

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד הפנים

מס. ק.מ.ט.

האזים אל כהנא וקהל
מחוז 'ירושל'ם
נובמבר '88 -
33-מבר '88 -

תיק מס' 13/33

מחלקה

42570/13-52



קטעים של פרוטוקולים - מחוז ירו

שם

גל - 13 / 42570

מזהה פיזי

715499

מס פריט

56.5/104 - 617

מזהה לוגי

07/08/2013

02-109-02-07-01

כתובת

אורי

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
מינהל מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 23 שהתקיימה ביום ג' י"ט בסכת תשמ"ט - 27.12.88
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- | | |
|--------------|--------------------|
| ש.ז. זוננפלד | - נציג ציבור |
| ח.מרינוב | - נציג ציבור |
| ה. רוזה | - נציגת שר המשפטים |
| א. רחמימוב | - אדריכל |
| י. שרון | - נציג ציבור |

נכחו:

- | | |
|------------|------------------------------------|
| ג. אשתון | - ראש ענף פיקוח |
| י. בן יעקב | - לשכת התכנון המחוזית |
| מ. דרומי | - לשכת התכנון המחוזית |
| ג. ינוב | - יועץ סביבתי |
| ע. פדהאל | - לשכת התכנון המחוזית |
| י. פלאוט | - לשכת התכנון המחוזית |
| נ. פלט | - מזכירת ועדת המשנה המחוזית |
| מ. שורץ | - לשכת התכנון המחוזית |
| מ. שטיין | - מנהל אגף הרישוי - עיריית ירושלים |

נעדרו:

- | | |
|----------|---------------|
| ד. ברגמן | - נציג ציבור |
| מ. כהן | - מתכנן המחוז |

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. ערים

1. יב - 10706 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית משיבתה ביום 18.7.88 בגין בקשתו לשינויים בבנין חדש - גוש 192 חלקה 52 שכונת בית וגן (תיק בנ/87/120)
הצדדים הוזמנו כחוק.

(גב' רוזה לא נכחה בדיון)

גב' פלאוט ציינה שמדובר בשטח שעל פי תכנית מס' 2022 ב' שהופקדה, יועד לאזור מגורים 1 בו מותרת בניה של 3 קומות ב-75%.

במגרש מס' 67 נתנה הועדה המקומית בעבר היתר בניה לבנין בן 3 קומות 75% בניה ו-6% הקלה שנובעת מהעובדה שהמחסנים שבמפלס קומת הקרקע - שהיה חשש שבעתיד יחוברו לדירה - נכללו במנין אחוזי הבניה. מאוחר יותר הוגשה בקשה לשינויים שכללו צירוף אחד המחסנים לדירה, הפיכת מחסן אחר לחדר אמבטיה ותוספת בחלל הגג. ע"י כך עולים אחוזי הבניה מעבר ל-6% המותרים והבקשה לא אושרה בסענה שהיא מהווה סטיה ניכרת. המבקשים עוררים בסענה שאין להכליל את שטח המחסנים במנין אחוזי הבניה.

בפני הועדה הופיע עו"ד יהודה רוזה - ב"כ המבקשים/עוררים והאדריכל טרוס. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

עו"ד רוזה הקדים וטען כי על פי התקנות בדבר הגשת ערר - על יו"ר הועדה המקומית להגיש תשובה תוך 30 יום. במקרה הנ"ל עברו כבר 90 יום ולא ניתנה תשובה. התקנון לא נכתב סתם ואם אכן היתה תשובה היו העוררים יודעים למה לצפות. מכיון שאין תשובה - אחת מהשתתפים - או שהועדה המקומית מסכימה לקבלת הערר או שיש לה השגות ואז תשובתה תפתיע את העורר בעת הדיון בועדה המחוזית. לאור העובדה שלא ניתנה תשובה מהועדה המקומית הוא פונה לועדה בבקשה שתראה בכך הסכמה מצידה לקבלת הערר.

לגופו של ענין טען כי כל הויכוח מקורו בחוסר קומוניקציה. בעל הקרקע הינו תושב חוץ המעוניין להתישב בארץ. לרוע המזל התכנית החלה על המגרש קובעת כי אחוזי הבניה יקבעו משטח המגרש נמו. יש לזכור כי בעבר נלקחו כ-40% משטח המגרש לדורך. בעל הקרקע הינו נכה - על כסא גלגלים והוא מעוניין לגור במפלס הראשון של הבנין ושאר בני משפחתו במפלסים שמעליו - סך הכל 5 מפלסים. שטח המגרש 518 מ"ר - 81% מזה מגיעים ל - 419.58 מ"ר אך שטח הבנין לפי ההיתר המקורי הוא רק 387.92 מ"ר. מחמת חוסר קומוניקציה לא בקשו היזמים תוספת של 5% המגיעה להם בגלל העובדה שחייבים מעלית בבנין. השינויים שהתבקשו - ושלא אושרו - הם סגירת מרפסת אמבטיה ששלחה 2.35 מ"ר. סגירת חלל בגג - 8.38 מ"ר ומחסן ששטחו 13.1 מ"ר. אלה לא ספק שטחים שצריכים להכלל במנין אחוזי הבניה ויחד איתם יגיע הבנין ל- 411.86 מ"ר כלומר 79.51% שהם פחות מ-81% ואין כל סיבה שלא להתירם. בנוסף לשטחים אלה ישנם שני מחסנים שלגביהם יש מחלוקת - שטחם 7.01 מ"ר ו-7.14 מ"ר. אם גם הם נכללים באחוזי הבניה מגיעים ל-426.1 מ"ר שהם 82.24%. כלומר חריגה של 1.24% שהם חריגה "נוראה" מהתכנית. אם יש חובה להתקין מעלית, למרשו יש עוד זכות לתוספת אחוזי בניה שלא ביקש בתחילה.

המחסנים המתוכננים בבנין הם למעשה מרתפים - כהגדרתם בתכנית המתאר שקובעת ששטחים שכולם או מרביתם מתחת לפני האדמה הם מרתפים ואינם נכללים באחוזי הבניה. הועדה המקומית קבעה שיש לכלול אותם במנין אחוזי הבניה כי ניתן לפרוץ את הקיר שבינם לבין הדירה עצמה ולכן אין בעצם הפרדה ממשיית - ויש לכן סטיה ניכרת. הגובה הפנימי של המחסנים 2.20 מ"ר וישנו הבדל של חצי

מטר בגובה המפלסים של המחסנים והדירה. היזם מוכן לבנות קיר עם בסון מזוין וחצים על מנת שלא תהיה אפשרות לפרוץ אותו.
בזמנו התקשר אדריכל טרוס לועדה המקומית כדי לברר מה עלה בגורל הבקשה והמזכירה השיבה כי הבקשה אושרה. בהודעה מודפסת נכתב שהיא לא אושרה ואילו במחברת שבה נרשמות החלטות - כתוב שהיא אושרה.
לפי דברי מר שטיין היתה הסכמה בינו לבין האדריכל להכליל את שטחי המחסנים במנין אחוזי הבניה, אם אכן הדבר נעשה, זה לא נעשה בתיאום עם היזם.

מר שטיין טען כי המחסנים צמודים לדירות וככלל הועדה המקומית לא מאשרת אותם כמחסנים כי בשלב זה או אחר הם מתחברים לדירה ולכן נלקח שטחם בחישוב אחוזי הבניה. מכיון שהועדה היתה מעוניינת לאשר את הבנין כפי שהוגש - סוכס שתנתן הקלה של 6% והעובדה היא שהיזם הסכים לפרסום. לא יתכן שבשלב יותר מאוחר הוא יטען שהוא לא מסכים למה שכן הסכים בעבר.
באשר למעלית - ממפלס הכניסה עד סוף הבנין ישנו גובה של קצת למעלה מ-11 מ' מעלית מחויבת רק החל מגובה של 12 מ'.

עו"ד רווח טען שלוועדה המחוזית ישנו שיקול דעת. לדעתו - במקרה זה - בגלל האפקט המצטבר של כל הסענות, מן הדין ומן הצדק לאשר את הבקשה.

אדריכל טרוס הציג תמונות וטען שהיזם כבר יצק קיר מפריד מבסון מזוין ואין כל אפשרות לצרף את המחסנים לדירה.
באשר לגובה - מצידו האחד של הבנין ישנו 5 קומות ובצידו השני הגובה לא עובר את 12.5 המ' המותרים.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציון מר סניסה שקיים חוסר תאום בין המספרים שצויינו על ידי העורך לאילו שצויינו בדו"ח הועדה המקומית. אמנם מדובר בסטיות קטנות אך יתכן שהן משמעותיות.

מר זוננפלד טען שהתיחסות הועדה המקומית מעוררת תמיהה. אין לכלול את המחסנים במנין אחוזי הבניה.

מר רחמימוב סבר שיש לתמוך בבקשה אך יש לתת להחלטה גיבוי משפטי.

מר סניסה חזר והציע לבדוק את הנתונים בטרם תנתן החלטה.

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה, בכפוף לבדיקת הנתונים שהובאו בפני הועדה ולבדיקה משפטית. והיה אם יתגלו נתונים סותרים תובא הבקשה לדיון נוסף.

2. יב - 7282 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 4.7.88 בגיו בסשתו לתוספת קומה - גוש 277 חלסה 28 - בית צפאפא הצדדים הוזמנו כחוק.

מר דרומי ציון שמדובר בחלקה בשטח של 867 מ"ר בסמוך למסילת הברזל ובה קיים בנין בן 2 קומות. בזמנו, בשנת 76 אושרה הבקשה לבנות הבנין הקיים - במסגרת קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק ונקבע שהבנין יבנה באמצע המגרש, עתה מסתבר שהבנין נבנה בחריגה מסוי הבנין. הבקשה עתה היא לתוספת קומה שלישית והיא מהווה חריגה במספר הקומות המותרות באזור המגורים הזה וכן יש סטיה של 5.78% מאחוזי הבניה. הבקשה נדחתה ע"י הועדה המקומית.

בפני הועדה הופיע מר [REDACTED] - המבקש /מערער וכן אדריכל השאם אבו - דהים
בשם המשיבה. הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

אדריכל אבו-דהים טען שמכיון שיש חריגה בקוי הבנין הפתרון היחיד האפשרי

(פרוטוקול מחוזית 27.12.88)

הוא לבנות קומה שלישית שבחלכה תהיה על עמודים בחזית המזרחית אך מבחינה אדריכלית זהו פתרון גרוע כי הוא יכלול את החזית הקיימת. במקביל לבנין הנדון ישנו בנין קיים עם אותה חריגה ובאותם קווי בנין.

מר שטיין טען שבשנת 77 אושר בנין עם קווי בנין מסויימים אך הוא לא נבנה בהתאם לאישור. עתה מהורה הבקשה לתוספת ססיה ניכרת.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר סויסה שבגין העובדה שהבנין לא נבנה בקווי הבניה המותרים ישנה אפשרות שהתוספת תהיה על המגרש, בהמשך הבנין הקיים או שיושלמו אחוזי הבניה שנותרו לו עד - 50% - בקומה שלישית חלקית.

מר דרומי טען שבעבר לא אושרו הקלות במספר קומות באזור - ואישור הבקשה יהווה תקדים.

מר סויסה הסביר שהמדיניות התכנונית לגבי האזור היא בנית 2 קומות במסגרת 50% בניה.

מר שרון ציין שאם ישנם בשטח בתים נוספים בני 3 קומות הוא מצדד באשור הבקשה.

מר מרינוב סבר שיש מקום להכללה של 3 קומות ומיצוי אחוזי הבניה המותרים.

הוחלט: לקבל את הערר בחלקו ולהורות לוועדה המקומית לבדוק את האפשרות לפרטס הקלה בקומה נוספת שתהיה במסגרת קווי הבנין המותרים ושתשלם את אחוזי הבנין בבנין ל-50%.

3. יב - 10710 - ערר מר [REDACTED] ומר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 15.8.88 בגין בקשתם לתוספת בניה - רח' אלקחי - תלפיות מזרח (תיק 88/442/ב) הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פדהאל הסבירה שבמעלות אלרם מבוקש לסגור חלק קיים ולהוסיפו לשטח הדירה. מדובר בשתי דירות קוטג' בשטח של 100 מ"ר כל אחת והשטח המבוקש הוא 35 מ"ר. בתכנית החדשה לתוספות בניה בשכונה מסומן הבנין האמור כבנין שאסורות בו תוספות בניה.

בפני הועדה הופיעו בני הזוג [REDACTED] - המבקשים/עוררים וב"כ עו"ד ג. שחם. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

מר [REDACTED] ציין כי משפחתו ומשפחת בר-טור מתגוררות בשתי דירות צמודות ששטח כל אחת מהן הוא 110 מ"ר ברוטו ולצרכיהם הן קטנות. להם 3 ילדים ולמשפחת בר-טור 4 ילדים. בדירה ישנו שתי קומות והמדרגות גוזלות הרבה מקום. הבנין על עמודים והבקשה היא לסגור קיר בין העמודים. מבחינת נושא שיפור פני העיר - זה רק ישפר מכיוון שכל שאר הדיירים כבר עשו זאת ורק מתחת לדירותיהם נשאר חור. החלל הקיים שם מהווה גם מפגע בטיחותי ובכל מקרה יש צורך לסגור אותו. באשר לאחוזי הבניה - זה היה הנימוק לאי-אישור הבקשה. באזור ישנם אחוזי בניה גבוהים ורק לאחרונה קבלה אחת מחברות הבניה היתר לבניה רצינית במקום.

מר [REDACTED] ציין שהתוספת לא חורגת מקווי הבניה.

עו"ד שחם טען שמדובר בסוג בקשות שכמותן אושרו בעבר. כל שאר השכנים שהגישו בקשה דומה קבלו היתר לכך ועתה כל המסדרון בנוי בשתי קצותיו ובאמצע חור. הבניה מסתכמת בבנית קיר אחד בלבד, השאר ישנו.

מר שטיין ציין כי הבקשה נדחתה ממספר סיבות:
א. לא נמצאה סיבה לאשר תוספת של 40 מ"ר לדירות בגודל כזה.
ב. אין בסיס חוקי לאישור כזה - שטחי הבניה שאושרו לחברות לא אושרו לדיירים ומה שאושר זה מה שנבנה.
לא זכור לו שבעבר אושרו בקשות דומות. הוא מוכן לבדוק את הנושא בכל מקרה אם אושרו זה לא חוקי. על פי התכנית של הרחבת דיור בתלפיות - הבנינים האמורים לא נכללים במסגרת האפשרות לתוספות.

מר [REDACTED] טען שוב שרק לאחרונה - בחודש יוני-יולי ניתן היתר בניה לבקשה דומה והבניה בוצעה. תכנית התוספות כוללת 90% מהשכונה למעט פרוייקט מעלות אלרס והיא מונעת מאיתם להכנס לפרוייקט של תוספות.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציינה גב' רונה שלא יתכן שהועדה המקומית תאשר לחלק מהמבקשים ולחלק לא. יש לבדוק את הנתונים ולראות מה קורה בשטח. בתשובה לשאלת מר סויסה ציינה כי לתכנית החדשה לתוספות בניה יש משקל כי הושקע בה מאמץ רב בבדיקת איפה וכמה ניתן להוסיף, אולם מבחינה תכנונית - גם אם התכנית החדשה כבר מופקדת, אפשר לסטות ממנה ולנהוג לפי תכנית המתאר.

מר שרון ציין כי בזמנו חברות הבניה קבלו התרים ובנו את המקסימום שניתן. לא נותרו אחוזי בניה בשטח.

מר סויסה הציע לצאת לשטח ויחד עם זאת לקבל נתונים מהעיריה.

הנחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיערך ביקור בשטח ושיתקבלו נתונים משלימים מהועדה המקומית.

4. יב - 1856 - ערר גב' [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 15.8.88 בגין בקשתה לשינויים בתוספת - גוש 414 חלקה 161 רח' אורוגאוי - קרית יובל (תיק בנ/87/560)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר דרומי הסביר שמדובר בבנין בן 2 קומות ובו 4 דירות קטנות. בקומה הראשונה שמתחת למפלס הכביש קיים בית כנסת. הבקשה היא להוסיף בניה בקומה שניה על עמודים ובביקור בשטח ראה שהכל כבר בנוי. השכן באותה הקומה הקים גדר מברזל בגובה 3 מ' הגובלת במדרכה ומנהל שם חנות פרחים.

בפני הועדה הופיע בני הזוג [REDACTED] - המבקשים/עוררים. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

גב' [REDACTED] הסבירה שמדובר בדירה בגודל של 60 מ"ר ובעבר התקבל היתר מהעיריה לתוספת של 40 מ"ר. הם בנו לפי ההיתר, בחריגה קטנה של 50 ס"מ בגובה גג הרעפים וזה האלמנט שמבוקש עתה. הבית שייך לחמותה החולה ולכן עברו היא ובני משפחתה להתגורר עם החמות. להם עצמם יש בת חולת סכרת שהיתה מאושפזת תקופות ממושכות. הדירה צפופה מאד.

מר שטיין ציין שבמקום נבנתה תוספת בניה מעבר למה שאושר להם. בבנין ישנם 4 דיירים. אחד מהם בית כנסת. הועדה המקומית נוהגת לחלק את זכויות הבניה באופן שווה בין הדיירים ובבקשה הראשונה קבלו המבקשים את החלק היחסי שלהם. עתה מבוקשת הגבהת גג לגובה של 2.80 מ' ולא נמצא הסבר הגיוני לאישור הבקשה כי האחוזים הם מעל ומעבר למותר. לשכן אושר החלק היחסי שלו שכלל גם את החלק היחסי בהקלה.

גב' [REDACTED] טענה שבבקשה המקורית שלהם צויין גשר ברוחב 1.60 מ' ואושר ברוחב 1.10 בלבד. מאוחר יותר כשציפו את הבנין באבן ציפו גם את הגשר ונשאר מיפתח סטן ולכן בקשו לשנות ואושר להם רוחב של 1.60 מ' לגשר. בתכנית

(פרוטוקול מחוזית 27.12.88)

המסורת אושרה להם גם מרפסת גג אך כדי להגיע אליה יש צורך להגביה את הגג וזוהי הסיבה לשיונו המבוקש.

מר [REDACTED] טען שהבקשה נובעת גם מהסיבה שעם הגג הקודם היתה חדירת מים לדירה

לאחר צאתם את אולם הישיבות טען מר שרון שבעצם לא ברור לו מה אושר למבקשים בעבר ומה לא אושר.

מר שטיין הסביר שאושרה בקשה לגשר ברוחב 1.10 מ' ותוספת בניה. מה שלא אושר עתה זו הגדלת התוספת.

מר סניסה הציע לבדוק את הנתונים במסמך המקבל הכרעה.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לבדיקת הנתונים.

5. יב - 10711 - ערך מר [REDACTED] על החלטה ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 5.9.88 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 590 חלקה 10 - רח' סילס יעסב שכונת רמות (תיק בן/88/560 ב' - הצדדים הוזמנו בחוק.

גב' פדהאל ציינה שבשכונת רמות מבוקשת סגירת מרפסת שמהווה תוספת של כ-9 מ"ר. הבקשה לא אושרה בוועדה המקומית מחוסר זכויות בניה. באזור ישנן מרפסות רבות סגורות.

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

מר [REDACTED] טען שדירתו בת 2 חדרים בלבד ועם מרפסת שגודלה 6x2.80 מ". הוא הגיע לגיל 70 ואין לו מקום לארח את ילדיו ונכדיו שלעיתים יש צורך שאף ילדיו בבית. הבקשה שלו היא לסגור רק חלק מהמרפסת. האדריכלית שממונה על השכונה מטעם העירייה אישרה שהדבר לא ישנה את צורתו החיצונית של הבנין. נפח הבנין גדול. לעומתו בבנינים מס' 11 ו-12 שנפחם כסך יותר נבנו מרפסות כאלה ללא רשיון. ברצונו להיות אזרח שומר חוק אך לדעתו הוא נענש עתה על חטאי אחרים. כל שאר הדיירים קבלו רשיון.

מר שטיין טען שהבקשה נכללה בחישוב אחוזי הבניה מפאת השטח הגדול. אם הוועדה תמצא לנכון לאשר את הבקשה אין לו התנגדות לכך.

מר [REDACTED] ציין שוב שדירתו קטנה מאוד ורק עתה התאפשר לו סוף סוף לרכוש אותה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר שרון שיש לדעתו לאשר את הבקשה.

גב' רוזה הציעה להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית על מנת שזו תנהג בה כפי שנהגה לגבי הבקשות האחרות בבנין.

מר סניסה תמר בבקשה.

הוחלט: הוועדה מחזירה את הבקשה לוועדה המקומית ומורה לה לנהוג בה כפי שנהגה בעבר הבקשות לסגירת מרפסות בבנין.

6. יב - 10730 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 19.10.87 בגיון בכשתו לתכנית שינויים - גוש 173 חלקה 154 - רח' יוחננו בן זכאי - שכונת קסטמונים (תיק בנ/82/910) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן זכאי הסביר שבחנות שנבנתה על קו בנין אפס - ברשיון - רח' בן זכאי מבוקש להוסיף גגון הנסמך על עמודי ברזל והחורג בכ - 2.25 מ' מקו המגרש. בתזית החנות ישנו משטח בסון. הבקשה נדחתה.

בפני הועדה הופיעו המבקש/מערער מר [REDACTED] ואימו וב"כ עו"ד ע. חשין בשם המשיבה. הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

עו"ד חשין בקש בראשית דבריו להסביר את הרקע: לאב המשפחה היה במקום דוכן לממכר ירקות משנות החמישים המוקדמות. האזור אינו מהאזורים הקלים והעבריינות "שורצת" בכל. לצעדו, אפילו האב נגזר לכך ואף נפטר בין כותלי בית הכלא. העיריה באה לקראת המשפחה, הפכה שטח שהיה מיועד לירוק, לשטח מסחרי ובכך הפכה משפחה "גבולית" למשפחה עובדת ורצינית. החנות נבנתה כדין, בתאום עם העיריה וללא ססיה אפילו של סנסימטר אחד.

מדרום לחלקת מרשו ביקש שכן לבנות דירה על קו אפס. אין הוא יודע אך קרה הדבר אך בפועל נבנה בית השכן ממש עד גדר המגרש של מרשו. שכן זה שהינו שוטר גורם צרות רבות למרשו ואף הצהיר שברצונו ל"חסל" אותו. מפאת קשריו הוא מזמין משטרה נגד מרשו מידי יום שני וחמישי.

מול החנות ישנה גדר של העיריה שמפרוזה בין החנות למדרכה. השטח הזה באופן תאורטי נחשב לשטח ציבורי אך אף אחד לא משתמש בו ומרשו הגיש בקשה לגגון. בתחילה הקיס מרשו את הגגון - שהיה גדול מזה שמופיע בבקשה - ללא ידיעת העיריה. אנשי העיריה אמרו שלא ניתן להקיס שם גגון. היה דיון משפטי ומר זינגר מסר שהיה במקום ונעשה רק מה שהוסכם שיעשה. היתה הסכמה ממר זינגר למה שנעשה.

הועדה המקומית לא דנה בבקשה אלא לאחר שהוא פנה אליהם וטען שלא יתכן שימנעו ממנו גישה למוסדות התכנון. לאחר שהועדה המקומית החליטה לדחות את הבקשה בסענה שהיא מהווה ססיה ניכרת הוגש ערר לועדה המחוזית אך במשך למעלה משנה לא הועבר החומר לועדה המחוזית.

הבקשה היא :

א. גגון - שנעשה בתאום עם העיריה, בזמנו לא נאמר להם תהרסו ותחכנו להחלטת הועדה אלא "יהיה בסדר". אז דובר על סכנה אך עתה מדובר על גגון, ללא עמודים. שלד מברזל ועליו פיברגלס.

ב. בחזית האחורית של החנות - בשטח שעל פי התכנית היה צריך להיות גינה (ניתן שטח קטן לשכנים ושבונו עד הגדר) כדי שיוכלו להכנס לדירתם - הכל במסגרת יחסי שכנות טובים. עתה הם מבקשים לעשות משטח אספלט במקום גינה על מנת שיוכלו לחנות שט ולפרק את הסחורה לחנות.

ג. להקצות פינה קטנה בחזית האחורית של החנות - כמחסן לארגזים מכיון שאין לחנות מחסן.

עו"ד חשין חזר על דבריו שהחנות מהווה את מקור הפרנסה של המשפחה. השכנים קיבלו מה שרצו ועתה לא נותנים מנוח למרשו וברצונם לחסל את החנות.

מר שטיין ציין בראשית דבריו כי תיק הבניה נמצא בבית המשפט ולא ניתן לשחררו ולכן לא נשלחה ההחלטה בזמן.

הבקשה נוגדת את נספח הבינוי ומה שמוצע הוא מעבר לגבול המגרש ולא ניתן לאשרה. השכן קיבל היתר לבנות עד קו בנין אפס מכיון שהתכנית מאפשרת זאת אם לא ניתן לנצל את זכויות הבניה בגבולות קו הבנין.

עו"ד חשין טען שמדובר בסר הכל בגגון ללא רגליים שאינו גולש מחוץ לגבול המגרש. העיר מלאה חנויות עם גגונים ולא יתכן שלבעלי החנויות שם מותר לעשות זאת ולמרשו לא.

(פרוטוקול מחוזית 27.12.88)

האספלט לחניה - בשטח של מרשו, לא ברור לו מדוע אפשר לשנות את יעוד הגינה כדי לאפשר לשכן לבנות ולמרשו זה לא ניתן.
באשר לארגזים - לא נבנה שום דבר אלא רק מסגרת.
הדברים תואמו עם מר זינגר ומר מרינוב בעיריה.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר סניסה שבדו"ח הועדה המקומית נרשמו מספר התנגדויות של שכנים ובעלי חנויות סמוכות.

מר שרון טען שלא ברור לו מדוע צריך אדם לבקש אישור למשטח או לנסוע עצים במגרש שליד ביתו. בתגובה להערת מר יניב שזו עבודה הסעונה היתר ציין כי לדעתו יש לאשר את המשטח. גם את הגגון הציע לאשר מכיון שמדובר בחנות שנבנתה בהיתר ובעיר ישנן הרבה חנויות עם סככות. באשר לארגזים - אין לו דעה.

מר מרינוב הסכים לדברי קודמו וטען שבכל מקום מתקנים גגונים ועולים על המדרכה. בבקשה הנדונה אפילו לא מגיעים למדרכה. כך גם לגבי האספלט - ניתן לאשר זאת כי השטח של המבטח. באשר לארגזים - אם אשור למבטח חנות ירקות - מבטי שיהיה לו מקום לאחסון ארגזים ולדעתו אין סיבה שלא לאשר זאת.

גב' רוזה בקשה לברר מדוע נדחתה הבקשה לגגון, אם זה בגלל העמודים הרי שזו לא התכנית הרלוונטית.

ובשלב זה נכנס עו"ד חשיו לאולם וביקש לתקן ולציין כי לא כל השטח שמחוץ לחנות הוא שטח ציבורי, חלקו הוא של מרשיו.

מר יניב בתשובה לדברי גב' רוזה - ציין שבזמנו קיבל המבקש מחסן בתוך שטח החנות אלא שמאוחר יותר הוא צרף אותו לשטח החנות. באשר לסככה עליו לפנות למחלקה לרישוי עסקים. לגבי האספלט - השטח משמש כמגרש חניה.

מר דרומי טען שהשטח מגודר בגדר אבן ובסוף גבוהה וקיים חשש שהגגון לא ישאר רק גגון אלא שבעל הבקשה יעביר את פעילותו לשם.

גב' רוזה סברה שניתן לאשר גגון בתחום השטח של המבקש והיא מציעה לתאם זאת עם המחלקה לשיפור פני העיר בעיריה.

גב' פלאוט ציינה שבזמנו - כשהובאה תכנית 3170 לשינוי יעוד משטח ירוק לחנות לא סברה הלשכה שהדבר רצוי. גם בהמלצת הועדה המקומית להפקדת התכנית נאמר כי:

"א. נספח הבינוי לא יכלול תכנון חניה.
ב. נספח הבינוי לא יכלול פיתוח בשטח המדרכה הציבורית". כלומר גם לגד עיני העיריה עמד הרעיון שלא ייעשה דבר בשטח. נספח הבינוי שהוכן לאחר התלבטות ארוכה - כלל מחסן על מנת שלא יהיו ארגזים בחוץ. הועדה המקומית הוציאה למבקש היתר שנוגד את נספח הבינוי. לדעתה אין לאשר לא את החניה ולא את המבנה לארגזים - התכנית הנקודתית שנעשתה, מפורטת מאד ואין לסתור אותה. באשר לסככה - אין זה מענינה של הועדה אלא של המחלקה לרישוי עסקים.

מר מרינוב טען שהמבקש לא אשם אם העיריה נתנה לו היתר שנוגד את התכנית. הגינה - פרטית שלו ונמצאת מאחורי הבנין - אספלט במקום לא יפריע לאיש.

גב' רוזה ציינה שהשטח היה לפניו צבורי והמבקש קיבל אותו בתנאי שתהיה שם גינה.

גב' פלאוט טענה ששינוי היעוד של השטח למסחרי היה בתנאי שהגינה תשאר.

(פרוטוקול מחוזית 27.12.88)

מר סויסה סיכם שבהתאם לנתונים אלה לא ניתן לאשר את משטח האספלט והמבנה לארגזים. באשר לסככה - על המבקש לפנות למחלקה לרישוי עסקים.

מר מרינוב חזר וטען שיש לאשר את משטח האספלט מכיון שהשטח הוא של המבקש.

מר שרון ציון שיש להעביר את הבקשה למחלקה לרישוי עסקים עם המלצה חיובית.

החלטת:

א. לדחות בשלב זה את ההכרעה עד שיתקבל דו"ח מבקר העיריה בגין תכנית מס' 3170.

ב. לישיבתה הבאה תזמן הועדה את נציג המחלקה לשפור פני העיר על מנת לשמוע את דעתו בנושא הסככה המבוקשת.

7. יב - 10705 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 4.7.88 בגין בקשתו להפיכת חלון לדלת ובנית משטח - רח' מאיר נקר - ארמון הנציב (תיק בנ/88/236) מובא להבהרת החלטה.

גב' פלאנס הזכירה במה מדובר וציינה שבהיסח הדעת לא דובר על הבקשה להפיכת החלון לדלת. לדעתה מכיון שלא אושר המשטח אין צורך בהפיכת החלון לדלת.

החלטת: בהמשך להחלטתה מיום 13.12.88 דוחה הועדה את הבקשה להפיכת החלון לדלת.

8. יב - 10714 - ערר מר [REDACTED] - בשם מנהלת בקעה על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 5.9.88 בגין בקשת ארגון בעלי המוניות להפיכת דירה למשרד גוש 130 חלקה 21 רח' אביטל - מקנר חיים (תיק בנ/87/728) מובא להכרעה סופית.

מר סויסה הזכיר כי בישיבה קודמת הוחלט: "לדחות את ההכרעה לבדיקת תקנון תכנית 3045 א".

גב' פלאנס ציינה שתכנית מס' 3045 שונתה את יעוד השטח מתעשייה למגורים. בעקבותיה הופקדה ואושרה תכנית 3045 א' שכבעה תקופת חריגה מקסימלית ל-4 עסקים בשטח ובסעיף 7 ב' נקבע כי: "לאחר תקופת החריגה של שלוש שנים השימושים המותרים בחלקות יהיו עפ"י המאושר בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 1".

בזמנו דנה הועדה בבקשה לשימוש חורג בתיק עסק 1/6183 - של מר [REDACTED] ואז ציון מר שסיון כי הבקשה היא לפתיחת עסק לחומרי בניה או מוסך או אחסון בקבוקים. הבקשה לא אושרה כי לא תאמה את התכנית החלה על האזור. הבקשה הנדונה עתה - גם היא במסגרת שימוש חורג - למשרד לארגון בעלי המוניות ועל פי תכנית המתאר מותר שימוש כזה באזור מגורים. יחד עם זאת טען מר כהן כי גם מסחר מותר באזור מגורים - על פי תכנית המתאר ולמרות זאת הבקשה הקודמת נדחתה. ולכן לדעתו אם בקשה זו תאושר יהיה צורך לאשר גם את הבקשה הקודמת.

מר מרינוב ציון שהבקשה היא למשרד לארגון מסויים, אין היא מהווה מסרד וביתו לאשר.

מר שרון וגב' ריוה תמכו בדעתו.

החלטת: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה מכיון שהמשרד המבוקש אינו מהווה מסרד ומותר על פי תכנית המתאר לירושלים.

(פרנסקול מחוזית 27.12.88)

9. יב - 3398 - ערר מר [REDACTED] על החלטה ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 23.5.88 בגין בקשת נדבך לנדלן והשקעות בע"מ - לתכנית שינויים גוש 49 חלקה 30.34 - רח' המלך ג'ורג' (תיק בנ/496/87) מובא לתיקון החלטה מיום 6.9.88

הדיון נדחה למועד אחר.

ב. היתרי בניה

10. יב - 1253 - החברה הסוכנותית לשיקום שכונות - פילר של חברת חשמל - גוש 84 חלקה 131 - שכונת הבוכרים מובא להמשך דיון מיום 13.12.88

גב' פלאוס ציינה שליד בית ספר "עמל" ישנו מרנספורמטור גדול והבקשה היא בעצם לבטל אותו ובמקומו לבנות מתקן תת קרקעי עם ארון בקרה. הארון האמור יעמוד בין השיחים ולא יגרם להפרעה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

11. יב - 213613 - קרו ירושלים סגירת שתי מרפסות - גוש 439 חלקה 1 מרכז הנופש - יער ירושלים (תיק בנ/129/73) מובא לדיון חוזר מיום 11.10.88

מר בן יעקב ציין שהבקשה היא לסגירת מרפסות אך בדיון קודם היא נדחתה מכיון שהיה על היזמים להכין תכנית מתאר לכל שטח מרכז הנופש. עתה פנו היזמים והסבירו שהתכנית האמורה כבר בשלבי הכנה ולכן הובאה הבקשה לדיון חוזר.

מר סויסה ציין כי מבחינה עניינית אין מניעה לדעתו, לאשר את הבקשה.

הוחלט: לבטל את החלטה הועדה מיום 11.10.88 ולאשר את הבקשה.

12. יב - 10700 - ועד ציבורי לבניית בית כנסת - "חברת משניות" גוש 184 חלקה 63 - גבעת מרדכי (תיק בנ/547/80) מובא לדיון חוזר מיום 15.11.88

מר סויסה הזכיר במה מדובר וציין כי מר צבי ברנדס - מהעיריה - פנה אליו כדי להסביר את המצב.

מר ברנדס הסביר שבתחילה תוכנן על השטח שגודלו 1.2 דונם גן ילדים - וזה בהחלט שטח גדול ויפה לגן. מאוחר יותר התעוררה השאלה איך אפשר להוסיף בשטח בית כנסת. בד"כ נבנים במי כנסת על גן הילדים אך כאן, מכיון שבנין גן הילדים עדיין לא נבנה נבחנה השאלה איך ניתן לבנות את בית הכנסת בשטח עצמו. עכב כך גן הילדים תוכנן כך שלידו ישנו מעבר ציבורי נוסף וחצר למשתתפים בגודל של 245 מ"ר. פינת המגרש הוקדשה לענין בית הכנסת והכניסה אליו נפרדת מהכניסה לגן הילדים.

הוחלט: לבטל את החלטה הועדה מיום 15.11.88 ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. יב - 10727 - [REDACTED] ו [REDACTED] - תוספת בניה - גוש 285 חלקה 172 - בית צפאפא דו"ח הועדה המקומית מס' 145 מיום 14.11.88 תיק בנ/476/88

מר דרומי ציין כי בבית צפאפא, באזור המיועד למגורים 5 - בו מותרת בניה שכ

(פרוטוקול מחוזית 27.12.88)

2 קומות עד 50% בניה - מבוקשת תוספת בניה בצד הבנין. בזמנו נקבעו לשטח תנאים לפי סעיף 78 לחוק. הבקשה עומדת במסגרת הקריטריונים שנקבעו בתכנית המופקדת 2317 וניתן לאשרה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. יב - 10728 - [REDACTED] - תוספת קומה - גוש 89 חלקה 17 - ראס אל עמוד

דו"ח הועדה המקומית מס' 145 מיום 14.11.88 תיק בנ/78/170

מר דרומי ציין שבשטח שלפי התכנית עמ' 9 מיועד למגורים 5, בו מותרת בניה של 2 קומות עד 50%, קיים בנין בן קומה אחת שחורג מעט מקו הבנין הדרומי והצפוני. עתה מבוקשת תוספת קומה חלקית עם מרפסת. על פי תכנית לראס-אל-עמוד שנמצאת בבדיקה נופל הבנין על 3 חלקות אך הדבר לא צויין בבקשה. לדעתו יש להחזיר את הבקשה לעיריה לבדיקה.

הוחלט: להחזיר את הבקשה לועדה המקומית לבדיקה.

15. יב - 10729 - מ. ליכשיץ בע"מ - 3 בנינים חדשים - רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 145 מיום 14.11.88 תיק בנ/88/831-833

גב' פלאנס הסבירה שהבקשה היא לקבוצת בתים של "שומרי החומות" בשכונת רמות. השטח היה מיועד בראשונה למחסד ומאוחר יותר, במסגרת תכנית 3136 ב' חולק למוסד, בנין ציבור ומגורים 2. התכנית לוותה בנספח בינוי ולפיו בבנין ג' מותרת חזית מסחרית. סעיף 9(א) בתקנון התכנית קובע כי: "לא יוצא התר בניה למגרש אלא בהתאם לנספח בינוי מס' 1 באשרור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית".

על פי הנספח מותרת בניה של 4 קומות ומצויינים בו הגבהים. השטחים המופיעים בבקשה חורגים 2-34 מ"ר מהתכנית המאושרת. הועדה המקומית בקשה להתאים את השטחים למאושר בתכנית והלשכה עומדת מאחורי המלצה זו.

בעיות נוספות הן:
א. גובה המחסנים - הנראה כגובה של קומה רגילה ויש להתאימה למותר.
ב. לכל דירה מתוכננות 4 או 5 מרפסות. אמנם המלצת הצוות היא שלא תהיינה יותר מ-3 מרפסות אך על פי נסיון העבר לא תמיד אפשר להסתדר עם החלטה מסוג זה.

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

- א. גובה המחסנים יהא בהתאם למותר בתכנית המתאר.
- ב. נושא המרפסות יבדק ע"י אדריכל רחמימוב ומתכנן הבקשה.

16. יב - 10466 - [REDACTED] - תוספת בניה - גוש 285 - חלקה 164 - בית צפאפה

דו"ח הועדה המקומית מס' 145 מיום 14.11.88 תיק בנ/87/110

מר דרומי ציין כי מדובר בשטח שלגביו שאושרו בזמנו תנאים לפי סעיף 78 לחוק ל-2 קומות ו-50% בניה. גם על פי התכנית המופקדת מיועד השטח למגורים. אין סתירה בין הבקשה לתכנית וניתן לאשרה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. יב - 10568 - כולל שומרי החומות - בנין חדש - רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 145 מיום 14.11.88 תיק בנ/88/830

גב' פלאנס ציינה שבמגרש מס' 2 בתכנית 3136 ב' ניתן לבנות מספר פונקציות ונספח הבינוי שצורף לתכנית קבע גבהים, מראה ארכיטקטוני וכד'. מותרת בניה

(פרוטוקול מחוזית 27.12.88)

בית כנסת בן 4 קומות וקומת מרתף תת קרקעית. הבקשה מראה בית כנסת של 2 קומות מעל קומת מרתף אך קומה זו חשופה לגמרי וכשבעתיד יבקשו לממש את זכותם לעוד שתי קומות לבית הכנסת יתקבל בנין בן 5 קומות.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהמבנה יותאם לנספח הבינוי.

18. יב - 10056 - [REDACTED] - שינויים בתוספת - מנחם
דו"ח הועדה המקומית מס' 144 מיום 31.10.88 תיק בנ/84/889

מר דרומי ציין כי בשטח הכפר במלחה - ניתן לאשר בקשות בניה על פי תכנית המתאר 62 - בהסכמת הועדות. הועדה החליטה לאחרונה להפקיד תכנית חדשה לאזור הכפר 3718. הבקשה היא לתוספת בניה על בנין קיים במגרש מס' 64 והיא תואמת את התכנית שהוחלט להפקיד. על פי התכנית ישנם עצים לשימור בחלק הדרומי של החלקה. אך בבקשה הם לא סומנו - ויש לסמנם ולאשרם. התכנית נערכה ע"י משרד אדריכל ספדי ולדעת מר דרומי גם הבקשה צריכה להיות חתומה על ידו.

מר סויסה הוסיף כי הדבר נהוג גם לגבי בקשות להיתר בניה בעין כרם.

מר יניב ציין שיש להרוס את הלולים והמחסנים הקיימים בחלקה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. יש לסמן את העצים לשימור בחלקה ולשמרם.
ב. הבקשה תחתם ע"י משרד אדריכל ספדי.
ג. יוסרו הלולים והמחסנים הקיימים בחלקה.

19. יב - 10731 - זוהר לעדה הגרנזינית - בנין חדש - בית כנסת - רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 146 מיום 28.11.88 תיק בנ/88/884

גב' פדהאל ציינה שהבקשה היא לבנית בית כנסת בשטח שיועד לכך בתכנית מאושרת. ההצעה הרבה יותר קטנה ויותר אסתטית ממה שנקבע בנספח הבינוי.

מר סויסה הוסיף כי התכנית האמורה היתה תקפה למשך 3 שנים ועבר הזמן, אך מכיון שהשטח מיועד לבית כנסת והועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה, אין לדעתו מניעה לאשרה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. יב - 4522 - ביה"ס בית יעקב - שינויים בבנין - גוש 78 חלקה 197 - 196 - רח' מלכי ישראל
דו"ח הועדה המקומית מס' 147 מיום 12.12.88 תיק בנ/71/1186

מר בן יעקב ציין שהבקשה היא לתוספת שרונים בקומת הקרקע לבית ספר קיים בשטח המיועד לבנינוי ציבור.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. שימושים חורגים (עסקים)

21. 11/2899 - [REDACTED] - בית קרוך - שכ' תל ארזה
הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי. הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של שנה אחת.

(פרוסוקול מחוזית 27.12.88)

מר בן יעקב ציין שהבקשה היא לבית קרור באזור מגורים 2 ולא ניתן לאשרה.

הוחלט: לדחות את הבקשה.

22. 1/695 - [REDACTED] - ליטוש אבנים ושיש - יפו
הבקשה פורסמה לפי סעיפים 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

מר בן יעקב ציין שהבקשה היא בתחום התכנית שאושרה לא מכבר לעזרת נשים
ואין הגיון לאשרה.

הוחלט: לדחות את הבקשה.

23. 1/7999 - [REDACTED] - בית דפוס - שכ' חפץ חיים
24. 1/2571 - [REDACTED] - מספרה - אורגאני
הבקשות פורסמו לפי סעיפים 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשות בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

25. 1/3809 - [REDACTED] - מזנון - רח' ירמיהו
26. 1/9178 - [REDACTED] - מספרה - יפו
27. 1/5824 - [REDACTED] - מסעדה - יפו
הבקשות 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.

28. 1/2051 - [REDACTED] - מסגריה - יפו
29. 7/4569 - [REDACTED] - מרפדיה - ואדי אל ג'וז
30. 7/2311 - [REDACTED] - מוסר - ואדי אל ג'וז
הבקשות 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.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ר' שבט תשמ"ט
12 ינואר 89

משרד הפנים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות

מישיבתה מס' 6 שהתקיימה ביום ראשון י"ז בטבת תשמ"ט - 25.12.88
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- נציגת שר השיכון
- נציג שר התחבורה

א. ברזקי
מ. נקמן

נכחו:

- מחלקת מהנדס העיר
- לשכת התכנון המחוזית
- יועץ סביבתי לוועדה המחוזית
- מזכירת הועדה
- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- ראש צוות תכנית אב לתחבורה

א. בן אשר
מ. דרומי
ג. ינוב
ד. מייכלסון
י. פלאוס
מ. שורק
א. שמרבר

נעדרו:

- מתכנן המחוז

מ. כהן

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

תכנית לאישור

1. תכנית מס' 3544 - כביש מס' 1 קטע שער שבט דה' הצנחנים, הנביאים

הודעה בדבר הפקדת התכנית מורסמה בילקום פרסומים מס' 3317 מיום 31.3.86.

בתקופת ההפקדה הוגשו תשע התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 8.11.87:

לדחות את ההתנגדות ולאשר את התכנית למחן תוקף בתיקונים הבאים:

א. בשלב הראשון של ביצוע הדרך אפשר יהיה לקבל היתר לסלול על חלק מרוחב הדרך בעוד החלק השני מרוחב הדרך ישמש כמחסום רעש על פי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה.

ב. ניתן יהיה לקבל היתר להרחבת הדרך לרוחבה הסופי תוך הסרת מחסום הרעש הנ"ל רק לאחר שתופקד ותאושר תכנית לבינוי השטחים הסמוכים לדרך בתחום שכונת מורשה ואשר במסגרתה תתאפשר בניית מחסום רעש חילופי.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציג מר דרומי את התכנית. הוא הסביר כי תכנית זו היא המשך לתכנית "התפר". הכביש, שנוחלתו בדה' הצנחנים, עובר דרך דה' חיל ההנדסה וסופו מגיע לשער החדש. השטח הפנוי שנוצר בתוכם מיועד לתחנת אוטובוסים אשר תכננה נשוא לתכנית 3545.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: אדריכל דוד גוגנהיים - מתכנן תוכנית מורשה, אריה סיון - מהמועצה לישראל יפה, עו"ד אורנה סבן - בשם אהמד ג'אבשה, אשר נוכח גם הוא, עו"ד עותמאן בשם הוואקף המוסלמי ומהנדס הוואקף.

אדריכל גוגנהיים, מתכנן תכנית מוסדרה, הבא גם בשם מר [REDACTED] ציין כי לפני שנים הוחלט שמוסדרה תהיה שכונת מגורים ובשנת 79 קיבלה השכונה צביון זה. באותו הזמן החלו לתכנן את כביש מס' 1, אשר מופיע לפי התכנית בשולי השכונה. לדעתו קו הגמר של השכונה אמור להיות בצורה רכה ונעימה ולא בכביש מאסיבי ורחב כמו זה שנוצר בעקבות התכנון. החיחסותו השניה לתכנית היא כי הכביש המדובר הוא חלק ממערך הכבישים בעיר. אך מה שנוצר הוא "נהר" ולא כביש. לא הגיוני שכביש בעיר יכלול מנהרות למעבר. הכביש, לדעתו, דורש פיתוח עירוני, עם חנויות מסחר לאורכו. למענתו גם מר שפרבר מצדיק טענה זו ואין מניעה לאישור של מהנדסי מחבירה.

ההתנגדות השניה היתה של עו"ד עותמאן אשר ייצג את הוואקף המוסלמי. הוא טען כי התכנית הנ"ל היא חלק בלתי נפרד מתכנית 3545 של תחנת האוטובוסים ובלתי נפרדת מתכנית תחנת האוטובוסים הקיימת. שלושת תכניות אלו קשורות אחת בשניה. לטענתו, סיבוי תחנת האוטובוסים הקיימת הוצר שם ציבורי פתוח וע"י כך תפגע בבעלות ההקדש ובאופי ההקדש בהקדש. בנכס הנ"ל נמצא המסגד ובית קברות מוסלמי ופירם לפגיעה הישירה האמורה כנ"ל ישנה פגיעה באתרים קדושים אלו, ולמנות לציון כי המקום יהווה מקום מפגש לעבריינים. סיעון שני שלו היה כי בכביש מס' 1 נוצרות הסתעפויות עם כבישים השויכים להם. סיעון שלישי הוא

הפגיעה באופי האכיזולוגי והדתי במזרח העיר. הכביש יוצר פגיעה בכוף ואין ל"אומוסטרדה" חלק מהעיר העתיקה. הסענה האחרונה היתה כי התכנית הנ"ל נועדה כדי לסייע לעדות נוצריות מטעמים שונים ואין לה כלל קשר לתכנון. סיוע זה נופל על גבם של ההקדשים המוסלמים.

גב' ברזובי שאלה את עו"ד ענתמאן אם הוא מעוניין שהדברים ישארו כמות שהם ותשובתו היתה חיובית.

ההתנגדות השלישית היתה מטעם המועצה לישראל יפה אותה ייצג מר אריה סינר. הוא טען כי האזור נשוא התכנית הוא בעל ערכים נופיים ורב פעילות. עקב סלילת הכביש המקום יהפוך ל"ממלכת אספלט". בנוסף הוא גם ציין את הבעיות האקולוגיות שנגרמות כתוצאה מהכביש שעדיין לא באו על פתרונן. אם יקימו חומה נגד הרעש כפי שמתוכנן הדבר יפגע בהיבט הנופי. הוא הוסיף, כי התכנית כפי שהיא כיום, מחלקת את מוסררה לשני חלקים, כלומר נוצר חיוך בשכונה והמועצה מתנגדת לכך. הוא טען עוד כי התכנית נחשבת בעיניו כתכנית נקודתית. אין עדיין מיפול לשני איים. אין יעוד ל"שטח הביניים" ואין מבט כוללני לתכנית. על התכנית להיות יחידה אחת. טיעון אחרון שלו היה בנוגע לאלטרנטיבה תחלופית. השטח היום איננו חסר תכנית-לשוב או לרע. לדעתו ניתן למצוא מקום תחליפי.

גב' רוז, מחברת להגנת הסבט בצטרפה בדבריה לאריה סינר והוסיפה כי הם מתנגדים לתוכנית כה רחב. הכביש יוצר הפרדה מלאכותית בין שני חלקי העיר וחיוך נופי עקב ורחבו הגדול. לסענתה, הוכח כבר בארץ ובעולם כי כביש ברוחב זה יוצר חיוך אמיתי והמעבר קשה. לגבי זיהום האוויר היא הקריאה קטעים מהסקיר של איכות הסביבה שבו נאמרו: "...חידוש לזיהום אויר רב..." "...צפונות חריגה של רעש וזיהום אויר מעבר לתקנים..." ועוד. במיוחד המדובר הוא על דה הע"ח שיסבול מזהום אויר הרב ביותר. לנושא הרעש הוא טענה כי קיים בתכנית תכנון למגרש חניה למכוניות במקום המגרש הידוק הקיים, דבר שיצור מסרד אקולוגי, זיהום ורעש גם בשעות הלילה. התכנית, לסענתה, יוצרת דבר שלא ניתן לסבול. כמו כן, גם חומת העיר תינזק. הכביש לא צריך להיות סמוך כ"כ לשכונה ולחומתה. אין שום סיבה, כדבריה, ליצור היום עובדות בשטח ולגרור לנזקים מידויים. עוד טענה כי הרחבת דרך הצנחנים במקום למימדים המוצעים הינה פתרון חלקי בלבד של בעיות התחבורה באזור שכן דרך זו "תאכלס" מאסה גדולה של תחבורה לרח' יפו, שלמה המלך והמלך דוד, שלא ניתנים להרחבה. הכביש הנ"ל יצור לחץ מיותר על איזור חומת העיר העתיקה ובניין "גומר-דס" ועלולה להיות מפגע סביבתי לגביהם. טיעון אחרון בנוגע לתכנית היה כי באזור יש אתר ארכיאולוגי ראשון במעלה שבו קיימים שרידים של החומה השלישית וסביר להניח שימצאו עוד. במקום אתר הסטורי זה עומדים להקים חניה למשאיות, שנק רכב וכו'.

היא ביקשה עוד לציין כי ההפרדה בין חבניות 3544-3545 לא נראית הגיונית מכיוון שהן קשורות אחת לשניה.

עו"ד סב הצטרפה לקודמים לה בנוגע להרחבת הכביש אשר יוצרת הכבדה ופוגעת בחלקות מרשיה מס' 30 ו-115. כשהוסבר לה שהכביש שעולה על החלקות הוא הכביש הקיים, הסירה את התנגדותה.

יו"ר הועדה הקריא את מכתבי ההתנגדות של אלו שלא הופיעו לישיבה. א. ציטוט מכתבו של מר [REDACTED] מ-30.5.86 כדלקמן: "כתושב שכונת מוסררה הריני מעלה בזאת את התנגדותי הנמרצת לתכנית הנדונה, מאחר והנני נפגע באופן ישיר מן התכנית. את התנגדותי הריני לנמק במפגעים הרבים והחמורים אשר יגרמו לשכונת מגורי אשר

(פרוטוקול מחוזית 25.12.86)

במצאת בתהליך שקום ומושקעים בה משאבים אנושיים וכספיים רבים, התכנית מגבילה את הראות של דיורי מזרח השכונה ורחוב הע"ח, התכנית תגרום לעיפות, רעש ומכלול מפגעים אקולוגיים, בטחוניים ובטיחותיים, ומימלא תוריד את ערך הנכסים בשכונה ותהפוך את החיים בה לבלתי נסבלים. כמו"כ, סובלת השכונה מחוסר בולט ביחידות דיור ועקב כך כבר היום לוקים בה השרותים. בטול התכנית מאפשר ניצול השטחים להרחבת השטח המיועד לבניה למגורים. (לדוגמא ברח' הע"ח בין הבנינים 21-27). הנמוקים הנ"ל מהווים חלק קטן ובלתי מפורט ממכלול הנמוקים להתנגדותי..."

ב. גם מכתבו של [REDACTED] מיום 30.5.86 הוקרא: "כתושב שכונת מוסדרה מזח 8 שנים, הנני נפגע באופן חמור ביותר מן התכנית המוצעת ולכן הנני מתנגד לה. מכלול נימוקי לתכנית, שנראית בעיני תמורה ביותר מבחינתנו וגורמת לנו נזק חמור בכל תחום הניתן להעלות על הדעת".

ג. במכתבה של [REDACTED] מיום 30.5.86 באמרו: "כתושבת השכונה וכמי שביטו ממוקם בסמוך לפרויקט המתוכנן אני מתנגדת בכל תוקף לביצועו וזאת מהשעמים הבאים: הכביש הראשי ותחנת האוטובוסים המתוכננים יהיו מפגע אקולוגי חמור מבחינת זיהום אוויר ורעש ולכלוך. כמו כן יוצר מפגע בטיחותי בגלל תנועת המכוניות הסואנת למסגת בטחוני בגלל תנועה מסיבית של אוכלוסייה ערבית בסמוך ובתוך השכונה".

ד. התנגדותם של איגוד האדריכלים מתאריך 30.5.86 נקראה אף היא, בדלקמן: "...אנו מתנגדים לדיון נפרד בשתי התכניות. אנו מתנגדים למערכת הדרכים המוצעת ולדוחב הכבישים המוצע, אשר בהצטרפם לשטח תחנת האוטובוסים, המוגיות והחניה ממלאים באספלט, במסעות לתחבורה, באוטובוסים, במוניות, מכוניות וכיוצ"ב, את השטח הצבורי הפתוח המרכזי מול החומות באזור זה. אנו מתנגדים להגשת התכנית ללא נספחי בינוי ועיצוב המראים את כוונת מגיש התכנית למקום זה בעתיד. אנו מתנגדים לאישור התכנית ללא הצגת הזכירים בנושא ההשפעה על הסביבה".

ה. במכתבו של מר גיל יניב, מנהל פרויקט שיקום השכונות מורשה מיום 30.5.86 באמרו: "...בתכנית מס' 3544, נספח מס' 1, מופיע מחוץ לשטח התכנית מגרש חניה בין הבתים ברח' הע"ח 21-27. מגרש זה ירע את איכות החיים של השכונה... פרויקט השיקום השקיע משאבים ומאמצים רבים בשופור איכות הסביבה והחיים בשכונה והתכנית המוצעת תפגע בהישגים אלה".

בחשובה לכל התנגדויות ציין מר בן אשר כי הועדה המקומית באשר דנה בנושא התייחסה לתכנית כתכנית נקודתית מכיוון שהיא מסיימת את תכנית "התמר". מבחינה הזו הראית הכללית של חשיבות והיפקוד כביש מס' 1 היו השיקולים העיקריים שהינחו את הועדה המקומית. הוא ביקש ממך שפרבר לשאת את דבריו בחשובה למתנגדים לכל אחד בנפרד ולכלם ביחד.

מר שפרבר ציין כי הועדה המחוזית חייבה את המתכננים להכין כל תכנית בנפרד. הטענה, למרות שהדובר בכביש נערה על תכנית זו מחקר אורבני גדול מאוד, הוא הוסיף כי למעשה היו אלטרנטיבות אחרות לתוואי ולתכנית האורבנית הכללית ואף צוות מתדואד השב ליצור חומות לתוך הגן, אך למרות האלטרנטיבות השונות שינוי התוואי היה יוצא מגב גרוש יותר שכן לשכונת מוסדרה היו אומנם יותר שטחים אך שטח הגן היה יוצא מופסד. לענין ההגדרה של הכביש הוא מען כי נעשה עפ"י הקריטריונים של תכנית כביש מתוך מגמה להיצמד למוסדרה כפי

שניתן. בנוגע לזיהום הוא ציין כי הם פנו לוועדה לאיכות הסביבה ולוועדה המקומית אשר החליטה ליצור מחסום רעש על חלק מרוחבו של הכביש ו/או לבנות אתר מרבנה או סוללה לחסימת הרעש. תכנית זו, שהוגשה להצגה לפני אנשי מוסדרה, הציגה אפשרות נוספת לחזית בניינית הכוללת מסחר על מנת שתשמש כמחסום רעש לשכונה. לגבי רוחבו של הכביש הוא טען, כי הכביש מיועד למאסה גדולה של תחבורה (אשר אושרה ע"י תכנית אחרת) ולא ניתן מבחינה לוגית ליצור מחסום באמצע הכביש. יש לזכור, הוא הוסיף, שהתנועה לא מתוכננת ושהמקום ממילא מצביע על אי תכנון. צפיפות תנועה ולכלוך. משתמע, שאין המקום "פנינת העיר" כפי שטוענים אלא מרכז עיר כמשמעו. גם האוטובוסים והמוניות לא יגיעו בגלל הכביש, הם נמצאים שם ממילא. הכביש, לא רק שלא יצור השפעה שלילית על האזור אלא להיפך, הכביש יצור סדר במקום ויקשר את השכונה לעיר. כמו כן, בעתיד, חלק מנתיבי הכביש ישמש גם לנתיבי חניה - זכר שישירת את אנשי השכונה. בנוגע לחומה השלישית הוא טען כי העניין תואם עם כל אנשי הארכיאולוגיה האחראים לנושא, כך שאין מקום לחשש מפגיעה מיותרת.

מר בן אשר השיב תחילה להתנגדות הוואקף וציין כי אין לתכנית הכביש כל קשר עם תכנית העברת התחנה. לא לחינם התכניות הופרדו. נאמר, כי גם אם התחנה לא תוזז ממקומה אין זה סותר עניין סלילת הכביש. ולכן, הדיעה שהתכנית תגדור בעית הקדש - אין לה כל שחר. בנוגע להפרדה בין שני חלקי העיר, הוא טען כי יש לנושא שני היבטים: אחד הוא שהעיר התרחבה וגדלה. גבול שכונות מגורים בסביבות החיצוניות של העיר והאנשים שם רוצים להגיע למרכז העיר והדרך היחידה היא באמצעות כבישים, כך שמה שנראה כדבר שיוצר חיץ וגורע בעצם מטרותו לטובת אזור השכונה, הכביש מקשר, כפי שנאמר, בין השכונה לעיר. לגבי תפיסת התפקוד של הכביש במקום הוא אכן רחב בתחילתו אך נהפך לרח' עירוני ככל שהוא נכנס למערך העירוני ועל כן ניתן לראות שהכביש אינו עורק ראשי, ושכן קיימת בו תפיסה עירונית והרעיון של חזית מסחרית לאורך הכביש, רק מחזק טענה זו. לתכנית זו יש נספח (מספר 1) שמדבר על השימושים השונים של הכביש, הוא מראה מקומות שהוקצו למשאיות, למוניות וכו'.

עו"ד סבן ציינה כי אם לאור הדברים והזמן יתברר שתכנית תחנת האוטובוסים היא חלק בלתי נפרד מהכביש, היא מבקשת להיות מוזמנת מחדש להביע את התנגדותה שביטלה.

עו"ד עותמאן, בשם הוואקף המוסלמי, טען כי הניתוק בין שתי התכניות נראה לו עדיין כמלאכותי.

אריה קינן מהמועצה לישראל יפה ציין כי מה שנאמר ע"י נציגי העיריה רק חיזק את דבריו שאין בתכנית זו פתרונות, שהטיפול בקודתי בלבד ולא ברור לאן זה מוביל. כמו כן, כל הפתרונות שהוצעו לגבי מחסום הרעש אינם קיימים. כך שהתנגדות עומדת בתוקף מוחלט.

בשלב זה יצאו הצדדים את אולם הישיבות.

הדיון הפנימי וההכרעה נדחו למועד אחר.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול משיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מס' 24 שהתכיימה ביום שלישי י"ב בטבת תשמ"ט 20.12.88
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- | | |
|---------------------------------|--------------|
| - נציגת ציבור | ת. אשל |
| - נציגת שר השיכון | א. ברזקי |
| - נציג ציבור | ש.ז. זוננפלד |
| - נציג שר החקלאות | א. מלכוב |
| - נציג ציבור | מ. נחמיה |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמו |
| - נציגת שר המשפטים | ת. רוה |
| - אדריכל וממלא מקומו א. רחמימוב | ד. רזניק |
| - נציג ציבור | י. שרון |

נכחו:

- | | |
|-----------------------------|------------|
| - מחלקת מהנדס העיר | פ. בלנק |
| - מחלקת מהנדס העיר | א. בן אשר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן יעקב |
| - מחלקת מהנדס העיר | ג. ברנדס |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - מחלקת מהנדס העיר | ד. ויסקינד |
| - יועץ סביבתי לועדה המחוזית | ג. יניב |
| - לשכת התכנון המחוזית | ע. פדהאל |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוט |
| - לשכת התכנון המחוזית | נ. פלט |
| - מזכירת הועדה המחוזית | מ. שורץ |
| - מהנדס העיר | א. תייר |

בעדו:

- | | |
|-------------------|----------|
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - נציג ציבור | א. ליטמן |
| - נציג שר הבריאות | ש. לדמן |
| - נציג מע"צ | י. קופ |
| - נציג שר הבסחון | ד. תומר |

א. אישור פרוטוקולים

1. פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס' 1 מיום 6.11.88
 2. פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 21 מיום 8.11.88
- הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר.

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. תכניות להפסדה

1. תכנית מס' 3059 א' - שינוי ההוראה בתכנית 3059 בדבר מיקום החניה עבור הבנין שיוקם ברח' המלך ג'ורג' (בזר ולרו) מובא להמשך דיון.
גב' רוזה לא השתתפה בדיון.

מר סניסה הציג את התכנית בצינון כי תכנית 3059 שקבעה את הקמת הבנין בין הרחובות המלך ג'ורג' ויעבץ, אושרה ב- 14.8.84. בהוראותיה קבעה סעיף מפורט בדבר חניה כלהלן:

"א. כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן, (למעט 13 מקומות חניה) עבור הבנין שיוקם במגרש הבניה שבאזור המסחרי, יוכשרו ויוותקנו בפועל לטובת הבד' עם הקמתו של הבנין והם יבוצעו ויושלמו על כל פרטיהם למועד השלמת הבנין ולפני איכלוסו.

ב. החניה הנ"ל תהא במרתפים תת קרקעיים.
ג. החניה לבנין הנדון תבוצע בחניון המרכזי בפינת הרחובות הגידס שליד "בית העם" (הישן) ובצלאל בגוש 30043 חלקות 13,9 לפי מספר מקומות החניה המתחייבים לבנין זה לפי התקן, בהתאם לתנאים הבאים:

1) החניון שיבנה יהיה חניון ציבורי פתוח לשימוש הקהל הרחב על פי הסדרים שיקבעו בין עיריית ירושלים ומגיש התכנית ובאישור נציג שר התחבורה בוועדה המחוזית.

2) ביצוע בנית הבנין המסחרי יהיה בשלבים מקבילים לביצוע בנית חלקו של מבקש ההיתר בחניון הציבורי שיעשה באחריות מבקש ההיתר באופן שתחילת השימוש בבנין ותחילת השימוש בחניון עבור הבנין המסחרי יחולו בעת ובעונה אחת וללא פיגור.

3) הועדה המקומית לא תוציא תעודת גמר לבנין המסחרי אלא אם מקומות החניה כאמור לעיל ייעמדו בפועל לשימוש הציבורי.

ד. 13 מקומות החניה יותקנו במרתף חניה תת-קרקעי במגרש המסחרי הכניסה לחניה התת קרקעית תהא מרחוב המלך ג'ורג' בהתאם לדרישות מהנדס העיר."

לימים הוגשה לוועדה תכנית 3059 א' שעיקרה ניתוק הקשר בין הבנין, נשוא תכנית 3059, וחניון "מנורה" והעתקת מקומות החניה הדרושים, לחניון הציבורי שליד בית המהנדס.

בישיבה מיום 25.2.86 התקיים דיון בתכנית ולהלן עמדות החברים כפי שבאו לידי ביטוי בפרוטוקול אותה ישיבה:

" בעת הדיון מסר מר כהן כי תכנית 3059 נועדה להסדיר את הבניה במגרש הידוע "בזר ולרו". בין היתר קבעה התכנית הוראה בדבר חניה לפיה הכספים שיגבו עבור מקומות החניה התקניים יוקצו לממון בנית חניון מנורה שליד בית העם. עיריית ירושלים מבקשת לשנות את ההוראות ביחס למיקום החניה ולאפשר העברת הכספים לבנית שלב ב' של חניון בית המהנדס. בתוך כך ציין מר כהן כי חלקו הארי של חניון מנורה אמור להתבצע מכספי בנק דיסקונט וחניון בית המהנדס אינו עומד בקריטריונים שנקבעו בחקנות שר הפנים.

גב' אשר אין ספק שנמוש חניון מנורה אינו סובל דיחוי משום שמצב החניה שם הוא בלתי נסבל ולכן אינה רואה סיבה להעברת הכספים ממנו לחניון בית המהנדס.

מר ניב הסביר כי חניון מנורה זקוק לכסף רב כדי לממשו והכסף שנגבה מבנק דיסקוס אינו מספיק אף לשלב א' של חניון מנורה הכולל את הרמפות בלבד. לעומת זאת חניון בית המהנדס הולך ונבנה אך אין את האמצעים הכספיים להשלמתו משום כך מנסים למצוא כל דרך אפשרית לסיימו.

מר כהן העיר כי למיטב הבנתו כספי הקרן מועברים לעת ממוש הזכויות אך כפי שידוע לו תכנית 3059 טרם קבלה תוקף סופי.

גב' רוזה ציינה כי עד כמה שזכרונה אינו מטעה אותה חניון מנורה אמור לקום לא רק מכספי בנק דיסקוס אלא מכספים שנגבו מפרוייקטים אחרים כמו למשל "מדי כלל" ולכן בשעתו נבחנו אפשרויות ממון מפרוייקטים גדולים שיתאספו לסכומים שיש בכוחם לממן את הקמת החניון באותו מקום. מחד רוצים לעקוף את ההחלטה ומאידך לא ניתן להקים חניון שימשש את אותו פרוייקט במרחק כה גדול.

מר נקמן ציין כי בנק דיסקוס כבר שלם את חלקו בהשתתפות הקמת חניון מנורה וכמותו גם פרוייקט מבטחים ומדי כלל. לאור זאת הוא מבקש שהעיריה תגיש פרוט כל הכספים שנגבו ומהי עלות הבניה של חניון מנורה.

מר לוי ציין כי תפקיד הועדה אינו בענין גבית כספים אלא לדאוג שכל פרוייקט תהיה חניה. אם אכן רוצים בחניה יש לראות היכן ניתן לסיים פרוייקט ולהוציאו מן הכח אל הפועל, הכל במסגרת התקנות ולכן הוא מציע לקיים דיון עניני בכך לאחר שכל העובדות יהיו בפני הועדה.

לאחר דיון

הוחלט: לדחות את הדיון עד לאחר שהעיריה תמציא לועדה את כל העובדות והנתונים אודות הכספים שנגבו לשם הקמת חניון מנורה ועלות הבניה שלו

מאז אותה ישיבה לא התקיים דיון נוסף בוועדה ועתה לאור פניית העיריה מובאת התכנית להמשך דיון כאשר על פי עדותה קיימים מקומות חניה על פי הדרוש לבנין המסחרי שברח' המלך ג'ורג'.

מר בן אשר ציין כי בשעתו, עפ"י דרישת הועדה המחוזית, הועברה ע"י העיריה רשימת הפרוייקטים ששלמו או התחייבו להשתתף בבניה החניון הציבורי "מנורה", הכוללת את סכום הכספים ששולמו.

לעצם הנושא, ציין כי התפיסה שרווחה באותה תקופה צדדה בהצמדת מקומות חניה מסוימים לפרוייקטים מסוימים, מתוך הנסיון שנלמד התברר שקשה לישמה מסיבות שונות. הרעיון של בנית חניונים מרכזיים במרכז העיר נועד לשרת את הבאים למרכז העיר ולאן דווקא את אלה הבאים לעבוד במרכז העיר. לכן מתכנני העיריה גורסים שיש לבנות ולהתקין מקומות חניה במרכז העיר על בסיס הזמנות שלהם לשרות כלל הבאים למרכז העיר. לאור התפיסה הזו קיימה העיריה דיונים עקרוניים ולאחרונה החלה להתוות קוים למדיניות וסיכומים בנושא שהשתתפו בהם גם מתכנן המחוז ונציג שר התחבורה, בעקבות עומדת העיריה להכין תכנית שתתחום ותאחר במרכז העיר את מקומות החניה והחניונים. הרעיון מבוסס על הקמת קרו חניה אחת שתמומן עפ"י עדיפויות שתקבענה ע"י מהנדס העיר וזמינות הקרקע. תפיסה זו מקנה גמישות לטובת הענין הואיל והקביעה הקודמת יצרה בעיות.

חניון מנורה, היום אינו בר מימוש וחוסר האפשרות לבצעו עוצר יזם במרכז העיר. פתוח מרכז העיר תלוי בזמינות יזמים וזמינות הקרקע. כל עכוב יפנה אותם לשולי העיר או לפרופריות. לכן הצעת העיריה היא להעביר את הסכומים שנגבו להעסקת מקומות החניה מחניון מנורה לחניון הציבורי שליד בית המהנדס שהעיריה החלה לבנותו במימון שלה ולגאול את "הבור" שחשוב לנו מאד.

על השאלה מדוע לא בונים את חניון מנורה השיב כי בנית החניון היתה יקרה כפי שהסביר מר ניב בפרוטוקול. עפ"י התכנון אמור היה החניון להכיל בשני שלבים כאשר מאז ומתמיד תוכנן השטח לבניה ולא לחניון בלבד. מרכז ז'ראר בכר דורש פעילויות מסחריות כפי שקיים בכל מרכזי הערים. אדר' דוד רזניק הגיש 4 הצעות תכנוניות בעיצוב בכר עירונית ותכנים של פעילות ציבורית ומסחרית. עד עתה לא נמצא מממן לפרוייקט זה.

באותו ענין הזכיר את בי"ח שערי צדק הישן שלגביו הוצעו מספר פרוייקטים לממון החזרת הכספים שהוצאו על בנית בית החולים החדש ביניהם בניה בהקיף עתק שלא נתקבל על דעת העיריה. דובר על התקשרות עם חברת אזוריים שהגישה הצעה לבנית בנייני מגורים בני 16 קומות שאיש לא היה מאושר ממנה ומעצם השימוש למגורים באזור זה. במסגרת פרוייקט שיקום מרכז העיר, כחלק מהתפיסה החברתית לשיקום האוכלוסיה במקום, חפשו אתר לשיקום הקשישים והמקום המתאים נמצא בבנין בי"ח שערי צדק הישן וכבר נמצאה תרומה גדולה לכך מיהדות קנדה. בתמורה הציעו לחב' אזוריים קרקע חלופית בשטח "מנורה" שתבנה בנוסף לחניה התכנית עבור הבנין שיוקם, תוספת של כ-300 מקומות חניה ציבורית (ההסכם, כך מסר מר תייר טרס נחתם).

כך נשמרים סך כל מקומות החניה הציבוריים במרחב העיר המרכזית והעיר תצא נשכרת.

לענין "בור ולרו" ציין כי במקום קיים בור ויזם מכובד שרכש את הקרקע מבנק דיסקוט אינו מבין מדוע לא נותנים לו רשיון. הם חוששים שעיכובים במתן היתר יביאו להסתלקותו של היזם מהפרוייקט. לכן בקשו לשנות את ההוראות שבתכנית המאושרת ולקבוע שאותם כספים שנועדו למימון החניה במנורה יועברו לחניון בית המהנדס ולאפשר ליזם בתקופת ההפקדה לקבל את היתר ולבנות את הבנין בבור ולרו.

מר תייר ביקש להדגיש כי שלב ב' של חניון בית המהנדס נבנה ע"י ועל חשבון עיריית ירושלים. סך כל מקומות החניה שבונה ומתקינה היום העיריה הם מעל ומעבר למקומות הדרושים עבור הפרוייקטים שנבנו. ההסכם לגבי מגדש מנורה יחתם ויש לו סיכוי טוב. הוא מבקש שהועדה תתיר את הבניה במגרש "ולרו" בתקופת ההפקדה הואיל ומקומות החניה הדרושים לו קיימים וזמינים.

מר בנו אשר השיב לשאלת מר סויסה, לגבי מס' מקומות חניה שנכבעו בתכנית 2009 כי בשלב ב' של החניון נבנו 250 - 300 מקומות חניה.

מר שרון ציין כי למיטב הבנתו בדיון בשנת 86 לא היה הענין בשל לקבלת החלטה משום שהיו חסרים נתונים אך אינו מבין מה קרה ב-3 השנים שחלפו מאז. לאחר שנמנע את הסבריו של תייר ובן אשר אודות היזם ומקומות החניה הזמינים השתכנע כי אין מניעה לאשר את הבקשה.

גב' אשל מודה ליו"ר על הקראת הפרוטוקול אך טרם הוברר מדוע חל שיהיו כ' רב. היא סבורה שיש לבדוק ולברר את הסיבות. כמי שנוהגת ברכבה הפרטי למרכז העיר היא מודה שאכן חל שיפור רב בהסדרי החניה ובכמות מקומות החניה לציבור במרכז העיר. פיתוח מרכז העיר הוא נושא חשוב במעלה והיזם הוכיח את רצינותו בעיר. היא מעוניינת שלא להדפות את ידיהם של יזמים ושמחה שישנה התפתחות ביצירת "בנק" מרכזי של חניות במרכז העיר. היא בעד לתת אישור לפרוייקט ולקבוע בהחלטה הועדה שנושא מנורה שרייר וקיים ונקח לתשומת לבנו שאכן יש פיתוח מואץ של מקומות חניה בעיר.

מר נקמו ציין כי בדרך כלל נמנעות ועדות התכנון לעסוק בנושא הכספים, כך למשל נמנעת הועדה לדון ולהכנס לנושא היטל ההשבחה אך יש חריג הנובע מתקנות שר הפנים שבו הוטל על הועדות לעסוק בכספים ובהן נקבעו כללים ביצד לנהוג. זה מגביל אך טוב שמגביל ואינו נותן יד חופשית להעברת כספים ללא בקרה. בין יוזמי תכנות שר הפנים היו אנשי משרד התחבורה אשר דאו בכך מטרה וכלי מסייע בפיתוח מרכזי ערים. עפ"י התקנות חייבת ועדה מחוזית להפקיד תכנית ליעוד שטח לחניון שבו יותקנו מקומות חניה לפרוייקט מסויים. עבור אותה תכנית

ספציפית יש להקים קרן חניה. הועדה החליטה על הפקדת תכנית 3059 וניתן היתר לבנית 109 מקומות חניה הבאים בין השאר לפתור בעיה חניה של בנין דיסקונס. העיריה באה לבקש הכשר בדיעבד למה שעשתה. הוא סבור שבמקרה זה אסור לוועדות התכנון לתת הכשר לפעולות שנעשו בתחום העברת הכספים שלא עפ"י החוק. תכנית 3059 כפי שהוקרא בפי היו"ר קבעה הוראות מפורשות לענין החניה וחרף זאת, מבלי לחכות לאישור, העבירה את הכספים שגבתה למסרה אחרת זו, החלטה שהעיריה לא יכולה לקבל.

הוא אישית, נציג שר התחבורה וכמי שהיה שותף לניסוח תקנות שר הפנים, מודיע שהוא מתנגד להצעה מאותם טעמים שהזכיר. לא נראה לו ולא יאה ונאה לוועדה המחוזית להכשיר בדיעבד העברת כספים ממסרה אחת לשניה ע"י העיריה.

בצדק שאלה גב' אשל מה קרה במשך 3 השנים האחרונות. החלטת הועדה היתה להמציא לה פרטים ונתונים אודות הכספים שנגבו עבור חניון מנורה. הוא מצפה שאותם פרטים יהיו מונחים בפני הועדה. המעשה מעורר מספר סימני שאלה: למיטב ידיעתו עבור בנית חניון מנורה נגבו כספים מ 8-9 יזמים לצורך התקנת 102 מקומות חניה. עתה מבקשת העיריה לאשר לה העברת כספיו של יזם אחד למקום אחר, אך מה עם אותם 8-7 האחרים, האם גם לגביהם נתבקש להעביר כספים למקום אחר?

זכור לו שנגבו "מבית שקד" שבפינת הרחובות אגריפס ומסילת ישרים, כספים עבור 20 מקומות חניה, היכן החניה שלו בפועל?

היום ידוע כמה מקומות חניה הוכשרו בבנין בית המהנדס ע"ח עירית ירושלים. למיטב ידיעתו בשלב א' של החניון מתוך 165 מקומות החניה נבנו 145 - עבור בנק הפועלים בככר ציון ונותרו 20 שנבנו בממון משותף של העיריה ומשרד התחבורה.

בשלב ב' נבנו כ-300 מקומות חניה "ע"ח עירית ירושלים". אם אמנם מבקשת העיריה, דבר שלא נאמר ולא נכתב, ליחד 102 מקומות החניה עבור כל אותם 8-9 פרויקטים כנ"ל יוותרו בחניון 198 מקומות חניה שנבנו ע"ח העיריה ועדיין לא נמצאו יזמים שישלמו עבורם. כלומר אנו יכולים היום להיות מוכנים ומוזמנים לתנופת פיתוח של מספר פרויקטים ובכל פעם שיבוא יזם הוא ישלם לעיריה כספים במזומן מבלי שהעיריה תעשה דבר.

התוצאה לעניות דעתו תהא שלה יהיה אף מקום חניה. לסיום ציין מר נקמן, כי התמיהות וסימני השאלה הם בתחום העברת הכספים ולא בתחום התכנון.

גב' ברזקי ציינה כי אין חולק על כך שישנה בעיה של בניה וחניה במרכז העיר, מאידך, צריכה להיות אותה תכנית שבו אשר דיבר עליה, לפרישת חניונים במרכז העיר. דבר אחד יש לדרוש מהעיריה, שבסיוכום שבהכנה, עם הברה זו או אחרת, לבניה בשטח חניון מנורה אכן יקבע שיבנה חניון, לא צריך למנוע מהמשקיע לבנות ובכל זאת לשריין הכספים לשמירת האופציה לבנית חניון ציבורי במנורה, כפי שירדה לטמיון האופציה שיכולה היתה להיות בבנין ציור.

מר מלכוב יוצא מהנחה שהעיריה ממנה מכספה את מקומות החניה בבית המהנדס והם מהווים מעין "בנק" למקומות חניה במרכז העיר. מבחינת התפיסה התכנונית ללא ספק עדיפה התפיסה הכוללת של פרישת חניונים בהתאם לזמינות ביצועם. ברגע שמצמידים פרויקט לחניון עתידי מעכבים פיתוחם של פרויקטים במרכז העיר.

מר תייר הבהיר כי הוא מעוניין, גם אם לא יחתם החוזה, להתנות את הבניה במגרש מנורה בבנית החניון הציבורי שיעוגן בחוזה. בהתייחס להצגת הדברים ע"י מר נקמן כאילו יש "אובדדרפט" במקומות חניה, ציין כי העיריה משקיעה מאמצים ארגוניים וכספיים במימון וקידום חניה שאולי חלק ממנה יהיה בעתיד בשטח בנין כלל והעיריה מממנת את השלמת החניון על מנת שיתפקד כחניון ציבורי. העיריה הכשירה חניה ברח' כ"ח ובמגדלי ליפשיץ שברח' רבי עקיבא יהיה חניון ציבורי, כך שהטענה של נקמן אינה מוכחת במציאות. הגדרת איזור שבו יוקמו חניונים מקרנות בהתאם לזמינות זה דבר מקובל ומעוגן בסיכום הדיון שנקמן השתתף בו.

מר רחמימוב ציין כי דובר רבות על פרוייקטים במרכז העיר ובהקשרם נשאלה השאלה לגבי מקומות חניה. הוא סבור שעל הועדה לעודד הגשת תכנית ע"י העיריה שתהווה מסמך רשמי לפיתוח חניונים במרכז העיר. תכנית כזו צריכה לכלול לוח זמנים שהוא מרכיב מאד חשוב ופיזור נכון של חניונים בקורלציה למוקדי הפתוח.

מר רזניק מצטרף לכל הנאמר בענין הצורך בתכנית כללית של תפרושת חניונים במרכז העיר. כמתכנן הוא מכיר היטב את ככר מנורה ואולם באלמנט אחד אינו מסכים עם בו אשר שמעו ששלב א' של החניון היה יקר מאד הואיל והתכנית לא יצאה כלל למכרז. יתכן וטוב שלא בוצעה התכנית, כי המציאות הוכיחה שניתן אולי להשלים משהוא טוב יותר מלהתחיל במקום אחד ולא לגמור במקום אחר. לכן הוא תומך בתכנית מבלי להכנס לענין העברת הכספים שזה נושא אחר לדיון, גם כמי שמעורב תכנון פרוייקט מנורה.

מר נקמן העיר כי טוב שיהיו חניונים אך צריך גם דרכי גישה.

מר סויסה ציין כי החניונים והנגישות אליהם במרכז העיר הוא נושא חשוב שראוי להקדיש לו דיון בנפרד. לענין הנתונים אודות הפרוייקטים ששלמו או התחייבו להשתתף בבניית חניון מנורה ציין כי הרשימה הועברה ע"י העיריה כחודש לאחר הדיון בועדה המחוזית ולהלן הפירוט:

בנק דיסקונט (בור ולרו)	63	מקומות חניה שולס עבור	45	מקומות חניה.
מבטחים	12	מקומות חניה שולס עבור	12	מקומות חניה.
בנק עין חי (ככר הדוידקה)	7	מקומות חניה שולס עבור	7	מקומות חניה.
בנק אמריקאי ישראלי	1	מקומות חניה שולס עבור	1	מקומות חניה.
בנק המזרחי	12	מקומות חניה שולס עבור	12	מקומות חניה.
סה"כ	95	מקומות חניה שולס עבור	77	מקומות חניה.

לשאלה מדוע התעכבה התכנית ציין כי ניסה לברר ולבדוק מדוע אך לאיש לא היתה תשובה. מאז שהובא הנושא לידיעתו הוא ראה שיש מקום לדון בתכנית. אשר לענין החניה ומיקום החניה היה ספק אם אמנם ההצעה עומדת בתקנות שר הפנים.

מר נקמן ציין כי הגבלת המרחק ממקום הפרוייקט למקום החניה מתבטלת כאשר החניון משרת מספר פרוייקטים.

מר סויסה ציין כי אינו רואה מקום לדון בנושא העברת הכספים, אם אמנם העיריה נהגה שלא כשורה יש להתייחס לכך במישור אחר ולא במישור התכנוני.

- לסיכום העלה את הצעת ההחלטה הבאה:
- להפקיד את התכנית שתכלול את ההוראות הבאות:
1. העתקת מיקום החניה החדשה עפ"י התקן המתחייב מהמשימושים המבוקשים בבקשה להיתר בתיק יב - 3398, מחניון מנורה לחניון הציבורי שליד בית המהנדס נשוא תכנית 2009.
 2. לעגן בתכנית את סעיף ג' בהחלטה ועדת המשנה המחוזית מיום 6.9.88 בתיק יב - 3398 בדבר השינוי משמוש לחניה לשימוש מסחרי.

מר תייר בקש להוסיף להחלטה, אישור היתר לבניה בתקופת ההפקדה.

מר סויסה ציין כי היזם מען סענה ויש ספק משפטי לגבי הוצאת ההיתר בתקופת ההפקדה לכן הוא מציע שהנושא יבדק מבחינה משפטית.

מר נקמן הודיע כי הוא מתנגד להצעת ההחלטה הנ"ל

הוחלט:

1. להפקיד את תכנית 3059 א' שתכלול את ההוראות הבאות:

א. העתקת מיקום החניה הדרושה עפ"י התקן המתחייב מהשימושים המבוקשים בבקשה להיתר בתיק יב - 3398, מחנודן "מנורה" לחנודן הציבורי שליד בית המהנדס, נשוא תכנית 2009.

ב. לעגן בתכנית את סעיף ג' בהחלטה ועדת המשנה המחוזית מיום 6.9.88 בתיק יב - 3398 בדבר השינוי משמוש לחניה לשימוש מסחרי.

2. החלטה לגבי הוצאת היתר הבניה בתקופת ההפקדה תהא רק לאחר בדיקה משפטית.

2. תכנית מס' 3853 - אישור הן בניה - רח' ברנזקי - קסטון
מובא להכרעה לאור דעות שקולות בהצבעה קודמת.

גב' פלאוס הציגה את נתוני התכנית בציונה כי תכנית 2969 קבעה בינוי לתוספות בניה וכי מגיש התכנית הנוכחית בנה וחרג באופן משמעותי מקוי הבנין המאושרים.

בהצבעה חוזרת היו 3 קולות בעד, 2 נגד ו-2 נמנעו.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

3. תכנית מס' 3843 - שינוי גבולות מגרשים ותוספת יחידות כמתחם 01 - רמות
מובא להכרעה לאור דעות שקולות בהצבעה קודמת.

גב' פלאוס חזרה על עיקרי התכנית הוך הדגשת השינויים המהותיים בתכנית, קרי תוספת 3 הקוטג'ים בפאתי מגרש מס' 4.

גב' ברנזקי ציונה כי מדובר במגרש שהבנינים בו קיימים ומאוכלסים ואשר רכשו את הדירות על סמך תכנית מאושרת, בעוד השינוי המוצע משנה את מצבם.

מר סויסה ציון כי השינויים המבוקשים במגרש מס' 1 לא היו שנויים במחלוקת וכי הדעות היו חלוקות לגבי תוספת 3 הקוטג'ים.

מר מלכוב ציון כי עפ"י נתוני השטח הקוטג'ים לא יסתירו לבנינים הקיימים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

4. תכנית מס' 3906 - הגדלת זכויות וקביעת עקרונות עיצוב - שכ' בית ישראל
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.6.88:

א. התכנית תערך מבחינה סכנית מחדש.

ב. יש להוסיף בהוראות התכנית לסעיף בניה ציבורי כי השימוש יהיה למקווה (בהתאם לשימוש הקיים בבניה) ולקבוע את גובה הבניה.

ג. יש לפרש בהוראות התכנית כיצד יחושבו זכויות הבניה משטח רשום או מדוד. (השטחים אינם רשומים בגוש).

ד. יש לקבוע את גובה שיא הגג וגובה התחלת הגג.

ה. נספחים מס' 2 ו-3 יתוקנו בתיאום עם המחלקה.

ו. הערות יחי' המודדים והאגף להסדרי תנועה ישולבו בתכנית והוראותיה.

ז. ירשם בהוראות התכנית כי אחוזי הבניה לא יכללו שטחי עזר של מקלמים ומחסנים, כפי שמוגדרים בתכנית המתאר, וחדרי מדרגות.

5. תכנית מס' 3909 - הגדלת זכויות וקביעת עקרונות - עיצוב - שכ' בית ישראל

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 30.5.88 ומיום 27.6.88:
א. ייקבעו השימושים בשטח למוסד ותקבע הוראה כי היתר בניה יוצא לאחר

- אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית.
- ב. תפורש בהוראות התכנית שיטת חישוב זכויות הבניה משטח רשום בטאבו או מדוד.
 - ג. יתוכנו תיקונים טכניים.
 - ד. יש לתקן את הנספחים מס' 2 ו-3 בתאום עם המחלקה.
 - ה. יש לקבוע את גובה שיג הגג הגובה הפנימי של חלל הגג) וגובה תחילת גג הרעפים.
 - ו. הוראות התכנית יערכו מחדש והתכנית תתוקן מבחינה טכנית.
 - ז. ידעם בהוראות התכנית כי אחוזי הבניה לא יכללו שטחי עזר של מקלטים, מחסנים, כפי שמוגדר בתכנית המתאר, וחדרי מדרגות.

הדיון נערך במשותף, בשתי התכניות הנ"ל שהוצגו ע"י המתכנן אדר' ד. גוגנהיים.

מר גוגנהיים ציין כי שכונת בית ישראל הוכרזה כשכונה לשיקום במסגרת פרויקט השיקום והיא תחומה בין רחובות שמואל הנביא, יואל ומאה שערים. מבחינה סטטוטורית חלים היום בשטח שני יעודי קרקע עיקריים: אזור להריסה או איזור יתר צפיפות אוכלוסין החל על אזור בית ישראל הישנה ואזור מגורים 4 החל על בית ישראל החדשה. בעוד שבראשונה לא ניתן לבנות מעצם קביעת היעוד, הרי שבשניה אין אפשרות להוספת בניה כיוון שהזכויות המירביות מוצו בקיים, הגם שקוי הבנין שנקבעו לאזור בתכנית המתאר אינם מתאימים לקיים. רוב הבנינים בנויים בקו בנין אפס לחזית הרחוב הצפונית וחצרות לכוון הדרומי שבהן נבנו מיבי תוספות.

בדומה לפרצלציה הקיימת בשכונות "מזכרות" גם כאן המגרשים הם קטנים מאוד. בעקרון לא רצו להגיש תכנית כללית לכל השכונה בשל התהליך הארוך והבעיות המיוחדות לכל אזור ואזור, עם זאת הם פתחו תכנית שלד, המדברת על הגדרת האזור כאזור מגורים מיוחד ותוחמת כל אזור לתכנון מפורט כאשר התכניות המפורטות נערכו עפ"י אותם עקרונות טכנוניים.

עקרונות התכנית:

תוספות בניה אפשריות בצורות שונות. צוות המתכננים ערך ניתוח של המגרשים הטיפוסיים שהם בני מודול כפול או משולש, ברוחב של 12,9,6 מ' וכו'. הטיפוס האופייני הוא של בית בנוי בקו בנין 0 לחזית צפונית בן קומה או שתיים, ההצעה היא להוסיף קומה וחצי או שתיים כשסך הקומות מגיע ל-3. הבתים הישנים יהיו בני שתי קומות + קומה בחלל גג הרעפים ובחזית הדרומית שתי קומות, בעיקרון מגיעים אחוזי הבניה ל-150. הצעתם המקורית היתה להגדיר את אחוזי הבניה המירביים עד 156%, כולל כל שטחי העזר (מקלטים, מחסנים חדרי מדרגות וכו') אולם הועדה המקומית בקשה לקבוע שאחוזי הבניה יהיו 150% ולא יכללו את שטחי העזר הנ"ל. הם בדקו בכל מגרש ומגרש את אפשרויות היישום ובתוך כך יצרו בינוי לכל אזור ואזור, הנספחים כוללים דוגמאות של חזיתות מוצעות, לעיתים עם גג רעפים וכו'.

ברבים מן המגרשים קיימת בחצר בניה בלתי מתוכננת (ג'אנק), בחלקם סומנו להריסה וחלקם העשויים מבניה קשיחה הושארו בתחום קוי הבנין החדשים. הבניה לרוב מגדילה את מספר יחידות הדירה, מתוך רצון שתתוספת יחידות כדי לעודד את פיתוח הסביבה. הבעיה היא בעית הבעלויות שרובן ככולן הן פרטיות והדירות בחלקן מוחזקות ע"י דיירים מוגנים. באמצעות התוספת מקומות ליצור מוטיבציה לשיפוצים ושיפורים.

מר סניסה ציין כי עפ"י ההסברים אחוזי הבניה נעים בין 120-180 אחוז הוא מבקש התייחסות למשמעות לגבי חניה, צפיפות ואחוז כיסוי הקרקע.

מר גוגנהיים ציין לגבי כיסוי הקרקע כי קיימת בתכנית מגבלה של תכסית בשיעור של 80%. אם כי לא פותרים את הבעיה במאת האחוזים, הוא מעריך שב - 80% מהמגרשים תוספת הבניה המוצעת תהווה תמריץ כדאי להריסת הג'אנק. לגבי חניה ישנם פתרונות. ככלל ישנם באזור פחות בעלי רכב מהממוצע בעיר. שורת הבתים נמצאים תמיד בין שני רחובות. בתכנית הפכה כל מערכת התנועה לתנועה מקומית

ולא לתנועה עוברת אזורית ומוצעת כרחובות משולבים לחניה וגישה מקומית. הנושא תואם עם משרד התחבורה והעיריה. במקום אין חסר של מקומות חניה אך הבעיה היא שאזור המלאכה הסמוך פורץ ונכנס לתוך השכונה ולכן התכנית חוסמת את הכניסה אליו.

גב' ברזקי בקשה להוסיף ולא לשלול. המטרה אינה להוסיף יחידות דיור, תוספות היחידות היא שולית. המטרה היא לשפר את מצב היחידות הקיימות ולגרום למערכת להשתפר ולתפקד ברמה נאותה. התמריץ לתושבים משולב בתכנית פיננסית של הלוואות ותמיכות מסוגים שונים, ופיתוח תשתית שהוא חלק בלתי נפרד מתכנית השיקום. אשר להמלצת הועדה המקומית לענין זכויות הבניה, בקשה למחות על כך בתוקף. השיטה של הקנית זכויות ועליהן תוספות שטחי עזר שונים ומשונים אינה נכונה משום שהגבולות אינם ברורים. 150% בגדלים ובמסמסורה הזו הם די והותר. והיא מבקשת לכלול בהם הכל מכל. ללא תת סעיפים שיחסימו בעצם מהותם את מטרת התכנית.

מר רחמימוב ציין כי מצפון לשכונות הנדונות קיימות שכונות רמת אשכול, מעלות דפנה וכו' שחשובה היוזמה לגשר בין שכונות אלה למרכז העיר. מדובר בקטע חשוב של העיר וצריך לברך את מש' השיכון והמתכננים על העבודה הטובה שעשו. לעצם התכנית, ציין כי אין ספק ששלבי הבניה יתמשכו על פני תקופה ארוכה ויש לתת את הדעת לשלבי מעבר כגון טיפול בגמלונים וכו'. בדרך כלל אזורים הבנויים בצפיפות סובלים מהעדר שטחים פתוחים ועתודות למבני ציבור ומוסדות. גם על כך יש לתת את הדעת על מנת שלא תוצר שכונה טובה מבחינת תנאי דיור אך משוללת שירותים חיוניים. כיוון שהשכונה נמצאת בקירבה בלתי אמצעית לפונקציות שאינן תורמות למגורים כגון, נגריות מסגריות וכו' צריך להגביל את השימושים החורגים.

מר מלכוב הצטרף למברכים על התכנית וציין כי זה אולי הנסיון הראשון להתמודד עם פרצלציות פרטיות, אולי בעקבות נסיון מצטבר. חשוב לדעתו לקבוע את אחוזי הבניה ומה הם כוללים ככל שיתכלו יותר כך טוב יעשה.

מר יניב התייחס לנושא כיסוי הקרקע וציין כי התכנית מדברת על בנינים בני 3 קומות כאשר כיסוי הקרקע הוא מעבר ל 75%. לדעתו יש לבחון אפשרות להגדיל את השטח הפנוי להגיע לאחוז נמוך יותר של כיסוי קרקע, ובתוך כך לשמור על אותם אחוזי בניה.

מר זוננפלד ציין כי התכנית אכן יפה אך הוא חושש שיהיה פער רב בין התכנון למצב בשטח וזאת אם לא תהיה מינהלת או גוף ארגוני מרכזי. בענין זה העירה יאירה ויזנסל כי קיימת מינהלת בשכונה. נושא האחוזים, נראה למר זוננפלד כדבר והיפוכו, הוא מעדיף שלא לנקוב באחוזים אלא עפ"י בינוי דוגמת תכנית שערי חסד שבה נקבעו עקרונות ומגבלות וכי אחוזי הבניה היו שוליים.

מר רזניץ ציין כי הן היוזמה והן התכנון ראויים לשבח מבחינת הטיפול והרמה המקצועית והוא סומך ידיו על המתכננים היודעים מה הם הצרכים. בדעתו של זוננפלד הוא סבור שאין הכרח בקביעה של אחוזי בניה ואולם בחישוב השטחים יש לכלול כל מה שאפשר לרבות חניה מקורה.

גב' ברזקי ציינה כי אינטלקטואלית היא מסכימה עם הגישה כגישה עקרונית אך המשמעות שלה היא הכנת תכנית בינוי לכל מגורש ומגורש כאשר גם לכך ישנן מגבלות משום שבעצם קביעת הבינוי ע"י מתכנן יכולה להיות החסאה לרצונות הדייר. קביעת אחוזי הבניה היא קביעת גג מסויים ועד אליו נשאר התכנון גמיש.

מר סויסה בקש את התייחסותו של המתכנן לנושא המוסדות והשטחים הציבוריים.

מר גוגנהיים ציין כי יש מחסור בשטחים פתוחים ציבוריים ורק בשולי השכונה קיים מגרש ציבורי ירוק. כמתכנן היה מבכר להרוס מספר בתים ולהפכם לגינה ציבורית אך הבעיה כאמור היא בעית הבעלות הפרטית. כדי לתת תשובה לנושא, תוכננו כל הרחובות בתכנית כרחובות משולבים. חלקם של השטחים המוצעים בתכנית כשטחי מוסדות נועדו למעשה למסד את השימוש הקיים בפועל. לענין אחוזי הבניה, ציין כי התכנית לאחר שתאושר תעבור לאגף הרישוי ובו יתקשו להגדיר שטחים אם לא יוגדרו באופן ברור בתכנית. נראה לו בהחלט סביר לקבוע את אחוזי הבניה המירביים ל-150% כולל הכל. לגבי כיסוי הקרקע ציין כי נכון שאפשר לתכנן בכסוי קרקע של 60% אולם יש כבר היום מקרים רבים שבהם כיסוי הקרקע הוא 80-65 אחוז ולא רוצים להרוס חלקים מבונים או לנהוג עפ"י היוצאים מן הכלל.

הוחלט: להפקיד את תכניות 3906 ו-3909 להמלצת הועדה המקומית, למעט סעיף ז' בדבר אחוזי הבניה. אחוזי הבניה המירביים יהיו 155% הכוללים את כל שטחי העזר, לרבות הדרי מדרגות מקלטים וכיו"ב.

6. תכנית מס' 1648 ג' - הרחבת דיוור דח' שטרן

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 29.5.88:

התכנית תתוקן מבחינה טכנית. תופיע בנספח הבינוי פתיחת חלון בחדר שינה בדירה הקיימת בקיר שבחזית שאין בה הרחבה, בשני סוגי הבניינים. לבניינים בני 9 קומות תבחר אלטרנטיבה אחת בלבד (אנו ממליצים על הגדולה יותר) יש לתת הנראות לסיפול בחזיתות האחרות וביצוען כך שיהיה תאום מבחינה ארכיטקטונית לאחר ביצוע ההרחבה בבנין בשלמותו. יש לפרט את ענין הסגירה האחידה של המרפסות. ישולבו בהנראות התכנית הערות האגף לאיכות הסביבה. הנראות התכנית יתוקנו בהתאם לכנ"ל. יבוטל סעיף החלוקה החדשה והחלוקה תהיה בהתאם להנראות תכנית 648 יש לתאם את הגבול בין החלקות לפי תכנית שכונ ציבורי.

בפתח הדיון מסר מר דרומי כי בתכנית הנדונה מוצעת תוספת בניה עפ"י נספח בינוי לבניינים הארוכים מס' 17,16, ו-18, שעפ"י התשריט מוצעת תוספת בחזית הקדמית והאחורית בשטח כולל של 35 מ"ר ואילו לשאר הבניינים תוספות 2 חדרים מרפסת ושרותים בשטח של 41 מ"ר. סך כל שטחי הבניה הנוספים עפ"י התכנית בכל הבניינים מסכמים בכ 20,000 מ"ר עפ"י התכנית תבוצע הבניה בעמודות שלמות וציפוי התוספות באבן. כמו כן מוצעת סגירה אחידה לכל המרפסות.

מר רזניק ציין כי התוספת סבירה מבחינה אדריכלית.

גב' ברזקי ציינה כי התנית הבניה בעמודות שלמות בבניינים הטוריים עלולה ליצור מצב בלתי נסבל ולכן היא מציעה להתנות בבניה בו זמנית.

גב' אשל ציינה כי עקרונית אינה סבורה שתוספות הבניה צריכות להכפיל את שטחי הדירות וכי אינה צופה שהבניה בבניינים הטוריים תסתיים בתוך זמן סביר. היא תומכת בתוספת שאינה משנה את חזית הבנין וכי אם מישאו רוצה לשפר את תנאי מגוריו באופן משמעותי יוכל להחליף את דירתו ולא להשאיר בנין בפיגומים לאורך 20 שנה.

מר מלכוב ציין כי התכנון המוצע סביר. נכון שהבניה כפי שהיא מוצעת יכולה להפוך את המקום לאתר בניה לאורך זמן אך בכל זאת אי אפשר להתנות את הבניה בהינף אחד.

מר יוני ציין כי מאחר וחלק מממון הבניה יגיע מכספי ציבור (הלואות מסובסדות וכו') ניתן להתנות את הבניה, מבחינה ציבורית, בבניה בהינף אחד.

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

1. תוספות הבניה תבוצענה בו זמנית ובהינף אחד בכל בנין ובנין.
2. נושא השימוש באבן בשלוב הציפוי הקיים, כפי שמוצע, יבדק בתאום בין מתכנן

המחוז ועורך התכנית עד למועד הפקדת התכנית בפועל.

7. תכנית מס' 3897 - הרחבת דיור רח' ריש לקיש שכ' קסטמון

הועדה המקומית המליצה בשיבתהמיום 27.3.88:
להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן כדלקמן:

- (1) תיקונים טכניים.
- (2) נספח הבינוי והוראות התכנית יתוקנו ויותאמו לפתרון המחייב בנית התוספות המוצעות באבן.
- (3) סעיף 9(ד) להוראות התכנית ישונה ויהיה חיוב של בניה בו זמנית של התוספות הפונות לרח' ריש לקיש.

מר בן יעקב מסר כי באזור שקוימים בו בנינים בני 4 קומות מוצעת לבנין ברח' ריש לקיש תוספת בניה להרחבת הדירות הקיימות בחזית הקדמית והאחורית בהתאם לנספח בינוי המצורף לתכנית. עפ"י התכנית החלה מותרים באזור 75% ועמה מוצע להגדילם ל-133%. בחזית הפונה לרחוב מוצעות גם מרפסות זיזיות המותירות את המרווח הקדמי בחלקו ל-3 מסר.

מר מלכוב ציין כי אמנם הדירות הן דירות בנות שני חדרים אך שטחן כ-70 מ"ר התוספת המוצעת תהפוך את הדירות לדירות גדולות.

גב' ברזקי ציינה כי בשכונה זו ישנן מספיק דירות יוקרה וניתן להחליף דירות ולהשאיר באותה שכונה. אין סיבה ליצור מערכת של צפיות לא נכונה, ומבחינת מגוון הדירות בעיר אין זה נכון. ההיבט הרלוונטי היחיד הוא הטבת תנאי הפרט.

מר בן אשר ציין כי ניתן לזקוף לזכות התכנית את העובדה שהיא משפרת את חזות הבית בקובעה שהבנין יצופה באבן במקום הטיח הקיים. כל הדברים שנאמרו נכונים בעיקרם אך איש אינו יכול להצדיק מדוע כל אותן סענות נכונות דוקא למקרה פרטי זה ולא חלות על הכלל.

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית ולא להפקידה.

8. תכנית מס' 3914 - תוספת קומה שלישית - שכ' כרם אברהם

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 29.3.88:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- (1) רחבת החניה הדרושה מצד רח' מיכה תסומן כשטח לחניה פרטית ותרופף באבנים משתלבות והגדר לאורך רח' מיכה תסומן להריסה בתשריט.
- (2) החזיתות ישופדו בתיאום עם המחלקה, ויתווסף חתך לאורך הבנין.
- (3) יתוקנו תיקונים טכניים.

גב' פלאוס מסרה כי במגרש המיועד כאזור מגורים 3 (שמותרים בו 90%) מוצע להוסיף על בנין קיים קומה נוספת וחדר מדרגות ואגב כך להגדיל את אחוזי הבניה ל-125%. ההסתייגות היחידה היא למרפסת הזיזית הבולטת בחזית הדרום מערבית.

מר בן אשר ציין כי המדיניות היא להוסיף יחידות דיור לאותם בנינים בשכונות אלה שעדיין לא מיצו את מספר הקומות המותר באזור.

מר נכמן שאל כיצד מתישבת המדיניות להוספת יחידות דיור מבלי שתנתן תוספת לשירות הציבור.

מר בן אשר הסביר כי ברוב השכונות הללו, שרותי הציבור אינם מסופקים בתחום השכונות עצמן וכי בשכונות קיימת תשתית של שרותים, נכון שהדברים אינם בדוקים עד תום אך לאחר ההכנה תגיש העיריה תכנית כללית. התוספת הנדונה נראית עדיין כתוספת סבירה.

(פרוטוקול מחוזית 20.12.88)

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית, למעט מרפסת הזיז בחזית הדרום מערבית.

9. תכנית מס' 3929 - תוספת שימוש של בית כנסת - רח' טייב שכ' הר נוף הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 26.6.88: להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה סכנית ותקבע כשינוי לתכנית מס' 3288.

גב' פלאוט מסרה כי בשולי הר נוף קבעה תכנית 3288 יעוד מגרש לבנין ציבורי לשמוש 3 כותות מעון יום ובשל הגדרת השימוש דחתה בשעתו הועדה המחוזית בקשה להיות לתוספת שימוש של בית כנסת במגרש. עתה מוגשת תכנית שינוי לקביעת השימוש הנוסף לבית כנסת.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

10. תכנית מס' 3797 - קביעת יעוד וחלוקת השטח - שכונת בית חנינא הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 28.6.87: להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. קווי הבנין במגרש מס' יהיו קונטור הבנין הקיים. ולגבי כל תוספת אפשרית יהיו קווי הבנין כדלהן: קו בנין קדמי אפס (כפי שמוצע במגרש מס' 2) ויתר קווי הבנין יהיו בהתאם לאזור מגורים 2.
- ב. תיקונים סכניים.
- ג. היזם יתכנן תכנון מפורט של קטע מכביש מס' 25, מהצומת עם כביש מס' 13 ועד אחרי גבול החלקה, ויבצע על חשבונו את הקטע הנ"ל בפיקוח אגף הדרכים.
- ד. לצורך קבלת היתר בניה יפקיד היזם ערבות בנקאית בגובה ערך העבודות הנדרשות, שתשוחזר עם סיום הביצוע ואישורו על ידי העיריה.
- ה. לשם הבטחת האמור בסעיפים 4.3 לעיל תנתן התחייבות משפטית להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה לפני העברת התכנית לוועדה המחוזית.

החלטת הועדה המקומית מיום 26.6.88: הוחלט: לתקן סעיף בהחלטת הועדה המקומית מיום 28.6.87 כך שיכתב בסיפא של הסעיף "...ויתר קווי הבנין יהיו בהתאם לאזור מגורים 5".

מר דרומי מסר כי בשטח הנדון חלים תנאים עפ"י סעיף 78 המתירים בניה עפ"י אזור מגורים 5. בתכנית מוצע לחלק שטח של כ-2000 מ"ר לשני מגרשי בניה והפרשת שטח להרחבת דרך. במגרש חדש מס' 1 קיים בנין שבחלקו מוצע בקו בנין 0. הועדה המקומית, הטילה, בהמלצתה על היזם לתכנן את קטע הדרך מצומת כביש מס' 13 ועד אחרי גבול החלקה ולבצעו על חשבונו. לשכת התכנון ממליצה להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית בתנאי שאחוזי הבניה יהיו בהתאם למותר עפ"י איזור מגורים 5.

11. תכנית מס' 3913 - השלמת קומה שלישית - שכ' כרם אברהם הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 29.5.88:

- א. רוחב המרפסת הדרומית יצומצם ל-5.0 מ' ורוחב המרפסת המזרחית יצומצם ל-4.0 מ'.
- ב. יתוכנן חלון דרומי בחדר החדש בהתאמה לחלונות בקומות התחתונות באותו מקום. נספח הבינוי יתוקן בהתאם. לפני משלוח לוועדה המחוזית.
- ג. דרושים תיקונים סכניים.

גב' פלאוט מסרה כי מוצעת תוספת בניה להשלמת קומה שלישית בבנין לתוספת חדר ושרותים, בתוך כך הגדלת אחוזי הבניה מ-90% המותרים ל-120% אין מניעה להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. תשריט חלוקה

12. תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י תכנית 1252 ב' - שד' הרצל
המשך דיון מיום 5.2.87

גב' פלאוס ציינה כי לעת רישום התשריט התעורר קושי אצל הרשם לרשום את החלקות הואיל והן מהוות חלק מתכנית המשתרעת על שטח גדול יותר. ולכן ממליצים להורות לרשם לרשום את התצ"ר כחלק משלבי הביצוע של תכנית 1252 ב'.

הוחלט: להורות לרשם הקרקעות לרשום את החלקות עפ"י התצ"ר כחלק משלבי הביצוע של תכנית 1252 ב'.

מרחב תכנון מקומי, מטה יהודה

ד. תכניות להפקדה

13. תכנית מס' מי/680 - שינוי אזור משקי עזר לאזור מגורים ב' - אבן גוש
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 12.6.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. לתקן קו הרחבת הדרך.
ב. יש לצרף מבלת שטחים.
ג. יש למחוק סעיף ב' בתקנון המוצע, 11ג', ו-11ה'.
ד. להוסיף סעיף בדבר שיפוי למקרה של תביעה.
ה. יש למחוק סעיף 12.

גב' פלאוס מסרה כי בשטח המהווה מובלעת של משקי עזר בתכנית המתאר מי/113 מוצע לשנות יעוד חלקה לאזור מגורים ב' ולהתיר בניה בשתי קומות בשטח של 60%. מהנדס הועדה המקומית האמון על הכנת תכנית המתאר החדשה לאבן גוש ציין בפניה כי האזור כולו אמור להיות מיועד לאזור מגורים של 50 - 60 אחוזי בניה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
הבניינים והגדרות המצויים בתחום הרחבת הדרך יסומנו להריסה, הריסתם ופינויים יהיו תנאי למתן היתר הבניה.
אחוזי הבניה המירביים יהיו 60% ובלבד שלא מוצו מעבר לכך.

(פרוטוקול מחוזית 20.12.88)

14. תכנית מס' מי/681 - שינויים באזור נופש - מבוא ביתר
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 126.6.88
להפקיד את התכנית.

יש להכניס בתכנון: "לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שהועדה תאשר תכנית
בינוי" יש להתייחס לנושא הכביש.

גב' פלאוט מסרה כי בשטח המיועד עפ"י תכנית מי/382 כאזור נופש, ספורט
ומלונאות בוצעה הבניה בחלקה עפ"י התכנית. לימים הסתבר שהצרכים השתנו
וביקשו לשנות את יעוד חלק מהשטחים ע"י צמצום השטח למלונאות והגדלת השטח
לנופש פעיל ולספורט.
היא ביקשה את התייחסותו של מר נקמן לאורכה של הדרך ההופכת בתכנית לקיל דה
ס.

מר נקמן ציין כי אין לו הערות לענין זה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שלכל מגרש
ויעוד בתכנית תוגש תכנית בינוי נפרדת נספחי הבינוי של התכנית המאושרת
התואמים את המצב החדש ישארו בעינם.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ה' שבט תשמ"ט
11 ינואר 89

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות
מישיבתה מס' 5 שהתקיימה ביום ג' י"א בטבת תשמ"ט - 19.12.88
י"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

מ. נחמיה
מ. נקמן
- נציג ציבור
- נציג שר התחבורה

נכחו:

א. בן אשר
מ. דרומי
ד. ויסקינד
מ. טרנר
ד. מייכלסון
מ. שורץ
- מחלקת מהנדס העיר
- לשכת התכנון המחוזית
- מחלקת מהנדס העיר
- מבצאל'
- מזכירת הועדה להתנגדויות
- לשכת התכנון המחוזית

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

תכנית לאישור

תכנית מס' 2317 - תכנית המתאר לשכונת בית צפפא
המשך דיון מתאריך 4.12.88.

הצדדים הוזמנו כחוק.

המתנגד הראשון, היה מר דן בהם אשר הופיע בתוקף תפקידו כארכיאולוג המחוז והביע התנגדות גם בשם המועצה לישראל יפה. הוא פתח את דבריו כארכיאולוג המחוז באומרו כי הוא מבקש לשמר את הבורג' של בית צפפא אשר מצוי בגלעין הכפר לפי סימוני התכנית, ולא להקים בו מבני ציבור ולעתיד להכשיר את הבנין הנ"ל לאתר תיירות אשר יתרום גם לכלכלת הכפר ולנוחיותו.

כמייצג המועצה לישראל יפה טען שישנן מספר בעיות:

1- בעית הדרכים, הבעיה הכואבת. כביש מס' 4 גורם להרס מירקם הכפר כגלעין ערבי ו"שובר" את האחידות הכפרית. לדעתו, כביש פת גילה כבר תרם את חלקו בהריסת מירקם הכפר ואין טעם להוסיף "חטא על פשע", מה גם, שכביש מס' 4 יחתוך את הכפר במרכזו.

2- גבעת המטוס - מהכניסה המזרחית לגילה ועד מגרשי האוטובוסים באזור קיימת אחת הנקודות הרגישות ביותר מבחינה נופית בארץ. לדעתו כל אזור גבעת המטוס, משני צידי המדרונות חייב להיות שטח ירוק לתיירות ואנשי הכפר.

3- בעית התשתית בכפר- אין פתרון לבעיה זו בכפר. צריכים לתת פתרון מידי לבעית הביוב וחייבים לדעת אם תכנית הכביש משתלבת עם תכנית הביוב הארצי.

לסיכום, בית צפפא הוא נכס לירושלים, הן מבחינת השטח הירוק והן עקב צורת ההתפתחות של הכפר. ואל לשכוח את הסיכון הבטחוני בסלילת כביש כה גדול באמצע הכפר.

מר בן אשר השיב לנאמר כי מקובל על העיריה שהתכנון והביצוע יהיו תוך הקפדה מלאה ואכן כך גם נעשה בפועל. קיים בתוכנית פירוט גבוה לגבי כל תכנון ושמירה על גלעין הכפר.

לגבי כביש מס' 4 תשובת העיריה היא כי תוואי הכביש הנ"ל כבר נקבע בתוכנית מתאר ארצית כעורק תנועה הקושר את ירושלים עם המרחב שלה. אלטרנטיבות שונות שחשבו עבור בעיה זו נמצאו כפחות טובות, הרסניות יותר ולא מתאימות. תוואי זה נמצא הטוב ביותר. מה שמובטח הוא, כי תהיה הקפדה על ההיבטים הנופיים עם אדריכל נוף וינסו למצוא פתרונות לצמצום הפגיעה בנוף.

לגבי גבעת המטוס הוא השיב כי רוב השטח כלול בתוכנית מאושרת של מתחם שנלר שבו קיימת פרצלציה. בעלי הנכסים במקום טוענים שהתכנית הנ"ל גורמת להם נזק רציני ולכן הועדה המקומית החליטה לערוך תוכנית מפורטת כדי לצמצם את הנזקים.

לגבי תשתיות בכפר: מערכת הביוב ושאר התוכניות יימצאו טיפול במשותף עם תוכנית הדרכים.

לסיכום, הועדה המקומית החליטה לדחות את ההתנגדות. המתנגד יצא את אולם הישיבות.

המתנגד הבא היה , בעל חלקות מס' 10, 11, (מתנגד מס' 60 ועפ"י מספרי העיריה 7), טען כי הצד המערבי של התכנית חוצה את

חלקותיו. הוא ביקש להסיט את קו התכנית מערבה.

מר בן אשר ציין כי לאור המצוטט במכתב ההתנגדות אין מה להשיב והוחלט לדחות את התנגדותו.

מר [REDACTED] (מתנגד מס' 64, בעיריה מס' 29), בעל חלקה 13 בגוש 30285 טען כי הדרך המוצעת גוזלת 40% משטח חלקתו, דבר היוצר חוסר מקום סביר לבניה. הוא ביקש להרחיק במידה מסוימת את הכביש מחלקתו ולפצל את הפגיעה לחלקה נוספת. לסענתו, אין משמעות הנדסית להזזת הדרך בחמישה מטרים.

מר בן אשר השיב כי ההתנגדות נדחתה ע"י הועדה המקומית. זכויות הבניה ינתנו במסגרת רפרצלציה שתעשה ובעל החלקה יקבל את הפיצוי המגיע לו.

יו"ר הועדה ציין כי כאשר תוגש התכנית המפורטת מר שכטר יוכל לבוא בשנית ולהביע התנגדותו.

המתנגד יצא את אולם הישיבות.

עו"ד אטון אשר ייצג את מר [REDACTED] בשם הבעלים של חוות אל-אלמי הוא מתנגד מס' 55 (ולפי מספרי העיריה 48), טען כי שטח החווה שברשות מרשו הוא 100 דונם. כעת, נוצרת עפ"י תכנית זו חלוקה בחווה 7% לדרך, 19% לחורשה אחת + 25% לחורשה אחרת, 14% למוסד ציבורי, 14% למוסד פרטי ורק 22% נשאר למגורים. מכאן שנשאר בסה"כ 36% לשטחי מגורים. הוא ביקש להשאיר את שטחי המגורים הללו ואת שטח המוסד הציבורי להפוך לשטח מגורים. ישנה גם בקשה לבטל את שטח החורשה ולהופכה למגורים, מ-19% החורשה לאשר רק 9% לחורשה והיתר להפוך למגורים. לפי בקשתו יש בקשה לאשור של 75% למגורים.

מר בן אשר השיב כי הועדה המקומית הסכימה ליעד את השטח הציבור למגורים. אך את החורשה לא ניתן להפוך למגורים מכיוון שיש לחורשה ערך חשוב כשטח ירוק ומיועד לצבור.

עו"ד אטון טען כנגד שהפקעה של 43% עבור חורשה זה אחוז גבוה מדי.

גב' רון, מייצגת החברה להגנת הטבע טענה כי ישנו רצף בין שתי החורשות ולא ניתן להפוך אחת למגורים ואת השניה לא.

התנגדות חב' החשמל (שמספרה 56 ועפ"י מספרי העיריה 2) אותה ייצג מר נחום קליא טען כי סוכס בעבר עם האגף התכנוני כי יותר לחברה למתוח קו עליון ברוחב של 40 מטר מקטמון דרומה לכוון בית לחם וחברון. אך בתכנית הנ"ל לא נראית כל התייחסות לתוואי מעבר קו זה. חברת חשמל מבקשת לכלול קו זה בתכנית המופקדת.

מר בן אשר ציין כי הועדה המקומית המליצה לקבל התנגדות זו.

גב' רון מהחברה להגנת הטבע, מתנגדת מס' 65 טענה כי החברה מתנגדת לבניה בגבעת המטוס. לדעתה הגבעה צריכה להישאר כשטח ירוק וציבורי פתוח. לגבי שטח הכפר היא ציינה כי קיים סעיף 28 לתקנון התכנית שמתייחס לעצים, אך למרות סעיף זה כבר כיום ישנם במקום היתרי בניה וניתן לראות שפכי עפר אשר הורסים את הבוסתנים ואת נוף הכפר. היא ביקשה את הועדה לחייב את האחראים בבדיקה רצינית ומציאותית יותר של מצב הצמחיה באזור. בנוגע לחווה של מוסא אל-אלמי היא ציינה כי יש במקום את העצים הקשישים ביותר בירושלים עם הרבה פולקלור

סביבם. החברה להגנת הטבע מבקשת לשמר עצים אלו. לגבי כביש מס' 4 קיימת התנגדות לגבי תוואי המוצע. הכבישים רחבים מדי והשוליים גדולים מדי יחסית לאזורים מבונים. כמו כן, הכביש יגרום לחיץ בכפר. צריך לדעתה לנסות ולהעביר תוואי זה לכביש פת-גילה. התנגדות נוספת, אשר לא הוזכרה בועדה המקומית היא כי בשטח הירוק שמקביל לדרך חברון קיים אתר הסטורי של אמת מים וכאשר אגף התכנון יתכנן אזור זה ישנה סכנת הריסה. בסיכום דבריה, היא הודתה לעיריה שבמסגרת התכנון לבית צפפא היתה התיחסות לחלקת החלמוניות כאזור מוגן.

מר בן אשר השיב כי לגבי כביש מס' 4 הושמעה תשובת העיריה כבר בדיונים הקודמים. זהו תוואי ארצי השיוך לתכנית מתאר ארצית. הכביש הינו צורך שמיועד לכלל מרחב ירושלים. בעבר, היה נסיון למצוא אלטרנטיבה אחרת לשטח הכביש אך פתרון כזה לא נמצא. לגבי העצים העתיקים הוא השיב כי ההתנגדות מקובלת.

גב' רון ביקשה להגיש רשימת עצים מדויקת באזור מר בן אשר השיב כי הדבר מקובל בעיניו.

המתנגדת יצאה את אולם הישיבות.

יו"ר הועדה הקריא את מכתביהם של המתנגדים אשר הוזמנו לדיון אך לא הופיעו.

התנגדות מס' 58 (מספר העיריה-9) של [REDACTED] המיוצג ע"י עו"ד נעמי וייל, כדלקמן:
"...מרשי הוא בעל הזכויות בחלקה 9 בגוש 30296, עפ"י התכנית מיועדת לעבור דרך ברוחב של 22 מ' לפחות בתחום חלקתו של מרשי. נטילת רצועה ברוחב של כ-22 מ' מחלקת מרשי פוגעת במרשי קשות, בין היתר, ע"י נטילת 2/3 משטח גינת ביתו של מרשי הוא שטח נטוע בעצי זית, בגפנים ועצי פרי אחרים, והשתול בירקות ובצמחים שונים. לפני שנים מספר נדונה תכנית אחרת שאף היא, התוותה, בין היתר, דרך בתוואי שעקף את חלקת מרשי. מטעמים בלתי ידועים שונה התוואי באופן הפוגע קשות בחלקת מרשי כאמור לעיל. יצויין כי מצדה השני של החלקה קיימת דרך עוד מחקופת השלטון הבריטי ונראה כי ניתן היה לעשות בה שימוש. התווית דרך ברוחב של כ-22 מ' החוצה את הכפר של בית צפפא לרחבו (מזרח-מערב) - נטולת הצדקה תכנונית בהיותה פוגעת במרקם של הכפר, ובבתירה מספר רב של שטחים מבונים, נטועים ומגוננים. הדרך הנ"ל אף תיצור מפגעים סביבתיים חמורים, בין היתר, בשל קרבתה לבתי המגורים של תושבי הכפר."

מר בן אשר השיב כי ההתנגדות מתקבלת באופן חלקי.

התנגדות נוספת של מר [REDACTED] מתנגד מס' 59 (מס' העיריה 20) אשר מיוצג ע"י עו"ד זאב וייל:
"...מרשי הם הבעלים הרשומים של חלקה 10 בגוש 30288 הנמצאת בדרך חברון והגובלת, בצדה המזרחי, בכביש המוביל לבית לחם...גבול התכנית, לפחות מצד צפון-מזרח לא נקבע על פי שיקולים תכנוניים ו/או בהתאם לגבול הטבעי, שהוא הדרך ההסטורית (העוברת ממערב לחלקה). ב- גבול התכנית הנ"ל מבתר את החלקה לשניים: החלק המערבי של החלקה נותר מחוץ לתחום התכנית (כשפ"צ) ואילו לחלק המזרחי, שבתחום התכנית, לא נקבע יעוד ו/או שימוש. ג- הגבול הנ"ל קוטע, באורה שרירותי, את הרצף שבין החלקה לחלקות הגובלות בה. ד- ביתורה של החלקה - באופן שחציה האחד הוצא מתחום התכנית ונותר שפ"צ ואילו חציה האחר נטול יעוד ושימוש- שולל כליל את ערך החלקה ופוגע קשות

במרשי."

מר בן אשר השיב כי התשובה חופפת לתשובת מר שבו מצליח שבהתנגדות מספר 60.

התנגדות נוספת של [REDACTED] (מתנגדים מס' 62 ומספר עיריה 4-)
(4) הוקראה בדלקמן:

"1...- מגרש 27 הינו מגרש לבניה במסגרת פרצלציה שנלר שאושרה ע"י השלטונות המוסמכים לפני 28.6.67. 2- בשטח פרצלציה שנלר הוצאו רשיונות בניה על כ- 20 מגרשים ע"י הועדה המקומית לאחר 67, ואומנם נבנו על מגרשים אלו בתים. 3- מגרש 27 הינו מגרש לבניה. 4- הדרכים בשטח פרצלציה שנלר ובשטח גוש 30287 המובילות למגרש 27 הינן דרכים מאושרות והן צריכות להישאר כך. הדרכים ברובן סלולות. 5- בתכנית 2317 הן לא מסומנות כדרכים המוצעות לביטול ולכן יש לתקן התכנית, להפקידה מחדש ולאפשר התנגדות לביטול. 6- התכנית 2317 אינה מראה את המצב הקיים לשטח כל התכנית כפי שנהוג בתכניות לשינוי מתאר המוגשת לוועדה. הצגת המצב הקיים היתה מציגה לוועדה ולציבור ממי לוקחים ולמי נותנים. בתקנות לתכנית 2317 סעיף 6(ו) לא מאוזכרים כל התכניות המאושרות שמבקשים לשנות את יעודן. 7- התכנית המוצעת הינה יקרה לקופת העיריה, מאחר ולפי סעיף 179 לחוק התכנון והבניה תהיה חובה לשלם פיצויים בסכומים גבוהים לבעלים שנפגעו עקב שינוי לרעה של יעוד הקיים. 8- מצד שני היא משביחה נכסים בעלי יעוד חקלאי שספק אם העיריה תוכל לגבול מהבעלים מס השבחה. 9- כשתוצג התכנית עם המצב הקיים אהיה מוכן להתנדב ולהציג על חשבוני אלטרנטיבה יפה וזולה לקופת העיריה. 10- התכנית 2317 יוצרת רצף של כפר בית צפא עם שכונת גילה ואינוני בטוח כי זאת היא כוונת המתכננים והנבחרים. 11- לפי התכנית שבתוקף גוש 30287 ברובו הוא אזור וילות ובתכנון המוצע חלק מיועד למלונאות וחלק למוסד. אני מתנגד לתכנון המוצע מאחר והם יסתירו לנו את הנוף לכיוון ירושלים ויגרום לסביבה סואנת באזור המיועד לוילות. 12- הבניה הנמוכה כפי שהיא קיימת לפי התכנון הקיים בפרצלציה שנלר וגוש 30287 משתלבים יפה בסביבת גבעת המסוס הנסועים עצי זית, בשטחים שבבעלות הכנסיה היונית. 13- את מגרש 27 רכשנו כדי לבנות את ביתנו ולא לשם ספיקולציה. ולצורך רכישת המגרש מכרנו דירה בת 2 1/2 חדרים ברח' משרניחובסקי 50, והשקענו חסכונות נוספים. אי לכך הננו לבקש: 1. לתקן התכנית כך שמגרש 27 יהיה לבניה כפי שהוא בתכנית המאושרת עד היום ולהכלילו ברשימה המאוזכרת בתקנון 25 (ב) 3. 2. להשאיר הכבישים המאושרים בפרצלציה שנלר ובגוש 30287 המובילים למגרש 27, כפי שהם. 3. לבטל את אזור המלונאות והמוסד המתוכננים בגוש 30287. 4. לבטל את אותו חלק בתכנית המיועד קרקע חקלאית לבניה וגורם לרצף בין הכפר בית צפא ושכונת גילה, על חשבון היעוד של פרצלציה שנלר וגוש 30287 כאזור וילות."

מר בן אשר השיב כי עקב הבעיות הכלכליות החליטה הועדה המקומית להוציא מגרשים אלו מהתכנית המפורסת שיהיו נשוא תכנית אחרת.

מכתבו של אבנר מלכוב ממינהל מקרקעי ישראל, מתנגד מס' 63 (מס' עיריה- 23) הוקרא אף הוא, בדלקמן:
"אנו מבקשים לכלול בתכנית בגוש 30131 את קטע הכביש הנכלל בתכנית 2106 ולסמנו כ-"דרך לביטול" - "אזור תעשייה" וזאת מהנימוק שבתכנית 2317 נכלל פתרון אלטרנטיבי לכביש הנ"ל."

תשובתו של מר בן אשר היתה כי ההתנגדות התקבלה.

מכתבו של מר עוזי ברלינסקי, מנהל מנהלת גילה, מתנגד מס' 66 (מס' 66)

(פרוטוקול מחוזית 19.12.88)

עירייה 50) הוקרא אחרון כדלקמן:
"אנו מבקשים לזמנו להביע התנגדות לתכנית 2317 לבית צפא
והתווית כביש מס' 4."

מר בן אשר השיב כי מר ברלינסקי אף לא הופיע לישיבה בעירייה שזמן
אליה ואף אינו פרט במכתבו את ההתנגדות. מכיוון שכך התנגדותו לגבי
כביש 4 נדחתה.

הדיון הפנימי וההכרעה נדחו לשלב מאוחר יותר.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ובניה ירושלים

כו' טבת תשמ"ט
30 דצמבר 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות
מישיבתה מס' 5 שהתקיימה ביום ג' יא' במכת תשמ"ט - 19.12.88
יג"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

מ. נחמיה
מ. נקמן
- נציג ציבור
- נציג שר התחבורה

נכחו:

א. בן אשר
מ. דרומי
ד. ויסקינד
מ. טרנר
ד. מייכלסון
מ. שוורץ
- מחלקת מהנדס העיר
- לשכת התכנון המחוזית
- מחלקת מהנדס העיר
- מבצאל
- מזכירת הועדה להתנגדויות
- לשכת התכנון המחוזית

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

תכנית לאישור

תכנית מס' 2317 - תכנית המתאר לשכונת בית צפפא
המשך דיון מתאריך 4.12.88.

הצדדים הוזמנו כחוק.

המתנגד הראשון, היה מר זן בהט אשר הופיע בתוקף תפקידו כארכיאולוג המחוז והביע התנגדות גם בשם המועצה לישראל יפה. הוא פתח את דבריו כארכיאולוג המחוז באומרו כי הוא מבקש לשמר את הבורג' של בית צפפא אשר מצוי בגלעין הכפר לפי סימוני התכנית, ולא להקים בו מבני ציבור ולעתיד להכשיר את הבנין הנ"ל לאתר תיירות אשר יתרום גם לכלכלת הכפר ולנוחיותו.

כמיצג המועצה לישראל יפה טען שישנן מספר בעיות:

1- בעית הדרכים, הבעיה הכואבת. כביש מס' 4 גורם להרס מירקם הכפר כגלעין ערבי ו"שובר" את האחידות הכפרית. לדעתו, כביש פת גילה כבר תרם את חלקו בהריסת מירקם הכפר ואין טעם להוסיף "חטא על פשע", מה גם, שכביש מס' 4 יחתוך את הכפר במרכזו.

2- גבעת המטוס - מהכניסה המזרחית לגילה ועד מגרשי האוטובוסים באזור קיימת אחת הנקודות הרגישות ביותר מבחינה נופית בארץ. לדעתו כל אזור גבעת המטוס, משני צידי המדרונות חייב להיות שטח ירוק לתיירות ואנשי הכפר.

3- בעית התשתית בכפר - אין פתרון לבעיה זו בכפר. צריכים לתת פתרון מידי לבעית הביוב וחייבים לדעת אם תכנית הכביש משתלבת עם תכנית הביוב הארצי.

לסיכום, בית צפפא הוא נכס לירושלים, הן מבחינת השטח הירוק והן עקב צורת ההתפתחות של הכפר. ואל לשכוח את הסיכון הבטחוני בסלילת כביש כה גדול באמצע הכפר.

מר בן אשר השיב לנאמר כי מקובל על העיריה שהתכנון והביצוע יהיו תוך הקפדה מלאה ואכן כך גם נעשה בפועל. קיים בתוכנית פירוס גבוה לגבי כל תכנון ושמירה על גלעין הכפר.

לגבי כביש מס' 4 תשובת העיריה היא כי תוואי הכביש הנ"ל כבר נקבע בתוכנית מתאר ארצית כעורק תנועה הקושר את ירושלים עם המרחב שלה. אלטרנטיבות שונות שחשבו עבור בעיה זו נמצאו כפחות טובות, הרסניות יותר ולא מתאימות. תוואי זה נמצא הטוב ביותר. מה שמובטח הוא, כי תהיה הקפדה על ההיבטים הנופיים עם אדריכל נוף וינסו למצוא פתרונות לצמצום הפגיעה בנוף.

לגבי גבעת המטוס הוא השיב כי רוב השטח כלול בתוכנית מאושרת של מתחם שנלר שבו קיימת פרצלציה. בעלי הנכסים במקום טוענים שהתכנית הנ"ל גורמת להם נזק רציני ולכן הועדה המקומית החליטה לערוך תוכנית מפורטת כדי לצמצם את הנזקים.

לגבי תשתיות בכפר: מערכת הביוב ושאר התוכניות יימצאו טיפול במשותף עם תוכנית הדרכים.

לסיכום, הועדה המקומית החליטה לדחות את ההתנגדות. המתנגד יצא את אולם הישיבות.

המתנגד הבא היה מר [שמו מוסמך], בעל חלקות מס' 10, 11, (מתנגד מס' 60 ועפ"י מספרי העיריה 7), טען כי הצד המערבי של התכנית חוצה את

חלקותיו. הוא ביקש להסיט את קו התכנית מערבה.

מר בן אשר ציין כי לאור המצוטט במכתב ההתנגדות אין מה להשיב והוחלט לדחות את התנגדותו.

מר [REDACTED], (מתנגד מס' 64, בעיריה מס' 29), בעל חלקה 13 בגוש 30285 טען כי הדרך המוצעת גוזלת 40% משטח חלקתו, דבר היוצר חוסר מקום סביר לבניה. הוא ביקש להרחיק במידה מסוימת את הכביש מחלקתו ולפצל את הפגיעה לחלקה נוספת. לטענתו, אין משמעות הנדסית להזזת הדרך בחמישה מטרים.

מר בן אשר השיב כי ההתנגדות נדחתה ע"י הועדה המקומית. זכויות הבניה ינתנו במסגרת רפרצלציה שתעשה ובעל החלקה יקבל את הפיצוי המגיע לו.

יו"ר הועדה ציין כי כאשר תוגש התכנית המפורטת מר שכטר יוכל לבוא בשנית ולהביע התנגדותו.

המתנגד יצא את אולם הישיבות.

עו"ד אסנון אשר ייצג את מר [REDACTED] בשם הבעלים של חוות אל-אלמי הוא מתנגד מס' 55 (ולפי מספרי העיריה 48), טען כי שטח החווה שברשות מרשו הוא 100 דונם. כעת, נוצרת עפ"י תכנית זו חלוקה בחווה 7% לדרך, 19% לחורשה אחת + 25% לחורשה אחרת, 14% למוסד ציבורי, 14% למוסד פרטי ורק 22% נשאר למגורים. מכאן שנשאר בסה"כ 36% לשטחי מגורים. הוא ביקש להשאיר את שטחי המגורים הללו ואת שטח המוסד הציבורי להפוך לשטח מגורים. ישנה גם בקשה לבטל את שטח החורשה ולהופכה למגורים, מ-19% החורשה לאשר רק 9% לחורשה והיתר להפוך למגורים. לפי בקשתו יש בקשה לאשר של 75% למגורים.

מר בן אשר השיב כי הועדה המקומית הסכימה ליעד את השטח הציבורי למגורים. אך את החורשה לא ניתן להפוך למגורים מכיוון שיש לחורשה ערך חשוב כשטח ירוק ומיועד לצבור.

עו"ד אסנון טען כנגד שהפקעה של 43% עבור חורשה זה אחוז גבוה מדי.

גב' רון, מייצגת החברה להגנת הטבע טענה כי ישנו רצף בין שתי החורשות ולא ניתן להפוך אחת למגורים ואת השניה לא.

התנגדות חב' החשמל (שמספרה 56 ועפ"י מספרי העיריה 2) אותה ייצג מר נחום קליא טען כי סוכס בעבר עם האגף התכנוני כי יותר לחברה למתוח קו עליון ברוחב של 40 מטר מקטמון דרומה לכיוון בית לחם וחברון. אך בתכנית הנ"ל לא נראית כל התייחסות לתוואי מעבר קו זה. חברת חשמל מבקשת לכלול קו זה בתכנית המופקדת.

מר בן אשר ציין כי הועדה המקומית המליצה לקבל התנגדות זו.

גב' רון מהחברה להגנת הטבע, מתנגדת מס' 65 טענה כי החברה מתנגדת לבניה בגבעת המסוס. לדעתה הגבעה צריכה להישאר כשטח ירוק וציבורי פתוח. לגבי שטח הכפר היא ציינה כי קיים סעיף 28 לתקנון התכנית שמתייחס לעצים, אך למרות סעיף זה כבר כיום ישנם במקום היתרי בניה וניתן לראות שפכי עפר אשר הורסים את הבוסתנים ואת גוף הכפר. היא ביקשה את הועדה לחייב את האחראים בבדיקה רצינית ומציאותית יותר של מצב הצמחיה באזור. בנוגע לחווה של מוסא אל-אלמי היא ציינה כי יש במקום את העצים הקשישים ביותר בירושלים עם הרבה פולקלור

סביבם. החברה להגנת הטבע מבקשת לשמר עצים אלו. לגבי כביש מס' 4 קיימת התנגדות לגבי תוואי המוצע. הכבישים רחבים מדי והשוליים גדולים מדי יחסית לאזורים מבוניים. כמו כן, הכביש יגרום לחייץ בכפר. צריך לדעתה לנסות ולהעביר תוואי זה לכביש פת-גילה. התנגדות נוספת, אשר לא הוזכרה בועדה המקומית היא כי בשטח הירוק שמקיבל לדרך חברון קיים אתר הסטורי של אמת מים וכאשר אגף התכנון יתכנן אזור זה ישנה סכנת הריסה.

בסיכום דבריה, היא הודתה לעיריה שבמסגרת התכנון לבית צפפא היתה התיחסות לחלקת החלמוניות כאזור מוגן.

מר בן אשר השיב כי לגבי כביש מס' 4 הושמעה תשובת העיריה כבר בדיונים הקודמים. זהו תוואי ארצי השייך לתכנית מתאר ארצית. הכביש הינו צורך שמיועד לכלל מרחב ירושלים. בעבר, היה נסיון למצוא אלטרנטיבה אחרת לשטח הכביש אך פתרון כזה לא נמצא. לגבי העצים העתיקים הוא השיב כי ההתנגדות מקובלת.

גב' רון ביקשה להגיש רשימת עצים מדויקת באזור נמר בן אשר השיב כי הדבר מקובל בעיניו.

המתנגדת יצאה את אולם הישיבות.

יו"ר הועדה הקריא את מכתביהם של המתנגדים אשר הוזמנו לדיון אך לא הופיעו.

התנגדות מס' 58 (מספר העיריה-9) של [REDACTED] המיוצג ע"י עו"ד נעמי וייל, כדלקמן:
"...מרשי הוא בעל הזכויות בחלקה 9 בגוש 30296. עפ"י התכנית מיועדת לעבור דרך ברוחב של 22 מ' לפחות בתחום חלקתו של מרשי. נטילת רצועה ברוחב של כ-22 מ' מחלקת מרשי פוגעת במרשי קשות, בין היתר, ע"י נטילת 2/3 משטח גינת ביתו של מרשי הוא שטח נסוע בעצי זית, בגפנים ועצי פרי אחרים, והשתול בירקות ובצמחים שונים. לפני שנים מספר נדונה תכנית אחרת שאף היא, התוותה, בין היתר, דרך בתוואי שעקף את חלקת מרשי. מטעמים בלתי ידועים שונה התוואי באופן הפוגע קשות בחלקת מרשי כאמור לעיל. יצויין כי מצדה השני של החלקה קיימת דרך עוד מתקופת השלטון הבריטי ונראה כי ניתן היה לעשות בה שימוש. התווית דרך ברוחב של כ-22 מ' החוצה את הכפר של בית צפפא לרחבו (מזרח-מערב) - נטולת הצדקה תכנונית בהיותה פוגעת במרקם של הכפר, ובבתרה מספר רב של שטחים מבוניים, נסועים ומגורניים. הדרך הנ"ל אף תיצור מפגעים סביבתיים חמורים, בין היתר, בשל קרבתה לבתי המגורים של תושבי הכפר."

מר בן אשר השיב כי ההתנגדות מתקבלת באופן חלקי.

התנגדות נוספת של מר [REDACTED] מתנגד מס' 59 (מס' העיריה 20) אשר מיוצג ע"י עו"ד זאב וייל:
"...מרשי הם הבעלים הרשומים של חלקה 10 בגוש 30288 הנמצאת בדרך חברון והגובלת, בצדה המזרחי, בכביש המוביל לבית לחם...גבול התכנית, לפחות מצד צפון-מזרח לא נקבע על פי שיקולים תכנוניים ו/או בהתאם לגבול הטבעי, שהוא הדרך ההסטורית (העוברת ממערב לחלקה). ב- גבול התכנית הנ"ל מבתר את החלקה לשניים: החלק המערבי של החלקה נותר מחוץ לתחום התכנית (כשפ"צ) ואילו לחלק המזרחי, שבתחום התכנית, לא נקבע יעוד ו/או שימוש. ג- הגבול הנ"ל קוטע, באורח שרירותי, את הרצף שבין החלקה לחלקות הגובלות בה. ד- ביתורה של החלקה - באופן שחציה האחד הוצא מתחום התכנית ונותר שפ"צ ואילו חציה האחר נטול יעוד ושימוש- שולל כליל את ערך החלקה ופוגע קשות

במרשי."

מר בן אשר השיב כי התשובה חופפת לתשובת מר שבו מצליח שבהתנגדות מספר 60.

התנגדות נוספת של [REDACTED] (מתנגדים מס' 62 ומספר עיריה 4-), הוקראה כדלקמן:

"1...- מגרש 27 הינו מגרש לבניה במסגרת פרצלציה שנלד שאושרה ע"י השלטונות המוסמכים לפני 28.6.67. 2- בשטח פרצלציה שנלד הוצאן רשיונות בניה על כ- 20 מגרשים ע"י הועדה המקומית לאחר 67, ואומנם נבנו על מגרשים אלו בתים. 3- מגרש 27 הינו מגרש לבניה. 4- הדרכים בשטח פרצלציה שנלד ובשטח גוש 30287 המובילות למגרש 27 הינן דרכים מאושרות והן צריכות להישאר כך. הדרכים ברובן סלולות. 5- בתכנית 2317 הן לא מסומנות כדרכים המוצעות לביטול ולכן יש לתקן התכנית, להפקידה מחדש ולאפשר התנגדות לביטולן. 6- התכנית 2317 אינה מראה את המצב הקיים לשטח כל התכנית כפי שנהוג בתכניות לשינוי מתאר המוגשת לוועדה. הצגת המצב הקיים היתה מציגה לוועדה ולציבור ממי לוקחים ולמי נותנים. בתקנות לתכנית 2317 סעיף 6(ו) לא מאוזכרים כל התכניות המאושרות שמבקשים לשנות את יעודן. 7- התכנית המוצעת הינה יקרה לקופת העיריה, מאחר ולפי סעיף 179 לחוק התכנון והבניה תהיה חובה לשלם פיצויים בסכומים גבוהים לבעלים שנפגעו עקב שינוי לרעה של יעוד הקיים. 8- מצד שני היא משביחה נכסים בעלי יעוד חקלאי שספק אם העיריה תוכל לגבול מהבעלים מס השבחה. 9- כשתוצג התכנית עם המצב הקיים אהיה מוכן להתנדב ולהציג על חשבוני אלטרנטיבה יפה וזולה לקופת העיריה. 10- התכנית 2317 יוצרת רצף של כפר בית צפפא עם שכונת גילה ואינני בטוח כי זאת היא כוונת המתכננים והנבחרים. 11- לפי התכנית שבתוקף גוש 30287 ברובו הוא אזור וילות ובתכנון המוצע חלק מיועד למלונאות וחלק למוסד. אני מתנגד לתכנון המוצע מאחר והס יסתירו לנו את הנוף לכיוון ירושלים ויגרמו לסביבה סואנת באזור המיועד לוילות. 12- הבניה הנמוכה כפי שהיא קיימת לפי התכנון הקיים בפרצלציה שנלד וגוש 30287 משתלבים יפה בסביבת גבעת המסוס הנטועים עצי זית, בשטחים שבבעלות הכנסיה היונית. 13- את מגרש 27 רכשנו כדי לבנות את ביתנו ולא לשם ספיקולציה. ולצורך רכישת המגרש מכרנו דירה בת 1/2 2 חדרים ברח' טשרניחובסקי 50, והשקענו חסכוניות נוספים. אי לכך הננו לבקש: 1. לתקן התכנית כך שמגרש 27 יהיה לבניה כפי שהוא בתכנית המאושרת עד היום ולהכלילו ברשימה המאוזכרת בתקנון 25 (ב) 3. 2. להשאיר הכבישים המאושרים בפרצלציה שנלד ובגוש 30287 המובילים למגרש 27, כפי שהם. 3. לבטל את אזור המלונאות והמוסד המתוכננים בגוש 30287. 4. לבטל את אותו חלק בתכנית המיועד קרקע חקלאית לבניה וגורם לרצף בין הכפר בית צפפא ושכונת גילה, על חשבון היעוד של פרצלציה שנלד וגוש 30287 כאזור וילות."

מר בן אשר השיב כי עקב הבעיות הכלכליות החליטה הועדה המקומית להוציא מגרשים אלו מהתכנית המפורטת שיהיו נשוא תכנית אחרת.

מכתבו של אבנר מלכו ממנהל מקרקעי ישראל, מתנגד מס' 63 (מס' עיריה- 23) הוקרא אף הוא, כדלקמן:
"אנו מבקשים לכלול בתכנית בגוש 30131 את קטע הכביש הנוכלל בתכנית 2106 ולסמנו כ-"דרך לביטול" - "אזור תעשייה" וזאת מהנימוק שבתכנית 2317 נכלל פתרון אלטרנטיבי לכביש הנ"ל."

תשובתו של מר בן אשר היתה כי ההתנגדות התקבלה.

מכתבו של מר עוזי ברלינסקי, מנהל מנהלת גילה, מתנגד מס' 66 (מס' 66)

(פרוטוקול מחוזית 19.12.88)

עירייה 50) הוקרא אחרון כדלקמן:
"...אנו מבקשים לזמננו להביע התנגדות לתכנית 2317 לבית צפא
והתווית כביש מס' 4."

מר בן אשר השיב כי מר ברלינסקי אף לא הופיע לישיבה בעירייה שזמן
אליה ואף אינו פרט במכתבו את ההתנגדות. מכיוון שכך התנגדותו לגבי
כביש 4 נדחתה.

הדיון הפנימי וההכרעה נדחו לשלב מאוחר יותר.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ובניה ירושלים

כו' טבת תשמ"ט
30 דצמבר 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
בשיבתה מס' 22 שהתכיימה ביום ג' ה' בטבת תשמ"ט 13.12.88
יו"ר: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

ד. ברגמן	- נציג ציבור
ש.ז. זוננפלד	- נציג ציבור
מ. כהן	- מתכנן המחוז
ח. מרינוב	- נציג ציבור
ת. רוז	- נציגת שר המשפטים
א. רחמימוב	- אדריכל
י. שרון	- נציג ציבור

נכחו:

י. בן יעקב	- לשכת התכנון המחוזית
מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
ג. יניב	- יועץ סביבתי
ע. פדהאל	- לשכת התכנון המחוזית
ד. פינצי	- אגף רישוי - עיריית ירושלים
י. פלאוט	- לשכת התכנון המחוזית
נ. פלס	- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
מ. שוורץ	- לשכת התכנון המחוזית
מ. שטיין	- מנהל אגף הרישוי - עיריית ירושלים

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. עררים

1. יב - 4272 - ערר חברת בלוכו בע"מ על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 23.5.88 בגין בקשתה לניהול עסק - מחסן לצבעי דפוס - גוש 36 חלקה 22,23 - רח' בן סירא (תיק עסק 6181) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציין שהבקשה היא לשימוש חורג למפעל לערבוב צבעים ברח' בן סירא. ב-18.12.84 דנה הועדה בערר של בעל החברה והחליטה:
"1) לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה לשימוש חורג משום שהעסק הקיים מהווה פגיעה באיכות החיים וגורם מסרד משמעותי לשכנים.
2) הועדה נאותה לאפשר לבעל העסק ארכה של כחצי שנה להתארגנות לפינוי העסק מהמקום, לא יאוחר מיום 1.7.85, זאת בתנאי שיופסק לאלתר תהליך ההרתחה ובישול החמרים במקום".
מאז התנהלה התכתבות עניפה עם עורך דינו של בעל העסק ובשלב מסוים הוגשה בקשה חדשה לוועדה המקומית וזו התעלמה לחלוטין מהחלטת הועדה המחוזית ואפשרה למבקש לפרסם שימוש חורג. כתוצאה מההתנגדויות שהוגשו לוועדה המקומית נדחתה הבקשה והוגש ערעור.

בפני הועדה הופיע מר [REDACTED] המבקש/מערער וב"כ עו"ד ברפי. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין כמו כן הופיע עו"ד [REDACTED] - המתנגד.

עו"ד ברפי ביקש לתקוף את החלטת הועדה המקומית במספר חזיתות:
א. ההחלטה אינה הגיונית, הועדה המקומית לא ידעה במה מדובר, לא למדה את הנושא ולא צטטה אף לא דבר אחד מדברי בעל העסק. מה שצוטט הוא שאגף רישוי עסקים ממליץ על אישור הבקשה ל-3 שנים וכי מחלקת איכות הסביבה ממליצה לאשרה. גם היועץ המשפטי לעיריה חווה דעתו שהמקום משמש כמחסן לצבעים בלבד ושלדעתו ניתן לקיים במקום מחסן כמבוקש ובתנאי שיבוקש לו רישיון. לסענת עו"ד ברפי המפעל כופה משני צדדים - בגלל העובדה שהופקע ממנו שטח לצרכי הרחבת דרך הוא הפך "לשימוש חריג" וחייב לנקוט בהליך של פרסום שימוש חורג. אם לא היה משונה היעוד לא היה צורך בפרסום ולא היו מתנגדים. אין התנגדות מאף גורם בעיריה.
מכתבו של המתנגד - עו"ד גורן - נכתב בחוסר תוס לב. נכתב בו שהבקשה היא לניהול מפעל ל"יצור דפוס" - מזה יצור דפוס? המפעל הועבר למעלה אדומים והיצור במקום הנוכחי פסק מזמן ומעולם לא היה קיים שם בית דפוס. העברת המפעל עלתה הון.

גם במכתבו של עו"ד צוברי ישנם טיעונים לא נכונים: אין במקום בית חרושת אלא מחסן בלבד. אין אבק ואין ריחות לא נעימים אין פריקה וסעינה.

עו"ד ברפי הציג בפני הועדה מספר קופסאות ושפורפרות צבע מאלה שלדבריו מאוחסנים במקום. בבית המשפט העירוני מתנהל משפט בנושא כבר 3 שנים והוא מבקש מהועדה שתאשר את הבקשה על מנת שתוסר התביעה נגדם. עסקים כדוגמת העסק המבוקש מתנהלים בעיר - במקומות מרכזיים ביותר - לפחות כחמישה מקומות - כגון "בויק", "קרביץ", "שר שלום" ועוד. כולם עם רישיון ואין הם מהווים מפגע אקולוגי וסניטרי.
בפני הועדה המקומית הוא טען שיש להתיחס אל שתי ההתנגדויות שהוגשו כאל התנגדות אחת כי שני הכותבים משתכנים בדירה אחת.

מר שטיין ציין כי השטח מיועד להרחבת דרך, מחסן צבעים אינו מותר באזור מסחרי ולכן הוא מהווה שימוש חריג. הועדה המקומית התרשמה מסעוני המתנגדים ולכן דחתה את הבקשה.

(פרוטוקול מחוזית 13.12.88)

עו"ד [REDACTED] ציין שהחלטת הועדה המקומית צודקת והוא מבקש שהיא תתקבל. הפריטים שהוצגו ע"י ב"כ המבקש הם רק הפריטים הקטנים שאפשר היה להביא אך במקום ישנו גם חביות גדולות וכד' המקום משמש ליצור צבע ומילוי צבע בפחיות ריקות: מידי כמה ימים יש פריקה וטעינה ואז הריחות והרעשים בלתי נסבלים והוא נאלץ להיות במשרדו שעות רבות עם חלונות סגורים. הרעש נוראי גם מהפועלים במקום.

עו"ד ברפי טען שהם מנהלים משא ומתן מתקדם למכירת הנכס כולו. אומנם נכון שישנם שם מיכלים גדולים יותר אך אין זה משנה את העובדה שזה רק מחסן גם בביקור פתע שנערך שם מטעם העירייה נכתב שמדובר במחסן בלבד. באשר לאזור מסחרי - גם "בויק" קיים באזור מסחרי ויש לו רשיון.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציון מר שרון שלאור העובדה שהמבקש מנהל משא ומתן למכירת הנכס הוא מציע לתת לו שעות של 6 חודשים להתפנות.

מר מרינוב הצטרף לדעתו וציין שהמבקש עשה מאמצים רבים להעביר את המפעל והדבר עלה לו בכסף רב. יש לתת לו שעות של שנה עד שנה וחצי להתפנות.

גב' רוזה ציינה שאין להתעלם מהחלטת הועדה משנת 84 - שגם אז ההנחה היתה שמדובר רק במחסן. יחד עם זאת אם המבקש מתכוון למכור את הנכס ניתן לאפשר לו משר זמן של חצי שנה להתפנות.

מר כהן טען שאם תנתן למבקש חצי שנה עד לפינוי לא תהיה בזה תשובה לטענות המתנגדים שהן בעיקר סביבתיות. הוא הציע להסמיך את מר יניב לבדוק את הנושא על מנת שהחלטת הועדה תתבסס על נתונים מדויקים.

מר סניסה תמר ברעיון לאפשר למבקש שימוש חורג לתקופה של שנה נוספת.

הנחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה לשימוש חורג למחסן בלבד לתקופה שלא תעלה על שנה אחת מיום קבלת החלטה זו.

2. יב-1286 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 18.7.88 בגין בקשתו להגדלת מרפסת - גוש 80 חלקה 164 רח' דוד שכונת הבוכרים (תיק בנ/86/729) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציין כי לגבי רח' דוד הופקדה ואושרה תכנית מס' 3667 לתוספות בניה לבנין הקיים והיא כללה נספח בינוי. המבקש בנה את התוספת בשינויים קלים מהתכנית. עתה הוגשה בקשה להגדלת מרפסת. בדיון ראשון המליצה הועדה המקומית לאשר את הבקשה אך בדיון שני הומלץ לדחותה על כך ערער המבקש.

בפני הועדה הופיע אדריכל שוורצמן-בשם המבקש מר [REDACTED] וכן מר וינר-שותף לבקשה. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

מר שוורצמן ציין שהבקשה היא לשתי מרפסות בקומה שלישית. המתנגד מתגורר בקומה הראשונה ואין לו שום הפרעה מכיוון שלו עצמו ישנו גג מבטון מעל לכניסה. בעיריה דחו את התנגדותו אך אח"כ חזרו בהם וקבלו את התנגדותו.

מר שטיין הסביר שבבקשה המקורית אושרה מרפסת לכל אורך הבנין שהיתה אמורה לשמש כמרפסת סוכה אך המבקש סגר אותה. השכן בקומה הראשונה התנגד מכיוון שהמרפסת עלולה לגרום לו להסתרת אור. הבקשה נדחתה גם בגלל העובדה שישנן מספיק מרפסות לכל דירה.

(פרוטוקול מחוזית 13.12.88)

מר וינר המתגורר בקומה שניה הסביר שיש בדירתו מרפסת אחת שפונה לחזית הקדמית והיא משמשת לסוכה ומה שהוא מבקש עתה זה הגדלת מרפסת המטבח כדי שאפשר יהיה לשים בה מכונית כביסה וכד'. בדירתו שני חדרים בלבד והיא קטנה מאד ובלי חצר. המרפסת לא תפריע לשכן בקומה הראשונה כי היא ממוקמת מעל גגון שיש לו.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר שרון כי המבקשים סגרו מרפסות שאושרו להם ואין הצדקה לאשר עתה את הבקשה, מה גם שישנן מספיק מרפסות בהתייחס לגודל הדירה.

מר זוננפלד טען שהדירה קטנה והכל בה צפוף ואין הוא רואה סיבה לדחות את הבקשה.

הוחלט: לדחות את ההכרעה לסיור במקום.

3. יב - 10712 - ערר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.6.88 בגיו בקשתם לבנית מרפסות - רח' האנפה - גילה (תיק בנ/88/286)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציין שמדובר בבנינים בשוליים הדרומיים של שכונת גילה לכיוון בית ג'לא שבזמנו הוקדשה להם מחשבה רבה. הבניה מתועשת, הדיירים מבקשים הרחבות דיור ומכיון שזה בלתי אפשרי בבנין נמצא פתרון של מרפסות ברוחב 1.80. בפועל נבנו מרפסות ברוחב של 3 מ' שמהוות בעצם הכנה לצורך האמיתי של הדיירים. הועדה המקומית אשרה מרפסות ברוחב של 2 מ' ועל כך מערערים המבקשים.

בפני הועדה הופיעו [REDACTED] - המערערים/מבקשים בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

מר [REDACTED] ציין כי הדיירים התחילו לבנות תוספות לפני כשנה ללא רשיון ואז הגיע פקה מטעם העיריה ודרש להרוס את מה שנבנה. הוגשו בקשות לעיריה למרפסות בגודל 3X3 אך העיריה אשרה מרפסות בגודל 3X2. מכיון שהיסודות היו כבר למרפסות בגודל 3X3 גמרו כל הדיירים לבנות את התוספת חוץ מהם כי לדברי הפקה - הוא היה המארגן ולכן הוא נתפס והושם במעצר למשך 24 שעות ושם הושפל בצורה מחפירה. בינתיים כל שאר הדיירים סימו את המלאכה ונשאר חור - בקומה השניה - ליד דירתם.

התוספת לא מפריעה לאיש והיא נבנית על הקירות שלהם. לדברי מר כחילה התוספת יפה ואסתטית ולכן לא ברור לו למה מאשרים דברים אחרים ואילו תוספת שמשתלבת בקוי הבנין ואינה מפריעה לא מאשרים.

מר שטיין ציין שהועדה המקומית רצתה ללכת לקראת הזוגות הצעירים ולאשר מרפסות גדולות מהמותר על פי תכנית המתאר. למה שקרה בפועל אין לו תשובה ולדעתו על הועדה המחוזית לתת לכך תשובה הולמת.

מר [REDACTED] טען שדוקא אישור מרפסת בגודל 2X3 זה חריג ומכער את הבנין ואילו מרפסת בגודל 3X3 משתלבת יפה בבנין הקיים.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר כהן שהועדה המקומית לא היתה רשאית לאשר גם מרפסות בגודל 2X3.

מר שטיין הסביר שפורסמה הקלה מתכנית המתאר למרפסת בעומק 2 מ'.

מר סויסה טען שלא ניתן לאשר את הבקשה בהליך של היתר בניה ועל כן הוא מציע לא לאשרה ובמקביל לפנות לועדה המקומית לקבל הסברים לגבי מה שקרה בשטח.

(פרוטוקול מחוזית 13.12.88)

מר מרינוב טען שלא לאשר את הבקשה זה אבסורד מכיון שברור שלא יהרסו את התוספת שנבנתה כבר ע"י שאר הדיירים.

מר כהן טען שאישור הבקשה יהווה תקדים.

מר סויסה חזר על הצעתו לא לאשר את הבקשה והוסיף כי יש לדרוש מהעיריה שיוגשו תביעות משפטיות נגד שאר הדיירים.

מר כהן טען שברור שבסופו של דבר הבקשה לא תאושר בהליך זה והוא מבקש לבדוק מה קורה בשכונות החדשות בנושא זה.

גב' רוזה ציינה שגם אם העיריה תגיש תביעה משפטית נגד הדיירים ברור שלא יהרסו את התוספת ולכן יש לדעתה להודיע כבר עתה למבקשים שעליהם לפעול בהליך של הפקדת תכנית.

הוחלט:

א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה מכיון שהיא סותרת את הוראות התכנית החלה על השטח.

ב. הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית להגיש לה הסברים לגבי מה שנעשה בפועל.

ג. הועדה תהא נכונה לדון בתכנית בגין ערים לתוספות בניה בבנין.

4. יב - 10705 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 4.7.88 בגין בקשתו להפיכת חלון לדלת ובנית משטח - רח' מאיר נכר - ארמון הנציב ותיק בנ/188/236
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן הסביר שהבקשה היא למרפסת בגודל של 4.50×6.50 מ' בקומת הקרקע שאגב בנייתה יצרה בעיות של סגירת פיר ביוב וכד'.

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

מר [REDACTED] טען שבנה את המשטח כי היה מוכרח לעשותו כדי לאפשר לאשתו - שעברה תאונת דרכים - לתלות כביסה ושלא תאלץ לעלות למעלה לעשות זאת. גם הוא עצמו חולה מזה 6 שנים ובשלוש השנים האחרונות אינו עובד. הוא צריך מקום לשאוף אויר. יש לו 3 ילדים והדירה קטנה - בת 3 חדרים. גובה המשטח בסך הכל 60 ס"מ ואין בו מעקה. המשטח לא מפריע לאף אחד, שכן אחר לעומתו, בנה מרפסת ועשה כניסה נפרדת.

מר שטיין ציין שבתכנית המתאר אין הגדרה של משטח אלא רק מרפסת ומה שמבוקש גדול יותר ממה שאפשר לאשר כמרפסת.

מר [REDACTED] חזר על טענתו שהוא חולה וכבר מספר שנים לא עובד וזקוק לאויר צח. לא יהיה מעקה למשטח ולכל השכנים יותר להשתמש בו.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר שרון שגם אם המבקש אכן חולה אין הצדקה לאישור משטח כה גדול.

מר ברגמן ציין כי הוא מכיר את המבקש ויודע שדבריו נכונים וכל חייו מתנהלים בחוף. המבקש התחייב לא לגדר את המשטח ולתת לשכנים להשתמש בו ולכן לדעתו ניתן לאשר את הבקשה ואולי להקטין במקצת את השטח.

מר סויסה טען שלא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

(פרוטוקול מחוזית 13.12.88)

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

5. יב - 10720 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 18.7.88 בגין בקשתו של מר [REDACTED] להחלפת תקרה ותוספת בניה - גוש 74 חלקה 15 רח' יפו (תיק בנ/88/116) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן יעקב ציין שבאזור מסחרי המיועד להריסה קיימים שני בנינים וביניהם חצר. הבקשה היא לסגור את החצר עם תקרה ולמקם שם עסק. עם הסגירה יעלו אחוזי הבניה ל-200%. המתנגד הוא בעל הנגריה בקומה התחתונה.

מר כהן הוסיף כי באזור מותרים רק שיפורים סניטריים.

בפני הועדה הופיע המערער - מר [REDACTED] ובנו. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מ. שטיין.

מר [REDACTED] (הבן) ציין שמדובר במבנה ברח' יפו 65 שבו חצר משותפת לאביו ולמר לוי המבקש. לאביו יש שם נגריה ובחצר הוא נוהג לבצע עבודות שונות של פוליסורה וכד'. החצר מהווה כניסה לנגריה והבקשה - לסגור אותה - תחסום את הכניסה ואת החלונות הפונים לחצר. למר לוי אין עסק במקום והוא משכיר את החנות. השוכר כבר הקים במקום עמודים מעץ ומעליהם פרספקס שקוף. הועדה המקומית דחתה את הערעור מטעמים קנייניים אך זה לא מוצדק מכיון שכבר עכשיו אין אור ואויר בחצר ולאביו אין אפשרות להשתמש בחצר. הפ הסיבו תשומת לב אגף הרישוי בעיריה לכך והגישו תביעה לעצור את הבניה ואכן בית המשפט קבע שאסור לבנות במקום. מעולם לא היה גג בחצר וכבר עתה זה גורם לחוסר תאורה ואוורור.

מר שטיין ציין שהחלטת הועדה המקומית היא "לדחות את ההתנגדות אשר נימוקה היו ברובם קנייניים ואין הועדה בשיקוליה נכנסת לנושאים אלה, כמו כן הקונסטרוקציה תיבנה באופן עצמאי ובאחריותו של מהנדס מוסמך מבלי להתמך על קירות קיימים".

לאחר צאתם את חדר הישיבות ציין מר כהן כי הועדה המקומית חרגה מסמכותה ואשרה שלא כדין את הבקשה היא גם לא עצרה את הבניה בזמן. הוא מציע לדחות את הבקשה.

הוחלט: לקבל את הערר ולא לאשר את הבקשה מכיון שהיא מהווה סטיה ניכרת מתכנית המתאר וכן מכיון שהועדה התרשמה מסענות העורר.

6. יב - 10714 - ערר מר [REDACTED] בשם מנהלת בקעה על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 5.9.88 בגין בקשת ארגון בעלי המוניות להפיכת דירה למשרד - גוש 130 חלקה 21 רח' אביטל - מקור חיים (תיק בנ/87/728) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציין שלשכונת מקור חיים אושרה תכנית שיעדה את השטח למגורים ואסרה שימושים מסחריים ותעשייתיים. הבקשה שהוגשה היא לשימוש חורג לבנין למשרד מוניות. בפועל נעשות שם פעולות נוספות. העיריה פרסמה שימוש חורג והוגשה התנגדות מטעם ועד שכונת מקור חיים. ההתנגדות נדחתה ועקב כך הוגש ערר לועדה המחוזית.

המערער הוזמן ולא הופיע לדיון.

בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין. כמו כן הופיע מר יואב נעמי - נציג ארגון בעלי המוניות - המבקשים

(פרוטוקול מחוזית 13.12.88)

בהעדר העורר הקריא מר כהן את מכתבו מיום 30.10.88 כלהלן: "הועדה המקומית לתכנון ולבניה אישרה לאחרונה ל"ארגון בעלי המוניות" להפעיל את משרדי הארגון בחלקה הנ"ל השוכנת באזור מגורים במקור - חיים. הפעלת משרדי הארגון ופעילות בעלי המוניות וריכבם בקרבתו גורמת למטרד לתושבים ולמפגע סביבתי. אישור הבקשה הנ"ל עומד בסתירה לתכנית מס' 3045 (מאושרת) הקובעת את יעוד האזור למגורים. מנהלת בקעה ומקור - חיים מבקשת לערער על החלטת הועדה המקומית אנו מבקשים שנציגנו יוזמנו לדיון בערעור הנ"ל על מנת לפרט את עמדת השכונה ומידת הנזק".

מר שטיין ציין שהועדה המקומית אישרה שימוש חורג למשרד מוניות בלבד ובביקור שהוא ערך במקום לא ראה שיטת שם פעילות אחרת מלבד משרד. לדעת הועדה הפעילות המבוקשת היא הפחות מזיקה מכל דבר אחר מה גם שבמקום יש עדיין תערוכת שימושים של תעשייה ומגורים.

מר נעמי טען שבעבר היה המשרד ברח' בן יהודה והם פינו את השטח שם לסובת העיר. במשרד המבוקש יושבות רק שתי פקידות, מנהל חשבונות והוא עצמו. המקום היה ממש חורבה בתחילה והם שפצו אותו. חברי מועצת העיר אישורו את הבקשה רק לאחר שביקרו במקום. התקיימה ישיבה עם ראש העיר ועם מנהלת השכונה ואז הובעה הסכמה מהם אפילו למסחר. על פי הועדה המקומית, משרד מהסוג המבוקש מותר באזור. באופן כללי מותרים משרדים באזור מגורים.

לאחר צאתם את אולם הישיבות הציע מר מרינוב לדחות את הערר ולאשר את הבקשה כי המשרד המבוקש לא מפריע ובאזור ישנן גם תחנות מוניות.

מר כהן ציין כי תכנית 3045 שינתה את יעוד השטח למגורים ותכנית 3045 א' קבעה תקופת חריגה מקסימלית לשימושים מסוימים הקיימים בשטח. בעקבות תכנית זו נדחתה בעבר בקשה למחסן משקאות בשטח למרות שהיה קרוב לאזור תעשייה. הוא מציע לדחות את ההכרעה על מנת לבדוק היטב את תקנון תכנית 3045 א'.

גב' רוזה ציינה שמה שצריך לבדוק הוא האם התכנית האמורה אוסרת שימושים אחרים לבד מאלה שצויינו בה במפורש.

הוחלט: לדחות את ההכרעה לבדיקת תקנון תכנית 3045 א'.

7. יב - 4554 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 23.5.88 בגין בקשת מר [REDACTED] לתוספת בניה - גוש 180 חלקה 16
נוה שאנו (תיק בנ/82/286)
המשך דיון מיום 11.10.88

מר כהן הזכיר כי הבקשה היא לתוספת בניה לבנין בן 2 קומות שאחוזי הבניה המותרים בו הם 75% מהנמוך והגובה המותר 12.5 מ'. על פי חישוב השטחים מותר לכל אחד מבני הזכויות לבנות 131 מ"ר. לבקשה הוגש ערר כשהטענות התמקדו בנושא אחוזי הבניה או שטחי הבניה המבוקשים וכן באפשרות הבנין הקיים לשאת את התוספת.

בינתיים התמוטט בנין קרוב שנבנו בו תוספות והמערערים מיהרו ושלחו ללשכה מכתב בנדון. בעת הדיון טענו המבקשים כי דוקא המערער ביצע עבירות בניה. בסופו של דבר הוחלט לצאת לשטח והוא סירב במקום עם אדריכל רחמימוב. כל הבנינים ברחוב הם בני 3 קומות בלבד. על פי נתונים שנמסרו ע"י המערער, יש לו בקומת הקרקע 113.38 מ"ר ובקומת קרקע תחתונה עוד 22.33 מ"ר סך הכל 135.71 מ"ר. המבקש הגיש בקשה לשטח גדול יותר עם חצר פנימית. המלצתו היא שהמבקש ישלים את הקומה השנייה עד 113 מ"ר, ובקומה השלישית בנטיגה - כדי שלא תהיה חפיפה של 4 קומות - יבנה שאר השטח עד להשלמת הזכויות.

מר רחמימוב טען שיש לתת למבקש ולמתכנן חופש ביטוי במסגרת 3 הקומות המותרות.

הוחלט: לקבל אלמנטים בערך ולאשר בקשה להיתר ובתנאי שבכומה ב' לא יהיו חללים שלא נלקחים במנין אחוזי הבנין. ניתן יהיה לבנות בקומה זו מרפסות ובלבד שתהיינה בלתי מקורות. יתרת זכויות הבניה ימומשו בקומה שלישית ובתנאי שבחפיפה המקסימלית לא תהיינה יותר משלוש קומות. התוספת תבנה מאבן ויוקטנו פתחי החלונות.

8. יב - 10638 - ערך ד"ר וגב' [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 11.4.88 בגין בקשת פרופ' [REDACTED] לתוספת 2 קומות - גוש 38 חלקה 81 רח' אוסישקין - רחביה - (תיק בנ/73/664)
המשך דיון מיום 19.9.88

מר כהן הזכיר שמדובר בבקשה לתוספת 2 קומות לבנין קיים ברח' אוסישקין פינת רחוב אברבנאל. הדייר בקומה הראשונה ערער מהטעמים הבאים:
א. התוספת תפריע למהלך החיים התקין כתוצאה ממהלך המדרגות והשביל המוצע.
ב. חזית הבנין תפגע. ממול לבנין האמור קיים בנין "תאום" לו שתוכננו לו תוספות באופן טוב יותר.
ג. תחשיב זכויות הבניה שנעשה לא היה נכון.

בדיון שהתקיים ביום 19.9.88 שמעה הועדה את הצדדים והחליטה לדחות את ההכרעה עד שיערך ביקור בשטח ושתבדקנה הטענות המשפטיות שהועלו בעת הדיון. בביקור בשטח נבדק הפתרון המוצע למדרגות לעומת הצעת המתנגד, באיזו מידה תהיה הפרעה כתוצאה מהשביל המבוקש והפתרון הארכיטקטוני המוצע בהתייחס לכיכר ולבנין ה"תאום" שממול.

המסקנות הן:

- א. העברת חדר המדרגות לחזית הצפונית תגרום לבעיה פרוצדורלית ותכנונית כי קו הבנין קרוב לגבול המגרש ובניה שם תהיה בגדר ססיה ניכרת ותגרום הפרעה לשכנים.
 - ב. באשר לטענה של הסתרת אור מהמרפסת והפגיעה בחצר מסתבר שניתן להמשיך ולהנות מהמרפסת גם עם חדר המדרגות המוצע אך בתנאי שהכניסה לא תהיה כמוצע אלא דרך רח' אוסישקין מסביב לבנין.
 - ג. חדר המדרגות מוצע עם קיר זכוכית - אך למרות שלכאורה הוא לא יראה מבחוץ יהיה נכון יותר מבחינה תכנונית ופרוצדורלית לבנותו מאבן.
 - ד. לענין חזות הבנין - בצידו השני של הכיכר - בבנין התאום שתוכנן ע"י אותו אדריכל הוספו 2 קומות באותם אלמנטים ארכיטקטוניים של הבנין הקיים. לאחר שיקול דעת ולאחר שיחה עם אדריכל ברנדס בעירייה מומלץ שגם בבנין האמור תבנה התוספת באותה מתכונת. הדבר מחייב עריכה מחודשת של הבקשה להיתר בניה.
 - ה. בנושא ספירת אחוזי הבניה יש בעיה במישור משפטי ובעיה במישור של טעות אריטמטית. הועדה המקומית פרסמה הקלה של 1.2% על פי הבקשה שהוגשה וכנראה מתוך היסח הדעת ישנם 99.72% משמט. הקלה של 4% מכיון שפורטמה הקלה רק של 1.2% ניתן לאשר הקלה רק בהיקף כזה.
- במישור המשפטי - טענו המתנגדים נגד הדרך שבה חושבו אחוזי בניה לגבי חדר המדרגות. העירייה חישבה את זכויות הבניה על פי נוהל הקיים שנים רבות. לפיו לא נכללים 12 מ"ר בשתי הקומות הראשונות של חדר המדרגות מכיון שאין הן משרתות את הקומות שאליהן הן מחוברות. לטענת העוררים - אין ביסוס משפטי לכך ואם לוקחים בחשבון את 24 המ"ר האמורים ואת אחוזי הבניה שלא פורטמו - מגיעים לססיה הרבה יותר גדולה - שהיא בעצם ססיה ניכרת.
- הבעיה המשפטית הובאה בפני גב' רווח.

גב' רווח ציינה שעד כה לא בדקה את הטענות אך הנושא אינו פשוט כלל והוא מאד עקרוני. העירייה פועלת על פי נוהל שאינו מעוגן בשום תכנית והעובדה שלא מחשבים את 12 המ"ר של חדר המדרגות באחוזי הבניה מנוגדת לדו"ח בר סלע. מכיוון שהבעיה עקרונית ועל מנת שלא יגרם בהיסח הדעת איזה שהוא קושי לגבי

(פרוטוקול מחוזית 13.12.88)

כל העיר היא מציעה לקיים ישיבה עם הגורמים הנוגעים לכך בעיריה ובשיתוף עם איש משרד המשפטים האחראי על הבגצי"ס כדי לבדוק מהו הביסוס לנהלים אלה, יתכן שהמסכנה תהיה שיש לכלול את כל השטח או אפילו להפקיד תכנית ולכן יש לדחות את ההכרעה.

מר מרינוב טען שיש הגיון בנוהג של העיריה שמחשבים רק 12 מ"ר ראשוניים משטח חדר המדרגות ואם היזם מגדיל את חדר המדרגות זה כדי ליצור איכות חיים טובה יותר. לדעתו לא יווצר בכך תקדים כי בעצם ממשיכים דברים קיימים.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד שתתקבל חוות דעת משפטית בנוגע לשיטת חישוב אחוזי הבניה.

9. יב - 10328 - ערר מר [REDACTED] ומר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית מיום 7.7.86 בגין בקשתם להתקנת דודי שמש - תלפיות מזרח (תיק בנ/92/86)
מובא לתיקון החלטה מיום 9.6.87

התיק ירד מסדר היום.

10. יב - 4719 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.6.88 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 5 חלקה 17 - רח' דוסתאי כסמון (תיק בנ/222/88)
מובא לתיקון החלטה מיום 25.10.88

התיק ירד מסדר היום לבדיקה חוזרת.

ב. היתרי בניה

11. יב - 10696 - מוריה - חברה לפיתוח בע"מ - עבודות עפר לדרך ציבורית - גוש 230 שכונת גבעת שאול
דו"ח הועדה המקומית מס' 138 מיום 1.8.88 תיק בנ/229/88

הדיון נדחה לקבלת חומר משלים.

12. יב - 10618 - עיריית ירושלים - סלילת דרך - גוש 186-260 - גבעת שאול
דו"ח הועדה המקומית מס' 131 מיום 25.4.88 תיק בנ/270/88

הדיון נדחה לקבלת חומר משלים.

13. יב - 10725 - מוסד בנות אסתר - בניין חדש - גוש 88 חלקה 69 - שמואל הנביא
דו"ח הועדה המקומית מס' 145 מיום 14.11.88 תיק בנ/834/88

מר כהן מסר כי מדובר במגרש מס' 7 שעל פי תכנית 958 ג' מיועד לבנייני ציבור - לישיבה. בפועל קיים שם בניין - בית ספר לבנות. והבקשה היא לתוספת מבנה בו 4 קומות על קו בנין 0 לצידו כשבניהם יהיו מעלית וגרם מדרגות. גודל המגרש אינו סטנדרטי לבית ספר והצפיפות שם תגיע ל 120% בעוד שהצפיפות הממוצעת באזור היא 100%. אמנם לבנייני ציבור אין הגבלה של אחוזי בניה אך ברור שהעמסה כאן רבה. אין מקום חניה. לדעתו עיצוב קומת העמודים אינו נכון ויש להעביר את הבקשה לביקורת אדריכלית של האגף לתכנון עיר בעיריה.

הוחלט: כאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהאגף לתכנון עיר בעיריה יתן דעתו באשר לעיצוב הארכיטקטוני של הבניין וקומת העמודים.

(פרוטוקול מחוזית 13.12.88)

14. יב - 1253 - החברה הסוכנותית לשיקום שכונות - פילר של חברת חשמל -
גוש 84 חלקה 131 - שכונת הבוכרים
דו"ח הועדה המקומית מס' 142 מיום 31.10.88 תיק בנ/88/782

מר בן יעקב ציין שבפינת רח' הבוכרים ואברהם תלמודי, במעבר להולכי רגל
מבוקש טרנספורמטור בתוך מבנה ממחכת שיעמוד מאחורי קיר תומך של הגינה.

מר סויסה מען שיש לבדד עם חברת החשמל אם בכוונתה להציב עוד מבנים כאלה
במקומות שונים בעיר.

גב' פלאונס ציינה שזה המבנה היחיד המבוקש מכיוון שהתעוררה במקום בעיה
ספציפית.

הוחלט: לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת.

15. יב-10722- [REDACTED] ואחרים-תוספת בניה גוש 285 חלקה 165-בית צפאפא
דו"ח הועדה המקומית מס' 144 מיום 31.10.88 תיק בנ/88/714

מר זרומי הסביר כי הבקשה היא לתוספת בניה לבנין קיים באזור מגורים 5.
הבקשה עומדת בקריטריונים של תכנית המתאר וניתן לאשרה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. יב-10723 - [REDACTED] - הפיכת חלון לדלת כניסה - גוש 22 חלקה 2 -
רח' ברסאי - העיר העתיקה
דו"ח הועדה המקומית מס' 144 מיום 31.10.88 תיק בנ/88/746

מר זרומי הסביר שמדובר בקומפלקס של בתים שעל פי תכנית מפורטת של יחידת
תכנון של הרובע היהודי מיועד למסחר. הבקשה היא להפוך חלון לדלת ומתחתיה
מדרגות שבולטות בכ- 65 ס"מ לתוך הרחוב. הכניסה הקיימת לבנין היא מרח'
ברקאי. ניתן לאשר את הבקשה ובתנאי שימצא פתרון לסילוק המדרגות כדי שלא
תהיה הפרעה לנכסי ציבור.

הוחלט: לאשר את הבקשה בתנאי שימצא פתרון לסילוק המדרגות המבוקשות בתחום
השביל על מנת שלא תהיה הפרעה בנכסי ציבור.

17. יב-10675-הרו גבעת דס-בנין חדש-בית המשפט העליון-גוש 148 - גבעת דס
דו"ח הועדה המקומית מס' 144 מיום 31.10.88 תיק בנ/88/513

מר כהן ציין כי תכנית מפורטת מס' 2081 ג' שאושרה כללה נספח בינוי בק"מ
1:500 ובסעיף 9 ב' בהוראות נקבע כי: "הבניה תהיה בהתאם לנספח בינוי מס'
1, אולם הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית, תהא רשאית להתיר שינויים
ארכיטקטוניים ושינויים בחלוקה הפנימית ובחזיתות, ובלבד שלא תהיינה חריגות
ממגבלת שטחי הבניה. ממגבלת קווי הבנין ובתנאי שגובה הגגות לא יעלה על 1.0
מ' מהגבהים המירביים המצויינים בנספח".
בבקשה שהוגשה יש שתי מערכות של שינויים:

א. שינויים פנימיים - על מנת להבטיח תפקוד נכון יותר של כל הקומפלקס.
ב. שינוי חיצוני - שהוא המהותי יותר - המתבטא בביטול אלמנט הכיפות מעל
לאולמות ובמקומם יהיה גג שטוח עם מעקה קמור.

מכיוון שהבקשה מחייבת שיקול דעת נוסף הוא זימן אליו מספר חברי ועדה - גב'
ברזקי, מר רחמימוב, מר מלכוב וכן את האדריכלית עדה כרמי ואת אדריכל ספקטור
מטעם יד הנדיב. הבקשה לביטול הכיפות נשכלה מבחינה ארכיטקטונית ובסופו של
דבר סוכם להמליץ על אישורה.

(פרוטוקול מחוזית 13.12.88)

מר רחמימנוב ציון שבבקשה הושקע מאמץ תכנוני רציני ביותר והשינוי אינו נובע מרצון להוספת זכויות בניה ולכן תמך בה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. יב - 5029 - חברת סונול בע"מ - הוספת מיכל דלק - גוש 197 חלקה 66 -

רח' המלך דוד

דו"ח הועדה המקומית מס' 144 מיום 31.10.88 תיק בנ/88/678

מר בו יעקב הסביר כי בתחנת הדלק שליד גן הפעמון מבוקש להוסיף מתקן תת קרקעי ולהעביר את השלט לקצה המדרכה.

מר כהן ציון כי השלט יהיה קרוב מידי לכביש וכי השטח מיועד לשפ"ץ

גב' רוזה ציינה כי המיכל התת קרקעי אינו בגדר תוספת בניה ובאשר לשלט - יש לנהוג לפי חוקי העזר בנושא.

הוחלט: לאשר את הבקשה בכפוף לכך שהשילוט יהיה תואם את חוקי העזר העירוניים לנושא זה.

19. יב - 4687 - רח' פז - תוספת בניה לתחנת דלק - גוש 246 - רמות אשכול

דו"ח הועדה המקומית מס' 144 מיום 31.10.88 תיק בנ/71/886

גב' פדהאל ציינה שמדובר בתוספת בניה לתחנת דלק שעל פי התב"ע היא מיועדת למכירת דלק בלבד. במהלך השנים ביקשו היזמים מספר תוספות ושינויים ועתה מבוקש חדר נוסף למחסן.

מר כהן טען כי התחנה הגיעה לגודל האופטימלי מכיוון שבמהלך השנים אושרו תוספות שונות למרות שהתחנה היא בעצם תחנת תדלוק, ולכן לדעתו אין לועדה סמכות לאשר את הבקשה הנדונה.

הוחלט: לדחות את הבקשה.

20. יב - 10519 - משרד השיכון - בנין חדש - בוח ספר - שכונת פסגת זאב

דו"ח הועדה המקומית מס' 143 מיום 17.10.88 תיק בנ/87/722

מר כהן הציג את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

21. יב - 10745 - חבדת ערים - שיפוע שביל - עין כרם

דו"ח הועדה המקומית מס' 146 מיום 28.11.88

מר כהן ציון שעל פי תכנית מפורסת לאזור ב' בעין כרם - 2849 שעדיין לא נדונה ישנו שביל להולכי רגל בין מגרשים 7 ו-28. הבקשה היא לשפץ את השביל כדי לאפשר גישה נוחה יותר לבית. עו"ד וייל פנתה לעיריה, בשם המשפחה הגרה במקום, בקשה לשפץ את השביל מכיוון שלמשפחה ילד חולה סרטן שנדרש למיפולים רבים ויש להסיעו מהבית חזרה אך השביל במצבו הקיים לא יכול לשרת אותו. בזמנו דובר על האפשרות שתפורסם הקלה בנושא אך הועדה המקומית החליטה לאשר באופן זמני ביצוע שיפוע של השביל בגלל הבעיה האנושית המיוחדת. לפי המידע שבידו השכנים לא יתנגדו לדבר וכולם מכירים בצורך הזה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. בקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

22. יב - 10687 - [REDACTED] - קביעת תנאים - צור באחר
מובא לדיון חוזר מיום 25.10.88

מר כהן ציין כי לאחרונה דחתה הועדה מספר בקשות בניה באזור על בסיס חכנוני. בעקבות פנייתו של עובד העיריה - מר חסן אבו-עסלה - נבדקה הבקשה הנדונה שוב ונמצא שחלק ממנה על שטח שלגביו נקבעו בעבר תנאים לפי סעיף 78 לחוק וחלק ממנה על שטח שלא נקבעו לגביו תנאים אך מכיוון שבשטח קיימים מספר מבנים נמצא שיש אפשרות לאשר את הבקשה.

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה מיום 25.10.88 ולאשר את הבקשה.

ד. שימושים חורגים (מלאכות ועסקים)

23. 7/4384 - [REDACTED] - מכירת צבעים וכלי עבודה - רח' חלק אבו אלווליד
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 5 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

24. 7/3318 - [REDACTED] - השכרת רכב, קניה ומכירת כלי רכב - שועפט

25. 7/3137 - [REDACTED] - מכבסה - רח' אבו חלפון
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

26. 7/3170 - [REDACTED] - מצרכי מזון בסיסיות - רח' הנביאים

27. 1/9118 - ס.ס.ס אלקטרוניקה בע"מ - מכירת מוצרי אלקטרוניקה - רוממה

28. 7/4452 - [REDACTED] - ממתקים, משקאות קלים, תה וקפה - רח' סלאח א-דין

29. 7/4266 - [REDACTED] - מכירת נעלים - שער שכם

30. 7/606 - [REDACTED] - מכירת דברי קש - דרך רמאללה - בית חנינא

31. 7/382 - [REDACTED] - מכירת דברי עץ - רח' אריות - ירושלים
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.

32. 1/1681 - [REDACTED] - נגריה - רח' יפו

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים.

מר מרינוב הציע להקטין את מספר השנים מכיון שמדובר בחלק המכוער יותר של הרחוב.

הוחלט: לאשר את הבקשה לתקופה של 3 שנים בלבד.

מרחב תכנון מקומי - מסה יהודה

ד. היתר בנייה

31. יב - 8554 - [REDACTED] - בית מגורים - גוש 29522
חלקה 5 - אבו גוש (תיק 87/161/ב)
מובא לדיון חוזר מיום 8.12.87

מר כהן ציין כי בישיבה מיום 8.12.87 החליטה הועדה לאשר את הבקשה וקבעה כי "לא תאושרנה בקשות נוספות בעתיד אלא אם כן תוגש תכנית חלוקה לשטח". הועדה המקומית פנתה בדרישה שלא להתנות את אישור הבקשה בתנאי זה מכיון שהשטח מיועד למגורים ואם תנאי זה ישאר תקף אזי גם המבקש הנוכחי לא יוכל לממש את האישור מכיון שהשכנים לא יחתמו לו על הבקשה. מהנדס הועדה המקומית שוכד בימים אלו על הכנת תכנית חדשה. אשר על כן מומלץ להענות לדרישת הועדה המקומית.

הוחלט: לבטל את סעיף ב' בהחלטת ועדת המשנה המחוזית מיום 8.12.87.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ב' שבט תשמ"ט
8 ינואר 89

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.
מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מס' 23
שהתכיימה ביום שלישי כ"ז כסלו תשמ"ט 6.12.88
יו"ר הועדה : א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- | | |
|-------------------|--------------|
| - נציגת ציבור | ת. אשל |
| - נציגת שר השיכון | א. ברזקי |
| - נציג ציבור | ש.ז. זוננפלד |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - נציג שר המשפטים | י. לוי |
| - נציג ציבור | א. ליסמו |
| - נציג שר הבריאות | ש. לרמו |
| - נציג שר החקלאות | א. מלכו |
| - נציג ציבור | מ. נחמיה |
| - אדריכל | א. רחמימוב |
| - נציג ציבור | י. שרון |

נכחו:

- | | |
|-----------------------------|------------|
| - מחלקת מהנדס העיר | פ. בלנק |
| - מחלקת מהנדס העיר | א. בו אשר |
| - מחלקת מהנדס העיר | ג. ברנדס |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - מחלקת מהנדס העיר | ד. ויסקינד |
| - יועץ סביבתי לועדה המחוזית | ג. יניב |
| - יו"ר הועדה המקומית | א. כחילה |
| - לשכת התכנון המחוזית | ע. פדהאל |
| - לזכת התכנון המחוזית | נ. פלס |
| - מזכירת הועדה המחוזית | מ. שורץ |
| - מהנדס העיר | א. תייר |

נעדרו:

- | | |
|-------------------|---------|
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמו |
| - נציג מע"צ | י. קופ |
| - נציג שר הבטחון | ד. תומר |

א. אישור פרוטוקולים

- 1) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 19 מיום 6.10.88
- 2) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 20 מיום 18.10.88

בסעיף 13 לפרוטוקול הועדה המחוזית מס' 19 מיום 6.10.88 נשמטה בטעות בעת ההדפסה הטיפול להחלטה בגין תכנית מס' 3869. אחרי המילה למעט צ"ל: "המחלטה בחזית המזרחית ולא לאשר את כל חריגות הבניה שבוצעו".

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

סרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3861 - תוספת קומה שלישית - שכ' מקור ברנ
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3583 מיום 22.9.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את התכנית.
2. תכנית מס' 3869 - חלוקת מגרש במחלס, "בנה ביתר" שלב א' - גילה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3583 מיום 22.9.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את התכנית.
3. תכנית מס' 3791 - הגדלת אחוזי בניה - רח' נחמיה שכ' הבוכרים
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3583 מיום 22.9.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את התכנית.
4. תכנית מס' 3762 - הגדלת אחוזי בניה - רח' אבינדר - שכ' הבוכרים
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3583 מיום 22.9.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את התכנית.
5. תכנית מס' 3118 - תוספת קומה שלישית - רח' מלאכי שכ' כרם אברהם
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3583 מיום 22.9.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.
הוחלט: לאשר את התכנית.

ג. תכניות להפקדה

6. תכנית מס' 3795 - בנין משרדים ומסחר - רח' הרב קוק

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.7.87:

להפקיד את התכנית בתיקונים הבאים:

- א. תיקונים טכניים בתשרים התכנית וסימון קוי בנין עיליים ותת קרקעיים ומידותיהם.
- ב. יש להכניס פרוט נוסף בנספח הבינוי של התכנית בתאום עם אגף תכנון העיר בכל הנוגע ל-
 - 1) מקום השרותים הציבוריים ודרך הגישה אליהם שאינה יכולה להתבצע דרך רמפת הגישה לחניה כמוצעת. הדבר יעשה בתאום עם מחלקת התבואה בעיריה.
 - 2) השימוש ברצועת הקרקע הדרום מזרחית.
 - 3) פרוט תכנוני של 2 הקומות המסחריות הקשר בין המפלסים, הגישות לגרעין הבנין.
 - 4) על פי החתר שבנספח הבינוי מוצע מעקה להסתרת אלמנטים מכניים בגובה קומה אחת ומבנה נוסף מעליו יש לצמצם אלמנטים אלה למינימום ההכרחי.
 - 5) יוגש אישור אגף הרישוי לגבי חשוב השטחים.

הוראות התכנית יערכו מחדש ויוכנסו בהם התיקונים הבאים:

- א. מסרות התכנית ינוסחו מחדש ולא יהיה בהן אזכור למלון.
- ב. יפורטו השימושים האפשריים בבנין - מסחר, משרדים או מגורים בתנאי שהחניה תהיה בהתאם לתקן.
- ג. תחוייב הקמת חברת אחזקה לטיפול בשטחים בהם הוגדרה זיקת הנאה להולכי רגל.
- ד. יפורש השימוש האפשרי במפלס 8.00 + הצמוד לבית הכנסת המוצע.
- ה. יפורש בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית פתוח שתראה בצורה מפורשת את הטיפול בשטח לרבות הרצוף לסוגיו, גגות, מעקות ופרטיהם, תאורה ופרטי שיפולס וכל אלמנט אחר על פי דרישות מהנדס העיר. כמו כן יכלול היתר הבנין פרוט קיר המסך.
- ו. יש לפרש בסעיף 1.10 (1) כי במידה וחלק מן הבנין ישמש למגורים לא יהווה השוני בשיטת החישוב בסיס לקבלת שטחי בניה נוספים. חשוב הזכויות יתבסס על אזור מסחרי בו נלקחים בחשבון כל השטחים.
- ז. ימחק סעיף 10 ו' (5) המדבר על העברת 10% משטחי קומה לקומה אחרת.
- ח. תנאים נוספים למתן היתר בניה בהתאם להנחיות שבתיק למתכנן ישולבו בהוראות התכנית:
- 1) היזם יתכנן את מפרץ החניה והגישה לחניה בהתאם להנחיות אגף הדרכים, הביצוע יחול על היזם ולצורך הבטחתו תופקד ערבות בנקאית לפני קבלת היתר בניה.
- 2) תכניות מפורטות של החניה יוגשו לאשור אגף התנועה לפני מתן היתר בניה.
- 3) החניה תהיה פתוחה לצבור ולא תותר הצמדת מקומות חניה לבעלי עסקים, משרדים או דירות (בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים) ותנתן על כך התחייבות משפטית להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.
- 4) לפני קבלת היתר בניה יש לקבל הנחיות ואשור המחלקה לשרותי כבאות.
- 5) פנוי שפכי עפר מהבניה יהיה באישור המחלקה לשיפור פני העיר.
- ט. יזם התכנית יחוייב לפרק ולבנות מחדש את מבנה השרותים הציבוריים הקיים, במקום שיקבע לכך עד למועד קבלת היתר לבניה, ותנתן על כך התחייבות משפטית להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

מגיש התכנית יבוא לידי הסדר עם עיריית ירושלים בהקשר לשטח הקרקע שבבעלות העיריה. כמו כן יתן על כך התחייבות לשביעות רצונו של היוע"מ לעיריה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי התכנית תוחמת שטח של כ-2.5 דונם ברחוב הרב קוק, שעפ"י התכנית החלות נקבעו בו היעודים הבאים:
חלקה 31 בה קיים מבנה שירותים ציבוריים מיועדת לשטח מסחרי. השטח הנותר (חלקה 105) מיועד בחלקו לאזור מסחרי, שטח פתוח ציבורי ודרך. התכנית מציעה לבטל את השפ"צ והדרך (המהווים יחד 800 מ"ר) וליער את השטח כולו כאזור מסחרי וכן הריסת המבנים הקיימים ובניה חדשה.

עפ"י נספח הבינוי מוצע בנין בן 11 קומות מעל מפלס רחוב יפו, שתי הקומות הראשונות מיועדות למסחר והשאר למשרדים וכן חניון תת קרקעי דו קומתי שהגישה אליו היא מרחוב הרב קוק. התכנית מעוררת שתי סוגיות עקרוניות:

א. נקודת המוצא היא ביטול ההקצאות לצרכי ציבור וכתוצאה משינוי יעודן גדל בסיס החישוב לכ-2.5 דונם עד כדי הכפלה של זכויות הבניה. כאן, שלא במקרה "בור ליפשיץ", זכויות הבניה המוצעות אינן נשענות על זכויות מוקנות מכח תכנית קודמת אלא נתונות לשקול דעתה של הועדה.

ב. גובה הבנין. הבנין מוצע כביכול בגובה של 11 קומות אולם הקומה האחרונה (ושלכאורה נחשבת כקומה טכנית) מהווה, עפ"י האיזומסריה, מרכיב ניכר בבנין ולא ניתן לשפוט עפ"י מספר הקומות בלבד אלא להתייחס לגובה הכולל של 44 מסר. מדובר בשטח שמצפון לרחוב יפו ולפי שעה לא הותרה בחלק זה של העיר בניה גבוהה.

אשר לסוגיה העקרונית של אחוזי הבניה, הוא סבור שמוסכם על הכל שפתוח מרכז העיר מתנהג בהקניית זכויות מעבר למה שנקבע בתכנית המתאר, יחד עם זאת אין בהכרח להתיר בניה מעל 5 קומות ולהערכתו ניתן, בשינוי הבינוי למצות את האחוזים המבוקשים במגבלת גובה זו.

בתנאי זה, של הגבלת מספר הקומות ל-5 מעל מפלס רחוב יפו ניתן להמליץ על הפקדת התכנית כפוף לשינוי הבינוי המתבקש.

מר כחילה בקש לאמר, כיו"ר הועדה המקומית, כי באחרונה נתנה הועדה המקומית דעתה בשנית לגבי שתי הסוגיות שהעלה מר כהן, שלא כתמיד תואמת את השקפתו. והוא מתכוון למקרה ספציפי זה. הועדה המקומית מתלבטת אף היא בנושא גובה הבניה ואולם לגבי הפתרון הוא חולק על מר כהן. הנסיון המוכר מהחלל המפולש בבנין ציון אינו מוסיף דבר לעיר. בשעתו האמינו שאותה כבר כביכול תהווה חלק אינטגרלי ממרכז העיר ולאמיתו של דבר ניתפס המקום ע"י רוכלים. לענין הגובה ציין כי בעקרון יש להגביל את גובה הבנין ולהנמיכו שודאי יהא על חישובו המסה. נדיר שהוא בא ומציג עמדה שונה ממה שהוחלט בוועדה המקומית ולפיכך הוא מבקש מהועדה להחזיר את התכנית אל שולחן הדיונים של הועדה המקומית.

מר סרוסה הציע לקבל את הצעת מר כחילה ולהחזיר את התכנית לוועדה המקומית שתתן דעתה ותשומת ליבה לזכויות הבניה ולגובה הבנין.

גב' אשל ציינה כי רבים מהאלמנטים שבבנין "בור ליפשיץ" חוזרים במקרה זה. היא איננה מתנגדת עקרונית לבנין גבוה כל עוד יש סביבו שטח פתוח ומרחב אוירי. ברור שכתמריץ לפיתוח מרכז העיר צריך הפרוייקט להיות כלכלי. ואולם בשעה שהועדה מקבלת החלטה לגבי מקרה ספציפי זה היא מבקשת לדעת אם יש בכך התוויה מדינית לגבי אזור זה של העיר.

מר שרון ברר את מר כחילה על יוזמתו, להחזיר את התכנית לדיון מחדש בוועדה המקומית. הוא אינו מקבל את הערות מר כהן בכללן ומציע שלא לדון לגופה של התכנית אלא לאחר קבלת הצעתה המחודשת של הועדה המקומית.

מר נקמן התייחס להיבט התנועתי שמחוללת התכנית בצינו כי לא נראה לו שרחוב הרב קוק במצבו הרוחק, עם מדרכות צרות, חנית מוניות וסנדריס, יכול להיות כניסה לחניון שהמוצא היחידי שלו הוא לרחוב יפו. אשר לרחוב יפו עצמו ציין כי העיריה במסגרת תכנונה ליעול ופיתוח התנועה במרכז העיר מיעדת את רחוב יפו כעורק תנועה לרכב ציבורי ונראה כי הפתרון המוצע עומד בסתירה למגמה זו. נראה לו שנכון יותר להתקין את החניה בחניון המתוכנן במגרש בפינת

הרחובות הרב קוק והנביאים. הוא מבקש את התיחסות העיריה לכך.

מר זוננפלד ציין כי מדובר בשאלה מאד גורלית לגבי מרכז העיר. לצורך פיתוח מרכז העיר אין מנוס מבניה גבוהה ובכל פעם שכשמגיע לשולחן הועדה בנין גבוה נפתח הויכוח מחדש בנושא. אם רוצים לפנות את ביהכנ"ס ברוכוף ובית הדפוס הקיימים במגרש צריך לתת גמישות מסוימת. הוא רוצה לקדם ולא להערים קשיים על הפיתוח כי אין הרבה יזמים שששים לבנות במרכז העיר.

גב' ברזקי ציינה כי במרכז לשיקום ערים הסטוריות מתגבשת היום קונספציה כללית למרכז העיר ועפ"י אותו מוצר סופי יהא על המוסד לתת הנחיות. באשר לפרוייקט הנדון היא מציעה שהדיון יתמקד בו במיוחד ולא במישור העקרוני. וכשדנים בנושא ספציפי זה היא תומכת בכל מה שנאמר ע"י מר כהן. עם זאת ציינה כי היא סבורה שאין להתייחס לשטחים התת קרקעיים אלא לשטחים והבינוי שמעל פני הקרקע. התיחסות צורנית ופונקציונלית מבלי לקשור את השטחים התת קרקעית לויכוח בשני היבטים אלה.

מר סניסה ציין כי בעקבות הדיון במגדלי ליפשיץ, התברר לו כי גם העיריה מעונינת בבדיקה מחודשת בסוגית הבניה לגובה ולפיכך הולך ומתגבש הרעיון לקיים דיון עקרוני בנושא.

מר בן אשר ציין כי פיתוח מרכז העיר ירושלים חשוב לכולם. מדובר היום בפרוייקט שאולי הוא היחיד העשוי להתממש ולהתבצע. הקרקע נרכשה ע"י חברת אשדור והיא אכן מתכוונת לבנות את הפרוייקט וזה אולי השקול החשוב ביותר שיש לקחת אותו בחשבון. לכן חשוב שלא יחולו עיכובים בדיונים על מנת שנזכה באיזשהו פיתוח במרכז העיר. הוא מסכים להסתייגות לגבי מספר הקומות ובאשר לזכויות הבניה ציין כי ועדה זו העניקה זכויות הרבה מעבר לכך באזור שמחוץ למרכז העיר, קל וחומר כשמדובר במרכז, הגם שכאן מדובר בפינויים ורצון לממש את המדיניות לריכוז פונקציות מסחריות במרכז העיר. 270% הם בהחלט סבירים. נכון שאת הפיזור שלהם ניתן לתכנן באופן שונה אך זאת הוא מציע להעביר לידי ועדה מקצועית.

מר מלכו הסכים עם בן אשר שהויכוח לא צריך להיות בנושא זכויות הבניה אלא בבינוי. כפי שמעידים התצלומים חוזרת כאן השגיאה של בנין ציון, סתמי בצורתו ללא התייחסות לשום דבר.

מר רחמימוב ציין כי רחוב הרב קוק מחבר בין רחוב יפו ורחוב הנביאים ונוצרת ריקמה עירונית מענינת בן 3 עורקי התנועה. צריך להתחשב בעובדה שהשטח נמצא בתוך מתחם חשוב. 4 מבנים שכולס בעלי אופי אחיד ברחוב יפו. הפתרון החדש צריך לקחת בחשבון את החזית האורבנית החשובה הזו. צריך לראות בפרוייקט את התרומה ע"י יצירת חלל ציבורי מרכזי לגובה, מוגן משמש גשם ורוחות.

מר זוננפלד ציין כי מפי בן אשר הבין שישנה כבר חברה המתעתדת לבנות את הפרוייקט לכן הוא מציע למנות ועדה משותפת בנושא.

הוחלט: לאור בקשת מר כחילה מוחזרת התכנית לדיון מחודש בוועדה המקומית. הועדה המקומית מתבקשת להתייחס בדיוניה להערות חברי הועדה המחוזית כפי שהועלו בעת הדיון.

7. תכנית מס' 879 ב'- שינוי יעוד מדיון מוגן לקשישים לאזור מגורים 2 - שטח האקדמיה למוסיקה - שכ' טלביה
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.8.88:
להפכיד את התכנית בתנאי שתתקן ותערך מבחינה טכנית.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי לפני כ-3 שנים אישרה הועדה את תכנית 879 א'

ששנתה את יעוד השטח, השייך לאקדמיה למוסיקה, משטח לבניני ציבור למוסד - בית אבות, דיור מוגן לקשישים, בשטח בניה כולל של 5600 מ"ר (משטח נטו של 3.3 דונם) המהווים כ- 168 אחוזי בניה. הבינוי כלל יחידות דיור בשטח ממוצע של כ- 65 מ"ר ו- 25% מכלל הדירות גודלן עד 75. בכלל כולל הפרויקט מספר רב של יחידות דיור לקשישים, מסרת התכנית הנדונה היא שינוי היעוד לאזור מגורים שהמשמעות התכנונית שלו היא הגדלת שטח יחידת הדיור הממוצעת ע"י הקטנת מספר יחידות הדיור וביטול שטחי השרות והפונקציות שהתחייבו מאופי הבנין שנועד לבית אבות. לכשהועלתה ההצעה לראשונה במסגרת דיון משותף עם העיריה ראו קושי באישור ההצעה הואיל ועלה החשש שאחוזי הבניה יחרגו מזכויות הבניה הקיימות באזור המגורים במקום, הנעות בין 120% - 126%. הכוונה לצאת מצפיפות המגורים המירבית באזור מגורים 2 קרי. 120% בתוספת שטחים שאינם נמנים בד"כ בחישוב השטחים לרישוי כגון מרפסות, מחסנים וכיו"ב. כתוצאה מהרצון לעצב בנין מגורים יוקרתי, אגב ביטול הפונקציות הציבוריות כביכול מאפיינות דיור מוגן, מבלי לשנות את המבנה הארכיטקטוני שאושר, הוסכם לאפשר אחוזי בניה מירביים כוללים של 141%, המהווים 120% בתוספת שטחים שאינם נמדדים לצורכי רישוי ובתוך כך לשמור על בנין מעוצב ברמה גבוהה. בהתאם לכך הוא ממליץ על הפקדת התכנית.

מר סניסה ציין כי בתכנית קודמת אושר במקום דיור מוגן לקשישים עתה מבקשים לשנות את יעודו למגורים כגילים וכי על הועדה להיות מודעת לשינוי מצע השטחים והאחוזים, מטעמים אלה הוא מבקש להמנע בהצבעה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

8. תכנית מס' 3813 - שטח גן החיות הקיים - גבעת קנומנה

הועדה המקומית המליצה: בשיבתר מיום 27.12.87:

א. מומלץ להפוך יעוד מגרש מס' 5 שהיה מיועד למוסד, ל-2 תלמוד תורה. יש לבדוק הגדלת המגרשים לתת"ים על חשבון השטחים הציבוריים הפתוחים או לתכנן את חצרותיהם בשילוב עם השטחים הפתוחים הציבוריים.

ב. יש להוסיף בהוראות התכנית כי מגרש מס' (7) המיועד לבית כנסת מרכזי יתווספו שימושים מותרים גם למעון יום ומועדון נשים או כל שימוש ציבורי אחר בהתאם לצרכי השכונה.

ג. יתווסף סעיף בהוראות התכנית בדבר תוקף תכנית הבינוי לתקופה של 8-10 שנים מיום אישורה.

ד. יתווסף סעיף בהוראות התכנית לגבי תיאום עם אגף העתיקות.

ה. יש להוציא את החלקות מס' 67, 64, 42, 21, 20 בגוש 30236 מחולקת החלוקה החדשה היות והן כלולות בתכנית אחרת.

ו. יקבעו הוראות לגבי עמודי טרנספורמציה שבשטח התכנית.

ז. תתווסף הוראה לגבי הריסת הבנינים הקיימים בשטח ופינויים. שתעשה ע"י בעלי הזכויות העתידיים במקרקעין.

ח. לפני הפקדת התכנית יצורף מודל או צילומי מודל.

ט. יתוקנו תיקונים טכניים בתכנית כולל גיטוח הוראות התכנית בתאום עם ממ"י כולל הוראות לגבי הפקעות מעל 40% חלוקה חדשה וכו'.

י. לפני הפקדת התכנית תעודכן תכנית המדידה ויוחתם האדריכל על התכנית.

בפתח הדיון מסר מר קהן כי יעוד השטח עפ"י תכנית המתאר הוא שפ"צ והמטרה היא להתחיל בהתליך שתכליתו העברת גן החיות התנכי ממקומו הנוכחי לאתר המוצע בדרום מערב העיר שידון בדיון משותף ל-3 תכניות שהגיעו בשלבים שונים. הרעיון מבחינה תכנונית הוא נכון לאור מיקומו של האתר במירקם העירוני הקיים. אולם בעייתה העיקרית של התכנית כפי שהוגשה היא העמסת יתר של זכויות בניה במגרש מס' 1 ששטחו כ- 10 דונם. כאמור השטח במקורו מיועד כשפ"צ ובמסגרת השינוי המוצע מחולק השטח למספר יעודים עיקריים: שטח פתוח ציבורי ובתוך כך שמירה על החורשה וכן קביעת שטח לשימור עצים המגודר

בתכנית במסגרת זו ירוק מרוסק. אזור מגורים ואזור מוסדות לשימוש ושירות האוכלוסיה בצפון ירושלים, בעיקרן ישיבות. כמו כן שטח לבניני ציבור המיועד לתלמודי תורה, מקואות ובתי כנסת ושטח למרכז מסחרי קטן. כתוצאה מהרצון או הכורח לקבוע את עיקר השטח הצפוני כשפ"צ, בהיקף היכול לשמש את הסביבה במובנה הרחב, פרישת השטח המוגבל למגורים יוצרת אילוצים רבים: בתחום שטח מגרש מס' 1 מוצעים כ-17,500 מ"ר לבניה המהווים צפיפות מגורים של 175% שלמיטב זכרוננו לא נקבע כמה למגורים בעיר. שלושת המרכיבים של גובה הבניה מספר הקומות ופתרון הבינוי, יוצר קומפלקס מבונה של 9-10 קומות ואשר חורג מאופי הסביבה שבה מצויים בניינים בני 4-6 קומות. הוא אינו רוצה לחזור על הויכוח וההסתגויות שהושמעו לגבי הבינוי בפרוייקט "מוסך העיריה" ביחס לאורחות החיים של אוכלוסית היעד שגם במקרה זה תהא חרדית ואולם בשונה מהמקרה הקודם שבו נסענו הסענות לעת אישור התכנית דנה עתה הועדה בהפקדת התכנית וידיה אינו כבולות בכל הנוגע לשיקול הדעת. גודל היחידה המוצע הוא גבוה מאד והוא חושש מהאפשרות שלאחר אישור התכנית תוגש בקשה להגדלת מספר היחידות.

מר כהן ביקש לא להתייחס למגרשים 6 ו-6 א' הכלולים בתשרים משום שאינם נועדו לשרת את אוכלוסית היעד של הפרוייקט אלא למלא חסר בשטחי ציבור שנוצר עקב אישור פרוייקט מוסך העיריה וכזכור שני מגרשים אלה הופקדו במסגרת תכנית נפרדת. תוספת של כ-100 - 120 יחידות דיור מחייב הערכות מתאימה בהקצאות לצרכי ציבור קרי, גני ילדים, מקואות בתי כנסת תתי"ס ולעניות דעתו אין בתכנית תשובה נאותה לצרכים

אלה. ככלל הוא רואה בחיוב הפקדת התכנית אך מבקש להתנותה בשינוי מערך יעודי הקרקע במספר תנאים:

- 1) לא יפגעו השטחים המוקצים כשטח פתוח ציבורי ושבחם יש עצים או חורשה לשימור.
- 2) הקצאה מתאימה לתוספות שטחים לבניני ציבור עבור תתי"ס כמתחייב מפרוגרמת הבינוי למגורים.
- 3) הגבלת זכויות הבניה בשטח המיועד למגורים ל-120% שהם אחוזי הבניה המירביים באזור מגורים 2.
- 4) הגבלת גובה הבניה ל-4-6 קומות ושינוי התכנון למסות קטנות של בניינים.
- 5) בדיקת אפשרות לתוספת שטחי בניה למגורים או פתרון לאחד השימושים המרכזיים בפרוייקט על הבנין המסחרי.
- 6) הכנת התכנית ועריכתה להפקדה בתאום עם מתכנן המחוז.

עוד ציין מר כהן כי לאחר קבלת המלצת הועדה המקומית נתקבל מכתבו של גזבר העיריה אל יו"ר הועדה המחוזית מיום 23.10.88 ובו נאמר: "על דעת מגישי התכנית, עיריית ירושלים ומינהל מקרקעי ישראל, אנו מבקשים לשנות ההגדרה של חלקה מס' 4 המיועדת לישיבה משטח למוסד - לשטח לבניני ציבור".

מר רחמימנוב תמך בהמלצות מר כהן וביקש לחדד מספר בעיות. מוצעת בתכנית, בשטח שמאחורי "תנובה", שכונה עבור מספר רב של משפחות. באמצעות הבינוי מנסה התכנית לחזק את הזיקה לרחוב ירמיהו כדי לקשור את המבנה לרחוב הראשי. הוא מציע שלא לראות את הבנין המסחרי כבנין בודד אלא להוסיף עליו. יתכן וניתן יהיה לשלב את הבינוי למגורים בחורשה הקיימת. מדובר בשכונה דתית וצריך לקחת בחשבון כבר בשלב זה את נושא מרפסות הסוכה.

מר בו אשר בקש להסביר את הבסיס הקונספטואלי שהנחה את מצע התכנית. לפרוייקט היו שתי מטרות. שנים רבות שהעיריה מחפשת דרך להעביר את גן החיות שמקומו הנוכחי מהווה מסרד לסביבה. ואחת מן המטרות היא שבאמצעות הפרוייקט תמומו העברת הגן.

השקול השני נוגע לעצם התפיסה. בשל התנאים המיוחדים, אם לבנות כאן מגורים אזי ליעדה לאוכלוסיה בעלת רמת הכנסה גבוהה מזו הקיימת בסביבה ולכן מוצעות בפרוייקט דירות רווחה גדולות שהעלות שלו תביא להכנסה גבוהה במכירת הדירות ועם זאת תעשיר את אופי הסביבה הקיים, בכלל זה מוצעת כאן

רמת שרות גבוהה של מעליות חניה מקורה וכו'. זכויות הבניה אינן יכולות להגזר משטח המגרש נסו. ההפרשות לצרכי ציבור הן גבוהות ביותר.

מר כהן העיר כי דברים אלה הם מס שפתיים משום שהשטח כולו ביעודו המקורי הוא שטח פתוח ציבורי.

מר בן אשר המשיך בציניו כי יש לחשב את הזכויות בהקשר הכללי של המרחב הקיים בתכנית.

מר מלכו ציין כי היום המצב הנוכחי בקיומו של גן החיות מוכר לכל. התכנית מאפשרת להחזיר את השטח ובפרט את החורשה לרווחת השכונה כולה, ועד כמה שידוע לו כוללת התכנית הוראות בדבר אחזקת החורשה. הוא תומך בהפקדת התכנית כפי שהוגשה.

מר שרון ציין כי התכנית בכללותה נראית גס לו, הוא מסכים להערוך מר מלכו זו הפעם הראשונה שמוצג שטח נרחב של חורשה לרווחה כזו לסביבה. מתוך מודעות להשקיע

הנובעים מהדירות הקטנות שנבנו בשכונות החדריות הוא שמח שהתכנון מוצע דוקא לדירות גדולות. אין כאן כוונה לפתור בעיות מצוקה שזה מתפקידה של הממשלה.

גב' אשר ציינה כי היא רואה לנגד עיניה את הדיירים שיגורו כאן ואינה משוכנעת שהשרותים שיעמדו לרשותם אכן יש בהם כדי למלא את הצרכים כגון גני ילדים וכו' והיא סבורה שיש לתת את הדעת לכך מבעוד מועד לפני כניסת התושבים ולסכל פרוט לגבי השרותים. היא סבורה שיש להפחית את אחוזי הבניה ואת מספר יחידות הדיור. היא מעדיפה שיהיה מגוון של גדלי דירות. אם אמנם לא יפגעו בחורשות ויהיו מספיק שרותי ציבור היא תומכת בתכנית.

מר זוננפלד ציין כי שמע את נימוקיו של מר כהן לצמצום אחוזי הבניה ועל כך הגיב כי קביעת הזכויות תלויה במקום בזמן ובסביבה. הוא מבין שעל פי התחשיב הכלכלי מוצעות דירות גדולות והוא מציע להפקיד את התכנית ולהגביל את שטח הדירות ל-150 מ"ר ליחידה, בכך לא תנוצר צפיפות ותקופ שכוונה אקסלוסיבית שחשמו על החורשה והסביבה. המטרה אינה לפתור בעיות דיור לזוגות צעירים אלא של בעל מגרש והצורך להעביר את הגן ולשפר את איכות ורמת הסביבה. כל הנתונים מעידים על העדר צפיפות.

גב' ברזקי התייחסה לענין הצפיפות וציינה כי בהחלט מקובלת עליה הגישה המתחשבת לשטח בכלל ולפיכך 120 יחידות, כמותית אינן הרבה לשטח כזה, יש לעגן בתכנית ההוראה ששטחה של כל יחידת דיור יהיה במוצע 150 מ"ר. לעומת זו היא רואה בעיה בבינוי שעלול להיות פרובלמטי מבחינת המשתכנים גם אם הם בעלי אמצעים, הפרוייקט, כפי שהוא, דורש חברת אחזקה, מאחר והיא סקפטית לגבי בעיה זו היא סבורה, יש לבנות פחות בנין פחות מבנני או יותר אלמנטים של בנינים קטנים, מבלי לפגוע במספר היחידות.

מר זוננפלד ציין כי לא מקובלת עליו ההצעה לבנות מעל הסופרמרקט בשל הקירבה לבית ההלויות.

מר כחילה ציין כי נושא הרנסביליות מהווה מרכיב חשוב בתכנון ובהחלט התבססו בתכנית זו על אפשרויות ממוש התכנית קרי, כל פגיעה בתכנית עלולה להכשיל את הרעיון בכלל, כל תכנית אחרת משמעה השארת גן החיות במקומו. קשור לנקודה זו הוא הרצון להועיד לשכונה שטח פארק ומוסדות לכן הוא מבקש לתמור בתכנית כדי שהרעיון יצא לפועל.

מר תייב בקש לחזק דברים שנאמרו בציניו כי העברת גן החיות מוחנה במכירת השטח ובבינוי המתחם, אחרת תתקשה העיריה בהעברת גן החיות. אי אפשר להתעלם

מן העובדה שבמקרה זה השקול התכנוני קשור ומותנה בשקול הכללי. באשר לתכנון עצמו. ציין כי התכנית מציעה שימור החורשה והמגמה היא שימור שטח מירבי ירוק. כאשר המגורים יהיו בקירבה לשטח הירוק. הפתרון שהוגש במסגרת האילוצים הוא הפתרון הטוב ולכן הצעות מהסוג שההוצעו כאן ע"י אנשי תכנון משמען החזרת המצב לקדמותו. שינויים מהותיים בפרוייקט יקטינו את סיכויי העברת גן החיות ואינו משוכנע שיושג פתרון טוב יותר.

אדר' שילוני המתכנן העלה בפני הועדה קוים ומגמות שהנחו את התכנון המוצע. בציין כי היתה פה התמודדות בין פרוגרמה די כבדה והתחשבות בתכונות המיוחדות של השטח. בבדיקה ראשונית של נוכחות הגן במרחב נתגלו שני דברים מעניינים: החורשה עצמה נצפית רק משתי נקודות, מאזור 02 ברמות מאזור תחנת הדלק של פז, ומכביש ירמיהו, לבד ממקומות אלה אין לחורשה אימפקט עירוני מבחינה ויזואלית, אולם לחורשה יש אפקט חשוב בתכנון התוית הדרכים, לפיכך הגיעו למסקנה שהבינו צריך להיות מרוכז ובאמצע החורשה. החורשה נמצאת בשטח משופע בתוך שטח התכנית וחבור הצומח עם רח' ירמיהו ורח' רשל"צ. לא היה די בכביעות ראשוניות אלה של שני אלמנטים, סביבה ותחבורה והם ניסו וחפשו הרבה מאד אלטרנטיבות, חלקן נפסלו מטעמים תחבורתיים ובסופו הגיעו לסכמה של כביש רוחבי בשכונה ואזור צפוף התולה עליו. הכביש המרכזי מותרה בשפוע של 6% ויוצר הפרש טופוגרפי של 2.5 מ' המנוצל ליצירת רחבה שתשרת את הדיירים ויאפשר בנית חניה מתחת לרחבה, לכ-160 מקומות חניה, כאשר מוצעות 110 יחידות דיור. לבנין המגורים 3 כניסות מרכזיות, בציוד השני של הכביש יוחד שטח לביכ"נ שכונתי עם רחבה גדולה בחזיתו, כמו כן מוצעים שטחים לדיור מוגן וישיבה/ת"ת השטחים הפתוחים של השכונה אינם הופכים לנחלתם הפרטית של הדיירים אלא תשרת את האזור כולו ולכן תוכננה החורשה עם 4 כניסות ובתחומה יהיה מבנן לשרותים ציבוריים וכיו"ב, כך שציבור רחב יותר יוכל לחנות ולטייל ברגל. מר שילוני התייחס להצעה להוסיף בניה על בנין הסופרמרקט וציין כי הוא נוטה לשלול אותה. לשטח המסחרי יוחדה גישה נפרדת מכביש בית ההלויות כדרך שרות לפריקה וסעינה וגישה נפרדת לבאים לקנות מרחוב ירמיהו הישר לחניה שעל גג המבנה, והוא אינו משוכנע שצריך לבנות במקום בנין גבוה.

לגבי מתחם המגורים ציין מספר נתונים: המגורים מתוכננים כמגורי יוקרה. עבור 110 יחידות דיור מתוכננת חניה וחצי לכל יחידה, מקורה וכן מחסנים ומקלט. 67 מתוך 100 היחידות מתוכננות עד למפלס השני כך שנושא המעלית אינו קריטי. רוב הדיירים יוכלו לעלות ולרדת בלי מעלית. בין מגוון הדירות יהיו 72 קוטג'ים. שטח הבניה הכולל הוא 36,000 מ"ר וביחס לשטח כולל של 63 דונם מהווה הבניה 42% ובנוסף 33% שטח פתוח ציבורי לרווחת השכונות הסובבות.

מר כהן התייחס למישור העקרוני וציין כי לדאבונו יש לו הרגשה כבדה שיש כאן חזרה על השגיאה שנעשתה בדיון בשטח מוסך העיריה, שבו השיקול היחידי שהנחה את הועדה בהחלטתה היה השיקול הכלכלי אך בהבדל מכאן נכנסה העיריה בפרוייקט "מוסך העיריה" למערכת של התחייבויות משפטיות ונסיגה מכך היתה כמעט בלתי אפשרית. בתכנית המוצעת שקול דעתה של הועדה אינו כבול. הוא אינו דוחה את השקול הכלכלי אך הוא אינו יכול להיות שקול בלעדי. עפ"י מידע שנמסר לו ההשקעה בהעברת גן החיות אמורה להגיע לכ-15-30 מליון דולר ולכן התכנית המוצעת אינה יכולה להיות הבסיס הכלכלי היחידי להענקת הגן אלא תלויה בהשגת תרומה משמעותית.

לענין גובה מבנן המגורים, ציין כי אם בראשית הישיבה הביעה הועדה את הסתייגותה מגובה הבנין המוצע במרכז העיר והצביעה על פגיעה בקו הרקיע של העיר כל וחומר שהפגיעה משמעותית יותר כאשר מתרחקים ממרכז העיר והוא אינו רואה כל הצדקה שדוקא כאן יבנו בנינים בני 10 קומות. אין הוא יוצא כנגד היוזמה להביא לאזור אוכלוסית רוחה אולם מנסיון שנלמד בהר גוף שמתוך תפיסה מסוימת נבנו בה מראש דירות גדולות השכלנו לדעת שהעדף דירות קטנות יוצר מצוקה מסוימת בתחום זה ואמנם לאחרונה הוגשו תכניות שינוי להגדלת מספר היחידות בבנינים והקטנת שטח הדירות על מנת לספק צרכים מסויימים.

הוא אינו טוען שאין פרוגרמה של שטחי ציבור אך גורס שהצעת השטחים לבניני ציבור איננו מספק את הצרכים המתחייבים מפרוייקט זה והצרכים ההולכים וגדלים של הסביבה. הוא סבור שהצגת היחס בין 110 יחידות דיור לבין שטח של 105 דונם עלול להסעות ולהשתמע כאילו ההפרשות לצרכי ציבור הן גבוהות. לא ניתן להאחז בסענה זו כי השטח כולו במאת אחוזיו הוא שטח שנקבע בתכנית המתאר כהפרשה לצרכי ציבור. לכן להערכתו אם תופקד התכנית כמות שהיא נחזור לאותו ויכוח לעת אישור התכנית. אשר על כן אינו מציע לדחות את התכנית אלא להזמין תכנון סביר יותר ונכון יותר.

גב' ברזקי סבורה כי פרוייקט בסדר גודל של 100 + יחידות דיור הוא סביר והיא אכן מאמינה שבתחום השטח הכחול המוצע למגורים אפשר וניתן להגיע לפתרון אחר של בניה נמוכה בצפיפות גבוהה. המתכנן גילה מידה רבה מאד של רגישות ויכולת וניתן להנחותו לגבי הבינוי. צריך לתת לאדריכל את האפשרות להתמודד עם הנושא. היא איננה יוצאת מנקודת האחוזים כבסיס לתכנון אלא ממספר יחידות דיור. סוג הדירות שהמוצע שלהן לא יהא פחות מ-150 מ"ר.

מר סויסה סיכם את הדיון בצינו כי אין מחלוקת לגבי עצם שינוי היעוד. לגבי מגרש מס' 4 שינוי יעודו לשטח לבניני ציבור, כפי שצוין מר כחילה, הוא על דעת הועדה המקומית. באשר למגרש המגורים הדעות הרווחות הן בעד שינוי הבינוי והפחתת הצפיפות, אך הצעתו של מר רחמימוב להגדיל את פרישת בניני המגורים ולשלבם בחורשה. לגבי השטח המסחרי נשמעו דעות והצעות שונות לאור זאת יתכן שנוצטרך להחליט בשלב זה על שינוי היעוד, ובאשר לתכנים של התכנית נבקש אלטרנטיבה.

מר נהמן ציון כי יתכן וניתן לוותר בשלב זה על בינוי מפרוט וכי הבינוי יהיה פונקציה של פרוגרמה ומגבלות שיקבעו מראש. עפ"י גירסת גב' ברזקי או מר כהן.

גב' ברזקי סיכמה את הצעתה לפרוגרמה המגורים: 110 יחידות דיור, 4-6 קומות. גודל דירה מינימלי 150 מ"ר, זאת מבלי לקבוע כמותית את אחוזי הבניה אלא שאחוזי הבניה יהיו פונקציה של מתכונת בינוי עפ"י המגבלות הנ"ל.

לאחר דין ודברים סוכמה הצעת גב' ברזקי לגבי אזור המגורים כדלקמן:
מספר יחידות דיור מירבי - 110.
גודל יחידת דיור מינימלי - 120 מ"ר.
מס' קומות מירבי - עד 6.

עפ"י ההנחיות הנ"ל יגיש המתכנן הצעת בינוי חדשה.

מר שרון הציע להגביל את מספר הקומות עד 8.

בהצבעה. תמכו 7 חברים בהצעת גב' ברזקי לעומת 4 - בעד הצעת מר שרון.

החלטות:

- 1) הועדה מאשרת עקרונית את שינוי היעוד המוצע בתכנית.
- 2) באשר לפרוגרמה והוראות הבינוי בתכנית סיכמה הועדה את החלטתה כדלקמן:
 - א. הועדה דוחה את הבינוי המוצע באזור המגורים (מגרש מס' 1) ומבקשת את המתכנן להגיש לה אלטרנטיבה עפ"י הפרוגרמה הבאה:
מספר יחידות המירבי יהא 110, שטח כל יחידת דיור מינימלי יהא 120 מ"ר ומספר הקומות לא יעלה על 6 קומות.
 - ב. תבדק מחדש הפרוגרמה של בניני ציבור.
 - ג. תבדק אפשרות לבניה נוספת על גג המבנה המסחרי.

9.

תכנית מס' 3718 - גרעין הכפר - מנחת

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 8.11.87:

להפקיד את התכנית בתיקונים הבאים:

א. תיקונים טכניים כלליים ובנוסף:

1) תשרים המצב המאושר יכלול סמון תחום התכנית.

2) במקרא שבתשרים יתווסף סימון החנויות.

3) סמון השטחים המיועדים להריסה יתוקן לפי המקובל.

4) יושלם הסימון של קווי בנין בכל המגרשים.

5) יש לחזק שרטוט הבנינים ליד מגרשים 1,69,87 ו-89.

ב. הוראות התכנית יתוקנו כדלהלן:

1) יתווסף סעיף המתייחס לעצים המסומנים בתשרים לשימור.

2) מאחר ובחלק מהמגרשים, מספר יחידות הדיוור הקיימות, אינו תואם את

הנחיות התכנית, יש לתקן ולפרט את הוראות התכנית הנוגעות למספר

יחידות הדיוור המותר בכל חלקה, ובמיוחד לגבי חלקות "החאן" שמסביב

למסגד.

3) יתוקן סעיף 10 ב' המתייחס לבנינים שבהם מוצו כל זכויות הבניה,

במגרשים אלה יסומנו קווי בנין למקרה בו יהרסו הבנינים הקיימים.

4) יתוקן סעיף 10 ד' שנסוחו אינו ברור.

5) יתוקן סעיף 10 ט' וירשם במפורש כי המרפסות הסגורות המותרות

על פיו יגיעו לשטח של 15 מ"ר סה"כ לכל יחידת דיור.

ג. בהתאם להערות בתיק למתכנן תתוקן התכנית כדלהלן:

1) ישולב בהוראות התכנית סעיף המגדיר באופן ברור את ביצוע מערכת

הכבישים והנחיות על פי מועדים, שלבים ומימון וכן ינתנו בהקשר לכך

ההתחייבויות המתאימות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי.

2) סעיף 14 להוראות התכנית המתייחס לשטח עתיקות יתוקן על פי הנסוח

המופיע בתיק למתכנן.

ד. יש לבדוק את האפשרות לחבור הכבישים בכפר כדי לאפשר נסיעה בכפר

בכוון אחד. הבדיקה תערך על ידי אגף הדרכים.

ה. יש לבדוק אם קיימות בכפר מובלעות שיכולות לשמש לחניה נוספת

ולצרף אותן לשטחי החניה.

החלטת הועדה המקומית מיום 27.3.88:

לבטל הסעיף המדבר על הגשת התחייבות בפני היועץ המשפטי, בדבר שלביות

בחשתית.

החלטת הועדה המקומית מיום 29.5.88:

לבטל את סעיף 3 א' בהחלטת ועדת המשנה מיום 21.9.87 בתכנית 3718.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי עיריית ירושלים בשיתוף מינהל מקרקעי ישראל וחברת ערים נערכו להכנת תכנית מתאר למנחת ומסעמים תכנוניים פצלו אותה ל-3 תכניות המשלימות זו את זו: שטח גלעין הכפר, עיבוי השלוחה המבונה והרחבת תחום הבינוי לשלוחה הבלתי מבונה. התכנית המוצעת מתייחסת לשטח של כ-50 דונם המהווים את גלעין הכפר שבחלקו הארי בנוי ומאוכלס והמשמעות שלה היא הסדרה וחלוקה של מגרשי הבניה. זכויות הבניה נגזרות בדרך כלל מקווי הבנין ורום הבנין המירבי עפ"י המצב הקיים. במגרשים ששטחם עד 800 מ"ר שטח הבניה המירבי הוא עד 190 מ"ר ואילו במגרשים גדולים תותר בנית בית דו משפחתי בשטח של 35% משטח המגרש הכולל אך לא יותר מפעמיים 190 מ"ר. התכנית ככלל איננה מוסיפה או נוגסת משטחים המיועדים בתכנית המתאר כשומרת טבע. בעקרון הוא ממליץ על הפקדת התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית בהסתייגות טכנית אחת: קטע כביש מס' 10 המוצע ברוחב 15 מ"ר אינו נובע מהצרכים התפקודיים של התכנית ולכן הוא מציע להוציאו ממנה. מרכז הכפר הוא גיבוב של בנינים ואין הוא יודע מהן ההוראות לגבי תשתית, בדרי"כ מחייבים כבלים וחווט תת קרקעיים, מכל מקום הוא מציע שעריכת התכנית תהא בתאום בין לשכת התכנון העירייה והמתכנן.

מר מלכו ציין כי התכנית בעיקרה היא תכנית פרצלציה אך בהבדל מתכניות אחרות הקרקעות כאן נמכרו שלא על בסיס פרצלציה מאושרת והיא נועדה להסדיר או לתקן בעיות קרקעיות. לגבי התשתית ציין כי אינו משוכנע שיש מקום בתכנית לקבוע סעיף גורף ויתכן שיש בנושאים אלה להסתייע או להתבסס על חוקי העזר העירוניים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:
א. קטע הזרר החדשה המסומנת כדרך מס' 10 יוצא מהתכנית או יבוטל.
ב. התכנית תשרר להפקדה בתאום בין לשכת התכנון המחוזית עיריית ירושלים והמתכנן ובתוך כך יבדק נושא התשתית.

10. תכנית מס' 3886 - כביש ראשי עין כרם
הועדה המקומית המליצה בישיבתה
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.2.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. יצורפו הנספחים הנזכרים לעיל:
1) חתכי רוחב של הכביש.
2) תכנון נופי לשוליים של הכביש, קירות החמך והטרסות. עם חברת החשמל.
ב. נושא הסרנספורמסור יבדק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הרחבת הדרך הראשית לאין כרם מתחייבת מהחלטת הועדה המחוזית לעת אישורה של תכנית 2610, כאשר הגדה המזרחית של הדרך כלולה בתכנון המפורס של אזור א', בתכנית 2715, לדאבוננו החלה חברת ערים בצצוע הרחבת הדרך ויו"ר הועדה נאלץ באמצעות הפרקליטות להפסיק את העבודות שנעשו בניגוד לתכנית. מעצם התכנית מתעוררות שתי בעיות תכנוניות קשות:
בעיקול הדרך לכוון המעיין מוצע לשנות את עקומת הדרך והסמטה לכוון ערוץ הואדי כנסיון לשיפור העקומה. צילומים שצולמו לפני התחלת העבודות מעידים על טרסות ושרידי בוסתנים של עצי פרי שהוראות תכנית המתאר חייבו את שימורם. בעקבות מילוי הטרסות החדשות שכאמור בוצעו שלא כדון מציעים להסיט את ערוץ הואדי ולהשיג פתרון אחר. חרף ההרס ניתן להערכתו לשחזר את הטרסות וליצור קיר תומך במקום מילוי. לא להגדיר את השטח לדרך ו/או עצוב נוף אלא כשטח ירוק לשיקום נופי.

הערה שניה מתייחסת לאחוז תחנת טרנספורמציה שאינו נכון מבחינה תכנונית ויש למצוא עבורו אחר אחר. כמו כן ציין כי כל עוד לא נדונה ולא הופקדה תכנית מפורטת למתחם הנסמך לגדה המערבית של הכביש הוא מציע שלא לקבוע את הפניה מהדרך לכוון מערב. הוא מציע להפקיד את התכנית בהתאם להמלצתו הנ"ל, בצירוף נספחים מתאימים כפי שידרש לעריכת התכנית שתעשה בתאום עמו ועם מר רחמימוב.

הוחלט: להפקיד את התכנית בשינויים ובתנאים הבאים:
א. תבוטל הרחבת הדרך בעיקול לכוון ערוץ הואדי.
ב. השטח המוצע לדרך ו/או עצוב נופי יוגדר בתכנית כשטח פתוח ציבורי לשיקום נופי.
ג. לא יותר מילוי הטרסות כפי שמוצע בחתך וכי הפתרון ינתן באמצעות קיר תומך.
ד. יבוטל יעוד השטח לתחנת טרנספורמציה.
ה. יבוטל קטע הדרך החדשה הפונה למערב מצפון לעקול הדרך הראשית.
ו. יש לצרף נספחים מתאימים כפי שידרש לעת עריכת התכנית להפקדה שתעשה בתאום עם מתכנן המחוז ומר רחמימוב.

11. תכנית מס' 2017 ב'-הגדלת שטח בניה עבור יציע בחנות קיימת - בנין פז רח' המלך דוד
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.6.88:
להפקיד את התכנית. יש לבנות את הגלריה מחומרים בלתי דליקים.

מר כהן מסר כי מוצע בתכנית להגדיל את שטחי הבניה ב 13.5 מ"ר לשם יצירת גלריה בחנות קיימת. בבניה שטפ"י התכנית המאושרת מוצו כל אחוזי הבניה המירביים, לרבות הקלה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ד. ערב

12. יב-10383-ערר [REDACTED] בגין בקשה לסגירת מרפסות - רח' שבטאי הנגבי מובא לדיון חוזר ולהכרעת המליאה

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הנושא נדון בועדת המשנה במסגרת ערר שהוגש לה והחליטה בדיון הראשון מיום 1.9.87 כי ה"ה נחמיה רזניק וכהן יצאו לשטח לבדיקה תכנונית.
בדיון נוסף מיום 1.3.88 החליטה הועדה לדחות את ההכרעה בערר עד לאחר הדיון העקרוני בנושא תוספות הבניה.
לאור בקור במקום ולאור ההחלטה העקרונית בדבר הכנת תכניות לתוספות בניה בשכונות החדשות, הגיעו למסקנה כי ניתן להתיר את סגירת החללים בצורה מסודרת ובמתכונת אחידה, כמו כן בקשה הועדה מהעיריה להמציא לה חו"ד לגבי הצנרת הקיימת בשטח. במכתבו מיום 20.10.88 הודיע מר מ. שטיין, מנהל אגף הרישוי, כי עפ"י אינפורמציה שקבל מאחד הדיירים במעברים קיימת צנרת של מערכות ההסקה. מבחינה תכנונית כאמור אין הוא רואה מניעה לסגירת שטח המעברים וצרופן לדירות ואולם מבחינה פרוצדורלית מחייבים השינויים הפקדת תכנית, גם לאור המידע הבלתי בדוק שהומצא לועדה. כלומר יש להפקיד תכנית לתוספות בניה, בהתאם לפרטים שהוגשו בבקשה להיתר בניה, כפוף לבדיקה מוסמכת של העיריה לגבי הצנרת הקיימת במעברים וקביעת תנאים לגבי נגישות לצנרת.

הוחלט: להפקיד תכנית לתוספות בניה בהתאם לפרטים שהוגשו בבקשה להיתר ובתיק יב-10383) כפוף לבדיקה מוסמכת של העיריה לגבי הצנרת הקיימת במעברים וקביעת הנוראות לגבי נגישות לצנרת.
בנוסף להנוראות סעיף 29 לחוק הפקדת התכנית תסופל התכנית בהתאם לתנאים האמורים בסעיף 151 לחוק. התכנית תערך בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ה. תכניות להפקדה

13. תכנית מס' מי/667 - הגדלת אחוזי בניה - אבן גוש
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 2.6.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. יש להציג מקומות חניה לכל שלושת הדירות בתחום השטח המיועד למגורים וע"י התקן).
ב. תיקון אחוז הבניה המוצע ל-50%.
ג. השלמת תכנית המדידה-הצגת גבהי קרקע בתחום הקו הכחול בתחום ה-10 מ' סביבו.
ד. סימון גדר אבן להריסה (בצהוב)
ה. יש להוציא מנספח הבינוי את המידות בתכניות הבניה ואת חישוב השטח.
ו. יש לסמן במילים את השימוש של כל חלל בבנין הקיים.

ז. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

מר כהן מסר כי בתחום גלעין הכפר מוצע להגדיל את אחוזי הבניה ל-50% על מנת לאפשר תוספת בניה. הואיל ומדובר באזור גלעין הכפר אין בהגדלת הזכויות שינוי מהותי.

הנחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. תכנית מס' מי/498 א' - קיוסק מס' 10 - מבשרת ציון

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 15.5.88:

להפקיד את התכנית בכפוף לתיקונים בתקנון ולעריכתו בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

א. לבטל סעיפים ב'-ו' בתקנון המוצע ולתמצת את תוכנם בסעיף 7(א).

כדלקמן מיקום המבנה, תוכניתו, קו הבנין, גובהו, חזיתותיו, חומרי

הבניה וחומרי הגמר - יהיה כמפורט בנספח מס' 1.

ב. יש לסמן חמרי הגמר בתשריט.

ג. להוסיף פיסקה: הבינוי הנ"ל ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול

סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות מעל ו/או מתחת למבנה או

בהמשך למבנה תראה כסטיה ניכרת.

גב' פלאוס מסרה כי תכנית המתאר מי/498 לאיתור קיוסקים במבשרת אף שלא קבלה תוקף סופי, קבעה גודל מירבי לשטח קיוסק ומגבלות נוספות. הקיוסק הנדון נבנה בחריגה מהמתכונת האחידה שנקבעה כאמור.

מר כהן הציע לדחות את המשך הדיון לקבלת הסברים מהועדה המקומית לגבי גודלם של קיוסקים אחרים במבשרת.

הנחלט: לדחות את המשך הדיון לקבלת הסברים מהועדה המקומית לגבי גודל שטחים של קיוסקים אחרים במבשרת.

15. תכנית מס' מי/649 - שינוי יעוד וחלוקה חדשה - אבו גוש

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.5.88:

להפקיד את התכנית

יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

מר כהן ציין כי מוצע לשנות יעוד חלקה הנמצאת בתחום שני יעודי קרקע: אזור משקי עזר ואזור חקלאי. להגדיר את השטח כולו כאזור משקי עזר ובתוך כך להחלק את החלקה לשתי חלקות חדשות. כתוצאה מהרצון ליצור שתי חלקות בניה נוצרת העמסה גדולה במגרש שבו קיימים כבי שני מבנים. בתאום עם מהנדס הועדה המקומית יש צורך בביצוע ההרחבה בשולי הדרך. הוא ממליץ להפקיד את התכנית שבעקרון תואמת את מגמת תכנית המתאר הנמצאת בהכנה אולם יש לקבוע הגדרה אמיתית ליעוד השטח שתהא תואמת לזכויות הבניה המוצעות והקיימות.

הנחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית וכפוף לתנאים הבאים:
א. בתאום עם מהנדס הועדה המקומית תקבע הגדרה מתאימה ליעוד השטח וכן הרחבה בשולי הדרך.

ב. אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

16. תכנית מס' מי/653 - שינוי יעוד והגדלת אחוזי בניה - אבו גוש
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.5.88:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. היתר הבניה ינתן לאחר אישור תכנית בינוי ל-3 יחידות דיור ע"י הועדה המקומית אין צורך בהגשת נספח בינוי במחובר לתכנית מפורטת

ז.12

ב. תיאום הביוב עם מחלקת הפיתוח של מועצה אזורית מטה יהודה.

ג. תיאום עם אגף העתיקות.

ד. צרף נסח רישום בעלויות.

ה. מתן התחייבות מגיש התכנית לתשלום פיצויים במידה ותהיה תביעה לפיצויים.

ו. העברת שטח הדרך בתכנית על שם המועצה האזורית מטה יהודה.

גב' פלאוס מסרה כי מוצע בתכנית לחלק שטח ל-3 מגרשים והפרשת שטח לדרך, שני מגרשים חדשים מוצעים כאזור משקי עזר והשלישי כפי שהיה אזור חקלאי. גודל המגרשים החדשים אינו תואם לגודל מיגרש מינימלי שנקבע למשקי עזר בתכנית המתאר. מבחינה תכנונית יש לדעתו לשנות את יעוד כל 3 המגרשים לאזור מגורים.

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

1) 3 המגרשים החדשים מס' 2,3,4, יהיו מיועדים כאזור מגורים ב'.

2) אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

17. תכנית מס' מי/678 - שינויים ושיפורים בצומת האלה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.5.6.88:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יעוד יתרת השטח שמדרום לקטע הדרך המוצעת (בינה לבין מתחם תחנת הדלק ובית האבות) יהיה שפ"צ.

ב. חיוב מע"צ בשיפוי הועדה המקומית במקרה של תביעת פיצויים ממנה בגין אישור תכנית ז.12.

ג. יש לקיים תאום עם אגף העתיקות.

מר כהן מסר כי המועצה האזורית מטה יהודה המליצה על הפקדת תכנית להסדרת צומת האלה, עפ"י התשרים המוצג.

מר נכמו ציין כי הדרך היורדת מתחנת התדלוק צריכה להיות מסומנת כדרך קיימת.

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

א. אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

ב. יש לסמו בתשרים את הדרך מתחנת התדלוק לדרך מס' 375 כדרך קיימת או מאושרת.

18. תכנית מס' מי/670 - שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים מימד -
עין רפא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.5.88:

להפקיד את התכנית בתנאי הכנסת סעיף בדבר תאום התחברות הביוב הביתי אל הביוב המרכזי עם מחלקת פתוח של המועצה האזורית מטה יהודה.

גב' פלאוס מסרה כי בשטח הנמצא מחוץ לתחום אזור הבניה בעין רפא, אך מתוכנן לעתיד להרחבה כפתרון למצוקת הדיור של הכפר. מוצע לשנות את היעוד מאזור חקלאי א' לאזור מגורים מיוחד ובתוך כך לקבוע אחוזי בניה של 60%. אין ספק שיש להעלות את אחוזי הבניה בעין רפא אך המגמה הכללית היא להגביל

(פרוטוקול מחוזית 6.12.88)

את הזכויות עד 50% בהתאם לכך מומלץ לבטל את הבינוי המוצע.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם • להמליצת הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:

- א. אחוזי הבניה המירביים יהיו 50%.
- ב. יבוסל הבינוי המוצע ולא יכלול בתכנית.
- ג. אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית

כ"ח חב"ת תשמ"ט
5 ינואר 89

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות
מישיבתה מס' 4 שהתקיימה ביום ראשון כה' בכסלו תשמ"ט - 4-12-88
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

מ. כהן	- מתכנן המחוז
מ. נחמיה	- נציג ציבור
מ. נקמו	- נציג שר התחבורה

נכחו:

ח. אבו אסלה	- מחלקת מהנדס העיר
א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר
ש. בן שאול	- מחלקת מהנדס העיר
מ. דרומי	- לשכת תכנון מחוזית
ד. ויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר
ג. יניב	- מחלקת מהנדס העיר
ד. מייכלסון	- מזכירת הועדה
מ. שוורץ	- לשכת תכנון מחוזית

מרחב תכנון מסומי. ירושלים

תכנית לאישור

תכנית מס' 2317 - תכנית המתאר לשכונת בית צפפא
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3221 מיום
4.7.85.
בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות רבות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.8.88:
א. לדחות את ההתנגדויות הבאות: 1, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 17,
18, 19, 20, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 35, 37, 38, 40,
41, 44, 47, 49, 50.
ב. אין אפשרות להתייחס להתנגדויות הבאות: 46.
ג. לקבל חלקית את ההתנגדויות הבאות: 5, 9, 6, 22, 24, 34, 36, 45,
48.
ד. לקבל את ההתנגדויות הבאות: 2, 3, 4, 4, 15, 2, 32, 43.
ה. יש להוציא מתחום תכנית זו את השטח שבתחום תכניות 3365, 3488.
הכל מהסיבות המפורסות לעיל.
ולפיכך, מומלץ לתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני
הועדה המחוזית.

המתנגדים הוזמנו כחוק.

ישיבה זו היא המשך לישיבה מיום ראשון, 27.11.88.

מוחמד עליאן, מוכתר הכפר, דיבר בשם המתנגדים 41-44. הוא מתנגד
מהסיבות שלהלן:
1. בבית צפפא הפקיעו אדמות רבות, כגון האדמות לגילה, לקסמונים,
לאזור התעשייה וכו'. אין זה הוגן שיפקיעו אדמות נוספות.
2. במלילת כביש זה ישנה סכנה להולכי הרגל, לנשים, לגברים ולילדים.
הוא טען כי הרכבת מהווה סיכון דיה ולא צריכים להוסיף סיכון
נוסף.
3. הכבישים גורמים למטרד אקולוגי ולרעש רב.
4. נופו של הכפר נהרס בעקבות כבישים אלו החוצים את הכפר.
5. כביש מס' 4 רחב דיו ומגיע עד פת גילה. הוא ביקש לשקול, אם ניתן
לסלול את הכביש ממערב לבית צפפא, כלומר לסלול כביש עוקף לכפר,
ולא בלב הכפר.

אחריו התנגד סלאח סובחי, אשר דיבר בשם המתנגדים 33-38 ועפ"י מספרי
העיריה 14-15. החלקות עליהן הן 40-41 בגוש 30277.
הוא טען כי את החלקות הללו ירשו 110 יורשים בני משפחה. החלקה,
בגודל 3 דונם יועדה לשטח ירוק ובעת חלקה הגדול מיועד לכביש מס' 4.
הוא ביקש לשקול התנגדות זו וליעד את החלקה לצרכי בניה.

מתנגד מס' 38, הצטרף לדבריו.

גם [REDACTED] מתנגד מס' 37, הסכים עם הנאמר.

המתנגד הבא היה איברהים עיסא, מוכתר הכפר, מתנגד מס' 44 ועפ"י
מספרי העיריה מס' 16. הוא ציין כי הוא מסכים עם דברי מוחמד עליאן

(פרוטוקול מחוזית 4.12.88)

המוכתר והוסיף לגבי החלקה הפרטית שלו כי רובה הגדול מיועד לכביש מס' 4 ושטחה הגדול הופקע לשם כך.

כתשובה להתנגדויות אלו השיב מר בן אשר. הוא ציין כי היו שלושה דברים עיקריים להם המוכתר התייחס: נושא ההפקעות, איכות הסביבה כתוצאה ממערכת הדרכים וכביש מס' 4.

לנושא ההפקעות הוא השיב כי הם מודעים לכך שבמהלך הזמן הופקעו שטחים נרחבים ע"י הממשלה עקב בנית שכונת גילה ופת. אבל תוכניות אלו לא נשאו התכנית הנ"ל. לגבי תכנית זו, הוא הוסיף, יש להבחין בין השטחים הציבוריים לשטחי הפקעה. הוא הביא לדוגמא את שטחי הוואדי אשר הם שטח פתוח אך לא יופקע. העמק הוגדר כשטח ירוק ואין שום כוונה בעתיד להפקיעו במכלול השטחים הציבוריים. הוא ציין גם כי ישנם שטחים ציבוריים שנועדו לציבור בכפר אשר כבר סומנו בתכנית זו והם יופקעו לסובת אנשי הכפר. כמו כן, גם בתכנית המפורטת קיימת הרחבה של מכלול השטחים הציבוריים. אומנם הם יופקעו משטח אדם פרטי אך יהיו לסובת הציבור ולשרותו. כנ"ל לגבי הדרכים.

הוא הוסיף, כי ישנם מספר שטחים שהם לכאורה לא נותנים פתרון לתושבים למרות שהם שטחים ציבוריים, אך מכיוון שהועדה סברה כי הם חיוניים היא הפקיעה אותם, כמו כביש מס' 4 שמופיע בתכנית מתאר ארצית מאושרת אשר מיועד לשרת את תושבי השכונות שנבנו ויבנו מעבר לכפר.

לגבי כביש הרכבת - לאורך מסילת הברזל - גם כביש זה הוא חלק ממערך הכבישים הבין-עירוני שנועד לשרת את סה"כ מערך התנועה העירוני מדרום העיר למערבה.

אין כל ספק שהכפר פוצל בגלל הכבישים ונופו הפסטורלי נהרס קימעה ואומנם העיריה ערה לכך, אך אין אלטרנטיבה אחרת לכבישים הללו. הוא הבטיח כי במסגרת התכניות המפורטות שתהיינה לכבישים ילקחו בחשבון כל הבעיות שהכבישים יוצרים לכפר.

עד כאן לגבי התנגדות המוכתר. בנוגע להתנגדות סובחי, הועדה המקומית המליצה לקבל את ההתנגדות ע"י הפיכת השטח לאיזור מגורים 5 והכללתו במסגרת מיתחם לתכנון מס' 5 של שרפת. בנוגע לחלקה 17, אשר נפגעת ברובה ע"י כביש מס' 4, ההתנגדות נדחתה והיא תופקע ע"י הועדה המקומית.

תשובותיו של אורי בן אשר תורגמו לערבית ע"י חסן אבו אסלה עבור אלה שאינם מבינים עברית.

יו"ר הועדה ציין כי בישיבה הקודמת הוחלט להזמין את מוחמד דאוד עליאן. בשנית בגלל הבנה לא ברורה של דבריו.

מתנגד מס' 32 (ועפ"י מספרי העיריה - 13) אשר הוא בעל חלקות 47, 42 ושותף לחלקה 34 בגוש 277 שיועד לתכנית 3365 עבור שטח ציבורי פתוח ובנייני ציבור מתנגד לתכנית זו עקב כך ששתי חלקותיו 47 ו-42 מיועדות להפקעה בגלל כביש מס' 4. הוא ביקש שישאירו לו לפחות חלקה אחת.

כתשובה, ענה מר בן אשר כי התנגדותו נדחתה ע"י הועדה המקומית מכיוון שחלקותיו נמצאות על תוואי כביש מס' 4 אשר אומץ מהתכניות הארציות והמחוזיות לדרכים. הוא ציין עוד כי החלקות הללו נמצאות באפיק הוואדי, ואפילו אם לא היה נסלל כביש הן היו מיועדות בדיעבד לשטח ירוק ולא לבניה ולכן כתפיסה תכנונית לא היה נבנה במקום מבנה ממילא. להיפך, כך עוד יש סיכוי סביר לבעל החלקה לקבל פיצוי בספי עקב הפקעת אדמותיו.

לגבי חלקה 34 - הוא טען, כי התכנית שבחלקה זו כבר קיבלה תוקף. הועדה המליצה לערוך במקום פרצלציה והוא, כבעל החלקה יקבל פיצוי

(פרוטוקול מחוזית 4.12.88)

הולם.

דבריו של מר בן אשר תורגמו לערבית ע"י חסן אבו אסלה.

בשלב זה יצאו המתנגדים מאולם הישיבות.

מר כהן ציין כי בהעדר המתנגדים שהוזמנו, תתייחס הועדה למכתבי ההתנגדות ולהמלצת הועדה המקומית בישיבה שבה ידונו כל ההתנגדויות לקראת קבלת החלטה בנושא.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המשנה
להתנגדויות ירושלים

כח' בכסלו תשמ"ט
7 בדצמבר 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה. מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 21 שהתכיימה ביום ג' כ' בכסלו תשמ"ט 29.11.88
יו"ר: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

ש.ז. זרנופלד
מ. כהן
ח. מרינוב
י. שרון
- נציג ציבור
- מתכנן המחוז
- נציג ציבור
- נציג ציבור

נכחו:

י. בן יעקב
מ. דרומי
ע. פדהאק
י. פלאוס
נ. פקט
מ. שטיין
- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- מזכירת ועדת המשנה המחוזית
- מנהל אגף הרישוי - עיריית ירושלים

נעדרו:

ד. ברגמן
ת. רוז
א. רחמימוב
- נציג ציבור
- נציגת שר המשפטים
- אדריכל

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. עררים

1. יב - 504 - ערר משפחות [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.6.88 בגין בקשת [REDACTED] ו [REDACTED] לתוספת בניה - גוש 4 חלקה 49 רח' בו גמלא - שכונת קטמון (תיק בנ/88/273) הצדדים הוזמנו לחוק.

מר בן יעקב הסביר שבדח' בו גמלא, מול בית האבות ישנה שורת בתים בני 3 קומות באחד מהם מבוקשת תוספת בניה בשתי קומות - וקומת קרקע וקומה ראשונה. השכנים מתנגדים בטענות של הסתרת אור ושמש. הועדה המקומית מכינה בשלב זה תכנית לתוספות סטנדרטיות לכל השכונה.

בפני הועדה הופיעו המערערים הבאים: גב' [REDACTED] ובנה, גב' [REDACTED] ועו"ד ג. ויסקינד - ב"כ של גב' [REDACTED].

בשם המשיבה. הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין. כמו כן הופיעו המבקשים בני הזוג [REDACTED] ומר [REDACTED].

עו"ד ויסקינד ציין שמרשתו מתגוררת בקומה שלישית מעל לתוספות המבוקשות ובאופן עקרוני אינה מתנגדת לתוספת כי גם בדעתה לבנות בעתיד, אך במגבלות הבאות:

- א. שאחוזי הבניה המנוצלים יהיו בדיוק לפי החלק היחסי ברכוש המשותף על מנת שזכויותיה לא יפגעו.
 - ב. ששתי התוספות תבנה כך שמבחינת עומסים וחיזוק יאפשרו בנית תוספת שלישית מעליהן, אחרת תשלל ממנה האפשרות לניצול זכויותיה.
 - ג. חיוב המבקשים לבצע את העתקת הביוב המרכזי מתחת לתוספת ולאורך הבנין למסוס אחר.
- עוד הוסיף כי בתנאי הועדה המקומית נקבע שהתוספת תבנה בהתאם לאבן הקיימת בבנין אך יש לציין כי הבנין אינו מצופה באבן.

מר שטיין ציין כי:

- א. העיריה מכינה תכנית בנין ערים שתבטיח תוספות בניה זהות לכל הבנין, ללא קשר לאחוזי הבניה. כל הדירות יוגדלו באותו שטח.
 - ב. באשר לחוזק - העיריה תדרוש שיערך חישוב סטטי ושחיזוק הביטון יוכל לשאת תוספת שלישית.
 - ג. לגבי הצנרת - אחד התנאים בהיתר הבניה הוא שבמידה שהתוספת תכסה כל צנרת שהיא, הבונה יהיה חייב להעבירה למקום שיקבע ע"י העיריה.
- הבקשה אושרה בוועדה המקומית כבר בשלב זה כי גם לפי התכנית החלה כרגע הדבר אפשרי.

מר [REDACTED] (הבן) ציין שבבנין ישנם 16 דירות ומצפון לו בנוי בנין במרחק סביר ממנו תוספת הבניה המוצעת היא בעומק של הצי מעומק הבנין הקיים ולכן הדירות הסמוכות שלא תהיה להם תוספת תוחשכנה. לכיוון זה פונים החדרים הגדולים והמשמעותיים ביותר של הדירה אך חלונותיהם יהיו מוצלים תמיד ותנאי הדיוור בדירות הללו יהיו ירודים בהרבה. להוכחת דבריו הציג תמונות. המתנגדים הם אלו המתגוררים בסמוך לתוספת כי רק הם יפגעו ולכן אין להתפלא על כך שהמבקשים קבלו חתימות מרוב דיירי הבנין - כי הם לא נפגעים.

הועדה המחוזית שוקלת אם הבקשה תפריעה או לא לתכנית המתאר הכללית. יתכן שהבקשה אכן מתאימה לתכנית המתאר אך בכל זאת אי אפשר להתייחס לבקשה של חלק מהדיירים מבלי להתייחס לרצונות השאר.

מר ארנון ביקש להפנות תשומת לב הועדה לחוק המקרקעין תשכ"ס הקובע שרכוש משותף הוא גם הקירות החיצוניים של הבנין. העיריה אישרה לעשות שימוש ברכוש המשותף - בקירות החיצוניים וזה בניגוד לחוק.

(פרוטוקול מחוזית 29.11.88)

מר שטיין ציין כי הבקשה הוגשה בהסכמת רוב הדיירים בבנין. ההתנגדות היתה רק מטעם מספר מועט של דיירים. באשר לנושא האור והאוויר - אין הוא רואה בכך בעיה.

גב' [REDACTED] הסבירה שהתוספת תבנה בחזית הצפונית - שם אין שמש ממילא. המרחק בין התוספות לחלונות המתנגדים עולה על מסר. במקום ישנם עצים גבוהים המסתירים את האור. שכבר 24 שנים היא מבקשת להוריד דוקא המתנגדת לא מסכימה להורידם. גב' ארנון מתגוררת לבד בדירה בעוד שבדירות, שגודלה בסך הכל 48 מ"ר מתגוררים 6 נפשות. המתנגדת השניה - גב' הורוביץ בנתה מרפסת והיא סגורה באופן תמידי.

מר [REDACTED] טען שאימו מבקשת לגזום את העץ ומי שמתנגד זה דוקא מר [REDACTED] שנשמש כיו"ר ועד הבית. המרפסת של גב' הורוביץ - בנויה לחזית אחרת.

גב' [REDACTED] טענה שמדובר בבנינים שנבנו לפני 36 שנה, מתוך כל הדירות רק אחת פונה לרחוב הראשי והשאר אחוריות. דירתה ממוקמת באמצע הבנין, התוספת המבקשת קרובה מאד לחלון שלה והחושך יגרום לה לדיכאון. הבנינים לא בנויים בקוים מקבילים בדיוק ולכן גם אם היא תרצה לבנות תוספת בעתיד היא לא תוכל לבנות אותו שטח. היא בקשה מהועדה לבקר בשטח.

מר שטיין ציין שוב שהעיריה תבטיח שהתוספת תהיה שווה לכל הדירות.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר שרון שלפי דבריו מר שטיין כל הדיירים יוכלו לבנות תוספת זהה בעתיד ולכן אין הוא רואה סיבה לדחות את הבקשה כשהמתנגדת תממש את זכותה, התוספת לא תפריע לה.

גב' פלאוס ציינה שאמנם לפי המצב הקיים יש עדיין זכויות בניה וניתן לאשר את הבקשה בהליך של היתר בניה אך מבחינה תכנונית ולאור ההתנגדויות שנשמעו עדיף לדעתה לחכות עד שתופקד התכנית לתוספות לכל הדירות.

מר מרינוב ומר סניסה תמכו בדעתה.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שתבדק התכנית לתוספת בניה לכל הדירות בבנין.

2. יב - 10707 - ערר משפחת [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.6.88 בגין בקשתה לתוספת בניה גוש 14 חלקה 33 - רח' לוי שכונת בקעה (תיק בנ/425/88) הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוס הסבירה שבמגרש מס' 33 ברח' לוי קיים בנין ובחצר היה קיים מחסן שבמשך השנים הוגדל והפך למגורים. הבקשה עתה היא בעצם להרוס אותו ולבנותו מחדש. העיריה דחתה את הבקשה בהיותה ססיה ניכרת בקוי הבנין.

בפני הועדה הופיע המבקש/מערער מר [REDACTED] ובתו וכן אדריכל י. אלקלעי, בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין.

אדריכל אלקלעי הסביר שהבקשה היא שיפוץ הבנין הקיים, במסגרת קוי הבנין הקיימים. הבנין בנוי מחומרי בניה גרועים; אבן לקט, לוחות אסבסט וכד' והמבקשים מתגוררים בו מזה 40 שנה. מדובר בזוג מבוגר הסובל מבעיות פיזיות שונות. הבעיה היא שמיקומו של הבנין - החורג מתכנית המתאר לא מאפשר אפילו חילון שונה אך יש לזכור כי הבנין האמור קיים במקום לפני היות תכנית המתאר וברור שאף גורם לא ידרוש להרוס אותו עכשיו.

לאחר שהוגש הערר לוועדה המחוזית פנה אליו מר כחילה בהצעה שהבקשה תוגש בצורה טכנית שונה - שלא יאמר בה שהורסים ובונים אלא רק שמשפצים את הקיים.

(פרוטוקול מחוזית 29.11.88)

בשלב זה הבקשה עומדת לפני דיון נוסף בוועדה המקומית.

בתו של מר [REDACTED] ציינה שהבנין קיים שם עוד מלפני מלחמת השחרור והוריה גרים שם קרוב ל-40 שנה. כל רצונם שהוא לתת להם לחיות את שארית חייהם בצורה מכובדת. במקור היה שם גג רעפים אך הוא נהרס ונבנה במקומו גג אסבסט. עתה מבוקש לבנות שוב גג רעפים ולשפץ את המבנה.

מר שטיין ציין שאם אמנם יוכח שהבנין קיים שם זמן כה רב והועדה המחוזית תמצא לנכון לאשר את הבקשה - לא תהיה לעיריה התנגדות לכך.

גב' [REDACTED] הציגה בפני הועדה חוזה שכירות בין חברת עמידר להוריה שנחתם בשנת 1954.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר סויסה שבמקרים דומים שהיו בפני הועדה סברה גב' רוזה שאם מדובר במבנה שקיים בשטח מלפני היות תכנית המתאר והבקשה היא לשפצו - יש לאשר אותה. בתגובה להערת גב' פלאוס שהבקשה הנדונה חורגת בהקיפה מבקשות דומות ולדעתה יש מקום שגב' רוזה תתיחס אליה ספציפית ציין מר סויסה שלדעתו אין צורך בזה וניתן לאשר את הבקשה.

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

3. יב - 10695 - ערר גב' [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 4.7.88 בגין בקשת [REDACTED] לתוספת קומה - מגרש מס' 24 עין כרם (תיק בנ/314/88)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוס ציינה שהבקשה היא לתוספת קומה וחדר מדרגות לבית קיים בעין כרם. לאזור ישנה תכנית מנחה - 2900. פורסמה הקלה לבניה בקיר משותף והדייר השכן מתנגד.

בפני הועדה הופיע עו"ד סולן - ב"כ המערערת גב' [REDACTED].
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין
כמו כן הופיעו המבקשים גב' [REDACTED] ואד' [REDACTED]

עו"ד סולן ציין כי שני הצדדים הגיעו להסכם, באמצעות עו"ד גנסיין - ובסעיף 8 בהסכם זה מצויין כי הערר מבוטל והעוררת מסכימה להחלטת ועדת המשנה המקומית.

לאחר צאתם את אולם הישיבות הסבירה גב' פלאוס כי על פי הבקשה שהוגשה קיר חדר המדרגות הוא קיר זכוכית וזה לא מקובל בבניה באזור.

מר סויסה הציע להתנות את מתן ההיתר בהתאמת הבקשה להוראות תכנית 2610 בנוגע לנושא הזכוכית וגודל הפתחים.

הוחלט:

א. להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית בעקבות ביטול הערר.
ב. הועדה המחוזית מפנה תשומת לב הועדה המקומית שיש להתאים את הבניה להוראות תכנית המתאר לעין כרם - 2610 - בכל הנוגע לבניה בזכוכית ולגודל הפתחים.

4. יב - 10704 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 4.7.88 בגין בקשתו להבטת מרפסת - גוש 565 חלקה 405 - רח' אשר גולאק - נוה יעקב (תיק בנ/88/430) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בו יעקב ציין שבבנין בן 4 קומות מבוקשת תוספת מרפסת בקומה השלישית. המרפסת כבר בנויה על עמודים.

בפני הועדה הופיע המערער/מבקש - מר [REDACTED] וב"כ עו"ד ע. רוזן. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

עו"ד רוזן ציינה שההבקשה היא להבטת מרפסת בבנין בנוה יעקב. מרשה בנה את המרפסת לאורך כל הדירה שהיא בת 4 חדרים. אומנם לא קיבל רשיון אך עשה מה שצריך לעשות כדי לקבל רשיון והבין שבסופו של דבר יקבל אותו. הוא פנה לאדריכל וזה פנה לעיריה. לדברי העיריה המרפסת תכער את הבנין. היא מניחה שהעמודים לא מפריעים לעיריה. כרגע זו המרפסת היחידה בבנין אך השכנים לא מתנגדים ורוצים גם הם לבנות.

בכניסה אחרת של הבנין גבנו 4 מרפסות עם היתר. גם בנוה יעקב 14 בבנין ממול מרשה ניתן היתר לבניה על עמודים אך בסופו של דבר כל 4 הדיירים בנו. בר' הרב חן - בדירת עו"ד אלירז - ניתן היתר לבנות חדר על עמודים - איך אפשר להסביר את הדבר בעוד שלמבקש אחר לא ניתן היתר לבניה על עמודים?!

מר שטיין ציין כי עו"ד אלירז בנה את התוספת בהיתר ואילו המבקש בנה ללא היתר.

עו"ד רוזן המשיכה וציינה כי המציאה אישור של הדייר בקומה הרביעית שהוא מוכן לבנות באותו אופן ובידי הועדה המקומית מצוי אישור דומה מהדייר בקומה השניה. הדירה בקומה הראשונה שייכת לעיריה כך שאין כל בעיה שלכל השורה תנתן אפשרות לבנות מרפסת. היא חזרה וטענה שוב שלא יתכן שהנימוק לדחיה של העיריה יהיה שהמרפסת על עמודים מהווה פגם אסתטי בעוד שבמקום אחר ניתנת אפשרות לבניה על עמודים. המשפחה גדלה במשך השנים והמקום צפוף.

מר שטיין טען כי המרפסת מכערת את הבנין. אם היתה מוגשת בקשה מאת כל הדיירים בו זמנית - אין ספק שהיו מאשרים אותה.

עו"ד רוזן טענה שבעבר כבר ניתנו היתרים דומים.

לאחר צאתם את אולם הישיבות טען מר שרון שלדעתו אין הועדה צריכה לדון בכלל בבקשה שכבר בוצעה.

מר מרינוב ציין כי בעבר החליטה הועדה שלא לדון בבקשות לבניה שכבר בוצעו בפועל לפני דיון משפטי. אם היה הנושא בדיון משפטי ושם הוחלט שהמבקש ינסה להשיג היתר - יש לדון בה.

מר סויסה הסביר כי בזמנו הורה בית המשפט לוועדות התכנון לדון בבקשות מסוג זה. מי שדן בעבירת הבניה הוא בית המשפט עצמו.

מר זוננפלד תמך בדעתו של מר שרון והזכיר את דברי מר שטיין שניתן לאשר תוספות מסוג זה אם כל הדיירים מבקשים לבנות.

גב' פלאוט ציינה כי הבנינים במקום נבנו על פי תכנית בינוי בלי חישוב אחוזי בניה. תכנית הבינוי לא מאפשרת תוספת מרפסות ולא ניתן להוסיפן בהליך של היתר בניה.

(פרוטוקול מחוזית 29.11.88)

מר מרינוב ציין כי השכונות החדשות נבנו לאחר דיונים מרובים ולא יתכן לשנותן כלואחר יד. אם העיריה מעונינת בכך עליה להכין תכנית שינוי.

מר סויסה הציע לדחות את הערר. יחד עם זאת לציין כי הועדה רשמה לפנייה את דברי נציג העיריה בדבר התכנית לתוספות בכל הבנין.

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

5. יב - 10635 - ערר משפחת [] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 11.4.88 בגין בקשתה לשינויים בתוספת גוש 437 חלקה 365 רח' הכרכום - עיר גנים (תיק בנ/78/392)
המשך דיון מיום 19.9.88

גב' פלאוט הזכירה במה מדובר וציינה שבדיון קודם הוחלט לערוך בדיקה חוזרת.

מר זוננפלד ציין שמהכרותו האישית את המבקש הוא יודע שהוא נושא את כל המשפחה על כתפיו ולדעתו יש לאשר את הבקשה.

גב' פלאוט הסבירה שלאזור ישנן שתי תכניות - 2483 ו- 2483 א' שמטרתן תוספות בניה. לא מכבר נדרשה הועדה לאשר תכנית לתוספת בניה לאחד הבנינים - 3714 - שבו כבר בוצעו בפועל תוספות שהכפילו את אחוזי הבניה ואת יחידות הדיור. הועדה דחתה את התכנית וקבעה שעל העיריה להכין תכנית כוללת להגדלת אחוזי הבניה - שתשנה את התכניות הקיימות. לכשתגיע תכנית כזו תכלול בה גם הבקשה הנדונה.

מר שרון ביקש להפריד בין הבקשה לבניה שכבר בוצעה בפועל ובין בקשה שלא נבנתה.

גב' פלאוט הציע לדחות את הערר ולחזור על החלטת הועדה מיום 6.10.88 בנוגע לתכנית 3714.

הוחלט:

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

ב. העיריה מתבקשת להכין תכנית כוללת לשינוי תכניות 2483 ו- 2483 א' להגדלת זכויות הבניה.

ב. התרי בניה

6. יב - 7807 - אהרון חביב - הריסה ובנית בנין חדש - מלחה
תיק בנ/79/559 המשך דיון מיום 6.9.88

מר סויסה ציין שהבקשה היא לבניה בשטח שעל פי הבדיקה הסתבר שהוא מיועד לשמורת נוף, על כן מומלץ להחזירו לעיריה לבדיקה יסודית.

הוחלט: להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית לבדיקת יעוד השטח ואפשרויות הבניה בו.

7. יב-10334-שכו עובדים - תכנית שינויים לשלושה בנינים - שכונת רמות
בנ/85/821-823 - המשך דיון מיום 15.11.88

גב' פלאוט ציינה שמדובר במגרשים מס' 16 ו-16 א' ברמות שלגביהם הופקדה ואושרה תכנית מס' 3056 שקבעה את הבינוי במקום וזכויות הבניה בה נגזרו מתכנית קודמת שחלה על השטח. הבקשה היא לשינויים ארכיטקטוניים ב-3 בנינים

וזו תואם למותר בתכנית.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

8. יב - 10695 - [REDACTED] - תוספת בניה - צור באחר
תיק בנ/88/381 - המשך דיון מיום 9.8.88.

מר דרומי הזכיר שהבקשה היא לבניה בשטח שמחוץ לתחום שלגביו נקבעו בעבר תנאים ובדיון קודם הוחלט לבדוק מתי נבנה הבנין והאם נבנה ברשיון. במכתבו מיום 20.11.88 הודיע מר שטיין כי לא הצליח לברר את הפרטים הדרושים. מומלץ לא לאשר את הבקשה.

מר סויסה ציין שיש לדחות את הבקשה אלא אם כן יוכח כי הבנין נבנה בהיתר.

הוחלט: לדחות את הבקשה.

הועדה תהא נכונה לדון שנית בבקשה במקרה שיוכח שהבנין הקיים נבנה בהיתר.

9. יב - 10715 - [REDACTED] ו [REDACTED] - מלון קפלן - בניה ושיפוץ מרפסות
- גוש 52 רח' החבצלת
תיק בנ/88/740 - המשך דיון מיום 15.11.88

גב' פלאוס הזכירה במה מדובר וציינה שהעירייה התבקשה להתייחס שוב לבקשה והתקבלה תשובתו של אדריכל ברנדס כלהלן:

"התיק נשלח לוועדה המחוזית על פי בקשתי, בגלל היות הבנין כלול בתכנית 3423.

הטיפול המבוקש במרפסות אינו בגדר תוספת אחוזי בניה ונבדק עם מר שטיין מנהל אגף הרישוי). מוצע שיפוצ המרפסות הקיימות שהן במצב גרוע ביותר (ראי הצילומים המצורפים). המרפסות הן בחזית האחורית של הבנין, אשר אין לה כל קשר לחזיתות הרחוב המייחדות את הבנין.

לגבי פתיחת החלונות, סברתי שמאחר ובבנין קיימים כבר חלונות דומים באותה חזית ובאותו יחס לפתחים הקיימים (ראי צילום חזית רח' החבצלת), ניתן, תוך הקפדה על הבצוע, לאפשר 2 חלונות נוספים כמבוקש.

כמובן שהנושא כולו מסור להחלטת הועדה המחוזית בכפוף לאפשרויות החוקיות הנובעות מהחלטות שהתקבלו".

מר שטיין ציין ששטח המרפסות לא נכלל באחוזי הבניה מכיון שאין הן עולות על 1.50 מ'.

מר סויסה ציין כי הבנין כלול בתכנית השימור ולפי דעתו של אדריכל ברנדס אין להוסיף עליו. גם עתה הוא ציין שהנושא כפוף "לאפשרויות החוקיות הנובעות מההחלטות שהתקבלו" זהו ניסוח שאינו חד משמעי.

מר מרינוב סבר כי המרפסות המבוקשות תשפרנה את המצב הקיים ויש לאשרן לגבי החלון יש לו ספקות.

גב' פלאוס הסבירה שפתיחת החלון המבוקש תיצור סימטריה עם החלון אחר שקיים שם.

מר שרון טען שיש לאשר את הבקשה אם תכנית השימור עדיין לא הופקדה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

10. יב-8077 - [REDACTED] - אולמי יסמין-תוספת בניה-גוש 236 - רח' אהליאב
דו"ח הועדה המקומית מס' 143 מיום 17.0.88 תיק בנ/86/663

גב' פדהאל ציינה שהבקשה היא לתוספת בניה באולם השמחות הקיים - ב-10% מגודל הבניין הקיים. האזור - אזור מסחרי ועל פי התכנית החלה 2267 יש להפקיד תכנית מפורטת ונספח בינוי לכל תוספת מבוקשת. הועדה המקומית אישרה את הבקשה בהסתמכה על סעיף 8 ו' בתקנון התכנית המדובר על תעשייה קיימת באזור מסחרי ולפיו "בבנין המצוי באזור מסחרי ומשמש לתעשייה, רשאית ועדת המשנה של הועדה המקומית לאשר תוספת בניה בשיעור שלא יעלה על 10% משטח הבנין הקיים". אך יש לזכור כי הבנין לא משמש לתעשייה.

מר שטיין ציין שבעבר שימש הבנין לתעשייה ועתה לא, לכן פרסמה הועדה המקומית את הבקשה לבניית התוספת.

מר סויסה העיר כי על פי פרוטוקול הועדה המקומית מסתבר כי מר כחילה המליץ לאשר את הבקשה בעוד שעו"ד אליהו המליץ לדחותה. לדעתו יש לדחות את הבקשה.

הוחלט: לדחות את הבקשה מכיוון שהיא סותרת את הוראות תכנית 2267 - החלה על השטח.

11. יב-10024 - [REDACTED] - שינויים בתוספת - עין כרם
דו"ח הועדה המקומית מס' 143 מיום 17.10.88 תיק בנ/84/518

גב' פלאוס ציינה שמדובר בתוספת בניה באזור א' בעין כרם שלגביו כבר אושרה תכנית מפורטת 2715. בעבר אושרה תוספת גדולה יותר. הועדה המקומית רשאית להוציא היתר בניה אך מכיוון שבעבר הוגש ערר בנדון והבקשה אושרה ע"י הועדה המחוזית נשלחה גם הפעם הבקשה לועדה המחוזית.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. יב-10058 - עיריית ירושלים - שינויים בבנין חדש - הר נוף
דו"ח הועדה המקומית מס' 143 מיום 17.10.88 תיק בנ/84/883

גב' פלאוס ציינה כי מגרש מס' 515 בהר נוף מיועד לבניני ציבור - 4 כיתות גן ילדים, 3 כיתות מעון יום ו-4 בתי כנסת. בעבר אושרה הבקשה הנדונה ועתה מבוקשים שינויים קלים בחלונות והוספו 100 מ"ר למרתף.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. יב-7200 - [REDACTED] - תוספת בניה-גוש 278 חלקה 2 בית צפאפא
דו"ח הועדה המקומית מס' 140 מיום 5.9.88 תיק בנ/88/649

מר דרומי הסביר שהבקשה היא לתוספת בניה לבנין קיים בן קומה אחת שכלול בתחום התכנית המפורטת 3365 - שאושרה. על פי התכנון ישנו כביש רחב שחודר לתחום החלקה. על פי התכנית המופקדת 2317 ניתן לאשר בשטח זה בניה בתקופת ההפקדה. מומלץ לאשר את הבקשה בתנאי שיסומן בה השטח המיועד לכביש.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיסומן בה השטח המיועד לכביש.

14. יב - 7244 - עיריית ירושלים - תוספת קומה-גוש 186.227 - גבעת שאול
דו"ח הועדה המקומית מס' 143 מיום 17.10.88 תיק בנ/75/776

מר בו יעקב הסביר שהבקשה היא לתוספת קומה לבנין קיים בן 2 קומות באזור המיועד לתעשייה. אין מניעה לאשרה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

15. יב-10575- [REDACTED] -תוספת בניה - גוש 280 חלקה 3/30-בית צפאפא
דו"ח הועדה המקומית מס' 143 מיום 17.10.88 תיק בנ/87/725

מר דרומי ציין כי מדובר בחלקה צמודה לכביש מס' 4 ושעל פי תכנית 2317 גובלת בשפ"ץ. בעבר הוגשה בקשה למרפסת החודרת לשפ"ץ והוחלט לדחותה. אז צוין כי " הועדה מאשרת בקשה לתוספת מרפסת ובתנאי שלא תחדור לשפ"ץ". עתה הוגשה בקשה מתוקנת ולפיה צומצמה המרפסת רק בקומה הראשונה ואילו המרפסת בקומה השניה היא על עמודים בשטח הציבורי.

הוחלט: לדחות את הבקשה.

16. יב - 10716 - [REDACTED] - הריסה וחילוץ בנין - אל סוחרה
דו"ח הועדה המקומית מס' 143 מיום 17.10.88 תיק בנ/88/719

מר דרומי ציין שלאחרונה הופקדה לאזור תכנית ולפיה מיועד השטח המבוקש לאזור מגורים 6. מהנדס מבנים מסוככים קבע שיש לבנות את הבנין מחדש והמבקש בנה בהתאם להוראות שקיבל בתוספת כ-12 מ"ר, כשיפור סניטרי.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. יב - 6043 - יד ושם - רשות הזכרון - תוספת מחסן - הר הרצל
דו"ח הועדה המקומית מס' 143 מיום 17.10.88 תיק בנ/88/661

גב' פדהאל ציינה שמדובר במבנים של יד ושם בהר הרצל. במקום ישנו מבנה שרותים ולידו מזנון. הבקשה היא למחסן תת קרקעי בחזית האחורית של המבנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. שימושים חורגים(עסקים)

18. 1/6948- [REDACTED] -מסעדה ומשקאות משכרים ואולם שמחות - מרכז כלל

19. 1/3317 - [REDACTED] - נגריה - הלני המלכה

20. 1/8959 - [REDACTED] - מכירת דגים ועופות קפואים - רח' יואל

21. 1/1656 - מאפיית אביחיל - מאפייה - רח' פרי חדש

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.

22. 1/1656 - מאפיית אביחיל - מאפייה - רח' פרי חדש

הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 2 שנים.

הוחלט: לאשר את הבקשה לתקופה של שנתיים, בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

23. 1/7619 - מצבות ירושלים - בית מלאכה למצבות שיש - גבעת שאול
הבקשה הנ"ל פורסמה לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרה ע"י הרופא המחוזי
הועדה המקומית המליצה לאשרה לתקופה של 3 שנים.

הוחלט: לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת.

24. 1/4488 - [REDACTED] - מגרש חניה - רח' שמאי
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.

25. 1/8573 - [REDACTED] - משחקי שחמט ושש - בש - רח' מיוחס

26. 1/8803 - סלון סוכיו-תיקון מכשירי חשמל ואלקטרוניקה-רח' פייר קניג

27. 1/1261 - [REDACTED] - נגריה - רח' יפו

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.

מרחב תכנון מקומי - מסה יהודה

ד. היתרי בניה

28. יב-8514 - [REDACTED] - 2 בנינים-גוש 29533-חלקה 5/2 אבו - גוש

דו"ח הועדה המקומית מס' 381 מיום 10.7.88 תיק ב/88/100

גב' פדהאל ציינה שהבקשה היא לשני מבנים בני קומה אחת על מסד, שטחם הכולל
120 מ"ר. הבקשה עומדת בקריטריונים של התכנית החלה על השטח.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

י"א סבת תשמ"ט

19 דצמבר 88

אליהו סויסה

יו"ר הועדה המחוזית

לתכנון ולבניה, ירושלים

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
מישיבתה מס' 20 שהתקיימה ביום ג' ו' בכסלו תשמ"ט 15.11.88
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

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

נכחו:

- | | |
|------------------------------------|------------|
| - ראש ענף פיקוח | ג. אשתון |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן יעקב |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - יועץ סביבתי | ג. יגיל |
| - לשכת התכנון המחוזית | ע. פדהאל |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוט |
| - מזכירת ועדת המשנה המחוזית | נ. פלס |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. שורץ |
| - נציג אגף הרישוי - עיריית ירושלים | ש. שמביק |

א. עררים

1. יב - 10703 - ערר מר [REDACTED] ומר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.6.88 בגין בקשתם לשינויים בתוספת גוש 413 חלקה 68 - רח' אורוגאני - קרית יובל (תיק בנ/86/188) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר כהן ציין כי תכנית מס' 3157 קבעה מתכונת אחידה לתוספות בניה באזור ועל פיה הוצאו היתרי בניה. אחד הדיירים ביקש לסגור מרפסת ולהתקין פרגולה. הבקשה נדחתה בוועדה המקומית בטענה שהיא נוגדת את הוראות תב"ע 3157. המבקש ערער על החלטה זו.

בפני הוועדה הופיע מר [REDACTED] - המבקש/עורר. בשם המשיבה, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק

מר [REDACTED] טען

א. בנושא תוספת הבניה לכאורה, הבניה נעשתה על פי היתר הבניה ותנאיו. בעית התוספת התבררה הן בוועדה המקומית והן בבית המשפט והסתבר שהמפקח טעה שחבטו אותו לגבי דברים לא נכונים.

על פי תנאי ההיתר המרפסת המסומנת בבקשה היתה צריכה להיות עם שני קירות, תקרה ופתח. הפקח טען שההיתר לא כלל תקרה וקירות אך אין זה נכון. מה שקרה בפועל זה שהקירות נסגרו עד התקרה. על פי דו"ח העיריה הדבר מהווה סטיה מתכנית המתאר אך טענה זו מגוחכת כי בסך הכל מדובר בשטח של 70 ס"מ x 115 ס"מ ואין סטיה מקוי הבנין. לא יעלה על הדעת שהוא יסתכן בעבירת בניה, הכל נעשה בתום לב ולא רק זאת אלא שכל מי שיבקר ברחוב יראה שהוא היחיד שבנה על פי ההיתר. כל המגרשים בסביבה הם אלכסוניים והרעיון הכללי של התכנית היה לשמור על חצרות פנימות בין הדירות - שצמודות אחת לשניה בקוי בנין צדדיים אפס. בעקרון זה הוא לא פגע.

ב. בנושא הפרגולה - לפי התב"ע ולפי הרישום בספרי המקרקעין, שטח הגינה נופל בין הכיסאות ואין אף גורם שמטפל בו. הוא כאזור נזהג לנקות ולגנן אותו ולשוות לו צורה אסתטית. באזורים שחלים עליהם תרשי"ם ושיש בהם בנינים בני קומה אחת נוהגים לתת לדיירים אפשרות לטפל בגינה. כל הבקשה היא להתקין שם פרגולה מעץ שתהיה יפה ואסתטית. "הגדר" המוזכרת בבקשה - היא בסך הכל אבן ירושלמית בגובה של 25 ס"מ - למה קוראים לזה גדר?

מר שמביק ציין כי התכנית החלה על החלקה מאפשרת הרחבת הדירות ע"י תוספת חדר ומרפסת לכל דירה. המבקש בנה בעצם חדר שירותים במקום מרפסת פתוחה. באשר לפרגולה - היא אולי מהווה קישום אך אלמנט כזה לא מופיע בתכנית הבינוי.

מר [REDACTED] התרעם על כך שלגבי דברים שהם בעצם לטובת התושבים מתפתח ויכוח בין האזרח לרשות. המרפסת אינה חורגת מקוי הבנין ואין היא משמשת לשירותים. הפרגולה היא אלמנט שרק יתרום לאופי הבנין.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר כהן שאין הוא רואה כל בעיה באישור הבקשה. שאר חברי הוועדה תמכו בו.

הוחלט: לקבל את הערר ולאשר את הבקשה.

2. יב-10708 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 9.5.88 בגין בקשת מר [REDACTED] לבנין חדש - ג. 166 ח. 127 -רח' החיד"א - בית וגן (תיק בנ/88/56)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאנט ציינה כי ברח' החיד"א במגרש המיועד למגורים מבוקש לבנות בנין חדש על מגרש ריק. הבקשה כוללת קומת עמודים ובתוכה דירה, מעליה 3 קומות ובגג חדר מכוניות למעלית. בחתך נראות 4 קומות.
הועדה המקומית פרסמה הקלה בגובה הבנין - 16.5 מ' במקום 12.5 מ' המותרים והקלה בקו בנין צדדי צפוני שמגיע ל-3.60 מ' במקום 4 מ' הנדרשים. לא פורסמה הקלה בקומה נוספת.
לועדה המקומית הוגשו מספר התנגדויות בנושא הגובה וקוי הבנין ולועדה המחוזית הוגש ערר אחד.

מר כהן ביקש להדגיש את העובדה שלא פורסמה הקלה בקומה - דבר שהיה צריך לעשות.
בפני הועדה הופיעו המבקש מר [REDACTED] והאדריכל מר קלצקו ובידס מכתב מהעורר בו הוא מודיע שהוא מסיר את התנגדותו.
מר כהן הקריא את המכתב האמור בפני הועדה: "אני [REDACTED], מס' זהות [REDACTED], מאשר בזה כי הנני מסיר את התנגדותי לתכניות הבניה ברחוב חיד"א 5, שהוגשו לועדה המקומית על ידי מר [REDACTED] הנני חוזר בי מן הערעור שהוגש לועדה המחוזית על ידי, ואני מסכים להקמת המבנה של מר [REDACTED] כמתכונת שאושר על ידי הועדה המקומית בישיבתה ביום 9.5.88".

לאחר צאתם את חדר הישיבות ציינה גב' דרור כי השאלה המשמעותית היא האם בדיוניה דנה הועדה המקומית בנושא הגובה ומספר הקומות בבנין, למרות שלא פורסמה הקלה בקומה.

מר כהן אמר שלגבי המתנגדים משמעות פרסום הקלה בגובה שונה ממשמעות פרסום הקלה במספר הקומות וכבר קרה בעבר שבנוגע לבקשה מסויימת פורסמה הלכה בגובה ולא במספר הקומות והועדה דרשה שיהיה פרסום בנוגע לקומות.

הוחלט:

- א. להחזיר את הבקשה לועדה המקומית.
- ב. הועדה המחוזית מפנה תשומת לב הועדה המקומית שלא פורסמה הקלה במספר הקומות כמתחייב בגין הבקשה שהוגשה.

3. יב-10701 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 6.6.88 בגין בקשת [REDACTED] להפיכת חדר הסקה למחסן - גוש 255 חלקה 7 - הר נוף (תיק בנ/80/238)
הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאנט ציינה כי בבנין שנבנה על פי היתר ובו קומת עמודים עם חדר הסקה מקלט ומחסנים מבוקש לשנות את חדר ההסקה, להקטין ולהופכו למחסן וכן לחבר שני מחסנים. דיירים בבנין התנגדו לבקשה והתנגדותם נדחתה בועדה המקומית.

העורר הוזמן ולא הופיע לדיון.
בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר ש. שמביק.
כמו כן הופיע המבקש - מר [REDACTED] ואדריכל שוורצמן.

בהעדר העורר הקריא מר כהן את מכתבו של ב"כ, עו"ד ויסקינד מיום 15.2.88 "אני מייצג את ה"ה [REDACTED], שהינם בעלי זכויות החכירה לדורות בדירה המצויה בבנין הנדון, אליהם הפנתם מכתב עפ"י תקנה 2 ב' (1) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 (להלן "התקנות") לצורך אפשרות להתנגד לבקשת ההיתר של ה"ה [REDACTED]"

מרשי מבקשים לממש זכותם כדין להתנגד להיתר המבוקש, בין היתר, כדלקמן:

1. בפתח הדברים יש לציין כי מכתבכם למרשי אינו נושא תאריך ואינו מציין את מספר תיק הבנין-בניגוד לסביר והמקובל.
- א. בבקשתם מבקשים ה"ה אטינגד להפוך את חדר ההסקה למחסן וזאת באמצעות הפיך של קבלת היתר מאגף הרישוי. למענת מרשי אין זו הדרך החוקית הנכונה לשנות את ייעודו של חדר ההסקה בפי שיפורס להלן.
- ב. עפ"י סעיף 145 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 (להלן: "החוק") ניתן לקבל היתר רק עבור ביצוע עבודות אשר עפ"י סעיף זה ועפ"י תקנון התכנון והבניה (עבודה ושימוש הסיעונים היתר), התשכ"ז - 1967, יש צורך בקבלת היתר טרם ביצוען.
- ג. לענין שימוש הדורש היתר, הרי שעפ"י הסעיף הנ"ל והתקנות הנ"ל, עולה כי רק שימוש שהינו בגדר שימוש חורג, ניתן להתירו בהיתר. ואולם מתן היתר לשימוש חורג מצוי בסמכותה של הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית לפי סעיף 151 לחוק. ואין הדבר בסמכות אגף הרישוי של העיריה, או הועדה המקומית בלבד ובכל מקרה אין זה המקרה בעניננו.
- ד. בנסיבות אלה בהן לא מדובר בעבודה הסעונה היתר והיות וגם לא מדובר בבקשה להתרת שימוש חורג, עולה בבירור כי לא ניתן לשנות את יעודו של חדר ההסקה למחסן בדרך של מתן היתר.
- ה. הדרך שבה ניתן לעשות זאת היא באמצעות שינוי תכנית המתאר (ר' בענין זה תיק בנין מס' 72/1030, או באמצעות בקשה לשימור חורג (ר' בענין זה תיק בנין מס' 80/213).
- ו. היות ואף אחת משתי הדרכים הנ"ל לא ננקטו הרי שאין אפשרות חוקית לתת היתר לצורך שינוי היעוד הנדון וממילא אין לועדה המקומית או למחלקת הרישוי כל סמכות בדין ליתן היתר שכזה.
3. אם לא די באמור לעיל הרי שחדר ההסקה הנדון הינו חלק מהרכוש המשותף אשר למרשתי זכויות בו כפי שעצם פנייתכם למרשי מוכיחה. לפיכך אם ניתן היתר כמבוקש, יהווה הדבר ראשית הדרך לפגיעה בזכויות הקניין של מרשי אשר בגינה יעתרו לבית המשפט לצורך קבלת צו מניעה. בנסיבות המקרה כמעט ברור לחלוטין כי צו מניעה שכזה אכן יתכן. הגם שהיתר בניה אינו משנה זכויות, לא יתכן ואין זה סביר כי רשויות התכנון יאפשרו לאדם לקבל היתר כלשהוא על שטח המהווה רכוש משותף. כך לדוגמא לא יתכן ולא סביר כי רשויות התכנון יאפשרו להפוך חדר מדרגות המהווה חלק מהרכוש המשותף לשימוש למגורים למרות שאין בעצם מתן ההיתר כדי לקבוע זכויות. על הרשות לפעול בהגיון ולא ליתן היתרים כאשר אין לכך כל הצדקה מבחינת זכויות הקניין הברורות.
4. חדר ההסקה הנדון אשר מבקשים להופכו למחסן נמצא בצמידות לדירת המבקשים. על כן ברור לחלוטין כי כל מפתחם היא לעשות ב"מחסן" זה שימוש למגורים תוך הרחבת דירתם הקיימת ופגיעה בזכויות מרשי.
5. כל הסענות הנ"ל הינן חילופיות או מצטברות מבלי שאחת תוציא את רעותה או תבוא במקומה.
6. בנסיבות אלה, ולנוכח הסענות דלעיל, הינכם מתבקשים לסרב ליתן ההיתר."

אדריכל שוורצמן טען כי בחוק המקרקעין ישנו סעיף המדבר על זכותם של בעלי דירות לקבוע שחלק מסויים מהרכוש המשותף, יהיה צמוד לדירה, פרט לחדרי מדרגות ומעליות, כך שהבקשה מותרת על פי החוק.

בתכנון המקורי דובר על חדר הסקה אך מכיוון שעשו הסקות דירתיות החדר נשאר פנוי. מר אטינגר רכש אותו בתנאי שאם ינתן היתר זה אכן יהיה רכוש. דירתו היא היחידה בבנין שאין לה מחסן. בין החדר הזה ובין מפלס הדירה יש הפרש של 4 מדרגות, גובהו של המחסן בפנים - 2.20 מ' בלבד. גם אם המבקש ירצה לצרף את השטח הזה לדירתו יצטרך להרוס את כל מבנה חדר האמבטיה - הצמוד למחסן.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר כהן כי:

- א. תכנית המתאר להר נוף 3028 קבעה שאין לתת הקלות.
- ב. על פי תכנית המתאר 62 מחסן יכול להיות 8% משטח הדירה, אם מבוקש שטח גדול יותר יש לפרסם הקלה.

גב' רוזה אמרה בתגובה כי לא מדובר בהקלה וגם לא בשימוש חורג אלא רק שימוש חורג מההיתר שניתן. חדר ההסקה, דינו כדיון מחסן ואין הוא נכלל באחוזי הבניה. שימוש חורג מהיתר לא מפרסמים בד"כ ולכן לא ברור למה פורסמה הבקשה. מכיוון שלא מדובר ברכוש משותף אלא ברכושו של הקבלן אין היא רואה מניעה לאשר את הבקשה.

מר שרון תמך בהצעה לאשר את הבקשה.

הוחלט: לדחות את הערר מכיוון שלא מדובר ברכוש משותף אלא ברכושו הפרטי של הקבלן, ולאשר את הבקשה בתנאי שתרשם הערת אזהרה לפיה ישמש המקום למחסן בלבד ולא למגורים.

4. יב-3176 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 11.11.85 בגין בקשתו לרישוי עסק - ייצור לבנים ועיבוד שיש- גוש 101 חלקה 4 - רח' אוהלי יוסף (תיק עסק 1/1194/)
הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן יעקב הסביר שהבקשה היא לשימוש חורג לעיבוד שיש בחלקה המיועדת לאזור מגורים על פי תכנית 3364 לתל ארזה. הבקשה נדחתה ע"י הועדה המקומית והמבקש ערער על כך. בבנין סמוך ניתן היתר לשימוש חורג לתקופה של 3 שנים.

בפני הועדה הופיע המערער/מבקש מר [REDACTED] וב"כ עו"ד גנסיין. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר ש. שמביק.

עו"ד גנסיין ציין שבמכתב הערר פורטו בהרחבה כל הנימוקים ועתה הוא מבקש להדגיש כמה מהם:

א. כל המפעלים שנמצאים בשטח, לרבות בית מלאכה אחר לשיש קיבלו היתר לשימוש חורג עד לשנת 1991. כלומר לא נעשה כל שינוי בשטח כי עד כה לא נמצאו פתרונות אחרים לעסקים במקום.

ב. העסק כבר קיים 30 שנה. הנימוק היחידי שבגיניו נדחתה הבקשה, על פי החלטת הועדה המקומית הוא בעיות של איכות סביבה. למעשה אם הנימוק הזה נכון, הוא תופס לגבי כל המפעלים האחרים ולגבי חלק מהם, מסגרות בתי דפוס ואחרים - הוא אף נכון יותר.

לבקשה צורפו מכתבים מכל השכנים המסכימים לקיום המפעל. אין כל הצדקה להפלות את מרשו לרעה.

בתגובה להערת מר כהן כי למפעל הסמוך ניתן אישור ע"י הועדה המחוזית, לאחר שגם בקשתו נדחתה ע"י הועדה המקומית חזר עו"ד גנסיין על טענתו שהנימוק לדחית הבקשה ע"י הועדה המקומית לא נבע מהתכנית אלא מסיבה של איכות סביבה. הנימוק הזה לא עובד אלא להיפך והשכנים לא התנגדו. הוא פנה לוועדה לאשר הבקשה לפחות עד שנת 1991.

מר שמביק הסביר שהמדיניות היא להוציא את התעשיות והשימושים החורגים מהמקום ולכן הבקשה נדחתה.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות ציין מר כהן כי בבקשה דומה של "שיש אשדוד" החליטה הועדה לקבל את הערר ולאשר את המשך קיום העסק ל-3 שנים. במקרה הנדון, אושרה תכנית מס' 3364 אך לא הופקדה תכנית שקובעת תקופת חריגה מקסימלית - דבר שהיה צריך לעשות על פי פרק ז' לחוק. השטח האמור היה מיועד מלכתחילה לתעשייה ועל פי התכנית שונן יעודי מספר שטחים כאלה למגורים. יש על כך צורך במתן שהות לבעלי העסקים להתארגן ולצאת מהשטח.

מר סויסה הציע, בתגובה לדברים אלה, לאשר את הבקשה לתקופה של 3 שנים.

מר יניב הציע לקבוע תאריך סופי לפינוי כל העסקים באזור על מנת שלא ייווצר מצב שבו כל עסק צריך להתפנות במועד אחר.

מר שרון תמר בדבריו.

מר יניב המשיך וציין כי בשיחה שקיים עם מר רון לשם הסתבר שהעיריה מאשרת המשך קיום עסקים לתקופה של 3 שנים מיום פרסום הבקשה, למעט מפעלים מטרידים. לדעתו ניתן לפרסם את הבקשה לשימוש חורג עד לחודש ינואר 91.
הוחלט: הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית לנקוט בהליך של פרסום הבקשה לשימוש חורג שתסתיים בסוף חודש ינואר שנת 91.
הועדה תשוב ותדון בבקשה בתום המועד להגשת ההתנגדויות.

5. יב-8166 - ערר גב' [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 9.5.88 בגין בקשתה לתוספת בניה - עין כרם אזור 1 (תיק בנ/80/1)
מובא להבהרת החלטה מ- 11.10.88

גב' פלאוס הזכירה את מהלך הדיונים בבקשה וציינה שבדיון קודם הוחלט לאשרה. בזמנו הועדה המקומית בעצם לא דנה כלל בבקשה. לאחר אישור הבקשה פנתה המתנגדת ללשכה והפנתה את תשומת הלב לעובדה כי בעקבות הבניה במקום נוצרו סדקים בביתה. ההמלצה היא שהועדה המחוזית תפנה תשומת לב הועדה המקומית שלעת הוצאת היתר הבניה תתייחס לכל הבעיות הקונסטרוקטיביות העוללות להתעורר.

הוחלט: בהמשך להחלטתה מיום 11.10.88 מפנה הועדה המחוזית תשומת לב הועדה המקומית שיש לודא שחשובים סטטיים ובדיקות חוזק מבנה אכן יוגשו - כנדרש בחוק.

6. יב-5874 - ערר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 22.2.88 בגין בקשתו לתוספת קומה - גוש 609 חלקה 30 - בית חנינא (תיק בנ/1449/71)
מובא לתיקון החלטה מיום 9.8.88

מר דרומי הזכיר במה מדובר וציין כי בהחלטה שהתקבלה בדיון קודם נקבע בסעיף ב' כי: "היתר בניה יוצא לאחר איחוד המגרשים בהתאם להליכים הקבועים בחוק". עורך דינו של המבקש פנה ללשכה במכתב וציין כי הוא מוכן לבצע את איחוד החלקות ולעמוד באחוזי הבניה המותרים אך ביקש לאפשר לו לקבל רשיון ולהתחיל לבנות - כבר עתה תוך מתן ערבויות שיעמוד בתנאים הדרושים. בהתיעצות שערך עם גב' רווה נאמר לו שאין מניעה להענות לבקשה.

גב' רווה ציינה שבעצם, בסופו של דבר אין הבדל אם יבנה לאחר ביצוע איחוד החלקות או לפני מכיוון שתעודת הגמר לבנין ואיכלוסו לא ינתנו אלא לאחר ביצוע האיחוד על פי החוק.

הוחלט:

- א. לבטל את החלטת הועדה מיום 9.8.88
- ב. לא לאשר את הבקשה במתכונת שהוגשה אלא בתנאים הבאים:
 - 1) הבניה לא תחרוג מעבר ל-50% הבניה המותרים בשתי קומות.
 - 2) יוכח ששתי החלקות הן בבעלות אחת.
 - 3) יש להפקיד התחייבות בגין ביצוע איחוד החלקות בידי היועץ המשפטי לעיריה.
 - 4) לא תנתן תעודת גמר ולא יהיה ניתן לאכלסו אלא לאחר ביצוע האיחוד על פי החוק.

ב. התרי בניה

7. יב- 10321 - [REDACTED] - בנית גדר - ואדי קדום

תיק בנ/86/346 המשך דיון מיום 25.11.86

מר דרומי הזכיר שמדובר בבקשה לגידור שטח באזור המיועד לבית קברות על פי תכנית עמ/9 ו-3085 לשכונת א-שייך. אי לכך בקשה הועדה לבדוק מדוע דרוש הגידור. לאחרונה הגיע ללשכה מכתב מבא - כוחה של המבקשת המסביר כי בשטח ישנם עצי פרי וזית והכרונה היא לשמור עליהם. הגדר מוצעת מאבן פראית.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר בדיקת הוראות התכנית החלה על השטח.

8. יב- 10681 - המועצה הדתית - בנין חדש בית כנסת - רח' משקלוב - הר נוף

תיק בנ/88/460 המשך דיון מיום 11.10.88

מר כהן ציין שמדובר במגרש שעל פי תכנית 3028 מיועד לבית כנסת ו-3 כיתות מעון יום. על חלק מהמגרש בוצעה חניה למגורים במקום ולמרות זאת העיריה סמנה קרי בנין לבנין המבוקש על מגרש החניה ולפי הצעתה מחצית מבנין בית הכנסת יבנה על מגרש החניה. על פי התכנית מותרת בניה של 3 קומות אולם בחתך המקסימלי ישנם 4 קומות. לדעתו אם יבנו רק 3 קומות לא יהיה בעצם בית כנסת. על המגרש המבוקש מעון יום נוסף.

מר שרון סבר שלא ניתן יהיה לבנות את בית הכנסת רק בחלק שמתחת לקיר התמך ולכן יש לאפשר את הבקשה כפי שהוגשה או לא לאשרה כלל.

גב' רוזה ציינה שבמקום נבנה קיר תמך ובוצעה חניה שלא באשמת המבקשים ואילו לא כן לא היתה מתעוררת כלל בעיה. לכן היא מציעה לאשר התחלת בניה ובינתיים תופקד תכנית שינוי.

מר סויסה העיר כי לדעתו המרחקים הרשומים בתשריט אינם מדויקים וכי במציאות הבנין מדרום לבנין המבוקש קרוב מידי. לדבריו יש לאשר בשלב זה את המותר על פי התכנית ובינתיים תופקד תכנית - ישירות ע"י הועדה המחוזית - להגדלת מספר הקומות המותרים. כל זאת בכפוף לבדיקת המרחקים הקיימים שם והתאמתם למציאות. אם ימצא שהבנין הסמוך נבנה קרוב מידי יש להרחיק את בנין בית הכנסת.

מר רחמימוב טען שיש חנופת בניה גדולה בהר נוף ולדעתו נכון יהיה לבדוק מה בוצע שם בפועל והאם הבניה מתאימה לתכניות.

מר כהן אמר בתגובה ששכונת הר נוף היא היום עובדה קיימת וכבר נבנו כ-90% ממה שתוכנן למגורים ולמוסדות. על פי גבולות המגרש, הבנין מדרום מרוחק מבנין בית הכנסת ב-12 מ'. על פי הצילום שיש בידו מתברר שהקבלן לא גמר את פיתוח המגרש ולכן נוצר הרושם של קירבה יתרה בין הבנינים.

מר רחמימוב חזר על בקשתו שהעיריה תעשה קומפילציה בין מה שתוכנן לבין מה שבוצע בפועל.

הוחלט:

א. לאשר בשלב זה רק את המותר על פי התכנית החלה קרי 3 קומות. להשלמת הבנין כמבוקש - 4 קומות - תופקד תכנית לשינוי מספר הקומות המותרות. ההפקדה תעשה ישירות דרך הועדה המחוזית.

ב. האמור בסעיף א' לעיל כפוף לבדיקת המרחקים הקיימים בפועל בין הבנין מדרום למגרש הנדון ובין בנין בית הכנסת המבוקש ולהתאים את הבקשה למציאות. אם ימצא שהבנין הסמוך נבנה קרוב מידי יש להרחיק את הבנין המבוקש בהתאם.

9. יב- 10568 - שומרי החומות - חפירות - רמות
תיק בנ/88/1 המשך דיון מיום 1.3.88

הוחלט: להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית שמסמכותה לאשרה.

10. יב- 10699 - מדינת ישראל באמצעות מע"צ תוספת בניה - בית ספר
לדיפלומטים - שכונת רוממה
תיק בנ/88/693 המשך דיון מיום 11.10.88

הבקשה הורדה מסדר היום לבדיקה נוספת.

11. יב - 10026 - עיריית ירושלים - פתוח המשך הטיילת - צפון תלפיות
(תיק בנ/88/133) מובא לדיון לבקשת מ. כהן

מר דרומי ציין כי בעבר אשרה הועדה המחוזית את המשך פיתוח הטיילת מצפון תלפיות ועד לרח' נעמי באבו-טור. החברה להגנת הטבע פנתה ללשכה בתלונה על כי עבודות הפיתוח במקום חורגות מההיתר שניתן וכי ישנן שפיכות עפר וחדיירה ליער השלום. גם דייר במקום - מר בן אור - התלונן שלא נלקח בחשבון ענין החניה במקום. בסיור שהוא ערך בשטח ביחד עם אנשי החברה להגנת הטבע נוכח לדעת שאכן עבודות הפיתוח חורגות מהמותר, ניסעו עצים, נבנו מדרגות ובוצעו שפיכות עפר שחדרו ליער השלום.

מר כהן הסביר כי פרוייקט הטיילת התחיל באופן צנוע ביותר שכלל שביל עם רחבות ישיבה, פרגולות וכד'. לאחר שהוא אושר התקבלה תרומה גדולה שאפשרה ביצוע דבר הרבה יותר משמעותי שכולל עבודות עפר, נטיעת עצים ותכנית לבנית מרכז. על מנת להתגבל על עודפי העפר הוכרז אתר לשפיכת עפר וזה גרם לשינוי פני הקרקע הטבעיים. לפי דברי העירייה אין צורך בהיתר כדי לנטוע עצים בשפ"ץ אך הבעיה היא שבשביל הנסיעות האלה נעשו שינויים משמעותיים בפני הקרקע. היתה פניה ללשכה מדיירי רח' נעמי שלפיה הפרוייקט גורם סבל רב לדיירים מבחינת החניה והועדה לא נתנה על כך את דעתה. הנושא הובא עתה לדיון כדי לפנות לעירייה כדלהלן:

- א. שלא תתבצענה עבודות החורגות מההיתר שניתן.
 - ב. שתוגש תכנית הכוללת את כל מה שמבוקש לבצע בטיילת.
 - ג. שתבדק בעית הגישה והחניה ושאלת הצורך בהפקדת תכנית לשינוי היעוד משפ"ץ לחניה.
- דבר נוסף הוא קבלת אישור אגף העתיקות.

גב' רוזה הציע שתוכן תכנית להפקדה, להסדרת הנושא. באשר לחניה, יש לבדוק אם יש לה השלכה יוצאת דופן על איכות החיים של דיירי הרחוב. בד"כ, אם החניה המשרתת את פיתוח השטח לא גורמת למטרד מסיבי לשכנים לא נוקטים בהליך של הפקדת תכנית. לגבי אתר שפיכת העפר - יש לקבל על כך היתר.

מר כהן העיר כי אם באתר שפיכת העפר משנים לחלוטין את פני הקרקע יש להפקיד תכנית ולציין שהמקום הופך להיות אתר שפיכה.

גב' רוזה ציינה שהדברים נכונים במקרה שהמקום הופך להיות אתר שפיכה קבוע ופני הקרקע משתנים לתמיד.

מר דרומי העיר כי במקום נפגעה אמת המים.

הוחלט: הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית לפעול בהתאם להוראות הבאות:
א. להבטיח שלא תתבצענה בשטח עבודות החורגות מהיתר הבניה שניתן.
ב. תוכן תכנית שתכלול את כל עבודות הפיתוח והבניה המתוכננים לטיילת.

(פרוטוקול מחוזית 15.11.88)

- ג. תבדק בעית הגישה והחניה ושאלת הצורך בהפקדת תכנית לשינוי היעוד משפ"ץ לאזור חניה.
ד. תבדק שאלת הצורך בהכנת תכנית לאתר שפיכת העפר.
ה. יש לקיים תאום אם אגף העתיקות.

12. יב - 10698 - [REDACTED] - תוספת בניה - גוש 43 חלקה 107 - רח' נרקיס
דו"ח הועדה המקומית מס' 140 מיום 5.9.88 תיק בנ/88/545

מר דרומי ציין שמדובר בחטיבת קרקע בשטח של 1242 מ"ר ובה שני בנינים קיימים. אחד הבנינים בן 2 קומות ומבוקש שינוי בתוך גג הרעפים, ויצירת קומה נוספת בשטח של 62 מ"ר ע"י הורדת גג הקומה השניה ויצירת עליה לגג הרעפים. אין שינוי בגובה הבנין. מומלץ לאשר.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. יב - 7102 - עיריית ירושלים - בנין חדש - גוש 163 ח.98 - שדרות הרצל
דו"ח הועדה המקומית מס' 140 מיום 5.9.88 תיק בנ/74/435

מר בו יעקב ציין שהבקשה היא לבנית אולם התעמלות במקום שיועד להיות בריכת שחיה בבית ספר ומרכז קהילתי בגבעת בית הכרם. השאלה שמתעוררת היא אם אין צורך בהפקדת תכנית שינוי.

גב' רוזה ציינה שאין צורך בהפקדת תכנית כי הדבר מיועד לתלמידי בית הספר.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. יב - 10334 - שכון עובדים - תכנית שינויים לשלושה בנינים - שכ' רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 140 מיום 5.9.88 תיק בנ/85/821-823

גב' פלאוס ציינה שמדובר ב-3 בנינים שבעבר אושרו בגודל מסויים ועתה מבוקש שינוי ותוספות של כ-700 מ"ר. במסגרת תכנית 2789 חולקו זכויות הבניה בין כל הבנינים כולל אלה המבוקשים ועתה לא ברור על סמך מה מבוקשת תוספת המסרים. כמו כן השינויים הארכיטקטוניים לא מקובלים.

הוחלט: לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת.

15. יב - 10717 - בית כנסת "רמתיים צופים" - ביטול מכלם - רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 143 מיום 17.10.88 תיק בנ/85/492

מר כהן ציין כי הבקשה היא לשנות חלק מהמקלם ולהופכו לחדר תפילה על פי הסיכומים עם היוזמים שעוגנו בתכנון התכנית 3231 א' - סעיף 8 ה' נקבע "כל תוספת בניה חיצונית למבנה שעפ"י נספח הבינוי ו/או בשימושים כפי שפורטו לעיל יחייבו הפקדה של תכנית לפי חוק התכנון והבניה"

גב' רוזה הסבירה שלפי ההסכם שעוגן בתכנית ולפי הסעיף האמור יש צורך בהפקדת תכנית.

הוחלט: לדחות את הבקשה.

16. יב - 10432 - קרן אור אינה - תכנית שינויים - רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 140 מיום 5.9.88 תיק בנ/87/320

מר כהן ציין שמדובר בבקשה שאושרה בעבר ועתה מבוקשים שינויים בלתי מהותיים. אין מניעה לאשרה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. יב - 10700 - ועד ציבורי לבנית בית כנסת "חברת משניות" - בנין חדש
גוש 184 - חלקה 63 - גבעת מרדכי
דו"ח הועדה המקומית מס' 140 מיום 5.9.88 תיק בנ/80/547

גב' פלאוט ציינה שמדובר בחלקה אשר לפי תכנית 2087 יועדה לבניני ציבור אך לא פורס אלו שימושים יהיו בה. הבקשה היא לבנית בית כנסת בן 2 קומות בקו בנין אפס בחזית הדרומית והמערבית. בעתיד יש כוונה לבנות גן ילדים שיכסה חלק גדול מהמגרש. גודל המגרש כ-600 מ"ר ובנית שני בנינים נפרדים תגרום לעומס רב ולכן מומלץ לתכנן בנין אחד לשתי הפונקציות. יש לציין כי על פי הפרוגרמה של העיריה גן ילדים צריך מגרש ששטחו לפחות כ-500 מ"ר.

הוחלט: לדחות את הבקשה במתכונת שהוגשה. הועדה תהא נכונה לדון בבקשה שתכלול את שתי הפונקציות הנדרשות - בית כנסת וגן ילדים בבנין אחד.

18. יב - 10237 - מוזיאון ישראל - חניה פתוחה - רח' גרנות
דו"ח הועדה המקומית מס' 140 מיום 5.9.88 תיק בנ/88/665

מר בן יעקב הסביר שמדובר בחניה פתוחה ליד מוזיאון ארצות המקרא. החניה בהתאם לנספח, בשינויים קלים אך אין הקטנה במספר מקומות החניה.

מר כהן העיר כי בשלב זה מבוקש לבצע רק מחצית ממספר מקומות החניה ולדעתו מן הראוי לציין שיש להשלים בעתיד את כל המקומות שתוכננו.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. יב - 216582 - קרית נוער - תוספת בניה - גוש 189 חלקה 61 - בית וגן -
רח' הרב פרנק
דו"ח הועדה המקומית מס' 140 מיום 5.9.88 תיק בנ/82/790

מר בן יעקב הסביר שהבקשה היא להרחיב את המועדון הקיים בשטח הפנימיות. אין מניעה לאשרה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

20. יב - 10715 - [REDACTED] ו [REDACTED] - מלון קפלן - בניה ושיפוץ מרפסות
גוש 52 - רח' החבצלת
דו"ח הועדה המקומית מס' 143 מיום 17.10.88 תיק בנ/88/740

גב' פלאוט ציינה כי במלון קפלן מבוקש להרוס ולבנות מחדש מרפסות בחזית האחורית של הבנין ובחזית הקדמית לפתוח חלונות. זכויות הבניה בשטח הם 150% אולם בבקשה אין פירוס לגבי מה שנוצל בבנין.
בתכנית מס' 3423 שהוחלט להפקידה - אך עדיין לא הופקדה בפועל - נערך סיווג של בנינים ולפי סיווג זה - הבנין האמור מוצע לשימור ונוצלו בו כל זכויות הבניה. לפיכך אין אפשרות לאשר את הבקשה לבנית המרפסות. באשר לחלונות המוצעים, יש לדעתה להתייעץ עם מר ברנדס בעיריה.

הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לקבלת חוות דעתו של מר ברנדס לגבי הבקשה.

ג. בקשות לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

21. יב-10666 - [REDACTED] - בקשה לקביעת תנאים - כפר עקב גוש 12 חלקה 107 מובא להמשך דיון מיום 6.9.88

מר דרומי הזכיר כי מבוקשת בניה לפי אזור מגורים 5, ב-2 קומות והעברת חלק מהמגרש לעיריה. המגרש סמוך לשדה התעופה עטרות. בישיבה קודמת לא דנו בבקשה מכיון שלא צורף לה תרשים המקום. ניתן לאשר את הבקשה בתנאי שיתקבל אישור מטעם רשות שדות התעופה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיתקבל אישור מטעם רשות שדות התעופה.

ד. שימושים חורגים(עסקים)

22. 1/1590 - [REDACTED] - משקאות קלים - רח' יחזקאל

23. 7/313 - [REDACTED] - מכלת - רח' סולימאן
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.

24. 1/955 - [REDACTED] - מאפייה ואחסנת דלק - רח' רפופרט
הבקשה 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.

25. 7/4438 - [REDACTED] - מוצרי קרמיקה - הרובע הנוצרי
הבקשה 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.

26. 1/6045 - [REDACTED] - עיבוד זכוכית - בית ישראל

27. 1/100 - [REDACTED] - נגריה - אדוניהו הכהן

28. 1/3698 - [REDACTED] - בית דפוס, כריכיה - רח' עבודת ישראל
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.

29. 1/8959 - [REDACTED] - מכירת דגים ועופות קפואים - רח' יואל

30. 1/1656 - מאפית אביחיל - מאפייה - רח' פרי חדש
הבקשות הנ"ל פורסמו לפי סעיף 149 ו-151 לחוק ואושרו ע"י הרופא המחוזי הועדה המקומית המליצה לאשרן לתקופה של 5 שנים

הוחלט: לדחות את ההכרעה לבדיקה נוספת.

(פרוטוקול מחוזית 15.11.88)

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

ה. היתר בניה

31. יב - 10500 - [REDACTED] - מסעדה ותחנת דלק - נוה אילן
תיק ב/87/78 המשך דיון מיום 27.10.88

גב' פלאוט ציינה שעל השטח חלה תכנית מי/196 שלפיה יש להפקיד תכנית מפורטת לכל בניה בשטח. הבקשה היא להוסיף בניה ובהתיעצות עם היועצת המשפטית של הועדה המקומית סוכס להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית על מנת שתופקד תכנית כדרוש.

הוחלט: לדחות את הבקשה. הועדה תהא נכונה לדון בתכנית מפורטת לבניה המבוקשת בשטח.

מרחב תכנון מקומי - בית שמש

ו. היתר בניה

32. יב - 10718 - "משכנותיך ישראל" - חוספת בניה לקרית חינוך - רח' רמב"ם
בית שמש

דו"ח הועדה המקומית מס' 6 מיום 14.9.88 תיק בנ/88/83

מר בן יעקב ציין שמדובר בבית ספר קיים, בשטח המיועד לכך בשכונה הצפונית של בית שמש. הבקשה היא להוספת כיתות. הבקשה הועברה לוועדה המחוזית בגין סעיף בתקנון התכנית החלה - שלפיו בניה בשטח לבנייני ציבור מצריכה אישור הועדה המחוזית.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ד' טבת תשמ"ח
12 דצמבר 88