יודע אם זה אמת או לא אמת, אני חושב שזה דבר שלא קיים בעולם הזה, בגלל שאנחנו אנשים רגילים, אנחנו יהודים, אנחנו גרים באותה מדינה, אני לא חושב שאנחנו צריכים לסבול עוול כזה, וילדים שלנו הם אותו דבר כמו כל הילדים, והילדים שלנו הם אותו דבר כמו ילדים של פסגת זאב, הילדים שגרים בפסגת זאב הם יוצאי נהר יעקב, אני לא רואה שום צדק, אם זה אמת אני לא רואה שום צדק שאנחנו צריכים לסבול עוול כזה.

בענין של חטיבת הביניים, אני מקוה שאתם שמעתם מה שקורה בחטיבת הביניים שלנו, זו אחת מחסיונות הביניים הכי טובות שיש בירושלים, אנחנו משקיעים הרבה, אנחנו ההורים, מהשעות שלנו, אנחנו לא מקבלים כלום, רק מקבלים תועלת, מחטיבת הביניים שהילדים לא רק לומדים גם מקבלים הרבה חומר. המטרה של חטיבת הביניים זה אינסגרציה, שיכידים יבואו אלינו, לא רק ילדים מנהר יעקב שיבואו מפסגת זאב, המטרה הראשונית החלומית שלנו לפני שנתיים שלוש, שגם ילדים מרמת אשכול, פסגת זאב וגבעה צרפתית יבואו אלינו, לא יצא, נשאר את זה ככה בצד, אבל אנחנו כן רוצים ודורשים בתוקף שלא ישכחו מאיתנו, אנחנו מנותקים מכל השרשרת של ירושלים, מה שהגורמים יגרמו שאנשים יעזבו את נהר יעקב, שכל התושבים הסובים יעזבו את נהר יעקב, ויקרה שנה יעקב תהיה לא עוד שכונה, אלא השכונה הכי נמוכה שיש פה בישראל, לא רק בירושלים.

גב' דורית ויסקינד הועדה המקומית דחתה בעצם את ההתנגדויות גם מהסיבה שקרית החינוך הזאת לא מיועדת לשכונה אחת אלא מיועדת לשרת את כל האזור ולא דווקא את פסגת זאב ונהר יעקב ולגבי כל הסוגיות שהעלה המתנגד לגבי משרד השיכון, אני הייתי מצרפת את משרד השיכון כמשיב.

גב' א. בדוקר ראשית אני רוצה להזכיר מה נשוא הדיון היום ולספר בקיצור את התחלשות הישג המכניזם.

כאשר הופקו ארבעה עפון ירושלים, הוגשה תכנית מתארית ולאחריה בצורה שיטתית הוגשנו תכנית מפורטת לחלקים שונים, נעשה כאן הליך מכניזם, בו הולכים ומפרטים בהתאם לתכנית מתאר מתחומים שונים בתכנית מפורטת ומגישים אותם לדיון.

כאשר הוכנה התכנית הכללית המימחשת על השטח, מנוה יעקב ועד הגיעה הצדפות, נעשתה פרישה של מוסדות ציבור בהתאם ובתיאום לדרישות משרד החינוך והועדה הבינמסדית למתקני ספורט ועיריית ירושלים. הפרישה הזאת לקחה בחשבון את מספר התושבים, מפרוסת האוכלוסיה והנתונים הגאוגרפיים והספוגרפיים בנוה יעקב קיימת היום חסיבת ביניים, יש פרויקט של אולם ספורט, קיימת ספריה בנוה, אחת מהספריות היפות ביותר בעיר הזאת וכדיכת שחיה בתהליך של הקמה, אני מכירה את כל השכונות, בגילה למשל לא קיימת בריכת שחיה, ברמות קיימת בריכת שחיה וספריה, לא קיימת עדיין חסיבת הביניים, בתלפיות מזרח לא קיים אולם ספורט ולא קיימת בריכת שחיה, זאת אומרת שהרגשות הקיפוח לגבי השירותים מהסוג הזה הם סוביקטיביים, אני לא יכולה להגיד שחסיבת השכונות בהשגחה לשכונות אחרות הם נכונים. כלומר נוה יעקב מבחינת השירותים הנמצאים בתוך השכונה אינה מקופחת.

מדוע פוזר מוסדות הציבור נעשה כפי שהוא נעשה, וישנם כאלה שחולקים היום על פרוגרמות של קריות חינוכיות, אך הפרוגרמה שנעשתה על ידי הועדה הבין משרדית לחינוך, מבקשת חסיבת קרקע רצופה להקמת קומפלקס חינוכי גדול שמכיל בתוכו את כל אותה פרוגרמה.

בשביל לאפשר קומפלקס חינוכי מהסוג הזה צריך ספוגרפיה ורצף קרקע שמאפשרים דבר כזה, באזור הזה המקום הנורמלי שאיפשר את הדבר הזה זה הואדי הזה שיש לו פתיחה רחבה מאד והוא מאפשר בתוכו שני בתי ספר מרכז טכנולוגי, ומגרש ספורט גדול מאד, כל הפונקציות האלה הן עתירות שטח, וזקוקות לעבודות עפר גדולות מאד, ולא היה בספוגרפיה של המקום הזה אפשרות לעשות רצף מהסוג הזה וזה עונה בחלקו על השאלה מדוע כאן ולא כאן.

סיבה נוספת מדוע כאן ולא כאן, זה אותו רצף שאתם מדברים עליו, אנחנו מאמינים כמתכננים והדבר הזה בא לדיון כמה וכמה פעמים שכאשר אנחנו מגישים תכנית, יש לראות תכניות וזה אחד הדברים שקשה מאד לאנשים לראות בזמן הביצוע הסופי שלהם, זאת אומרת ישנם לא ספק שלבים מסויימים בחיים של עיר או של שכונה, שדברים נראים מנותקים וחסרי משמעות, אבל אם אנחנו רוצים שלנוה יעקב ולפסגת זאב לאורך הכביש הזה יהיה משהוא שיהיה לו איזה שהוא מובן של חייסוכביש מס' 13, שדרות משה דיון מעוצב והוא חלק מתכניות וללא ספק כשיהיו לאורכו מגורים ולא מערכת של מוסדות שיהיו מנותקים מהכביש ושבעצם לא מהווים רחוב עירוני רציף, זאת אומרת שבתהליך התכנון החל מלכתחילה אנחנו אמרנו שאנחנו רוצים שהרחוב הזה יהיה רחוב עירוני כאשר הגדה השניה שלו, הגדה של 13' 1' גם היא תהווה שדרה שלרחוב עירוני רציף.

בקשר למענה של איזה תלמידים יסעו ומהיכן, זה דבר שאני לא יכולה להתחייב ולא יכולה לדבר עליו, זה נמצא באחריות הבלעדית של מחלקת החינוך של עיריית ירושלים, מחלקת החינוך בעיריית ירושלים היא זאת שקובעת אם התלמידים מנוה יעקב ילמדו ברנה קאסן או ילמדו ברמות או אולי יסעו לגילה או למרכז העיר מקום שמתכננים היום בתי ספר, זה דבר שאנחנו לא מתמודדים איתו, ולא מהווים לגביו דעה, זה נמצא בפרוש מחוץ לתחום השיקולים שלנו, אנחנו צריכים כמתכננים לתת את הפרישה הנכונה ביותר הן מבחינת המאזן של התושבים, מרכזי כובד של תושבים והן מבחינת המצאי הקרקעי, לפיכך

א. כפי שצינתי קודם, אני לא חושבת שנוה יעקב מקופחת מבחינת השירותים שנמצאים בשכונה.

ב. אני חושבת שהקשר של נוה יעקב בשלב הסופי, כשכל הפרויקט הזה יוקם בכללותו יהיה קשר רציף וסדיר מבחינה תכנונית.

ג. אני חושבת שלפי הפרוגרמה שהוגשה, המקום הנכון ביותר לקבוע את הקריה הזאת בהיקפה, כפי שהתבקש זה המקום הזה.

גב' אסתר הנדל אנהנו יודעים שהתכנית הזאת כללה בזמנו את כריכת השחיה, בעקבות הלחצים שלנו נתנו לנו בריכה, נתנו אחרי חמש עשרה שנה כמעט. אנהנו 4500 יחידות, 30004, קרוב לשבעת אלפים, השאלה שלי האם ל-7000 נפש צריכים שתי בריכות, הרי יש לנו בריכה, תוך שנתיים הבריכה תוקם, אני סוענת שאם יש כבר משאבים שמשקיעים אצלנו, למה לעשות כפילות, האם זה לא מראה על ניתוק השכונה, דבר נוסף, בקשר לכביש 13, בזמנו פנינו לועדה והזמנו אותה, כן יש שטחים בקילומטר 800, שאתם סוענים שרק הרכס הזה מתאים, אנהנו כתושבים סוענים שיש עוד אפשרות, למה לא לבוא לקראתנו, אנהנו מזמינים אותכם לעשות סיור עם התושבים כדי להתרשם.

גב' א. ברזקי הפרישה של בריכות השחיה, והיה לי רושם שעניתי על זה בתחילת דברי, נקבעת על ידי הועדה הבינמוסדית של משרד החינוך ברשות הספורט, הם יודעים שישנה בריכת שחיה בנה יעקב, הם יודעים שישאולס ספורט בנה יעקב והם חושבים שאריך עוד שתי בריכות בצפון העיר כמו שאריך בריכה בגילה למרות שיש בריכה ברמת רחל, כמו שאריך בריכה גם בתלפיות מזרח, למרות שיש בריכה ברמת רחל, זה שבונים בריכות קודם או אחר כך, זה לפי התקציבים שישנם, אבל מבחינת פרישת הבריכות, מגרשי הסנים, האימצדיונים, מגרשי ספורט וכו'. בירושלים לפי דעת הועדה הזאת, יש מקום ויש צורך בבריכה נוספת.

ד"ר אגב יש עוד כתם חוס גדול מאד שנמצא פה, לבית ספר מקיף אחד, ופה יש אותו כתם חוס, מזרחה מפסגת עמר, זה לגבי השאלה הראשונה של פרישת מוסדות חינוך וספורט.

לגבי השאלה השניה, אנהנו מודעים לטיב הקרקע וכמות הקרקע שנמצאת פה, אנהנו מודעים גם לסופוגרפיה, אנהנו יודעים גם היכן הוא תחום גבול ההפקה, אנהנו לא חושבים שיהיה נכון לבנות את קרית החינוך במקום זה מכל הבחינות שהזכרתי.

מר יוסף שרון אינני מתיימר להיות משפטן, כחבר הועדה המחוזית למדתי עד היום כשאנהנו דנים בתכנון ובבניה, כשאנחנו מציג תכנית, ודן בהתנגדות למה התכנית הזאת לא נראית לך מטעמים תכנוניים, לדעתי הנושא כאן הוא לא זה, ההתנגדויות של נזה יעקב הן לא התנגדויות תכנוניות, הן התנגדות יותר למוסדות שקבעו ולמה קבעו פה ולא שם, לכן לפי דעתי ההתנגדות הזו לא תופסת ואני מציע לא להזמין יותר את האחרים.

11. (1705 ד') תכנית מס' 1705 ד', שינוי מס' 24/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים רח' הצבי שכונת רוממה

הודעה בדבר הפקדת תכנית פורטמה בילקוט פרוסמים מס' 3409 מיום 18.12.86 בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות מהנדס העיר.

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 28.6.87:

לקבל את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם לתנאים הבאים:

1. לאשר את הרחבת רח' הצבי בהתאם לדרישת מהנדס העיר.
2. לאשר את הצעת הבינוי המתוקנת כולל מפלסי החניה התת קרקעיים שיבנו גם מתחת לחלק מהמרחב של רחוב הצבי.
3. לאשר קודם מתן תוקף לתכנית 1705 ד' הוצאת היתר בניה למפלסי חניה תת קרקעיים בהתאם לבינוי כפוף לאישור אגף התנועה.
4. ירשם בתקנון התכנית כי הרחבת רחוב הצבי תבוצע בקטע החלקה מס' ע"י בעל החלקה על חשבוננו במסגרת החוק.
5. ירשם בתקנון התכנית כי לעת הוצאת היתר בניה לבנין רמת הבירה, אגף התנועה יקבע, כי באם יהיה חסר במקומות חניה על פי התקן לעת הוצאת ההיתר יבוצעו מקומות החניה החסרים בחלקה הנמצאת במרחק של לא יותר מ-250 מ' ממגרש רמת הבירה.
6. היזם היציע ואגף התנועה אישר כי החניה החסרה יכולה להתבצע על מגרש עזרת נשים בחלקה שבבעלות היזם, החניה החסרה תתבצע על פני הקרקע וזאת באם לא תבנה החניה התת קרקעית למועד הדרוש לאכלוס כל בנין רמת הבירה.

- דרישות אגף התכנון כי התניה החסרה תכונתו בד בבד עם התקדמות הבנין מעל מפלס רחוב הצבי הוראות ביצוע הסעיף זה ירשמו במקנין תכנית 1705 ד' ותכנית סס' 2486 א'.
7. בתקנון התכנית ירשם כי בתנאי היתר הבניה לבנין המוצע, בתכנית 1705 ד', יתחייב היזם לחברת מים, חשמל וטלפון כפרדים לשלושת חלקי הבנין והחניון, שטח החנויות, שטחי המשרדים וזאת בתמורה לאפשר עיבוד חפצות גמר לכל שלב, אם לא בוצעו מקומות החניה בין בבנין ובין בחלקה סמוכה הדרושים לבנין בהתאם לתקן. כך ימנע איבודו של כל חלק של הבנין, קודם שהובטחה כי אכן קיימת בפועל ומתפקדת בפועל חניה בהתאם לתקן.
- אחדן מקומות התניההחסר הוא 60 מקומות, מומלץ כי במגרש עזרת נשים יוכשרו לפחות 120 מקומות מעבר לתקן הדרוש שיאפשרו גם פיתוח מלון דם וגג השקט.
8. בתכנית הבינוי שהופקדה צויין מעבר ציבורי בין החנויות מבפלט רחוב הצבי יש להבהיר בתקנון התכנית כי כל שטח שתרשם בו זיקת הנאה לציבור יהווה שטח שלא נכלל במנין זכויות הבניה, כלל זה יחול רק, על האזור המסחרי ולא אזור המשרדים בשטח מוגבל לאזור המצויין במשרדים והמהווה גם חלק פנימי פתוח, הערת אזהרה תרשם בהתאמה קודם הוצאת היתר הבניה.

כפתח הדיון מסר מר כהן כי מטרת תכנית 1705 ד' היא מיצוי זכויות הבניה המוקנות מבח תכנית 1705 שלפיה אמורים היו לקום 3" מגדלים בני 9, 11, 13 קומות בשטח שיועד למגורים, במסגרת הרכיזה שנעשתה במתחם הכניסה לעיר, ושהחלה להתממש באמצעות פרוייקטים כמו המרכז המסחרי של חברת חפיצה הופקדה התכנית לשיוני ועוד השטח שמגורים למשרדים, לאחר שהגענו לכלל מסקנה שמגורים בקרבה מיידית לתחנה המרכזית אינם הגיוניים מבחינה תכנונית ובתוך כך שונתה תכנית הבינוי, במסגרת זכויות הבניה המותרות, גובה הבנין המוצע נקבע כגובה סופי בהתאם לגובה הבנין הסמוך הידוע ברבים בבנין "הוכרמן".

לתכנית הוגשה התנגדות מהנדס העיר, לאחר שהסתבר תוך כדי תאומים שנערכו במחלקות השונות בעיריה, שיש צורך בהרחבת רחוב הצבי והרחבת רחוב נוסף המהווה את פתח היציאה של המלון הקיים, במגעים עם היזם הוא טען כי בעבר הופקעו ממנו שטחים רבים לצרכי ציבור ואין הוא רואה הצדקה בצורך להרחבת רחוב הצבי על חשבוננו. בסיכומים עם היזם ועיריית ירושלים שיוצגה ע"י מנהל אגף התכנון ומנהל מחלקת הדרכים סמי בויאנג'ו ובחלקם השתתף גם מיכאל נקמן כנציג שר התחבורה בועדה המתוזזת, נדרש פתרון להרחבת רחוב הצבי בעורק התנועה העיקרי לתחנה המרכזית וממנה ועם זאת לא לפגוע באפשרות בנית החניון התת קרקעי לפרוייקט האמור.

הסיכום שהושג בין כל הגורמים בא לידי ביטוי בסעיף 1 להמלצת הועדה המקומית: לקבל את התנגדות ולתת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם לתנאים הבאים:

לאשר את הרחבת רחוב הצבי בהתאם לדרישת מהנדס העיר וכן את הרחבת הרחוב המשימש גישה למלון בהתאם לתשרים המוצג עתה בפני הועדה.

אגב שינויים אלה מתחייבת ההוראה שהרחבת הרחוב תהא בצורה כזו שהחניון התת קרקעי יוכל להתבצע מתחת לתחום ההרחבה של הרחוב. כלומר קו הבנין של החניון התת קרקעי יחדור לתחום הדרך.

נושא הכניסה והיציאה מוסדרים מבחינה תנועתית על דעת נקמן, גלאציונסקי ובריאנג'ו. בד בבד עם הגשת ההתנגדות ומערך התאומים בגינה חל איזשהו שינוי בגישה לבינוי כפי שהוגש ע"י היזם, מתוך ראייה כוללת השונה במעט מהרעיון שבא לידי ביטוי בתכנית המופקדת, כאשר מסעפת הבנין אינה משתנה לפחות בשילוב חזיתות הבנין, למעט האגף שאמור היה להיות פתוח בקומות העליונות שלו ואילו עתה הוא מוצע בבנין עם חצר פנימית מקורה מתוך כוונה לחבר את הבנין למרכז המסחרי הקיים הידוע כ"סנסר 1" ובעתיד, יתחבר גם לגג השקט הקיים בחזית רחוב יפו שיהווה השלמה לבניה הקיימת משני צדדיו.

הועדה המקומית בהמלצתה לקבל את התנגדות מהנדס העיר לענין הרחבת הרחוב הצבי והשלוחה שלו הציעה לשנות את גספח הבינוי באופן שבו הבנין האמור לא חורג מגובה הסופי כפי שהופקד אלא בחלוקת השימושים בקומות הבנין דהיינו במקום קומה מסחרית אחת גבוהה יהיו 3 קומות מסחריות, הכל במסגרת שטחי הבניה המותרים.

שיהיו "סול" מסחרי תחת כיפה הסוככת על חצר בגובה של 7-8 קומות.
לענין שינוי נספח הבינוי במגבלת שטחי הבניה המותרים הוא אינו רואה מניעה מה
לס שנשאר מאור הבנין כפי שהופקד למעט אולי כאלמנט המופנה כלפי בנין השקט שגם
אותו רוצים לסגור ואין לכך התנגדות בתנאי שיהיו במסגרת שטחי הבניה המותרים.
לפיכך הוא מציע לאשר את הצעת הבינוי הסתוקנת, כולל מפלסי החניה והת קרקעיים
שיבנו בתחום הרחבת רחוב הצבי.

מר כהן ציין כי יש להבהיר בהחלטה שזכויות הבניה הסופיות הן כאמור בהוראות
התכנית ואין לגזור מנספח הבינוי כל כוונה להגדלת זכויות הבניה זאת משום שלא
נבדקה לפרטיה המשמעות המטריית של זכויות הבניה עפ"י נספח הבינוי החדש.

עפ"י תכנית 1705 המאושרת נקבעו מפלסי חניה תת קרקעיים שהחפירה לפיהם בוצעה
וקיימת בשטח. הועדה המקומית מסליצה לאשר קודם אישור תכנית 1705 ד' וההליכים
הקשורים בכך. היתר בניה לחניה במפלסים התת קרקעיים, על מנת לסתום את הכור, גם
לאומנס זה אין מניעה. אם קיימת בעיה הנובעת משינוי נספח הבינוי בשימושים
המפורטים בבנין, אם בנספח הקודם דובר על קומה מסחרית אחת בנספח החדש מדובר על
3 קומות מסחריות, אם בנספח הקודם דובר על שימוש למפעל מאושר עתיד ידעו במו
תעשיות מחשבים שתכן החניה שלו נגזר עפ"י תנאים מסוימים, הרי בבנין מסחרי
ומשרדי תכן החניה שונה ובחישוב החדש חסרים שישים מקומות חניה שלא מוצאים את
פתרונם "כבור" הקיים, בין השאר גם משום שהרחבת הרחוב ייצרת תעלה לתשתית
בקומה העליונה מחייבת "איבוד" מספר מקומות חניה.

בנושא זה ישנן שתי המלצות בהחלטת הועדה המקומית, סעיפים 5 ו-6, שלצערו נבצר
ממנו לדון בהם עם מר נקמן ולכן הוא מבקש שסעיפים אלה יהיו כפופים לתאום נוסף
בינו ובין מר נקמן.

עפ"י המלצת הועדה המקומית יתרת 60 מקומות החניה, ימצאו את פתרונם במתחם הנמצא
בצדו השני של רחוב יפו, בבעלות אותו יזם, ויכולה להווצר מכך בעיה תפקודית-
לכן הוא מבקש את אישורו של נקמן.

בסעיף 7 להמלצת הועדה המקומית מוצע כתנאי להיתר בניה פיצול חיצורי המים החשמל
והטלפון לחלקים שונים של הבנין כדי לאפשר פיצול של היתר הבניה.

בסעיף 8 להמלצה מבקשת הועדה המקומית לפרש בתכנית שכל שטח שתדשס בו זיקת הנאה
לציבור יהווה שטח שלא נכלל במנין זכויות הבניה, כדי לתת ביסוס מילוכי למה
שנקבע באופן גרפי בתכנית.

יודגש כי אין לצרף את שטחי המעברים המקורים באיזור הסחרי שכוננו מעברי ציבור,
לשטח המסחרי החדש לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור.

לפיכך נותרה למעשה הבעיה המהותית של פתרון שישים מקומות החניה המחייב את
הסכמתו של מר נקמן. יתכן והפתרון המוסכם יחייב הוספת הוראות בתכנית ואולי, אף
הרחבת הקו הכחול של התכנית והפקדת תכנית נוספת.

לאחר שדבריו אלה יגובשו ויסוכמו הם יעוגנו בתכנית והיה ויתעוררו חילוקי דעות
יובא הנושא להכרעת הועדה המחוזית.

לסיכום נושא החניה ציין ישנן 3 אפשרויות לפתרוננו:

א. הכשרת מקומות חניה בחניון תת קרקעי במרחק מסוים עפ"י תקנות שר הפנים.

ב. הרחבת החניון התת קרקעי אולי במגרש 41, בחזית מלון רס.

ג. במתחם עזרת נשים.

החלטת לקבל את התנגדות מהנדס העיר ולאשר את התכנית עפ"י המסמך המתוקן שהוצג
בעת הדיון, בהתאם לסעיפים 1,2,3,4,7,8, בהמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. לאשר בנוסף להרחבת רחוב הצבי גם את השלוחה המהווה גישה למלון במפורס
בתשרים שהוצג בעת הדיון.

ב. יקבע בתכנית כי זכויות הבניה הסופיות יהיו כאמור בתכנית המופקדת ללא הגדלה
כל שהיא העשויה להשתמע מנספח הבינוי המתוקן.

(פרוטוקול מחוזית 2.8.87)

3. סעיפים 5-6 והסעיף 7 בהמלצת הועדה המקומית כדמ" פתרון ל-60 מקומות החניה המסורים בתכנית עפ"י האומדן החדש יבחנו ע"י מר נקמן ויהיה כפוף לאישורו בתאגיד עם מתכנן המחוז. והיה ולא יגובש פתרון פוסכת יוצא בנושא להכרעת הועדה המחוזית.

אלי סויסה

י' תשרי תשמ"ז
29 ספטמבר 87

יו"ר הועדה המחוזית
למתכנן ולבניה, ירושלים

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית
בישיבתה מס' 404 שהתקיימה ביום שלישי
ג' באב תשמ"ז 28.7.87

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

השתתפו:

ש.ז. זוננפלד
א. רחמימוב
י. שרון
- נציג ציבור
- אדריכל
- נציג ציבור

נכחו:

י. בן-יעקב
מ. דרומי
ג. יניב
י. פלאוט
נ. פלס
מ. שורץ
- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- מחלקת מהנדס העיר
- לשכת-התכנון המחוזית
- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית

נעדרו:

ד. ברגמן
מ. כהן
ה. מרינוב
ת. רוה
- נציג ציבור
- מחכנן המחוז
- נציג ציבור
- נציגת שר המשפטים

(פרוטוקול מחוזית 28.7.87)

מרחב תכנון מקומי-ירושלים

א. שרדית

1. יב-10407- ערר כרמלה וציון נחוס על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 8.9.86 בגין בקשתם להגדלת תוספת -ג.144 רח' אלכסנדרין ש"ק קממונים (תיק בנ/83/1952).

הצדדים הוזמנו כחוק

מר בן-יעקב הסביר שמדובר בתוספת לבנין הקיים משנות ה-50. המבקש קול רציון לתוספת בהתאם לקוי הבנין המותרים ובנה תוספת רחבה יותר היוגדת כגישה בקו בנין צדדי עד כדי סטיה ניכרת. באזור מותרים 50% בניה ואם שאר הדיירים יבנו תוספת דומה יגיעו אחוזי הבניה ל-61%, אי לכך דחתה הועדה המקומית את הבקשה.

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

מר [REDACTED] ציין שהגיש ערעור על סרובה של העיריה לאשר את בקשתו. כשהחל את הבניה קראה לו תאונת דרכים והוא אושפז לחודש ימים. אח"כ הסתגר לו שהקבלן שטבד אצלו באותו זמן לא בנה על פי התכנון, הוא עצמו לא יכול היה לפקח על הקבלן והלה סגר את המרפסת מאחור במקום להשאירה פתוחה וכן הוא הפסיד.

בהעדר נציג העיריה הקריא מר סניסה את המלצת הועדה המקומית והיה "לדחות אותה בבקשה המהווה סטיה ניכרת בקווי הבנין. הועדה מנוחה מליון בבקשה שיש בה סטיה ניכרת".

מר [REDACTED] טען שמדובר בסך הכל ב-11 מ"ר. היתה צריכה להיות מרפסת אך הקבלן סגר אותה מיוזמתו, לו הוא היה שם הוא היה עובד לפי התכנון. הדירה היא דירת עולים קטנה ובאותו רחוב בנו שכניו בחריגה הרבה יותר גדולה. הוא נחבצ למשפט ושילם קנסות. בתגובה לדברי מר בן-יעקב טען שאין זה נכון שהתנאי שניתן לו בהיתר הקודם היה להרוס את 4 המרפסות בחזית הקדמית.

לאחר זאת המערער את חדר הישיבות טען מר שרון שהוא מתנגד לאישור הבקשה.

מר סניסה הסכים איתו וציין ששם כל הנידוד לפציעתו של המבקש, לא יתכן שהקבלן יקבל תכנית ויעשה בה ניגוד. הועדה לא מוותרת לאשר את הבקשה.

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

2. יב-10476- ערר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 6.4.87 בגין בקשתו לתכנית שינויים - פסגת זאב (תיק בנ/85/602)

הצדדים הוזמנו כחוק

מר בן-יעקב ציין שמדובר בבית באזור בנה ביתן בפסגת זאב והשינויים מתבטאים בשני אלמנטים:

א. מרפסת גדולה מאד שרוחבה נע בין 1.5 מ' ל-3 מ'

ב. פתיחת 2 חלונות בגמלון הגג במקום החלון העגול שבניין
ברציון. גישתו מותרת בניה של 2 קומות בלבד.
המרפסת עדיין לא נבנתה אולם הגג כבר הושלם.

בפני הועדה הופיע מר [REDACTED] המבקש/מערער.

(פרוטוקול מחוזית 28.7.87)

מר [REDACTED] ציין שמדובר בבנה ביתך בפסגת זאב, כל הבניה כבר הושלמה. בשלב סטייה מן כדי הבניה הוא התבקש ע"י הפיקוח העירוני להביא לשטח מודד מכיון שהתעוררה בעיה של גובה. לא דובר אז על המרפסת והחלונות. הוא הביא מודד לשטח והתבקש גם להגיש תכניות חדשות. כשהגיש את התכניות התברר לו שהעיריה בעצם מדברת על המרפסת והחלונות ולא על הגובה. כאשר המרפסת - נאמר לו שאם היא לא סגורה היא לא כלולה באחוזי הבניה. כאשר לחלונות - אושר לו בתחילה חלון עגול אך הקבלן עשה שם אותו חלון מלבני כמו בקומות התחתונות.

בהערך נציג מטעם הועדה המקומית, המשיבה, הקריא מר סויסה את המלצתו והיא:

"א. לדחות את הבקשה מהוזה סטייה ניכרת מתכנית המתאר בקשר לבנית מרפסת בגובה של 3.00 מ'.

ב. לדחות את הבקשה לפתיחת פתחים לחלונות במלכ לג הרעפים מאחר ואין הצדקה לתכנונית או אחרת לאישורה.

מר [REDACTED] ציין שהתכנית המקורית הוגשה עם חלון עגול בגג מכיון שזו הייתה דרישת האדריכל. לא הייתה לו כל מטרה לעלות בגובה ולדעתו חלה כאן סערת מכיון שהגובה לא נמדד מהכביש. את המרפסת הוא עצמו ביקש להגדיל מכיון שהיא לא פונה לחזית הקדמית. המרפסת לא מקורה.

לאחר זאת ביקש מר סויסה לדעת האם המרפסת מהווה פגיעה בקו בנין. האם יש בבקשה משום סטייה ניכרת או פגיעה בתכנית החלה.

מר בן יעקב הסביר שאין פגיעה בקו בנין. על פי תכנית 3341 קו הבנין האמורי צריך להיות 4 מ' ובבקשה הוא אפילו גדול יותר ומגיע עד 4.5 מ'.

מר שרון ציין שהמבקש חרג בגובה המותר ולכן הוא מבקש קומה נוספת.

מר רחמימוב סען שגם אם אין כאן סטייה זה לא אומר שמותר למבקש לעשות ככל העולה על דעתו בתוך קווי הבנין.

החלטתו לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה. בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומינימוקיה וכן מכיון שישנה חריגה מהתכנית המחירה בנית 2 קומות בלבד.

3. יב-3122-ערר חברת גיגי הסעות על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 12.1.87 כאין בקשת החברה למשרד לקבלת הזמנות לנסיעות - 166.3 חלקה 157 שכונת בית וגן (תיק עסק 1/8787)

הצדדים הוזמנו כחוק

מר בן יעקב ציין שהבקשה היא למשרד למוניות בשכונת בית וגן. היא לא אושרה מהנימוק שאין מספיק מקומות חניה. המבקש סוען שיש לו מקום חניה בתחנת הדלק בקרית יובל.

בפני הועדה הופיעו מר [REDACTED] -המבקשים /מערערים, בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר ג. יוניב.

מר [REDACTED] ציין שהוא ושותפו פתחו ברח' בית וגן 30 משרד להזמנת הסעות למיניבוסים ואוטובוסים. האזור מסחרי ויש מתחת משרדס שורה של חנויות. הם היו בקשר עם מר שרון מהמחלקה לרישוי עסקים בעיריה וכן קבלו את כל האישורים ממשרד התחבורה. גם בעיריה וגם במשרד התחבורה דרשו מהם מאגרש חניה ואכן יש להם מאגרש חניה בתחנת הדלק בקרית יובל והם

(פרוטוקול מס' 187, ע' 18)

אף הגישו לגביה תכנית אך העיריה לא מסתפקת בזה, לא ברורה להם הבטיח מכיון שהם עובדים עם מכשירי קשר. הם פתחו את המשרד דוקא שם כי יש להם חנ"ל ישנם הרבה מוסדות חינוך שנעזרים בשרותיהם. ההסעות וכו' רק במיניבוסים ואוטובוסים ולא במוניות. לדיבריהם להורה ממשרדי הנסיעות בירושלים אין מגרש חניה ליד המשרד והוא מרוחק ולפעמים מפילג בעמדות.

מר סניטס הקריא את החלטת הועדה המקומית והיא: "לוחות את הבקשה נמסרו והמקום אינו מתאים למשרד לנסיעות ואין מגרש חניה כנדרש". על פי פרוטוקול העיריה זו היתה גם הערת מנהל האגף להסדרי תנועה. הערת היחידה לאיכות הסביבה הייתה: "אין מגרש חניה במקום ובמלי המשרדים ומעמידים מכוניותיהם בסמוך למשרדי שיקים אלה ומכוניות מסדר באזור האזרים".

מר [REDACTED] טען ששאיפתם היא שכלי הנייד יהיה ותנועה כל הזמן כך שהמטרה שהם יחזרו ליד המשרד מופרכת. בתגובה לשאלת מר רחמימוב ציין מר טל כי הם מעוניינים במשרד בבית וגן ולא בשכונה אחרת מכיון שהם עצמם דתיים, שומרים שבת וחשוב להם שהאוכלוסיה אותה הם משרתים תראה במו עיניהם שהם לא עובדים בשבת. זאת בנוסף לסיבה אותה פירסו חברי.

מר [REDACTED] הוסיף כי בשטח אין אפשרות סבבית להעמיד את האוטובוסים. המשרד מופעל על ידי שניהם בלבד כאשר תמיד אחד מהם נמצא בשטח. הוא שוחח עם רוב בעלי המשרדים מסוג זה ונוכח לדעת שמכל משרד דורשן האיריה מגרש חניה בנפרד. הוא יודע שבעיריות אחרות בקימו מגרש חניה מרכזי אחד לכל משרדי הנסיעות ולדעתו אם העיריה בירושלים תעשה כן יהיה טוב.

לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר סניטס ציין שמכיון שמדובר באוטובוסים ומיניבוסים הבעיה נראית לו הרבה פחות חמורה. מעיון בתיק הוא מבין שהמבקשים עובדים במקום ללא היגר. כמו כן מצויין בפרוטוקול העיריה שעל פי תכנית 3327 לא ינתנו באזור זה משרדים.

מר יניב ציין כי התכנית המעודדת משרד ומשרדי נסיעות בעיר בגלל בעיות חניה.

מר ישרון הציע לקבל את חוות דעתו של מר גקמן.

מר יניב הוסיף כי יש מספר משרדי נסיעות בעיר ללא מגרש חניה לידם, אם המבקשים יתחייבו לא להחנות את האוטובוסים ליד המשרד אפשר לאשר את הבקשה. בכל מקרה יצטרכו לפרט את הבקשה.

מר רחמימוב הציע שהועדה תפנה לעיריה שתאשר מגרש מרכזי לחניות למשרדי הנסיעות בעיר.

מר יניב ציין שניתן לאתר מגרש מוסדר עם חחנות דלק ושרותים אחרים שנהוגים לנהגים.

החלטת: להשהות את קבלת ההחלטה עד לאחר קבלת חוות דעתו של מר גקמן.

(פרוטוקול מחוזית 28.7.87)

4. יב-10423- ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 29.12.86 בגין בקשתו לשינויים בתוספת -ג-435 רח' איסלנד שכ' קרית מנחם (תיק כג/84/386) הצדדים הוזמנו בחוק.

גב' פלאנס ציונה שתכנית מאושרת מס' 2986 הוכנה לשם תוספות בניה שמדורות למתחם הנדון וצורף לה נספח בינוי מאד מפורט. המבקש בנה את התוספות ללא גג רעפים אלא עם תקרת בטון ובנה מדרגות חיצוניות לגג - זאת על מנת לבנות סוכה על הגג. הבקשה מהווה ססיה ניכרת מהתכנית. נוספת בינוי ויתן לאשר רק ע"י הפקדת תכנית אולם זה לא יצוי במקרה זה כי הדבר ישנה את כל מערך תוספות הבניה שתוכננו לאזור.

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

מר [REDACTED] טען שלא בנה גג רעפים רק כדי לעשות סוכה. את העבודה כבר ביצע.

מר סניסק הסביר למבקש שהועדה המקומית החליטה לדחות את הבקשה מכיון שהיא נוגדת את תב"ע 2986.

מר [REDACTED] טען שכל השכנים בנו באותה מתכונת שלו והזמין את חברי הועדה לבקר במקום ולהוכיח בכך.

לאחר זאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר יניב כי לא רק שנעשו במקרה זה עבודות בניה של ניצול חללים וכד' אלא גם עבודות ציבוריות מכיון שהעבודה נעשתה מכספי ציבור-מכספי שקוט שכונות. כספים אלה ניתנים לדיירים הנכאי שהתוספת המבוקשת תבנה על פי החוק ומה שקורה בד"כ הוא שהדיירים מתחילים לבנות לפי ההיתר ואחרי שמקבלים את כל הכסף משנים את התכנית. העיריה בשיתוף עם שיקוט שכונות פועלים לאכוף את החוק. טענתו של המערער שכל אנשי השכונה בנו כמוהו - אינה נכונה.

מר החמימוב ציין שצריכה להיות אחידות בתוספות הבניה בשכונה.

הנחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקה.

5. יב-10413- ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 12.1.87 בגין בקשתו להגלסת מרפסת - ג-79 ת.109 רח' ירחיהו (תיק כג/86/803) הצדדים הוזמנו בחוק.

גב' פלאנס הסבירה שמדובר בבקשה לבנית מרפסת בחזית הצפונית של הבנין. הבקשה נדחתה כי היא מהווה ססיה ניכרת מקוי הבנין - המרחק שבין ער גבול המגרש הוא בסך הכל מסר וחצי.

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

מר [REDACTED] טען שמדובר במרפסת בקומה שניה שפונה לחזית האחורית של הבנין ולא לכביש. הוא רק הרחיב מרפסת קיימת והדבר לא מפריע לאיש. הוא קיבל את הסכמת השכנים. הדבר נעשה על מנת שיוכל לבנות סוכה. במגובה לדברי מר סניסק שהסביר לו שהבקשה נדחתה מפני שהיא מהווה ססיה

(פרוטוקול מחוזית 28.7.87)

ניכרת ציין מר [REDACTED] כי יתכן שאמנם כך הדבר אך אין לו ברירה. המרפסת השניה שיש לו לא יכולה לשמש לסוכה כי בקומה שמעליה יש מרפסת באותו גודל. לכן מזה נותר עוד רוח עד גבול המגרש. הוא חולה לב ומבקש שיאשרו את בקשתו.

לאחר זאת המבקש את אולם הישיבות ציין מר סניסה שלא ניתן לאשר את הבקשה מכיון שהיא מהווה חסייה ניכרת אך שאל את אפשר להבליס בעט את המרפסת השניה על מנת שאפשר יהיה לוצלה לסוכה.

מר יניב הפיע לדחות את הבקשה הנ"ל ולהורות למבקש שיגיש בקשה להגדלת המרפסת הדרום מזרחית.

הנכס 101 א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקיה.
ב. הועדה תהא נכונה לדון בבקשה להגדלת המרפסת הדרום מזרחית לצורך הקמת סוכה.

6. יב-10451- ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 12.1.87 בגין בקשתו לשינויים בתוספת ג. 13.04.197, רח' סירני ק. יובל (תיק בנ/361/89)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר זרומי ציין שמדובר בבנין בן שתי קומות באזור מגורים 5 בו מותרת בניית של 50% בעבר הוספה בניה שחדגה מהאחוזים המותרים ועתה מבוקשת בניה נוספת עד 60% על מנת להשלים קומה. הדבר מהווה חסייה ניכרת. הגשת תביעה נגד המבקש וניתנה לו ארכה להשגת רשיון.
הועדה המחוזית מוכנה לדון בתכנית להגדלת זכויות הבניה.

בהעדר הערר נדחה הדיון לישיבה נוספת.

7. יב-10449- ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 26.1.87 בגין בקשתו להתקנת גגון בחצר הפנימית- רח' העומר הרוכס היהודי (תיק בנ/625/86)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר זרומי הסביר שמדובר בבנין בן 3 קומות עם חצר פנימית ברח' העומר גרובס היהודי. החצר הפנימית משמשת לאיורור החדרים שמסביב. המבקש- המחגור בקומה התחתונה- פתח פתח בגג וירתו לכיוון החצר הפנימית ובה בנה סככה מאלומניום. הדבר נעשה ללא רשיון והוגשה נגדו תביעה משפטית. הסככה סתמה חלון של השכן המתגורר במחגור בקומה שניה. הועדה המקומית לא אישרה את הבקשה.

מצי הועדה הפיע מר [REDACTED]-המבקש/ערר.
בשט המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הפיע מר ג. יניב.
כמו כן הפיע המתנגד מר [REDACTED].

מר [REDACTED] טען שהעיריה דחתה את בקשתו מכיון שהחצר פתוחה על מנת לאוורר את החדרים הפונים אליה,, אך לטענתו, החדרים הפונים אליהם שלו והבניה שהוא ביצע דוקא נותנת להם אור ואויר כי אלמלא כן הוא חייב לסגור את

(פרוטוקול ממוזית 28.7.87)

החלונות ואז אין אור ואויר. הבניה לא בוצעה על הגג אלא על מרפסת שנמצאת מעל ההול. רצפת החדר היא התקרה של דירתו והיא בבעלותו. היא נשומה בטאבו על שמו.

מר [REDACTED] ציין שמדובר במבנה בן 3 קומות, דירת מר [REDACTED] היא בקומה הראשונה. למשטח שעליו מדבר מר [REDACTED] אין זכר. ישנה מרפסת ישירות מדירתו (הוא). הקומה השניה של הבנין היא הקומה הראשונה בדירתו (שלה 2 קומות). דירתו מכסה את דירת מר [REDACTED] ובמרכז ישנו חלל פתוח-שמורתו לאפשר אור ואויר לחלונות דירתו. עכשיו סגר מר [REDACTED] את החלון שלו (המתנגד). אל המשטח הזה, שהוא גג מבחינת המבקש, הוא עולה במדרגות. בתכנית המקורית של הבנין כתוב שהחצר היא של הדירה בקומה השניה אולם, מתוך חשש שהוא יסגור אותה ובכך יסתיר אור ואויר לדירת בקומה הראשונה, שינתה החברה את החוזה ומכרה את השטח לדירת הקומה הראשונה. על כל פנים, השטח הזה נקבע כחלל פתוח, זהו חצר גג ולא חדר. למשטח הזה מגיעים מדרגות המדרגות הכללי של הבנין ולא מתוך הבית שבנו באותו מפלס נוסף על זה שהוא שכנו מהקומה התחתונה. עכשיו אפשר ללכת על הגג שיש המבקש ולהכנס באופן ישיר לחלונות הקומה השניה - שהן של דירתו.

בשלב זה הגיש מר [REDACTED] תמונות לחברי הועדה וביקש לפרס אחת לאחת את הסיבות להתנגדותו.

ברובע היהודי ניתן דגש מיוחד לאופי הבניה וכאן המבנה נבנה מפלסטיק עם קונסטרוקציה של אלומיניום ופח. הדבר זר לרובע והגג עצמו ירצף מפלסטיק אסטטי.

דירתו היא דירת יוקרה והוא עמל קשות להשיגה. משפחתו כבר 7 דורות בטיר העתיקה (בתשובה לשאלת מר זוננפלד דיבר מר [REDACTED] על השושלת המשפחתית שלו). הבניה המסיבית והמכוערת בחצר פוגעת בערך דירתו הוא רכש את דירתו לפני המבקש והחצר היתה פתוחה.

יעוד השטח שונה מחצר לחדר.

השימוש בחדר המדרגות גדל. עד עתה השימוש היה פרטי שלו עד הקומה השלישית ואילו עכשיו אינסטיטוציות השימוש בו גדלה.

המבקש אמר לו שאולי ישתמש בחדר זה כמעבדה ואולי יפרוץ בו פתח למטה.

מכיוון שהמבקש הפך להיות שכנו גם באותו מפלס יש פגיעה הפרטיותו.

שימוש ברכוש משותף- הקונסטרוקציה ניתמכת על הקירות המשותפים-ללא קבלת אישור בכתב ומראש.

ניצול אחוזי הבניה ובכך נמנע ממנו למפרט לנצל אחוזים רלוונטיים.

הסמרת אור ואויר- בתוך החלל שנסגר נמצא חלון פינת האוכל.

הנודת ערך הכנס- על פי שמאי שהביא הדבר פוגע בדירתו.

מפגע רעש והפרעה-הגשמים מכים על פלסות הפלסטיק וגורמים לרעש.

בכך הוא נוכח בחורף האחרון הלכה למעשה.המבקש נתבע ע"י העיריה

והודיעה כתוצאה מכך שבנה שלא כדין.

משטח גישה לבעלי חיים-הגג נבנה במקביל לאדני החלונות שלו וכבר קרה שחנותי נכנס הביתה משם.

יצירת דרך ופירצה לגנבים - הוא אר בדירה גבוהה כדי להמנע מבעיות

כאלו ועכשיו זה לא מתאפשר.

בניה בסתירות- הוא איש בסחור ולכן יש לו כלי נשק בבית. עתה הוא חייב להגין את התריסים.

מפגע בסתותי ויצירת סכנה לבני הבית - על הגג יש גם אלמנטים חדים

והוא בוני חשני מפלסים. ילדים קטנים ספסו עליה וסכנו את נפשם. הוא

בסוף שהענין יסתיים גרוע.

פרוטוקול מחוזית 28.7.87

בסוף דבריו ציין מר [REDACTED] כי הוא פתח מהקל לכבד, מדיני ממונה לדיון
ופשרות. כל הפעולות יצרו עבודה מתמשכת וגם עבודה פלילית. אין כאן
סגין של שכבות דעה אך הוא לא יכול לקבל את הדרישה הזאת. בעבר יקרה עם
ישראל קשות על עבירות שגין אדם לחברו, לצערו יש כאן מינוי חד משמעי של
זה ויש מקום להשיב את הענין לקדמותו. הוא ביקש מהועדה שמחוך מניעי
הצדק והתכנון תדחה את הבקשה.

מר [REDACTED] ביקש להתחסס לסענות אחת לאחת.
הוא לא הורשע בבית המשפט בנושא זה. בישיבה ראשונה הרצה המתנגד את
סענותיו במשך כשעתיים שלוש ואז דחה השופט את המשך הדיון לפעם נוספת.
כן קרה גם בפעם השניה והדיון בעצם לא נגמר.
מבחינה עובדתית החלונות הפתוחים לחצר הם שלו חלונות השכן עשויים
מלוגי זכוכית אסומים. הגג שבנה גורם לחדירת אור אפילו רב יותר מהמזג
המגוי. מכיון שהוא עשוי משתי שכבות וכך יש בוהק גדול יותר, הגג גם
אוסם רעש.

הבניה לגג היא בבעלותו ויש לו זכות להשתמש בו כפי שיחפץ. הגג נחנך
וגם אפשר להנמיכו יותר. יש בו שני מפלסים ובאמצע דפדפות זכוכית.
המפלס העליון שלו נמוך ב-10 ס"מ מחלונות המתנגד כן שלא נמוך ממנו
אור.

נקודו במקום גם אדריכל בר דור וגם אדריכל הרובע וכתבו שאין להם
התנגדות. הועדה המקומית התיחסה רק לנושא זה ולא לכל הבניה הרובע.
באשר ליחס משפחתי (הוא יודע שאין זה המקום אך בתגובה לדברי מר
[REDACTED] הוא מוצא לנכון להעיר זאת) אביו, הרב [REDACTED] היה המתישב הראשון
בעיר העתיקה.

הוא נכנס לגור במקום לפני המתנגד ומיד ביצע את הבניה על הגג, לא
בבניה פרטיזנית אלא מסגרת ברזל ועליו גג קשיח. כל אותם השנים הגשם
הפריע גם לו וגם לשכנו אך לא קיבל הערות מתנו אלא רק "נדנודים"
חברותיים בנוסח "מתי תעשה כבר גג יפה". עכשיו - כשהיו בידו האמצעים
ביצע את העבודה, את הסקיצות לא הראה לפני כן לשכנו מפני שלעתה סקיצות
מראים לבעל מקצוע, ושכנו אינו בעל מקצוע. כל הסגירה היא ליצור מחסן
ולא חדר. האמירה לפיה המקום יהיה מעבדה אינה נכונה. אשתו אמרה זו
בהיסח הדעת. זה לא מעשי והוא אף מוכן להתחייב שלא להפוך את המקום
למעבדה.

השכן טען ששומעים מה שקורה בדירתו - זה היה נכון לפני שהיה גג, עתה
הכל אטום.

באשר לערך הדירה - במקום בקרו אנשים אונייבסיביים שאמרו שהגג יפה
וערך הדירה עלה. מלמעלה נראה הגג כמשטח אחד.

באשר לאחוזי הבניה - הוא לא הוסיף בניה רק כיסה שטח שלא יכנסו הגשמים
לדירתו.

באשר לדירת בעלי חיים - דוקא ללא הגג טפסו על הקירות לסאות ועכברים.
החולים יכולים להגיע לשם גם בלי הגג. כמו כן אנבים, כנגדס אפשר
להתקין סורגים. גם נושא הבטיחות, היה חשש שבלי הגג יפלו הילדים לתהום
שלב מ'. עתה אפשר לסייל עליו ללא חשש ולהכנס הביתה בשלום.
לדעתו השכן לא מסכים לבקשתו מפני שהוא לא התייעץ איתו במרס ביצע את
הפעולה.

(פרוטוקול מחוזית 28.7.87)

מר יניב טען שבתקופה האחרונה, אחרי שהחברה לשיקום הרובע יצאה מהשטח חלה התרופפות כללית בנושא הבניה והעיריה מכינה בימים אלה תביעה מרוכזת כנגד כחמישים מדיירי הרובע על התקנת אננסות, דודי שמש, סגירות שונות וכד'. הרובע היהודי הוא פנינה אדריכלית שהולכת ונעלמת וכל ביצוע עבודה מסוג הבקשה מחייב הפקדת תכנית שינוי מתאר.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

מר שרון ציין שלפי התרשמותו מהמבקש, השכן נתן לו את הסכמתו בע"פ ואכן השכן לא הכחיש זאת. הוא מציע לבקר בשטח ביחד עם אדריכל רחמימוב ובינתיים להשהות את ההחלטה.

מר דרומי ציין שהוא סיפל בנושאי הבניה ברובע היהודי שנים רבות ומעולם לא אושרה בקשה מסוג זה. כל הבניה בשטח צריכה להיות מאבן והכל לפי חכנית. ההצעה הנדונה אינה סבירה לעיר העתיקה נאישורה יהווה תקדים מסוכן לרובע היהודי.

בתגובה לכך ציין מר שרון שאין טעם לבקר בשטח.

מר זוננפלד טען שעל פי כמות ההאשמות שהעלה המתנגד - העניין חמור אך מצד שני המבקש לא עושה רושם של עברין בניה. בעיר העתיקה אין הרבה עבירות בניה - כפי שטען מר יניב. הוא הציע לצאת לשטח ואולי תהיה אפשרות לאשר את הבקשה באבן.

מר שרון טען שזה יצור אשליה אצל הצדדים. אין טעם לצאת לשטח אם יש צורך להפקיד תכנית.

מר סויסה ציין שאין הועדה רשאית לאשר את הבקשה.

מר זוננפלד הציע שוב לצאת לשטח והיה אם זה חיובי - כדבריו - תמליץ הועדה על הפקדת תכנית.

הוחלט: לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקה, וכן מכיוון שכל שינוי בבינוי בשטח הרובע היהודי מחייב הפקדת חכנית מפורטת זאת על פי תקנות חכנית עמ' 9 ותקנון חכנית 2185 - לרובע היהודי.

8. יב-10367- ערר מר [REDACTED] על החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 1.12.86 בגין בקשתו לתוספת בניה-בית ישראל(חיק בנ/744/86 מובא לחיקון החלטה מיום 26.5.87

מר סויסה הזכיר את השתלשלות הדיונים בבקשה הנדונה וציין שהחלטת הועדה הייתה שהמבקש יבנה גדר במרחק של מסר מהמתנגד. בעקבות זאת פנה המתנגד וטען שלא רק שלא הועלו לו אלא אף הזיקו לו יותר. מר דרומי וגב' פלס בקרו במקום שוב והם ממליצים לא לבנות את הגדר. מר דרומי אף המליץ שהמבקש ישנה את החלון שבנה ובמקומו יבנה חלון בגובה כן אדם על מנת שלא תהיה אפשרות לראות את הנעשה בבית המתנגד. מר סויסה הציע לקבל את המלצת מר דרומי.

(פרוטוקול מחוזית 28.7.87)

הוחלט: בהמשך להחלטת מיום 26.5.87 מבטלת הועדה את סעיף א' בהחלטה האמורה ובמקומו קובעת כי המבקש יהרוס את החלון הקרוב לחלון המתנגד ויבנה במקומו חלון לרוחב הקיר בגובה 1.75 מ'. עוד קובעת הועדה שעל המבקש להגיש בקשה להיתר בניה כחוק.

ב. היתרי בניה

9. יב-10403- [REDACTED] - תוספת בניה-ג. 5 ח. 38 - דוסתאי - קטמון
(תיק בנ/84/172)
חובא להמשך דיון מיום 24.3.87.

מר בן יעקב הזכיר כי בדיון קודם החליטה הועדה לאשר למבקש לפרסם את בקשתו, הבקשה פורסמה ולא היו מתנגדים.

הוחלט: לאשר את הבקשה כפי שהוצגה בעת הדיון ביום 24.3.87

10. יב-10417- חברת גוד ניים בע"מ - ג. 141 ח. 138 מקור חיים
(תיק בנ/86/487)

א. בנין חדש-המשך דיון מיום 12.5.87.

ב. חפירה ויסודות- דו"ח הועדה המקומית מס' 100 מיום 13.5.87.

11. יב-10417- גרשון ובניו- תכנית שינויים-ג. 141 ח. 137 - מקור חיים
דו"ח הועדה המקומית מס' 100 מיום 13.5.87 תיק בנ/85/424

(שתי הבקשות נדונו ביחד)

מר סויסה הקריא בפני הועדה את שנאמר ע"י מר כהן בדיון מיום 12.5.87.

גב' פלאוט הסבירה שתכנית 1054 שחלה על השטח מחייבת פרצלציה למרות שהדבר נעשה כבר בגושון אך אין תוקף חוקי להסדר שנעשה בגוש. בינתיים היא בדקה ומצאה שיש תכנית - 1381 - שבה כבר נעשתה פרצלציה. באשר לבקשה של חברת גוד ניים בע"מ - הבקשה היא לבנית שתי קומות באמצע המגרש ויתכן שזכויות הבניה ימוצו בעתיד בקיר משותף. אי לכך היא פנתה במכתב לבעלי החלקות הסמוכות וביקשה את אישורם לבניה בקיר משותף בעתיד. הבקשה הנ"ל מועברת לדיון בועדה המחוזית מפני שבעבר ניתן היתר בניה לבנין אחר בחלקה ולכן זו מהווה בקשה לבנין שני על המגרש. אין מניעה לאשר את הבקשה הנ"ל.

באשר לבקשת גרשון ובניו - הועדה המקומית הוציאה בעבר, לפני כשנה וחצי, היתר בניה שהיה כרוך בפרסום הקלה בגובה ואז לא העבירה את הבקשה לוועדה המחוזית. לכן עתה - כשמבוקשים שינויים - מצאה לנכון הועדה המקומית להעביר את הבקשה למחוזית. המדובר הוא בבנין בן 4 קומות באזור התעשייה והחשש הוא שהוא יהפוך לבנין מסחרי. בבקשה נראים מוסך ואולמות.

מר בן יעקב העיר כי גובה הקומות אינו גובה של קומה מסחרית.

הוחלט:א. לאשר את הבקשות של חברת גוד ניים בע"מ - (תיק בנ/86/487)
ב. לדחות את ההכרעה באשר לבקשת גרשון ובניו עד לקבלת פירוט השימושים המבוקשים בבנין.

(פרוטוקול מחוזית 28.7.87)

12. יב-10433- זבולון יחזקאל ובניו- תוספת בניה-ותוספת קומות-
ג. 140, ח. 4 - תלפיות

דו"ח הועדה המקומית מס' 100 מיום 13.5.87 תיק בנ/184/87

מר בן יעקב ציין שמדובר במוסך קיים בתלפיות שמבוקש להגדילו במסגרת קוי הבנין ולהוסיף עליו 2 קומות. הבקשה פורסמה בגין הקלה בגובה והתקבלה התנגדות מטעם נגריית ויסמן שטענה כנגד הסככה, ההתנגדות התקבלה בעירייה והועדה המקומית החליטה לאשר את הבקשה בתנאי שהסככה בגבול הצפוני של המגרש תהרס. המבקש יצפה את עמודי הבנין והגמלון הצדדי באבן. לשאלת מר רחמימוב מדוע לא יצופה כל הבנין באבן השיב מר בן יעקב כי במקרה זה המבקש מתנדב לצפות חלק מהבנין באבן, ולכן אין להכריחו לצפות את כולו.

מר רחמימוב ביקש לדעת מה עם פיתוח השטח מסביב, כולל גדרות, תאורת חצר, עציס, פתוח גנני וכד'.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. תצורף לבקשה תכנית לפיתוח שטח המגרש שמהא על דעת מח' מהנדס העיר.

ב. הטיפול בכל חזיתות הבנין יהא מחומרים עמידים.

13. יב-10444- [REDACTED] בנין חדש- סבליה גוש 4 חלקה 73
דו"ח הועדה המקומית מס' 103 מיום 8.6.87 תיק בנ/139/87

מר דרומי ציין שעל פי קביעת תנאים שאושרו למתחם הזה האזור מיועד למגורים 5 ובו מותרת בנית 2 קומות. מדובר במגרש מס' 73 ששטחו כ-900 מ"ר - הבקשה היא לבנית 2 קומות והיא עומדת בקריטריונים שקבעה תכנית המתאר של בית צפאפה. התכנית האמורה קבעה מס' מתחמים שלגביהם יש צורך בתכניות מפורטות אך המגרש הנדון לא כלול במתחם מסוג זה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. יב-7330- הקרן לירושלים- בנין חדש - ספריה-ג. 58, ח. 98- באב א-זהרה
דו"ח הועדה המקומית מס' 102 מיום 25.5.87 תיק בנ/123/74

מר דרומי הסביר כי לפני כשנה אשרה הועדה המחוזית את בנית הספריה ברח' צאלח א-דין בעיר העתיקה. הבקשה שהוגשה עתה היא לאותו מקום וכוללת תוספת של כ-40 מסר ושינויים לא מהותיים בפתח חדר המדרגות והחלונות.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

15. יב-10440- [REDACTED] בנין חדש- אבו טור
דו"ח הועדה המקומית מס' 102 מיום 25.5.87 תיק בנ/658/85

מר דרומי ציין כי על פי תכנית עמ/9 וכן על פי תכנית מס' 1864 א'- שהועדה שמעה התנגדויות לה - מיועד השטח הנדון למגורים 5-50% בניה ב-2 קומות. מדובר במגרשו בשטח של כ-2282 מ"ר - בפועל כבר קיים בנין אחד ועתה מבוקש בנין נוסף.

(פרוטוקול מחוזית 28.7.87)

אחוזי הבניה שנוצלו עם הבניה החדשה יגיעו עד 25% והבעיה היא שלא ברור איך ינוצלו בשטח שאר אחוזי הבניה המותרים. על פי סעיף 22 ב' בתקנון תכנית 1864 א' - "במגרשים או חלקות ששטחן עולה על 1000 מ"ר הוצאת היתרי הבניה תהיה עפ"י אחת משתי האפשרויות.
(1) תכנית לחלוקת המגרש לפי פרק ד' לחוק.
(2) במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש בפני הועדה הצעה לגבי בינוי על המגרש בשלמותו והבניה תותר בשלבים".

מר דרומי ציין שיש לפעול לפי הסעיף הנ"ל.

הוחלט: לדרות את ההכרעה בבקשה ולהורות ליזם לפעול לפי סעיף 22 ב' בתקנון תכנית מס' 1864 א'.

16. יב-10439- קרן ירושלים-פארק עירוני- שד' אשכול דרך שכם
דו"ח הועדה המקומית מס' 101 מיום 20.5.87 תיק בנ/87/46

גב' פלאוס ציינה שמדובר בפארק עירוני שכבר בוצע בשטח ועתה מבקשים לאשרו על לפי דו"ח הועדה המקומית השטח מיועד לשפ"ץ אך לפי בדיקתה לא ברור אם הפארק לא נופל על מערכת דרכים מתוכננת. בדו"ח העיריה נאמר: "תוואי הדרך המסומן בצבע אדום הוא תוואי הרחבת הצומת בשלב א' לא יבנה דבר על שטח זה. תוואי הדרכים המסומנות בצבע סגול הם תוואי מחלף הצומת כמצויין ברקע תכניות 1541 ו-1541 א'".

מר יניב הסביר כי מה שבוצע הוא רק בתחום השפ"ץ, המדרגות לא פותחו ובשטח שמחוץ לתחום השפ"ץ לא נעשה דבר.

הוחלט: להשהות את ההחלטה עד לאחר שמר נקמן יבדוק האם הפארק המבוקש לא נופל על שטח של דרך מתוכננת ומאושרת.

17. יב-8645- [REDACTED] תוספת בניה- עין כרם
דו"ח הועדה המקומית מס' 100 מיום 13.3.87 תיק בנ/87/310

גב' פלאוס ציינה שהבקשה היא לתוספת של כ-19-18 מ"ר לבית שכבר אושרה בניתו ע"י הועדה המחוזית והוא קיים בשטח שמיועד למגורים על פי תכנית 2610. הבקשה תואמה עם אדריכל רחמימוב והיא על דעת העיריה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

18. יב-5183- [REDACTED] תוספת בניה- ג. 398 ח. 25 רח' בורוכוב-
קרית יובל
דו"ח הועדה המקומית מס' 100 מיום 13.3.87 תיק בנ/79/919

גב' פלאוס הסבירה שמדובר בבקשה לתוספת בניה החורגת מהאחוזים המותרים באזור. הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה עפ"י תכנית 3792 אולם תכנית זו עדיין לא הגיעה לדיון בוועדה המחוזית ובשלב זה אי אפשר להסתמך עליה.

הוחלט: לא לאשר בשלב זה את הבקשה.

(פרוטוקול מחוזית 28.7.87)

19. יב-10435- [REDACTED] הפיכת חלונות לדלתות - רח' בוני החומה-
העיר העתיקה
דו"ח הועדה המקומית מס' 100 מיום 13.5.87 תיק בנ/86/603

מר דרומי ציין שמדובר בהפיכת חלונות לדלתות ליציאה למרפסת. הדבר
כבר בוצע והעיריה המליצה לאשר מכיוון שלא מדובר בתוספת בניה אין צורך
בהפקדת תכנית מפורטת. לבקשה הסכימו כל השכנים.

מר יניב סען שמבחינה אדריכלית הרחבתו וקישוטו של החלון נעשו באופן
מבוזר והוא אישית, מבחינה מקצועית מתנגד לכך. אומנם קשה לראות את הדבר
מבחוץ אך בכל אופן זו עבירת בניה והוגשה תביעה נגד המבצע.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.
יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

ג. מלאכות ועסקים

20. 7/3304- [REDACTED] - גרירת רכב- ואדי אלג'זי,
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

21. 1/7945- [REDACTED] - בית קפה- רח' סלומון
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא
המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

22. 1/2349- [REDACTED] - מרפדיה- בן מימון.

23. 1/6081- [REDACTED] - מספרת נשים - בן הלל.

24. 7/3536- [REDACTED] - מכלת- אבו טור
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא
המחוזי.
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

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

מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה בישיבתה מס' 64 שהתקיימה
ראשון ס"ו בתמוז תשמ"ז 26.7.87
נו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- נציגת ציבור
- מ"מ נציג שר השיכון
- נציגת שר החקלאות
- נציג שר השיכון
- נציג ציבור
- נציג ציבור
- נציג שר התחבורה

- ת. אשל
- א. ברזקי
- ל. ידון
- ש. כהן
- ח. מרינוב
- מ. נחמיה
- מ. נקמן

נכחו:

- מח' מהנדס העיר-עיריית ירושלים
- מח' מהנדס העיר- עיריית ירושלים
- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- מזכירת הועדה המחוזית.

- פ. בלנק
- א. בן-אשר
- מ. דרומי
- י. פלאוט
- מ. שורץ

נעדרו:

- נציג שר הבטחון
- מתכנן המחוז
- נציג ציבור
- נציג שר הבריאות
- נציגת שר המשפטים
- אוריכל

- ע. דרמן
- מ. כהן
- א. ליסמן
- ש. לרמן
- ת. דווה
- ד. רזניק

(פרוטוקול מחוזית 26.7.87)

א. תכנית לאישור (מתן תוקף)

1. (3608) תכנית מפורטת מס' 3608 - רח' קאסוטו - בית וגן.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3334 מיום 15.5.86. בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות ע"י אדו"ר דן יזרעאלי. הועדה המקומית הסליפה בשיבתה מיום 22.3.87: מאחר והמתנגד לא פרס את נימוקי התנגדותו במכתב ולא הופיע בוועדה אין באפשרות הועדה להתיחס להתנגדותו עם זאת הועדה משיבה כי החלוקה המוצעת בתכנית נובעת מצרכי העיריה ואין בחלוקה זו שום פגיעה בנכסים הגובלים.

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר דבנאי בבית וגן קיימת תכנית שמספרה 2202 ב' המראה שטח שמחולק למוסד ומגרש ציבורי, העיריה מבקשת כרגע, מתוך שיקולים שלה לצרכים לעתיד, לחלק את המגרש. היא הגישה תכנית שמראה חלוקת המגרש לשתי חלקות 1-ו-2 שיהיו לצרכי ציבור ושבעתיד יתכן שחלקה 2 תצורף לשטח הזה של המוסד וחלקה מס' 1 תהיה לצרכי ציבור - לפי שיקולים שלה. ההתנגדות היא של דיירים שיש להם כנראה קוסיג'ים בסביבה הזאת, הם חוששים שבמקום הזה יבנה איזה בית גבוה שיפגע בהם.

בפני הועדה הופיע אדריכל דן יזרעאלי בשם המתנגד. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר כן אשר.

מר דנאי יזרעאלי אני מתנגד בשם יורשי המנוח [REDACTED], שהם בעלי הקרקעות שנמצאים מזרחה מהתכנית המבוקשת. היו להם שתי חלקות גדולות ועכשיו היתה פרצלציה, יש להם שלושה מגרשים שגובלים בחלקה הזאת. חלק מעבר למעבר ציבורי וחלק בגבול ישיר. למעשה אני לא חושב שמר [REDACTED] רצה להתנגד פה למוסד ואין לנו גם התנגדות לעכב את תהליך תכנון המוסד. אבל הסתכלנו וזה קצת עורר את חששנו משום שכמו שאתם רואים למגרש ג' שהוא מגרש מסוים שהיעוד שלו בנין ציבורי, יש חלוקה של 1 ו-2 שיוצרים שני מגרשים ואתם רואים את קו הגבול שהוא קו מאד מסוים. הוא לא קו סתמי שתוצה חלקה, לשני מגרשים, אלא איזה שהוא קו שמי שיש לו קצת תחושה בזה יודע שמאחוריו יש איזה תכנית, כי אחרת למה הקו הזה לא סתם מחלק? למה יש פה קו. קפיצה קטנה ועוד קו? כנראה שיש כבר תכנית בינוי שמישהוא שומר במגירה. אבל הוא החליט מהטעמים השמורים איתו לא להפקיד אותה. מה יכולים להיות השיקולים של לא להפקיד.

מר סויסה לגבי מגרש 1 יש תכנית.

מר דנאי יזרעאלי אני רואה שהתכנית כוללת שלושה דפי הוראות בכתב וגליון אחד של תשריט. אני אומר שהתכנית הזאת נשוא ההתנגדות כוללת תשריט ותקנון. דהיינו אין פה נספח בינוי, עכשיו מה זה למעשה יעשה? נניח שהתכנית הזאת תקבל תוקף, מתוקף התכנית הזאת, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. אני לא יודע כמה קומות למוסד הזה יש האם הוא מסתיר לי, האם הוא סותם אויר, האם הוא סותם נוף, אולי אפשר לפתור את זה מבלי לפגוע בבעלי המגרשים.

גב' אשל ניסית לבדד בעיריה?

(פרוטוקול מחוזית 26.7.87)

מר דני יזרעאלי הגישנו את ההתנגדות בועדה המקומית, לצערי לא יכולנו להופיע, כתבנו בכתב, אז כדי למנוע את זה יכלו לקרוא לנו ולהראות לנו דברים כאלה לפני חודשיים ושלושה ולא עשו את זה, מה שקורה שיש פה כנראה תכנית, אם התכנית הזאת היתה מופקדת ואני הייתי בודק את זה בשביל הקלינטים שלנו הייתי אומר להם אין לכם מה להתנגד, הם עושים דברים מאוד חשובים, אבל אין פה תכנית, אז אני לא יכול להגיד להם דבר כזה.

אם יש תכנית, אנחנו מבקשים שהיא תופקד כדי שהאינטרסים יוכלו להישמר. אם אין תכנית אז אני לא מבין כיצד יש חלוקה כזאת, כי חלוקה כזאת לא נראית כאילו שאין תכנית.

מר אורי בן אשר מבחינת התכנית כתוכנית ומבחינת מה שעומד להיבנות במגרש מס' 1 ובין מה שכאן אין כל שוני. המגרש הזה היה מיועד להקמת בית ספר עירוני. בית ספר לבנות נזה עציון, אותו בית ספר עומד להיבנות כאן, על פי אותן תכניות שהיה נבנה גם לולא החלוקה, החלוקה כפי שאתה רואה ושאתה בצדק אומר שהיא נעשתה וכאילו מאחוריה עומד משהוא, נעשתה על מנת שאפשר יהיה לבנות את הבית ספר על פי התכניות שעומדות למכרז מבלי שהן תפגענה, היות והתכנית הזאת היא על פי התכנית המאושרת אפשר היה לבנות את הבית ספר הזה מבלי צורך בהפקדה. כמו כל בית ספר עירוני, לכן לא הופקד כאן שום נספח בינוי, ואתן תכניות תיבנה במגרש מס' 1.

מר דני יזרעאלי זאת אומרת שלנו בעצם אין שום תרופה להגן על האנשים האלה לגבי בינוי מסוים, הלא אין לנו התנגדות שיבנה שם בית ספר, להיפך ברור שהמוסדות האלה תורמים הרבה. אין להם התנגדות אבל לפי הסכניקה הזאת אם בית הספר הזה נניח היה בשתי קומות ונמוך זה לא פוגע אך אולי זה ארבע קומות ואנחנו לא יודעים. אין לנו שום תרופה. אנחנו מבקשים מהועדה שנוכל להתיחס ולראות אם אנחנו נפגעים או לא. חבל שיבנה בית ספר עם פיצויים וצוויים.

מר אורי בן אשר לולא החלוקה הזאת בית הספר כאן היה נבנה גם כן. בתי ספר מטבעם הם לא בניינים גבוהים. מכסימום שלוש קומות.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות התנהל הדיון הפנימי.

גב' אשר אני הייתי שותפה לכאבי הלב הגדולים פה, נעשה אי צדק לנשות בנות ברית שהם שם כבר שלושים שנה וזה היה נסיון לפצות אותן, עכשיו נזה עציון - זה זועק לשמיים, מוכרחים לבנות את זה ועד שהגיעו להסדר הקרקע אי אפשר היה לבנות, אני מבינה שזה ממש בעדיפות ראשונה לבניה ואני חושבת שאין מקום להתנגד לבית ספר בגלל הקיצוץ של הסופוגרפיה הבלתי אפשרית שש שזה בואדי וזה הולך לבני ברית, לא שינו את מבנה בית הספר, כך שאני חושבת שיש להתנגד להתנגדות הזו ולא לקבל אותה.

מר סריסה אם כך אני מבין שאנחנו מאשרים את התכנית הזאת.

הנחלת: לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית מאחר שהיעוד נקבע בתכנית קודמת ואין פגיעה בנכסים הגובלים בשטח התכנית.

2. (3673) תכנית מס' 3673, שינוי מס' 1/86 לתכנית המתאר עמ' 16 - תכנון צומת רוקפלר - שכונת א-זהרה.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום פרסומים מס' 3403 מיום 25.11.86 בתקופת ההפקדה הוגשו 3 התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 22.3.87:

(פרוסוקול מחוזית 26.7.87)

- 11 לקבל את התנגדות החברה להגנת המבע ולהוסיף להוראות התכנית א. במדרכות ובשוליים תתוכנן נטיעת עצים.
- 12 ב. יתוכננו ערוגות גינון עם מסגרות של א.ש. מאבן בתוך האיים.
- 12 לדחות את התנגדות עו"ד ג'ורג' סממאן מהנימוקים שהוסברו בחוות הדעת.
- 13 לדחות את התנגדות עו"ד הרמן - חברת לפז מאחר וצומת זו חשונה לפתוח האזור וסיפוחה הכרחי.
- ולפי כך לתת תוקף לתכנית.
- הצדדים הוזמנו כחוק.

מר משה דרומי תכנית 3673 הופקדה והיא משפרת את הצומת ליד מוזיאון רוקפלר, רח' סולטן סולימן. הדרך ליריחו ורחוב שמואל בן הדיה. התכנית מדברת על הרחבת הדרך על ידי כך שתחנת הדלק הוצאה מתוכנית וחלק ממנה נלקח להרחבת הדרך. בשטח בונים מצוק מפני שזה שטח גבוה. משאירים את התהום אבל על ידי הרחבת הדרך יוצרים פה שתי טרסות עם מצוק. הם יוצרים שתי טרסות שלא יהיה מצוק גבוה. השוק הסיטונאי נמצא פה יותר למטה. ישנם כמה התנגדויות לגבי התכנית מטעם אנשים שנפגעו.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: עו"ד הרמן-מטעם תחנת הדלק פז, מר פריד ג'ורג', מר תאופיק ג'ורג', מר תאופיק ג'ורג', עו"ד ג'ורג' סממאן ומר נועם קלוד גבריאל-מטעם החברה להגנת הטבע.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר א.בן אשר.

מתנגד יש לי שאלה. הקו הזה הוא חובק את תחנת הדלק וזה מחוץ לתחנת הדלק?

מר משה דרומי הקו הזה מסמן את חלקה מס' 13, ותחנת הדלק באופן מעשי נמצאת בשטח זה. השאלה היא מה השטח ששייך לכס?

מתנגד לנו שייכים שני דונם אדמה. שש מאות מטר מהם נלקחו לתחנת הדלק בזמנו ולנו יש חגורה צרה מצד מזרח שחובקת את תחנת הדלק וכדונם אדמה בצורה מרובעת כאן. בדרך היא ישנם שני שערי ברזל וזה שייך לנו, והוא היום יש בו שני חדרים שמושכרים לפועלים שבאים בדרך כלל מהשטחים והוא לא משמש את תחנת הדלק בשום אופן, ועל זה אני רציתי לדבר ברשותכם.

ההתנגדות שלנו היא לא התנגדות לשם התנגדות. ההתנגדות שלנו היא במרכאות כפולות. אני מדבר בשם בעל הקרקע, אנחנו בעד הפיתוח של השטח. אנחנו בעד פיתוח הכבישים על מנת שיהיו פחות תאונות דרכים וכדומה. אפילו אם זה יקח חלק מתחנת הדלק שהיא היום מקור קרקע. אנחנו לא בעלי התחנה, אנחנו בעלי הקרקע. מפעיל התחנה הוא משהוא אחר מטור. זה מקור הפרנסה של אותו תאופיק ג'אדר ובניו, ולכן אותנו מעניין מאד כל תזוזה וכל שינוי בתחנת הדלק. לאחרונה אחרי שהופענו וסמוך להופעה בועדה המקומית בעיריית ירושלים, באנו בדברים עם חברת פז בירושלים שהיום מנהלה הוא מר סילוני. בשפיץ הזה ממוקמים מיכלי הדלק של מכירת הנפט היום. כשילקח השפיץ הזה תחנת הדלק תתפקד פחות ולכן יש להם הצעות אופרטיביות. מה שהם מציעים אני אשאיר לחברתי. אבל לנו לגבינו השטח יצומצם ושכר הדירה שאנחנו מקבלים מתחנת הדלק בודאי יצומצם בהתאם.

אנחנו מציעים שהשטח הירוק שהוא השטח הציבורי הפתוח יוציא דונם האדמה ששייך לנו מהצבע הזה. ואנחנו מוכנים וכבר יש הסכמה בעל פה. עכשיו דיברתי עם מר דני יזרעאלי שתכנן את התחנה לפני שנתיים והתכנית אפילו אושרה בועדה המקומית והיתה אמורה לבוא בפני הועדה המחוזית בתנאי שבעל הקרקע יסכים. אז בעל הקרקע לא הסכים כי לא היה לו יועץ משפטי והוא פחד להתנסות על כל מסמך שרצו להחתים אותו עליו.

(פרוטוקול מחוזית 26.7.87)

ישנה תוכנית ליפות את התחנה. התחנה היום היא מכוערת, היא עומדת כמו אנדרטה להזכיר לנו יום יום מי שבא מהבקעה שהמקום הזה לא יפה. הכניסה אליה לא כל כך טובה כשהיא מצטמצמת יותר אני חושב שהכניסה והסכנה יהיו פי כמה. אנחנו מציעים שחלקת הקרקע הסמוכה שהיא משלימה מבחינת חלק בסאבו, את החלקה עליה ממוקמת תחנת פז, על מנת שיכניסו בה גם אלמנטים של יופי. אלמנטים פונקציונליים של התחנה ואני מציע ומבקש שאותה תכנית שאושרה בוועדה מקומית בעיריית ירושלים תקבל תוקף אם ישנו מושג כזה. תוקף חדש או אותו אישור יעמוד בתוקפו ותובא בפני הוועדה המחוזית כי בעל הקרקע מסכים ולנו יש בקשה או תחינה, שיש בה אינטרס גדול לעיריית ירושלים ולעיר ירושלים ולכל מי שישתמש וכל מי שאיכפת לו היופי. אנחנו מוכנים לתת שיהיה גם שירות אחר, מי שבא עיף מהבקעה שיכנס לתוך התחנה הזאת והוא ידגיש שהוא מקבל שירות כמו בן אדם, אנחנו רוצים לתת שירות הראוי לשם העיר ירושלים ועיריית ירושלים. אני חושב שעל הפורום הזה עברו כבר הרבה הרבה תוכניות כאלה ומוי אני שאוכל להגיד לכם מה באמת האלמנטים של היופי. אם יהיה צורך אני מוכן ומר יזרעאלי, הנמצא בחוץ, התנדב להסביר לכם את האלמנטים היפים של התכנית. יש שם מצפה אשר יביט על הר הזיתים, בחברת פז אמרו לי ואני מצהיר שכל מה שאני אומר אמת. שהם מוכנים לאמץ את התכנית הזאת ולעשות מהתחנה תחנה יפה. הפורום המכובד הזה יצטרך להחליט. אני חושב ששום דבר לא ישנה את היעוד של השטח הידוק היפה הזה, אם עוד דונס אדמה שהיום הוא מאד מכוער שיש בו מפעל בלוקים יצטרף אליו. בצורה כזאת התחנה תהיה יותר יעילה, והיא נותנת פונקציות רציניות ויותר יפות.

מר סניטה מה השטח של אותו השפיע?

המתנגד אני לא מדדתי אבל נראה לי שזה מאה חמישים מסר מרובע או מאתיים מסר. אבל הבעיה היא לא עניין של השפיע, זה עניין של המפעיל היום. זה מיכלי הנפט, במקום שנראה את החצי הריק של הכוס. אני מפנה את תשומת לבכם לחצי המלא של אותה כוס. לראות את הדבר היפה ואני מוכן גם לארח אותכם על מנת שתראו את המקום.

מר מיכאל נקמן יש לי שאלה, אתה בעצם לא מתנגד לתכנית, אם כן תגיד למה אתה מתנגד.

המתנגד אם השאלה היא התנגדות או לא ובזה נגמר. אני מתנגד.

מר מיכאל נקמן למה אתה מתנגד?

המתנגד מתנגד לקטוע את חלק ההפקעה. על מנת שלא להישמע מגוחך, ההתנגדות שלנו היא כל כך אפסית. היא כל כך סובייקטיבית לעומת מפעל ציבורי שאני לפעמים מתביש להתנגד כשיש דבר כל כך חשוב אבל אני מכסה להפנות תשומת לב הפורום הנכבד הזה למצוא פתרון שהוא לא רק לסובתנו. אבל הטובה שלנו היא גם כן קטנה מאד, ואני מבקש מהפורום הזה לשקול בכובד ראש.

מר שמריהו כהן איזה פונקציות היום יש לתחנה ואיזה פונקציות אתה מבקש להוסיף?

המתנגד היום התחנה נותנת בצורה היבשה ביותר מכירת נפט וסולר בנזין ומים, אין שום אלמנט. אני מציע שהתחנה תהיה בשטח יותר רחב. שיהיה מקום למזנון, תחנת דלק צריכה מזנון, מיכלי הנפט האלה שיכולים לעמוד באמצע הכביש אפשר להעביר אותם למטה, אפשר לעשות סככה, אפשר לעשות מצפה, אפשר ליפות את המקום, אביזרי רכב. יש כאן שתי בודקות למגורים, אנשים פועלים מעזה, חיים בתנאים תת אנושיים, אנחנו מוכנים להסיר את המקום הזה ולצרף את זה למגרש התחנה.

(פרוטוקול מחוזית 26.7.87)

מר בן אשר ראשית לגבי היופי של הסביבה, אם אינני סועה לתכנית הזו יש נספח המראה על פיתוח מביטני של העמק, הטיפול יהיה בעיקר טיפול נופי ללא כל תוספת אחרת. גם לגבי נושא התחנה, בדיונים של הועדה המקומית שעלו לגבי הנושא הזה ולגבי הדברים שהושמעו, המגמה הכללית הייתה שברבות הימים התחנה הזאת לא תהיה כאן. כפי שאתם שמעתם התחנה הזאת מהווה מסרד, גם תנועתו וגם חזונו. אין כל ספק שאם זאת תהיה כוונת המתכנן, או כוונת מוסדות התכנון, אז כל דבר שנספח לתחנה, או כל דבר שרוצה לספח לתחנה, מקומו לא כאן.

לאור הדברים האלה אני מציע לדחות את ההתנגדות ולא לתת שום תוספת במקום הזה שנחזק את השימושים של התחנה וכפי ששמעתם הרי זה בניגוד לכל תפיסה ולכל רצון שלנו שהדברים לא יתקיימו כאן.

המתנגד מה קרה עם הועדה אשר אושרה לפני שנתיים את התכנית הזאת, אלא אם הסעם של תכניה השתנה מבחינת היופי, יש פרוטוקול ויש תיק, שטריט ירושלים, הועדה המקומית בזמנו אשר את התכנית לשיפוח התחנה בכלל לא דובר להזיז.

מר משה דרומי אני מכיר את התכנית הזו, זה היה בזמני, אחרי מלחמת ששת הימים התחנה נפגעה, ואז הוגשה תכנית לתיקון הנזקים שנגרמו וגם לשיפוצים.

המתנגד אדוני מדבר על עשרים שנה אני מדבר על שנתיים.

גב' תמר אשר אתה אמרת שהשטח הזה הלבן הוא בערך שש מאות מטר מרובע ויש עוד דונם, זאת אומרת השטח הירוק שאתה רוצה לצרף הוא יותר גדול מהשטח הזה. אני רציתי לשאול האם אתם הצעתם יחד עם פז, אני מניחה לא שמענו אותם, מה הם הצרכים ואז הרבה יותר פשוט לבוא ולהגיד, אנחנו צריכים שלוש מאות מטר מרובע בפינה זו וזו מתוך הקרקע הזו. אבל כאשר אומרים לנו אנחנו רוצים את הכל, והכל לא כל כך ברור מה יהיה שם וכו' זה מקשה עלינו.

המתנגד האמת היא, אני מודה לך, אנחנו לא בדקנו את התכנית עם חברת פז לפרטיה, דיברנו על העקרונות, היו חילופי גברא. היה לפנינו אדם שחלה, מר לוי, ולכן קצת צלענו, אבל על העקרונות דיברו, אני לא דיברתי על הכל. אפשר להשתמש בחלקים, לא כל החלקים אפשר להשתמש בהם מבחינה מעשית.

מר מיכאל נקמן במה התכנית הזאת מונעת ממך, מפריעה לך להגיש את התכנית כפי שאתה תרצה להגיש אותה. אם אתה הבעלים על הקרקע, אתה יכול בזמנך החופשי להגיש כל תכנית שנראית לך לועדות התכנון, במה התכנית הזאת מפריעה לך להגיש את התכניות שלך?

ועדה מחוזית לא תוכל, אגב אישור תכנית, לשנות את היעוד, היעוד הוא שטח ירוק מקדמת דנה, כנראה בתכנית קודמת, אפילו אם אנחנו נחשוב שאתה צודק, אנחנו לא נוכל במעמד החריג הזה של אישור תכנית פתאום לשנות את היעוד כמו שאתה רוצה. במה התכנית הזאת מפריעה לך להגיש את התכנית שאתה רוצה?

המתנגד היא לא מפריעה.

נציגת פז גב' הרמן אתם יודעים על מה מדובר כאן, מדובר על תחנה וכאן יש משאבות נפט ותת קרקעי יש מיכל נפט. קודם כל האדריכל שלנו בדק את זה ובמידה ותקצרו את התחנה לא קיימת אפשרות לשים את זה במקום אחר בתחנה וזה באמת פונקציה מאד חשובה לתחנה הזאת, ובכלל לתחנת דלק. כל מקום אחר שחשבנו עליו זה פשוט היה חוסס את כל הדרך והכניסה לתוך התחנה. קודם כל יש נזק אפילו במידה ויש מקום אחר שנמצא. יש נזק בכך ברגע שמוציאים מיכל נפט ותת קרקעי אי אפשר להשתמש בזה שוב וצריך פשוט לרכוש מיכל חדש. אבל יש לנו הצעה שגם הגשנו בכתב, אפשרות שיש כאן שרציתי להראות לכם.

(פרוטוקול מחוזית 26.7.87)

יש אי תנועה כאן בדיוק לפני התחנה, בזמנו הצענו אפשרות שבמידה ויאפשרו לנו להרחיב את מיכלי הנפט על האי, את המיכל התת קרקעי אנחנו נוכל לשים מתחת לתחנה ואז אנחנו יכולים פחות או יותר להסתדר עם זה, אבל איך שזה עומד עכשיו בשום אופן מקום אחר לשים את מיכלי הנפט.

מר סניסה מתחת לאי תנועה אתם רוצים לשים את זה?

גב' הרמן אי תנועה זה לא בעיה, הבעיה איפא לשים את משאבות הנפט, סליחה אני התכוונתי למשאבות הנפט.

מר מיכאל גקמן את אומרת שהעיריה הציע לך להכניס את המיכלים.

גב' הרמן אנחנו מציעים את זאת.

מר מיכאל גקמן אני יכול להגיד לך שלמיסב ידיעתי העיריה מסכימה.

גב' הרמן הזכרנו בכתב את הענין שכאן כבר קיים קיר תומך במידה ורוצים להרחיב איך שאני מבינה אתהקיר תומך שיש אפשרות של פגיעה בקיר כפי שהוא עומד כיום, גם יש בעיה של הפרעה לפעילות של התחנה בזמן העבודה וחץ מזה גם להזכירכם את הבעיה חמיד לדאוג על המפלסים במידה ועושים יציאה חדשה לביוב וחשמל.

מר אנרי בן אשר אני חייב להרחיב את הנושא הזה ולראות אותו באספקט של קיום התחנה במקום. אני יודע שבמשך זמן רב היו נסיונות לאתר לתחנה הזאת מקום חליפי ולהעביר אותה למקום הזה. משום שהתחנה הזאת מהווה מיטרד. על רקע הכוונה הזאת אפשר להבין את התשובה של הועדה המקומית שאמרה שאספקת נפט, אנחנו מוכרים כרגע על דלק לחימום ביתי, לא למכוניות, אלא שבאים לשם אנשים מואדי ג'וז וממלאים את הג'ריקנים שלהם, על רקע זה הועדה המקומית דחתה את ההתנגדות. אמרה אני לא רוצה לראות במקום הזה אספקת נפט.

הכוונה שלנו ואני חושב שכך הדבר צריך להיות, אני מציע לכולכם לבוא למקום ולראות, שבסיכומי של דבר התחנה הזאת לא תהיה כאן, היא תהיה במקום אחר. מקום שבו תוכל לתפקד בצורה הרבה יותר טובה, מקום שתוכל לתת שרות הרבה יותר טוב, ולעומת זה המקום הזה, שהוא אחד המקומות הרגילים. אני מאמין שזה באמת מקום רגיל וצריך להקדיש לו הרבה מאמצים של טיפול נופי, ישוחרר מהתחנה ודובר על מצפור, על סילת או על כל דבר אחר. אני לא ראיתי כמעט אדמה ציבורית שנרכשה, אני מדבר כרגע של דבר שיצטרך להתבצע אולי על סווח הרבה יותר רחוק. אבל אם הדבר הזה לא יקבל תימוכין וחיזוקים, ואם כאן אפשר יהיה למכור נפט ואם הדבר הזה יתרחב ויתווספו פונקציות אחרות, אין כל ספק שאותה הכוונה שאני מצביע עליה אי אפשר יהיה לממש אותה.

גב' הרמן אני רציתי לאמר שכאן יש אוכלוסיה קרובה שצורכת את הנפט הזה. דבר שני צריך להבחין בין לדבר אם כן או לא להרחיב את התחנה ואם לקצר, אני בינתיים לא דיברתי ההתנגדות שלי היא חלק מההתנגדות הקודמת. אני לא מדברת אם להרחיב או לא, אבל להשאיר מה שיש, אבל כל עוד לדעתי לא מגובשת תכנית לעתיד ולא מעבירים את התחנה, מדובר על צרכים של כל האוכלוסיה ואני לא חושבת שיש מקום להוריד מזה.

מר קלוד גבריאל אנחנו עיינו בתכנית היא משורטטת בקוי המתאר בלבד. נוסף לזה כידוע לכם ישנם חתכים שאינם מוצגים כאן אבל מסומנים. אנחנו מברכים על הפיתוח וחובה לגשת מיד לפיתוח של הצומת הזו והרחבת התוואים מבחינת התנועה. בטיחות ורווחת האוכלוסיה, אבל אנחנו לא מקבלים את התכנית הזו כלשונה. שימו לב לנקודה המצטברת שקיימת פה. יש לנו פה שני מעגנים מאוד גדולים שיוצרים נוף של אספלט שחור.

(פרוטוקול מחוזית 26.7.87)

הנקודה הזו רגישה נופית, אין צורך לדבר ולהוסיף, כמובן זו כניסה לעיר מרגומנטית ואנחנו בשנים האלה מתברכים על התפיסה הנכונה. דענונו היא שיש להתייחס בהזדמנות הזו גם לכניסה המזרחית אל העיר העתיקה, להתייחס אל האבן של הסגנונות של מוזיאון דוקטור ולחנות העיר ולכן כל העבודות של אבן אם זה קירות תוססים או אפילו פה ושם אבני שפה מדגמים וכדומה. למשל בקטע הזה צריכים להתייחס לסיתות ולשימוש באבן הנכון. אנחנו לא בשביל פנסיות, אלא פשוט מאד לכבד

את הסביבה. עיינו בחתכים שקיימים ועיצוב המדרונות שיעשו כאן וכאן, וישנו עוד חוץ אחד כאן נדמה לי, הם מניחים את דעתנו, אין קירות תפך גדולים פידו, אלא מדרגים, עם בקשה לנוי וכמובן נסיעות שיעשו עם הזמן זה בהחלט יסמך טוב, יש בעיה עם תחנת דלק, אנחנו לא רוצים להכנס לזה, זה עניין בהחלט גופי ובמחיריות העיריה לפתור את זה, אנחנו לא נכנסים לפתרונות לעניין הזה, אלא לעניין של התכנית של האספלט שכבר היום היא קשה והיא תהיה קשה מאד אם הצומת תראה כך ותו לא.

יש לנו כמובן הצעות כיצד, אני חושב שמצד מערב ניתן ללמוד מהנסיון הטוב ולבצע את זה גם מצד מזרח.

גב' תמר אשר אני באמת חושבת שהתחנה במקום איום זו באמת תחנה במקום לא מתאים ואני לא הייתי נותנת להם אפשרות להתרחב ולהתמקם שם עוד יותר עמוק, אבל כל עוד שהעיריה לא מוצאת מקום אחר, אני חושבת שמוכרחים לאפשר להמשיך ולתפקד שם.

שאולה לשפץ?

גב' תמר אשר לא, אבל מפריעים בזה שלוקחים את המיכלים של הנפט.

מר מיכאל נפתלי הוא אמר שהוא באותה הזדמנות היה מעדיף שאם הנפט במילא יורד לא לתת להחזיר את זה במקום אחר.

גב' תמר אשר אז איפוא יכולים לקחת נפט, בדקתם?

מר אורי בן אשר יש במזרח ירושלים עוד תחנות, מול הקונסוליה ושם מחלקים גם נפט.

מר מיכאל נפתלי מול המסגד, מול המרכז החדש של האיסלם.

מר אורי בן אשר היה בזמנו משא ומתן עם האדם הזה והוצעו לו קרקעות הוא לא רוצה לעזוב. המקום הזה מבחינתו הוא מקום אסטרטגי מאד, ככל שנצד את צעדיו, הנכונות שלו תהיה יותר גבוהה.

מר פניסה אנחנו מקבלים את ההחלטה בהתאם להמלצות הועדה המקומית, לקבל את התנגדות החברה להגנת הטבע ולדחות את שאר ההתנגדויות.

הוחלט:

- א. לדחות את התנגדות גורג' סמאן - מאחר והאזור שגובל בתחנת הדלק מיועד לשפ"ץ לפי עמ"9 והוא חלק חשוב מהפארק הלאומי סביב החומות.
- ב. לדחות את התנגדות עו"ד הרמן מאחר וצומת זו חשובה לפיתוח האזור וסיפוחה הכרחי.
- ג. לקבל את התנגדות החברה להגנת הטבע ולהוסיף סעיף להוראות התכנית לפיו:
 1. במדרכות ובשבילים תתוכנן נסיעת עצים.
 2. יתוכננו ערוגות גינון עם מסגרות של אבן שפה מאבן טבעית בתוך האיים.
 - ד. לתת חוקף לתכנית בהתאם לסעיף ג' שלעיל.

(פרוטוקול מס' 26.7.87)

3. (1971 א' תכנית מס' 1971 א' שיקורי מס' 1/84 לתכנית 1971-מחמס נוסדרס)
הודעה בדבר הפקדת התכנית נוסדרס בילקום פרסומים מס' 3317 מיום 31.3.86.
לתקופת ההפקדה הנגזרת 3 התנגדויות.
הועדה המקומית המליצה בישימתה מיום 31.12.85.
1. לשנות סעיף 1 מהמלצת ועדת המשנה מיום 6.10.86 ולכתוב כי יש לקבל
התנגדות הכס הקדוש לנושא סעיף ההפקדה ולקבוע כי "שטח הדרך שטפ"י
התכנית מיועד להפקדה, סגמלץ שלא להפקיעו אלא תרשם זיקת הנאה לציבור
ללא תמורה.
2. יש לגסס סעיף 14 בהוראות התכנית ולרשום כי הקרקע לא תופקע אלא תרשם בה
זיקת הנאה לציבור ללא תמורה.
3. לדחות את התנגדות מר א. כץ מאחר ותכנית זו משפרת באופן יחסי את מצבו
של המתנגד ומרחיקה את הפכה מגבול החלקה על למרחק 7 מ'.
4. לדחות את התנגדות מס' 3 מאחר והנושאים העקרוניים הנוגעים להקפת מבנה
האודיסטוריום במחמס נוסדרס והבעיות הכרוכה בכך אושרו בתכנית קודמת.
אין פגיעה במחמס נוסדרס.

בערכה תכנית נוספת מס' 3240 המבטיחה דרך גישה נוספת למחמס ותכנית זו
אושרה.
לפי כך הוחלט לתת חוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה
המחוזית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

מר משה דרומי מחמס נוסדרס. תכנית 1971 א' משפרת במידת מה את תכנית 1971 כזה
שאת האודיסטוריום מזיזים יותר מזרחה. חוץ מזה מראים פה את גבולות הבניה של
בנינים שכבר למעשה נבנו בשטח. פה היו מבנים יותר קטנים עכשיו מראים מבנים
יותר גדולים שנבנו בהתאם לתכנית 1971 המאושרת הקודמת ועכשיו רוצים להכשיר
אותם. ישנן כמה התנגדויות לתכנית. קודם כל של הנוסדרס שמתנגד להפקעת הרחבת
רחוב הצנחנים, ישנו אדם שנמצא בכונן הצפוני המערבי שמתנגד לאודיסטוריום, אף על
פי שהאודיסטוריום הזה הוזז. מדובר באודיסטוריום סגור עם חניה תת קרקעית גדולה.
ישנו מרחוב ע"ח שמראה כניסה למחמס מכאן, ישנה תכנית מאושרת שמראה כניסה למחמס.
ישנה התנגדות של ארץ ישראל יפה שמדברת על מסת בניה גדולה במקום הזה שהוא
קרובה לחומה אבל שהאודיסטוריום הזה הוא גבוה קצת, נמצא במרחק מסוים מהחומה
שלפי עמ' 9 זה כבר מעל שבעים-שבעים וחמישה מטר אז אפשר לתת את זה, אלה שלוש
ההתנגדויות.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: עו"ד אלטבאואר-ב"כ הנוסדרס, וגב' ירמה
מדזיני - בשם המועצה לארץ ישראל יפה.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר בן אשר.
כמו כן הופיע מר א. עמינצח - המתכנן.

עו"ד אלטבאואר אבי מייצג את הבעלים של הקרקע, תכנית 1971 א' באה לתקן תקלות
שהיו לאחר שאושרה תכנית 1971. תקלה אחת שהיתר הבניה שהוצא על פי 1971 לא תאם
את התכנית. תקלה שניה שנעשו שם עבודות מתחת לפני הקרקע שבדועבד התברר שצריך
היתר בניה לגביהן ולא ניתן היה להוציא את היתר הבניה מאחר שתכנית 1971 דיברה
על שטח בניה ספציפי לא באחוזים.
בתכנית 1971 - הוזכר בשטחו לגבי רצועת הדרך הזו - הבעלים הגיעו להסדר עם
עיריית ירושלים משום ששם יש בעיה כזאת. את השטח הזה לא ניתן להפקיע, ומדוע לא
ניתן להפקיע.

(פרוטוקול מחוזית 26.7.87)

נעזוב רגע את המעמד של הבעלים, השטח ומעליו ברובו חפור ובנוי, עשרות חדרים של המלון נמצאים בארקה. החניה וכל המתקנים של המלון נמצאים מתחתיה, לכן הגיעו להסדר בשנת 1977 אחר משא ומתן ממושך, הנה ההעמק של ההסדר, חתום על ידי ראש העיר והגזבר, ושם השטח הזה ניתן באופן בלתי חוזר ולצמיתות לציבור. למרות שזה לא כתוב כאן, מעמד העיריה בשטח זה הוא כמעמד הבעלים. הוא מתחזקת והיא אחראית אם קורה איזה דבר.

כשבאה תכנית 1971 א' בדבר מובן מאליו אמרו אתם לא מגישים את התכנית אם לא מופיע סעיף הזה של ההפקעה. אמרנו ויש הסכם עם הרשויות לא ניתן להפקיע. יש תכנית שאנחנו לא ניתן לא את החדרים ולא את מה שלמפה. לא ניתן את זה כי זה חלק בלתי נפרד של המלון. אמרו לא, חזרנו לתכנית כמו שהיא.

מה שאנחנו מבקשים - מאחר ויש הסכם ומאחר והשטח הזה כבר נמצא בשימוש הציבורי - להוריד את ענין ההפקעה רק לגבי השטח הזה.

מר סויסה דרך החוב הצנחנים.

עו"ד אלטבאואר כן.

גב' תמר אשל אבל מאחר שצריך להרחיב את הכביש ויש שם שטח.

עו"ד אלטבאואר אני הסברתי קודם מה היה ב-1971 לגבי החלק התחתון מתחתיו כרגע יש לנו גדר. ב-1971 הודיעו לנו שרוצים להרוס את הגדר אבל לא הורסים אותה בינתיים. אחד התנאים להגשת 1971 א' היה לתת לעיריית ירושלים כתב ההתחייבות הזה שאומר שבכל עת שירצו להרוס את הגדר אנחנו נהרוס אותה על חשבוננו. אין פה בעיה גם אם הכביש יהיה הוא לשימוש הציבור. יותר מהקטע שמסומן פה שהוא גם מסומן בצורה לא מקצועית בהסכם בין הצדדים, מה שנשאר פה זה הבעלות הערסילאית.

מר אורי בן אשר עקרונית הועדה המקומית קיבלה את ההתנגדות וביקשה שהשטח הזה יוחזר לבעלים ותרשם עליו זיקת הנאה לציבור לכל אורכו. כך שאפשר יהיה להשתמש בשטח הזה למטרות ציבוריות ומדובר למעשה במדרכה. זוהי התכנית שהופקדה. בתכנית המאושרת 1971 היה כל השטח מיועד לדרך וכאן היה סעיף הפקעה, עכשיו בפועל חלק מהשטח הזה נמצא בתוך ארקה, יש חדרים מעל כפי שאמר העורך דין וישנם מרתפים למטה והשטח הזה עובר כמדרכה בתוך ארקה ולגביו יש זיקת הנאה. יש כאן קיר וכאן מסומן להריסה במקום הזה, ולגביו ישנה התחייבות שכאשר הועדה המקומית תרצה להרחיב את הדרך הם יהרסו ויעבירו את זה. אבל כל השטח הזה לכל אורכו, יוחזר לבעלים ותהיה כנציגת הפקדה.

לדעתי יש כאן בעיה אחת משפטית והיא שאם מקבלים את ההתנגדות ואני מניח שכן, למעשה באופן אוטומטי חוזרים לתכנית הזאת ולא ניתן בצורה כזאת פורמלית לבצע את זה, אבל כפי שאמרתי הועדה המקומית קיבלה את ההתנגדות והמליצה להחזיר את השטח הזה לבעלים עם זיקת הנאה כפי שקיים במחצית העליונה.

גב' תמר אשל אבל אתה לא יכול להשתמש בקרקע הזו.

מר אורי בן אשר מה זה לא יכול להשתמש, הציבור יוכל לבוא וללכת שם, תהיה מדרכה ובמסגרת ההסכם שיש בין הועדה המקומית ובין הבעלים, הועדה המקומית רשאית להעביר צנרת מתחת למדרכה, כפי שצריך, תאורה חשמל וכל הדברים האלה.

מר מיכאל נקמן אני רק לא מבין אורי, לגבי הקיר, אתה אומר שהוסכם כאילו שהקיר יהרס בבוא העת.

מר אורי בן אשר כאשר הועדה המקומית תדרוש את הרחבת הדרך.

(פרוטוקול מחוזות 26.7.87)

מר מייכאל נקסן ולמה לא רישתם את העתקת הקיר יחד עם היתרי בניה כפי שדרשתם פתיחת הארקה, הרי פה ישנה עבודה עצומה כדי לפתח. קשה לראות איך מרחיבים דרך בלי להרוס את הקיר.

מר אורי בן אשר ראשית כל היה בנושא הזה ויכוח, לגבי עצם הריסת הקיר, כי אמרו שהקיר של המגדל ואמרו לא נקבל כרגע החלטה כזאת, יצטרכו להתייעץ עם כל האנשים שתושבים שיש לשמר אותו או לא לשמר אותו ולכן השאירו את זה כאשר ירצו להרוס את זה.

בתכנית השניה זה מופיע להריסה, מופיע להריסה שוב פעם מאותה הרגשה שבואו נראה אולי יצטרכו להרוס את זה ואולי לא יצטרכו, אולי יצטרכו להרחיב את הדרך ואולי לא יצטרכו להרחיב את הדרך ולכן כאן נאמר כדי שלא נצטרך אחר כך לבוא ולבקש מהבס הקדוש להרוס ישנה התחייבות שהוא יעשה את זה באותו רגע שהועדה המקומית תבקש.

גב' י. מדיזיני אני מייצגת את המועצה לישראל יפה ועיקר הסיעונים שלנו הם בתחום תשתית החניה הכרוכה בכל הקופלקס הזה של נוטרדס. אני לא צריכה לגלות לוועדה הנכבדה הזאת שמדובר בקומפלקס של בית מלון בעל מאות חדרים, מסעדה שמצליחה מאוד, עכשיו מבקשים להוסיף אודיטוריום. אנחנו חוששים ואנחנו מודעים לכך שבעצם האישור לאודיטוריום בהיקף כזה - בערך חמש מאות מקומות ישיבה - פרושו של דבר לדעתנו להפוך את מוסררה לחצר האחורית של נוטרדס, מקום החניה של כל הבאים.

אני מודעת לכך שיש תקן חניה שבסמכות הועדה לעשות תקן חניה מצטבר, אבל אני מבקשת את הועדה לשים לב במה מדובר, מדובר במלון בעל מאות חדרים, שהשימוש במתקני החניה הוא בדרך כלל בלילה, כאשר התיירים גומרים ללכת לטיול. אחד שניים עשרה יוצאים לבלות בלילה. אבל בסך הכל כולם באים לישון בלילה, מסעדה כמו זו שהמלון מכיל, כולה לשימושים בלילה, עכשיו באים ומוסיפים אודיטוריום שכל השימושים שלו - או מה שנקרא בעגה המקצועית - מחוללי תנועה, שוב יהיה בלילה. כאשר מקומות החניה המיועדים כפי שאנחנו רואים זה בסך הכל למלון 45 מקומות ולאודיטוריום 78. סך הכל לכל המתחם הגדול הזה. פרושו של דבר, שבעצם נעשה את מוסררה לחצר האחורית של נוטרדס כאשר אנו יודעים איך ישראלים חונים תחתכל עץ רענן. איפוא שימצאו מקום לשים את האוסו שם הם ישימו, מה שיותר קרוב למקום אליו הם רוצים להגיע ולא יהיה להם חשוב ולא יהיה להם איכפת שבסך הכל זה מפריע.

חוק מזה במוסררה עצמה נמצא המשכן לאומנויות שגם הוא מחולל תנועה, ואין שם מקום למסה כזאת של מכוניות שצריכות לחנות, אני פשוט רוצה להזכיר לוועדה - דבר שהועדה הזאת בודאי ערה לה ויודעת -מה קורה ברחוב שופן בירושלים כאשר כולם באים לראות הצגה, תושבי האזור יספרו לכם שהם לא יוצאים עם האוסו כיאחר כך הם לא יוכלו להכניס את האוסו חזרה. אנחנו, במקום לשים את העגלה לפני הסוסים צריכים לשים את הסוסים לפני העגלה. צריך לחשוב מראש בתכנון נכון למסה אדירה כזאת של חניה קודם שמאשרים אודיטוריום כזה, מה גם שהדברים האחרים כבר קיימים, המלון קיים שם והמסעדה קיימת. זה אפשר לקחת, זה קיים, והמכון לאומנויות גם כן קיים, להביא עוד את האודיטוריום בתנאים הנוכחיים, לדעתנו זה נוגד את ההגיון הנכון של התכנון.

גב' תמר אשל כמה מקומות צריך?

גב' מדיזיני עד כמה שאנחנו מבינים, במקום אחד נאמר 475, במקום אחר נאמר עד 600, בסביבות חמש מאות מקומות ישיבה. 500 מקומות ישיבה לפחות, אני לא מדברת על מה שכתוב בתכנון, אבל אני אומרת שההגיון אומר שזוג בא עם מכונית אחת, כבר יש לכם יותר.

גב' תמר אשל כמה מקומות חניה יש?

(פרוטוקול מחוזית 26.7.87)

גב' מדיזיני יש 45 למלון ומתוכנן 78 לאודיטוריום והסיפור הוא שלמסעדה אין בכלל.

המלון הוא מלון צלינים. זאת אינה תיירות שבאה מחיפה ותל אביב, צלינים באים עם אוטובוס ויש חניה מיוחדת לאוטובוס.

מר מיכאל נקמן רשמתי לפני את דרישת ארץ ישראל יפה להתמיר בענייני חניה.

גב' מדוני רציתי לפתוח בכמה מילים, שדוקא הכס הקדוש שכולם כאן נזהרים בכבודו, צריך להיות יותר רגיש לא להפוך את מוסרה לחצר האחורית. מוסרה זאת היום שכונה שמתחילה להשתקט ומתחילה לעלות על הדרך, בואו לא נהרוס את מה שבנינו.

מר אורי בן אשר אני חייב לחזור ולהזכיר שהנושאים שארץ ישראל יפה מעלה היום, הם נושאים שהועלו כבר, מבחינת הכמויות והקיבולות לא חל שום שינוי, יש רק הזזה של קווי הבנין. לגבי האודיטוריום, כל הדברים האלה למעשה כבר נבדקו, גם בזמן הגשת התכנית המתקנת חזרו ונבדקו לגבי הקפי התנועה ודרידשות החניה ולגבינו אפילו שופרו גם מבחינת הכניסות והיציאות. ישנה תכנית שאושרה לאחר מכן, זוהי תכנית שמאשרת כניסה ישירה לאודיטוריום מרחוב ע"ח והיא תכנית...

מר אלי סויסה המספרים שמופיעים כאן בתקנון הם בהתאם לתקן החניה?

מר אורי בן אשר אלה מספרים שאושרו. כשהועדה דנה בהפקדה גם היא היתה חרדה שמה תקן החניה לא עומד במבחן השימושים וביקשה שבודקי התחבורה יבדקו את זה. בועדה ישב מר נקמן.

מר מיכאל נקמן אחד לשש, אחד לשמונה, אני לא זוכר, אני רק לא זוכר שפה לא ניתנו הנחות.

מר אלי סויסה לפי התקנון יש פה 45 מקומות חניה תת קרקעיים ושני מקומות חניה על קרקעיים לאוטובוסים ומקום חניה אחד למיניבוס עבורן אכסניה ו - 52 מקומות חניה תת קרקעיים ו-26 מקומות חניה על קרקעיים עבור מרכז התרבות והאודיטוריום זאת אומרת 78 מקומות חניה לאודיטוריום.

גב' תמר אשל על קרקעי עד כמה שאני מתמצאת, זהו השטח שמנוצל בשביל המסעדה, משום שלא עשו חניה למסעדה. פשוט רציתי לדעת, אין לי כל ספק שהחניה ריקה, זה לא סוג תיירות שמביאה...

גב' מדיזיני תקן חניה של שני אוטובוסים למלון צלינות כזה זה גם לא מספיק, לגבי הבעיה היא שאין מקום חניה לאוטובוסים בסביבה.

מר אלי סויסה אני מציע שבנושא הזה לא לקבל היום הכרעה כי יש לנו בעיה משפטית שהעלה אורי והיא נושא שינוי היעוד. כדאי שנבדוק קודם את הנקודה המשפטית הזאת ולא נפתח את הנושא לדיון היום.

גב' תמר אשל אנחנו לא קיבלנו תשובה חד משמעית לגבי מספר המקומות באודיטוריום, אמרו חמש מאות ואמרו אולי יותר, האם הרחיבו את האודיטוריום בתכנית, האם יש אפשרות לצמצם לארבע מאות. 420 מקומות כדי שלא תהיה התנגשות של החניה.

מר אורי בן אשר השאלה היא מה ההבדל בין 500 ל-425 כמה מקומות חניה מה את מרוויחה והאם זה באמת משמעותי. ולדעתי לא.

(פרוטוקול מחוזית 26.7.87)

מר אלי סויסה: אנחנו נבדוק כל נושא החניה.

החלטה: לדחות את ההכרעה עד לאחר בדיקת הבעיה המשפטית של שינוי היעוד.

4. (3549) תכנית מס' 3549, שינוי מס' 8/84 לתכנית המתאר עמ' 9 מזרחית לרח' כספי - צפון תלפיות.

הורעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3308 מיום 6.3.86. בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.1.87:

לקבל חלק מהתנגדות מס' 1 ואת התנגדות מס' 2 בשלמותה ולתת תוקף לתכנית בתיקון הבא:

חלקה מס' 10 תיועד לאזור מגורים ללא זכויות בניה.
הצדדים הוזמנו לחוק.

מר משה דרומי: ישנה תכנית בצפון תלפיות שהחלטתנו להפקיד שמראה שינוי מתכנית עמ' 9 והשינוי הוא הפיכת אזור מגורים מיוחד בקטע מסוים ושטח פתוח ציבורי בקטע הזה - לשטח פתוח ציבורי. ישנן מספר התנגדויות של תושבים בצפון תלפיות לגבי הפיכת השטח כולו לשטח פתוח ציבורי.

ישנם שני דיורים רונלדו איזן ומייק סרנר, שמתנגדים לזה. מינהל מקרקעי ישראל מתנגד להפיכת השטח לשטח פתוח ציבורי.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: עו"ד רמי קוק, מר עופר גלבוע, וגב' ליטל ירון מטעם מינהל מקרקעי ישראל.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר בן אשר.

כמו כן הופיעו עו"ד נעמי וייל, עו"ד מישאל חשין, עו"ד לאה דקל - גרינבלס ואדר' אמציה אהרונסון - לפי סעיף 106 לחוק.

עו"ד רמי קוק: אני בא בשם בעלי חלקות 14 ו-94 שגובלות בחלקה 70 שמצויה בתחומי התכנית. חלקה זו במקורה היתה שטח ציבורי פתוח. ביקשתי מהועדה המקומית - ואני מבקש פה לאשר את המלצתה - שהרצועה הזאת תהיה שטח פתוח פרטי ותיועד להשלמה תכנונית. אין גם אפשרות אחרת לשתי החלקות האלה. כך ביקשתי בוועדה המקומית, הועדה המקומית המליצה בפני הפורום הזה שכך יעשה ואני מבקש שזה יאושר. החלקה זאת לא תתחזק אלא אם כן תהיה בבעלות פרטית, אנחנו לא מבקשים שום זכויות בניה בגין החלקה הזו. אנחנו רק מבקשים שישתמשו בה כהשלמה, אני הייתי מציע שזה ייושם לגבי החלקה כולה אבל את זה יגידו יתר המתנגדים.

גב' ליטל ירון: ההתנגדות שלנו מתייחסת לחלקה 10 זו אותה חלקה שהיעוד שלה שונה מאזור מגורים מיוחד לשטח ציבורי פתוח. הבקשה שלנו דומה לבקשתו של עו"ד קוק. היות שיש כאן פגיעה בזכויות שלנו אנחנו מבקשים ליעד את השטח הזה כהשלמה למגורים לחלקות הסמוכות, מכיון ראשית - כמו שהוא אמר - שזה חלקה שקשה מאד לגישות ואין הרבה סיכוי שהעיריה תתחזק אותה כשטח ציבורי פתוח, לאור הרגישות של האזור אנחנו מוותרים על השטח כשטח לבניה, אבל מבקשים שהוא יצורף לחלקות הסמוכות כהשלמה, החלקות בחלקן בנויות ובחלקן עומדות להיבנות.

גב' לאה דקל: אני צרפתי מכתב די מפורט לוועדה והייתי רוצה לחזור על כמה דברים שצינתי במכתב הזה. אנחנו בחלקה 13 שלמעשה הגבול שלה הרחב ביותר עם חלקה 10 שהיא בבעלות המינהל, כשרכשו או חכרנו את החלקה הזאת מהמינהל נתנו לנו להבין גם במינהל וגם בעיריה - כאשר שאלנו מה עומד להתרחש בחלקה 10 משום שזו השאלה שכל אחד ישאל כשהוא עומד לקנות חלקה במקום הזה - נאמר לנו שהשטח שם יהיה

שטח ירוק או שטח ציבורי ירוק או שטח של המינהל ירוק ומתוך ההנחה הזו אנחנו באמת רכישנו את החלקה.

מה שאנחנו רוצים שיהיה בחלקה ואנחנו גם צרפנו מפה להתנגדות שלנו, זה שבאמת חלקה 10 שהיא בבעלות המינהל, תחולק להשלמה כמו שהמינהל מציע לחלקה שלנו ולא שיהיה שם שטח ציבורי פתוח. משום שכל השטח ממזרח הוא שטח ציבורי. קשה מאוד להגיע לחלקה הזו. לעומת זאת דוקא בחלקה שלנו השטח הוא מאוד מאוד קטן בגלל מגבלות הבניה בחלקה. זה בערך שלושה מטר, כך שלנו זה יוסיף הרבה. החשש שלנו...

גב' חמר אשל מה גודל המגרש שלכם?

גב' לאה דקל גודל המגרש שלנו הוא 750 מטר כאשר יש עליו שבעים אחוזי בניה. אבל בגלל המגבלות זה יוצא שקו הבנין, הבנין מגיע עד קו הבנין, בגלל המגבלות של הבניה בגובה, יש צורך לבנות במפלסים.

החשש שלנו - אני רק אסכם לענין הציבורי - נראה לנו שבגלל חוסר האפשרות לגישה, חוסר האפשרות לתחזוק של הציבור, עדיף שאנחנו בתור גורמים פרטיים נפתח את השטח הזה לצורך גינון בלבד ולא לצורך בניה.

רק כדי להסביר לנוכחים אולי איך נראה המקום, מי שלא היה שם, ממזרח נמצא הוואדי שמשקיף לכיוון העיר העתיקה, והחלקה עצמה היא במקורה כנראה היתה מדרון מאוד תלול, היום בגלל שכפים של הבניה נוצר מצב כזה שמהחלקה שלנו ישנו ממש מפלס שהוא שטוח. כך שאם כל גורם ימצא במפלס הזה, הוא יפגע בפרטיות שלנו בצורה מאוד חמורה עד כדי הצצה לחדרי השינה שלנו.

החשש שלנו התחיל בעצם כאשר חתמנו על חוזה פיתוח עם המינהל. קיבלנו מפה (אני מוכנה להעביר את זה אם מישהוא מוכן לראות) מפורטת החלקות שמסביב וכאשר בחלקה 10 שנמצאת לדיון פה היום כתוב השם אליהו ויעקב ידיד. אליהו ויעקב ידיד, עד כמה שידוע לנו, הם הבעלים של חלקה 57 שגובלת גם כן בקצה אחד בקטע קטן בחלקה הזו, ובמפה הזו שאנחנו קיבלנו היה רשום כאילו כבר באמת הוא רכש את החלקה מהמינהל. מובן שאנחנו נזעקנו למינהל והגברת ידין הרגיעה אותי שלמעשה הוא רק כתב סתם שהוא מבקש לחכור את החלקה הזו אבל הוא נענה כרגע בשלילה. לאחר מכן - שאלתי נניח שהועדה הזו באמת תאשר את ההתנגדות של המינהל לעשות את זה כשטח להשלמה. איך אתם חושבים להשלים את זה לחלקות? ואז נעניתי שיעשה מכרז ומי שיציע יותר כמובן שיזכה ואז החשש שלנו גדל עוד יותר, שאותו מר ידיד ירכוש את כל החלקה הזו ומה הוא יעשה שם אני לא יודעת אבל אחד הרעיונות שעלו מפי גורמים מוסמכים הוא למשל שהוא יעשה כביש שיעבור דרך חלקה 10 ומבין חלקה 11 לחלקה 14 ישנו מעבר ציבורי. הוא יתחבר למעבר ציבורי ולמעשה יעשה שם דרך. דבר שנפל עלינו כרעם ביום בהיר, משום שלא זה מה שהובטח לנו.

לאחר שכתבנו את מכתב ההתנגדות שלנו לוועדה כאן וגם עם העתק למינהל אנחנו מבינים שישנו איזה שינוי במדיניות המינהל שבכל זאת חוזר לרעיון להשלים את זה לחלקות אבל משום מה כוונת המינהל היא להשלים גם לחלקה 57 שגובלת בצד הצפוני. לגבי זה הייתי רוצה רק מספר מילים, קצת הסטוריה, אולי גם הגברת וייל תרחיב את זה לאחר מכן. חלקה 10 היא במקורה יחד עם חלקות 11, 12, 13, היו חלקה אחת בבעלות של אחד בשם סלים חדר. כאשר עברו החלקות לבעלות המדינה או רשות הפיתוח, הם עברו כולם כחטיבה אחת ועד היום - היום הוצאתי נסח במאבו - אין שום הפרדה בין החלקות עצמן. כך שגם מבחינה היסטורית לא נראה לי הגיוני שאם תהיה פה איזה שהיא השלמה ישלימו את זה לחלקות שאינן שייכות אורגניאלית לחלקה הזו. הבקשה שלנו היא באמת שהועדה תחליט להשלמה לא לצורך בניה אלא לצורך גינון לחלקות. אבל לחלקות 11-13 בלבד, כיוון שהן חטיבה אחת ובגלל - בעיקר הבעיה שאני העליתי - שכל גורם זר אחר שיעשה איזה שהוא שימוש בחלקה הזו, או אפילו בחלק ממנה, יפגע בנו, יפגע בערך של החלקה שלנו בצורה מאוד מאוד חמורה. אני חושבת שבזה מיציתי ואם יהיה צורך אני אראה את השרטוט שאנחנו מציעים להשלמה. זה מפה עדכנית שנעשתה לפני מספר שבועות ומסומן בה בעפרון איך אנחנו מציעים להשלים לשלוש חלקות.

(פרוטוקול מחוזית 26.7.87)

ההצעה הזו היא בהסכמת בעלי חלקות 11,12, הם אינם נמצאים פה אבל הם הביעו את הסכמתם באוזני.

מר אנרי בן אשר הועדה המקומית קיבלה את ההתנגדויות כולן משום שכפי שאתם רואים הרצויה הירוקה הזאת שמורכבת משלוש חלקות 10,77,78 היא כזאת שמבחינת השימוש הציבורי בה יהיה קשה מאד לספל בה גם מחוסר נגישות וגם משום שצורתה אינה מאפשרת פיתוח נאות.

היום כתוצאה של איזה כלי פרצלציה שהיה בעבר השאירו סרח עודף שהיה בזמנו, מאידך גיסא לחלק את החלקות האלה עם זכויות בניה לחלקות הסמוכות, יצור מצב שבו זכויות הבניה בחלקות, בהן בזמנו הקפידו שהבניה לא תחרוג משתי קומות, חמישים אחוז בניה, ואחר כך שבועים אחוז בניה, עלולות לעלות ולהגיע לבניה ברציפות גדולות יותר. לכן ההמלצה של הועדה המקומית היתה לצרף אבל לצרף את זה לא זכויות בניה, לצרף את זה על סנת שהבעלים יוכלו לספל בחלקות האלו מצד אחד ומאידך גיסא כיוון שבבעים אחוז זכויות בניה גם מקשות על התכנון הנכון במקום, זה ואפשר אולי הגדלת קו הבנין ופריסה של הבניה על שטח יותר גדול.

מר אלי סניפה זה ישאר שטח ירוק?

מר אנרי בן אשר זה יהיה אזור מגורים, היום ישנה רגישות לגבי הנושא הזה.

גב' ליטל ידון באשר לבעיות שעו"ד גרינבלט העלתה כאן, במשא ומתן עם המינהל, ביקשנו את השטח הזה כשטח השלמה למגורים ואנחנו גם מקבלים את הסיוע של העיריה שהשטח הזה לא יחשב כזכויות בניה אלא כהשלמה, אני חושבת שהועדה הזו צריכה להתייחס מבחינה עניינית לנושא שינוי היעוד, והסברנו גם אנחנו וגם העיריה מאין נובעת הבקשה, לגבי דרך החלוקה אני לא חושבת שזה מענינה של הועדה איך זה יחולק. מינהל מקרקעי ישראל, במידה והשינוי יאושר, ימצא את הדרך ההולמת ביותר מבחינה ציבורית לחלק את החלקה הזאת בית בעלי החלקות הסמוכות בהתאם ליעוד שיקבע.

עו"ד לאה גרינבלט אני רציתי להשיב ולהסב את תשומת לב הועדה לכך שההתנגדות המקורית של המינהל במכתב הראשון שלה באמת יעדה את זה להשלמה לשתי החלקות האלה. ומשום מה במכתב, שכתוב שם בהמשך לשיחה שבינינו, בהמשך לסיכום שבינינו -אבקש להשאיר לנו את האופציה, הם שינו את עמדתם, בכל הפניות שלי אל המינהל בנושא הזה, המינהל לא עונה. אנחנו לא מקבלים את הרושם שהאינטרס של המינהל כאן הוא לא שיקולים תכנוניים והם לא שיקולים של טובת האנשים שהם בעלי הבית שלהם. אנחנו מקבלים את הרושם שהשיקול היחידי שמנחה את המינהל, שזה שיקול כמובן חשוב מאד, אבל הוא לא השיקול שלטונותנו הוא השיקול המסחרי ואנחנו לא היינו רוצים להיות במצב שבגלל שאנחנו אנשים שניפגעו ביותר מהנושא הזה, יהיה מקום לסתיסה ממקום זר שיקבל חלק מהחלקה.

גב' ליטל ידון סליחה, לא מדובר פה על סתיסה, אבל לעו"ד גרינבלט יש אינטרס שהיא מייצגת של חלקה אחת. אבל למינהל על מקרקעי ישראל יש סביב החלקה הזו חמש חלקות סמוכות ולא רק החלקה של המתנגדים ולכן אנחנו לא יכולים לקבל רק את הטענה שלהם אלא צריכים להתחשב מבחינה ציבורית בכל בעלי החלקות הסמוכות.

עו"ד לאה גרינבלט מינהל מקרקעי ישראל הוא לא הבעלים של כל החלקות הסמוכות, מינהל מקרקעי ישראל הוא לא הבעלים של חלקה 57, מינהל מקרקעי ישראל הוא לא הבעלים של מר חשין שזה חלקה 80 נדמה לי, מינהל מקרקעי ישראל הוא הבעלים של חלקה 10, וזה שלושת החלקות שכולנו רוצים גם 1 וגם 12 בהסכמה עם הנושא הזה, כך שכל הנימוק שגברת ידון העלתה עכשיו איננו נכון.

עו"ד נעמי וייל אני מייצגת את חלקה 80, מבחינה גאומטרית החלק הזה, גם אם הוא היה באופן מקורי שייך למתחם הזה של שלושת הבתים האלה שהם עד היום רשומים בשם המינהל על כל הקרקע - אבל רואים את הצורה שבה נקטעת חלקה 80 על ידי השטח הזה, ואם מדובר על השלמה, בהחלט כל החלק הזה ראוי לו שיהיה מושלם. גרד הדאגה שלנו, נכון שבאופן הגיל לא ענינו של המתנגד כיצר בעל נכס מחלק את השטח אם הוא מחליט להציע אותה דוקא לחלקות המקום שלו, והחלקות המיוצגות על ידי הגגרת גרינבלט הן באמת החלקות המקוריות אני בהחלט מסכימה עם זה, שזה הסטורית היה חלקה אחת, זאת עובדה אמיתית שאני לא חולקת עליה, באופן עקרוני בעל נכס יכול להחליט, אם המינהל הוא בעל החלקה יכול להחליט איך הוא מחלק אותה ואין בעצם זכות להתערב בענין הזה, במקרה הזה אני מבקשת שהועדה משיקולים תכנוניים כן תחליט איך לחלק את השטח, בגלל הסטנציאל המסוכן שיש לשימוש לא תכנוני בחלק הזה. קודם כל בעלי חלקה 80 לא התנגדו להפיכת השטח לשטח פתוח ציבורי, לכן גם לא הגישו התנגדות. לדידם זה היה סביר. אבל הם ביקשו שאם תבוצע חלוקה של השטח שרירותית מבלי להתחשב להשלים את החלקה שלנו גם כן באותו אופן. המתנגדים המיוצגים על ידי הגב' גרינבלט הציעו להשלים את השטח רק לשלוש החלקות שבאופן מקורי...

גב' א. ברזקי הם המשיכו את הקוים בישר, זה הולך לחלקה 80, זה הולך לחלקה 10.

עו"ד נעמי וייל הם לא אמרו את זה קודם, אם הם אומרים את זה עכשיו אנחנו בתמימות דעים איתם. הגב' גרינבלט לא אמרה את זה בטיעון שלה.

עו"ד לאה גרינבלט הטיעון משקף בהחלט את דעתנו, הסיבה שאני לא אמרתי, מפני שאני מתנגדת לכך שחלקה 57 תקבל איזה שהוא חלק בדיון הזה. לא מפני שיש לי משהוא נגד בעלי החלקה, אלא בגלל הצורה הסופוגרפית של השטח.

עו"ד נעמי וייל אני רוצה להדגיש, היתה כאן הערה של מר נקמן, אם בכלל המדינה לא מעוניינת, מדוע לא לבטל את התכנית בכלל. אני חושבת שכן חייבים להחליט, מכיוון שכשמדובר שיש כאן קומביציה של שטח שחלקו הוא כביכול למגורים, אבל לא רק למגורים, כי אם תחבצו בניה למגורים בשטח הזה בחלקה 10 שהיתה בכתם הצהוב הזה, כי אז זה יגרום למסרד לכל המגרשים הגובלים, ולכן אסור להשאיר אותו כשטח מגורים, ולכן הגיוני לקבל את השיקול.

לכן אני חושבת שכן צריך להתיתם ולא לאמר, מכיוון שכולם מסכימים אלא לקבוע את הגורל התכנוני של השטח הזה. יש לי הסתייגות אחת ואני חושבת שזה חייבים להבהיר.

לגבי הזיקה של חלקה 57 לשטח הזה. חלקה 57 לפי שעה, היא חלקה שמוגדרת כשטח פתוח ציבורי. על החלקה הזאת מתנהלים דיונים בפורום מסוים. בוועדה המחוזית יושבת היועצת המשפטית של הועדה נציגת שר המשפטים, יושב היועץ המשפטי של משרד הפנים, יחזקאל לוי, יושב מר אליזר, מתנהל ויכוח בין מר ידיד שטוען בניגוד להחלטות קודמות של הועדה המחוזית ושל שר הפנים, בעבר, שאכן קיבל את העמדה שזאת חלקה שהיא שטח פתוח ציבורי. הם מנסים היום להוכיח שהיא לא שטח ציבורי, כל עוד לא הוכח ההיפך, היא שטח פתוח ציבורי ולכן כשמדברים על השלמת שטחים לחלקות מגורים, לא מגיע לחלקה 57 השלמה הזאת כי היא לא חלקה למגורים.

אני רוצה רק להדגיש שהחלקה הזאת באופן הסטורי היתה שטח של הפרשה לצרכי ציבור. היו גילגולים שונים בנושא הזה, אולי הגיעו אליהם. אין מחלוקת שבזמן המנדט היא היתה פארק ולמעשה היתה מיועדת לעבור לידי העיריה.

(פרוטוקול מחוזית 26.7.87)

הכשרת הישוב היתה כאילו נאמן על השטח הזה והיא בחרה אותו אחרי מלחמת ששת הימים, כשהשטח הפך לשטח אמרקטיבי היא מכרה אותו לשם פיתוח והתכנית הזאת לא אושרה. אנחנו טענו בשלבים הרבה שנים, אני כבר אז סיפלתי בשטח הזה, והיתה שמינה משר הפנים, אז היה המנהל הכללי מר קוברסקי. הסוף היה שהוחלט שבאמת לא לשנות את התכנית השטח הוא שטח פתוח ציבורי ואין להתיר בו בניה.

בנסיבות אלה כשהמינהל מתכוון לחלק את זה בין כל בעלי החלקות הגובלות, אני מבקשת במיוחד להסתייג מהצרוף של שטח מחלקה 57 כי אז זה יכול ליצור מציאות תכנונית, כאשר הבעלים של חלקה 57 שהיא שטח פתוח ציבורי, ירצו ליצור פה בפינה הזאת עובדות שיכולות לגרום למסרד לכל השכנים כאן, בין לגבי גישה של השטח וגם לגבי המגמות של להפוך את זה לשטח לבניה ואז הצרוף של החלקה הזאת למגרש יכול ליצור איום אמיתי על כל החלקות שנמצאות לאורך החלקה הזאת.

המגמה של עיריית ירושלים היא להשאיר את זה כשטח שלא לבניה, אני הייתי מבקשת שתקבעו שאין מקום להעביר כאן לא דרכים ולא שבילים, אלא רק לצרף את זה לחלקות שהן כיום חלקות למגורים ללא כל ויכוח, ולאסור באמת שימוש בשטח לצרכי בניה.

גב' א. ברזקי היא אומרת שאם יתנו ל-57 חתימה, 57 יבנה יותר או שמה שכנראה מסתובב, 57 בכלל רוצה להשתמש בחלקה מס' 10 כדרך, כביש. אני מציעה שיחלקו את זה לחלקות, אנחנו יכולים להגיד בפרוש בהחלטה שלנו שלא יהיה שמה לא בניה ולא דרך ולא מוביל ולא שביל ולא שום דבר.

גב' תמר אשל למה 57 לא יקבל הרחבה לגינון בדיוק כמו האחרים.

מר אורי בן אשר חלקה 57 אינה חלקת בניה, אלא שטח ירוק, ברגה שאת מכירה בדרישה שלו לצרף שטח את מקבלת את טענתו שזאת חלקת בניה.

מר אלי סויסה השטח יהיה השלמה לחלקות שיש בהן זכויות בניה והוא עממו יהיה ללא זכויות בניה ללא דרך.

הוחלט: לקבל אלמנטים בהתנגדות מינהל מקרקעי ישראל, עו"ד ארנון ובסענות בעלי ענין אשר טענו בפני הועדה עפ"י סעיף 106 לחוק ולאשר את התכנית בשינויים הבאים:

חלקות 10 ו-70 תיועדנה כשטח השלמה לחלקות בניה סמוכות (קרי חלקות בעלות זכויות בניה) למסורות גינון בלבד ובתנאי שלא תהא בצרוף השטח לחלקות הבניה כאמור כדי לגרום להגדלה כלשהיא של זכויות הבניה המותרות בהן.
תקבע בתכנית הוראה האוסרת בניה מכל סוג שהוא, לרבות דרך או כל מתקן שהוא בשטח הנ"ל.

אלי סויסה

כ"ד אלול תשמ"ז
18 ספטמבר 87

יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים



מדינת ישראל

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
כשיבתה מס' 63 שהתקיימה ביום שלישי כ"ד תמוז
תשמ"ז - 21.7.87

כ"ד ובציג שר הפנים: א. סניסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- נציג ציבור	ת. אשל
- נציג ציבור	ש. ז. זרנפלד
- מתכנן המחוז	מ. כהן
- נציג שר השיכון	ש. כהן
- נציג שר הבריאות	ש. לרמן
- נציג שר החקלאות ומ"מ ל. ידן	א. מלכוב
- נציג ציבור	מ. נחמיה
- נציג מע"צ ומ"מ א. גיל	א. ערמון

נכחו:

- מחלקת מהנדס העיר	פ. בלנק
- מחלקת מהנדס העיר	א. בן אשר
- לשכת התכנון המחוזית	י. בן יעקב
- לשכת התכנון המחוזית	מ. דרומי
- מחלקת מהנדס העיר	ד. ריסקינד
- מהנדס העיר	א. גיב
- לשכת התכנון המחוזית	י. פלאוס
- לשכת התכנון המחוזית	נ. פלט
- מזכירת הועדה המחוזית	מ. שורץ

נעדרו:

- נציג שר הבטחון	ע. דרמן
- נציג ציבור	א. ליטמן
- נציג שר התחבורה	מ. נקמן
- נציגת שר המשפטים	ת. רוז
- אדריכל	ד. רזניק
- נציג ציבור	י. שרון

(פרוטוקול מחוזית 21.7.87.)

א. כללי

לפתח הישיבה קידם היו"ר בכרחה את מר מלכוב שחזר מחו"ל ואת מר ערמון שנתמנה ע"י שר השיכון והכיכוי כנציג מע"צ בוועדה המחוזית.

מר גיל מסר כי שר השיכון והכיכוי נאות למנות את מר ערמון, אדריכל ראשי במע"צ כחבר הוועדה המחוזית. הוא משוכנע שחברותו בוועדה תהא מרומה חשובה ונכבדה. בהיותו אדריכל המכיר במעורב בתכנון ובכיכוי ירושלים, והדיונים בהשתתפותו יהיו פוריים.

1. 10/8/11 שינוי מס' 4 לתכנית ארצית לדרכים מס' ת.מ.מ. 3/א, מרבא להערות הועדה בהתאם לסעיף 52 לחוק. השינוי לתכנית המתאר לדרכים מתיחס למחוז חיפה. לוועדה המחוזית, מחוז ירושלים, אין הערות לתכנית.

ב. אישור פרוטוקולים

1) פרוטוקול ועדת המשנה לערים מס' 400 מיום 26.5.87

מר סרוס מסר כי בסעיף 7 לפרוטוקול בגין תיק יב-10367 - ער ■ - נתקבלה החלטה, בהמלצתו ובהמלצת מר דנגור ומר נחמיה בעקבות ביקורת במקום, כי על המבקש לבנות על חשבוננו גדר קבועה במרחק של מסר אחד מחלון דירת המתנגד. המתנגד הביע את מורת רוחו והתנגדותו לבנית הגדר, אשר על כן הוא מציע כי בשלב זה יאושר הפרוטוקול למעט ההחלטה הנ"ל. הנושא יובא להכרעה סופית לאחר מציאת פיתרון נאות.

הפרוטוקול הנ"ל למעט ההחלטה בגין ער מורנו בתיק יב-10367 (סעיף 7 לפרוטוקול) אושר ע"י חברי הועדה, בחתימת היו"ר.

2) פרוטוקול ועדת המשנה להיתרים מס' 401 מיום 16.6.87 הפרוטוקול אושר ע"י חברי הועדה, בחתימת היו"ר

ג. תכנית לאישור

2. 2902 א' תכנית מס' 2902 א', שינוי מס' 1/86 לתכנית 2902 - שכ' מורשה הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3447 מיום 1.5.87 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

3. 3637 תכנית מס' 3637, שינוי מס' 3/85 לתכנית 3636 - מחס 04 רמות הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3447 מיום 1.5.87. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

4. 3047 א' תכנית מס' 3047 א' שינוי מס' 1/85 לתכנית 3047 - שטח בין שדרות הרצל ורח' השחר.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3448 מיום 5.5.87. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

(פרוסוקול מחוזית 21.7.87.)

5. (2874 א') תכנית מס' 2874 א' שינוי מס' 1/85 לתכנית 2874-רת' האמרכלים
רת' נסמא

הועדה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3447 מיום 1.5.87.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

7. (3439 א') תכנית מס' 3439 א'-שינוי מס' 1/86 לתכנית 2774 ושינוי מס' 1/86
לתכנית 3439 - אזור התעשייה תלפיות.

הועדה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3448 מיום 5.5.87.
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ד. תכניות להפקדה

8. (1413 א') תכנית מס' 1413 א', שינוי מס' 1/86 לתכנית 1413 (שינוי תכנית
מתאר מקומית) שכ' גבעת מרדכי.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.11.86:

לאשר את התכנית להפקדה לאחר שהתכנית תתוקן מבחינה טכנית.

בעת הדיון מסר מר כהן כי שוכנת גבעת מרדכי, למעט מספר מגרשים נבונה
ואוכלסה. חברת שיכון עובדים אשר בנתה את השכונה לא הגישה עד היום תכנית מדידה
לצרכי רישום לאחר אישורה של תכנית 1413. בועדת תאום שליד משרד השיכון בשיתוף
עם לשכת התכנון המחוזית הוחלט לפצל את הרישום לשני שלבים מקבילים: חלק
מהמגרשים יכללו בשטח שיוכרז כ"שיכון ציבורי" ויתרת השטח יכלל בתכנית הכוללת
הוראות חלוקה חדשה עפ"י חוק התכנון והבניה שתאפשר רישום בספרי האחוזת והיא
נשוא התכנית הנדונה. הוא ממליץ להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן מבחינה טכנית
ותערך בתאום עם לשכת התכנון.

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן מבחינה טכנית ותערך בתאום עם לשכת
התכנון המחוזית.

9. (3734) תכנית מס' 3734, שינוי מס' 1/86 לתכנית 2878 המושבה הגרמנית
רת' מבוא גסטר.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 23.11.86:

לאשר את התכנית להפקדה לאחר שתתוקן מבחינה טכנית.

בעת הדיון מסר מר כהן כי כתוצאה מקבלת התנגדות שהוגשה לתכנית 2878 הוחלט לבטל
שביל שהוצע בתכנית 2878 המופקדת ובהתאם להמלצת הועדה המקומית נקבע כי לשטח
תוגש תכנית מפורטת. התכנית הנדונה מממשת למעשה את החלטת הועדה והיא כוללת
חלוקה חדשה של שתי חלקות. הואיל ומומשו בשטח זכויות בניה יש לודא שבאמצעות
החלוקה החדשה לא תוצר חלקה שזכויות הבניה המנוצלות בה גבוהות מן המותר.
לפיכך יש צורך בבדיקת שטחי הבניה המנוצלים ולגזור מכך את גודל המגרשים החדשים
בהתאם.

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לבדיקת שטחי הבניה הקיימים בשטח התכנית כדי
לודא שאין בחלוקה החדשה משום הוספה על אחוזי הבניה המותרים באזור בכל אחד מן
המגרשים החדשים. והיה וחשש זה יתאמת יהא צורך בחלוקה שונה של השטח שתגזר
ממגבלות אזור הבניה.

1. 21.7.87 (פרוטוקול מס' 21.7.87)

10. 3722/תכנית מס' 3722 שיו"ר: 27/86 לתכנית מס' 2022 ב' (שינוי תכנית מתאר מקומית) ש"ב בית 12.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 31.12.86:
לשחרר את התכנית להפקדה.

נפתח הדיון מס' 1042 בתכנית 1042 ובתכנית 1042 נוספות משוחררות לה בקבע מעבר הדרכים בשכונת בית ג'ון. התכנית הנדונה כאה למכירת תנועת כלי רכב בכביש ליד סופרמרקט ב"ב גרין וקרית גור. לשם, באמצעות תכנית בנין ערים ע"פ חוק התכנון והבניה, כשולח שאלה עקרוניות אם נכון להחליט תכנית לפתור בעיות תנועה באמצעות תכנית שמטרתה ביטול הדרך לתנועה עוברת גם בימי חול.

מר בן אשר הסביר כי היתה פניה של תושבים מצידו השני של הכביש לתנועת מספר כל רכב בשבת. נערכה בדיקה אם יש צורך חירוי בכביש בכביש עובר תנאי חרות דעת הבודקים נמצא כי ניתן לכתק את הכביש. השיפועים מצומת לצומת הם גדולים וניתן הכביש בצד שיפועים נוחים יותר.

מר בן ביקש לבדוק את הנושא ולו רק משום המקרים שיש בכך.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון לבדיקת הנושא ע"י מר בן.

11. (3757) תכנית 3757 שיו"ר: 4/86 לתכנית 1358 (שינוי תכנית מתאר מקומית-שכונת הבוכרים רח' עזרא.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.3.87:

(1) להוסיף, בהוראות התכנית הוראה כי העסקים הקיימים במבנה יתקיימו כשימוש חורג.

(2) משך תקופת החריגה יקבע בתכנית מפורטת שתוגש לאחר אישורה של תכנית 11.

נפתח הדיון מס' 1358 בתכנית 1358 החלה בשטח מיועד המגרש הנדון למוסד. מוצע עתה להגדיל את אחוזי הבניה מ-90 ל-128 ע"י הוספת שני בנינים במגרש שקיים בו כבר בנין בן 4 קומות מעל מפלט הקרקע והוא מיועד לשימוש, בשל החשש להעמסת יתר, במרווחים המתלכדים לעיתים עם גבולות המגרש יצאו עימן לשטח, מר טויסה ומר בן יעקב. בסביבה קיימים מבנים בגובה דומה. לדעתו נכון היה להנמיך בכ-1/2-1 מסר את גובה הבנין המוצע אם כי אין זה יפתור את בעית הצפיפות במגרש.

ישנן שתי אפשרויות:

א. להפקיד את התכנית כמוצע.

ב. לבחון אפשרות לצמצום היקפי הבניה, אם ע"י הנמכה וכו' בכפוף לבדיקת המשמעות בכך.

עוד צוין כי בנושא החניה יש לבדוק אם הפונציות המבוקשות נופלות בקטגוריה של כתי ספר גבוהים מתקן החניה.

מר בן אשר צוין כי בתכנית המוצעת נתנו כבר את הדעת לענין החניה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לבדיקת אפשרות להנמכת הגובה הסופי של הבנין ע"י הורדת המפלסים כלפי מטה.

12. (2081 ג') תכנית מפורטת מס' 2081 ג'-בית המשפט העליון-קרית הממשלה ג. רס
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 13.7.87:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

(1) תיקונים טכניים.

(פרוטוקול מחוזית 21.7.87.)

- (2) בהתאם לסכום עם מהנדס העיר יש לכלול בהוראות התכנית שעיפים לספרל בנושא הגדות והמתקנים על הגג ובנושא פסור מחובת המקנת מערכות סולריות.
- (3) יש לפרט בהוראות התכנית את סעיפי הגחישות הארכיטקטוניות בחזיתות הבניין לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- (4) יש לכלול בהוראות התכנית סעיף בדבר חובת הגשת תכנית שטח וחובת השלמת הפתוח בהתאם לה.
- (5) הדרך המופיעה בתשרים לבטול לא תבוטל ותשאר בהתאם לתכנית 2081 ב' ותקבע בתכנית הוראה בדבר התרת חניה על שטח הדרך.

נפתח הדיון מסר מר כהן כי נושא בית המשפט העליון נדון בוועדה המחוזית במסגרת תכנית מתאר ליעוד השטח וקביעת גבולותיו ולא מכבר הוחלט לתת לה תוקף. בין היתר קבעה התכנית בהוראותיה כי תנאי למתן היתר הבניה הוא אישור של תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח. כידוע הבניין המוצע בתכנית המפורטת זכה בתחרות בינלאומית והוא פרי יצירתם של האדריכלים עדה כרמי ורס כרמי. לדאבונו נמנע ממגיש התכנית להציג בפני הוועדה את המודל המונג היום במוזיאון תל-אביב, עם זאת מובא לעיון קטלוג תחרות בית המשפט העליון.

כתוצאה מהתנגדות קרן ירושלים והחברה להגנת הטבע הוחלט לבטל את סימון מנחת ההליקופטרים בתכנית 2081 ב', וכי מיקומו האחר יקבע בתכנית מפורטת. בין שלב סיום התחרות והגשת התכנית המפורטת הוכנסו מספר שינויים בלתי מהותיים, על דעת שופטי התחרות. כאשר לעצם התכנית תהא זו יומרה בעיניו לקבוע שינויים או שיפורים ועל כן הוא ממליץ להפקיד את הבינוי כמות שהיא. רמת הפירוט סבירה ונושא עיבוד החזיתות יוותר לשלב היתרי הבניה.

כדי להמנע מהליכים ארוכים ומסורבלים שיעכבו את הבניה יש צורך בקבלת מספר החלטות ביניים על מנת שהתכנית המפורטת לא תסווג בעטים של פרטים לא מהותיים כשינוי למתאר:

בהמשך להחלטת הוועדה בגין מתן תוקף לתכנית 2081 ב' יש להקטין את גבול התכנית בהתאמה לגבולות תכנית 2081 ג'.

במסגרת הדיון באישור תכנית 2081 ב' הובעה משאלה לתכנון מחדש שטח הקריה. מר גיל הודיע כי יש בכוונת משרדו להכין תכנון מחדש לשטח הקריה כולה באלמנטים מהותיים וכבר פנה למתכננים המקוריים של תכנית הקריה, ברוצקוס ורזניק.

בין יתר השינויים המתחייבים מהקמת בית המשפט העליון בשטח הקריה הוא העתקת מיקום מנחת ההליקופטרים וכתנאי להתחלת עבודות הבניה נקבע כי יאוחר שטח חליפי הממלא פונקציות חשובות שאין לבטלן. עפ"י ההצעה הקודמת אמור היה המנחת להקבע בתחום הדרך ההיקפית אך מע"צ והמתכננים הביעו התנגדותם לביטול הדרך ההיקפית, כתוצאה מכך נטלו על עצמם ברוצקוס ורזניק לתכנן את המנחת החדש ולכן נתקבלה הסכמת הגופים הנוגעים בדבר, קרי לתכנית מנחת המסוקים במיקומו הסופי ע"ג מגרש הכורכר הקיים.

סימון המנחת במקום המוסכם כרוך בשינוי מספר תכניות והוא מציע לקבל החלטה להפקיד תכנית 2081 ד' נפרדת לאיתור מנחת המסוקים עפ"י ההצעה המוסכמת על כל הנוגעים בדבר. במנותק מנושא בית המשפט העליון ולכן להערכתו לא תהא גם מניעה משפטית לאפשר התחלת העבודות לביצוע המנחת.

מר ניב ציון כי עפ"י ההצעה המקורית היה כלול בתכנית המפורטת שטח להקמת ביתן ארון לאחמ"ס (הפביליון) ולאור השינויים המוצעים לא נמצא לו מקום ואף אחת מן התכניות לכן הוא מציע לצרפו לתכנית 2081 ד'.

הוחלט:

1. להפקיד את תכנית 2081 ג' בהתאם להמלצת הוועדה המקומית ובתנאי שהתכנית תערך על גבי מפת מדירה מדויקת ע"י מודד מוסמך.

(פרוטוקול מחוזית 21.7.87)

2. בהמשך להחלטת הועדה המחוזית בגין מתן תוקף לתכנית 2081 ב' יש לתקנה ע"י שינוי ועוד משטח לבנין ציבורי לשפ"צ, ככל המשתמע מגבולות תכנית 2081 ג'.

3. להפקיד תכנית 2081 ד' למינחת המסוקים עפ"י הפתרון שהוסכם על דעת כל הגורמים הנוגעים בדבר ולקבוע בה את מיקום הפבליון.

4. התכנית הנ"ל תערכה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

13.137121 שינוי מס' 1/86 לתכנית המתאר עמ"מ/9 (לעיר העתיקה וסביבתה) רח"א ביג"ל הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.9.86:

לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית בתנאים הבאים:
א. הבנין המיועד להריסה יסומן יתווסף סעיף הקובע כי הריסת התוספת יפה גם מסוף לקו הכולל.

ב. התכנית תתוקן מבחינה מכנית.

מר דרומי מסר כי מדרום לשטח הידוע כמלון אבו תור נשוא תכנית 3160, מוצע במגרש ששטחו 760 מ"ר שיעורו עפ"י תכנית עמ"מ/9 כאיזור מגורים 4 להוסיף בניה למיזוג הזכויות בהתאם לנספח בינוי. התוספת הדרומית מגיעה לקו בנין 0, מקום שבו קיים מבנה המוצע להריסה. כמו כן כוללת התכנית הרחבת רחוב עשהאל. לשכת התכנון ממליצה להפקיד את התכנית.

החלטת: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. (3731) תכנית מס' 3731 תכנית מפורטת, הרחבת מלון אינסרקונסינגטל, הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 16.10.86:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

- 1) יש לשנות בהוראות התכנית את סעיף 18: תוקף תכנית הבינוי ולקבוע כי תוקפה של התכנית הוא 3 שנים בלבד מיום אישורה.
- 2) יש למצוא פתרון פיזי למקומות חניה על פי תקן החניה. יש להראות זאת בנספח חניה לפני העברת התכנית לוועדה המחוזית.
- 3) על היוס לתת התחייבות לשביעות רצון היוע"מ לעיריה על פתוח התצפית באזור הר הזיתים.

בפתח הדיון מסר מר דרומי כי בשטח שעל הר הזיתים ואשר תכנית המתאר עמ"מ/9 לא חלה עליו, קיים מלון אינסרקונסינגטל המכיל כ-200 חדרי אירוח, עתה מוגשת תכנית להגדלת שטח המלון ע"י תוספות ל-3 אגפי המלון:

א. הגדלת האגף הצפוני ע"י תוספת 53 חדרים וכן שטחי שרות.

ב. הגדלת האגף המרכזי בעורף הבנין ע"י תוספת שטחי לובי, תנויות אולם רב תכליתי ואמפיתאטרון חיצוני.

ג. הגדלת האגף הדרומי ע"י תוספת 12 חדרי אירוח ומועדון בריאות הכולל בריכת שחיה מקורה.

סך כל הבניה המוצעת מסתכמת ב-30% המתבטאים בכ-7500 מ"ר. בהתאם להגדלת שטח המלון מוצעים בתכנית 54 מקומות חניה חדשים. מר דרומי ציין עוד כי הדיון בוועדה המקומית נסב על היבטים, אף שאינם תכנוניים גרידא, שעיקרם שאלת קיומם של קברים בשטח המלון.

מר כהן ציין כי השאלה המרכזית מתייחסת ליעוד השטח ולטענה שבית המלון נבנה על שטח בית קברות. לצורך הבהרת הנושא בקש מהמתכננים להגיש מסמכים המפריכים או מאמתים טענה זו ואכן הוגשו שני מסמכים:

מכתב חברה קדישא אליו צורפה פנית "כולל ואהלין" משנת 1944 המבקשת לרכוש את הקרקע מהווקף ומכתבו של מר ציון אוריאל משנת 1969 כדלקמן:

"לאחר בדיקת הענין התברר כי ב-14.4.62 הופקע ע"י ממשלת ירדן מידי הוואקף, שטח על הר הזיתים להקמת המלון הנ"ל על תכנית גבולות שטח ההפקעה חתומים השכנים לשבד מזרח חתום נציג מנזר הכרמליתים"

(פרוטוקול מחוזית 21.7.87.)

ממסמכים אלה אין הוכחה החלטית לגבי קיומו של בית קברות בשטח.

היבט אחר של התכנית מתייחס לתכנית הבינוי.

לתכנית לא צורף נספח המציג את החזית המזרחית המשמעותית לתכנית ואף לא חתכים המתייחסים לתוספת מקומות החניה החדשים לענין זה ביקש את התייחסותו הנוספת של מר קמון ובהתייחס לשימושים החדשים המוצעים כגון אולם ארועים.

מבחינה מבנית הוא ממליץ להתנות את הפקדת התכנית בבדיקת נושא החניה, לרבות בדיקת מיניות של החתכים והצגת החזית המזרחית.

מר זוננפלד בקש להזכיר כי שאלת הרחבת המלון נדונה בעבר בוועדה והיא נדחתה על הסף.

אין ספק שהמלון הקיים נבנה על קברים יהודיים, זה המקום הכי פחות מתאים למלון אלא שהיתה זו יוזמה של ממשלת ירדן בין יתר הדברים שעשתה. לבוא היום ביוזמה ממשלת ישראל ולהוסיף בניה, היא בבחינת הוספת חסא על פשע.

קיימת בעיה של קברים במקום, הנושא רגיש ביותר ואין מקום לחדש בעמיו את "מלחמת היהודים". אין מדובר במבנה היסטורי או לאומי לא כל שכן כאישור מלון בשטח בית קברות, הרי המסמכים המוגשים הם עלובים ואינם ראויים להתייחסות רצינית. הוא מציע שלא לדון בתכנית לפני שיוודא שאכן אין קברים בשטח, במסמך מטעם גוף מוסמך ביותר.

מר לרמן התייחס לאספקט אחר בתכלית הנוגע לשימושים המוצעים בתכנית. למיטב הבנתו, בנוסף לחדרים מוצעת תוספת לאולם ארועים. הוא חרד לנושא המטבח העונה בקושי על הצרכים הקיימים היום.

מר כהן העיר כי מוצע בתכנית מטבח חדש.

מר לרמן ציין כי הקמת המטבח החדש צריך להבדק ע"י משרד הבריאות על מנת שלא תוצר "מיפת סדום".

מר בן אשר ציין כי בדיון בוועדה המקומית צטט מר פורוש את דברי הרב גלבשטיין מחברה קדישא כדלקמן: "מלון אינטרקונטיננטל מעולם לא נבנה על בית קברות, אלא הכביש העובר לידו".

מר זוננפלד חזר וביקש שלא לדון בתכנית עד לקבלת מידע מוסמך.

מר ש. כהן ציין כי מעבר לטענות הפורמליות, גם אם יתקבלו כל האישורים הדרושים, נשאלת השאלה אם במקום הנדון הקיים כעובדה צריך להוסיף חדרים ואולם ארועים, בקירבה כמעט בלתי אמצעית לבית קברות המתקיימים בו קבורות והלוויות, על כן באופן עקרוני הוא אינו תומך בתכנית.

מר זוננפלד ציין, בעקבות דברי מר שמריהו כהן, כי אין ספק שאילו לא היה קיים במקום מלון לא היתה הועדה מאשרת הקמתו במקום זה ובודאי לא בריכת שחיה ועסקי עינוגים למיניהם, לדעתו הבקשה המוצעת חסרות רגישות ואחריות לאומית מינימלית.

מר ברגמן ציין כי בין יתר תפקידיו בעיר הוא אחראי על כל נושא הקבורה. המצב בירושלים הוא במצוקה קשה ביותר, להערכתו בעוד 4-5 שנים לא יוותר מקום קבורה בהר הזיתים. לכל הדעות מלון אינטרקונטיננטל לא היה צריך לקום במקום, הרחבה הקרקעית היחידה שניתרה נוצלה להקמת המלון. נכון הוא שהשטח לא היה שטח קברות אך הוא היה הרחבה הקרקעית היחידה. המלון לדאבונו קיים אך ודאי אין מקום להרחיבו ועל אחת כמה וכמה אינו הולם שימשש מקום עינוגים ושחיה. על כן הוא סבור שאפריורי יש להתנגד לתכנית.

(פרוטוקול מחוזית 21.7.87).

גב' אשל ציינה כי ההערות לגבי מחסור קרקע לבתי קברות איננו רלוונטי לנושא זה, אילו היתה הועדה נדרשת לכך מבראשית יכלו להקבע הסדרים אך היום אנו נמצאים בפני עובדה שקיים במקום מלון.

בשעתו, כאשר השטח היה תחת שלטון ירדן הקימה מדינת ישראל "צעקה גדולה" על חילול קברים ובנית המלון בבית קברות יהודי, והיא אכן תשטח אם יוכח בעליל כי לא היו קברות בשטח. לעצם הבקשה יש לקבל אישור מסעם גוף ממשלתי שאכן אין קברים בשטח המלון. אם אמנם יתקבל האישור היא מוצאת קושי בהתנגדות לתוספת 54 חדרים חניה ומסבב, באשר לבריכת השחיה ניתן לקבוע שתהא סגורה. ידוע לה כי מזה שנים מנסים להוסיף בריכת שחיה למלון כדי להעלות את רמת המלון בכוכב נוסף.

היא מסופקת אם האמפיתאטרון מוסיף איזשהן פונקציות שתתרומנה להבאת אורחים נוספים למלון כי אז היתה מציעה לבטלו כדבר שעלול להכביד על האיזור. היא אינה יכולה להתעלם מהעובדות הקיימות הנמצאות בשימוש ובפעילות המדינה מסיבות אלה הרי היא תומכת בתכנית.

מר מלכוב ציין כי הוא תומך בעמדת גב' אשל.

מר סויסה ציין כי הדיון עתה מתמקד בשאלה אם אישור משרד הדתות הוא תנאי לקבלת החלטה או תנאי מתנאי הפקדת התכנית.

מר כהן ציין כי באשר לשאלת קיומם של קברים בשטח ניתן לבדוק את הנושא ע"י פניה לגורמים מוסמכים. מעבר לכך הובעה התנגדות עקרונית להרחבת המלון שמלכתחילה לא היה ראוי להבנות במקום בגלל אופי הפעילות בסביבה.

הבניה המדינית לא נדונה משום שמגיש התכנית הוא משרד האוצר ולא היתה ידועה העובדה שבשעתו מדינת ישראל פנתה למוסדות האו"ם בענין המצאת קברים בשטח. לאור האמור לעיל הוא מציע כי בטרם תתקבל החלטה יש לקבל את אישור משרד הדתות לענין הקברים בשטח.

מר שמריהו כהן ציין כי דברי גב' אשל עוררו בו ספקות לגבי התסבוכת שהיא חסרת תבונה מדינית. לצערנו הוא יודע שגם בתוך משרד האוצר ישנם אי תאומים ולכן הוא מבקש לשמוע את חוות דעתה של גב' יעל ורד הממונה על עניני ירושלים במשרד החוץ.

בתום הדיון העלה היו"ר את הצעת ההחלטה הבאה:

החלטה: לדחות את מועד קבלת ההחלטה בנדון עד לאחר קבלת חוות דעת משרד החוץ ומשרד הדתות בשאלת המצאותם של קברים בשטח התכנית.

15. (3768) תכנית מס' 3768 שינוי מס' 1/87 לתכנית 1502 שינוי מס' 1/87 לתכנית 1866 ושינוי מס' 1/87 לתכנית שיכון ציבורי 5/19/2 (שינוי תכנית מתאר מקומית) שכ' סנהדריה המורחבת.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.4.87:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

א. יבטלו האלמנטים מרעפים

ב. תותר גמישות בעיצוב החזיתות ובחמרי הבניה של הכפה.

ג. יוצעו שלבי ביצוע לפרוייקט.

ד. יתוקנו תיקונים טכניים בתיאום עם מר בלנק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי עפ"י תכנית 1502 החלה בשטח מיועד מגרש 3 כשטח פתוח פרטי להקמת ישיבה. היוזמים והמתכנן פנו אליו בשלב מוקדם בהצעה להגדלת ישיבת "חפץ חיים" ולאחר בדיקה משפטית הסתבר כי יש צורך בהפקדת תכנית. התכנית הוגשה לוועדה המקומית לאחר מערכת תאומים ותוקנה בהתאם להס. בשטח קיים בנין בן 3-4

(פרוטוקול מחוזית 21.7.87.)

קומות. הכניה החדשה יוצרת חומה הקפית העוקבת אחר פני הקרקע וגבולות המגרש. בדיונים מוקדמים בלשכת התכנון הובעה הסתייגות לגבי מיקומו של בית המדרש במסיכות לרחוב יס-סוף.

מר גרמון העיר שיש להבטיח שלא תדרש עקב כך סגירת הכביש בשבת.

מר כהן ציין כי שאלת סגירת הכביש אינה נובעת ממיקומו של בית המדרש משום שהשיבה קיימת היום כמגרש. מיקום בית הכנסת נבחר מסיבות מובנות במקום הבולט כמגרש המהורה את המבנה המרכזי ולא נראה לו שיש מקום לרחוק את בית הכנסת למקום נחות יותר כמגרש. בשל גודל הפרוייקט הוחלט בדיונים הפנימיים לעגן בתכנית שלבי ביצוע.

מר לרמן ציין כי ניכר שמדובר בתוספת משמעותית של חדריים המתייבת הרחבת התשתית במיוחד של חדר האוכל והמטבח, השאלה היא אם יש לכך פתרון בתכנית.

גב' אשל ציינה כי צריכה להיות תשתית חדשה גם לחניה ושרותים. היא תוהה אם הגיוני יותר היה לתבוע בנית קומה תת קרקעית כפתרון לבעית התשתית לרבות האלמנטים שהזכיר מר לרמן.

מר כהן הבהיר כי נושא החניה נבדק על פי התקן החל על מוסדות להשכלה גבוהה ולפיכך מוצעים 48 מקומות חניה בהתאם לשימושים. באשר להערת מר לרמן ציין כי אם אכן יהא צורך בהרחבת התשתית למטבח וחדר אוכל תזקה על המתכנן שימצא את הפתרון במסגרת התכנית משום שאין שטח פנוי נוסף ולא ראוי בשל כך לעכב את התכנית.

גב' אשל ציינה כי לעיתים מגיעים למצב של תת תנאים, כי קל יותר להשיג אמצעים למכון בתי מדרש וישיבות מאשר לתשתיות, לפיכך היא מציעה שיקבע כי עבור כל מספר תלמידים יוקצה שטח מסוים לאכסון מוצרי מזון.

הוחלט: להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

- 1) תעוגן בתכנית הוראה בדבר שלבי ביצוע, בתאום עם מתכנן המחוז.
- 2) ימצא פתרון למטבח וחדר אוכל בהתאמה למספר התלמידים שיאכלסו את המוסד.

16. (3754) תכנית מס' 3754 שינוי מס' 2/86 לתכנית מפורטת מס' 2789 (שינוי תכנית מתאר) שכ' רמות שלום סיון.

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 22.3.87:

לאשר את התכנית להפקדה.

בנוסף לפרסום הרגיל יתבצע גם פרסום לפי סעיף 151 לחוק ע"י משלוח הודעות לדיראים.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי במתחם 03 הסמוך לכביש הראשי ברמות ואשר אוכלס ברובו ע"י אוכלוסיה דתית מוצעת תכנית לשינוי יחידת דיור (קוטג') לשימוש מקוה טהרה ובית כנסת. עפ"י התכנית החלה על המתחם מאושר מגרש 53 כשטח לבנין ציבורי עבור מקוה טהרה ובית כנסת.

בדיון בוועדה המקומית התנגדו להצעת התכנית הגורמים המקצועיים, קרי המחלקה לתכנון והיחידה לאיכות הסביבה בטענה כי הפעילות המבוקשת תהווה מסרד לשכנים. הוא שותף לדעה זו בציינו כי תהא זו טעות תכנונית למצוא את פתרון מאולתר בתוך בית המגורים וכי יש לבודד פעילות קהילתית זו במקום שיוחד לה ותוכנן עבורה, מה גם שעפ"י אינפורמציה שקבל היו"ר מדובר בעבירת בניה שהוגשה נגדה תביעה משפטית וניתנה למבקשים ארכה להשגת היתר לכך. לשכת התכנון ממליצה לדחות את הצעת התכנית.

מר זוננפלד ציין כי הוא מסכים שזו שגיאה תכנונית אך לעיתים אנו עושים שגיאות ביוזמין. ידוע כי אופיה של השכונה והרכבה הדמוגרפי השתנה באופן מאולץ. בלא הערכות תכנוניות לכך ומכאן נובע המחסור בשרותים חינוכיים לאוכלוסיה ספציפית זו. היום נדרשת הועדה להפקדת התכנית ואם השכנים אינם מתנגדים מדוע שהועדה תתערב בכך. אם תהיינה התנגדויות הוא יצטרף ויתמוך באי אישור התכנית.

מר מלכוב התייחס לדבריו מר זוננפלד וציין כי אין מדובר בשכונה ותוקה שכל הקרקעות בה נוצלו ואין אפשרות למצוא בה פתרונות פיזיים. ההנחה שאין התנגדות שכנים לתכנית אינה יכולה להיות שקול תכנוני או לבוא במקומו. הצרכים גם שהם חינוכיים לא יכולים לבוא על חשבון איכות החיים של התושבים כאשר קיים פתרון פיזי נאות. ואין לבטל או להעמיד את איכות החיים כנגד גם בקרב השכונות החרדיות. גם אם השכן אינו מתנגד, משום שיתכן שסולס הערכים שלו שונה, מגיעה לו איכות החיים הראויה. מר זוננפלד כנציג ציבור צריך לייצג את התושבים גם מבחינות אחרות.

גב' אשל ציינה כי היא מתנגדת לכך שמעמידים את הועדה בפני עובדות אנטי - תכנוניות. ידוע כי בקרב האוכלוסיה החרדית לא מקובל להתנגד ולבטא את הרצון האמיתי בשל לחצים קהילתיים. הנורמה צריכה להשתרש גם לגבי קביעת עובדות מוגמרות ובשום פנים לא לפגוע בסטנדרטים כאלה. תפקידה של הועדה לשמור גם על נורמות של איכות הסביבה.

מר ברגמן ציין כי בועדה המקומית התקיימו בנושא מספר דיונים. בדיון הראשון נדחתה ההצעה ובשני - אושרה מתוך בדיקת איכות החיים עפ"י הבנתם של התושבים ולא תחת לחץ. המועצה לא היתה מאשרת את התכנית אלמלא היתה סבורה שיש מי שיתנגד או יפגע ממנה. למיטב ידיעתו במילוי צרכיהם רואים התושבים את איכות חייהם.

מר סניסה שאל את נציג העיריה אם קיימות תכניות לבניה במגרש 53.

מר בן אשר השיב כי אין בידו כרגע נתונים אך הדבר ניתן לבדיקה.

מר כהן ציין כי אמות המידה על פיהן נמדדת איכות החיים משתנות ממקום למקום אך אין ספק שהצפיפות בשכונת מאה שערים והשכונות הצפוניות מורה על איכות חיים ירודה ביותר. ומי שאמון על כך ודאי לא צריך לתת ידו להגדלת הצפיפות ויצירת מוקדי מסרד. אשר על כן הוא מציע לדחות את התכנית מנימוקים תכנוניים ועם זאת לבוא בתביעה כלפי הרשויות המוסמכות למציאת פתרון מידי לבניה במגרש מס' 53.

מר סניסה ציין כי לנוכח העובדה שהשימוש קיים היום, התבצעו לגבי כל הנוהלים המשפטיים ופתרון אלטרנטיבי מידי לתושבים אין בנמצא הוא מציע לקבל החלטה בנוסח הבא:

- א. לדחות את הצעת התכנית.
- ב. לפרסם שימוש חורג לתקופה של 3 שנים. בפרק זמן זה יפנה היו"ר למינהלת להקמת מבני דת בירושלים, להשגת האמצעים להקמת מקוה טהרה ובית כנסת במגרש מס' 53 בתכנית 2879.

הוחלט:

1. לדחות את הצעת התכנית.
2. לפרסם הודעה בדבר בקשה לשימוש חורג, עפ"י סעיפים 149 ו-151 לחוק, לתקופה של 3 שנים.
3. יו"ר הועדה המחוזית יפנה למינהלת להקמת מבני דת בירושלים להשגת האמצעים להקמת מקוה טהרה ובית כנסת במגרש מס' 53 המיועד לכך בתכנית 2879, בפרק הזמן האמור.

ה. תכנית כינוי

17. (2305) תכנית כינוי לסגירת מרפסות עפ"י תכנית 2305 -מצפה תנחם
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.3.87:
לאשר את תכנית הכינוי.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי במסגרת ועדת המשנה לעררים נדונה בקשה לסגירת מרפסת במצפה תנחם והוחלט כי יהא נכון להפקיד תכנית לסגירה אחידה של מרפסות מתחם הבניה כולו כדי לא לפגוע בחזות הצפון מערבית שלו.
הועדה המקומית העבירה בקשה כוללת לסגירת מרפסות בתכנית כינוי שאינה מחייבת הליכי הפקדה ואישור בתכנית בנין ערים. עפ"י התכנית החלה במתחם אושרו לרישוי 15,000 מ"ר ל-184 יחידות דיור. הוא יוצא מנקודת הנחה שבשטח מוצו הזכויות המירביות, סגירת המרפסות מתבטאת בתוספת שטחי בניה של כ-3000 מ"ר המהווים כ-20%.
בעיקרון אין הוא מתנגד לעצם ההצעה כפתרון תכנוני לבעיה אלא להליך המבוקש. הוא ממליץ שהנספחים שהוגשו יעוגנו בתכנית בנין ערים כאסמכתא מסודרת ותקינה להוצאת היתר הבניה.

מר שמריהו כהן בקש שהועדה תהא ערה למצב הבלתי הגיוני. למתחם יש נכס יחודי של נוף מערב ירושלים. כאשר משרד השיכון תכנן את המתחם הוא חוייב בהוראות מאד נוקשות מהעיריה. הסגירה המבוקשת תסכל את כל הערך התכנוני שהושקע.

מר בן אשר ציין כי מדובר במפנה צפון מערבי והתושבים מתלוננים על רוחות חזקות וגשמים. הדוירים התארגנו כועד למתן פתרון אחיד לסגירה. מכל הפתרונות שהוצעו נבחרה האלטרנטיבה המוצעת כפתרון הסוב ביותר, השומר על מבטים אל הנוף מאידך מפני הרוחות והגשמים. אין כאן שום נסיון להגדיל את שטח הדירות אלא לצור מרפסות שניתן יהיה לנצלן.

הוחלט: (ברוב של 8-1 קולות)
להפקיד תכנית הכוללת את נספח הכינוי שהוגש.
תכלול בתכנית הוראה המחייבת שינוי המרפסות שנסגרו והתאמתן לנספח המוצע (במידה והסגירה אינה תואמת לפרטי הנספח).

ו. תשריט חלוקה

18. (עמ' 9) בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י תכנית עמ' 9 - העיר העתיקה וסביבתה.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 28.9.86:
לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון ממליצה הועדה בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש.

בעת הדיון נמסר כי התשריט שהוגש לוקה בחסר. בשטח קיימת בניה שאין לגביה פרטים ולכן לא ברור מה משמעות החלוקה והשלכותיה על זכויות הבניה המנוצלות. לפיכך יש לקבל תחשיב זכויות הבניה המנוצלות בשטח.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון בבקשה עד לאחר קבלת תחשיב זכויות הבניה המנוצלות.

19. (3045) בקשה לאישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י פרק ד' ועפ"י תכנית 3045 - מקור חיים.
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 25.1.87:
לאור חוות דעת תכנונית של מנהל האגף לתכנון ממליצה הועדה בפני יו"ר הועדה המחוזית על אישור תכנית החלוקה לצרכי רישום בגוש 30141 חלקה 13.

(פרוטוקול מחוזית 21.7.87.)

בעת הדיון נמסר כי מבוקש אישור לתשרים חלוקה עפ"י פרק ד' לחוק אין מניעה לאשרו
הוחלט: לאשר את תשרים החלוקה לצרכי רישום בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ז. היתרי בניה

20. יב-10457 - תוספת בניה - שיש ירושלים בע"מ - גוש 131,230 מגרש מס' 1 -
מקור חיים.

מס' 1 - מקור חיים

דו"ח הועדה המקומית מס' 104 מיום 22.6.87 תיק בנ/87/534

הוחלט: לאשר עבודות חפירה.

ח. ערר

21. יב-6261 - ערר עו"ד נובוגרודקי ומספר דיירים על החלטת הועדה המחוזית
בישיבתה מיום 6.4.87 בגין בקשת העיריה לשימוש חורג ממגורים לכתות לימוד
-גוש 151 חלקה ו' רח' עמרם גאון - גבעת שאול (תיק בנ/73/111)
מובא לדיון חוזר

בפתח הדיון מסר היו"ר כי ועדת המשנה לעררים דנה בערר בישיבתה מיום 30.6.87.
גב' אשל ומר זוננפלד בקשו לערור על החלטת הועדה ולקיים דיון חוזר במליאה. בשל
דחיפות הנושא ראה לנכון להקדים את הדיון ולהביאו מחוץ לסדר היום.
מר פויסה הודיע כי בדיון הקודם לא השתתף וגם עתה הוא יוצא את אולם הישיבות.

מר כהן ציון כי מדובר בבקשה לשימוש שטח דירת מגורים וקומת עמודים בבנין
מגורים מגורים לכתות לימוד, כשימוש חורג. זכויות הבניה המותרות במגרש הן 84
אחוזי בניה כאשר בפועל נוצלו 127%. במקום פעלה משך שנים תחנה לטיפול באם
ובילד כשימוש חורג ועפ"י הסכם עם הדיירים היא נדרשה להתפנות לאחר 5 שנים.
מתמת חריגות הבניה לא יכולים הדיירים לרשום את דירותיהם בספרי המקרקעין. עיריית
ירושלים פרסמה את דבר בקשתה לשימוש חורג לכתות לימוד ודיירי הבנין התנגדו
לבקשה, משנדחו בוועדה המקומית הם הגישו ערר לוועדה המחוזית.

במהלך הדיון עלתה השאלה המשפטית לגבי כשרות ההליך אם אמנם ניתן, ועפ"י חוות
דעתה של גב' רוה הובהר כי "אין אפשרות לאשר את הבקשה במסגרת של שימוש
חורג". מאחר והשטחים הנוספים מעבר לאחוזי הבניה המותרים אינם מאשרים עפ"י כל
דיון ולכאורה "אינם קיימים". עפ"י מידע שנמסר לו בצעה העיריה את השינויים
הכרוכים בהכשרת השטח לכתות לימוד ובכך מתעוררת גם השאלה הציבורית חרף מצננת
כתות הלימוד באזור. מהנימוקים דלעיל החליטה ועדת המשנה לקבל את הערר ולא לאשר
את הבקשה לשימוש חורג.

גב' אשל ציינה כי מדובר בבית ספר לבנות של החינוך העצמאי הפועל בתת תנאים
בצריף רעוע מזה מספר שנים וסוף סוף הצליחו לגייס תרומה להקמת בנין קבע ל-12
כיתות לימוד. ניתן כבר היתר לבניה והעיריה עומדת להתחיל בבניתו. ניתן להבטיח
על סמך נתונים אלה שכתות הלימוד הזמניות תתפנה בתוך שנתיים מבנין המגורים.
השכונה צפופה ואין שום אלטרנטיבה לפתרון המבוקש. נכון שהבנין נבנה בחריגות
ע"י הקבלן אך השטח כבעלות העיריה ומשרת למטרות ציבוריות. היא ערה לכך שמבחינה
משפטית ההליך לא היה תקין אך צריך גם להענות לצרכים האלמנטריים של התושבים.
ניתן להבטיח שהבנות לא תהיינה בשטח אחרי השעה 12.30 וכפי שהמקום שרת בעבר
מטרות ציבור ניתן לאפשר קיומן של הכיתות שנתיים נוספות עד שתסתיים בנית
ניה"ס. במקביל ניתן לפתור את בעיית הדיירים, שאם לא כן לא יהיה פתרון אחר
לבנות. היא פונה לוועדה שלא לדחות את הבקשה ולאשרה במגבלות הנ"ל.

מר ברגמן ציין כי בשעתו היה הממונה אשר נשא ונתן עם הדיירים על הפעלת החברה לאס ולילד במקום וגייס את כל האמצעים להוצאתם מהמקום בתום 5 שנים, שנה אינו יכול להמיר ולהפך את הכסחותיו.

הוא משיכנע שגב' אשל לא היתה מסכימה שבביתה יתנהל בית ספר ועם כל הצער שבדבר הוא חייב לעמוד בהכסחותיו ובהסכמים שחתם עם הדיירים אין ספק שברגע שיאשרו את הבקשה יפנו הדיירים לבג"צ שממילא ידחה את הבקשה להיתר. הוא חייב להיות הגון כלפי עצמו וכלפי התושבים, הוא עקבי ונאמן להכסחותיו.

מר כהן ציין כי תחושתו כבדה והוא מבקש לחמוך בדברי מר ברגמן משום שהתרשם שבמקרה זה "הגיעו מים עד נפש" הוא מציע לקיים הצבעה לגבי ההחלטה.

מר זוננפנד ציין כי אם ישנה הצדקה להתיר שימוש חורג הרי זה המקרה המובהק לכך. אי הכשרת חריגות הבניה פוגעת בשכנים ככל כפליים.

בתום הדיון הועלו להצבעה שתי הצעות החלטה כדלקמן:
א. לאשר שימוש חורג לתקופה של שנתיים ובתנאי ששעות הלימוד יוגבלו עד שעה 13:00. במקביל תופקד תכנית 1650 א' להכשרת חריגות הבניה כפתרון לבעיית דיירי הבנין.

- בעד הצעה זו הצביעו 5 חברי ועדה.

ב. לאשר את החלטת ועדת המשנה מיום 30.6.87 קרי לבטל את הערר ולא לאשר את הבקשה לשימוש חורג.

- בעד הצעה זו הצביע חבר ועדה אחד.

הוחלט:

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של שנתיים ובתנאי ששעות הלימוד יוגבלו עד שעה 13:00.
2. להפקיד תכנית 1650 א' להכשרת חריגות הבניה, בהתאם לקיים. כפתרון לבעיית דיירי הבנין.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

י"ט אלול תשמ"ז
13 ספטמבר 87