

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד

כפרים

חוק מס

האם מ של כהנא וזל"מ
מחוז ירושלים
סניף אברהם 88 -
נאברה 88

מחלקה

תיק מס

11/33

42570/11-52



קטעים של פרוטוקולים - מחוז ירו

גל - 11 / 42570

715497
07/08/2013

מס פריט

56.5/104 - 615
02-109-02-07-01

שם

מזהה פנימי
מזהה לוגי
כתובת

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה משיבתה
מס 22 שהתקיימה ביום שלישי י"ג כסלו תשמ"ט 22.11.88
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| - נציגת ציבור | ת. אשל |
| - נציג ציבור וממלא מקומו ד. ברגמן | ש.ז. זוננפלד |
| - מתכנן המחוז | מ. כהן |
| - נציג שר השיכון וממלא מקומו א. ברזקי | ש. כהן |
| - נציג שר המשפטים | י. כוי |
| - נציג שר הבריאות | ש. כרמן |
| - נציג שר החקלאות | א. מלכו |
| - נציג ציבור | מ. נחמיה |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמן |
| - אדריכל | א. רחמימוב |
| - נציג ציבור | י. שרון |

נכחו:

- | | |
|-----------------------------|------------|
| - מרכז פיקוח | ג. אשתון |
| - מחלקת מהנדס העיר | פ. בלנק |
| - מחלקת מהנדס העיר | א. בן אשר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בו 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 |

נעדרו:

- | | |
|------------------|----------|
| - נציג ציבור | א. ליטמן |
| - נציג מע"צ | קופ |
| - נציג שר הבטחון | ד. תומר |

א. אישור פרוטוקולים

- 1) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 18 מיום 15.9.88
 - 2) פרוטוקול ועדת משנה מס' 17 מיום 19.9.88
 - 3) פרוטוקול ועדת משנה מס' 18 מיום 11.10.88
- הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר.

ב. תכנית לאישור

1. תכנית מס' 3642 - קביעת בינוי - שכונת גבעת מרדכי
מובא לתיקון טעות סופר

מר כהן מסר כי התכנית מובאת לשינוי הוראות רישום, כטעות טכנית לבקשת מר מלכוב. שטח ישיבת חברון היה מיועד בעבר לבנין ציבורי ושטח פתוח ציבורי. תכנית 1115 ב' באה להסדיר את שימושי הקרקע בשכונת גבעת מרדכי וקבעה בסעיף 11 את ההוראה בדבר חליפין בדלהלן: "חלקות 79, 83, 58, 57 חלקי חלקות 59, 55 בגוש 30183 שהיו מיועדים לבנין ציבורי ושטח פתוח ציבורי לפי ת.ב.ע 1115 א' ואשר לפי סעיף 15 של תכנית זו, שטחים אלה רשומים ע"ש קק"ל, היו צריכים להיות מועברים לעירייה בחכירה סמלית, יועברו לבעלות ישיבת חברון - כנסת ישראל, ובמקום שטח זה תקבל העירייה בחכירה סמלית את החלקה 104 בגוש 30183. בנוסף הושג הסכם בין משפחת ארגז, שחבצו בשעתו פיצויים בגין הפקעת שטחיו, עם המינהל ולפיו שונה היעוד בתכנית 3642 מבנין ציבור למגורים. מר מלכוב ביקש לשנות ולתקן את ההערות בטבלת האחדד נהחלוקה מחדש, ואולם מאחר ובתכנית 1115 ב' נקבעו הוראות רישום מפורשות לא ניתן לשנותן אלא בהליך של הפקדת שינוי.

מר מלכוב ביקש להורות לרשם שלא ימשיכו בהליכי הרישום של התכנית מה גם שמדובר בתכנית חלוקה שלא בהסכמה ושאיננה חתומה.

הוחלט: בעקבות פנית נציג מינהל מקרקעי ישראל ליו"ר הועדה המחוזית ולאור ההוראות שבתכנית 1115 א' ו-1115 ב', פונה הועדה לרשם המקרקעין שלא להמשיך בהליכי הרישום שעפ"י תכנית 3642 וכי יש צורך לבדוק את הבעיות הקרקעיות במסגרת יעשה הרישום.

2. תכנית מס' 3549 - שטח פתוח ציבורי - צפון תלפיות
מובא להמשך דיון

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בישיבתה מיום 26.7.87 שמעה הועדה התנגדויות וטענות עפ"י סעיף 106 לחוק והחליטה בדלקמן:
"לקבל אלמנטים בהתנגדות מינהל מקרקעי ישראל, עו"ד ארנון ובטענות בעלי ענין אשר טענו בפני הועדה עפ"י סעיף 106 לחוק, ולאשר את התכנית בשינויים הבאים:
חלקות 10 ו-70 תיועדנה כשטח השלמה לחלקות בניה סמוכות וקרי חלקות בעלות זכויות בניה) למטרות גינון בלבד ובתנאי שלא יהא בצורך השטח לחלקות הבניה כאמור, כדי לגרום להגדלה כלשהיא של זכויות הבניה המותרות בהן. תקבע בתכנית הוראה האוסרת בניה מכל סוג שהוא, לרבות דרך או כל מתקן שהוא בשטח הנ"ל".
בשל העדרו מן הישיבה נבצר היה ממנו להאיר את עיני הועדה לעובדה שבאותם ימים נדונה בפורום של משפטים הסוגיה בענין יעודה של חלקה מס' 57 הסמוכה שרק לאחרונה נתנה את חוות דעתה המשפטית, ולכן בישיבת הועדה מיום 2.1.78 הוחלט להתלות את ההחלטה מיום 26.7.87 בגין אישור התכנית. עתה משתמו הדיונים בגין חלקה 57 וניתנה חוות הדעת הוא נכון להביע דעתו והמלצתו בגדול.

בעקרון הוא נוטה לקבל את החלטת הועדה באשר לחלקה מס' 70 ניתן לקבלה בהליך זה אולם ההחלטה לגבי חלקה מס' 10 כרוכה בשינוי יעוד שספק אם ניתן במעמד זה של אישור תכנית. לימים חלה התפתחות נוספת לגבי חלקה מס' 77 הנתונה בסיג ושיח עם קרן ירושלים אגב ביצוע הטיילת שלמורדותיה, לבין בעל קרקע המבקש גם

הוא להחיל את אותו שינוי תכנוני כפי שנדרש לגבי חלקה מס' 10.
הוא סבור שניתן לקבל את החלטת הועדה מיום 26.7.87 לגבי חלקה מס' 10 ובאשר
לחלקות מס' 70 ו-77 יש להפקיד תכנית לשינוי היעוד, עפ"י ההצעה הבאה:
1. לאשר את התכנית התוחמת בגבולותיה את חלקה 10 בלבד בהתאם לתנאים
שנקבעו בהחלטת הועדה המחוזית מיום 26.7.87.
2. להפקיד תכנית לשינוי יעוד חלקה מס' 70 וחלק מחלקה מס' 77 (עד הגבול
שבין חלקות 20 ו-75) ולהחיל עליהם את ההוראות שנקבעו בתכנית האמורה
בסעיף 1 לעיל. כמו כן יש לערוך את התכנית על רקע של מדידה מדוייקת.

מר פניסה ציון כי בן אשר ציון בשעתו שחלקה 77 היא בבחינת פחת קרקעי.

מר כהן ציון כי הוא חושש מהחלטה גורפת לגבי חלקה מס' 77 משום שהמשכה
בכוון דרום הולך ומתרחב באופן משמעותי והם צמודים לחלקות גדולות.

מר יניב ציון כי בקצה הדרומי של הרצועה המהווה את חלקה 77 קיימת חורשה
עבותה שנכון שנהא ברשות הכלל וחלק מהפיתוח הסביבתי המתוכנן.

מר רחמימוב ציון כי אינו יודע אם העיריה, כאשר הכינה את התכנית, היתה מודעת
לעבודות הפיתוח הנרחבות המתבצעות היום ע"י קרן ירושלים במורדות המזרחיים
של צפון תלפיות. הוא סבור שכל תכנית חדשה צריכה להתייחס ולהתקשר עם התכנון
באזור.

הוחלט:

1. בשינוי לאמור בהחלטת הועדה המחוזית מיום 26.7.87 מאשרת הועדה את
התכנית בשינויים הבאים:
תכנית 3349 תתחום בגבולותיה את חלקה מס' 10 בלבד בתנאים המפורטים
בהחלטת הועדה המחוזית מיום 26.7.87.
2. להפקיד תכנית לשינוי יעוד חלקה מס' 70 שתכלול את ההוראות שנקבעו
בתכנית 3549 בהתאם לאמור בסעיף 1 לעיל.
3. לענין חלקה מס' 77 הועדה תשקול את שינוי היעוד אם וכאשר תוגש לה
תכנית נפרדת.

3. תכנית מס' 2496 א' - מתחם עזרת נשים - רח' יפו מובא לדיון עפ"י פנית ראש מינהל התכנון

בפתח הדיון מסר מר כהן כי לאחר החלטת הועדה לאשר את התכנית היא הועברה
לאישור שר הפנים עפ"י סעיף 134 ב' לחוק.
ראש מינהל התכנון, במכתבו מיום 20.11.88 כותב כי ערך בדיקה יסודית של
התכנית לפני הגשתה לאישור השר וכי יוכל להמליץ עליה בפני מנכ"ל משרד
הפנים בתיקונים הבאים:

א. שינוי בבינוי בתכנית אין התייחסות נאותה של הבינוי למערכת כיכרות
ה"זכור" החשובה, המצויה ממזרח לפרוייקט הנדון וכן ההתייחסות לשד' שזר
שולית ביחס להתייחסות לרח' יפו. לפיכך יש להוסיף להוראות התכנית כי
הבינוי במגרשים 3א' ו-4 יהיה בלתי מחייב בתכנית זו. מגרשים 3א' ו-4
הכיכרות וה-ש.פ.צ. יהיו נושא לתכנית בינוי נוספת, כפופה לאישור הועדה
המחוזית.

ב. נושא קירוי הכיכרות - המבנה יוצר שתי כיכרות קטנות לכיוון רחוב
יפו, שפנותן צפונה - מערבית והן מוסתרות מכיוון דרום-מזרח ע"י המבנים
הגבוהים. אי לכך יש להניח שתנאי האקלים שיווצרו במשך חודשי החורף
הארוכים בירושלים גרועים ביותר. יש איפוא לבחון מחדש את האפשרות לקרות
כיכרות אלו כפי שאמנם מוצע בתכנית המופסדת או לפחות לקבוע אמצעי הגנה
בנויים אשר יבטיחו הגנה מפני פגעי האקלים בחודשי החורף. אופרטיבית, יש
להשאיר בהוראות התכנית את האופציה לקירוי, אשר עיצובו הסופי ייקבע לעת
התרת הבניה באישור הועדה המחוזית.

ג. עיצוב חזית רחוב יפו - אין התייחסות בתכנית לבעיית ההמתנה וההגנה האקלימית של הנוסעים היוצאים ובאים ב"סוללת" תחנות האוטובוסים, לאורך גדתו הדרומית של רחוב יפו.
יש לעגן בהוראות תכנית זו כי עיצוב חזית רחוב יפו, לכל אורך המתחם שבגדון, כולל עיצוב תחנות האוטובוסים, המדרכה, קירוי ע"י ארקדה/פרגולה וריהוט רחוב, מחייבים תכנית פיתוח בק.מ. 1:100, שתובא לאישור הועדה המחוזית.

לאחר תיקון הוראות התכנית כדלעיל אמליץ בפני המנכ"ל לאשר את התכנית

מר כהן ציין כי כאמור החליטה הועדה המחוזית לבטל את הקירוי בעוד ראש מינהל התכנון, בסעיף ב' להמלצתו מבקש להשאיר את האופציה לקירוי, סעיפים א' ו-ג' הנ"ל מקובלים עליו ואולם לגבי סעיף ב' הוא מבקש לבחון את האפשרויות.

גב' ברזקי ציינה כי בארץ הקיץ ארוך יותר, לבד מזאת קירוי הבנין אינו מתאים לבנין שאושר ולצורך הקירוי צריך הבנין להיות שונה. דעתה האישית היא שהקירוי יבטל, כל סוג של קירוי מצריך טיפול ואחזקה והיא ספקנית לגבי קיומם השוטף.

מר רחמימוב ציין כי הוא מקבל בברכה את הערות ראש מינהל התכנון שהתייחס גם לבעיות האקלימיות והסביבתיות שבדרך כלל זנוחות. לגבי הקירוי ציין כי כבר מקורה בקונספט ארכיטקטוני הוא אלמנט קיים שהולך ומתפתח במרכזי ערים. החיים האורבניים הם גם החיים ברחוב וישנה מהפכה בחיים האורבניים של מרכזי ערים. מרכז כלל הוא אינדיקציה לחצר פתוחה שקירויה שינה את פניה לחיוב. לאור הערות ראש מינהל התכנון הוא מוצא שיש מקום לבדוק את הנושא ולדעתו תהא בכך תועלת רבה.

גב' אשל ציינה כי היא מעדיפה שבשלב זה לא יוכנס "הטלאי" של הקירוי מעל הככר, ואם יש המחייבים קירוי חלקים כאלה כדאי היה שהדבר יהיה נתון במו"מ עם המתכננים. במקרה שרוצים שהככרות תהיינה גלויות או מקורות צריך לחשוב על השימושים בהם, לדעתה אין זה חיוני לקרות ככרות בירושלים ולכן היא מציעה שלא לקבל את ההמלצה.

מר בו אשר ציין כי אם מבקשים להתייחס לתכנון רחוב יפו צריך להתייחס גם לגדה הצפונית שלו. הצורך לספק תחנות אוטובוסים לכמות מסוימת של קוים אינו מספיק רק לאורך המדרכה ולכן התכנון המיוחד למקום הוא הוספת תחנות גם בתחום אי התנועה שבכביש.

מר כהן ציין כי במעמד הדיון בהפקדת התכנית נבחנה האופציה לקירוי, והועדה דנה בכך גם לעת מתן תוקף. כשאר החברים הוא סבור שבנושא הקירוי אין לקבל את ההמלצה והוא מבקש לתת לו מנדט להביא בפני ראש מינהל התכנון את הנימוקים לכך.

החלטות:

1. לקבל את השינויים האמורים בסעיפים א' ו-ג' שבהמלצות ראש מינהל התכנון ולתקן את התכנית בהתאם.
2. הועדה מסמיכה את מתכנן המחוז להביא בפני ראש מינהל התכנון את נימוקיה לביטול האופציה לקירוי בתכנית.
3. תכנית מס' 3004 - הגדלת אחוזי בניה - שכונת כרם אברהם הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3581 מיום 8.9.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

4. תכנית מס' 3664 - צירוף שטח לחלקה ותוספת חדר - שכונת הר נוף
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3581 מיום 8.9.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

5. תכנית מס' 1016 ג' - שינוי שימושים והגדלת אחוזי בניה בפרויקט הכניסה לעיר
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3581 מיום 8.9.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

6. תכנית מס' 3731 - הרחבת מלון אינטרקונטיננטל - הר הזיתים
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3581 מיום 8.9.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

7. תכנית מס' 3773 - אחוד וחלוקה מחדש - שכונת בית וגן
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3581 מיום 8.9.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

8. תכנית מס' 3805 - שינוי מאזור מגורים למוסד - שכונת זכרון משה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3581 מיום 8.9.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

9. תכנית מס' 505/ד' - הגבהת בנין -המורדות הדרומיים של בית וגן
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3581 מיום 8.9.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

10. תכנית מס' 3041 - חלוקה חדשה - שכונת בית חנינא
מובא לתיקון החלטה

מר כהן מסר כי הועדה החליטה לתקן את רוחב הדרך מ-18 מ' ל-15 מ' בשל סתירה בין הרישום והמדידה הגרפית בתשריט ואולם הרוחב הנ"ל של הדרך מתייחס לתחום שמחוץ לגבולות התכנית ולכן הוא מציע להתייחס ולקבוע רק את רוחב הדרך המאושרת והרחבתה שבתחום התכנית הנדונה.

הוחלט: לתקן את החלטה הועדה המחוזית מיום 24.5.88 ולציין בתשריט את רוחב הדרך שבתחום גבולות התכנית בלבד.

ג. תכניות להפקדה

11. תכנית מס' 3867 - בנית חנויות ודירות כהשלמה למבנים קיימים - רח' שער הברזל - הרובע המוסלמי
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.1.88:
להפקיד את התכנית. יש לתקן התכנית מבחינה טכנית ולהעבירה לבדיקת יחידת המודדים.

בפתח הדיון הציג מר דרומי את התכנית ומיקומה בתחום אזור מגורים מיוחד בעיר העתיקה עפ"י תכנית המתאר עמ' 9. כיום השטח בחלקו פנוי ובחלקו קיים מבנה הרוס. מטרת התכנית לקבוע הוראות לתוספת בניה. נספח הבינוי מראה מעבר מקורה משני צידי הבנין, שתי קומות מעל קומה מסחרית בחזית המזרחית בה בשתי חנויות ולתלכו קומת מרתף. הוא נבח במקום כדי לבדוק כיצד משפיע הבנין על המבנים הסמוכים ומצא כי הקומה העליונה של הבנין המוצע תאפיל על המבנים הקיימים בסמוך ולעניות דעתו אין להתיר את הקומה העליונה.

מר כהן ציין כי המבנים משני צידי הבנין נמוכים יותר ויש מקום לשקול אם להגביל גובה הבנין ולהתאימו לגובה הבנינים הסמוכים.

גב' ברזקי ציינה כי אין חולק על כך שבאזורים לשמור בתוך חומות העיר העתיקה יש לבנות עפ"י הנחיות התכנון המיוחדות למקום.

מר שרון ציין כי בתחום העיר העתיקה הסמטאות הצרות והדירות החשוכות הם אלמנט אופייני וקיים וכי מה יכול לשנות המקרה הנדון.

מר כהן ציין כי ישנו חתר מסויים של גובה אופייני לאורך הרחוב. הבנין המוצע גבוה בכ- 1/2 קומה מהבנינים הסמוכים ואולי ראוי היה שנציג העיריה יסביר את שיקולי הועדה המקומית בהמליצה על הפקדת התכנית.

מר בן אשר ציין כי זכור לו שנערך סיור במקום ונוצר הרושם כי התכנון המוצע הוא סביר.

מר דרומי הוסיף כי הבנין נמצא במרחק של 2.5 מ' מתלון הבית הסמוך.

הוחלט: להפקיד את התכנית בתנאי שתבוטל בנספח הבינוי הקומה העליונה.

12. תכנית מס' 3738 - תוספת יחידות דיור - שכ' הר נוף

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.1.88:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. התכנית תתקן מבחינה טכנית.

ב. נספח החניה המאושר ע"י האגף להסדרי תנועה יהיה חלק ממסמכי התכנית.

ג. יש להוסיף במטרות התכנית יבוטלו המעברים עם זיקת הנאה לציבור.

ד. יש לתקן את נספחי הבינוי וחישוב השטחים בהתאם לדרישות אגף הרישוי.

ה. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף הקובע שתנאי היתר הבניה יהיה

הוכחה כי מבנה הציבור אשר התחייבה לבנות הקהילה אכן נעשה, לחילופין

יצורף כתב התחייבות המבטיחה את ביצוע בנית מבני הציבור, בתאוסעם

המחלקה לחינוך.

מר כהן מסר כי התכנית מתיחסת למגרשים 489-486 לאורך רחוב שמעון אוגסי בשטח שמעל מיכלי הדלק. תכנית המתאר 3028 קבעה לדאבונן הוראות סותרות ביחס למספר הקומות המותר כאשר בטבלה שבתשריט נקבעו לגבי מגרשים אלה 4 קומות ואילו בתקנון - 6 קומות. בעבר אשרה הועדה תכנית בינוי לכל האזור כאשר חלק מהבנינים אושרו בגובה של 5 קומות אולם בדיעבד הוא מצר על כך כי לא היה זה בסמכות הועדה הואיל ונקבעה בתכנית הוראה הקובעת כי בכל מקרה של הוראות סותרות במסמכי התכנית תחול המגבלה החמורה יותר. זכויות שטחי הבניה נקבעו

במטרים רבועים. הכתמים בנספח הבינוי מראים 4 קומות באגף העליון ו 6 קומות באגף התחתון של הבנין. אגב כך מבוקש בתכנית להגדיל את מספר יחידות הדיוור ע"י הקטנת שטח מינימלי של יחידת דיוור. היזמים מנמקים את בקשתם שהגזרה לגבי גודל יחידות הדיוור אינה מאפשרת פתרונות דיוור לזוגות צעירים ולבעלי אמצעים דלים. חתך הבנין נובע מן הרצון לממש את זכויות הבניה ובלית ברירה הוא ממליץ להפקיד את התכנית למעט האלמנט החריג של מרפסות מקורות שכביכול דרושות כמרפסות טובה.

גב' ברזני שאלה מדוע מסכימים להגדיל את מספר יחידות הדיוור או להקטין את גודל היחידות.

מר בן אשר ציין כי היזמים טוענים שזוגות צעירים אינם עומדים בגזירה המחייבת גודל דירה מינימלי של 100 מ"ר והם מבקשים פתרונות דיוור לזוגות צעירים. העיריה הסכימה לכך גם לאור העובדה שהקהילה עצמה תבנה על חשבונה את גן הילדים, ביהכ"נ ומעון הילדים, כך שצרכי הציבור יספקו את התושבים.

מר כהן הוסיף כי מבוקש בתכנית גם לבטל את זיקת ההנאה לציבור שנקבעה בתחום מגרשי הבניה והוא מבין שהביטול נובע מכך שהעיריה הגיעה למסקנה שאין צורך להעביר בשטח תשתיות עירוניות.

הנחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיבוטל בנספח הבינוי קירוי המרפסות.

13. תכנית מס' 3899 - אחד וחלוקה מחדש - רח' כנפי נשרים
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.4.88:
להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית.

מר כהן מסר כי מגרש מס' 1 מיועד עפ"י תכנית 1640 כאזור תעשיה, שטחו כ-18 דונם ויש לו כל הנתונים לענות על צרכי מפעל תעשיה. המינהל מבקש בתכנית הנוכחית לפצל את המגרש לשני מגרשים ששטחם 8.5 דונם ו-10 דונם.

הוא ממליץ בחיוב על הפקדת התכנית אולם בתנאי שיפורש בהוראות התכנית כי הוראות תכנית המתאר בגין שימושים באזור תעשיה לא יחולו בתכנית זו.

מר מלכו בקש להשלים את המידע בציינו כי המגרש נדרש בשעתו ע"י מע"צ בתמורה לפינויו מרחוב הנביאים ולאחר מו"מ מיגע הגיעו להסכמה לפצל את המגרש ובחלק ממנו ניתן ליישם את השימוש לתעשיה, כך שהפיצול מאפשר תוספת שטח לתעשיה. הוא תומך בדעתו של מר כהן וציין אף שיש לנקוט גם בגבעת שאול בהליך הפרסום לפי סעיף 77 ולקבוע תנאים עפ"י סעיף 78 כפי שנעשה באזור התעשיה של תלפיות ולא לאפשר שימושים מסחריים אלא לתעשיה בלבד.

כשאכת מר לרמן לגבי מרחק המגרש מהמגורים הקרובים צויין כי המרחק רב.

הנחלט: להפקיד את התכנית בתנאי שיפורש בהוראותיה כי הוראות תכנית המתאר בגין שימושים באזור תעשיה לא יחולו בשטח התכנית וכי השימוש הבלעדי המותר הוא תעשיה.

14. תכנית מס' 3884 - תוספת בניה למוסד חסידי ירושלים - רח' רבינו גרשום שכונת הבוכרים

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 7.3.88:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. החזיתות יתוקנו בתנאים עם המחלקה.

ב. יתוקנו תיקונים סכניים.

ג. יוגשו פרטי אבן פתחים ופרטי אבן מיוחדים בק.מ. 1:20

מר כהן מסר כי עפ"י התכנית המאושרת 1358 והמופקדת 3276 מיועד המגרש שבפנות רחובות מוסיף ורבינו גרשום כאזור מגורים 3 מיוחד וכי בתכנית הנדונה מוצע לשנותו למוסד ולשמושו כשיבה. עפ"י נספח הבינוי מוצע להרוס חלק מהמבנים הישנים ולבנות תוספת שתי קומות חדשות מעל קומה קיימת בבנין לשימור. זאת בשינוי לתכנית המופקדת המתירה תוספת של קומה אחד בלבד מעל הקומה הקיימת.

גב' ברזקי ציינה כי בהנחה שמי שהכין את תכנית השימור עשה מלאכתו נאמנה, ודאי קיימת משמעות להחלטה להוסיף קומה אחת ואולי זאת בהתייחסות מרחבית כוללת יותר. בזמן המוגבל העומד לרשות הועדה קשה לאמוד את הערך שיש לבנין ולכן היא מציעה לפנות לאותם גורמים שנתנו את הנחיות הבינוי באזור ולקבל את חוות דעתם.

מר כהן ציין כי אותו גוף שהכין את תכנית השימור והבינוי בשכונה הוא זה שהמליץ על הפקדת התכנית המוצעת. ברגע שנקבע העקרון שניתן להוסיף בניה על הבנין הקיים נראה לו שתוספת שתי הקומות אינה מהותית.

מר בן אשר ציין כי לאחר מעשה נוכחה העיריה לראות שניתן להוסיף קומה שלישית בבנין.

מר כהן הוסיף להערותיו כי בדיקת מידת התאמת הוראות הבינוי המוצעות לעקרונות הבניה והשימור באזור מתקבל הרושם שחזית האגף החדש דורשת עיבוד מחדש עפ"י הקריטריונים לבניה באזור.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שחזיתות האגף הצפוני יותאמו לעקרונות הבינוי והעצוב שנקבעו באזור.

15. תכנית מס' 3823-חלופי קרקע בין מוזיאון ישראל ובין מוסד-שכ' נוה גרנות
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.4.88:

להפקיד את התכנית, התכנית תתוקן מבחינה טכנית לפני העברתה לוועדה המחוזית.

מר כהן מסר כי במסגרת הדיון ברצועת המוזיאונים הוזכר כי העיריה בשיתוף עם מוזיאון ישראל יוזמים הכנת תכנית אב כוללת המתמקדת בעיקר בקידמת האזור, אגב כך מבקשים להסדיר את מערך השטחים בקמפוס המוזיאון ומציעים בתכנית הנדונה חילופי שטחים ושינוי יעוד בין המוזיאון למוסד שכטר שיאפשר המשך פתוח מוסדות לאורך רח' גרנות. יחד עם זאת מבקשת התכנית לקבוע בפעם הראשונה את הקפי הבניה והוראות הבינוי לשטחי המוסדות כפוף להגשת תכנית בינוי כללית.

כלשון התכנית: "במגרשים מס' 1 ו-3 יוקמו מוסדות לחינוך תורני ו/או גבוה עם פנימיות ושטחי ציבור אשר דרושים לתפעולם" כמו כן מוצע לקבוע את אחוזי הבניה כזי הבנין וגובה הבניה המירבי.

הוא סבור שלמרות הנחיות הבינוי יש להגנות את הבניה בהפקדת תכנית מפורטת. כאשר ההבדל הוא בין אם משאירים את הדיון הארכיטקטוני לוועדות התכנון או פותחים אותו גם לעיון הציבור.

מר מלכוב ציין כי בכל מקרה היתר הבניה יוגש לוועדה המחוזית ובמקרה זה היה המוזיאון מעוניין לקבוע מגבלות, נראה לו שאין צורך בהפקדה נוספת של התכנית.

מר סויסה ציין כי הוא מסכים לדעתו של מר מלכוב.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. תכנית מס' 3892 - ישיבת "כוכב מיעקב" - שכ' תל ארזה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.4.88:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יתוקנו תיקונים טכניים.

ב. נספח הבינוי יוגש בק.מ. 1:250 ויסומן הקיים לעומת החדש בתכניות

חזיתות וחתיכים.

מר כהן מסר כי בעבר פנו אליו היזמים לבדוק באיזו מידה יהא נכון לשקול תוספת בניה לישיבת "כוכב מיעקב", הוא השיב כי נכון יהיה להגיש תכנית להסדרת הבניה במגרש ולא כל תוספת כטנה בנפרד, בהתאם לכך הוצגו בפניו השינויים והתוספות המבוקשים בליווי מסמכי עזר של אלוסטרציות וכד'. התכנית, כפי שהוגשה עתה, שונה במעט מסיכומי העבר מבחינת נפח הבניה. במגרש קיים מבנה מדורג כלפי רח' פנינה וההנחיה התכנונית היתה שתוספת הבניה תשמור על הדרוג. הדבר אינו בא לידי ביטוי בתכנית ולא הוגש חומר הנלווה.

הוחלט: לדחות את המשך הדיון לצורך קבלת חומר עזר נלווה של צילומים וכיו"ב.

17. תכנית מס' 3853 - אישור מו בנין -רח' ברניקי שכ' קטמון

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.4.88:

להפקיד את התכנית בתנאי שתבדק"י אגף הרישוי כדי להווכח אם אכן כל

התוספות שנכנסו בפועל קיימות בתכנית זו.

מר כהן מסר כי תכנית 2696 החלה בשטח קבעה מתכונת לבנית תוספות בניה סטנדרטיות. מגיש התכנית חרג מקוי הבנין המאושרים ומבקש אישור בדיעבד לקו בנין צדדי דרומי של 1.80 מ' במקום 4 מטר המותרים. הוא מציע שנציג העיריה יסביר את נימוקי העיריה להגשת התכנית.

גב' אשל ציינה כי איננה מצדדת בעד אישור בדיעבד.

בתום הדיון נערכה הצבעה: 2 - בעד הפקדת התכנית 2 - נגד 5 - נמנעו.

הוחלט: לאור דעות שקולות בהצבעה נדחת ההכרעה לישיבה נוספת.

18. תכנית מס' 3866 - הגדלת זכויות בניה בבתי הורנשטיין - שכ' אחוה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.3.88:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יתוקנו תיקונים טכניים.

ב. יתווספו הוראות מפורטות לגבי בניה אבן.

ג. יתוסף סעיף בהוראות התכנית לגבי חוקף תכנית הבינוי.

ד. גבול המדידה יוחרב לכל החצר ויקבעו הוראות לגבי פיתוח וריצוף החצר

באבן וכל המבנים מסביבה לחצר בעלות כולל ואהלין) כמו כן ישוחרר

ויבנה ראש בור המים מחדש.

ה. התוספת שהוצמדה לבנין ברח' עזר יודדת (חלקה 140 הסמוכה) תסומן

להריסה, ויקבעו הוראות בגין הריסתה.

מר כהן מסר כי מבוקשת בתכנית תוספת בניה לבנין אחד מבין שני בניינים זהים במתחם בתי הורנשטיין ובכך מגדילים את אחוזי הבניה מ-70% ל-194%. תוספת הבניה נועדה להוספת יחידות דיור ולעניות דעתו יש לראות את הפתרון התכנוני לכל המתחם.

(פרוטוקול מחוזית 22.11.88)

גב' ברזקי ציינה כי איננה יודעת מה באשר לאספקט הפרוגרמתי אך במחינה ארכיטקטונית התכנון סביר.

מר בן אשר ציין כי התכנית קובעת הריסה של מבנים בלתי ראויים בשטח ויוצרת חזות מסודרת, בסך הכל המצב התיצוני ישופר וגם רווחת הדיור תואמת את צרכי הדיירים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. תכנית מס' 3857 - שינוי שמוש מחנות לדירת מגורים - רח' הרב עוזיאל הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.3.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. התכנית תתוקן מבחינה סכנית.
ב. יש להודיע לפי סעיף 151 לחוק התכנון והבניה, לכל דיירי הבנין.

מר כהן מסר כי בבנין קיים ברחוב הרב עוזיאל מוצע לשנות שמוש שטח של חנות למגורים ולצרפו לדירת מגורים קיימת באותה קומה. בעקרון נכון היה לשנות את השימוש למגורים אך אין מדובר בשטח מקורי של חנות אלא בקומת עמודים שנסגרה והפכה לחנות.

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית.

20. תכנית מס' 3910 - תוספת קומה שטח' 10 מרטינ הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.5.88:
להפקיד את התכנית, יש לקבל אישור אגף הרישוי של חשוב השטחים.

מר כהן מסר כי שינוי מאירסדורף הוקמו ע"י משרד השיכון, עפ"י תכנית מאושרת הכוללת נספחי בינוי מפורטים רוב הדירות בפרויקט הן דירות בנות 3 חדרים ומעלה. בתכנית הנדונה מוצע להוסיף קומה שתהווה תוספת שטחים לדירות בקומה העליונה הקיימת. הוא סבור שמבחינה תכנונית הפרויקט כפי שתוכנן ונבנה מהווה שלמות ארכיטקטונית שאין להוסיף עליה.

הוחלט: לדחות את הצעת התכנית.

21. תכנית מס' 1784 ג' - מרכז לקשיש - שטח' 1000 הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.5.88:
להפקיד את התכנית, יש לתקן התכנית מבחינה סכנית ולקבל אישור אגף הרישוי על הישוב השטחים ולבטל סימון קוי הבנין בתשריט ובהתאם לכך לשנות את ניסוח סעיף 9(ב) בהוראות התכנית וכן לשנות ההוראה בסעיף 9(א) המחייבת הפקדת תכנית לצורך פיתוח מגרש מס' 3 ולהסתפק בהחלת הנוהל הרגיל לגבי בנייני ציבור.

מר כהן מסר כי בשטח המיועד לבנייני ציבור עפ"י תכנית 1784 ב' מוצעת חלוקה ל-4 מגרשים לשימושים הקיימים והמוצעים:
במגרש מס' 1 קיים מבנה בית ספר
במגרש מס' 2 קיים בית כנסת
במגרש מס' 4 מוצע עפ"י נספח בינוי מרכז לקשיש ומגרש מס' 3 אמור לשמש דרבה לבנין ציבורי.
לענין המרכז לקשיש שהוא עיקר התכנית, סבור מר כהן שהשימוש אכן נועד לשרת את הקהילה אולם אם יוצאים מתוך הנחה שאכן מגרש מס' 1 מיועד לבית ספר נכון יהיה להגדיל את שטח המגרש על חשבון מגרש מס' 3 ששיעודו טרם נקבע.

מר בן אשר ציין כי ביה"ס נסגר ועפ"י חוות דעת המחלקה לחינוך אין צורך בבית ספר זה כך שאין סיבה להגדילו.

גב' ברזקי העירה כי שטח מגרש מס' 1 מספיק לבי"ס של 12 כיתות.

מר מלכו ציין כי השטח בבעלות העיריה בתוקף הפקעה שבוצעה עפ"י תכנית קודמת. ממטרות התכנית עולה כי חלקו מיועד לפרוייקט דיור מוגן והוא אינו משוכנע שהפונקציה הזו יכולה להכלל בקטגוריה של בנין ציבורי בהיותו מוסד.

מר כהן ציין כי בית אבות עפ"י החוק מוכר כצורך ציבורי לצורכי הפקעה. מאידך לא היה מודע לכך שביה"ס נסגר ואינו מתפקד כבי"ס.

הנחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

22. תכנית מס' 3736 - תחנת תדלוק - פסגת זאב

הועדה המקומית המליצה בישיבתהמיום 27.3.88:

להפקיד את התכנית בתנאי שימולאו הדרישות הבאות:

א. יש לסווג את תחנת תדלוק לפני תכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק מס' ת/מ/א/18 ולהגדיר כך שימושה.

ב. יש לצרף בתקנון דרישות של המחלקות לשירותי כבאות, מים, ביוג, ולאיוכות הסביבה.

ג. יש לתאם עם המחלקה לתברואה מיקום וסוג מכלי האשפה.

ד. יש לבדוק מה השימוש של המבנים בשטח הלא מופקע (סמוך לתחנת מבנים אלה נמצאים במרחק של כ-30 מ', ממשאבת דלק).

ה. יש לערוך תיקונים טכניים בתכנית.

ו. יש להכין עיבוד ותכנון נוף של השטח סביב הפרוייקט

מר כהן מסר כי את תכנון צפון ירושלים ליווה צוות היגוי שנערך לכך בישיבות שוטפות עד הבאת התכנית לוועדות התכנון. התכנית הנדונה מתיחסת לשטח התחום ע"י כביש מס' 13 וכביש מס' 20 ומציע ליעדו לשטח תחנת תדלוק ואזור מסחרי לחזית הכבישים. על פי הסיכומים בתיק נושא תחנת התדלוק עלה בסדר יומן של אותן ישיבות והוסכם כי יש מקום לתחנת תדלוק ברחובות 13 ו-20 וניתן גם לאתרה בסמוך לצומת הרחובות, כאשר היו גם השגות על כך של מתכנן האתר אך לדאוגו לכך אין האסמכתא בסיכומי הישיבות.

זכור לו שדובר על שימושים מסחריים לאורך כביש 13. בשעתו החל אדר' יסקי בתכנון עברו הצפוני של כביש 20 והשאלה אם נעשה תאום עם מתכנן האתר הסמוך ואם נכון לפצל את התכנון בין שני עברי הכביש.

גב' ברזקי ציינה כי אזור 1113 מיועד למירב השימושים, לא ברור עדיין מהי יצא לפועל אך הם מעוניינים שבמתחם של יסקי יהא בינוי בצפיפות גבוהה. בשלב הראשוני הציעו ל"פז" להשתלב כחלק אינטגרלי מהמרכז המסחרי אך יש בעיה של קדימויות ופיתוח. אם אפשר לקבוע שם היום תחנת תדלוק ואחר כך ל"תפוז" לפי מידותיו את המרכז המסחרי. תחנת התדלוק היא צורך אמיתי וללא ספק לרווחת תושבי השכונה.

מבחינת הגדרת השימושים לאורך הגדה המערבית של שדרות משה דיין ציינה גב' ברזקי כי מתוכננים שימושים מסחריים החל מזונה יעקב ועד פסגת זאב, בהתאם לתפיסה התכנונית של צפון ירושלים שלאורך שדרות משה דיין תהא החזית המערבית כולה מסחרית ויהיו בה נקודות ריכוז של צמתים מסחריים. אם אמנם נמצא פגם מבחינה תחבורתית, מי שאמון על כך יבדוק וימצא פתרון.

מר בו אשר ציין כי במקור הוגשה תכנית לתחנת תדלוק בלבד ואולם הם סברו שמבחינה תכנונית מהווה השטח נקודה אסטרטגית לשכונה שעריקה לשמש שער כניסה בדמות חזית מסחרית ולא של תחנת תדלוק. ולפיכך היתה זו דרישת העיריה לעצב חזית מסחרית כחלק מהתפיסה התכנונית הכוללת של האזור, וכי תחנת הדלק תהא פנימית ולא נראית מהרחוב.

מר מלכו ציין כי החנויות נועדו לעצב את החזית לצומת. אזור 1/13 מתוכנן כאזור לשימושים מסחריים על שכונתיים לכל צפון ירושלים.

(פרוטוקול מחוזית 22.11.88)

מר נקמן העיר כי למיטב זכרונו נקבע, במהלך התאום, שלא תהא בניסה לחנויות מהרחוב.

מר כהן ציין כי ההנמקה לפעילות המסחרית היא כביכול לשם עיצוב הרחוב. התזית המוצעת בולטת מעל פני הקרקע הסופיים בכ-1.5 מטר ואם אכן רוצים ליצור פעילות מסחרית ראוי אולי לתכנן דבר רציני יותר.

מר נקמן ציין כי לכאורה ישנן 3 אפשרויות:

- א. להוציא את המגרש המסחרי וזו לדעתו אפשרות גרועה.
 - ב. להפקיד את התכנית כפי שהוגשה.
 - ג. לעצב מרכז מסחרי שישווה למקום אופי מסחרי יותר ולכך הוא מתנגד, משום שלמגרש אין עומק די הצורך והוא סמוך לצומת.
- לכן הוא סבור שההצעה המוגשת היא הטובה בנסיבות ובאפשרויות הקיימות.

מר סויסה סיכם כי אין התנגדות לעצם הקמת תחנת התדלוק במקום ובאשר לשטח המסחרי סבור מר כהן שיש לעצבו בתכנון טוב יותר ונכון יותר.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לאמור להלן:
צוות מקצועי בהרכב של מר מ. כהן, מ. נקמן, א. ברזקי, א. מלכווב ואדר י. יער (מתכנן פסגת זאב) יבדוק ויתן הנחיות עיצוב לחזית המסחרית.

23. תכנית מס' 1345 א' - הגדלת חנות - רח' יוסי בן יועזר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 26.7.87:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים.
2. יובהר בנספח ובהוראות התכנית כי הארקדה בחזית הבנין תשאר פתוחה ולא תותר בניה בתחומה.
3. יתווסף להוראות התכנית סעיף המחייב תאום עם האגף לאיכות הסביבה לעת הגשת בקשות להיתרי בניה.

מר כהן מסר כי ועדת המשנה לעררים דנה בבקשה (תיק יב-2976) לתוספת בניה קיימת במתחם המשמש לחנויות והחליטה בישיבתה מיום 26.7.88: "לא לאשר את הבקשה. הועדה תהא נכונה לדון בתכנית בנין עיר שתשנה את יעוד השטח ותכלול את כל המתחם".
הועדה המקומית העבירה מסמך שהוא בבחינת צילום מצב קיים השאלה אם זה צילום מצב קיים או תכנון.

מר בן אשר ציין כי התכנית "מצלמת" את המצב הקיים וקובעת בהוראותיה כי לא תותר בניה נוספת.

גב' נויסקינד העירה כי התכנית הוכנה עוד קודם שהועדה המחוזית קבלה החלטתה בעניין.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

24. תכנית מס' 3891 - ביטול זיקת הנאה לציבור - במגרש 455 - הר נוף
המשך דיון מיום 5.7.88

מר כהן מסר כי הועדה המחוזית החליטה לדחות את הדיון בביטול זכות המעבר להולכי רגל במגרש מס' 455 לשם ביקור במקום. עפ"י חוות דעתם של מי שביקרו במקום ההפרש הטופוגרפי בין שני מפלסי הדרכים, שהמעבר אמור היה לחבר ביניהם הוא אדיר ולכן מומלץ לבטלו.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

25. תכניות מס' 3836, 3835, 3834, 3833, 3832, 3831 - שכ' המזכרות
מובא להבהרת החלטה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בישיבתה מיום 24.5.88 דנה הועדה המחוזית בתכניות הנ"ל והחליטה להפקידן בין היתר בתנאי שיבוסלו הוראות התכניות (עפ"י הצעת העיריה) בנושא החניה ולבקשת מר נקמן הוחלט כי יצורפו לתכנית הנ"ל נספחי חניה שיוסמנו בהם מקומות החניה לאורך הרחובות. בפני הועדה הוצג נספח המראה את ריכוזי החניונים בסביבה, שעפ"י הצעת העיריה היו אמורים התושבים הם לשאת בתשלום התכנת מקומות חניה בחניונים. מר נקמן הביע דעתו שלא יהיה זה הוגן שהשכונה תשא על גבה את נטל החניה של שוק מתנה יהודה, ואולם עתה מתחוויר לו כי אותם חניונים שעליהם הצביעה העיריה כפתרון לבעיות החניה נמכרו ועתידיים יהיו לשמש למטרות אחרות, לאור עובדה זו הוא מביא הנושא להכרעת הועדה.

מר נקמן ציין כי החניונים אכן לא יהיו על כן טען שלא סביר לגבות כסף עבור חניונים שלא יהיו ובהתאם לתקנות שר הפנים קבענו שיש לראות את הרחובות הפנימיים כחצרות לחניה כדיירים עבור תוספת יחידות הדיוור.

מר בן אשר טען כי הצגת הדברים ע"י מר כהן היתה מטעה. החלטה הועדה המחוזית היתה שיהיה נספח חניה לאורך הרחובות משמע סימון חניה ברחובות. הדבר אינו מציאותי וזה תהליך שגוי. זמן רב, חשוב מאד שהתכניות הללו תופקדנה והעיריה מבקשת שהנספח לא יהיה חלק מהתכנית. ישנה הצגה אילוסטרטיבית אך להופכה לנספח מחייב יהיה משגה.

מר כהן מחה על דבריו של מר בן אשר וציין כי ברקע התכניות הוצגו 4 חניונים.

מר בן אשר חזר ואמר שהועדה החליטה שהחניה תהא לאורך הרחובות.

מר סויסה ציין כי בדיון הקודם דובר על כך שתאסר הכניסה של אנשי השוק לרחובות וכי החניה לאורך הרחובות תיועד כדיירים.

גב' אשל ציינה כי איננה רואה פסול בכך שהחניה תהא לאורך הרחובות ויש לעודד את הפיתוח בסביבה. הרחובות אינם רחבים ומן הראוי היה לקבל סקר כלשהוא לגבי אפשרויות החניה כמות כלי הרכב וכיו"ב. אולי לא צריך לאשר את כל התוספות אך עקרונית אי אפשר לקבל החלטה שאין לה שום משמעות.

גב' ברזקי ציינה כי מתנהל כאן דיון אחר דיון ארוך וממצה עם כל הדקומנטציה הדרושה שלאחריו החליטה הועדה במודע שלא ניתן לספק את כל מקומות החניה מחוץ הכרה שזה חלק מהמגבלות של שיקום במרכז העיר. זו היתה בחירה במודע ואכלמלא כן תכניות השיקום לא תוכלנה לצאת לפועל.

מר רחמימוב הסכים עם גב' ברזקי לגבי הצורך בקידום שיקום השכונות במרכז העיר אולם הינם בפועל מבקרי השוק חונים לאורך הרחובות.

מר נקמן ציין כי מבחינת ההגיון התכנוני הצרף צריך לשאול את השאלה לגבי שמור ושיקום ותוספת של 40 יחידות הדיוור.

מר בן אשר ציין כי כבר נאמר שבעית החניה מורכבת ביותר, השלב הראשון הוא הוצאת החניה של הסוחרים מהמקום שהיא הבעיה הקשה ביותר. בשלב מאוחר יותר - בנית חניון ציבורי. בשלב זה כבר נפתח לשימוש החניון של קוקיה אך אם נחכה לבנית כל החניונים האלה, ידחה כל הרעיון ושיקום השכונות ירד לסמיון.

מר רחמימוב ציין כי בד בבד מתרחשים שני תהליכים סותרים. האחד - חזרה למרכז העיר שהוא תהליך נכון וחיובי, ומאידך מרכז העיר בתיפקודו כמע"ר צפוי להתרוקן. אם לא תהיה מדיניות ברורה לגבי פתרונות חניה במרכז. העיריה צריכה למצוא פתרונות לגבי שני תהליכים חיוניים אלה.

(פרוטוקול מחוזית 22.11.88)

מר כהן התייחס לדברי מר בן אשר וציין כי זו מעות להציג קרקע פרטית שיש בה זכויות בניה כפתרון לחניה ציבורית, אותו דבר אמור לגבי חניון כלל.

גב' למש ציינה כי החניונים שהוצגו נועדו בעיקר לשרת את באי השוק. לגבי נספח החניה ציינה כי אינה רואה שום תועלת בנספח חניה למקום שבו החלקים הריקים היחידים בתכנית הם הדרכים.

מר כהן ציין כי הוא בעד התכניות באותה מידה שבה תומכת בהן העיריה אך אינה יכולה ל"מכור" דבר שכולו עורבא פרח. מדובר במקום שהצפיפות בו היא גבוהה ביותר. העיריה טענה כי בעית השוק תבוא על פתרונה בהכשרת החניונים ברחוב אגריפס ובחניון מנורה. כיום שני חניונים אלה אינם קיימים ואינם כשרים לממוש.

מר נקמו ציין כי הנספחים האילוסטרטיביים מספקים אותו.

מר סניסה הבהיר כי הועדה מבקשת היום לתקן התלסמה ולא לחייב את נספח החניה.

מר כהן התריע על כך שההחלטה מתעלמת מן הבעיה ומן העובדה שבחודשים הקרובים תועלנה על שולחנה תכניות למימוש זכויות במקומות שהעיריה הציעה כפתרונות חניה.

הוחלט: לבטל את סעיף ג' להחלטת הועדה המחוזית מיום 24.5.88 בדבר צרוף נספחי חניה לתכניות.

26. תכנית מס' 3843-שינוי גבולות מגרשים והעמדת בניינים-מתחם 01-רמות

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.11.88:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יתקבל אישור של האגף לתכנון מבנה ציבור.

ב. יתקבל אישור של ארכיטקט המחוז.

ג. יש לתת חישוב שטחים מפורט של השטחים הנוספים.

ד. לתקן את התכנית מבחינה טכנית.

מר כהן מסר כי הבניינים המסומנים בתשרים נבנו נמכרו ו/או אוכלוסו. בתכנית הנדונה מוצעת בניה נוספת של 3 קוטג'ים במגרש מס' 4. הגדלת מספר הקומות בבנין הדרום מערבי במגרש מס' 1 מ-4 ל-6, קביעת חזית מסחרית במגרש מס' 1, הגדלת יחידות דיור מ-112 ל-117 ותיקון גבולות ע"י התאמתם למצב הקיים בשטח. הקבלן נימק את בקשתו להוסיף בניה בזכות יתרת השטחים המוקנים עפ"י הטבלה שבתכנית 2939, ואשר סרס מוצו. מר כהן ציין כי כל ססיה בגובה עלולת להסתיר ולפגוע בדיירי הבניינים הקיימים.

גב' פלאנט ציינה כי עמותת לב רמות המונה כ-60 משפחות פנתה לשר הפנים עוד בסרס הועברה התכנית לועדה והתריעה על חריגות שבצע הקבלן כמו כן הלינו על כי בפועל קבלו חצרות קטנות באופן משמעותי ממה שהובטח וכי הם מתנגדים לתוספת הקוטג'ים, הגדלת מספר יחידות הדיור והגדלת מספר הקומות. בפניותיהם בקשו להעלות בפני הועדה את דבר התנגדותם לכל שינוי מהתכנית המאושרת. תגובת הקבלן לתלונות האמורות היתה כי עפ"י התכנית המאושרת, נותרו לזכותו כ-10000 מ"ר שלא נוצלו וכי בחוזה המכירה עם הדיירים נקבע כי הקבלן רשאי לקבל שינויים מהעיריה.

גב' ברזקי ציינה כי אליה הגיעו שליחי התושבים וסענו סענות כבדות בעיקר כנגד בנית הקוטג'ים הנוספים. ישנה אמת אחת ברורה שהדירות במגרש מס' 4 נמכרו באשר לא היתה לפניהם כל בניה שהיא ולפיכך נבנתה מערכת מסויימת של ציפיות, אי לכך אין זה מן הצדק לבנות עוד 3 קוטג'ים כשלאמורה נותרה עוד פיסת קרקע. החזית המסחרית אינה גורעת לדעתה והיא איננה רואה פגיעה בשינויים המבוקשים במגרש מס' 1 הואיל ולא נגרמת הסתרה ביחס לתכנית המאושרת.

באשר להגדלת מספר יחידות הדיור היא איננה רואה בכך פגיעה או הפרעה.

גב' אשל ציינה כי היא סבורה שאל לוועדה לפגוע במצב נתון שעל בסיסו אנשים רכשו דירות. הנושא של אויר אור ונוף הוא חלק חשוב במערכת ההחלטות של רוכשי הדירות וכאשר הם קונים את הדירות הם מתעניינים במצב התכנוני המאושר. לכן בין שהיו מתנגדים ובין אם לאו היא רוצה שהוועדה תנהג עפ"י עקרונות ולא בכל פעם, בשל איזה שהו בקשות תענה לה הוועדה. היא מתנגדת לגמישות שבה נוהגים לגבי בקשות מסוג אלה. לגופו של ענין, ציינה כי איננה רואה בשינוי מס' הקומות במגרש מס' 1 משום שנוי מהותי ביחס למצב המאושר. מאידך היא מתנגדת נמרצות לבניית 3 הקוטג'ים במגרש מס' 4 בלא שום קשר אם יש התנגדות או לא.

מר זוננפלד ציין כי הדברים שהושמעו נכונים אך הוועדה מקדימה את המאוחר בהתייחסה לטענות שטרם הושמעו מבלי לשמוע את הצד השני. הוא אינו רואה בתכנית הרעת המצב עד כדי אי הפקדתה. לגבי הטיעון של הסתרה ציין כי לקבלן נותרו זכויות בניה. העיריה בדקה את התכנית משך שנה שלמה והמליצה להפקידה. הוא מציע לקבל את ההמלצה ולהפקיד את התכנית.

בשלב זה נערכה הצבעה:

4 - בעד הפקדת התכנית.

4 - נגד הפקדת התכנית.

2 - נמנעו.

הוחלט: לאור דעות שקולות בהצבעה נדחית ההכרעה לישיבה נוספת.

27. תכנית מס' 2969 א' - תקו"ט סעיף 5 בהוראות תכנית 2969 - התפר
מובא לתיקון החלטה

מר כהן מטר כי בישיבתה מיום 26.4.88 החליטה הוועדה להפקיד את התכנית אשר תכלול תשרים לקביעת יעוד החלקות נשוא התכנית. הוא מבקש שהתכנית תכלול הוראות בלבד ותסתמך על תשריט תכנית 2969 במקום לצרף תשריט זהה לתכנית זו.

הוחלט: בתיקון להחלטה הועדה המחוזית מיום 26.4.88 תופקד התכנית ללא תשריט. הוראות התכנית תסתמכנה על תשריט תכנית 2969.

מרחב תכנון מקומי, ממה יהודה

ד. תכניות לאישור

28. תכנית מס' מי/534 - קביעת הוראות בינוי - מבשרת ציון
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3578 מיום 21.8.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

29. תכנית מס' מי/431 ג' - שינוי תלוקת מגרשים - מבשרת ציון
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3578 מיום 21.8.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

אליהו סויסה
יו"ר הוועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ח' סבת תשמ"ט
16 דצמבר 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות
מושיבתה מס' 2 שהתקיימה ביום א' ד' כסלו תשמ"ט - 13.11.88
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

נציג ציבור	ש. זוננפלד	<u>לשכת מחוז</u>
מחכנן המחוז	מ. כהן	
נציג שר החקלאות	א. מלכוב	
נציג ציבור	מ. נחמיה	
נציגת שר המשפטים	ת. רוגה	

לשכת התכנון המחוזית	י. בן יעקב	<u>לשכת מחוז</u>
לשכת התכנון המחוזית	מ. זרומי	
מחלקת מהנדס העיר	ד. ויסקינד	
מזכירת הועדה להתנגדויות	ד. מייכלסון	
לשכת התכנון המחוזית	מ. שוורץ	

- הוצע לקבל אתמנסיס בהתנגדויות בגושאים הבאים:
א. יצירת הרחבה בפיוט יפו והמלך שלמה.
ב. שנוי בעמודי הקולונדה מאלכסוניים וניצבים.
ג. בטול הפרגולה בגג הבנין ושיוני המעקה.
ד. תעבוד מחדש הפינה הפונה לשער יפו בצומת רח' כורש ורח' יפו ע"י
הזזת הכניסה לחניה התת קרקעית ויצירת ככר צמודית מול מעבר
המדרגות.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדברים תאר מר כהן את השתלשלות הנושא באומרו כי הועדה המחוזית
קיימה את הדיון הראשון בהפקדת התכנית ב-1.5.84. וההחלטה האחרונה
להפקדת התכנית התקבלה ב-16.12.86. בין שתי ישיבות אלו קיימה הועדה
4-5 דיונים אם להפקיד תכנית זו אם לאו, כאשר החלטת הביניים היתה
למנות ועדת משנה מטעם חברי הועדה המחוזית שאליה הוזמן אדריכל
ברוצקוס, חבר הועדה לשעבר ומתכנן תכנית המתאר לעיר העתיקה
וסביבותיה. הצוות כלל את רוב חברי הועדה המחוזית המקצועיים, אדריכל
ברוצקוס, ומטעם העיריה השתתפו לסידוגין א. ניב, א. בן אשר וג.
ברנדס. ועדת המשנה שהוסמכה ע"י הועדה המחוזית בחנה שתי שאלות: האם
נכון לבנות במקום הנ"ל אשר הוותה סוגיה עקרונית, וה/שאלה השניה היתה
בעקבות הראשונה, אם לבנות, איזה בנין לבנות במקום. מר כהן הסביר את
מקור הקנייתן של זכויות הבניה במגרש. היתר בניה אושר בעבר בראשית
שנות ה-70 ע"י הועדה המקומית והמחוזית. בעקבות הפקדת תכנית המתאר
למימלא מס' 2229, הגיש עו"ד קולק התנגדות בשם הבעלים וטען שזכויות
הבניה שניתנו לו נפגעו כתוצאה מהתכנית ולכן החליטה הועדה המחוזית
בעת מתן תוקף לתכנית 2229 לעגן בתכנית את ההודאה הקובעת שתכנית
ממילא לא פוגעת בזכויות הבניה שהוקנו מבח ההיתר למלון פאסט. כאשר
היה דיון בצוות אשר כלל גם את אדריכל ברוצקוס עם חברי הועדה
המחוזית, היו חברים שגרסו (וזאת גם היתה חוות הדעת שהתקבלה בסופו של
דבר) שלאור הבינוי במימלא ולאור העובדה שרחוב יפו הוא רחוב בנוי,
נכון גם לבנות את הבנין נשוא התכנית. אבל נקבעו מערכות סייגים באיזה
תנאים לבנות את הבנין, אשר התייחסו לקוי הבנין (קו בנין 0) גובה
הבנין נקבע עפ"י הפינה הקרובה לחומה (גובה הבנין נמוך במטר אחד
מגובה החומה) גג הבנין - יהיה שטוח ללא מגדלי שרות. בנוסף, התקנות
התייחסו לעיצוב הבנין. הועדה המחוזית סמכה ידיה על עקרונות אלו.
הועדה ישבה במשך שנה עם האדריכל כדי להנחותו בעריכת התכנית שתתאים
לעקרונות שהועדה המקצועית של הועדה המחוזית המליצה. בשלב מסוים,
הועדה המחוזית החליטה לדחות את התכנית והוגש בג"ץ. היה ברור שיהיה
קשה להגן על החלטת הועדה המחוזית לאור העובדה שהיא עצמה היתה זו
שגיבשה את התכנית ולאור זאת הוחלט להפקיד את התכנית.
הוגשו מס' התנגדויות של המועצה לישראל יפה, החברה להגנת הטבע וע"י
אגוד האדריכלים.

בפני הועדה הופיעו המתנגדים הבאים: דוד גולגנהיים ומשה מרגלית מטעם
אגוד האדריכלים.
ישראל לויס הופיע מטעם המועצה לשימור אתרים וצפורה רון מהחברה להגנת
הטבע.
בשם היזמים הופיעו ע"ו שטיין, עו"ד סמט, אליצור דריימן, עמי זחובל,
המתכנן אלדר שרון ויחזקאל רוזנברג משרדו.

מר גולגנהיים, מאגוד האדריכלים, ציין כי בידו שש נקודות להתייחסות,
אשר לא דוקא נוגעות לענין האדריכלי. טענה ראשונה היא כי המבנה מוסט
פנימה לרח' שלמה המלך, ומאחר והרחוב לא מורחב בהמשך בעקבות החלטות
קודמות של תכנית ממילא כי הבית אינו מיועד להריסה, אין הוא רואה
סיבה להסיט את המבנה בניגוד לאופי הרחוב. בעיה נוספת היא בנוגע

לתפוצת של כפלי הבניה אשר בתוצאה מהרצון לשמור על קו גובה בהתאם לגובה החומה הוגדר גובה הבנין כגובה אחיד לכל אורכו. לדעת מר גוגנהיים ככל שמתרחקים מהחומה נוצרת תחושת גובה בניגוד לעקרון שנקבע, ולכן, לדעתו, את הגג צריכים לבנות במדרג.

מר מרגלית ציין כי מעבר לכך בפיונה זו בחומה נוצרת רחבה. כל זמן שלא היה מבנה והיתה החלטה שבנין סנס ג'ורג' הוא המשלים את הצומת בכיוון הדרום מערבי, כאשר שלושת הבניינים האחרים שהובקיס את הצומת, בנין העיריה (4 קומות), בנין נוסדס, בנין בנק דיסקונט וסנס פאול, כעת, אם ישנה צומת ורוצים במבנה יש לעשותו אך מבנה זה נראה כפשרה. לדעתו, אין מבנה אלא גג.

מר גוגנהיים המשיך ואמר כי בניגוד לרצון להשאיר הכל בקו בניה נמוך, לדעתו אם ניתן היה ליצור בקולונדה פתיחות גדולה יותר לכיוון החומה ושער יפו, יהיה ניתן לראות טוב יותר את הנוף. מה גם, שכאשר הקולונדה אלכסונית לא ניתן לראות את מבטי הנוף, בנוסף לכך היא צרה מדי. כל דבריו אלו מובילים לרצון לשינוי הקולונדה. נקודה נוספת שהדגיש היא הצומת שבין שער יפו ורח' כורש אשר בה יש כיכר שיכלה להתפתח יפה אך כעת נוצר משהוא מעוות במקצת וכניסה לא נעימה למכוניות וכניסה תת קרקעית לחניות. הנושא האחרון אליו התייחס היא הפרגולה, אשר אינה מתאימה לחומר הבנין. הפרגולה צריכה להיות כחלק אינטגרלי מהמבנה ולא בנויה מעץ אלא מאבן, אשר יותר מכובד למבנה במקום רגיש זה. הוא סיים את דבריו באומרו כי מאחר והוא מציג גוף ירושלמי וארצי, ההתנגדות שבה הופיע גובה ע"י לשכת האדריכלים והמהנדסים הארצית, ונראה להם כי חלק מהבעיות נובעות מכך שהנושא בדיון כבר 17 שנה, וכתוצאה מכך ישנה דרגת פירוט גבוהה, הנספחים מפורטים מאוד ולא בטוח כי התכניות כבר זהות לתכנית של אז.

המועצה לישראל יפה לא הופיעה לישיבה וגב' דון, עפ"י בקשתם הקריאה את התנגדותם, כדלקמן:
"א... ראשית מתנגדים לשינוי המוצע לתכנית ע"מ 9 במסגרת תכנית זו. אנו סבורים שיש לשמור על עקרונות ע"מ 9 ואין לחרוג מהם, ביחוד במקום כה רגיש כמו מלון פאסט הסמוך ממש לחומת העיר העתיקה. מסרת ע"מ 9 היתה לשמור על אגן העיר העתיקה ואין לאפשר שינויים ובניה מסיבית במסגרתה.

ב) אפילו אם נניח שאי אפשר למנוע בניה בכלל בשטח הזה בגלל אחוזי בניה שמגיעים שם והוסר יכולת לשלם פיצויים לבעלי הקרקע - אין כל סיבה לאשר במקום כה חשוב ורגיש אחוזי בניה שהם מעל ומעבר למה שמגיע במסגרת הזכויות המוקנות. לפי חישוב גם נראה לנו שהמסה הכללית של הבנין המתוכנן תהיה כפולה לפחות מן המסה של הבנין שנהרס - האם יש הצדקה או הכרח כאשר זאת?

ג) למרות שהגובה של הבנין המוצע יהיה נמוך מן החומה הרי המסה שלו גדולה מאוד, אפילו אם נדון רק בחלק שהוא מעל לפני הקרקע. יש לדרוש הורדת המסה.

ד) אנו מתנגדים לאלמנטים מסויימים בשפה הארכיטקטונית של הבנין. יש דיספרופורציה בקנה המידה הפנימי של הבנין הארקדה בלתי מתאימה, ולא ברור להיכן היא מובילה גובה הקשתות שלה גדול ללא פרופורציה הפרגולות מיותרות.

חסר לנו דירוג של החזית מצד הרחוב כדי למתן את המסה. גובה הקירות המתחרה ב-Solemnity של החומה".

מר לויס, מהמועצה לשימור אתרים, הופיע בשמו ובשם החברה להגנת הטבע ומען כי התייחסותם בעיקר לנושא עגן העיר העתיקה ולענין החומה. בקשר לנושא עגן העיר העתיקה הרי לפי תכנית המתאר המקומית עמ' 9 עגן העיר העתיקה לא צריך להיות בנוי קרוב יותר מ- 75 מטר מהחומה. הנקודה

השניה אשר הזכיר היא גובה החומה. הקטע של החומה שבין בית העיריה ושער יפו זהו הקטע הדרומי לגבי כל מי שבא מכיוון העיר לשער יפו ולכל מי שעולה מדרך העמק. לדעתו, הבנין גבוה יותר מבחינה ויזואלית מפינת החומה הרלוונטית, למרות שהוא גבוהה יותר מהבנין ודבר זה מגמד את החומה. הוא ביקש לדרג את פינת הבנין ולקטום את הקומה העליונה.

מר ברנדס ציין כי לגבי הנושא העקרוני של הבניה במקום לא הועדה המקומית ולא הועדה המחוזית חלוקות בדעותיהן בענין שהבניה רק תוסיף ולא תגרע מסה"כ התכנון במקום. לדעתו צריך להוריד את השאלה העקרונית מעל הפרק. הועדה המקומית, לאחר ששמעה את ההתנגדויות קיבלה חוות דעת לקבל חלק מההתנגדויות בנוגע לפרגולה, לעיצוב הקילונדה, נושא עיצוב הבניה בצומת של רח' כורש ושער יפו - סעון שיפור, וכן בפינת משדד העיריה, שלמה המלך ושער יפו ליצור הרחבה. לגבי טענת גובה הבנין הוחלט על גובה אחיד לבנין. הוא אינו משוכנע שזה היה הפתרון הטוב ביותר, אך מכל מקום הועדה המקומית החליטה להשאיר את המצב כמות שהוא. לגבי טענת איגוד האדריכלים הוא הוסיף כי ההרחבה ברח' שלמה המלך מאושרת ואין לדעתו מקום לדון בנושא זה בשנית.

מר שרון ציין כי הם טיפלו בנושא העגן ותכנון שביל הולכי הרגל. לגבי המבנה, הוא הוסיף, כי התנאי היה שהם בונים מה שהיה בעבר, ולכן כל הדיבורים על אחוזי הבניה, לדעתו, אינם רלבנטיים. הבניה כיום מתפרשת על שטח קטן מאוד ולכן התכנית גם לא נוגעת לעגן העיר העתיקה ומותר לציין כי הכיכר שנוצרת מספיק גדולה. הוא הסביר שמכיוון שהיתה החלטה מינהלית של ביצוע מסר פחות בנקודה המסוימת הס הורידו את גובה המבנה ב-2.35 מטר, כלומר קומה פחות מבעבר. בקשר לנקודות האחרות הוא הוסיף כי לגבי הרחבת רח' שלמה המלך ויצירת הגבהה אין לו התנגדות להגביה על מנת שיהיה בקו אחיד עם כל הבניינים האחרים עם כל הבניינים האחרים במקום, בנין נוסרדס, בנין העיריה וכו'. לגבי ההרחבה שהועדה דורשת הוא ציין כי כך יהיו פחות 12 חדרים בבית המלון ולדעתו המצב עומד בשלב כזה שכבר לא משתלם לבנות המלון. הוא הסכים להתפשר על הצעות לבנות החדרים במקום אחר. הוא שוב הזכיר, כי נהג עפ"י הוראות הועדה המחוזית. לגבי הרוחב והזווית של העמודים הוא קיבל את ההערות. לגבי הפרגולה הוא מוכן לבנות אותה מאבן.

עו"ד סמט ציין שתי הערות משפטיות אשר נוגעות לעצם ההתנגדויות. שתי התנגדויות של המועצה לישראל יפה ושל המועצה לשימור אתרים הוגשו באיחור ומכאן דיון לא להישמע. הערתו השניה היא כי המודל כולו והבסיס להצגת התכנית הם בהתאם להצעות הועדה המקצועית שהתמנתה ע"י הועדה המחוזית. למרות זאת, נדמה לו כי בדברים עקרוניים שניתנים לשינוי היום כגון נושא רוחב העמודים וזוויתם ובדברים אחרים שלא פוגעים במהות הבנין, ישנה הסכמה מצד היוזמים לערוך שינויים. כל שינוי אחר שפוגע בהנחיות הועדה המקצועית יחייב לדעתו תכנונים ארוכי טווח והוא מבקש מהועדה לשקול אם יש טעם לקיים אותם לאור ההנחיות שכבר מולאו.

מר מרגלית ציין כי נראה לו שכהזין את כל הטיעונים בדאש אחד של אדריכל יגרים לשילוב משופר לעומת המודל. כאשר ישנו את מסלול הנסיעה לכיוון כורש בעליה לעבר כנר צה"ל ספק אם בכלל ניתן יהיה לראות את הבנין ולכן לדעתו לא צריך להגיע לקיצוניות בפרטים.

מר אלדר הוסיף וציין כי לגבי דעותיהם של התנגדות איגוד האדריכלים בנוגע לכיוון הקילונדה וליצירת הככר בצד הדרומי לכיוון שער יפו הוא קיבל.

בשלב זה יצאו המתנגדים את אולם הישיבה.

יו"ר הועדה ציון כי ניתן להגיע להחלטה בדברים הפשוטים כמו העמודים אך לגבי רעיונות סכניים ניתן להביאם להחלטה הועדה.

מר כהן ציון כי בהצעות שהועלו ישנה רק הצעה סכנית אחת שאינה כרוכה בשינוי מהותי של הבנין והיא שינוי כיוון העמודים. כל שאר ההצעות כגון קטימת הפינה והגבהת קומה, הגדלת הכיכר - אלו הם שינויים מהותיים בבנין שלמיטב זכרוננו הנושאים הללו היו בהתלבטות. ניתן להתייחס להצעות המתנגדים אחד לאחד. לענין ההרחבה ברח' שלמה המלך, הוא טען, כי ההרחבה לא נוגעת לתכנית הבנין הנ"ל אלא ההרחבה נובעת מתוכנית ממילא כאשר מערכת הדרכים זקוקה להרחבה, וברור כיום שלא ניתן לערוך הרחבה בצד המזרחי. ההרחבה, יש להדגיש, היא פועל יוצא של מערכת התחבורה והכבישים של כל האזור ולא מהקמת מלון פאסט ולכן יש לדעתו לדחות את ההתנגדות. לגבי גובה הבנין הוא הציע לקבל את פתרונו של מר ברנדס. התמונה ממחישה את הרעיון העיקרי של הצוות שרצה לראות בנין בדומה לבנין שהיה בעבר, לענין הקולונדה וביוונה - מאחר והאדריכל מוכן לשינוי ומימלא נוצרו בעיות עם הזוית יש לקבל את התיקון המוצע. מה שכן יכול להיות מהותי, לדעתו, הוא הורדת חצי קומה עליונה בצד אחד והוספת חצי קומה בצד אחר, זהו כבר הליך תכנוני בעל השלכות משפטיות ולכן לא ניתן לקבל רעיון זה. לגבי נושא הפרגולה - לא התקבל על דעתו. מעבר לזה, לגבי 9/עמ' והעגן החזותי של העיר העתיקה ואחוזי בניה מעל ומעבר לבנין שנהרס הוא הזכיר כי היתר הבניה שאושר בעבר נפחו יותר גדול ולארז זאת הוא המליץ לדחות את עיקר ההתנגדויות ולקבל את התכנית מלבד נושא העמודים והפרגולה.

גב' רוזן ציונה כי היא כנראה בדעת המיעוט. לדעתה, אם הועדה נוכחה לראות שמקום זה הוא אחד הרגישים בירושלים ואם הועדה נוכחה לראות שהמצב כיום לא בית מלון במקום יותר יפה ומוצלח מתפקיד הועדה היה כתובע בכל תוקף למצוא את המשאבים הדרושים ולהשאיר את המקום ללא בניה.

גב' ברזקי ציונה כי היא יושבה בוועדה היא בעבר ונוסלת על עצמה את כל האחריות. בלב כבד היא הוסיפה כי תכנון ע"י הועדה מחסיא לעיתים את המסרה. בנין זה הוא פשרות לאורך כרל הדרך, החל מהסתמכות על מבנה מהעבר, הגבלת אחוזים, נסיונות, במקום שהפרויקט הנ"ל יהיה יצירתי מעצם מהותו בהדגשה כי אינה מטילה דופי בארכיטקט אשר היה כפוף להנחיות רבות. לדעתה, למקום כזה בירושלים מגיע דבר מוצלח יותר.

מר רחמימוב ציון כי בישיבות היו שתי גישות מנוגדות לחלוטין: האם לבנות או להשאיר את המקום פתוח, אפשרות אשר לא עמדה על הפרק בגלל צורך לפצות את בעלי הקרקע. הוא בעד בניה אך בניה איכותית, דבר שלא נתקבל. לדעתו, הועדה צריכה לדון האם מוצא כל האפשרויות במסגרת הדיונים לקבלת מבנה יוצא דופן.

גב' ברזקי חזרה ואמרה כי ההתנגדויות דיברו על איכויות ולא בעיות סכניות. גם גב' רוזן, מר רחמימוב והיא טוענים שהאיכות לה שאפו לא מוצתה.

מר כהן ביקש להתייחס לדברים האחרונים. הוא אמר, כי מדברי גב' רוזן עלול להשתמע כי הועדה מקבלת החלטה מבלי שנותנת דעתה מספיק בנושא בניגוד למה שקרה במציאות. הוא ציון מס' תאריכי ישיבות כדי להדגיש את דבריו: 13.11.88, 16.11.86, 7.10.86, 9.9.86, 2.9.86, 5.11.85, 31.7.84, 1.5.84 - בסה"כ 8 דיונים. בין הדיונים, לקחו על עצמם יו"ר הועדה המחוזית ואז ודאש העיר לבדוק באיזו מידה ניתן לפצות את היזמים ולא לבנות במקום והיו הערכות לגבי גובה סכום הפיצוי שהציבור צריך לשאת מכיסו. ההערכות נעו בין 3-6 מליון דולר. בדיונים

המקצועיים עדנו בנושא זה, הרוב גרס שיש כן לבנות. הגישה שתמכה בבניה טענה שאין שום יחוד עירוני להשאיר את אחורי המזרז בחזית של החומה וראו לנכון לבנות את הבניין לא רק משום שיש זכויות בניה אלא גם מבחינה עירונית שנאמרה לעיל, ותכנית זו משלימה את הצד האחד של רח' יפו לצדו השני. ולכן, לדעתו, כן היה מאמץ מחשבתי בנושא ולכן התכנית הופקדה. כיום, למעט שני תיקונים טכניים הוא אינו רואה לנכון לשנות דבר וגם אם יטענו כי בין המתנגדים יש אדריכלים הרי גם בצד התומכים בתכנית ישבו אדריכלים בישיבות הצוות המקצועי ולכן הוא המליץ לתזור להצעה הראשונה לאשר את התכנית.

מר זוננפלד ציין כי אין אפשרות בשלב זה להוריד קו בניה אבל אחרי שהגיעו למסקנה המאוכלסת, צריכים להשקיע את מיטב המרץ והמחשבה כדי להגיע לתוצר מוסכם. ואין גבול להתנגדויות ולשינויים, דמיה מחודשת תגרום לביזוי הועדה. לדעתו, צריך לקבל את דברי מר כהן.

גם מר מלכו בדעה לקבל את המלצה מר כהן ולמנוע ביזוי הועדה. אך יש צורך במקום לדון במספר הערות בשנית כמו נושא הכיכר. פיגות הרחובות יפו וכורש ייפו עם שלמה המלך צריכות סיפול מחודש.

מר סויסה טען כי לדעתו צריכים לעבור לשלב מקצועי לגבי כל הפרטים. הוא מציע להקים צוות קטן אשר יודרך בהמלצת הועדה המחוזית.

מר כהן ציין כי המטרה העיקרית של ראיית החומה ברחבה נתקבלה והוא אינו רואה פתרון מוצלח יותר.

גב' רוזה מתנגדת לתכנית, כאמור.

הוחלט: לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולאשר את התכנית בספוף להלן: צוות בהשתתפות גב' ברזקי וה"ה רחמימוב, מלכו, מ. כהן וג. ברנדס ינחו את המתכנן לערוך תיקונים אדריכליים בבינוי בנוגע לרוחב עמודי הקולונדה וזויתם, הפרגולה, עצוב הכניסה לחניה ממול שער יפו והרחבה בפינת הרחובות יפו-המלך שלמה.

3. תכנית מס' 3648 - תחנת דלק - קריית המשלה "בן גוריון"
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום פרסומים מס' 3494 מיום 25.10.87.

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות ע"י יד הנדיב, מר [REDACTED] בית המשפט העליון וע"י משרד האוצר.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.7.88:
א. להתייחס להתנגדות עו"ד אשכנזי מועדת הקריה במובן הרחב על פי סעיף 100 לחוק. עד לשמיעת ההתנגדות בועדה המחוזית על המתנגד לצרף תצהיר למכתב התנגדותו.

ב. לקבל את ההתנגדויות מהנימוקים שפורטו בחוות הדעת ולבטל את התכנית ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

ג. הועדה ביקשה לקדם תכנית חליפית לתחנת הדלק בסביבה אשר תהיה מקובלת על הגופים המתכננים את השטח.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדברים ציין מר כהן כי הועדה המחוזית החליטה להפקיד את תכנית 3648 לתחנת הדלק בשטח הקריה. עפ"י תכנית הקריה שטח התחנה מיועד לחניה. הוגשו התנגדויות מטעם יד הנדיב, מר בועז סביב, בית המשפט העליון ומשרד האוצר.

לישיבת הוסיפה המנהלים הבאים: עו"ד שמואל צור - מייצג בית המשפט העליון, עו"ד רמי קוק ב"כ יד הנדיב, דן וינד וגיל גורדון - גם הם מיד הנדיב, ז"ר ישיבה מנדל - מועדת הקריה, פרץ הרלינג וננו - הנכה לו מיועדת התחנה. בשם הועדה המקומית הוסיף מר ג. ברנדס. כמו כן הוסיפו היוזמים: עו"ד נעמי וייל ב"כ חברת פז, אשר ייצגו אותה גם רפי יפמן, דרור מרקוס, יהודה סילוני, ישראל מירון, משה דמתיני ואבי דבל.

עו"ד וייז השמיעה שתי טענות מקדמיות. היא טענה כי המצב הוא מקרה ללא תקדים שמוגשת התנגדות של בית המשפט העליון. מראש, קשה לשער איזה מוסד תבנוני יעזר לא לקבל את התנגדותם ולכן היא הושבת שבמקרה זה ובכלל, אין לבית המשפט העליון מעמד להגיש התנגדות. לדעתה, מותר רק לאדם או תאגיד להגיש התנגדות ואלו ביהמ"ש הוא ערכאה משפטית. החוק הזה חופפה זו מראש ולכן קבע בסעיף 100 מי רשאי להתנגד ולכן שר המשפטים אוכל צריך לייצגו אך לא בית משפט זה. הקושי הוא בכך, שאם תצטרך לסעון נגד הליך משפטי כיצד תגיש בג"ץ לפנייה. דבר זה גורם לחשש גדול של היוזם. דבר שני שציינה, היה זמן הגשת ההתנגדות. מקרה יוצא דופן הוא שההתנגדות של ודעת הקריה הוגשה שלא כדיון. לפי סעיף 103 א' לחוק הבניה נאמר: "התנגדות לתכנית לא תתקבל ולא תדון אלא אם כן הוגשה בכתב בפירוש הנמקות ובליווי תצהיר". ההתנגדות של הקריה לא הוגשה כנדדש. הועדה המקומית הסכימה לקבל את תצהירה בדיון הועדה אך זה לא מרפא את הפגם מכיוון שבסעיף 102 לחוק נקבע שצריך להגיש התנגדות עם תצהיר תוך חודשים ואם אין תצהיר כאילו לא הוגשה התנגדות.

עו"ד צור ציין כי קיים פרויקט של בנין ביהמ"ש העליון. כמובן, שמעוניינים בפרויקט זה כמה גורמים וביניהם גם ביהמ"ש, אשר מעורב בתכנון בצורה ישירה, בעיצוב, בפרטים, מעורב בבחירת התוכנית כולה. ההתנגדות של ביהמ"ש לא עומדת בפני עצמה. יד הנדיב היא הגורם המממן וביהמ"ש איתם בקנה אחד. בנוגע לזה שישנה שאלה משפטית לגבי משרד ממשלתי הוא מסן כי יושב "בכובע" של מוסד שמעוניין בפרויקט שנוגע אליו ולא כערכאה משפטית. בענין העתירה לבג"ץ הוא ציין כי היה זה מאוד לא טבעי אם עו"ד מבימ"ש בת"א היה מטפל בתיק זה. כמובן, שאם תוגש תביעה לבג"ץ לא יטפל בתיק אותו שופט.

מר וינד מייצג את יד הנדיב סיפר את השתלשלות הדברים. את תחנת הדלק הפכו למרכז. בעצם, ועדת הקריה הסכימה לבנות בתפר שבין מתחם הקריה בתכנית 2081 דאז, מתחם בנייני האומה לא היה מתוכנן. הועדה קבעה שהכביש המרכזי של הקריה - הסבבה, בלתי אפשרי. האיזור שהיה צריך להיות בנוי - הועבר באישור הועדה לבית המשפט העליון. (ניתן לבדוק את החוזה, אך התכנית היא תכנית בפני עצמה). כיום ישנו חוזה בין יד הנדיב, הממשלה ועיריית ירושלים על תכנון שני כבישים מרכזיים: כביש המער, שצריך לתכנן אותו עפ"י תוואי שמוסכם ע"י ועדות היגוי וכביש צפון-דרום מצומת בנייני האומה עד לביהמ"ש דרך גן אמיל גרינצוויג ומתחבר לבוהלא. כלומר, מהפיכה תחבורתית בכל העיר ולעומתה נמצאת תחנת דלק על צומת שבה לא קיימים כבישים פעילים. במקום הנ"ל מתכננים משטחי בניה בידיעה כל גורמי התכנון. מעבר לזה, נשאלת השאלה למה התחנה צריכה להימצא דוקא בבניסה לעיר ובצמוד לביהמ"ש. ולכן הועלתה הצעה להעביר את מיקום התחנה יותר למטה. הוא הוסיף כי הציט לועדה שני דברים: זכות חוקית לתסקיר השפעת איכות הסביבה - בגלל הבעיה הנופית, דבר שני - הוא טען כי נראה לו שהאפשרות להעתיק את התחנה למקום החדש, הוא כביש המער הוגדר כאתר בתחילת אפשרי שאינו פחות טוב מהאתר המוצע כעת. לכן, מבלי להסתבך בתכניות שאבד עליהן הכלח או להשאיר את המצב כמות שהוא, הוא מוכן לקחת על עצמו את ההסברה לתכנון החדש.

ש"ד צור. ציון כי נקודת המוצא שלו שיש לביהמ"ש ענין לא רק במכוננו של הבנין פנימה אלא גם בסביבתו הקרובה, התיקום של ביהמ"ש העליון הוא אחד המקומות הרגילים ביותר בעיר, בלב קרית הממשלה, בגבעה נושאה בקרבה יתרה לגן הורדים, לבוסת ולביהמ"ש אשר בעל ערך סימלי ותיפקודי. הקמת הבנין היתה מכונה בתחרות רעיונות בינלאומיות והתכנית שזכתה עונה בצניעותה בעיצוב הפנימי והחיצוני. האדריכלים נתנו דעתם לבעית הנוף והזיקה שבין ביהמ"ש והבוסת וכו'. מתוך הרגשות הזו, התחנה שמתוכננת לא עולה בקנה אחד עם כל נושאי הרגשות. היא קרובה מדי לבית המשפט ולא מקבלת על הדעת שהתחנה תעמוד בכניסה, בכל עיצוב שהוא. אין לביהמ"ש שום התנגדות אישית או עניינית שתקום תחנה במקום זה או אחר, ואם בקריה ימצאו מקום - מה טוב, אך התיקום הנוכחי פוגע בשאר הכניסה לביהמ"ש ומבחינה הגובה והקירבה לכניסה בניגוד לביהמ"ש שבנייתו נמוכה ורכה.

אדריכל מנדל מייצג את משרד האוצר בועדת הקריה הזכור, כאמור, כי הם מתכננים מחדש את כל הקריה. הוא סיפר כי בזמנו הם קיבלו את הזמנה פז להקים תחנה בקריה ובל התנגדות מועדת הקריה לא נשמעה. עצם ההתנגדות לא היתה להקמת התחנה אלא למיקום טוב יותר. הועדה תמיד דואגת לשמור מקום לאותה תחנה (בועדת היגוי שנערכה נמצא כי בין כביש 4 למע"ר ובכביש שמחבר את ה"ביטור לאומי" לקריה ישנו משולש המתמאים ביותר לתחנת הדלק, עפ"י דעת הארכיטקטים). הרה-תכנון חייב את הועדה "להזיז" את התכנית בגלל כביש המער, הועדה מקווה להקימה כבר ב-4.89.

מכתבו של מר [REDACTED] אשר לא הופיע לישיבה הוקרא בדלקמן:
 "...הנני זכה בת"ל בדרגת 100% (=) נכות, הנמצא בטיפול אגף השיקום במשרד הבטחון. אושרתי ע"י הועדה לשיקום שבראשה עומד סמנכ"ל משרד הבטחון מר פינק להחזיר ללא מכרז את שפת תחנת הדלק בגבעת רס גוש 30335 חלקה 11 לצורך שיקומי הכלכלי. התכנית 1960 משנת 1973 קבעה יועדה שטח של כ- 3.3 דונם עבור תחנת הדלק ומסעדה, באיזור הסמוך לבניסה לגבעת רס. מלכתחילה היה הנושא בטיפול של חברת "פז" יחד עם הנכה שהיה מיועד אז לתפעל את התחנה, [REDACTED] אולם בשלב מאוחר יותר בכורח הנסיבות, אישרה הועדה הבין משרדית לטיפול בתחנות דלק שליד מנהל מקרקעי ישראל את הטיפול באתר לחברת "סונול". האישור שניתן לסונול הוא בהתאם לנוהל ובמסגרת לשקם נכי צה"ל הנקבעים ע"י משרד הבטחון. בתקופה האחרונה חלו שינויים משמעותיים בנסיבות הקשורות למימוש הקמת התחנה בגבעת רס, זאת בעקבות בג"ץ שהוגש ע"י חברת סונול הועדה הבין משרדית, המינהל וחב" "פז" בנוגע לתחנת דלק אחת המתוכננת בסמוך לבניין הביטוח הלאומי. לאחר שהוצא צו על תנאי בעתירה, באו הצדדים להסדר פשרה בכותלי בית המשפט מיום 19.6.86, שקיבל תוקף של פס"ד וזאת בעידודו והמלצתו המיוחדת של בית המשפט שדן בעתירה. לאויה להדגשה בשלה זה, העובדה כי בהסדר הפשרה שבבג"ץ הנ"ל ויתרה סונול על טענותיה ביחד לאתר התחנה בביטוח לאומי לטובת "פז" ואלו "פז" ויתרה ויתרה בה מסעותיה להקצאת השטח לתחנה בגבעת רס גוש 30335 מגרש 11 ושלפיכך תוכל "סונול" לממש הקמת התחנה הזו. בעקבות ההחלטת הנ"ל, אישרה הנהלת מנהל מקרקעי ישראל את העסקה עם "סונול" וחתימה בהתאם לנוהל על עסקת הישאור לתכנון. לאחר ההסכם עם המינהל הופתעתי לראות כי פורסמה הודעה בזר התליית תכנית 1960, אשר יעדה את השטח בגבעת רס לתחנה ומסעדה בה אמור להיות שיקומי. כמובן שמיד הגשתי עם חברת "סונול" התנגדות להתליית התכנית. בדיון שהתקיים ב-13.7.87 בועדה המקומית גדונה בקשתנו לבטל ההתליה, אולם נתקלנו בהתנגדות גורמים שונים במוזיאון ובאוניברסיטה. באותו דיון לא נתקבלה החלטה סופית, אלא סובס "לדחות המשך הדיון במכנית למשך חודש וחצי ובמשך זמן מה תבדק האפשרות לשילוב תחנה במסגרת תכנית המוזיאון". להפתעתי, התברר לי, כי תכניתה של חב" "פז" קרי תכנית 3648 הופקדה, וזאת בעת

אילו נתפלים בבטיחות רבות למימוש זכות. להשתקם בחסגרת תכנית שאמורה להיות מאשרת מזה 15 שנה. לדעתי לא יתכן כי יעשה הסכם פשרה ב"ג"ץ לבן עד אחד יזכה לתחנה (קרו פז) ואילו הצד השני (סגנר) יחד עמי, יתקלו בקשיים רבים למימוש ההסכם. אני מבקש כי הועדות יתנו דעתן למצב אבטורדי זה, ויבטיחו כי כל זמן שלע תבוטל ההתכנית לתחנה בגבעת רם, לא תאושר כל תחנה אחרת לתברת פז".

ער ברנדס ציין כי הוא מעוניין להתרכז בתשובת הועדה המקומית. הציג בין דה"ר הרצוג לבניסה לעיר באזור רילסון נושא על גבי מספר תחנות דלק, באזור בודלא, גבעת רם וכו'. לאחרונה, הם נמצאים בתחב שמאפשר להם להעמיד את מספר התחנות על ציר זה ולמקם אותם בצורה טובה יותר מאשר בעבר. הדבר נעשה ע"י העברת התכנית מהתחנה בכניסה לאוניברסיטה לאזור תכניות והדבר מתייחס גם לסענתו של מר [REDACTED], כך שלדעתי הפתרון לשיקום שלו נמצא בטיפול הועדות ולגבי התחנה בגבעת רם - החלטות לגביה יתקבלו עפ"י תכנית הקריה. היום התכניות עדיין לא הגיעו לשלב ההצגה בפני ועדות התכנון ועפ"י מידע שיש לו אי אפשר להתייחס לתכנית המדוברת כאל תכנית שאפשר לממש בתוכה או על סמך תכנית זו נושאים כגון התחנה הזו. לכן מהסעמים של וינד ומנדל הוא רוצה להתייחס לנושא ביהמ"ש העליון מכיוון שהוא נושא אדריכלי קונקרטי ולדעתו הועדה המקומית לא יכולה כיום להמשיך ולאמץ את התכנית שמונחת בדיון. יש לו מקום מיוחד מתאים יותר לתחנה כגון מרפיאדה לחיילים ובמסופו של דבר הוא ממליץ לדחות תכנית זו.

עו"ד ויגל ציינה כי הסיעון שלהם נעשה מבח זכותם עפ"י סעיף 106 לתכנון שמקנה זכות למעון את הסענות. היא ביקשה לפרוש בקצרה את הרקע שקדם להפקדת התכנית. המקום עליו מדובר עלה על הפרק כבר לפני 17 שנה כאשר מר [REDACTED] אשר לו יועד המקום, פנה למתכנן הקריה. הועדה יעדה לו את התחנה הזו והיתה בידו אפשרות לבחור בין תחנה בקריה לבין תחנות תדלוק באוניברסיטה. בשלב מסוים אושרה הקמת התכנית באזור האוניברסיטה והתחנה המיועדת לקריה עברה לחברת סגנר, אחרי דיון ב"ג"ץ. היא הגישה לקריאה מכתב מאת משרד השיקום מה-5.08 בו נאמר כי "מר [REDACTED] הינו נכה צה"ל בדרגת 68% נכות הנמצא בטיפולנו ואישר על ידנו לשיקום באמצעות הפעלת תחנת דלק. הנני ממליץ בזה, להחכיר לו פתור מתברז את השטח המיועד להקמת תחנת דלק שבירושלים "בנק ישראל" גוש 30137 חלקי חלקות 49, 51, 31, 30, 29 לצורך שיקומי הכלכלי. הנחיל והועדה הבין משרדית אישרה את האמור הנ"ל לתב"פ" שחבונה וממנה הקמת התחנה ובקשם להושים לחברה את הסיוע המירבי למימוש התכנית". המכתב מעיד שהתחנה אכן מיועדת לאדם הנכה הנ"ל וסענתו של מביב כלל לא רלוונטית. השיקום של מר [REDACTED] תלוי בתחנה הזו בלבד לעומת מר [REDACTED] ששיקומו יש יעוד נוסף של תחנה בתלפיות, באזור. מר [REDACTED] מוזכה כבר מספר שנים להקמת תחנה זו.

היא מסרה מכתב נוסף של מר ויגל אשר היה מיועד לגב' וייל שבו נאמר: "...משיחותי עם ד. ריזניק מתכנני קרית הממשלה ידוע לי כי גם לו הוצג האתר החליפי ובי הוא הוצג בו בעקרון כשש שהוא מתנגד לאתר תבלתי מוצלח (כמעט אומלל). המוצג בתכנית 3648, לא לי להציג אתו זה, למרות שהוא קיים וידוע למתכננים לעוריה ולמממיו, כמתנגד "מצוי" מוטב שאשר במרומי גלא ארחיב תחום פטולתי ולכן אנא כני לגורם מוסמך אחר מאכה הזכריס. אני אישית מקווה שחב"פ" וידידי מר פרק הדלינג יוותרו על שיקום אומלל זה ולא יכתימו ידיהם בהשחתת אתר קרית הממשלה ובית המשפט העליון ויורו לך לנציגתם לעבור לאיתור החלופי באופן קונסטרוקטיבי במקום הישאר באתר הקיים באופן דסרוקטיבי".

גב' וייל מסרה לידי הועדה מסמך נוסף משיבה שנערכה ב-31.12.84, זהו פרוטוקול משיבת ועדת הקריה בה השתתפו בין היתר מר כהן, י. מנדל, א. גיב - מתנדס העיר וסגנו, ג. בן אור - ממנה על תכנון העיר ועוד. בישיבה נאמר בנוגע ל"הקמת תחנת תדלוק "פז" אשר בייצגיה היו מר מ.

לוי ומר י. מירון כי: "הועדה הבין משרדית המסונה על חלוקת האחרים לחברות הנפט לצורך שיקום נכי צה"ל, אישרה לחב' "פז" אתר במיתחם הקריה, בשטח המיועד לחניה פתוחה בין בניין הביטוח הלאומי לבין בניין בנק ישראל. האתר נבחר עם מינהל מקרקעי ישראל, עיריית ירושלים ומשרד התחבורה. גודל האתר האופטימלי הוא 1-1.5 דונם, בתנאי שמדובר בתחנת תדלוק בלבד. ההתקשרות היא בדרך של חכירת השטח ממינהל מקרקעי ישראל (החכירה היא לנכה וחב' הדלק "פז" היא חוברת מישנה). תחנת הדלק העמידית תשרת את הרכבים שישתמשו ברצף הכבישים בין הכניסה לעיר לבין הקריה. המיקום המדויק של התחנה ייקבע בעתיד בהשוואה לאלטרנטיבות נוספות, (וזאת לאור הסתייגויות מהמיקום, שהושמעו בוועדה), תוך בחינת האפשרויות שנוסף לרכב החונה בקריה תינתן אפשרות תדלוק גם לרכב נכנס לעיר.

לסיכום: א. ועדת הקריה רואה עקרוני בחיוב את הקמת התחנה ותודיע זאת לחב' "פז". חב' "פז" מתבקשת גם לבדוק אפשרויות מיקום אלטרנטיביות. ב. תחנת תדלוק זו היא היחידה שתקום באזור ותחליף כל תחנה אחרת באיזור במידה ומיקומה אחר. מדובר בתחנת תדלוק בלבד ולא בשירותים נוספים.

בעקבות ישיבה זו נשלח מכתב למר אפרים לוי - ל"פז" ממר דומנוביץ, מרכז בכיר תכניות דיוור ממשלתיות בתאריך 7.1.85 ובו נאמר: "להלן החלטת ועדת הקריה מיום 31.12.84: א. ועדת הקריה רואה עקרונית בחיוב את הקמת התחנה. עם זאת צויין כי אין הועדה מהווה פורט מקצה של תחנות דלק. מיקום התחנה יקבע ויאושר תוך בחינת האפשרויות שנוסף לרכב החונה בקריה, תינתן אפשרות תדלוק גם לרכב נכנס לעיר. ב. מסתמן אישור להקמת תחנה הוא תחליפי לתחנה אחרת באיזור במידה ומיקומה אחר. מדובר בתחנת תדלוק בלבד ולא בשירותים נוספים".

על סמך זה הוגשה תכנית לאיתור המוצע אחרי שנבדק על ידי כל הגורמים. ב- 6.1.87 התקיים דיון בהפקדת התכנית. כלם ידעו על הקמת מבנה בית המשפט העליון. כל העובדות הללו היו ידועות לוועדה והיא שקלה אותן. כמובן שהיו הסתייגויות בנושא.

גב' וייל ביקשה מהועדה להסתמך על דברי מר נקמן שמתוקף תפקידו וגם כחבר הועדה הביע את דעתו כאיש מקצוע. היא הוסיפה, כי מר לסינג מועדת הקריה ציין בפרוטוקול ב- 6.1.87 שאם כך ואם נשמרת החניה הכללית אין לו סיבה להתנגדות לאישור התכנית וזהו אותו מר לסינג ששוקל את תכנון הקריה. התחנה מיועדת לקום באזור שמיועד כחניון בהתחשבות במערכת הדרכים ועל סמך הדברים הללו הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית. כיום, אחרי שהיזמים והנכה השקיעו, באים ואומרים דברים שכלל לא מתישבים עם הדיון של הועדה.

מר מרקוס ציין כי ישנו מרחק בין ביהמ"ש לתחנה בקו אוירי של 330 מטר, כאשר ביהמ"ש גדול פי כמה מהתחנה. השפעת המבנים הקרובים יותר לביהמ"ש משפיע כאין שער מאשר תחנת הדלק. הוא הדגיש את ענין הפורפורציה. גובה ביהמ"ש הוא 819 ואלו גובה התחנה הוא 813 וכל שטחה הוא 1-1.5 דונם. את הגובה ניתן להנמיך ולבנות בכל צורה שתשתלב עם הנוף, זוהי כבר בעיה ארכיטקטונית.

עו"ד וייל העירה כי ניתן לבצע הנמכה נוספת של עוד ששה מטרים ואז הבדלי הגבהים יהיו 12 מטר. וישנו תקדים שתחנות דלק נבנו במקומות רגילים וצבע התחנה שונה. ניתן היה לתת תכתיבים לבוני התחנה. דברים אלו ניתן לבדוק ולא לעשותה בדיקה מספיקה. מדובר פה בשיקום של נכה שמחכה זמן רב ויש צורך להקים ועדה מקצועית לבדיקה.

גב' בדזקי שאלה האם הובאה לידיעת גב' וייל ההצעה שדיבר עליה מר וינד בדבר מקום תחליפי לתחנה.

חשובתה של גב' וייל היתה כי הם קיבלו חשובה לא באופן רשמי. אך

מכיוון שאין הפקדה היא חושבת כי בקריה נמצא להם מקום.

מר וינד ציין כי הוא המליץ לערוך תסקיר של איכות הסביבה והם לא ערכו אותו. הוא הקריא את מכתבו של ד. רזניק למר נחמן רטנר, יו"ר ועדת הקריה מה- 22.11.87 בו נאמר: "תכנית מס' 3648 להקמת תחנות תדלוק בתוך שטח הקריה פורסמה בימים אלו לעיון ולהתנגדויות הציבור. התכנית נדונה בוועדה המחוזית ביום 6.1.87 ולמרות התנגדויות אושרה להפקדה. ביום 25.10.87 פורסמה התכנית בילקום הפרסומים ואי לכך עם גמר תקופת ההפקדה ב-25.12.87 התכנית עלולה לקבל תוקף. עפ"י התכנית הנ"ל מוצעת בלב הקריה תחנת תדלוק בעלת אג רב מימדים ומערכת קירות תמך גדולה כך שלתחנה השלכות ארכיטקטוניות מרחיקות על מראה קריית הממשלה. מלבד זאת ובעיקר יש באישורה משום קביעת עובדה של תפיסת שטח בתוך האיזור של פי התכנון מחדש אמור להיות שטח מבונה בצפיפות וזאת לפני שהושלמה המחשבה והתכנון של תכנית הקריה. כמו כן, התחנה החדשה אינה תואמת את מערכת הדרכים המתוכננת ויש באישורה משום הכנסת אילוף בלתי נסבל לתכנית הקריה כולה. מאחר והזמן הנותן להגשת התנגדויות קצר, אנו מבקשים מועדת הקריה להגיש ללא דיחוי התנגדות לתכנית הנ"ל ולעצור בעוד מועד את יצירת העובדות הנ"ל כן יגרם נזק לקריה כולה".

מר וינד הקריא מכתב נוסף שהתקבל מארתור ספקטור, מתכנן בנייני האומה ואשר נשלח אליו בתאריך 23.11.87 ובו נאמר: "בדקתי את התכנית ולמרות שהתחנה איננה נוגעת ישירות לבנין בית המשפט העליון, אין לי כל ספק כי התחנה תשפיע על הכניסה אליו היות ומערכת הכבישים איננה מסוכמת עדין. לדעתי, על "יד הנדיב" להגיש התנגדות לתכנית זו היות והם מעורבים ישירות בתכנון הקריה, שלא לדבר על כך כי התחנה במקום זה איננה הגיונית מבחינה עירונית". כמו כן, ישנו מכתב נוסף של מר ברמי, אדריכל בית המשפט העליון, אשר לא הוזמן לישיבה למרות בקשת "יד הנדיב" מ- 19.11.87 אשר גם הוא חולק על תכנון תחנת הדלק בסמוך לבית המשפט העליון. "מכביש הבטוח הלאומי אתרנו בזמנו את כביש הכניסה לבית המשפט העליון, בתוואי הצמוד לגבולו הצפוני של בנק ישראל. היות ותוואי זה לא אושר על ידי שום גוף רשמי, עלול להיווצר מצב שכביש הטבעת יהווה את הכניסה הראשית לבית המשפט - כפי שהיה בתחרות. לכן נראה לי שיש לערער על הקמת תחנת הדלק כל עוד לא סוכם סופית מהיכן ואין יגיעו לבית המשפט העליון".

מר וינד נתן לחברי הועדה לעיון בסעיף 2081ג' הדן בנושא הדרכים, הדרך המרכזית של הקריה המוצעת היום עוברת דרך ביהמ"ש ולכן הצומת שעליה מבוססת התחנה מתבטלת. הוא הכריז כי שם יהיה כביש המע"ר והוא אינו יודע את התוואי המדויק.

הדיון חזר לענ"ד צור, אשר ציין כי דוקא התשרישים מראים באופן ברור ובולט את דעת ביהמ"ש. צורת הקריה אליפטית ויש במקום את המוסדות הממשלתיים ולכן התחנה לא במקומה מונחת. לענין המיקום הספציפי, הוא אמר, כי הוא מתעלם מההנחה אם התחנה עומדת על הכביש או לא, אך זה מעיד כאלף עדים שאדם שיגיע לירושלים - תחנת הדלק תהיה אבן דרך עבורו, וזהו אבסורד מאין במהו.

מר מנדל מועדת הקריה ציין כי עפ"י הפרוטוקול שהביאה גב' נייב זו היתה התכנית המאושרת, אך נוצרו שינויים. בעת, המקום המתואר בתכנית הנוכחית של הקריה, מהווה את המקום המרכזי של כל הקריה החדשה. ובאשר הועדה תציג את התכנית מקובל עליה להזמין את כל הצדדים לדיון מחדש.

מר [REDACTED] הנכה לו מיועדת התחנה, ביקש לחדד את הענין האיש. בשמו דיבר בנו. הוא החל לספר כי לאביו אושרה הקמת תחנת דלק עוד בשנת 69 לשיקומו הכלכלי. אז, הנכה עבר את כל התהליך. חיפש ומצא מקום והשיג

את כל האישורים הדרושים בניגוד להיום שמשרדי הממשלה מפלים בכל העניין הפרוצדורלי ורק אח"כ מקשרים את התחנה לשיקום נכה נשרד הבטחון. בזמנו, אושרה לאביו תחנת תדלוק ליד הכנסת והיתה התנגדות של הכנסת. מאוחר יותר הוצע לו להקים תחנה באוניברסיטה ואכן קיבל אישור אך מכיוון שפרצה המלחמה העניין נדחה. בזמנו, חברת "פז" הגיעה להסכם עם אביו אשר בו נאמר כי יתנו לו לזמן ארעי תחנה בשכונת מאה-שערים אשר מופעלת עד היום בהצלחה. יותר מאוחר הציעו לו להקים תחנה ליד בנק ישראל, כעת, [REDACTED] בא ודורש את מקומנו כאשר הוא קיבל את מקום התחנה שלו בזכותנו, אם יוחלט להעתיק את התחנה למקום אחר, יעברו עוד מספר שנים, ואז מי מבטיח כי התכנית תאושר, מי מבטיח ש"פז" יקבלו את המקום? הוא התייחס גם לנושא המימון האקולוגי של התחנה. הוא ציין כי תחנת הדלק אשר ברשותם בשכונת מאה-שערים זכתה לא פעם בפרסום של נקיון ויופי והם גם ימשיכו בכך.

מר יפמן מחברת "פז" המיוצג ע"י עו"ד ווייל התייחס לגבי טענתו של עו"ד צור שטוען שיש מספר תחנות - טענה זו לא רלוונטית לענייננו. ועדת הקריה מודעת לכך שיש במקום מאות כלי רכב שזקוקים לשרות התחנה הנמצאת במקום הנכון. חברת "פז" טוענת לווייתור כל צביון כדי להשתלב באזור. כל הטענות לגבי התכנון במלות ומבוטלות מכיוון שחברת "פז" מובנה להתייעץ עם כל אדריכל ולשנות את התכנית לפי הדרישות. הוא ביקש מהוועדה המחוזית להוריד את העניין התכנוני מהארגומנט מכיוון שהם מובנים לשנות. הדבר שאליו הועדה צריכה להתייחס זה לאותו אדם נכה שסובל כבר כ"כ הרבה שנים.

מר וינד ציין כי הוא יפעל שהתחנה המדוברת לא תהיה ממרד אקולוגי לכל שטח הקריה. אשר למר [REDACTED] הוא אכן הודה שהתחנה אשר ברשותו בעת והשרות הם טובים ביותר בעיר, ובכל זאת מקומה לא בקריה.

בשלב זה יצאו הממתנגדים את אולם הישיבות.

הדיון הפנימי וההכרעה נדחתה לישיבה נוספת.

י"ז סבת תשנ"ט
25 דצמ' 88

אליהו סויסה
יו"ר הוועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה משיבתה מס' 21
שהתקיימה ביום שלישי כ"ח חשוון תשמ"ט 8.11.88
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| - נציגת ציבור | ת. אשל |
| - נציג ציבור וממלא מקומו ד. ברגמן | ש.ז. זוננפלד |
| - נציג שר השיכון וממלא מקומו א. ברזקי | ח. כהן |
| - נציג ציבור | א. ליסמן |
| - נציג ציבור | מ. נחמיה |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמן |
| - נציגת שר המשפטים | ת. רוה |
| - אדריכל | א. רחמימוב |
| - 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 |
| - מחלקת מהנדס העיר | ד. ויסקינד |
| - יועץ סביבתי לועדה המחוזית | ג. יניב |
| - מחלקת מהנדס העיר | ג. למש |
| - לשכת התכנון המחוזית | ע. פדהאל |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. פלאוט |
| - לשכת התכנון המחוזית | נ. פלט |
| - מזכירת הועדה המחוזית | מ. שורץ |
| - מהנדס העיר | א. תייר |

נעדרו:

- | | |
|-------------------|-----------|
| - נציג שר הבריאות | ד"ר לבנסל |
| - נציג שר החקלאות | א. מלכוב |
| - נציג מע"צ | ע. ערמון |
| - נציג שר הבטחון | ד. תומר |

א. אישור פרוטוקולים

- 1) פרוטוקול הועדה המחוזית מס' 17 מיום 16.8.88
 - 2) פרוטוקול ועדת המשנה מס' 16 מיום 6.9.88
- הפרוטוקולים הנ"ל אושרו ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר.

ב. ועדת משנה להתנגדויות

מר סניסה מסר כי בישיבתה הקודמת דנה הועדה במינוי ועדת משנה להתנגדויות שבסופה, נוספה גב' רווה ומר נקמן כממלא מקומה על הצעתו המקורית ובתוך כך מונתה הועדה בהרכב של 6 חברים. בדיעבד הוא בדק את הנושא עם גב' רווה ועל דעתה, מחמת הזהירות, הוחלט להגביל את מספר החברים בוועדה ל-5 לאור פסיקת בג"צ בנושא. הוא שוחח עם מר מרינוב וזה הסכים לותר על מינוי כחבר ועדת המשנה הנ"ל ובמקומו מוצע למנות את גב' רווה ומר נקמן כממלא מקומה.

הוחלט: במינוי להרכב ועדת המשנה להתנגדויות שמונתה בישיבת הועדה המחוזית מיום 18.10.88, יהיו גב' רווה וממלא מקומה מר נקמן במקומם של מר מרינוב וממלא מקומו מר זוננפלד, בכך מונה הועדה 5 חברים.

מרחב תכנון מקומי - בית שמש

ג. תביעת פיצויים

1. בקשה לתביעת פיצויים בגין תכנית בש/99 ע"י משפחת [REDACTED] - בית שמש המשך דיון מיום 18.10.88.

מר כהן מסר כי בביקור בשטח התרשם מהמבנה עצמו, על פניו נראה היום כבנין שאינו יכול לשמש למגורים. הבנין נמצא במרחק של כ-1.5 מטר משפת הכביש וכפי שמעידים הצילומים יש בבנין סדקים רבים. כתוצאה מהרחבת הכביש הבנין נמוך ממפלס הכביש. בדיון האחרון העלתה גב' ברזקי את השאלה אם אמנם ישנה הוכחה שהסדקים נוצרו בעקבות עבודות סלילת הדרך. הוא ניסה לבדוק אם הבנין שמש למגורים. אין ספק שהכביש הרע את מצבו של הבית.

גב' ברזקי ציינה כי משרד השיכון הציע מספר רב של דיור חלופי, הנושא נדון בבית המשפט ובו זכה משרד השיכון. עתה נמצאת ההכרעה בידי הועדה. לשאלת מר סניסה אם האפשרות לדיור חלופי עדיין קיימת מבחינת משרד השיכון השיבה כי איננה יודעת.

הוחלט: הועדה ממנה את ה"א. מלכווב ומ. כהן לדון ולנסות לגבש הצעת החלטה שתביא לפתרון הבעיה.

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

ד. תכניות לאישור

2. תכנית מס' 3224 א' - תיקון תנאי דרך - מזרחית לדרך רמאללה הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. מס' 3578 מיום 21.8.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

3. תכנית מס' 3824 - הרחבת - דירות שכ' רסקו הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ. מס' 3578 מיום 21.8.88. בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

4. תכנית מס' 3882 - מצודת מגדל דוד - העיר העתיקה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה ב.פ. מס' 3571 מיום 13.7.88 בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

ה. תכניות להפקדה

5. תכנית מס' 2644 ד' - שינוי בינוי להרחבת בית כנסת - מתחם 92 רמות
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.3.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. הגשת אישור מחלקת התברואה להריסת המתקן לפתי אשפה.
ב. הגשת אישור יחיד המודדים לגבי תשרים התכנית ואישור אגף הרישוי השטחים.
ג. התכנית והוראותיה יערכו מחדש כמקובל ויכללו הוראות תלוקה חדשה.
ד. למחוק את סעיף ה' מהערות התכנית מהסיבות המפורסות בדיון לעיל.

מר כהן מסר כי במתחם בנה ביתו ברמות בנויים, במגרש המיועד לבניני ציבור, בית כנסת, גן ילדים ומעון יום, מבוקשת תוספת של כ-60 מ"ר להגדלת בית הכנסת עבור עזרת הנשים. בנקודה מסוימת מגיעה התוספת עד לגבול המגרש.

גב' ברזקי העירה כי בית הכנסת בנוי במתכונת הידועה כבית כנסת 150 שמראש היה תכנונו לקוי מאידך גיסא היא סבורה שבית כנסת בקו בנין 6 בגבול דרך אינו טוב.

מר כהן ציין כי יש הבדל ניכר של 1.5 מ' בין מפלס הכביש ומפלס המגרש.

גב' אשל ציינה כי מאחר ואין בתים גובלים בתוספת אין בהצעה כדי לפגוע או להפריע.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

6. תכנית מס' 3342 - תכנון מתחם 42 - שכונת פסגת זאב

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.1.88

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יוגשו האישורים של אגף התנועה, אגף תכנון מבנה ציבור ויחידת המ העירוניתם ישולבו בתכנית.

ב. התכנית והוראותיה יערכו ויתוקנו מחדש.

ג. יפורסו הוראות לגבי מסוף האוטובוסים כמו היתר בניה למבנה נהגים איסור פעולות אחזקה ונקיון איסור חניית לילה, וינתן על כך כתב התחייבות של מפעילי המסוף (אגד) לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.

ד. תקבע בתכנית הוראה כי הגשת תכנית מפורטת של שטחי גינון במסוף ומסביבו, באישור אגף הגנים ופינוק נוי תהיה תנאי להיתר בניה.

ה. פיתוח ואחזקת השטח יבוצע על ידי בעל הזכויות המקרקעין ועל חשבו

ו. הערת האגף לאיכות הסביבה יעוגנו בהוראות התכנית.

ז. נספח הבינוי יערך על גבי תכנית מדידה ויכלול העמדת הבנינים, מסלול

האוטובוסים, חתכים.

מר כהן מסר כי התכנית מתייחסת לרצועה הצפון מערבית של פסגת זאב במדרון הפונה כלפי נהר יעקב שנקבע בתכנית 3058 כמתחם 42. גבול ההפקדה אינו חופף את הגבולות התכנוניים והוא מותווה בצורה משונה. משרד השיכון אמון על השטחים שהופקעו והגיש תכנית מפורטת לקביעת שמושי הקרקע והסדרת הבניה, במגרשים המיועדים לבניני ציבור, מגורים, ושטח למסוף תחבורתי, כמו כן נקבע שטח לתכנון בעתיד. פתרון הבינוי לבניני המגורים המפורס בנספח מקובל

וממליצים עליו בחיוב. מסוף התחבורה נבדק ע"י העירייה מבחינת ההיבטים הסביבתיים ונקבע לכאורה שהמסוף לא ישמש לחנית לילה לאוטובוסים ולא יהיו בו מתקני תחזוקה. הוא מנית שידרש בו מבנה שירותים אולם מיקומו לא מצויין בתכנית.

גב' ברזקי ציינה כי אגד יגיש את ההיתר בנפרד.

מר נקמן ציין כי מבנה השירותים צריך להיות באי התנועה.

מר רחמימוב תומך בהמלצת מר כהן אולם ציין כי נכון יהיה שהתכנון יקח בחשבון את האלמנט האקלימי של מנת שיהיה ניצול טוב יותר של שמש תורפית.

גב' ברזקי ציינה כי במגבלות השטח ניסו למצוא פתרונות להגיע ל-3 חזיתות לדירה.

הנחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הוועדה המקומית ובכפוף לסימון מבנה שירותים בשטח למסוף תחבורתי.

7. תכנית מס' 3415 - אחד וחלוקה של מגרשים - בית חנינא

הוועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.7.86:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. במגרשים הבנויים תתאפשרנה תוספות קטנות להשלמת האחרונים של הבניה המותרים באזור מגורים 5 ובמסגרת קווי הבנין של הבנין הקיים.
- ב. יקבע בהורות התכנית כי הבנין הקטן הקיים במגרש חדש מס' 2 יצופה באבן.
- ג. מגיש התכנית יתחייב למלא את הדרישה של אגף הדרכים בגין הכנת תכנון מפורט לדרך הראשית בקטע שלו ולבצע את המבני הסתום על חשבון וינתן על כך כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה.
- ד. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא הגשת ערבות בנקאית על סכום שיקבע ע"י המוסמך לכך על ביצוע סעיף ג' לעיל.
- ה. יקבעו בתכנית מקומות תנוה פרטית בגבולות המגרשים.
- ו. תכנית המדידה תושלם עם מידות וסופוגרפיה בהתאם לתקנות.
- ז. יוגש מסמך בעלות על השטח.

מר כהן מסר כי ממערב לדרך רמאללה בצפון ירושלים מוצעת חלוקת שתי חלקות, בשטח של כ-5 דונם, מגרשי בניה עפ"י אזור מגורים 5. ב-4 מתוך 6 המגרשים החדשים קיימת בניה. עפ"י ההנחיות התכנוניות יהיו ההפרשות לצרכי ציבור במסגרת התכניות המפורטות לצפון ירושלים בשעור של 25%, בתכנית הנדונה מוצעת הפרשה לצרכי ציבור עבור דרך בשיעור של 13% בלבד. סימון הבנינים הקיימים בשטח מעיד על תכנית גבוהה וניתן להעריך כי חישוב השטחים הקיימים או האופציה לבנית קומה שניה באותה תכנית לא יעמדו בקריטריונים של אזור מגורים 5 או לחילופין גודל המגרשים ביחס לשטח הבנוי אינו עומד בקריטריונים של אזור מגורים 5 והבנינים יהיו חריגים באזור. יתכן שבחישוב נכון וקביעת היחס הנכון בין שטח המגרש לשטחים הבנויים יהיה צורך בחלוקה שונה ויווצר רק מגרש חדש אחד במקום השניים המוצעים.

מר בו אשר ציין כי הבקשות לחלוקה חדשה מוגשות לאחר שכבר חולק בין הבעלים השונים של השטח. לענין ההפשרות ציין כי אם היו תובעים את ההפרשות עפ"י החוק קרוב לוודאי שהמגרש הנוסף החדש היה מיועד לבנין ציבור ואולם אם כך היו נוהגים קרוב לוודאי שלא היו מגישים תכנית לחלוקה משום שאף אחד לא מעוניין שיפקיעו ממנו שטחים.

מר סניסה ציין כי גם ההפרשה המועטה לא נועדה לשרת את הציבור הרחב אלא כדרך שתשרת את בטלי המגרשים.

מר בן אשר ציין כי דובר על כך שרוב ההפרשות לצרכי ציבור יופקעו מהשטחים הבלתי מבונוים באזור. ולגבי אותם שטחים מבונוים נאמר שיופקעו שטחים רק לצורך דרכי גישה וכו'. בטעיף א' להחלטה המליצה הועדה המקומית כי במגרשים הבנויים תתאפשרנה תוספות להשלמת אחוזי הבניה המותרים באזור מגורים 5 ובמסגרת קרי הבנין של הבנין הקיים.

מר כהן ציין כי בהנחה שאין דרישה להפרשות נוספות לצרכי ציבור ויסתבר שהבנויים בחישוב שטחים ביחס למגרשים המוצעים ממצים מעבר לאחוזים המותרים באזור מגורים 5 יתכן ויצטרכו לקבוע חלוקה שונה קרי, להגדיל את שטח המגרשים הבנויים ולהקצות רק מגרש חדש פנוי אחד, או שני מגרשים קטנים.

מר סניטה הציע לבדוק את נושא אחוזי הבניה הקיימים.

הנחלים: להפקיד את התכנית בהתאם לתנאים האמורים בהמלצת הועדה המקומית ובתנאים הבאים:

יבדקו שטחי הבניה הקיימים ובהתאם לכך תקבע החלוקה החדשה ובלבד שישמר היחס בין שטחי הבניה הקיימים ושטח המגרשים החדשים עפ"י האחוזים המותרים באזור מגורים 5.

5. תכנית מס' 2371 א' - תוספת בניה - רח' אפרים שכונת בקעה

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.1.88:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- (1) יש לתקן תיקונים טכניים.
- (2) יש להגיש אישור אגף הרישוי על חשוב השטחים.
- (3) אזור המגורים יוגדר כאזור מגורים מיוחד.

מר כהן הסר כי בעבר אשרה הועדה המחוזית, בתכנית 2371, תוספת בניה שבוצעה בחזיתו האחורית של הבנין. עתה מבוקשת תוספת בחזית הקדמית של הבנין היוצרת למעשה חזית חדשה לבנין. הבנין בנוי אבן פראית, השאלה אם יש טעם להמשיך "ולהנציח" את האבן הקיימת או בהזדמנות זו של יצירת חזית חדשה, לשנות לבנין חזית אבן ירושלמית תוך חיוב הבניה באבן נדרבעת ומסותת. הערה נוספת מתיוחסת להוראות ביצוע הבניה. להערכתו, הואיל ומדובר בחזית קדמית שלמה הפונה לרחוב נכון יהיה להתנות את הבניה בביצוע בו זמנו, בהינף אחד וע"י קבלן אחד.

מר שרון ציין כי אם אמנם מדובר בחזית חדשה ושלמה כדאי לחייב את בנייתה באבן ירושלמית. כאשר לתנאי השני המחייב בניה בהינף אחד ציין כי אינו מעשי ושולל כל טעם בהפקדת התכנית.

מר בן אשר ציין כי התכנית הוגשה ביוזמת דיירי הבנין, כל התכניות לתוספות בניה הוגשו במסגרת לשפר את תנאי הדיור. תנאים גמישים מאפשרים בניה למי שיכול לשאת בהוצאות, ניתן לקבוע, כמו בתכניות אחרות שלבי ביצוע של עמודות שלמות.

מר כהן ציין כי גם כאשר יש חיוב בתכנית לבניה בעמודות שלמות מפורסמת העיריה הקלה מהתכנית ופורצת את התהליך של בניה של איש בזמנו החפשי יבנה. בבנין הנדון נבנתה בעבר חזית שלמה מאחור ולפני כ-10 שנים כאשר הופקדה התכנית איש לא חלק על כך שהחזית צריכה להבנות בשלמותה.

גב' אשל ציינה כי מבחינת איכות חיים וחזית הבית, בניה בשלבים אקראיים גוררת את הדיירים למצב לא נוח. על הועדה לקבוע נורמות. אם רוצים להיטיב עם הדיירים יש להפנות את הלחץ להתארגנות על הדיירים, אסור לועדה ללכת למכנה הנמוך אלא לתבוע נורמה משלנו, היא מצדדת בקביעת נורמה של בניה בו זמנית של כלל הדיירים.

מר רחמימוב ציין כי יש בעיר דוגמאות טובות של בניה בהינף אחד כמו הבניה שבוצעה במסגרת שיקום שכונת שמואל הנביא, הוא מסכים עם גב' אשל לגבי הצורך בקביעת נורמות, תוספות בניה צריכות להעשות בצורה מאורגנת ומסודרת מתוך מטרה ברורה, לא רק להרחבת הדיור אלא גם לשיפור חזות ואיכות הבנין תוך חתירה לשיפור הרמה. אם לבקשות תהינה מצורפות דרישות הועדות לבניה באבן באיכות גבוהה ובצוע טוב ותקבל היוזמה בעיני הציבור כשיפור.

מר סויסה ציין כי עד כה היתה הועדה עקבית בכך שאסרה בניה בדילוגים ולכל היותר התירה בניה בעמודות שלמות הוא השתכנע מדברי מר רחמימוב וגב' אשל שיש לשמור על עקרון של בניה אחידה בשלמות אחת שתשפר את איכות הבנין.

גב' רוז ציינה כי בקרה זה השתכנעה שיש לחייב בניה בו זמנית של כל תוספות הבניה אולם אינה סבורה שבהזדמנות זו יש לקבוע ולהצהיר לגבי כל תוספות הבניה שיוגשו ולא לקבוע נורמות מחייבות.

הנחלס: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית וכפוף לתנאים הבאים:
א. הבניה תבוצע בהינף אחד וע"י קבלן אחד, הוראה זו תהווה תנאי למתן היתר הבניה.

ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותחת.

9. תכנית מס' 3872 - תוספת אגף לישיבת דושנסקי - רח' שמואל הנביא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.2.88:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. יש להתאים יותר את החזיתות לבנית אבן מסורתית ולאופי הבנין הקיים.

ב. נושא החתימות יתואם עם אגף התכנון לפני העברת התכנית לועדה המחוזית.

ג. כל השטחים המיועדים למעברים ציבוריים להולכי רגל יפותחו ע"י מגישי התכנית החדשה עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר, ע"י וות' המים וע"י אגף הגננות.

ד. דרושים תיקונים טכניים.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם המחלקה לשרותי כבאות.

ו. יש להכניס את כל הסידורים הדרושים לנכים בהתאם לחוק.

מר כהן מסר כי בשטח המוגדר כאזור מגורים קיים בנין מגורים ובחזית רח' שמואל הנביא קיימת ישיבה. בתכנית מוצע לשנות את יעוד החלקה למוסד וכן יעודן של שתי חלקות נוספות גם הן למוסד לצורך תוספת אגף נוסף לישיבה, עפ"י נספח הבינוי המצורף ואגב כך לשנות את הוראות החלוקה. תוספת הבניה מגדילה את אחוזי הבניה מ-70% ל-160%. בישיבת הצוות עלתה שאלת חובת תקן החניה. עפ"י תקנות שר הפנים כלולה ישיבה בקטגוריה של מוסד להשכלה גבוהה ולפיכך יש צורך בהתקנת מקומות חניה בהיקף רב.

מר נקבון ציין כי חיוני יותר להקצות שטח למפרץ אוטובוסים במקום מקומות חניה ולחייב את ביצועו על חשבון מגישי התכנית.

הנחלס: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיוגשו התכנית יבצעו על חשבונם מפרץ לאוטובוסים.

10. תכנית מס' 3900 - קביעת בינוי לישיבת "זהר החיים" - שכונת הר נוף

הועדה המקומית המליצה:

להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה טכנית.

מר כהן מסר כי במגרש המיועד למוסד עפ"י תכנית 3028 חלה חובת הפקדת תכנית מפורטת. התכנית המוצעת נועדה לקבוע בינוי ופיתוח לישיבה בהתאם לנספח הבינוי. התכנית המתארית קבעה עקרונות בינוי כגון מספר קומות מיוגי אך לא נקבעו בה מגבלות לגבי שטחי בניה. שטח המגרש הנדון כ-5 דונם ומוצעת ישיבה

בגובה 4 קומות.
מר רחמימנוב העיר כי הדגשתו שהבנין כבד במקצת.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שגובה קומת החניה לא יעלה על 2.20 מטר.

11. תכנית מס' 3888 - מוסד יד לקשיש - דרך בית לחם
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.2.88:

להפקיד את התכנית בתנאי שהתכנית תתוקן מבחינה טכנית. יתווספו להוראותיה הערות אגף התנועה וישונה יעוד המגרש לשטח לבניני ציבור ולא מוסד כמוצע וזאת לאור בדיקת הפונקציות המוצעות בו שהן עירוניות ולא מוסדיות.

מר כהן מסר כי ברחוב דרך בית לחם קיים מוסד יד לקשיש. בתכנית מוצע לשנות את יעוד השטח מאזור מגורים 1 למוסד ולהוסיף בניה במגרש בהתאם למוצג בנספח הבינוי. אחוזי הבניה מוגדלים לכ-90%. התוספת מתקרבת במרווח הקדמי לכדי 3 מטר מהרחוב ונכון לדעתו להסיג את קו הבנין בהתאמה לקו הבנין הקיים.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לבדיקת החניה ע"י האגף התנועה בעיריית ירושלים.

12. תכנית מס' 3905 - רצועת המוזיאונים
המשך דיון

מר כהן מסר כי הוחלט להפקיד את התכנית בתנאים כפי שנקבעו בישיבת הועדה המחוזית מיום 2.8.88. לאור העובדה שבמקביל מתכנן מוזיאון ישראל במשותף עם עיריית ירושלים תכנון כולל לחזית הכניסה למוזיאון ישראל ובתוך כך בחינה כוללת של האזור התעוררו מספר שאלות וכתוצאה מכך חברו יחד מתכנני המוזיאון למדע פשוט, מתכנני מוזיאון ישראל בשיתוף עם עיריית ירושלים והקרן לירושלים, לערוך את השינויים הבאים:

א. עפ"י תכנית הבינוי שהוגשה לרצועת המוזיאונים הוצע הבנין המערבי במתכונת של 3 בליטות מעל הרוב רופין - עתה מוצע לשנותו באופן לא מהותי ולקבוע כי רק אגפו המזרחי של הבנין ישאר במתכונתו ואילו השניים האחרים יונמכו ולא יבלטו מעל מפלס שדרות רופין, כמו כן תסוג הקומה האחרונה ב-3 מטר באופן שחזית הבנין מרחוב בורלא תראה כשתי קומות. הנושא נבדק והוסכם על דעת מתכנני האזור והוא ממליץ לכבל את השינוי. הסוגיה עלתה בדיון הועדה הקודם והדעות בה היו חלוקות בין אלו שגרסו שיש להמנע מהסתרת המבט משדרות רופין, לבין אלה שחייבו את הדגשת נוכחות הבנין. הוא מוצא, לאחר שקול דעת נוסף, כי הפתרון הנוכחי טוב יותר וממליץ לקבלו.

ב. בקצה המערבי של הרצועה אמור להבנות מבנה האומנימקס בקוטר של כ-15 מטר. המתכננים הגיעו להבנה כי מאחר שהמבנה עדיין לא מתוכנן לפרטיו הוא יהווה נשוא הפקדת תכנית מפורטת נוספת שבמסגרתה יקבעו פרטים לגבי הגובה וכיו"ב.

ג. בהחלטת הועדה מיום 2.8.88 הוטל על מהנדס העיר למצוא נוסחה לגבי מחויבויות לביצוע רחוב בורלא, ההוראות בענין זה סוכם ע"י מהנדס העיר והן מוסכמות על דעת כל הגורמים.

ד. נושא מהותי יותר שנדון במהלך הישיבה הקודמת מתיחס לשטח תחנת התדלוק ונקבע כי יעודו בתכנית יהא שפ"צ. לדעת הגורמים המעוניינים במוזיאונים הכללת שטח התחנה בתחום התכנית עלול לעורר התנגדויות ולעכב את הליכי אישורה של התכנית בכללה.

הועדה המחוזית החליטה בשעתה להתלות את תכנית 1860 שקבעה את יעוד השטח לתחנת תדלוק. בעקבות פרסום ההחלטה הוגשו לה התנגדויות. הועדה המקומית

(פרוטוקול מחוזית 8.11.88 ז')

עיכבה את מתן המלצותיה לענין ההתנגדויות ואולם למיטב הבנתו הגיעו להחלטה להביא את הנושא לאישור מליאת הועדה המקומית. לאור הבעיה המשפטית וחוות דעתה של גב' רוזה שאין לוועדה בשלב זה שקול דעתה הוא ממליץ להוציא את שטח התחנה מתחום התכנית וההכרעה לגביו תהא לאחר שמיעת ההתנגדויות על התלית תכנית 1860, השאלה היא אם להוציא רק את תחום מגרש התחנה או את כל השטח הכלול בתכנית 1860.

מר נקמן צידד בהוצאת השטח בגבולות תחום התחנה.

מר בו אשר ציין כי שטח תכנית 1860 הכולל לבד מהתחנה גם את הרחבת הדרכים ושטח ירוק, חופף במקצת את שטח תכנית 3905 זו המיועד למוסד.

מר תייר ציין כי יש סכום עם הגורמים הנוגעים לענין תחנת הדלק שהתחנה תהא במתכונת מצומצמת יותר והואיל ותהליך ההתלית טרם נסתיים העריכו כי קביעת השטח כירוק תגדור התנגדות גם לתכנית רצועת המוזיאונים, למיטב ידיעתו הסכימו המתנגדים שלא להתנגד לתכנית בגבולות המוצעים הכוללים את הרחבת הדרכים והשטח הירוק.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 2.8.88 תופקד התכנית בשינויים הבאים:

- א. הבינוי של מוזיאון למדע פשוט (עין רואה) יהא במתכונת שהוצגה בעת הדיון.
- ב. התכנית לא תכלול פרסים לגבי מבנה האומנימקס ואולם יקבע כי היתר הבניה לו יהא כפוף לאישור תכנית מפורטת נפרדת.
- ג. לעגן בתכנית את ההוראות לגבי ביצוע המשך כביש בורלא כפי שנוסחו ע"י מהנדס העיר.
- ד. להוציא מהתכנית את השטח התחום בגבולות תכנית 1860.

13. תכנית מס' 1453 ב' - גבעת התחמושת
המשך דיון מיום 15.9.88

מר כהן מסר כי הועדה החליטה להפקיד את התכנית כדי לאפשר את הכרזת האתר כאתר לאומי, ולבד מכך לא היתה בשלב זה שום תכלית נוספת ואולם בעקבות הערות חברים בוועדה הוסמך מתכנן המחוז עם עיריית ירושלים לבדוק היבטים תכנוניים נוספים כגון מגרש חניה לארועים מרכזיים והנגישות לאתר. הוא נפגש עם המתכנן והובדד לו כי בשלב זה לא הגיעו עדיין לכלל גיבוש תכנוני וכי העיריה ערוכה לקבלת תכנית כולל של נטיית הילוכים באזור. כיום נעשה השימוש בחניה בתחום השטח לבניני ציבור. הוא מביע להסתמך על ההשלים המאושר ובשלב הבא יוגש התכנון המפורט של האתר לרבות דרכי גישה, חניה וכיו"ב.

מר בו אשר ציין כי עפ"י התכנית המאושרת מיועד השטח כשטח פתוח פרטי ושאל אם ניתן להכריז על יעוד כזה כעל אתר לאומי.

גב' רוזה השיבה כי אין מניעה לכך.

מר נקמן הציע לכלול בתשרים את השטח הפתוח הפרטי בלבד ללא הדרכים מסביב.

גב' רוזה ציינה כי על המנהל לתחום על התכנית.

הוחלט: להפקיד תכנית (ולא תשרים) המסתמכת על תשרים התכנית המאושרת החלה בשטח ולהגדיר בה את מסרתה להכרזת האתר כאתר לאומי.

14. תכנית מס' 3732 - תחנת תדלוק - הר נוף
המשך דיון

מר כהן מסר כי הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית כפוף, בין

(פרוטוקול מחוזית 8.11.88)

היתר, לבדיקת מרחקי תחנת התדלוק מהצומת, אזור המגורים והמוסדות הסמוכים והתאמתם להוראות תכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק.
לאחר בדיקה נסתבר כי התכנית אינה עומדת במגבלות ת/מ/א/18 ולכן מומלץ להעביר את התכנית לוועדת המשנה של המועצה הארצית לאישור הקלה בקו בנין.

הוחלט: להמליץ בפני ועדת המשנה של המועצה הארצית על אישור הקלה בקו בנין.

15. תכנית מס' 3894 - הרחבות דיוור בשכונת תלפיות מזרח

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.9.88

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

1. הבניינים המסומנים בנקודה שחורה (שאין להוסיף עליהם כלל) יבדקו שנית ע"י מ. כהן, א. ברזקי וא. בן אשר, ותנתן תשובה לגבי אפשרות הרחבה בהם תוך 3 חודשים.
2. תוסר מגבלת השטח של 95 מ"ר. הבינוי יהיה על פי נספח הבינוי.
3. נספחי הבינוי יבדקו שוב ע"י מ. כהן, א. ברזקי וא. בן אשר.
4. היתרי בניה למרפסות התואמות לתכנית ניתן יהיה להוציא בתקופת ההפקדה בכפוף לחתימת כל השכנים ובתנאי שאין התנגדות לתכנית לגבי הבנין הספציפי.
5. יבוטל סעיף 8 האוסר הקלות בעתיד.
6. בסעיף 12(א) 2 (ב) 2 יקבע כי היתר בניה ינתן לבניה מלמסה למעלה ולא דילוג על קומה, ולא רק בעמודות שלמות.
7. יבוטל סעיף 10(ב) האוסר מרפסות זיזיות.

16. תכנית מס' 3907 - הרחבות דיוור בשכונת נוה יעקב

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 18.9.88:

1. הבניינים המסומנים בנקודה שחורה (שאין להוסיף עליהם כלל) יבדקו שנית ע"י מ. כהן, א. ברזקי וא. בן אשר, ותנתן תשובה לגבי אפשרות הרחבה בהם תוך 3 חודשים.
2. תוסר מגבלת השטח של 95 מ"ר. הבינוי יהיה על פי נספח הבינוי.
3. נספחי הבינוי יבדקו שוב ע"י מ. כהן, א. ברזקי וא. בן אשר.
4. היתרי בניה למרפסות התואמות לתכנית ניתן יהיה להוציא בתקופת ההפקדה בכפוף לחתימת כל השכנים ובתנאי שאין התנגדות לתכנית לגבי הבנין הספציפי.
5. יבוטל סעיף 8 האוסר הקלות בעתיד.
6. בסעיף 12(א) 2 (ב) 2 יקבע כי היתר בניה ינתן לבניה מלמסה לעלה ל דילוג על קומה, ולא רק בעמודות שלמות.
7. יבוטל סעיף 10(ב) האוסר מרפסות זיזיות.

הדיון נערך במשותף לגבי שתי התכניות הנ"ל.

מר כהן מסר כי הועדה המחוזית החליטה להפקיד את שתי התכניות בישיבתה מיום 27.3.88, תוך קביעת סייגים לגבי שטח מירבי של כל יחידת דיוור וכו' והעבירה את התכניות לוועדה המקומית לצורך קיום חובת התייעצות עפ"י סעיף 134 לחוק.

במסגרת דיונים תכנוניים עם מהנדס העיר ומשרד השיכון הושג פתרון לכל אותם נושאים שהיו שנויים במחלוקת בקרב חברי הועדה המקומית וחלקם באו לידי ביטוי בהמלצת הועדה המקומית:

1. "הבניינים המסומנים בנקודה שחורה (שאין להוסיף עליהם כלל) יבדקו שנית ע"י מ. כהן, א. ברזקי וא. בן אשר, ותנתן תשובה לגבי אפשרות הרחבה בהם תוך 3 חודשים".
- במסגרת התכנית שעובדה ע"י צוות ההיגוי נבדקו אפשרויות תוספות הבניה והסתבר שישנם בניינים, שעם כל הרצון, לא ניתן להתיר בהם תוספות בניה. העיריה מבקשת לערוך בדיקה חוזרת ואכן הנושא נבדק בתאוס עם

(פרוטוקול מחוזית 8.11.88)

העירייה ותואם לבקשתה. אשר לבנינים בני 8 קומות ומעלה לא נראה כי ניתן במסגרת התכניות הללו לקבוע תוספות בניה.

גב' ברזקי ציינה כי לגבי הבנינים הגבוהים סוכס להוציאם מהתכנית ולהטיל את חובת ההוכחה שאכן ניתן להוסיף להם בניה על דיירי הבנינים עפ"י יכולתם וכוונתם להתארגן לכך. לא ניתן במסגרת מגבלות התכניות הללו והוראותיהן לקבוע בהם תוספות.

מר רחמימוב סבור כי נכון יהיה שהטיפול בהרחבות הדיור ייעשה כחלק מקביעת מדיניות.

מר תייר ציין כי הצעתה של גב' ברזקי הגיונית ומקובלת עליו.

מר רחמימוב הציע לחייב בתכנית הגשת היתרי בניה ע"י האדריכל המקורי של הבנין. הדבר נעשה כאן בניגוד לדעה המקובלת שאדם שהשקיע את מיסב כישוריו במלאכת התכנון צריך להיות מעורב בשיוניים לתכנון שלו.

מר כהן התייחס ליתר המלצות הועדה המקומית כדלקמן:

2. "תוסף מגבלת השטח של 95 מ"ר. הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי" - בשעתו הובאה ההצעה המקורית של צוות ההיגוי במגבלת שטח של עד 120 מ"ר ואולם בעקבות בקשת משרד השיכון צומצם שטח מירבי לדירה ל-95 מ"ר. בהמלצת הועדה המקומית אין משום פריצת גדר אלא התייחסות ספציפית יותר לכל בנין ובנין כפי שהדבר מקבל את ביטוי בנספחי הבינוי המתארים את האפשרויות המירביות וכי גודל היתודה יהא פועל יוצא של שטח התוספת המשתמט מנספחי הבינוי ואפשרויות ההרחבה בתשרים.

3. "נספחי הבינוי יבדקו שוב ע"י מ. כהן א. ברזקי וא. בן אשר". ההמלצה מקובלת עליו.

4. "היתרי בניה למרפסות התואמות לתכנית ניתן יהיה להוציא בתקופת ההפקדה בכפוף לחתימת כל השכנים ובתנאי שאין התנגדות לתכנית לגבי הבנין הספציפי".

מר כהן ציין כי בסעיף 3 בדבר הפקדת התכניות הוחלט להורות לועדה המקומית לפרסם הודעה עפ"י סעיף 77 לחוק בדבר הכנת התכניות הנ"ל ולקבוע תנאים לפי סעיף 78 לחוק, בדבר איסור הוצאת היתרי בניה בתחום התכניות עד למועד אישורן. הוראה זו לסעמה של הועדה המקומית היא גזירה שלא תוכל לעמוד בה. אשר לתיספת חדרים, לית מאן דפליג. שהישיבה הינן מוסמכות להתירם בהליך רישוי מכה התכניות החלות. אשר לאיסרות ישנה בעיה פרוצדורלית. עפ"י תכנית המתאר ניתן לבניה מרפסת ברוחב של 1.5 מטר מבלי שיהיה בכך כדי להגדיל את שטחי הבניה. בתכניות הנדונות מוצעות מרפסות ברוחב של 1.80 מ' כאשר העירייה כבר היום מתירה בניה של מרפסות ברוחב 1.80 מ' ובפועל הן נבנות ברוחב של 2.20 מ'. לכאורה ניתן להגיש בקשה לבנית מרפסות בהתאם לתכניות המופקדות, עפ"י סעיף 97 לחוק.

גב' רוזה ציינה כי ישנה בעיה משום שלא ניתן לסטות מהתכנית המאושרת המגבילה את רוחב המרפסת ל-1.5 מטר וכי הפתרון האפשרי הוא בהליך של הקלה.

מר בן אשר ציין כי משום כך המליצה הועדה המקומית להתנות את היתר בחתימת כל השכנים.

גב' רוזה ציינה כי ניתן יהיה להתיר את בנית המרפסות עפ"י התכניות המופקדות בתוס' תקופת ההפקדה לאחר שיוודא כי לא הוגשו התנגדויות. והיה ולא הוגשו התנגדויות ינקטו בהליך של הקלה מהתכנית המאושרת לגבי כל מקרה ומקרה כפוף למגבלות התכנית.

מר כהן המשיך וציין כי אינו ממליץ לקבל את סעיפים 6,5 ו-7 להמלצת הועדה המקומית, למעט התיקון שנתקבל לגבי הקלות לענין המרפסות כאמור.

מר ש. כהן הצטרף להמלצות מר מ. כהן, לשלילה ולחיוב. בשעתו התנהל ויכוח אם בכלל לתת יד להרחבות הדיוור ובסופו מי שהתנגד קבל את ההצעה לאחר שנקבעו עקרונות. הקביעה של מיגבלת שטח מירבי של 95 מ"ר הוסדה בטענה שהעיריה לא תעמוד בלחץ הציבור אולם 3 הסעיפים האחרונים מרוקנים לגמרי את התכנית מתוכנה. בעצם הסכמת הועדה לתוספות הבניה היה משום ויתור על שמירת חזיתות הבנינים הקיימים יש חשיבות רבה לכך שהחזיתות החדשות תבנה כשלמות אחד וגם על כך היה ויתור בדגש שאושרה בניה בעמודות שלמות עתה מציעים לגרוע גם מכך, ולהפוך את התכנית לחוחא והתלולא, כך גם לגבי מרפסות זיזיות.

גב' אשל ציינה כי אינטרס הועדה היה בראשיתו לא להתיר כלל תוספות בניה ואולם מתוך המחשבות בגורם האנושי, בדחילו ורחימו הסכימו לתוספות מסוימות, המלצות מס' 6,5 ו-7 להחלטת הועדה המקומית יכניס את השכונות לתהליך בלתי פוסק של בניה ללא שום עקרונות. יש לשמור על המגבלות שנקבעו ואנשים שירכשו זירות בשכונות ידעו שאלה הם השטחים המירביים. קבלת ההמלצות הנ"ל יורידו לסימיון את עבודת צוות ההיגוי.

מר זוננפלד התיחס לסעיף 7 וציין כי האיסור לבנית מרפסות זיזיות שולל את המגמה הליברלית של פתרון לרווחת הדיוור. לגבי הציבור הדתי מרפסות זיזיות הן מציאות חיים, יש להן מטרה ואיכות חיים. ולכן אין לשלול מאותו ציבור את האפשרות והוא מתנגד לאיסור פוטלי של מרפסות זיזיות.

אדר' נעמי זירי (ממינהלת שכ' תלפיות מזרח) הסכימה לביטול סעיפים 6,5,7, שאכלמא כך יצרו תוהו ובוהו בתהליך הבניה בשכונה.

אדר' עמירם קפלן (ממינהלת שכ' נוה יעקב) ציין כי דוקא מרפסות זיזיות בבנינים גבוהים אינן מהוות תוספות מסיביות.

מר בן אשר ציין כי אם מדובר על סגירת מרפסות אזי דוקא המרפסות שאינן מרפסות זיז הן אלה הקורצות ונוחות לסגירה. הבעיה במרפסות זיז שסגירתן מחייבת פתרון בתכנון אדריכלי טוב. ראוי לזכור כי אנו מתכננים בראש ובראשונה לצורכי האנשים ורק אח"כ לדברים אחרים. בשכונות עד כה לא היתה התיחסות לנושא.

מר כהן ציין כי צוות ההיגוי מראש שלל את אפשרות בנית מרפסות זיז וזאת על דעת נציגי העיריה.

גב' אשל ציינה כי אכן מדובר בתכנון בסיסי לצרכי התושבים, לא היתה לה התנגדות לאשר מרפסות זיז אם היה נקבע קנס חסר כל תקדים על כל חריגה מהתכנית. צוות ההיגוי בדק את כל אפשרויות הבניה תוך שמירה על איכות ולכן אין לפתוח את הפירצה בנושא של מרפסות זיזיות.

מר תייר ציין כי בסעיף 3 להמלצה נקבע כי נספחי הבינוי יבדקו מחדש ובמסגרת זו ניתן לבדוק את נושא המרפסות הזיזיות.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה המחוזית בדבר הפקדת תכניות 3894 ו-3907 מאמת הועדה את סעיפים 1,2,3, בהמלצת הועדה המקומית וקובעת את ההוראות והשינויים הבאים:

1. בנינים בני 8 קומות ומעלה יסומנו כבנינים שהתכנית אינה מתירה בהם תוספות בניה ואולם יצויין בהוראות התכנית כי ניתן יהיה להגיש לגביהם תכניות נפרדות לתוספות בניה שתדונה ותבחנה לגופן.
2. תקבע בתכנית ההוראה הבאה:
לאחר תקופת ההפקדה תהא הועדה המקומית רשאית להתיר בנית מרפסות (בלבד) עפ"י התכנית הנ"ל המופקדות בתנאי שלא הוגשה התנגדות לאותו בנין ספציפי ונשוא הבקשה.
במידה ולא הוגשה התנגדות כאמור, ניתן יהיה לנקוט בהליך של הקלה מהתכנית המאושרת, כפוף למגבלות התכנית המופקדת. בהתאם לכך יש לסווג את הוראות התכנית המופקדת.
3. ההמלצה בסעיף מס' 7 בנושא מרפסות זיזיות תבדק במסגרת הבדיקה האמורה בסעיף 3 להמלצת הועדה המקומית.

17. תכנית מס' 3271 - מוויאנו הרצל - הר הרצל
המשך דיון מיום 24.5.88

מר כהן מסר כי בישיבת הועדה מיום 24.5.88 הוחלט: "לאור השגות חברי הועדה יבוקרו באתר ד.רזניק, א.רחמימוב, ס. כהן ונציג העיריה ויביאו המלצה מגובשת בפני הועדה". ההשגות נסובו על מיקום מבנה השרותים הציבוריים מול שער הכניסה לאתר וגובה המבנה החדש וזיקתו למבנה הקיים.
הוא ביקר במקום עם מר רחמימוב והמלצותיהם הובאו בפני המתכננת, בהתאם לכך הושגה תכנית בשינויים הבאים:
א. איתור השרותים סמוך לבנין החדש ולא כפי שהוצע לראשונה.
ב. שינוי לא מהותי במיקום הבנין החדש והססתו כלפי דרום וכן הנמכת גובה הבנין. מר רחמימוב ביקש לבדוק אפשרות שימוש בבנין החדש באלמנטים ארכיטקטוניים של הבנין הקיים. בנושא זה בקשה המתכננת לאפשר לה לתכנן ולעצב את הבנין ברוח התקופה מבלי לחזור על האלמנטים בבנין הישן.
הוא ממליץ לקבל את דעתה ולהפקיד את התכנית במתכונת המתוקנת.

הוחלט: להפקיד את התכנית במתכונת הבינוי המתוקנת שהוצגה בעת הדיון, לרבות העתקת מבנה השרותים הציבוריים ליד הבנין החדש.

1. תכניות בינוי

18. תכנית בינוי עפ"י תכניות מס' 1358 ו- 3276 - רח' יואל שכונת הבוכרים
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.3.88:
לאשר את תכנית הבינוי בתנאים הבאים:
א. שטח המחסנים יצומצם בהתאם להוראות תכנית מתאר.
ב. לגבי תוספת 6% תנתן חוות דעת מהנדס העיר והיא תאושר רק אחרי פרסום הקלה.
ג. החניה תתוכנן בריצוף אבנים משתלבות.
ד. יתוקנו תיקונים טכניים.
ה. מומלץ לפרסום לבעלי חלקות 101 ו 103 בגוש 30085 הגובלות בקיר משותף בהתאם לסעיף 151 - 149 לחוק התכנון והבניה.

מר כהן מסר כי בחלקה הנדונה חלה תכנית 1358 ותכנית 3276 שהופקדה אך במסר נסתיימו הליכי אישורה. בשתייהן מיועדת החלקה כאזור מגורים 4 ולא סומנו בה מבנים לשימור. מובאת עתה לאישור תכנית בינוילשני מבנים וחניה בחצר, בהתאם למגבלות הבניה שנקבעו לאזור והותנו בתכניות הנ"ל.
הוא ממליץ בחיוב אולם באשר לסעיף ב' להמלצת הועדה המקומית ציין כי תכנית 3276 אושרת מתן הקלות ולכן אינו ממליץ לקבלו.

הוחלט: לאשר את תכנית הבינוי בהתאם להמלצת הועדה המקומית למעט סעיף ב' בדבר הקלה של 6%.

19. תכנית בינוי עפ"י תכנית מס' 3398 - פסגת זאב מערב
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.7.88:
לאשר את תכנית הבינוי.

מ' כהן מסר כי עפ"י תכנית 3398 א' מותנים היתרי הבניה באישור תכניות בינוי. המסמכים המוגשים אינם עונים על הדרישות מבחינת פרוס הנתונים והואיל ומשרד השיכון ביקש להאיץ את הליכי האישור, פנינו למתכננים לקבלת חומר שלם מפורט על מנת לודא שאכן תכניות הבינוי אינן חורגות מהוראות התכנית ואולם לדאבונו לא נענה, מכיוון שמדובר בפרויקט ממלכתי הוא ממליץ לאשר את תכנית הבינוי בכפוף להגשת המסמכים במתכונת המקובלת לאישורו בתנאי שתכניות הבינוי תואמות בכל פרט לתכנית המאושרת.

הנחלט: לאשר את תכניות הבינוי בתנאי שתוגשנה לאישורו של מתכנן המחוז במתכונת המקובלת של תכניות בינוי ובתנאי שהתכניות תהיינה תואמות בכל פרט לתכנית 3389 א' המאושרת. במידה והתכניות לא תהיינה להנחת דעתו של מתכנן המחוז הן תובאנה לדיון נוסף.

ז. הודעה עפ"י סעיף 77 לחוק

20. הודעה על הכנת תכנית מס' 3908 ובקשה לקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק - שכ' תל ארזה

הודעה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.3.88:
לפרסם הודעה על פי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה על הכנת תכנית להרחבת רח' עלי הכהן ל-16 מ' שני צדדיו (בתחום בין רחוב בר אילן לרח' פנינה) וקביעת תנאים על פי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה על מניעת הוצאת היתרי בניה במגרשים חדשים מס' 2 ו-4 ו-23 בתכנית 2803 עד לאישור התכנית המפורטת החדשה.

הנחלט: לפרסם הודעה על הכנת תכנית 3908 בהתאם לסעיף 77 לחוק ולאשר את התנאים, עפ"י סעיף 78 לחוק, בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

21. הודעה על הכנת תכנית 2262 ג' וקביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק - שכ' מצפה ירושלים

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.5.88:
לפרסם הודעה לפי סעיף 77 לחוק על הכנת תכנית חדשה בשטח המוגדר בהחלטת הועדה המחוזית בסעיף 9.
לקבוע לפי סעיף 78 לחוק כי בשטח הנ"ל לא יוצאו תורים.

הנחלט: לפרסם הודעה על הכנת תכנית 2262 ג' ולאשר את התנאים כפי שנקבעו בהחלטת הועדה המחוזית מיום 10.2.88.

ח. הפקעה

22. בקשה לאישור הפקעת שטחים לצרכי ציבור עפ"י תכנית מס' 15 - שד' המאירי - רבעה שאול

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.8.88:
לאשר את ההפקעה הנ"ל.

מ' כהן מסר כי הועדה המקומית מבקשת להפקיע חלק משדרות המאירי שלא נרשם ע"ש העירייה בעת הסדר הגוש, עפ"י תכנית מנדטורית מס' 15. לבקשת הלשכה הובא בפניה צילום מפרסום אישור התכנית הנ"ל בעתון הרשמי.

הנחלט: לאשר את ההפקעה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

(פרוסוקול מחוזית 8.11.88)

מרחב תכנון מסומי - מטה יהודה

ט. תכנית לאישור

23. שינוי מס' 12 לתכנית מתאר מחוזית ח/מ/מ/1 (מי/500 ג') - נספח
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3574 מיום 3.7.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: להמליץ בפני המועצה הארצית לתכנון ולבניה על אישור התכנית.

ז. תכניות להפקדה

24. תכנית מס' מי/657 - הגדלת אחוזי בניה ומס' יחידות דיוור - עין נקובא
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.11.87:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. תיקון חישוב השטח.

ב. תיקון אחוזי הבניה (בין 59% ל-69%).

ג. תכנית מדידה אינה מושלמת יש להשלימה לרבות מרחקי הבנין
והקמות מגבולות המגרש.

ד. הדגשת גובה סופי של מעקה מעל גגות קומת קרקע בחזית הבנין. לא תותר
הגבהת המעקה מעבר ל-30 ס"מ מעל פני בסון.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

25. תכנית מס' מי/677 - שינוי יעוד לאתר שרותי ציבור - מבשרת ציון
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 22.6.88:
להפקיד את התכנית לאחר הוצאת השטח של החניה מתחום התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

26. תכנית מס' מי/590 א' קביעת יעוד קרקע - אשתאול
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 4.9.88:
להפקיד את התכנית.

הוחלט: להפקיד את התכנית.

27. תכנית מס' מי/458 א' - "בי"ח ללבנים" - מוצא תחתית
מובא להמשך דיון

הוחלט: להמליץ בפני ועדת המשנה של המועצה הארצית על אישור הקלה בקו
בנין.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

כ"ז כסלו תשמ"ט
6 דצמבר 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות
מישיבתה מס' 1 שהתקיימה ביום ראשון כ"ו בחשוון תשמ"ט - 6.11.88
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:	מ. כהן	- מתכנן המחוז
	ח. מרינוב	- נציג ציבור
	מ. נחמיה	- נציג ציבור

נכחו:	א. בן אשר	- מחלקת מהנדס העיר
	ד. ויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר
	ד. מייכלסון	- מזכירת הועדה
	ע. פדהאל	- לשכת התכנון המחוזית
	מ. שורץ	- לשכת התכנון המחוזית

נעדרו:	א. ברזקי	- נציגת שר השיכון
	ח. רוה	- נציגת שר המשפטים

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3811 - הגדלת אחוזי הבניה - שכ' כרם, רח' מודיעין 14
הועדה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום פרסומים מס' 3551 מיום
3.4.88:

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות ע"י שוויג ברוך.

הועדה המחוזית המליצה בישיבתה מיום 17.7.88:

לדחות את ההתנגדות ולהמליץ בפני הועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית
בתנאים הבאים:

א. הקירות המשותפים עם חלקות 108 ו-111 בקומה א' יצופו באבן.
הוראות התכנית והנספח יתוקנו בהתאם.

ב. היוזמים יגישו התחייבות משפטית לשביעות רצון היועץ המשפטי
לעיריה לשפוי הועדה המקומית במידה ותוגש נגדה תביעת פיצויים
בגין אישור התכנית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הציג מר כהן את התכנית שבה שתי מסרות עיקריות: הגדלת
זכויות הבניה מ- 90% ל- 126% וקביעת מתכונת הבינוי בהתאם לנספח בינוי
שמצורף. לתכנית הוגשה התנגדות של בעל חלקה 108 אשר מבקש לבנות בעת
ובעונה אחת עם בעל חלקה מס' 111.

לדיון הופיעו מר שוויג ברוך והמבקש מר ריבלין.
בשם הועדה המקומית הופיע מר בן אשר.

מר שוויג, בעל מגרש 108, הסביר כי ברשותו מגרש אחד בשטח של 77 מ"ר,
בעוד שלמבקש, מר ריבלין, ישנם שלושה מגרשים, בעמוד לחלקה שלו, בשטח
הכולל של 322 מ"ר. הוא הוסיף והסביר, כי הוא חושש שאם למבקש יאשרו
רשיון בניה לא יאשרו לו עצמו בנוסף מכיוון שמגרשו קטן מדי. מאידך,
הוא טען, כי אם מר ריבלין היה מסכים לבנות במשותף, היה הוא שמח
להתחלק עמו בהוצאות התכנון והבניה לפי גודל החלקות וכך ההוצאות יהיו
קטנות. בנוסף, בצורה כזו לדעתו קו הבניה האחיד יהיה מובטח.

מר ריבלין השיב כי אין סיבה לדאגה. לדידו הוא מסכים עם תכנית זו
בתנאי שמר שוויג יבנה את חלקו באותו קו וצורת בניה.

מר בן אשר השיב כי אינו רואה כל סיבה לאי קבלת תכנית מטעם המתנגד
ובלבד שתהא מתאימה מבחינה אדריכלית למקום. בנוסף הוא הסביר, כי אין
למנוע מהיוזמים בניה בחלקתם, ואין אפשרות לאלצם לכלול גם את חלקת
המתנגד בתכניתם.

בשלב זה יצאו הצדדים את אולם הישיבות.

מר כהן הבהיר את ענין הגדלת זכויות אחוזי הבניה מעבר לקו הכתול אשר
מצריך את בצוע הפקדת התכנית.

הנוחלט:

1. לדחות את ההתנגדות מאחר ואין סיבה למנוע ממגישי התכנית לבנות על
חלקתם.

2. לאשר את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

2. תכנית מס' 3407 א' - התלפת שטחים ושינוי יעודים - שכ' תלפיות מזרח.

הודעה בדבר הפקדת התכנית בילקוט פרטומים מס' 3546 מיום 24.3.88. בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות ע"י מר שלום אמואל - מינהל השכונה. הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 17.7.88 לקבל אלמנטים בהתנגדות המנהלת כך שבהוראות התכנית לא יוגדר השימוש בשטח במגרש חדש 17 ב' ולהמליץ בפני הועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם.

הצדדים הוזמנו כחוק. בפתיח הדיון הציג מר כהן את התכנית אשר כוונתה לשנות יעוד שטח מגורים ולהופכו לשטח בנין ציבורי להקמת גן ילדים. היזם והעירייה הגיעו להסכמה על כך והועדה ראתה צעד זה בחיוב שכן מגרש 17 מתאים יותר להקמת גן ילדים. כמו כן, כוללת התכנית הוראות בדבר מגרש מס' 20 בהתאם לנספח הבינוי, מעבר ציבורי להולכי רגל והגדלת שטחי הבניה מ- 650 מ"ר המאושרים עפ"י תוכנית 3407 ל- 800 מ"ר.

בפני הועדה הופיעו אדריכל נעמי זירי המייצגת את התנגדות מנהלת תלפיות מזרח ומר יוסף שטיין בשם חב' הפציבה. בשם הועדה המקומית הופיע מר בן אשר.

אדר' זירי טענה כי מהעבר השני של מגרש 17, הוא מגרש 6, נבנה בעבר גן ילדים המתפקד כיום, ואם ייבנה גן ילדים זה בנוסף ובסמוך לו - אזי פיזור הגנים בשכונה לא יהא כנדרש. הם מבקשים פיזור טוב יותר. לדיתה, היא מבקשת וממליצה כי מגרש 19 יועד להקמת גן הילדים ואלו את מגרש 17 ליעד לבנין מגורים. המלצת הועדה מקובלת עליה.

מר בן אשר הסכים עם דעתה של גב' זירי באומרו כי אין ספק שמבחינת המיקום והשטח, מגרש 19 עדיף על מגרש 17 הצר. לדעתו, להקים כעת גן ילדים במגרש 17 זהו ענין מיותר בגלל קירבתו לגן במגרש 6, כאמור. את יעוד מגרש 19 ניתן לדחות לעתיד. לשם כך, יש צורך בהפקדת תכנית חדשה. אך עם זה הוא הוסיף ואמר, כי ישנה בעייתיות עם פסילתנו גן ילדים מבלי למצוא לו מגרש תחליפי.

בשלב זה יצאו הצדדים את אולם הישיבות.

מר כהן ציין כי בדאי לשמור על מגרש 17 כמיועד לגן ילדים כל עוד לא יומלץ על מגרש אחר, אם העירייה תדע מה תהא פריסת מוסדות הציבור בשכונה ותגיע למסקנה שפריסה זאת אינה נכונה, היא תוכל לעשות זאת באמצעות הפקדת תכנית נוספת.

הוחלט:

1. לקבל את ההתנגדות בחלקה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ולאשר את התכנית בתיקון הנדרש.
2. הועדה רשמה בפניה הודעת המינוחלת ועיריית ירושלים בדבר כוונתם להועיד את גן הילדים במגרש מס' 18 המיועד לבנינו ציבור ולכשיוגדרו השמושים באופן סופי תופקד לכך תכנית.

3. תכנית 3693 - הפיכת בנין מגורים למוסד לדיור מוגן לקשישים - שכ' בקעה

זרר בית לחם 65.

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרטומים מס' 3447 מיום 1.5.87. בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות ע"י מר דוד גוגנהיים וע"י גב' רחל טינבר מעמותת מינהלת בקעה.

הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 29.5.88:

- א. לקבל את התנגדויות החושבים ומנהלת בקעה בנושא תוספת הקומה ולקבוע כי לא תותר תוספת קומה ואג רעפים.
 - ב. לדחות את ההתנגדות לשנוי לשמוש של הבניין לדיוור מוגן לקשישים מאחר והדבר לא מהווה הפרעה סביבתית.
- לפיכך לתת תוקף לתכנית מתקנת המשנה את השמוש בבנין לדיוור מוגן לקשישים והכוללת את סגירת שטח העמודים והמבנה כפי שהוא קיים כיום ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בשטח קיים בית אבות. הוא הסביר את מטרות התכנית אשר הן: שינוי יעוד שטח מאזור מגורים ל-1 לשטח מוסד. הגדלת אחוזי הבניה מ-75% ל-144% עקב רצון להגדלת גובה הבניין מ-3 קומות על קומת עמודים לחמש קומות. הפיכת קומת העמודים לקומת השרות לבנין, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

לדיון הופיע המתנגד עו"ד בועז ארד.

עו"ד ארד הבא בשם עצמו ובנוסף מציג את מר גוגנהיים, טען כי מדובר בנסיון לעקוף את התכנית הקיימת ע"י התכנית הנ"ל. הוא הוסיף, כי בנקל ניתן לראות כי בקומה התחתונה מתקיימת קומת מסחר פעילה ודבר זה מעיד, לדעתו, כי אין כוונה אמיתית בהקמת המוסד אלא בבניה רגילה לשם מסחר ותכנית זו באה במטרה לעקוף את המיגבלה הקיימת בענין אחוזי הבניה ע"י שימוש באמחלה של רצון בהקמת מוסד. הוא הביא מענה נוספת להתנגדות באומרו כי אזור השכונה צפוף כבר היום, אחוזי הבניה מנוצלים עד תוכם, לעיתים אף מעל ומעבר. צפיפות זו כוללת גם את נושא התחבורה היוצר "פקקים" בשכונה. כעת, אם ישנה כוונה להקים מוסד לזקנים דורש הענין תשומת לב מירבית גם לענין התחבורה, שכן מוסד דיוור לקשישים "בא בצירוף" עם ביקורי הילדים, מקום לאמבולנס, למכונית הרופא וכו' הדורש מקום לתנויה. כעת, יש אילוצי לתקן חנייה לפי מספר הדירות אך הבעיה היא, שכבר כיום ישנה מצוקת חנייה וסידור כנ"ל יהווה מסרד תחבורתי נוסף. כמו כן, גובה הבנין המוצע חורג מכל המקובל בשכונה. עו"ד ארד הזכיר לנוכחים כי כבר קיים בסמוך מרכז לקשישים של יוצאי אירופה. מוסד נוסף יפר את איזון הגילים בשכונה.

מר פרש הבא בשם ארגון הגג של ארגוני הנכים, לא נכח בשיבה. מכתבו מתאריך 15.6.87 הוקרא ע"י מר כהן ובו נאמר:

"בשם ארגון הגג של ארגוני הנכים הנני מבקש להגיש התנגדות לשינוי שבנדון וזאת כל עוד לא יותאם המוסד האמור בתכנית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל - 1970 בדבר סידורים מיוחדים לנכים בבנין ציבורי".

גם ממנהלת בקעה התקבל מיום 2.2.87 ע"י יו"ר המינהלת, גב' עינבר ובו נמסרה ההתנגדות הבאה:

"...אני מבקשת להשמיש התנגדות בשמי ובשם מינהל שכונת בקעה ובהסתמך על חוות דעתי המיקצועית של אבישי בן אבא, אדריכל המינהלת. ההנמקות להתנגדויות הן כדלהלן:

1. שכונת בקעה משופעת במוסדות לקשישים, מעל ומעבר לדרישות התכנון הסביר. אין צורך במוסד נוסף ואין שום יסוד להנחה שהוא בא לשרת את תושבי השכונה.
2. המוסד שמדובר בו איננו אלא בית דירות להשכרה למסרות רווח. אין לקיומו שום מטרה חברתית אלא עסקים בלבד. יוזמי הפרויקט מתכננים באצטלא של "מוסד" על מנת לפרוץ את מגבלות התיכנון בנושאי אחוזי בניה, גובה בניינים ותקן חנייה על מנת להגדיל את רווחיהם על חשבון

האיכות הסביבתית בשכונה.

3. אין להכיר בפרויקט כבית אבות מאחר ואיננו מכיל פונקציות סיעודיות ואין שום ערבות שיופעל למסרה חברתית מסוימת.
4. גם אם יופעל הפרויקט כדיור מוגן לקבוצת גיל מסוימת אין שום סיבה כלכלית או חברתית שלא להגביל את גובה הבניין ושטח הבניה לדרישות החלות על שאר הבניינים בסביבה.
5. יש להפעיל על כל בית דירות את תקן החניה הקבוע בחוק ליחידות מגורים. החניה המוצעת בתכנית לא תספק את צרכי הדיירים ותביא לעומס נוסף על מערכת התנועה בשכונה.

מר בן אשר הסביר כי מדובר בדיור מוגן לקשישים שהוא סוג דיור עם הגבלה לגבי סוג האנשים שישכנו בו. התכנית, כפי שנבדקה, נמצאה כעונה לדרישות היעוד. הוא הוסיף ואמר כי המבנה הנ"ל אינו בית אבות כי אם מבנה שיש בו חדרים לקשישים הכוללים גם שירותים שונים עבורם. חדרי תרבות ועוד ובמקומות רבים רואים זאת כפתרון לבעיות הקשישים המקבלים טיפול והשגחה. תכנית זו אינה חורגת מאחרות ואין פגם בכך שהפרויקט הוא מסחרי גרידא. לדעתו, יש דרישה לבית אבות ובתי דיור מוגנים. הביקוש העירוני לפתרונות מוסדיים עבור קשישים גדול יותר מן ההיצע. מרבית היוזמות להקמת מוסדות אלה הם יוזמות פרטיות ולא ציבוריות וברור שהן למטרות רווח. למנגנון העירוני אין די תקציבים להקים מוסדות אלו ועל כן יש היבט חיובי ליוזמה הפרטית.

לאחר סיור במקום, הועדה המקומית, בדבריו, המליצה על הורדת הקומה הנוספת וגג הרעפים וסגירת קומת העמודים. לגבי החנויות, אשר נבנו תוך היתר, הוא השיב כי עתה הן ייסגרו והמקום ישמש כחדר אוכל לקשישים ומטבח. בנוגע לחניה - הוא טען כי היא תוכננה עפ"י התקנים המקובלים בדיור מסוג זה ואף אושרה.

עו"ד ארד השיב על דברים אלה באומרו כי כל הפרויקט הנ"ל לא יקום מכיוון שהמוסד לא יוכל לשאת את עצמו מכיוון שלא ייענו לו מספיק קשישים כמס' הקשישים הנדרשים על-פי החוק להקמת מבנה מסוג זה וכך יהפוך המבנה למטרתו הראשונית והעיקרית - למרכז קניות. בנוסף לכך - אין מקום מגורים לכח אדם סיעודי, לרופא ולאחות.

בשלב זה יצאו הצדדים את אולם הישיבות.

מר מרינוב הסכים עם עו"ד ארד בנוגע לעניין המסווה של המבנה.

גם מר נחמיה תמך בדיעה זו.

בנוגע להגדלת אחוזי הבניה טען מר בן אשר כי תוספת האחוזים נובעת אך ורק מסגירת הקומה למטה. מאידך, חלוקת החדרים תהא נתונה להחלטתם, בהופכם זאת לדירת מגורים.

כנגדו, טען מר כהן כי אחוזי הבניה המותרים היום רק 75% בניה ואלו בתכנית זו יש היתר ל-120% בניה (גם אם מורידים את הקומה העליונה). הוא הבהיר שישנה הסכמה כללית לא לאשר בניה קומה נוספת החורגת מקו הגובה של הבניינים האחרים באזור. לדעתו, בנוגע להחלטה לדחות את התכנית יש צורך בבדיקה אם הבנין אכן מתפקד כבית דיור מוגן לקשישים. הוא הציע לצאת לסיור.

הוחלט:

1. הועדה אינה מאשרת את תוספת הקומה וגג הרעפים. באשר לאלמנטים אחרים בתכנית קרי, שנוי היעוד וסגירת קומת העמודים תחליט הועדה לאחר ביקור במקום.

תכנית 3630 - הרחבת גבול הבינוי הדרומי של שכ' גילה - שכ' גילה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3521 מיום 28.1.88.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות ע"י החברה להגנת הטבע.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.5.88:

לדחות את ההתנגדות מהטעמים שפורטו בחוות הדעת למעט הדרישה לעגן בתכנית כי עצי הזית יועתקו וישמרו ולתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

תכנית 3630 א' - הוראות בניה וקנייני בנין - שכ' גילה
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3521 מיום 28.1.88.

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות ע"י החברה להגנת הטבע.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 29.5.88:

לדחות את ההתנגדות מהטעמים שפורטו בחוות הדעת ולתת תוקף לתכנית ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

הצדדים הוזמנו בחוק.

הדיון נערך במשותף בתכניות 3630 ו- 3630 א'.

בפתח הדיון מסר מר כהן את מסרות התכנית אשר הן הרחבת גבול הבינוי הדרומי של שכונת גילה. תכנית מס' 1905 ו- 2073 שוננו באלמנטים הבאים: שינוי יעוד משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים ולשטח לתכנון בעתיד, קביעת יעוד קרקע לשטח לבנין ציבורי ולשטח ציבורי פתוח. כן, נקבע שטח נוף פתוח שלא חלה עליו תכנית קודמת. מר כהן הסביר את הנימוק העיקרי להרחבת הגבול ברצון לבנות גם מעברו השני של רח' מאיר.

לדיון הופיעו גב' דון צפורה בשם החברה להגנת הטבע ועו"ד חורש כבעל הקרקע בתכנית.

בשם הועדה המקומית הופיע מר בן אשר.

גב' דון, נציגת החברה להגנת הטבע, הסבירה את התנגדותם במענה של הסטת גבול הבינוי של העיר דרומה אשר חל בניגוד לאמור בתכנית 1905 (אישור גבולות השכונה) אשר התבסס על שיקולים של מניעת גלישות בינוי ושמירה על קווי הנוף. כעת הבניה דרומה עלולה לסטש את גבולות השכונה וליצור רצף של שטח מבונה לכיוון בית לחם ובית ג'אלה. בנוגע לנוף, גב' דון התנגדה באופן נמרץ באומרה שבשטח כיום ישנם טרסות ובוסתנים של עצי זית במאפיינים את נוף ירושלים. זהו נוף פסטורלי, המהווה תצפית נרחבת. שינוי קו המתאר בשכונה עלול לפגוע באתר זה. כמו כן, הם מתנגדים לשינוי שטח ציבורי פתוח בפינה הצפון מזרחית לצומת הרחובות האחלמה והשיש. לתכנון בעתיד מדרום לרח' האלחמה כי הם מבקשים שלא לחרוג מחוץ לקו הכחול של גבול השכונה. יש גם לציין, שהיה רעיון תכנוני במבנה השכונה אשר היה - בניה על רום הגבעה ומסביב שטח פתוח ירוק. הם עוד מבקשים - שהבינוי יהיה נמוך ככל האפשר.

מר בן אשר דן בתכנית המתאר של גילה. הוא הסביר כי גילה בנויה על הרכס כסבעת כאשר בעומקים שונים קיימים אזורי בניה שגם הם יעברו את קו הבניה. מבחינת העיקרון דובר שהשכונה תגמר בבניינים ולא בכביש. הוא תאר את הויכוח שהיה בנוגע לסוג הבניה בשכונה. חלקם סענו לבניה חומתית והחלק האחר טען לקו בניה מדורג ורך, כדבריו ולבסוף הוחלט כאחרון. במהלך הבניה, באיזה שהוא שלב, הכביש הוזז במקצת ונוצר מצב שנוצרה רצועת בניה שקשה לנצל אותה, למרות שיש במקום זכויות בניה. ולכן הם העתיקו את המקום לאזור המדובר, ושם מובטח שהבניה תהיה מדורגת ורכה

ומתחת למפלס הכביש. הוא הבהיר נושא נוסף באומרו כי השטח שמעבר לקו הבניה הופקע והועבר לרשות העיריה. כך שהחשש לפלישה נוספת לאזור הדרומי - לא תישנה. בנוסף, במסגרת תכנית זו היה גם צורך להקים מבנה ציבורי נוסף אשר לא נעשה וכך השטח לתכנון בעתיד הופך לשטח ציבורי ירוק וגם הוא הופקע לשטח ציבורי.

מר חורש, אחד מבעלי הקרקע במקום, סיפר כי בשנת 80 רכשו שש משפחות מגרש של 10 דונם שהם מהווים שתי חלקות אשר נרשמו בטאבו כחוק. בעודם רוצים לבנות ולהתיישב במקום, שונו התכניות כארבע פעמים. אין זה הוגן לעשות כך לאנשים הגונים, אשר קנו מגרש כדי לגור בו וכעת אין בידם לעשות דבר. כבר שמונה שנים שהם מחכים. בנוגע לעצי הזית הוא אמר כי בחלקתם שלושה עצי זית בלבד ואף הביא תצלום אווירי להוכיח מהימנות דבריו.

גב' רון טענה כנגדו כי אי אפשר בגלל האדון לצמצם את השטח הציבורי. צריך לחשוב על האוכלוסיה הגרה כבר במקום אשר מגיעה להם טיולת פנורמית ונוף ירושלמי.

בתכנית 3630 א' המטרות העיקריות הן קביעת הוראות בניה וקווי בנין בשטח בהתאם לנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית והכוונה היא שגג המבנים לא יהא גבוה ממפלס הכביש ברח' השיש וע"י כך לא יוסתר הנוף הנצפה מהקוטג'ים.

מר כהן סיפר שעוד לפני שהתכנית הופקדה מינהלת גילה שלחה לוועדה מכתב עם מס' רב של חתימות (כ- 80 איש) ועוד אז הוא כתב מכתב בחוזר עם העתק למר בן אשר (שנשלח ב- 2.88) וכן לנמענים מר יאיר לוי מרח' הגגנת וכן למר לב ארי יעקב מרח' השיש, שניהם מגילה. מר כהן עדיין לא קיבל מכתב תשובה לפניהם.

גב' רון, המתנגדת מטעם החברה להגנת הטבע הסבירה שהאתר ממוקם לאורך כביש הפנורמי הדרומי. בנוגע לכך היא ביקשה שגובה הבתים לא יעלה על גובה הכביש על מנת למנוע את התצפית. כמו כן, היא ביקשה לשמור על רצועת השטח הפתוח הציבורי לאורך רח' האחלמה לטיולת הפנורמית. ושוב, כמו בתכנית הקודמת, היא דואגת להרס הבוסתן ועצי הזית. הערתה האחרונה היתה לגבי הרצון לבנות קיר תומך שימנע דרדור אבנים לשטח הפתוח, שלא תוצר מזבלה.

בשלב זה יצאו המתנגדים מאולם הישיבות.

מר כהן אמר שאכן צריכים להחליט שאת עצי הזית אשר יעקרו צריכים לנסוע במקום אחר ולשמר אותם. עוד דבר הוא, שמאחר והעיריה היא היוזמת את שתי התוכניות הללו והיא הראשונה שבאה ליעד זאת כשטח נוף פתוח, רק נכון לדעתו לעגן זאת בהפקדת תכנית חדשה. מר כהן המליץ, שכדי לא לעמוד בעתיד לפני תביעה לתכניות נוספות שגולשות מעבר לקו הבינוי נקבל החלטה שכל השטח עד לגבול המוניציפלי הדרומי יהיה נוף פתוח לפי החלטה העיריה. בנוסף, לקבל את הסעיף הדין בנוגע להענקת העצים עפ"י דברי גב' רון - לבנות קיר תומך למניעת, שפך ודרדור אבנים קודם התחלת הביצוע.

הוחלט:

1. לקבל אלמנטים בהתנגדות החברה להגנת הטבע ולאשר את התכנית מס' 3630 ו-3630 א' בתנאים הבאים:
 - א. תנאי למתן היתרי בניה יהא בנית קיר תומך למניעת דרדור של שפכי עפר, קודם התחלת בצוע הבניה.
 - ב. היתרי הבניה יותנו בבצוע הבניה מצפון לדרום ולא תותר יצירת כביש גישה לצורך בנית שורת הבניינים הדרומיים.

(פרוטוקול מחוזית 6.11.88)

ג. תקבע הוראה שעצי הזית, שאין מנוס מעקירתם, יועתקו וינטעו בשטח אחר בתחום התכנית.

2. להפקיד תכנית ליעוד השטח, מגבולה הדרומי של תכנית 3630 ועד לגבול המוניציפלי הדרומי של העיר, כשטח נוף פתוח.

6. תכנית 3254 - כביש הכניסה החדש לעיר בגבעת שאול - שכ' גבעת שאול הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקום פרסומים מס' 3555 מיום 3.5.88. בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות ע"י החברה להגנת הטבע וע"י השוק הסיטונאי.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.8.88:

א. לדחות את הטענה בהתנגדות השוק הסיטונאי בדבר טעויות בתשרים התכנית ולתקן בהתאם לכך את התשרים.

ב. לדחות את יתר ההתנגדויות מהטעמים המפורטים בחוות הדעת.

ג. לתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

הצדדים הוזמנו כחוק.

בפתח הדיון הסביר מר כהן את המטרות העיקריות שבתכנית, והן: שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור תעשייה. דבר נוסף, התווית דרך חדשה על מנת ליצור כניסה לאזור התעשייה גבעת שאול מכביש ירושלים-ת"א. כמו כן, הרחבת דרכים וביטול דרכים קיימות או מאושרות.

מר כהן הסביר כי הוצא בטעות היתר בניה לכביש ירושלים-ת"א ולרח' כתב סופר עפ"י תכנית מאושרת קודמת שמספרה 3154. תוך כדי ביצוע העבודות הסתבר שרח' כתב סופר כלל כבר הרחבת דרך עפ"י תכנית 3254, כלומר הוצא היתר שלא כדין בין כביש ירושלים-ת"א לרח' כתב סופר ובכביש עוקף גבעת שאול נעשו עבודות חציבה גדולות. מכיוון שכן, ראמה העיריה צורך לבטל את ההיתר שבין הכביש ירושלים-ת"א לרח' הנ"ל ובמקביל היו ויכוחים בין המתנגדים למבצעים ובשלב מסוים יו"ר הועדה ומר כהן צורפו גם הם לדיון כאשר המטרה היתה להגיע להסדר. בישיבה שנערכה אצל יו"ר הועדה סוכס בעקרון שתהיה ישיבה נוספת לפתרונות מוסכמים בין הצדדים. מאוחר יותר, ב-16.10.88 התקיימה בחדרו של מר כהן ישיבה בהשתתפות גב' צפורה רון - נציגת החברה להגנת הטבע, מר מ. נקמן - נציג משרד התחבורה ומר גדיש - מהנדס תאוס ופיקוח של הכביש.

באותה ישיבה סוכמו העקרונות הבאים:

א. הובהר כי בנושאים הבאים יש נכונות של חברת מוריה להגיע לפתרון מוסכם ולבצע בהתאם ללוח זמנים ושלבי ביצוע שיוסכמו עליהם: התכנון ההנדסי של הכביש המחבר ירושלים-ת"א עם כתב סופר (חתך לאורך חתך לרוחב טיפול, גיפוי וכיו"ב) וכן טיפול נופי בכל הקשור לכביש הנ"ל, טיפול נופי של דרך הקבלנים ודרך הגישה והכביש המחבר. המומחים של החברה להגנת הטבע ביחד עם מהנדסי חברת מוריה יפגשו כדי למצוא פתרון מוסכם.

ב. רשמנו בפנינו את הסכמת חברת מוריה להוביל את נושא התכנון הנופי של הדרך הרומאית, שפכי שם-טוב ושפכי עזרת נשים, בנושא זה יסוכמו העקרונות התכנוניים וכן שלבי ביצוע והם יעוגנו בתכנית שתוגש לדיון בוועדות.

ג. והיה ויגיעו לסכום בנושאים א' ו-ב' תובא תכנית 3254 לדיון והליך מקוצר ללא שימוע של החברה להגנת הטבע. ואם לא, תובא התכנית לדיון בהליכים הרגילים.

מאז, התקיים מו"מ בין החברה להגנת הטבע ובין חברת מוריה. במו"מ השתתפו יעקב נרית - מנכ"ל חברת מוריה, גב' רון ומר גדיש.

בהסכם שנערך ב-2.11.88 נאמר:

1. המצב העובדתי והחוקי.

1.1 עיריית ירושלים או הפועלים מטעמה, החלו בביצוע עבודות כרייה וחציבה לפריצת דרך המתוכננת בתכנית 3254 עוד בטרם נסתיימו הליכי אישור התכנית כדיון, העבודות לפריצת הדרך, נעשו תוך כדי פגיעות בלתי הדרושת בנוף המיוחד של הרי ירושלים, ובציבור הרחב.

1.2 התברר כי הקבלנים והעובדים בשטח מטעם עיריית ירושלים, וכן קבלנים נוספים הפועלים באזור התכנית ובסמוך לו, מסלקים פסולת וחומרי עפר ובניה בתאום עם העירייה, או בהסכמתה.

1.3 בהסכמתה של העירייה נעשו עבודות חריגות בסמוך לתכנית 1726 - הכביש המחבר את רח' כתב-סופר עם רח' כנפי נשרים, עבודות הכרוכות בשפיכת עודפי עפר מעבר לתחום התכנית ותוך פגיעה ביער ירושלים.

2. כביש הגישה - תכנית 3254

2.1 סוכס כי החתך לרוחב והכביש יקטן במקצת (כ- 2 מ') ובעקבות זאת יוקטנו רוחב והיקף עבודות העפר.

2.2 יתוסף לתכנית "קיר" אבן בגובה 80 ס"מ ומאחוריו תבונה ערוגות אדמה גן בתחתית החפירה במקביל לקו המיסעה ותתבצעה עבודות גינון ושחילה לכל ארכו של הכביש משני צידיו, כולל נתיבי האספה וההאצה בכביש ירושלים-ת"א.

2.3 לא ייעשו עבודות כלשהן מעבר לקוי הדיקור התאורטיים, במידה ובוצעה עבודה כזו, יבוצע שיקום מלא.

2.4 במסגרת תכנית זו תוכן ותבוצע תכנית שיקום לכל אורכו של הכביש, משני צידיו, כולל הקטע שבו בוצעו העבודות בדיעבד עד לגבול מגרש 9 (מגרש חדש) המסומן כשטח לתעשייה ("תחזוקה").

2.5 השיקום יכלול קירות אבן לצורך יצירת ביסי שחילה ונסועה, קיר נמוך בקו העליון של החציבה, רשת השקיה זמנית (3 שנים לפחות), אדמת גן, נסיעה ושחילה. כמו כן, ייעשה שימוש בריסוס כימי ע"י שימוש במנגן סולפס.

2.6 כל הנ"ל בתאום מלא עם החברה להגנת הטבע ובהתאם לכל האמור בסעיף 3.3 להלן.
(ההסכם כולל את כל האגן שבו בוצעו כל עבודות העפר ולכן חלק מההסכם יעוגן בתכנית 3254).

3. הכביש המחבר (תכנית 1726)

3.1 יבוצע שיקום נופי של הכביש המחבר את רחוב כתב-סופר עם רח' כנפי נשרים לפי התכניות הקיימות.

3.2 יתבצע תכנון נופי של מדרונות הכביש במילוי בתאום מלא עם החברה להגנת הטבע ומהנדס ואדריכל גוף מטעמם.

3.3 תמנע כל פעילות שהיא מעבר לקוי הדיקור התאורטיים של הדרך לרבות המנעות מחפירת יתר, דירור עודפי העפר מן הדרך, המנעות מדרכי שירות, מדרכי עבודה ומיצירת משטחים להעמדת ציוד והתארגנות. כן תבלס עקירת עצים וכיוצ"ב כפי שסוכס.

4. אזורי השיקום הנופי

- 4.1 המדרון הדרומי של כביש כתב סופר כולל את השטחים הידועים בשם: א.
"דרך הקבלנים".
ב. משטח "שם טוב" (מצבות ירושלים).
ג. מתחם ביה"ח "עזרת נשים".

4.2 "דרך הקבלנים"

"דרך הקבלנים" תשוקס במלואה על פי עקרונות הסכם זה הכולל תכנון נופי בתאום עם נציגי החברה להגנת הטבע על פי לוח הזמנים המקביל לביצוע הכביש המחבר.

4.3 מתחם "שם טוב" (מצבות ירושלים) ומתחם "עזרת נשים"

4.3.1 תוכן תכנית מדידה ושיקום נופי בהסכמת נציגי החברה להגנת הטבע ע"י חברת מוריה תוך 6 חודשים מהיום.

4.3.2 חברת "מוריה" קבלה על עצמה:

- א. הכנת תכנית מפורטת של השיקום הנופי.
ב. קידום התכנית לקראת בצועה המהיר.
ג. חברת "מוריה" תפעל לכך, שעיריית ירושלים תתנה כל הוצאת אישורי בניה שהם (אם בכלל) בעתיד לבי"ח "עזרת נשים" ומגרש "שם טוב" בביצוע השיקום הנופי של המדרון הצפוני, כל עוד הנושא בתחום אחריות בית החולים.
(מגרש "שם טוב" מיועד כשמורת טבע בתכנית).

4.4 דרך מעלה הרומאים

- א. יינקסו כל האמצעים למניעת פגיעה בדרך מעלה הרומאים היורדת מגבעת שאול בכל שלב משלבי העבודות.
ב. פגיעות שנגרמו עד כה יתוקנו וישוקמו בתאום עם החברה להגנת הטבע. שיקום הדרך כולל פינוי פסולת חציבה, עפר, בולדוזים, פינוי עצים שנפגעו, שיקום טרסות, שפיכת אדמה גן, נסיעות וגינון באחריות חברת "מוריה".
ג. תקציב בסך 100 אלף ש"ח הובטח ע"י חברת "מוריה" לבצוע העבודות בשנת 1989.

5. נציגות

בכל הנוגע למילוי התנאים וההוראות דלעיל מצד עיריית ירושלים והמבצעים מטעמה, דהיינו, חברת "מוריה", יהיו נציגיה של החברה להגנת הטבע - רכזת הסניף בירושלים ועמה אנשי המקצוע - אדריכל נוף גדעון שריג והמהנדס תומא רונן.

חברת "מוריה" התחייבה לכסות את הוצאת ליווי התכניות הנ"ל של האדר' גדעון שריג ותומא רונן.

6. חילוקי דעות

באם במהלך יישום ההוראות והתנאים דלעיל, יתגלו חילוקי דעות בין הצדדים בכל הנוגע לדרכי היישום, תועבר המחלוקת להכרעת מתכנן המחוז, משה כהן.

7. ההסכם יעוגן בהחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה.

8. כל הסיכומים והפרטים אשר לא נכללו - או לא ניתן לכוללם בתכנית 3254 יחייבו את העירייה ואת חב' "מוריה" - גם אם אינם כלולים בתכנון התכנית, ובמידה שיש צורך בכך תיזום העירייה תיקונים ושינויים בתכניות הקיימות כדי להבטיח יישום ההסכם על כל

9. לאור כל הנ"ל מוותרת החברה להגנת הטבע על שמיעת ההתנגדות לתכנית 3254 בוועדה המחוזית בדיון למחן תוקף בכפוף לתלימת ההסכם דלעיל.

על החתום: נציגי החברה להגנת הטבע - צפורה רון, אדריכל גדעון שריג, מהנדס תומא רובן.
נציגי חברת "מוריה" - יעקב נריה, יורם גדיש.

עם תום קריאת ההסכם אמר מר כהן כי הוא ממליץ לקבל את ההסכם שנחתם כלשונו ולעגן בהוראות התכנית את אותם סעיפים הרלוונטיים מתוך ההסכם.

ההתנגדות השניה היתה של עו"ד קידנר בשם השוק הסימונאי. לנ"ל היו מס' נושאים להתייחסות:
מענה ראשונה הינה שהמצב המאושר לפני תכנית 1913 אינו תופף לתכנית המאושרת בגלל חריגה לשטח של השוק.

הועדה המקומית קיבלה את ההתנגדות בדבר טעויות בתשרים התכנית והמליצה:

- א. לתקן בהתאם לכך את התשרים.
- ב. לדחות את יתר ההתנגדויות מהסעמים המפורטים בחוות הדעת.
- ג. לתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני ועדה מחוזית.

את ייתר הועדה דחתה.

יתר ההתנגדויות לגבי החדירה לתחום השוק ובעקבות מאזן השטחים שהתגלה שולקחו מהם שני דונם והמחצית, נתנה להם העיריה שטח משטח 8.

מר כהן דיווח, שב- 6.11.88 היה אצלו מר גדיש אשר נתן בידיו מכתב מב"כ השוק הסימונאי, עו"ד קידנר עדי, בו נאמר:
"לאחר החלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 25.7.88 הנוו מסכימים לחזור בנו מהתנגדותנו בכפוף לאמור לעיל.

- 1- לתקן את התשרים.
- 2- לאור ההסכמה שהושגה עם חברת ההגנה לטבע אנו חוזרים בנו מהאמור בס' 3(ה) להתנגדות.
- 3- לאור האמור בהחלטת הועדה ובחוות הדעת אנו מסירים את התנגדותנו לפי ס' 3 וג ו-ד' להתנגדות).
- 4- במידה ויתברר שסה"כ הפקעות שטחים מהשוק הסימונאי יעלו על 40% תעמוד חברת השוק הסימונאי על זכותה לדחוש פיצויים בגין הפקעות.

הם מסירים את ההתנגדות בענין זה (התנגדות על סע' 100).

חוות הדעת מהיחסת לסעיף 3 במכתבו של עו"ד קידנר הינה:
"לסעיף ג') אין תכנית מאושרת המאפשרת להב' השוק הסימונאי הקמת מבנה נוסף. הקמת מבנה כזה מחייבת אישור ועדות התכנון.
לסעיף ד') אין הוראה בתכנית המצרפת שטח זה לאדמות חברת השוק.
לסעיף ה') בתכנית נקבע כי תנאי לביצוע הכביש הוא אישור תכנון נופי הנועד לעצב את שולי הכביש.
לסעיף ו') משטח השוק לא הופקעו מלוא 40% המותרים בכל מקרה במידה (הפקעה זו חורגת מהמותר ישולקמו עבור הפיצויים המתאימים.

כלומר, הסביר מר כהן הדבר היחידי שנותר מההתנגדות זה השינויים בתשרים מהמצב הקיים שהועדה המקומית קיבלה.

הוחלט:

1. לקבל את ההתנגדות המפורטת בסעיף 3 א' ו-ב' להתנגדות השוק הסיטונאי ולתקן את התשריט בהתאם לסעיף להמלצת הועדה המקומית.
2. לאור ההסכם שנחתם בין החברה להגנת הטבע לבין חברת "מוריה" מיום 2.11.88 מאמצת הועדה את כל השנויים המפורטים בו, הרלוונטיים לתכנית 3254.
3. לאשר את התכנית בשינויים הנובעים מסעיפים 1 ו-2 לעיל.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ט"ז כסלו תשמ"ט
25 נובמבר 88

הפנייה
למנהל

א. סגור
לר. יונתן גולן
הש. ליהל התנון
לשד. הפנים, הקרה
יושלים

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות ועדת המשנה המחוזית לתכנון ולבניה
בשיבתה מס' 19 שהתקיימה ביום ג' י"ד בחשוון תשמ"ט 25.10.88
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- | | |
|----------------|-------------------------------|
| - ב. ברגמן | - נציג ציבור |
| - ר. דנגור | - נציג ציבור |
| - ש.ז. זוננפלד | - נציג ציבור |
| - מ. כהן | - מתכנן המחוז |
| - י. לוי | - מ"מ ת. רווה-נציג שר המשפטים |
| - ח. מרינוב | - נציג ציבור |
| - מ. נחמיה | - נציג ציבור |

נכחו:

- | | |
|--------------|----------------------------------|
| - י. בן יעקב | - לשכת התכנון המחוזית |
| - מ. דרומי | - לשכת התכנון המחוזית |
| - ג. יניב | - יועץ סביבתי |
| - ע. פדהאל | - לשכת התכנון המחוזית |
| - י. פלאום | - לשכת התכנון המחוזית |
| - נ. פלס | - מזכירת ועדת המשנה המחוזית |
| - מ. שורץ | - לשכת התכנון המחוזית |
| - מ. שטיין | - מנהל אגף הרישוי-עיריית ירושלים |

נעדרו:

- | | |
|--------------|----------|
| - א. רחמימוב | - אדריכל |
|--------------|----------|

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

א. ערר

1. יב - 10672 - ערר גב' [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 6.6.88 בגין בקשתה לתוספת קומה - גוש 44 חלקה 185 רח' אגריפס - מחנה יהודה (תיק בן/88/333) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן יעקב הסביר שברח' אגריפס - באזור המיועד למגורים 3 בו מותרת בניה עד 90% ישנה חלקה קטנה - בשטח של 68 מ"ר ובו קיים בנין שכבר עתה מגיע ל-94%. הבקשה היא לתוספת קומה. בועדה המקומית לא אושרה הבקשה בהיותה פסיה ניכרת ולמבקשת אף לא ניתנו כלל קוי בניה.

בפני הועדה הופיעה גב' [REDACTED] המבקשת/מערערת ואדריכל ג. גמליאלי. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין

אדריכל גמליאלי טען שמדובר בבנין קיים בקו בנין אפס - כמדבית הבנינים באותו רחוב והבקשה היא למעשה לתוספת חצי קומה בשטח של 40 מ"ר כשבאופן עקרוני בנקודה המקסימלית תהיה עליה של 2 מ' ובשאר עליה של 1.20 מ'. כל הבנינים מסביב הם למעלה מ-2 קומות ולכן התוספת המבוקשת, בתכנון המבוקש לא תפריע לאיש מבחינת שמש, אור, אוויר וכד'. מדובר בעצם במגרש כל-כך קטן ולא ניתן לסמן בו קוי בניה. לבית הקיים היו בעיות של רסיבות ונזילות ואושר להס - ובעצם הכריחו אותם - לשפץ את הגג. בשלב זה הורד גג הרעפים ונבנה במקומו גג ביטון. כשרכשה גב' [REDACTED] את הבית הבינה שתוכל להוסיף קומה. מכיון שהיא לבדה מנסים כל השכנים מסביב לסחוט אותה. לדבריו מצב הבנינים בסביבה כל כך ירוד שהתכנון רק יתרום להם מבחינה אסתטית.

מר שטיין ציין שלא ניתן לאשר את הבקשה בהליך של רישוי מכיון שהיא מהווה פסיה ניכרת בקוי הבנין ובאחוזי הבניה.

אדריכל גמליאלי הסביר שהבעיה היא אנושית יותר מאשר תכנונית. המבקשת נמצאת בארץ לבדה 3 שנים, היא ציירת ומזה מחייתה ואין לה איפה לעבוד. כל מה שנעשה עד עתה הוא רק תיקון הגג שלא יכול היה לעמוד בחורף נוסף. כל מי שבנה בתקופה האחרונה בסביבה הוסיף קומה או שתיים, אין הוא יודע אם זה נעשה על פי היתר או לא אך הוא יכול לאמר בודאות שזה נעשה בצורה פרטיזנית.

גב' [REDACTED] בקשה שהועדה תאשר את הבקשה ובכך תאפשר לה לעבוד ולחיות בישראל.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר בן יעקב כי האזור כלול במסגרת התכנית הכללית של השימור שבמיפול צוות השימור בעיריה.

מר פויסק ציין שלא ניתן לאשר את הבקשה מכיוון שהיא מהווה פסיה ניכרת אך הציע לבדוק את האפשרות להכנת תכנית נקודתית לתוספת הקומה - שתתאים לעקרונות התכנית הכללית של השימור.

החלטת:

- א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקה.
- ב. הועדה תהא נכונה לדון בתכנית שינוי מתאר שתעמוד בעקרונות התכנית לשימור.

2. יב - 10610 - ערר גב' [REDACTED] ומר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.6.88 בגין בקשתם לתוספת בניה - גוש 398 חלקה 14- רח' אנילביץ 70 קרית יובל (תיק בנ/88/334) הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוס הסבירה שמדובר על רחוב הנסקה בקרית יובל שבו בחיס בני שתי קומות ו-4 יחידות דיור. מבוקשת תוספת בניה לשתי יחידות דיור שבקומה השניה - על עמודים. בחזית הקדמית מגיעה התוספת עד 1.80 מ' מגבול המגרש בעוד שיש לשמור על מרחק של 6 מ' מגבול המגרש. הועדה המקומית דחתה את הבקשה כי היא מהווה סטיה ניכרת בקוי הבנין והיא מבוקשת על עמודים.

בפני הועדה הופיעו בני הזוג [REDACTED] ובני הזוג [REDACTED] - בשם [REDACTED] - המבקשים/מערערים ואדריכל גרוס. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין.

אדריכל גרוס טען שישנה סתירה פנימית בהחלטת הועדה המקומית שמחד אומרת שהבקשה מהווה סטיה ניכרת ומשום כך הועדה מנועה מלדון בה ומאידך קובעת שהתוספות יחסמו את האור והאוויר לדירות התחתונות. באשר לסטיה הניכרת - ישנו מושג של קוי בנין על פי תכנית ומושג תאורטי של קו בנין המתיישר עם בנינים אחרים ברחוב. כאן לא היתה ברירה והתוספת מתישרת עם קו הבנינים הקיימים. התוספת המתוכננת לדירת משפחת [REDACTED] מתאימה לקו הבניה מצפון והתוספת לדירת משפחת [REDACTED] לא התאפשרה אלא ביציאה מקוי הבנין והתישרות עם הבנינים ברחוב. לכן לדעתו הסטיה אינה ניכרת.

מר שטיין ציין שהבעיה העיקרית אינה בגין קוי הבנין אלא סתימת אור ואוויר מהדירות הקיימות בקומות התחתונות כתוצאה מהבניה על עמודים והפגיעה הארכיטקטונית שהיא מהווה. לדבריו, אם תוגש בקשה לתוספת לארבעת הדירות בבנין אפשר יהיה להתגבר על בעית קוי הבנין.

אדריכל גרוס ציין שתכנון התוספות היה הרבה יותר מרכב מבניה דגילה ונעשה תוך התחשבות רבה בשכנים. השכנים מתחת למשפחת [REDACTED] חתמו בתחילה על חוזה לבנית תוספות אך לא הסתדרו עם המחיר וזנחו את הרעיון. יש להם מבנה שלא ניתן לבנות עליו תוספת. באשר לדיירים מתחת לדירת משפחת [REDACTED] - הם אכן התנגדו בתחילה אך הוסבר להם שלא יפגעו. התוספת מתוכננת בעצם רק מעל לפרוזדור הדירה ולכל שאר החדרים יש אור ואוויר חופשי. לבד מכך מה שממילא מסתיר אור לדירה הוא עץ שקיים שם. בקטע הצפוני פני הקרקע הרבה יותר נמוכים, זה יצריך עמודים גבוהים ובכך הפגיעה באור ובאוויר תהיה נמוכה ביותר. בתשובה לשאלת מר דנגור ציין אדריכל גרוס כי בתחילה השכנים התנגדו אך מאוחר יותר הסירו את התנגדותם.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר דרומי שבסיוור בשטח ראה שלכל אורך רח' הנסקה ישנן תוספות בניה בחריגה של 1.50 מ' והתוספת מתיישרת עם הבנינים הקיימים אך הבעיה היא הבניה על עמודים.

מר סניסה ציין שאין לאשר את הבקשה כפי שהוגשה ואפשר יהיה לדון בבקשה לתוספת בניה שתוגש ע"י כל דיירי הבנין.

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

3. 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 קטמון (תיכ בנ/ 88/222) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן יעקב ציין שלגבי שכונת קטמון הוכנה ואושרה תכנית לתוספות בניה. הבקשה הנדונה היא לתוספת החורגת ב-1.20 מ' מהתוספת המאושרת בתכנית. היא מהווה ססיה מקו הבנין ולכן לא אושרה בוועדה המקומית.

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

עו"ד דניאל ציינה שהבעיה העיקרית והיחידה היא החזית הצפונית של התוספת, היא מבקשת להניח הנחה עובדתית והיא שלא היה רצון להפלות חזית אחת על חשבון חזית שניה ולכן כפי הנראה קו הבנין מצפון ומדרום צריכים להיות שווים - 3.90 מ' למרות שבתכנית נרשם קו הבנין כ-3.70 מ' בחזית הצפונית. הבקשה המקורית של מרשה הוגשה לתוספת של 4.90 מ' מקו הבנין - בהנחה שקו הבנין הוא 3.90 מ' - (בהתאם לסענתה המקדמית) - החריגה היא בסך הכל של 1 מ' מקו הבנין. סיעון זה הועלה בפני עו"ד אלירז ובחנות דעתו הוא מציין שמאחר שבין גבול המגרש בצד הצפוני ובין קו הבנין נשארת ממילא יתרה של 5 מ', הוא סובר שאפשר לאשר תוספת של 55 סמ' מעבר לקו הבנין של 3.70 מ', כלומר לאשר עד 4.25 מ'. במקביל לחוות דעת זו ישנה חוות דעת מטעם מר ברנדס שמציין שבתב"ע היתה כוונה לשנות את קו הבנין הדרומי. בקו הבנין הדרומי אין הם נוגעים. הבקשה עומדת בגבולות אחוזי הבניה ומבחינת המרחק בין התוספות לבנין שבחלקה הסמוכה ישאר בכל מקרה מרווח של 10 מ' לפחות. כך שלמעשה אין פגיעה בנושא הצפיפות ולא נגרם כל נזק. מה גס שלפי הפרשנות שהיא הציגה לא מדובר בססיה ניכרת. לדבריה, יש לקחת בחשבון שאין להפלות בין לקוחה ובין דיירים אחרים שיכולים לבנות כך ובפועל כבר חרגו מקו הבנין.

מר שטיין ציין שלא לחינם נקבע כי בבנין הנדון מותר להגיע ל-89% בניה. נעשה חישוב לכל בנין ובנין. אם כל שאר הדיירים יחרגו אחוזי הבניה ינופחו מאוד. המבקש קיבל אישור לתוספת בניה בבנין אחר שגזלה בעצם את כל אחוזי הבניה האפשריים. בתגובה לסענת עו"ד דניאל שיש הסכם בין מרשה לבין שאר הדיירים, לפיו הם לא יתנגדו לתוספות ציין מר שטיין שבדרך כלל אין דייר המונע על זכויותיו. במקרים דומים מבקשת העיריה הסכמה מפורשת מאת הדיירים שלא יבנו בעתיד.

מר יששכר טען שוב שאם ההנחה שקו הבנין הוא 3.90 נכונה וניתן לאשר תוספת עד 4.50 מ', כל הבקשה מסתכמת בסך הכל ב-40 ס"מ נוספים. ללא התוספת הזאת אי אפשר יהיה לתכנן חלוקה פנימית סבירה בדירה.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציינה גב' פלאוס כי יש להתיחס לקו הבנין שנקבעו בתכנית.

מר סניסה הציע לקבל את המלצת הועדה המקומית.

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

4. יב - 10702 - ערר גב' [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 18.7.88 בגין בקשת מר ס. פלדמן לתוספת בניה גוש 63 חלקה 74-75 רח' עין יעקב - מאה שערים (תיכ בנ/ 88/348) הצדדים הוזמנו כחוק.

גב' פלאוס הסבירה שהבקשה היא לתוספת שתי קומות על קומה קיימת בבנין בין

הרחובות מאה שערים ועין יעקב. ברחוב כל הבנינים צמודים. אחוזי הבניה מגיעים ל - 155.08% בעוד שמותרת בניה עד 150%. אי לכך פורסמה הקלה של 5.08% וכן בניה בקיר משותף. הוגשו מספר התנגדויות לוועדה המקומית.

בפני הוועדה הופיע עו"ד יעקב חובב ב"כ המערערים וכן מר [REDACTED] ובנו של מר [REDACTED] בשם המשיבה. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין כמו כן הופיע המבקש מר פלדמן, אדריכל שוורצמן ועו"ד הולצר.

עו"ד חובב ציין שמרשיו אנשים זכנים ואם הבניה המבוקשת תגלוש מעבר לקיר המשותף ותחסום את המרפסת - יגרם להם עוול נוראי ולכך הם מתנגדים. אם הקומה השניה המבוקשת לא חורגת מהקיר המשותף - אין להם התנגדות לכך.

מר שטיין ציין שבועדה המקומית השמיעו המתנגדים טיעונים אחרים לגמרי ולפיהם הבניה המבוקשת תגרום להרס לקירות דירותיהם וכד'. הוועדה המקומית דרשה שהתוספת תיבנה על קירות עצמאיים כדי שלא תיווצר בעיה עם הקיר הקיים.

עו"ד הולצר טען שאם טענה מסוימת לא נסענה למטה אין לסעון אותה למעלה ולכן דינו של הערר להדחות.

אדריכל שוורצמן הסביר שהתוספת תיבנה רק עד הקיר המשותף והמרפסת תשאר פתוחה. החלטת הוועדה המקומית באשר לקירות נפרדים מתקיימת ואין כל קשר לבנין הקיים.

מר [REDACTED] טען שלמרות מה שנשמע עד כה העובדה בשטח היא שכבר ישנם סדקים וכבר נהרס קיר השייך להם. כמו כן כבר נעשתה הפגיעה בבריאות אימו המתגוררת שם. למעשה המבקש ממשיך לעבוד שם למרות צו הפסקת עבודה שהוצא נגדו. בסופו של דבר הרי ישנה חריגה ואף אם היא חריגה קטנה אין לאשרה כי דין פרוטה כדין מאה. הוא הזמין את חברי הוועדה לבקר במקום ולהוכיח בגבולות דבריו.

לאחר צאת הצדדים את אולם הישיבות המליץ מר סניסה לקבל את המלצת הוועדה המקומית וציין כי בעית הסדקים שהועלתה ע"י המערערים אינה מענינה של הוועדה המחוזית אלא של בית המשפט.

הוחלט: לדחות את הערר ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הוועדה המקומית ומנימוקה.

5. יב - 10703 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.6.88 בגין בקשתם לשינויים בתוספת גוש 413 חלקה 68 - רח' אורוגאוי - כרית יובל (תיק בנ/86/188)

הצדדים הוזמנו כחוק.

הדיון נדחה לבקשת העורר.

6. יב - 10366 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 7.3.88 בגין בקשתו לתוספת קומה - גוש 2 חלקה 31 - רח' רבקה שכולנט בקשה (תיק בנ/84/702)

המשך דיון מיום 26.7.88

מר [REDACTED] הזכיר שהבקשה היא לתוספת קומה מעל שתי קומות קיימות. בזמנו ביקש הקבלן תוספת של 6% בהקלה, הדבר פורסם והדיירים התנגדו בטענה שאין לתת את כל אחוזי ההקלה לקבלן. הוועדה המקומית קבלה את הסיעון הזה ודחתה את הבקשה. הקבלן הגיש ערר. בביקור במקום התברר שהכל כבר בנוי. הוגשה תביעה משפטית.

(פרוטוקול מחוזית 25.10.88)

מר סויסה המליץ לקבל את המלצת הועדה המקומית.

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

7. יב - 10673 - ערר מר גורי זלכה בשם ועד הבית על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 23.5.88 בגין בקשת מר קול לתכנית שינויים - גוש 123 חלקה 11 - רח' רבי סרפנו (תיק בנ/84/73) המשך דיון מיום 11.10.88

מר בו יעקב הזכיר כי הבקשה היא להעביר דירה מקומה עליונה לקומת העמודים אי לכך ישנה ספירה של 5 קומות בנוקדה מסוימת בעוד שבזמנו אושרה בניה של 4 קומות על קומת עמודים. השכנים שערערו טענו שהדבר משנה את אופי הסביבה למרות שאין שוני בגובה האבסולוטי של הבנין. ההכרעה נדחתה בדיון קודם על מנת לבדוק אם הוגשה תביעה משפטית נגד המבקש והתברר שזו אכן הוגשה.

מר סויסה הציע לדחות את הערר ולאשר את הבקשה.

הוחלט: לדחות את הערר מכיון שהועדה השתכנעה שלא תגרס פגיעה במערערים, ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקה.

8. יב - 10608 - ערר מר צ. רחמני על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 22.2.88 בגין בקשת בית הכנסת סערס ויזניץ לבנין חדש - גוש 01 חלקה 30-31 - רח' פנינה - תל ארזה (תיק בנ/87/982) מובא לדיון חוזר מיום 9.8.88

גב' פלאוט הזכירה במה מדובר וציינה שהמבקשים התבקשו לצמצם את היקף הבנין ולא לחרוג מעבר ל-175% בניה וכן להוריד את מעקה הגג, יחד עם זאת להגדיל את קומת המרתף - המיועדת למקוה. היזמים אכן הגישו בקשה מתוקנת לפיה צומצם החלק העל קרקעי של הבנין ל-175% וקוי הבנין והפתרון הארכיטקטוני מקובלים על לשכת התכנון. גם נפה המקוה הוקטן במעט. ישנו חשש של תושבי השכונה שהיזמים לא יעמדו בהתחייבותם בנושא המקוה. לדעתה אין מניעה לאשר את הבקשה המתוקנת שהוגשה.

הוחלט: בהמשך להחלטת הועדה מיום 9.8.88. מחליטה הועדה לאשר את הבקשה המתוקנת-בהתאם למפרט שהוצג בעת הדיון.

ב. היחרי בניה

9. יב - 10291 - אול שרותים בע"מ - מבנים גוש 50 חלקה 8 רחוב יפו (תיק בנ/86/76) מובא לדיון חוזר מיום 8.12.87

מר סויסה הזכיר כי בדצמבר 87 החליטה הועדה לאשר אלמנטים מסוימים בבקשה אך בסעיף ג' בהחלטה נקבע "לא לאשר את בנית המבנים המבוקשים למחסן ולמבנה סיכה...". מר כהן ביקר במקום ונוכח לדעת שהמבנה קיים ולטענת המבקשים המבנה נחוץ להם לאחסון כלי עבודה מר כהן המליץ לאשר את הבקשה ולהתנות בכך שהמחסן ישמש אך ורק לכלי עבודה.

הוחלט: לבטל את סעיף ג' בהחלטת ועדת המשנה המחוזית בישיבתה מיום 8.12.87 בנדון, ולאשר את המבנה הקיים ששטחו לא יעלה על 15 מ' שישמש כמקום אחסון לכלי עבודה.

10. יב - 4932 - בית הילדים של נשי בני ברית - מגרש כדורגל - גוש 192
חלקה 2 בית וגן
(תיק בנ/85/820) המשך דיון מיום 12.7.88

גב' פלאנס הזכירה שבעבר אושרו מספר מבנים לבית הילדים אך הבקשה למגרש כדורגל עוררה חשש שהפעילות שם תפגע בדיירי "הבנה ביתך" של שכונת בית וגן. מבדיקתו של היועץ הסביבתי עולה כי לא תגרס הפרעה והוא ביקש שינסעו עדים בחזית הדרומית של המגרש. גם בעיה נוספת שעלתה בגין הסופוגרפיה הקשה של המגרש נפתרה והמבקשים הגישו חתכים המקובלים על לשכת התכנון.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובהתאם לחוות הדעת של היועץ הסביבתי של הועדה המחוזית, לפיה יש לנסוע עדים בחזית הדרומית של המגרש.

11. יב-10445 - [REDACTED] - בנין חדש - גוש 284 חלקה 25 בית צפאפא
(תיק בנ/86/746) המשך דיון מיום 8.9.87

מר דרומי הזכיר כי הבקשה היא לתוספת בנין ליד קיר קיים. גודל המגרש עולה על 1000 מ"ר ועל פי התכנית המופקדת לבית צפאפא - 2317 - יש להציג את התכנון של הבניה לכל השטח. הבקשה לא אושרה בדיון הקודם כי לא מולאה ההוראה הזאת וכן מכיון שלא נקבעו תנאים לפי סעיף 78 לשטח.

מר סויסה ציין כי בדיון הקודם ביום 8.9.87 החליטה הועדה כי היא "תשקול דיון מחודש בבקשה לאחר קבלת תכנית 2317 מהעיריה". בינתיים אמנם הגיעה התכנית אך הבקשה נוגדת את סעיף מס' 25 בהוראותיה. אי לכך לא ניתן לאשר את הבקשה.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה מכיון שהיא נוגדת את סעיף מס' 25 בהוראות התכנית המופקדת מס' 2317.

12. יב-10694 - [REDACTED] - תוספת בניה - גוש 275 חלקה 35 בית צפאפא
דו"ח הועדה המקומית מס' 136 מיום 1.8.88 תיק בנ/88/196

מר דרומי ציין שהבקשה היא לתוספת בניה על חלק ממגרש ששטחו 2322 מ"ר. בעבר נקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק בהתאם לאזור מגורים 5. על פי תכנית מס' 82 זהו שטח הכפר. ניתן לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

13. יב - 8729 - הקרן לירושלים - בנין חדש - לסדנאות לאומנות - גוש 143
חלקה 168 - רח' טוביה - שכונת קסמון
דו"ח הועדה המקומית מס' 140 מיום 5.9.88 תיק בנ/88/501

מר בו יעקב ציין שהבקשה היא לתוספת כיתות בצמוד למבנה בית ספר דנמרק. אין מניעה לאשרה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. יב-7086-קהילת רמות ציון-תוספת בניה-גוש 655 חלקה 11-הגבעה הצרפתית
(תיק בנ/87/853) מובא להמשך דיון מיום 28.6.88

מר בו יעקב ציין כי מדובר בשטח המיועד לבנייני ציבור מאחורי המרכז המסחרי בגבעה הצרפתית. במקום קיים בית כנסת והבקשה עתה היא לבנות בצמוד אליו קומה של מעון יום. בדיון הקודם התעוררה בעיה מכיון שהחצר הממוכנת למעון פולשת לשטח המיועד לשפ"ץ והבקשה הוחזרה לעיריה. זו האחרונה הכינה תכנית

חדשה עם קוי בנין חדשים למעון לפיה החצר תשמש מעבר בשטח הירוק וכן בקשר בין הרחוב העליון והתחתון. בשלב זה מומלץ לאשר רק את המותר על פי התכנית הקיימת.

הוחלט: לאשר בשלב זה רק את המותר על פי התכנית החלה על השטח. (שהבניה לא תגלוש לתחום השטח המיועד לשפ"ץ).

15. יב - 6199 - ת"ת יקירי ירושלים - תוספת בניה - גוש 78 חלקה 176 - רח' הסורים - מקור ברור
דו"ח הועדה המקומית מס' 143 מיום 17.10.88 תיק 73/92/בנ

גב' פלאוס הסבירה שבבנין ביה"ס קצנלסון שמשמש כיום כתלמוד תורה מבוקשת תוספת בניה להשלמת הקומה השלישית - תואמת את הוראות תכנית 1329 א' החלה על השטח.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

16. יב - 10678 - קרו נאמנות וי"ץ - בנין חדש - מעון יום - שכ' פסגת זאב (תיק (בנ/492/88) מובא לדיון חוזר.

מר בן יעקב הזכיר שמדובר בבנית מעון יום במגרש המיועד לכך ובדיון קודם הוחלט להרחיק את הבנין עד שישמר מרווח של 4 מ' מגבולו הצפוני של המגרש. היוזמים פנו ללשכה והסבירו שיש בקרבת המגרש הזה שורת בתים שרצפת קומת הקרקע שלהם בגובה גג המעון. הזאת מבנה מעון היום שמתחייבת מהחלטת הועדה - תגרום לפגיעה בחצרות הדרומיות של המעון. לדעתו ניתן להתחשב בכך ולאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

הוחלט: א. לבטל את החלטת הועדה מיום 6.9.88.
ב. לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

ג. קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק

17. יב - 10691 - [REDACTED] - קביעת תנאים - צור באחר
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.7.88:

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 לתוספת בניה בהתאם לקוי הבנין שסומנו ע"ג המפה בקו כחול מקוטע ובתנאי שמקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך או בהרחבה של דרך בשטח לבניני ציבור או בשטח ציבורי פתוח (להלן - השטח הציבורי) לא יסומנו קוי בנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמוך לשטח הציבורי, אלא לאחר אישורה של תכנית תכנון עיר אשר תכלול את השטח הציבורי, הכל לפי הענין, אולם אם מבקש ההיתר מסכים להעביר מרצון את השטח הציבורי, אשר בבעלותו, קודם הפקדתה של התכנית והמציא על כך את המסמכים הדרושים לכך להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כי אז ניתן להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בסעיף 78 לחוק.

מר דרומי ציין שמדובר במגרש ששטחו 504 מ"ר שנקבעו לו בעבר תנאים לאזור מגורים 5. על המגרש קיים בנין ומבוקשת עתה תוספת בניה והפרשה לדרך ולשביל להולכי רגל. הבקשה עומדת בקריטריונים של התנאים שנקבעו.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. יב - 10690 - [REDACTED] - קביעת תנאים - צור באחר
הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.7.88:

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש באזור מגורים 5 וסימון קוי בנין בהתאם לכך ובתנאי שמקום אשר לדעת הועדה המקומית יש צורך בדרך

או ברחבה של דרך בשטח לבניני ציבור או בשטח ציבורי פתוח (להלן - השטח הציבורי) לא יסומנו קוי בנין ולא ינתן היתר בניה לעבודות בניה בשטח הסמוך לשטח הציבורי אלא לאחר אישורה של תכנית תכנון עיר אשר תכלול את השטח הציבורי לפי הענין. אולם אם מבקש ההיתר מסכים להעביר מרצון את השטח הציבורי אשר בבעלותו קודם הפקדתה של התכנית והמציא על כך את המסמכים הדרושים לכך להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כי אז ניתן להתיר לו בניה בהתאם ליתר התנאים שנקבעו בסעיף 78 לחוק.

מר דרומי ציין שמדובר במגרש ששטחו 1000 מ"ר והוא מחוץ לשטח שלגביו נקבעו בעבר תנאים אך קרוב לאזורי המגורים הקיימים וניתן לאשר את הבקשה.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. יב - 10689 - [REDACTED] - קביעת תנאים - צור באחר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.7.88

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 למתן היתר בניה על המגרש בהתאם לאזור מגורים 6.

מר דרומי הסביר שהמגרש הנדון נמצא בואדי מחוץ לשטח שלגביו נקבעו תנאים בעבר ולא מומלץ לאשר שם בניה בגלל הסופוגרפיה.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

20. יב - 10688 - [REDACTED] - קביעת תנאים - צור באחר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.7.88:

לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 למתן היתר בניה על המגרש בהתאם לאזור מגורים 6.

מר דרומי ציין שהמגרש הנדון נמצא בואדי, מחוץ לשטח שלגביו נקבעו בעבר תנאים ואין לאשר את הבקשה.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

21. יב - 10687 - [REDACTED] - קביעת תנאים - צור באחר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.7.88:

לאשר הכללת המגרש בשלמותו לאזור מגורים 6 וסימון קוי בנין בהתאם לכך.

מר דרומי הסביר שמדובר במגרש שנמצא בואדי. לפי דו"ח הועדה המקומית חלקו נמצא בתחום השטח שנקבעו לגביו תנאים בעבר אך לדעתו החלק הארי שלו נמצא מחוץ לשטח שנקבעו לגביו תנאים.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה.

22. יב - 10186 - [REDACTED] - קביעת תנאים - ענתות

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.7.88:

א. לבטל החלטת הועדה המקומית בגין גניזת התיק מיום 28.9.86.

ב. לאשר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה לבנינים מס' 1 ו-3 בהתאם לקוי הבנין שסומנו בקו כחול מקוטע.

מר דרומי ציין שמדובר במגרש ששטחו 2005 מ"ר ובו 3 בנינים קיימים. בזמנו ב-12.85 דנה הועדה בנוגע לבנינים מס' 1 ו-3 והחליטה "להחזיר את הבקשה לועדה המקומית לקבלת הבהרות. מאז הודיעה הועדה המקומית שהוגשו תביעות משפטיות נגד המבקש וכן סיפקה פרטים לגבי השטח הבנוי וביקשה לבטל את ההחלטה לגנוז את התיק. לא ניתנה עד כה תשובה לגבי הפרשה לצרכי ציבור.

פרוטוקול מחוזית 25.10.88

מר סניס הציע לדחות את הדיון עד לקבלת הבהרות בנוגע להפרשות לצרכי ציבור.

הנחלט: לדחות את הדיון עד לאחר שתתקבל תשובה לגבי ההפרשות לצרכי ציבור מהחלטה.

23. יב - 10693 - [REDACTED] - קביעת תנאים - בית ג'אלא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.7.88: לאחר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה לתוספת בניה כפי שסומן ע"ג תכנית המדידה ובתנאי של ציפוי אבן לבנין הקיים ובניית הבנין החדש מאותו סוג אבן וגם להעתיק עץ הזית שבמסגרת קו הבנין המוצע למקום אחר מתאים.

מר דרומי הסביר שמדובר במגרש ששטחו 1702 מ"ר הנמצא בגבול השיפוט של ירושלים מצפון לבית ג'אלא. השטח חקלאי ומבוקשת תוספת בניה על בית קיים בהתאם לקו הבנין שבתשרים המדידה. השטח לא מתוכנן, לא חלה עליו כל תכנית ולא מומלץ לאשר את הבקשה.

הנחלט: לא לאשר את הבקשה.

24. יב - 10692 - [REDACTED] - קביעת תנאים - שועפט - דרך ענאתא

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.7.88: לאחר תוספת קומה מעל הבנין הקיים למגורים.

מר דרומי ציין כי במגרש ששטחו 1099 מ"ר קיים בנין ישן בן קומה אחת בשטח של 270 מ"ר שהם 29% משטח המגרש. הבנין נבנה על פי היתר שניתן בשנת 1975 עבור חנויות. עתה מבוקשת תוספת קומה בהתאם לקונסור הקיים. יחד עם התוספת לא יועלו אחוזי הבניה מעל למותר. ניתן לאשר את הבקשה.

הנחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

25. יב - 10042 - [REDACTED] - קביעת תנאים - שועפט

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 17.7.88: לאחר קביעת תנאים לפי סעיף 78 על המגרש למתן היתר בניה לבנין הקטן הקיים ולפי קונסור הבניה הקיימת.

מר דרומי ציין כי מדובר על חלקה גדולה - כ-26 דונם מזרחית מדרך ומאללה. על חלק ממנה בשטח של 1937 מ"ר מבוקש לאשר בניה שנבנתה ללא היתר. הבנין ששטחו כ-36 מ"ר ומהווה 5% משטח המגרש משמש למכירת מכוניות משומשות. לא סומנה הפרשה לצרכי ציבור. ההמלצה היא לא לאשר את הבקשה הן מכיוון שאין הפרשות לצרכי ציבור והן מכיוון שיש לתכנן את כל המגרש.

הנחלט: לא לאשר את הבקשה.

ד. שימוש חורג ועסקי

26. 1/6130- [redacted] - השחזת סכינים - רח' הכרמל
הבקשה פורסמה לפי סעיפים 149 ו-151 לחוק ואושר ע"י הרופא המחוזי.
הועדה המקומית המליצה כאשר את הבקשה לתקופה של שנתיים.

מנ. יניב ציין שהועדה המקומית המליצה שהיחידה לאיכות הסביבה תקבע את תנאיה לאישור הבקשה אך העבירה את התיק ללא תנאים אלו וללא בדיקה. הוא ממליץ להתזיר את הבקשה לעירייה או לחילופין כאשר אותה לתקופה של שנתיים בלבד ובכפוף לתנאים שיקבעו ע"י היחידה לאיכות הסביבה. לדעתו אין לחדש את האישור מעבר לתקופה זו כי השכונה מיועדת לשימור והכוונה היא להוציא מפגעים מסוג זה מאזורי המגורים.

הוחלט:

- א. כאשר את הבקשה לתקופה של שנתיים ובכפוף לתנאים שיקבעו ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.
- ב. הועדה המחוזית לא תחדש את אישור הבקשה מעבר לתקופה האמורה בסעיף א. לעיל.

מרחב תכנון מקומי - מסה יהודה

ה. היתר בניה

27. יב - 10685 - [redacted] - בית מגורים - גוש 29527 חלקה 7/17
גב. פלאנט
דו"ח הועדה המקומית מס' 380 מיום 26.6.88 תיק 87/183/ב

גב. פלאנט ציינה שמדובר בחלקה מס' 17 בגוש שלגביה הוחלט על הפקדת תכנית מי' 650/ לחלוקת השטח אך היא עדיין לא הופקדה. הבקשה היא לבנית שני מבנים על מגרש חדש לפי התכנית החדשה ובשלב זה ניתן לאשרם כתוספת בניה על החלקה הקיימת ובתנאי שגובה קומת העמודים לא יעלה על 2.20 מ' וללא הקומה העליונה.

הוחלט: כאשר את הבקשה לשתי קומות בלבד על קומת עמודים שגובהה לא יעלה על 2.20 מ'.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

מ"ז כסלו תשמ"ט
25 נובמבר 88

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מישיבתה מס' 20
שהתכיימה ביום שלישי ז' חשוון תשמ"ט 18.10.88
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| - נציגת ציבור | ת. אשר |
| - נציגת שר השיכון | א. ברזקי |
| - נציג ציבור וממלא מקומו ד. ברגמן | ש.ז. זוננפלד |
| - מחכנן המחוז | מ. כהן |
| - נציג שר החקלאות | א. מלכוב |
| - נציג ציבור | מ. נחמיה |
| - נציג שר התחבורה | מ. נקמו |
| - נציג מע"צ | א. ערמון |
| - נציגת שר המשפטים | ת. רגה |
| - אדריכל | א. רחמימוב |

נכחו:

- | | |
|------------------------------|------------|
| - מחלקת מהנדס העיר | א. בן אשר |
| - לשכת התכנון המחוזית | י. בן יעקב |
| - לשכת התכנון המחוזית | מ. דרומי |
| - מחלקת מהנדס העיר | ד. ויסקינד |
| - יועץ סביבתי לוועדה המחוזית | ג. יניב |
| - לשכת התכנון המחוזית | ע. פדהאל |
| - מזכירת הועדה המחוזית | מ. שורץ |
| - צוות תכנית אב לתחבורה | א. שפרבר |

נעדרו:

- | | |
|-------------------|------------|
| - נציג שר הבדיאות | ד"ר לבנסקי |
| - נציג ציבור | א. ליסמן |
| - נציג ציבור | י. שרון |
| - נציג שר הבסחון | ד. תומר |

התקבל ביום

25-11-1988

א. סליס

מינוי ועדת משנה להתנגדויות

מר סליס מסר כי לפני כשנה, משהצטברו תכניות רבות הממתינות לדיון בהתנגדויות קבעה הועדה המחוזית באותן נסיבות ישיבות נוספות על מינוי מועדי הישיבות הקבועות שקוימו בד"כ בימי א' אחד הצהריים וכך התגברה על פיגורים בעבודתה. לאחרונה נוצר מצב דומה שבו מתעכבות תכניות רבות משום ביטול ישיבות בשל חגים וחופשות והן משום התארכות הדיונים בנושאים עכרוניים. הוא זן בנושא עם מהנדס העיר ואנשיו במגמה לפתור את הבעיה, בתוך כך נראה לנכון לפעול בדרך של מינוי חוקר לגבי תכניות עם התנגדויות רבות. הנושא נמצא בבדיקה.

אשר לתכניות עם התנגדויות שמספרן עד כ- 40, נמצא כי יש מקום למנות ועדת משנה שתדון בהן בישיבות שיקבעו מעבר למינוי הקבוע של ישיבות הועדה. מינוי הועדה יהא זמני, הגם שבקרב עומדת לפוג תקופת כהונתה של הועדה בהרכבה הנוכחי. יתכן גם שמדי פעם תוספנה ישיבות אחה"צ לדיונים בנושאים עכרוניים. עתה הוא מביא בפני הועדה את הצעתו למנות את החברים הבאים שיוכלו לדעת להשתתף בישיבות אלה מבלי שהשתתפות תהווה עומס נוסף על מטלות שממילא נטלו על עצמם:

א. סליס - יו"ר

מ. כהן

מ. נחמיה וממלא מקומו יהא ר. דנגור

א. ברזקי וממלא מקומה יהא מ. נקמן

ח. מרינוב וממלא מקומו יהא ש.ז. זוננפלד

גב' רווה ציינה כי בקרב ישתנה הרכב כל הועדות ויש לציין כי ועדה זו היא ועדה זמנית על למועד תחילת כהונתה של הועדה החדשה.

גב' אשל ציינה כי זו אכן דרך טובה להמריץ את עבודת הועדה אך מאידך חברים אחרים בוועדה לא יוכלו לטול בה חלק ולכן היא מבקשת שסדר היום לאותן ישיבות של ועדת המשנה יופץ בין כל חברי הועדה המחוזית.

- הועדה אישרה את הצעת מר סליס להרכב הועדה הנ"ל אולם לבקשת גב' רווה ועל פי חוות דעתה היא צורפה כחברה בוועדת המשנה, ממלא מקומה יהא מ. נקמן וא. מלכוב יהא ממלא מקומה של גב' ברזקי.

הוחלט למנות ועדת משנה להתנגדויות בדכב הבא:

א. סליס - יו"ר

מ. כהן

מ. נחמיה וממלא מקומו יהא ר. דנגור.

א. ברזקי וממלא מקומה יהא א. מלכוב

ח. מרינוב וממלא מקומו יהא ש.ז. זוננפלד

ת. רווה וממלא מקומה יהא מ. נקמן

מכתב תכנון מקומי - בית שמש

ב. תביעת פיצויים

1. בקשה לתביעת פיצויים בגין תכנית ב/ש/99 ע"י משפחת [REDACTED] - בית שמש המשך דיון מיום 26.6.88

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בעקבות מענת בא כוח מגישת הבקשה לתביעת פיצויים על שהועדה נהגה איפה ואיפה כאשר שמעה את נציג משרד השיכון מבלי ששמעה את המבקשת ותלונה שהופנתה גם אל מבקר המדינה) החליטה הועדה המחוזית לתת הזדמנות נוספת לצדדים להשמיע את טענותיהם ולאורס הוחלט לצאת

לשטח ולבדוק את הטענות.

הוא ביקר במקום עם יו"ר הועדה ובדקו את מצב המבנה ביחס לכביש החדש, כלומר באיזו מידה פוגעת סלילת הכביש החדש באפשרות שמוש סביר של הבית כבית מגורים. לבקשתם גם צורפו צילומים של המבנה כדי להביאם בפני הועדה.

גב' ברזקי ציינה כי הבעיה היא שרואים את המצב היום ומבלי שיוודעים את המצב הפיזי הקודם של הבית.

מר כהן הוסיף כי במנותק משאלתה של גב' ברזקי התרשמותם היא שהבית במצבו הנוכחי הוא בית שקשה לחיות בו, או שמגורים בו אינם סבירים.

מר סויסה ציין כי המבקשת טוענת שנוצרו בבנין סדקים ובחורף הבית מוצף במי גשמים, בפועל אין גרים היום בבית.

מר כהן ציין כי בשעתו קבלה הועדה החלטה לבטל את יעוד הבית להריסה כיוון שנתברר שהריסתו אינה מתחייבת כתוצאה מסלילת הכביש, מכל מקום מצבו הפיזי של הבית היום אינו ראוי למגורים.

מר סויסה הציע לבדוק אם קיימת חו"ד לגבי הסדקים שהם עיקר טענות המבקשת, ולהביא את הנושא לדיון נוסף.

הנחלט: לדחות את ההכרעה בנושא לצורך בדיקה אם קיימת חו"ד לגבי הסדקים בבנין.

מרתב תכנון מסומי - ירושלים

ג. תכניות לאישור

2. תכנית מס' 2389 א' - תוספת בניה - רח' אנטיגונוס
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוס פרסומים מס' 3573 מיום 27.7.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הנחלט: לאשר את התכנית.

3. תכנית מס' 2014 א' - בית אבות עירוני - רח' השירות
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוס פרסומים מס' 3573 מיום 27.7.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הנחלט: לאשר את התכנית.

4. תכנית מס' 3768 - ישיבת חפץ חיים - שכ' סנהדריה
מובא לדיון פנימי והכרעה

מר כהן מסר כי התכנית במהותה היא תכנית מפורטת לקביעת בינוי לשיבת חפץ חיים. לתכנית הוגשה התנגדות מינהל מקרקעי ישראל, הבעלים של עיקר שטח התכנית ולמנגינת ליבס אוחדו חלקותיהם עם 3 חלקות זעירות שבבעלות פרטיים המהווים יחד כ-300 מ"ר לעומת 10 דונם שבבעלות המינהל. הועדה המקומית המליצה לדחות את ההתנגדות מאחר והועדה מעוניינת לחייב את היזם ברכישת השטח שנמצא בבעלות העיריה. כמו כן המליצה להוציא מהתכנית את חלקה 83 שיעודה מעבר ציבורי להולכי רגל. יעודן הקודם של חלקות הפרטיים היה שטח להשכמה, איחודן עם חלקות המינהל עלול להיות קשים במימושה של התכנית ולכן הוא ממליץ לקבל את ההתנגדות ולקובע את יעודן של חלקי חלקות 83 ו-84 שבתחום התכנית המופקדת כשטח

השלמה למוסד אשר יוגדר כמגרש חדש מס' 2 ולפרש בהוראות התכנית כי במגרש חדש מס' 2 כאמור אין זכויות בניה שניתן לממשן באופן עצמאי ונפרד.
הוחלט: לקבל את ההתנגדות ולאשר את התכנית בשנויים הבאים:

1. חלקים מחלקות 83 ו 84 ו 85 הכלולים בתחום התכנית המופקדת יוגדרו כמגרש חדש מס' 2 ויעודן יהא שטח השלמה למוסד.
2. יפורש בהוראות התכנית כי במגרש חדש מס' 2, האמור לעיל, לא תהיינה זכויות בניה שניתן לממשן באופן עצמאי ונפרד.

5. תכנית מס' 2447 א' - מרכז חסידי גור - רח' ירמיהו מובא לדיון פנימי והכרעה

בפתח הדיון מסר מר כהן כי לתכנית הוגשה התנגדות המועצה לישראל יפה שמענה בעיקר כנגד מסת הבניה, גובה הבנין ואי השתלבותו במרקם הקיים בסביבה. לצורך התייחסות בקש מר כהן לחזור ולשוב אל עיקרי הדיון בהפקדת התכנית בו הוצגו סיכומי ישיבות מוקדמות של הועדה המקצועית שהתמקדו במסת הבנין, נפחו, בפתרון העצובי של הגג המרחבי ובהבטים תכנוניים שונים שלצורך כך הוגשו פתרונות ואולם לא היה בכך די והועדה המקומית דרשה כתנאי להפקדת התכנית, הצבת תרנים לבדיקת השפעת גובה הבנין על הסביבה.

הועדה, לאחר ששקלה את מירב ההבטים התכנוניים החליטה להפקיד את התכנית מבלי לשנות את המבנה המרכזי עם הגג המרחבי, הפקדת התכנית התמהמהה עד שהיזמים הצליחו להניף את הבלונים ולהציג תמונות להמחשת משמעות גובה הבנין. בסופו הופקדה התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקצועית. הועדה המקומית הסליכה לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית מתוקנת בתנאים הבאים:

- א. יש למצוא סידורים טכניים שמבטיחים את הככר לשמוש הציבור כולו והיזם יתן על כך התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.
 - ב. בעלי הזכויות בשטח יבצעו את דרכי הגישה והם שבצעו את אחזקת השטח ויתנו על כך התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.
- הוא ממליץ לדחות את ההתנגדות מאחר שהועדה שקלה ובדקה בקפידה את נושא השתלבות הבנין, המסה והגובה כאשר החליטה להפקיד את התכנית ולא שוכנעה מסענות המתנגדים כי הבניה שעפ"י התכנית תהווה חריג או פגיעה בסביבה. ולפיכך יש לאשר את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית. אלמנס נוסף, שהועדה המקומית לא התייחסה אליו בהמלצתה, נובע מסעיף ה' בהחלטת הועדה המחוזית בדבר הפקדת התכנית, לפיו "בתקופת ההפקדה תבדק ההשפעה הסביבתית של הארובה וסוג הדלק שיהא בשימוש, ע"י האגף לאיכות הסביבה". נקודה זו יש לבדוק ובאם יש צורך יש לעגן בתכנית הוראות בהתאם.

הוחלט:

1. לדחות את התנגדות המועצה לישראל יפה מאחר שהועדה שקלה ובדקה בקפידה את נושא השתלבות הבנין, המסה והגובה, כאשר החליטה להפקיד את התכנית. הועדה לא שוכנעה מסענות המתנגדים כי הבניה שעפ"י התכנית תהווה חריג או פגיעה בסביבה.
2. האגף לאיכות הסביבה בעיריה יבדוק את ההיבטים הסביבתיים של הארובה כאמור בסעיף ה' להחלטת הועדה המחוזית מיום 15.9.87. ובאם יש צורך, יעוגנו בתכנית הוראות בהתאם.
3. כאשר את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לאמור בסעיף 2 לעיל.

6. תכנית מס' 3138 - קביעת הוראות בינוי במתחם - שכונת הבוכרים מובא לדיון פנימי והכרעה

בפתח הדיון מסר מר כהן כי התכנית מתייחסת לשטח שבפינת הרחובות שמואל הנביא ויחזקאל ונועדה לקבוע הוראות בינוי אגב איחוד וחלוקה חדשה. לתכנית הוגשו שתי התנגדויות ע"י בעל הקרקע העיקרי משפחת [REDACTED] והתנגדות עו"ד הלברייך בשם בעל חלקה שבפינת הרחובות.

בהתנגדותו בקש עו"ד הלברייך לפצל את המגרש שבו אוחדו חלקותיו עם חלקות בעלים אחרים על מנת לאפשר את מימוש זכויותיו באופן נפרד ובלתי תלוי באחרים. התנגדות מר שמחה היתה מהותית ומורכבת יותר ובפיו מספר טענות עיקריות:

פגיעה בזכויות הבניה כתוצאה מהפקעות בעבר ובהווה המהווים יחד למעלה מ-40% המותרים ללא תמורה, לטענתו נשללו ממנו עקב כך זכויות בניה של כ-400 מ"ר ניותר.

שאר נושאי התנגדותו נגעו לפרטים בתכנית כגון: פתרון החניה המחייב גישה לחניה מקורה, אסור בניה מרפסות זיז בחזית רח' שמואל הנביא. כמו כן טען על פגיעה בזכויות הבניה במגרש מס' 5.

הועדה המקומית המליצה לקבל את התנגדות עו"ד הלברייך לענין פצול הבעלויות אולם בקשה לקבוע בתכנית שלבי ביצוע כך שהתרי הבניה במגרש הפינתי החדש שנוצר לא יוצאו לפני פיתוח ובניה המגרש הסמוך השייך לבעלי חלקות 78,72. לענין התנגדות משפחת [REDACTED] המליצה הועדה המקומית לקבל את ההתנגדות באופן חלקי בכך שקבעה כי היא רואה בחיוב הגשת תכנית חדשה להפקדה ע"י משפחת [REDACTED] ובה תוספת שטחי רצפה עבור מגרשים 2,3,4 אשר סה"כ שטחי הרצפה יהיו 5000 מ"ר.

יתר נושאי ההתנגדויות נדחו ונומקו בהמלצת הועדה המקומית. לצורך השלמת הזכויות יש הכרח בהוספת קומה ובהגדלת הזכויות שנקבעו בתכנית המופקדת כאן מתעוררת שאלה משפטית באיזו מידה, אם בכלל, ניתן במעמד אישור התכנית להוסיף ולהגדיל את זכויות הבניה. לא ידוע לו על מקרה דומה ולעניות דעתו יש צורך להגיש תכנית להוספת זכויות הבניה.

לפיכך המלצתו היא כלהלן:

א. לקבל את התנגדות עו"ד הלברייך, בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובהתאם לתכנית שהוצגה בעת הדיון לפיכך יש לשנות את נספחי הבינוי להנחת דעת מתכנן המחוז ומהנדס העיר.

ב. לקבל את התנגדות [REDACTED] ולהפקיד שינוי לתכנית זו, להשלמת זכויות הבניה ל-150% המחושבים משטח החלקות שבבעלות משפחת [REDACTED] ברוטו פחות 40% הפרשה לצרכי ציבור.

התכנית תעדר בתאום עם לשכת התכנון ומחלקת מהנדס העיר, להנחת דעתם. ג. לדחות את שאר טעני התנגדות של ש. שמחה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקה.

ד. לאשר את התכנית בשינויים הנובעים מקבלת ההתנגדות כמפורט לעיל.

לענין התנגדות עו"ד הלברייך ציין מר כהן כי יש לעבד ולגבש עם העיריה את קוי הבנין החדשים.

מר נהמן שאל אם שנוי קוי הבנין במגרש הפינתי אינו מהווה שינוי מהותי. יש להבטיח שלא תהא חזית מסחרית לרח' יהזקאל אגב השינוי בגבולות המגרשים. התכנית כוללת עקרונות הבינוי שנקבעו בתכנית המופקדת. שלבי הביצוע שהמליצה עליהם הועדה המקומית מקובלים.

גב' ברזקי ציינה כי כבר במבט שטחי ניתן להבחין שהצפיפות היא גבוהה מאד. היא חוששת שבהסכמת הועדה על הפקדה לתוספות השלמת הזכויות ימנע ממנה שקול הדעת ולכן היא שואלת אם העיריה יכולה בדרך כלשהיא אחרת לפצות את הבעלים.

מר נהמן ציין כי לא צריך לקבוע בהחלטה על הפקדת תכנית נוספת, אם ירצה בעל הזכויות יגיש תכנית עפ"י החוק. הוא טוען לא רק לגבי הזכויות אלא גם על חניה מקורה וכו'.

מר כהן ציין כי העיריה עפ"י המסמכים שהוגשו הודתה בעקיפין שהיו למתנגד זכויות שהופעקו ממנו מעבר למותר ללא תמורה. השאלה אם העיריה מסוגלת לפצות אותו על כך.

גב' אשר ציינה כי לא יתכן שונהג איפה ואיפה, לרשות ניתן ביד נדיבה ועם

אזרח שמטלטל כבר שנים נדקדק בכל פרט. על שמת כל כך גדול, אם יוסיפו עוד כמה מאות מטרים, לא יהיה בכך כדי לשנות באופן מהותי, היא סבורה שיש לתת לבעל הזכויות לבנות ולאפשר לו להגיש תכנית לתוספות.

מר זוננפלד ציין כי כולם מודים שהליכי הפקדה ואישור של תכנית הם קשים ומרתיעים. למיטב זכרונו בסוגיה של חישוב השטח מברוטו או נטו, אף פעם לא חויבו יזמים בהפקדת חדשה והוא מניח שניתן במסגרת התכנית הנוכחית בתכנון טוב, למצות תוספת של 400 מ"ר.

גב' רונה ציינה כי היא סבורה שהמלצת הועדה המקומית היא הטובה ביותר וצריך לקבלה. היא אינה סבורה שניתן להוסיף את השטחים הנוספים במסגרת התכנית הנוכחית וצריך להביע דעה חיובית, אולי אף להסיל על העיריה להגיש את התכנית החדשה.

בתום הדיון חזר מר כהן והקריא בפני הועדה את המלצות הועדה המקומית ונימוקיה לדחית יתר סעיפי ההתנגדות.

הוחלט:

1. לקבל את התנגדות עו"ד הלברייך בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובהתאם לתכנית שהוצגה בעת הדיון. לפיכך יש לשנות את נספח הבינוי וקוי הבנין להנחת דעת מתכנן המחוז ומהנדס העיר.
2. לקבל את התנגדות משפחת [REDACTED] ולהפקיד שינוי לתכנית זו, להשלמת זכויות הבניה ל-150% המחושבים משטח החלקות ברוטו, שבבעלות משפחת [REDACTED], פחות 40% הפרשה לצרכי ציבור. התכנית תערך בתאום עם לשכת התכנון המחוזית ומחלקת מהנדס העיר, להנחת דעתם ובתנאי שישמרו בה עקרונות תכנית 3138.
3. לדחות את שאר סעיפי ההתנגדות של משפחת [REDACTED], בהתאם להמלצות הועדה המקומית ומנימוקיה.
4. לאשר את התכנית בשינויים הנובעים מקבלת ההתנגדות האמורה בסעיף 1 לעיל.

7. תכנית מס' 3137 - שמור שכונת סלביה מובא לדיון פנימי והכרעה.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה שמעה התנגדויות לתכנית בישיבתה מיום 24.2.87 ואולם בשל מורכבותן של ההתנגדויות חל שיהוי בהבאתה לקראת אישור.

להלן עיקרי טענות המתנגדים וחו"ד הלשכה:

1. התנגדות המועצה לישראל יפה: ככלל רואה המועצה בחיוב את התכנית אך מבקשת להבטיח שעקרונות השימור יקוימו באמצעות תיקונים שהם מציעים:
 - א. קביעת הרכייה של מבנים לשימור.
 - ב. החלת הוראות השימור על המוסדות ובנייני הציבור.
 - ג. מניעת איחוד חלקות ע"י ביטול האפשרות הקיימת בתכנית.
 - ד. צורך נספח עזים לשימור כחלק מהתכנית.

חו"ד הלשכה:

- א. לדחות את ההתנגדות לקביעת הרכייה של בנינים לשימור מאחר שאין אפשרות בשלב זה של התכנית הכללית לעשות זאת.
 - ב. לקבל את ההתנגדות ולקבוע כי עקרונות השימור החלים על אזור המגורים יחולו גם על בנייני הציבור והמוסדות.
 - ג. בסעיף 9 (א') 7 נקבע כי לא יותר איחוד חלקות.
 - ד. לדחות את ההתנגדות הואיל ובתכנית נקבעו הוראות בדבר עזים לשימור והחובה לסמנס בכל בקשה להיתר.
2. התנגדות החברה להגנת הטבע חזרה למעשה על טענות המועצה לישראל יפה

בדבר קביעת בניינים בדרגת שימור שלא תותר בהם כל תוספת בניה, צרף נספה לשימור עצים ומניעת איחוד חלקות.

3. התנגדות עו"ד בורלא בשם ועד העדה הספרדית בגין חלקה מס' 12, שבה מבקשים שלא לחסום בפניהם את האפשרות לתוספת שתי קומות עפ"י תוכניותיהם להרחבה.

חו"ד הלשכה: לדחות את ההתנגדות מאחר ויעוד השטח הוא אזור מגורים וחלות עליו הוראות השימור שעל פי התכנית.

4. התנגדות עו"ד אריה מור בגין חלקה 15 בגוש 30027 - מבקש אישור לבנות 5 קומות + מעלית למיצוי זכויות הבניה.

חו"ד הלשכה: לדחות את ההתנגדות מאחר ועל השטח חלות הוראות שימור שעפ"י התכנית.

5. התנגדות עו"ד שפאר להוראות התכנית הבאות:
א. סעיף 6(ד) 2 "שמירה על פרטי הסביבה כגון: מבנים ופרסיהם, רחובות, סממאות, גדרות, שערים, צמחיה וכיו"ב" - מתנגד לשמור צמחיה באופן כללי.

חו"ד הלשכה: לקבל את ההתנגדות ולפרש כי מדובר בעצים בוגרים.

ב. סעיף 7(ג) בדבר הגבלת השימוש בהוראות תכנית 1201 בגין השלמת דירת גל.

חו"ד הלשכה: לדחות את ההתנגדות מאחר והוראה זו נובעת משקול דעת של מוסדות התכנון.

ג. סעיף 8 בדבר הקלה.

חו"ד הלשכה: לדחות את ההתנגדות בהסתמך על חוות דעתם המשפטית של גב' דווח וה"ה הורוביץ ואכירז כי האיסור למתן הקלות הוא חוקי. הסעיף לאסור מתן הקלות נועד למנוע את הפרת הוראות התכנית כי במיצוי מלא של זכויות הבניה קובעת התכנית את צורת הבינוי הסופית והמכסימלית בכוונה לשוות למקום אופי וצורה מיוחדים.

ד. סעיף 9 (א) 4 "לא תותר בניה של מרפסת זיזית הבולטת מהקירות החיצוניים של הבנין" - מתנגד לאסור מרפסת זיזית בקומות החדשות בבניה חדשה.

חו"ד הלשכה: לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי בבניה חדשה יותרו מרפסות זיזיות לחדרי מגורים בלבד (עם מעקה סורג בלבד) וכן לקבוע כי מרפסות זיזיות תותרנה לתוספות בניה באם מרפסת זיזית היא מרכיב אופייני בבנין הקיים.

ה. סעיף 9(ב) 14 מתנגד להוראה המחייבת הגשת בקשה להיתר בתאום עם "צוות התכנון במחלקה לתכנון העיר בלנוי תמונות של הבנין".

חו"ד הלשכה: לקבל את ההתנגדות בחלקה ולפרש כי הגשת היתר לתוספת בניה תערך בתאום עם מהנדס העיר.

ו. סעיף 14 בדבר הוראות לבנין אופייני - מתנגד לקביעת הבנין השייך לו כבנין אופייני.

חו"ד הלשכה: לדחות את ההתנגדות מאחר שהועדה שוכנעה כי הבנין האמור הינו בנין אופייני.

ז. סעיף 14(ב) בדבר הוראות לגבי בנין אופייני לפיו "לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין באופיו הארכיטקטוני לרבות סוג האבן, הפתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, צמחיה, גדרות, ושערים". מתנגד לקביעה הכוללת של סורגים.

חו"ד הלשכה: לקבל את ההתנגדות בחלקה ולפרש בנושא הסורגים כי מדובר בשימור סורגים מסורתיים ואופייניים לתקופת הבניה.

ח. סעיף 15(ג): "בעת הרחבת דרכים יועברו הגדרות והשערים בשלמותם למקומם החדש או ע"י מבצע הדרך או ע"י היזם לעת מתן היתר בניה".

חו"ד הלשכה: לקבל את ההתנגדות בחלקה ולבטל את סעיף 15(ג) מאחר ואין בתכנית הרחבת דרכים במקומות האמורים בסעיף 15.

ט. סעיף 17(א): בדבר עצים לשימור - מתנגד להוראה משום שלטענתו אין זה מתפקידה של תכנית לקבוע זאת וכי סמכויות המחלקה לשיפור פני העיר אינן מעוגנות בחוק.

חו"ד הלשכה: לדחות את ההתנגדות לענין סמכות הועדה לקבוע בתכנית את הסעיף האמור מאחר ועפ"י סעיף 69 לחוק התכנון והבניה ניתן לקבוע בתכנית הוראות בדבר שמירה על כל דבר שיש לו חשיבות אסתטית וכיו"ב. לקבל את ההתנגדות לענין הסמכת המחלקה לשיפור פני העיר ובכל מקום שבו מצויין "המחלקה לשיפור פני העיר" ירשם "מהנדס העיר".

י. סעיף 16(י"ב) - מתנגד לדרישה לצרף פרטים בקנה מידה מפורט כחלק מהבקשה להיתר, מעבר למה שנקבע בחוק.

חו"ד הלשכה: לדחות את ההתנגדות מאחר ובתקנות שר הפנים נקבע כי בסמכות מהנדס העיר לדרוש דרישות על פי שיקול דעתו למתן היתר בניה.

י"א. סעיף 20 הוראות בדבר חניה פרטית - מתנגד לאפשרות שהועדה המקומית תפסור במקרים מסויימים את חובת מילוי תקן חניה במגרש.

חו"ד הלשכה: לדחות את ההתנגדות מאחר שהוראה זו נובעת מתקנות שר הפנים לענין תקן החניה בהתיחס לאותם מקרים שבהם אין אפשרות פיזית להתקין חניה.

י"ב. סעיף 21 (ה) בדבר קביעת רחובות לשימור שבהם לא יותר שינוי ביחס לצמחיה, רוחב, גדרות לשימור ושאר פרטי הרחוב - מתנגד להוראות כוללניות בסעיף.

חו"ד הלשכה: לקבל את ההתנגדות ולבטל את סעיף 21 (ה) מאחר והוראות בדבר שימור הפרטים נקבעו במסגרת הוראות אחרות בתכנית.

י"ג. סעיפים 23 ו-24 בדבר ביצוע התכנית והוראות חלוקה חדשה.

חו"ד הלשכה: לקבל את ההתנגדות לענין ההוראות בגין חלוקה חדשה הואיל ובתכנית אין חלוקה חדשה.

י"ד. סעיף 28 בדבר היטל השבחה.

חו"ד הלשכה: לקבל את ההתנגדות ולבטל את הסעיף.

ט"ו. סעיף 29 הוראות בדבר תשתית.

חו"ד הלשכה: לקבל את ההתנגדות ולבטל את סעיף 29 כפי שהוא ולפרש כי רק

(פרוטוקול מחוזית 18.10.88)

במידה וכתוצאה מעבודות בניה תפגע התשתית העירונית יחויב בעל ההיתר לתקן או לפצות את העיריה.

גב' רוזה ציינה ככלל, שיש לבטל בכל התכניות את הסעיף בדבר היטל השבחה. נושא היטל ההשבחה קבוע בחוק.

מר מלכוב ציין כי סעיף התשתית נכלל באופן סטנדרטי בכל תכנית ורק כאשר יש התנגדות ספציפית לגביו הוא מוצא מהתכנית, יוצא איפא שרק בתכניות שלא הוגשו התנגדויות לענין זה נותר הסעיף.

גב' רוזה ציינה כי צודק מר מלכוב בכך והיא ציינה זאת לא אחת ולדאבונה ממשיכים לכלול את הסעיף בתכניות וזו התוצאה.

מר כהן ציין כי העיריה רוצה להבטיח עצמה שבעת החיבור לתשתית העירונית לא תצטרך היא לשאת בהוצאות אם יגרמו נזקים. במקרה זה אין הצדקה לסעיף התשתית הואיל ומדובר בריקמה עירונית קיימת.

מר כהן ציין עוד כי העיריה בהמלצתה מבקשת לשנות את הוראות התכנית ע"י קביעת מתכונת שונה של התקנון ולעיתים שינויים מהותיים ואולם השינויים המוצעים לא הוגשו. במסגרת התנגדות לתכנית ואינם נובעים מהתנגדויות אחרות שהוגשו לתכנית, לפיכך הוא מוצא שלא ניתן לקבלן ובאם חפצה הועדה המקומית בשינויים אלה, להחילם בשטח התכנית, יהא עליה להפקידם במסגרת תכנית חדשה. הוא ממליץ כאשר את התכנית בשינויים הנובעים מקבלת אלמנטים בהתנגדויות עפ"י חוה"ד שפורסו לעיל.

מר מלכוב שאל אם במסגרת המלצותיה בקשה העיריה לשנות את יעוד שטח ביה"ח סלביה למוסד.

מר כהן השיב בשלילה וציין כי לא ניתן בהליך של אישור תכנית לשנות יעוד כל שטח. כזכור המינהל הגיש בזמנו הצעה לשינוי היעוד אך חזר בו ולא הפקיד את התכנית.

עוד ציין מר כהן כי לאחר שמיעת ההתנגדויות, באיחור רב ממועד הפקדת התכנית הוגש מכתב התנגדות מטעם מכון שוקן, תוך ציון העובדה שלא היה מודע להפקדת התכנית. לסענתו חלקה 56 מיועדת כשטח למוסד וכי נותרו במגרש זכויות בניה שטרם מוצו עוד מהיות המגרש מיועד כאזור מגורים 2. בתכנית הנדונה נקבע בסעיף 13(ג) כי לא תותר תוספת בניה בחלקה 56 בגוש 30026. השאלה אם ניתן להתייחס למכתב ואם ניתן לפתור את הבעיה במסגרת התכנית שממליצים לאשרה.

גב' רוזה ציינה כי יש לתת לוועדה המקומית הזדמנות להתייחס לסענות, לגבי אפשרות קבלתה יש לבדוק אם קבלת ההתנגדויות עלולה לפגוע במישהוא.

מר רחמימוב ציין כי אינו משובצע שהועדה ערה לעובדה שספרית שוקן, שתוכנה ע"י אדריכל מנדלסון הוא בנין שאינו אופייני לסלביה אלא יחודי לעיר בכללה. הוא סבור שלא צריך לקבל את ההתנגדות וכל בקשה לתוספת צריכה לקבל סיפול מיוחד וקפדני.

גב' ברזקי ציינה כי ישנם בעיר הזו בניינים שלא צריך להתיר בהם תוספות.

מר סויסה לאור דעת החברים הציע כאשר את הפקדת התכנית לגבי חלקה 56 כפי שהוא מבלי לדון בהתנגדות שלא הוגשה כדיון, והיה והועדה המקומית תראה לנכון להתייחס לתכנית שיוגש בעל החלקה היא תשקל לגופה.

הוחלט:

1. לקבל אלמנטים בהתנגדויות ולאשר את התכנית בשינויים הבאים:
א. עקרונות השימור החלים על אזור המגורים יחולו גם על השטחים למוסדות ובנייני ציבור.

- ב. לפרש בסעיף 6(ד)2 לענין הצמחיה כי מדובר בעצים בוגרים.
 - ג. לשנות את סעיף 9(א)4 בגין מרפסות זיזיות ולקבוע בתכנית כי בבניה חדשה יותרו מרפסות זיזיות לחדרי מגורים בלבד (עם מעקה סורג בלבד) וכן לקבוע כי מרפסות זיזיות תותרנה לתוספות בניה באם מרפסת זיזית היא מרכיב אופייני בבנין הקיים.
 - ד. לתקן את סעיף 9(ב)4: במקום "צוות התכנון במחלקה לתכנון עיר" ירשם "מהנדס העיר".
 - ה. לפרש בסעיף 14 (ב) בדבר הוראות לגבי בנין אופייני כי ישומרו רק סורגים מסורתיים האופייניים לתקופת הבניה.
 - ו. לבטל את סעיף 15(ג) מאחר ואין בתכנית הרחבת דרכים במקומות האמורים בסעיף זה.
 - ז. לתקן את סעיף 17(א): במקום "המחלקה לשיפור פני העיר" ירשם "מהנדס העיר".
 - ח. לבטל את סעיף 21 (ה) הואיל והוראות בדבר שימור גדרות, עצים, ושאר הפרטים נקבעו במסגרת סעיפים אחרים בתכנית.
 - ט. לבטל את סעיפים 23 ו-24 בדבר בצווע התכנית וחלוקה חדשה.
 - י. לבטל את סעיף 28 - בדבר היטל השבחה.
 - יא. לבטל את סעיף 29 בנוסח המופקד ולפרש כי בכל מקרה שתפגע התשתית העירונית כתוצאה מעבודות בניה יחוייב בעל ההיתר לתקן או לפצות את העיריה בגין הנזקים שגרם.
2. לדחות את האלמנטים בהתנגדויות המועצה לישראל יפה, החברה להגנת הטבע ועו"ד שפאר שלא קבלו ביטוי בסעיף 1 לעיל מהנימוקים שפורסו בחוו"ד לשכת התכנון במהלך הדיון.
 3. לדחות את התנגדות עו"ד בורלא בשם ועד העדה הספרדית בגין חלקה 12 מאחר ויעוד המגרש הוא אזור מגורים וחלות עליו הוראות השימור שעל פי התכנית.
 4. לדחות את התנגדות ד"ר אריה מור בגין חלקה 15 בגוש 30027 מאחר ויעוד השטח הוא אזור מגורים וחלות עליו הוראות השימור שעל פי התכנית.
 5. הועדה לא ראתה לנכון לדון בהתנגדות מכון שוקן שלא הוגשה כדיון והועדה המקומית לא חוותה עליה את דעתה ואולם אם יגיש המתנגד תכנית נפרדת לוועדה המקומית היא תשקל לגופה.
 6. הועדה אינה רואה עצמה מוסמכת לקבל את המלצת הועדה המקומית שאינה נובעת מקבלת התנגדות כלשהי ויש בה משום שינוי מהותי להוראות התכנית המופקדת ואולם באם תראה הועדה המקומית לנכון לשנות את הוראות התכנית יאה עליה להגיש שינוי לתכנית זו.

ג. תכניות להפסדה

8. תכנית מס' 3851 - מרכז מסחרי ראשי בהר נוף
המשך דיון מיום 19.7.88.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בישיבת הועדה מיום 19.7.88 הובעה הסתייגות חברים בוועדה שדעתם לא נחה מפתרון הבינוי הנובע מאיחוד המגרשים, מפתרון החניה וכו' והוחלט: לדחות את הצעת התכנית במתכונת שהוגשה ולהסמין את הצוות המקצועי של הועדה להביא בפני המתכנן את הערות הועדה ולהנחותו למתכונת תכנונית שונה.

ההערות שהובאו בפני המתכנן התייחסו לפתרון החניה התת קרקעי בעוד שהיו מי שגרסו שהחניה צריכה להיות עילית, לשימוש של אולם שמחות המעוגן בתכנית 3029 כאשר צריכים היו לבדוק באיזון מידה מהווה השימוש מטרד למגורי הסביבה. בהתאם להערות הגיש המתכנן בינוי במתכונת חדשה לפיו נשאר בעינו השביל הרחב

שנקבע בתכנית המאושרת, כשלא מדובר עוד במעבר מדרגות בתוך הבנין, והשביל נועד לשרת את התושבים במעבר מבנייני המגורים לבנייני הציבור. מר נקמן הכתיב פתרון חניה עילי נוסף על החניה התת קרקעית. מבחינה פוקציונלית מפצל המעבר את הבנין לשני מבנים כאשר חזיתם המסחרית פונה אל עבר הרחוב. בישיבה בחדרו הובעה הסתייגות מתכנון ההוסטל שבחזיתו גג רחב שלא ברור מה יהא השימוש בו ועדיין עומדים על כך שיוצע פתרון אלטרנטיבי.

לענין ההיבטים הסביבתיים, הנושא הועבר לבדיקתו של רון לשם והוא התנה מספר תנאים סביבתיים המתייחסים גם לאולם שמחות.

1. לא יותר השימוש במרפסת אולם השמחות לצרכי עריכת שמחות אלא בשטח האולם (הפתרון יפורט בשלב ההיתר).

2. כל מערכות הסופרמרקט ירוכזו בחניון ובכל מקרה לא יוצבו כל מערכות על גג המבנה.

3. בשלב ההיתר יש לבדוק מיקום מכולת אשפה כך שלא תהווה בעיה ריחות לדיירים הסמוכים.

4. יש לחייב את היזם בחברת אחזקה לצרכי השטחים והמעברים הציבוריים באמצעות התחייבות לשביעות רצון עו"ד העיריה.

5. השילוס המסחרי יוגדר במסגרת פתח הזכוכית ע"י מסגרת קבועה (80 ס"מ) מתחת לקורת הבסון העליונה ולא ע"ג חזית האבן.

כל שילוס מרכזי יתואם עם האגף לאיכות הסביבה בהתאם להוראות חוק עזר לשילוס.

6. תשולב צמחיה ע"ג מעקה כפול בחזית המבנה עפ"י תכנית בשלב היתר הבניה.

7. עצים בוגרים ינטעו בחזית המבנה במרחק שלא יפחת מ-8 מטר בין עץ לעץ בתאום עם אגף הגננות.

* על מנת לפתור את בעיה הרעש מהמרפסת, ניתן לבטל את הקשר הישיר בין מרפסת לאולם ולקיים את הקשר דרך המסדרון (לעריכת חופות) ללא יציאת מפלסי רעש חורגים מהאולם. לגבי האולם עצמו, בשלב ההיתר יפורט התכנון לאיטומו.

מר ערמון שאל היכן ימוקמו כל המערכות הסכניות של קירור חימום וכו', משום שהן עלולות להוות הפרעה לשכנים גם אם אינן קבועות על גג הבנין.

מר כהן ציין כי לצורך כך ניתן להסמיק את יניב לנסח סעיפים מתאימים ולעגנם בתכנית.

גב' ברזקי ציינה כי אינה חושבת שהשימוש של אולם שמחות במבנה המסחרי הוא מטרד, זו פעילות שהיא חלק ממערכות החיים, מקומה במבנה כזה מאפשרת קיומם של ארועים חגיגיים בצורה תרבותית, כמובן במסגרת של מגבלות למניעת מטרד.

מר רחמימוב ציין כי תכנית המתאר הכוללת מציגה עקרון תכנוני של רצף שטחים ירוקים והוא מוצא שבמקרה זה נפגע העקרון המרכזי של רצף שטח ירוק המאפשר קשר בין שני חלקים של השכונה. נראה לו שניתן בשינויים קטנים, בפיתוח שונה לצורך מעבר על גג המבנה או בצידי הבנין באופן שיבטיח את המשך רצף המעבר.

גב' ברזקי ציינה כי תפקיד המעבר לשמש כמעבר ולא כרצף של שטחים ירוקים משום שהפרש הגבהים הוא עצום. צריך להדגיש את האלמנט הציבורי ע"י הבטחת תנועה רצופה בין שני חלקי השכונה.

מר מלכוב ציין כי יש לשמור על עקרון המעבר הציבורי בכך שיהא פתוח בכל עת.

מר בן אשר ציין כי יש להטיל על היזם לפתח את שני השטחים הירוקים כחלק מהפתוח בתכנית.

מר נקמן הביא לתשומת לב החברים כי בתכנית מוצע מבנה לתחנת מוניות.

הוחלט: להפקיד את התכנית במתכונתה החדשה שהוצגה בעת הדיון בכפוף לתנאים הבאים:

1. יש לעגן בתכנית את התנאים הסביבתיים המפורטים בחו"ד האגף לאיכות הסביבה, בתוספת תנאים מפורטים לגבי אולם השמחות שינוסחו ע"י היועץ הסביבתי לוועדה המחוזית.
2. יובטח בתכנית רצף המעבר הציבורי בכל עת.
3. תקבע בתכנית הוראה המחייבת את היזם בבצוע השטחים הירוקים כחלק מפיתוח התכנית.
4. ימצא פתרון טוב יותר לחדרי ההוסטל שבמפלסים 739 ו 743, להנחת דעת מתכנן המחוז.
5. התכנית תערך להפקדה, בהתאם לנ"ל, בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

9. תכנית מס' 3685-שינוי בחלוקת זכויות הבניה ביו בניינים-שכונת הר נוף
המשך דיון מיום 19.7.88

בפתח הדיון מסר מר כהן כי בישיבתה מיום 19.7.88 דנה הועדה בתכנית והחליטה, לאור השגות שהושמעו בגין מסת הבניה, צפיפות הבניה וכו', לדחות את המשך הדיון לצורך בדיקה נוספת של פנורמות מתצפית מרוחקת מכוון מערב, מתוך חשש שהבניינים יבלטו ממרחק.

כפי שצוין בהצגת התכנית, מיועדים המגרשים, עפ"י תכנית 3028, לבניה בגובה של 6 קומות ועפ"י בקשת היזמים הועברו זכויות ממגרשים סמוכים למגרשים הנדונים משום שמהם נצפה נוף בזווית רחבה יותר בעיקר מהקומות הגבוהות. לצורך הבדיקה הגיש המתכנן תמונות. לדאבונו ידי הועדה כבולות בנושא זכויות הבניה וכי השיפור המירבי הניתן מוצג באלטרנטיבה המפצלת את הבנין לשני אגפים ומרככת במעט את מסת הבניה, בעצה אחת עם אב" ברזקי ומר רזניק סוכס להמליץ על הפתרון האלטרנטיבי המוצג.

מר רחמימוב הביע את הסתייגותו מההמלצה הנ"ל.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית, עפ"י מתכונת הבינוי החדשה שהוצגה בעת הדיון.

10. תכנית מס' 3944 - התווית המשר כביש מס' 4 עד הגבול הדרומי של העיר

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.8.88:

א. יוגש תסקיר השפעה סביבתית על כל תואי הכביש וזאת למתן תוקף לתכנית.

ב. יתווסף בהוראות התכנית כי הפקעת הכביש, פינוי והריסת הבניינים ותשלום פיצויים יחולו כולם על מגישי התכנית ותנתן לשם כך התחייבות משפטית.

ג. תכנית העצוב הנופי תכלול גם העצוב האדריכלי של הגשר מעל לנחל גילה.

ד. יש להגיש אישורים לתואי מצד אגף הדרכים ואישוריהם של אגף העתיקות והאגף לאיכות הסביבה.

ה. התכנית תתואם עם חברת החשמל, מקומם המדויק של עמודי החשמל יתואם עם אגף הדרכים.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי התכנית מתיחסת לקטע דרך שהועדה נדרשה לו בקונספט רחב יותר במסגרת דיוניה במערכת הדרכים הראשיות בתכנית המתאר החדשה לירושלים.

הדרך מהווה קטע מכביש מס' 4 שחלקים ממנו בוצעו בפועל וחלקים נוספים נמצאים בהליכי תכנון שונים. הקטע הנדון, תחילתו בצמת רומריין שבגילה וסופו בגבול המוניציפלי הדרומי של העיר, המשכו בתחום יו"ש וידוע ככביש מס' 60 ולמיטב ידיעתו נמצא בשלב לקראת אישורו.

הנושא הובא לשולחנו לראשונה לפני מספר חודשים, עפ"י פנית משרד השיכון האחראי על מע"צ, לא היו לו השגות לעצם התווית הכביש והוא מודע לחשיבותו

אולם הדגיש בפניהם כי התולית הכביש בתחום מחוז ירושלים מחייבת הגשת תכנית בלוי מפורט של טיפול נופי לאורך הכביש וכן תסקיר השפעה על הסביבה. לדאבונו עד היום לא הוגשו הפרטים במלואם כפי שנדרשו והוא נתבקש ע"י גורמים שונים שלא לעכב את הדיונים בתכנית. אין ספק שמגיש התכנית עשוי הכל כדי לפתור את כל הבעיות הנפיות. אולם יש להשלים את החומר הנאיל ומדובר במנהרה באורך של 260 מ' וגשר באורך של כ-320 מ'.

מר שפרבר ציין כי מבחינת מעמדה הסטוטורי מאושרת הדרך בתכנית מתאר ארצית לדרכים ובתכנית המתאר המחוזית לדרכים. בשלב זה של התכנון המפורט, הולך הכביש ומקבל משקל רב יותר גם בחלקים הפנימיים של העיר הפנימית והחיצונית. ביו"ש עומד התכנון לקראת אישור. התכנון לווה בתאומים עם החברה להגנת הטבע כאשר בשלביו הראשונים הם הביעו התנגדות נמרצת ובטיפול נכון סיפקו המתכננים את דרישותיהם. בתוצאה מכך נוצרו שתי מנהרות (אחת ביו"ש). תסקיר ההשפעה על הסביבה נמצא בשלבי עשיה ולמיטב ידיעתו הומלץ להגישו לקראת אישור התכנית.

מר יניב ציין כי בסיכום עם מתכנן המחוז (במאי 88) הוחלט על הגשת התסקיר עד למעמד הדיון בהפקדת התכנית שיתחם לקטע מבית צפאפא ועד לגבול המוניציפלי. התסקיר אמור להתחלק ל-3 חלקים: איכות אויר, רעש ובחינה ויזואלית. לגבי ההיבט היזואלי, ציין כי ישנה כבר עבודה ראשונית הנותנת מושג לגבי מילויים בגבהים של 15 מטר. קטע הגשר בגובה 55 מטר מעל ואדי בית ג'אלה ומנהרה בעומק 40 מטר מתחת לרכס כך שהפגיעה בסופוגרפיה מצומצמת יותר. חתך הגשר בנספח הנופי הוא מאד סכמטי והעבודה על הכנת הפרטים נמצאת בעצומה עפ"י הנחיות נוף שקבלו. מבדיקות ראשוניות נראה שלא צפויים רעש בצומת רוזמרין.

גב' אשל שאלה אם לאור עבודות הפיתוח הכרוכות בשפכים רבים, נקבעו הנחיות לגבי כיסוי צמחיה ונסיעות.

מר כהן ציין כי נושא הצמחיה יהווה חלק מהתסקיר. כמו כן ציין כי לא היה רוצה לעכב את הפקדת התכנית. עפ"י בדיקות שערך, ברור לו שתואי הכביש לא ישתנה עם או בלי התסקיר, זה תואי שתואם עם גורמים נוספים האמונים על שמירת ערכי הטבע והנוף. התסקיר יכול לתת פתרונות למניעת בעיות הצפריות מרעש זיהום אויר וכו'. לפיכך האפשרויות המעשיות הן:

- א. הפקדת התכנית בכפוף להגשת התסקיר עד לאישור התכנית אולם זאת בתנאי שהתכנית תכלול הוראות בדבר טיפול סביבתי כדלקמן:
 - תכנון וביצוע הכביש ייעשה באופן שימנע פגיעות נופיות.
 - עבודות לשיקום פגיעות נופיות יכללו טיפול בחפירות, חציבות מדרונות - מילוי.
 - תקבע בתכנית מתכונת הפקוח לפני מתן תוקף.
- ב. לדחות את הפקדת התכנית עד לקבלת התסקיר.

מר רחמימוב ציין כי מהסבריהם של אבי שפרבר וגיל יניב הוא מבין שהנושא נבדק ואין ספק לגבי חשיבותו, עם זאת תואי הכביש משנה באופן משמעותי את הנתונים הטבעיים של האיזור. הוא סבור שצריך לבדוק את ההיבטים הנופיים והסביבתיים לפני הפקדת התכנית. ראוי ורצוי שלנגד עיני הועדה יוצג התסקיר שטיפל באמצעים למניעת מפגעים ויראה את דרך הטיפול.

מר נקמן בקש לחזק את דברי מר כהן וציין כי ככל שתעשנה הבדיקות תואי הכביש ישאר על פי המוצע ולכן לא צריך להיות ספק בלב הועדה לגביו, הוא אינו רואה מה יוסיפו הוראות ומסקנות התסקיר לגבי דרכי הטיפול על החלטת הועדה והוא מעדיף שהגופים המקצועיים יבדקו את התסקיר בחקופת ההפקדה.

מר כהן ציין כי מקובל עליו הסדר הדרוש לגבי הגשת התכנית על כל מסמכיה והתרעה על כך ניתנה כבר לפני 5 חודשים. החברה להגנת הטבע שותפה בהליכי

התכנון ובחירת התואי נעשתה על דעתה, ואולם יש לקבוע בתכנית את אופן הטיפול בחפירות, בעצוב הגשר וכן דרכי מניעת מפגעים סביבתיים באזור גילה. להערכתו ראוי לנסח הוראות ראשוניות שגיל יניב והשרות לשמירת איכות הסביבה יעגנו בתכנית. שאר הפרטים יוגשו לקראת אישור התכנית.

מר שפרבר ציון כי מנסיונו הכנת התסקיר אורכת זמן רב ולכן הוא סבור שיש להגישו לפני אישור התכנית משום שממילא הנושאים הסביבתיים ידונו ויצטרכו לתת מענה עליהם בשלב ההתנגדויות.

גב' רוזה תמכה בדעתו של מר רחמימוב וציינה כי לעת אישור התכנית מגבשים את כל הנושאים השנויים במחלוקת לרבות תשובות להתנגדויות. לא ניתן להשיב למתנגדים בנושאים שלא היו בפניהם ולא הוצגו לעיונם בעת הפקדת התכנית. התסקיר הוא בבחינת מידע לוועדה ולציבור לשם התיחסות.

מר רחמימוב ציון כי ברור מתוך עיון בחתך שמפלס התואי יכולים להשתנות, אלמנטים כאלה וכן מסקנות הבדיקות חייבים להיות מובאים בפני הועדה.

מר נקמן ציון כי בסוגיה זו יש לקבל החלטה להפקיד את התכנית בתנאים ולא לדחותה בחודש או חודשיים. אין מחלוקת לגבי עצם ההפקדה אלא לגבי מועד צרוף המסמכים לתכנית, בענין זה הוא מצטרף לדעתם של גב' רוזה ומר רחמימוב, לכן הוא מציע שלא לחייב תסקיר במתכונת המקובלת שהכנתו והגשתו יעכבו את התכנית באופן משמעותי אלא להשתמש במונחים של נספחי נוף וח"ד סביבתיים.

מר יניב ציון כי אין מחלוקת לגבי התנאי והתנוחה האופקית שלו, ההפקדה תצא לפועל בעוד כ-2-3 חודשים והוא מציע להתנות את הגשת התסקיר עד להפקדה בפועל.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם לסעיפים ב - ה בהמלצת הועדה המקומית וכפוף לתנאים הבאים:

- א. תסקיר השפעה על הסביבה יוגש עד כמועד הפקדת התכנית.
- ב. התסקיר ושאר הנספחים הנלווים יבדקו ע"י ה"ה ס. כהן, מ. נקמן, א. רחמימוב, וג. יניב.
- ג. מסקנות התסקיר יעוגנו בהוראות התכנית.
- ד. התכנית תערך להפקדה בתאום עם מתכנן המחוז.

11. תכנית מס' 3419 ב' - קניון מנחת - דרום מערב
מובא להצבעה חוזרת לאור דעות שקולות בהצבעה מיום 15.9.88

בפתח הדיון מסר מר סויסה כי בדיון מיום 15.9.88 היו הדעות שקולות בהצבעה אם לחייב את אישור היתרי הבניה ע"י הועדה המחוזית לאור רמת הפירוס של התכנית. יחד עם זאת נקבע גם בהחלטה כי תבדק מבחינה משפטית האפשרות לגבי מועד הפקדת התכנית בפועל. עפ"י חוות דעתה של גב' רווה, בהתייעצות עם הפרקליטות, לא ניתן להפקיד את התכנית בפועל אלא לאחר החלטת שר הפנים לגבי אישור תכנית 3419.

מר כהן ציין כי העילה לדרישת החברים שגרסו שיש לחייב את אישור היתרי הבניה ע"י הועדה המחוזית היתה רמת הפרוס הנדרשת לגבי פרוייקטים בסדר גודל קטן יותר, המצדיקה במקרה זה את אישורה של הועדה המחוזית לגבי מסמכים ברמת פרוס גבוהה ולכן יש לחייב הגשת ההיתרים לועדה המחוזית.

הוחלט:

1. (ברוב של 8-1 קולות) לקבוע בתכנית הוראה המחייבת את אישור היתרי הבניה ע"י הועדה המחוזית.

2. הפקדת התכנית תצא לפועל רק לאחר אישור תכנית 3419 ע"י שר הפנים.

י"ב כסלו תשמ"ט

21 נובמבר 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' 18 שהתכיימה ביום ג' ל' בתשרי תשמ"ט - 11.10.88
יו"ר - א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

מ. כהן
מ. נחמיה
א. רחמימוב
- מתכנן המחוז
- נציג ציבור
- אדריכל

נכחו:

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

נעדרו:

ד. ברגמן
ח. מדינוב
ת. רוזה
- נציג ציבור
- נציג ציבור
- נציגת שר המשפטים

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

א. ערים

1. יב - 4554 - עיר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 23.5.88 בגין בקשת מר צור שפירא לתוספת בניה - גוש 180 חלקה 16 רח' נוה שאנן (תיק בו/82/286) הצדדים הוזמנו בחוק.

גב' פלאוס הסבירה כי על חלקה 16 ברח' נוה שאנן קיימים 3 בנינים ישנים. באחד מהם הבנין מקומת מרתף ושתי קומות עליונות מבוקשות תוספות בחזית המזרחית והמערבית. התוספת היא השלמת הקומה השניה ומעליה קומה שלישית עם גג רעפים. בעקבות הפרסומים הוגשו מספר התנגדויות לוועדה המקומית אך לוועדה המחוזית הוגש רק ערר של השכן בקומה התחתונה.

בפני הועדה הופיעו המערערים בני הזוג [REDACTED] ב"כ עו"ד לנגה, גב' [REDACTED] ומר [REDACTED] בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הופיע מר מ. שטיין. כמו כן הופיעו עו"ד ד. גולדמן ב"כ המבקשים ואדריכל ארדבינדר.

מר [REDACTED] ציין שהוא דואג למראה השכונה, בכולה בתים דו משפחתיים עם חצרות. מה שניתן עד היום זו חזית של 3 קומות עם גג רעפים ועתה ישונה מראה השכונה כי מבוקשת בניה של 4 קומות עם גג רעפים. אין לו כוונה לטרפד איזו שהיא בניה של משפחת [REDACTED] אך שזו לא תפגע במראה השכונה. שטח דירתומגיע ל-108 מ"ר בעוד שמותר לבנות בחלקתו עד 131.5 מ"ר. בחלקה ישנו מבנה נוסף שבו קומת מרתף, קומה ראשונה בשטח 108 מ"ר קומה שניה בשטח של 108 מ"ר ובקומת הגג ישנה היתרה עד 131.5 מ'. בחזית רואים 3 קומות + קומת קרקע. בבנין הנדון אין בעיה של מטרים לבניה והכל אחיזת עיניים. בגלל חללים פנימיים שונים יש צורך בתוספת שתי קומות וגג ממעל וזה ישנה את פני השכונה. הבתים בשכונה לא גבוהים יותר מהעצים בה והבנין הנדון יבלוט מעבר לזה. שינוי נוסף באופי הבניה הוא החזית שכמעט כולה זכוכית בעוד שכל שאר בניני השכונה בנויים עם אבן ירושלמית פראית וכדאי לבוא ולראות. לאלמנט הזה התנגדו רוב השכנים חוץ משניים ואם הדבר יאושר הוא יהווה תקדים. בקומה ראשונה ישנו פטיו הממשיך כלפי מעלה וכולו סגור בזכוכית. חצרות הבנין מחולקים דה-פקטו כך שבחזית הקדמית משתמשים דיורי הקומה הראשונה ובחזית האחורית דיורי הקומה העליונה. הפטיו של המבקש נמצא בדיוק מעל השטח המשמש אותו כפינת אוכל ובכך פוגע בפרסיותו. הבנין נבנה לפני 40 שנה וכשהוא בנה קיבל את חתימת השכן. עתה מבקש השכן לפתוח חדר בחזית הצפונית וזה יגרום לחדרו שלו, הממוקם בדיוק מתחת לזה לבעיות של גשם ורוחות.

מר שטיין ציין שמדובר בעצם רק על שתי קומות, קומה רביעית לא קיימת כי הקומה האחרונה נבנית בנסיגה באותו רוחב של הקומה מתחתיה. ישנם הרבה אלמנטים שלא חושבו באחוזי הבניה ולכן היה צורך לעלות בקומה נוספת.

אדריכל ארדבינדר טען שנושא הדיון הוא התנגדות לבניה בקוי בנין צדדיים אחוריים וקדמיים ולגבי זה לא נשמע דבר. באשר למספר הקומות - ישנו 4 קומות רק בנקודת חפיפה של 2-3 מ' שנמצאים בקומת המרתף. לא מדובר על 4 קומות לכל רוחב הבנין ובעצם את חריגת הבניה בקומת המרתף עשה מר [REDACTED]. הן החפיפה היא דרישה של מחלקת התכנון כדי להתכבד עם קו הבנין. בבקשה יש מרפסת לא מקורה ופטיו לא מקורה ששטחו 5 מ"ר אך אין זה נושא לדיון. גובה הבנין - עד קצה הגג בחזית מגיע ל-10.60 מ'.

(פרוטוקול מחוזית 11.10.88)

עו"ד גולדמן טען שוב כי הערר הוא רק לנושא ההקלה שפורסמה ולא לכל נושא אחר.

מר לשם טען כי הבקשה מכילה מרפסות בהיקף של 70 מ"ר.

עו"ד כנגה ציין שבצדק קבעה הועדה המקומית שהפסיו לא יהיה מקורה ושטחו לא יכלל באחוזי הבניה אך חוץ מזה ישנם 3-4 מרפסות מקורות ששטחן לא נלקח בחשבון. בקומה א' ישנה מרפסת מקורה המוקפת קירות מ-3 חזיתות וכך גם מרפסת נוספת והן לא נכללו באחוזי הבניה, לכן יש לקבוע אחת מהשתוים או שהפסיו יהיה מקורה ויחושב באחוזי הבניה או שכל המרפסות האחרות לא תהיינה מקורות. על פי מראה עיניים וכן לפי חישוב בפועל, השטח עולה על 131.5 מ"ר המותרים.

ישנם פגמים ארכיטקטוניים - שעליהם הצביע גם בפני הועדה המקומית - כגון העובדה שלמרפסת הקדמית לא מסומלים כניסה ויציאה, גם לגבי הפסיו לא בדור איפוא הכניסה והיציאה, בחזית הצפונית לא סומן גגון וכן אין סימון הכניסה לבית.

על פי הבקשה מתוכננת הריסת קיר חיצוני בקומה א' - השאלה היא איך יתכן דבר כזה בזמן שישנם שם 3 עמודי בטון המחזיקים את הבנין. לטענותיו שהבנין ישן התייחסה הועדה המקומית רק באופן כללי וקבעה שיש לצרף תצהיר של מהנדס. לא שאלו את דעתם למרות שמדובר ברכוש משותף. בסוף דבריו ביקש לבדוק את האפשרות לבנות את הפסיו בחזית אחרת של הבנין וטען שאם תאושר הבקשה היא תהווה תקדים בשכונה.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר רחמימוב שאכן יש מקום לבקר בשטח.

מר כהן ציין כי על פי המיפדס ישנן הרבה מרפסות.

החלטת: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיערך ביקור בשטח.

2. יב - 10673 - ערר מר [REDACTED] בשם ועד הבית על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 23.5.88 בגין בקשת מר [REDACTED] לתכנית שינויים - גוש 123 חלקה 11 - רח' רבי טרפון (תיק 84/73/נ) הצדדים הוזמנו כחוק.

מר בן יעקב ציין שבדח' רבי טרפון, באזור המיועד למגורים 1 נבנה בעבר בנין שכלל הקלה של קומה אחת והגיע ל-4 קומות מעל קומת עמודים. עתה הבקשה היא להוריד דירה אחת מהקומה העליונה לקומת העמודים וכך ישנה במקום מסוים חפיפה של 5 קומות. הגובה האבסולוטי לא משתנה. השכנים מערערים על אישור הבקשה.

בפני הועדה הופיעו מר [REDACTED] - המערערים.

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

כמו כן הופיעו מר [REDACTED] - המבקשים ואדריכל מר דן יזרעלי.

מר [REDACTED] ציין כי בינואר 86 הגיש הקבלן בקשה לחריגת בניה שכללה 5 קומות מגורים במקום 3 קומות מותרות. בעקבות התנגדות שהוגשה על ידם החליטה אז הועדה המקומית לאשר כבית 4 קומות על קומת עמודים.

עתה הוגשה בקשה נוספת להפוך את קומת העמודים לקומת מגורים ובכך להגיע ל-5 קומות מגורים. הם מתנגדים לכך כי בעבר נאמר להם שזו תהיה קומת עמודים ומה גם שבפועל הדבר כבר נעשה. הוא עצמו מתגורר בבנין סמוך והבנין המבוקש גבוה בקומה אחת מכל שאר הבנינים ברחוב.

מר שטיין הסביר כי אין שינוי בגובה הבנין אלא רק במספר סנטימטרים הנובעים מהפרשי גובה קומת מגורים לקומת עמודים. אין הוא רואה בזה שינוי משמעותי לגבי המתנגדים.

אדריכל יזרעלי ציין שהבקשה המקורית היתה ל- 5 קומות על קומת עמודים בזמנו קבעה הועדה המקומית שיש להנמיך את הבנין בקומה אחת. עתה התוספת המבוקשת היא בקומה קיימת, אין בזה משום הגדלת נפח הבנין וגם הצפיפות לא משתנה כי נשאר אותו מספר דירות. בדחוב ישנם בנינים דומים נוספים.

מר [REDACTED] טען שהבקשה המקורית היתה צריכה להיות 3 קומות על עמודים ואושרו למבקש 4 קומות על עמודים. ברור כי אם בזמנו הבקשה היתה מגיעה לשולחן הועדה המחוזית היא לא היתה מתאשרת. הדבר כבר נעשה בדיעבד תוך צפצוף על התנגדות השכנים וחזרה ל- 5 קומות מגורים.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר נחמיה כי אין הוא מבין במה נפגעים השכנים בזמן שלא דובר כלל על שינוי גובה.

מר כהן טען כי הבקשה בודאי לא היתה מתאשרת לו היתה מגיעה בזמנו לועדה המחוזית.

מר סויסה ציין שמן הצדק שתוגש כנגד המבקש תביעה משפטית אם הדבר לא נעשה עד כה.

הנחקש לדחות את ההכרעה עד לאחר שתבדק השאלה אם הוגשה תביעה משפטית כנגד המבקש ואם לא הוגשה יש להגיש.

3. יב - 10674 - ערר גב' [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 20.6.88 בגין בקשתן לתוספת בניה - גוש 414 חלקה 136 רח' אורוגאוי - קרית יובל (תיק בנ/88/89) הצדדים הוזמנו בחוק.

מר דרומי ציין שמדובר באזור המיועד למגורים 5 על פי תכנית המתאר ובו בנינים בני 2 קומות - ובהם 4 דירות. הבקשה כוללת תוספת בניה לשתי משפחות. לאחת המתגוררת בשני מפלסים - קומת המחסנים והקומה הראשונה כשמדרגות לוליניות מקשרות ביניהן מבוקש לאשר את מה שקיים כבר כ-20 שנה ולמשפחה השניה מבוקשת תוספת בניה בקומה שניה. הועדה המקומית דחתה את הבקשה הראשונה בהיותה ססיה ניכרת מקו הבנין הצפוני. כמו כן ציינה שאם תאושרנה הבקשות לא יוותרו אחוזי בניה לשאר דיורי הבנין.

בפני הועדה הופיעה המעוררת/מבקשת גב' [REDACTED] ואדריכל מוסקוביץ בשמה ובשם גב' לוי. בשם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הופיע מר מ. שטיין.

אדריכל מוסקוביץ הסביר כי גב' [REDACTED] מתגוררת בקומה הראשונה. בזמנו לפני כ- 20 שנה חיבר בעלה ז"ל את המרתף לקומה הראשונה. גובה המרתף נע בין 1.40 מ' ל- 2.25 מ' שזהו גובה של מחסן ולא של קומת מגורים. במרתף ממוקמים שירותים. עתה מתגוררת שם האלמנה וילדיה, מצבה הכלכלי קשה ביותר ובקשתה היא שהדבר יאושר.

הבקשה של משפחת [REDACTED] היא לגבי הקומה השניה - בדירה הקיימת ישנם 2 חדרים בלבד והתוספת המבוקשת אינה חורגת מאחוזי הבניה המותרים על פי החוק.

מר שטיין טען שלא יתכן שלדירה בגודל של 70 מ"ר יהיה מחסן בגודל של 50 מ"ר ולכן נלקח שטח המחסן בחישוב אחוזי הבניה. לפי חישוב זה, אם שאר דיורי הבנין יבקשו תוספות יגיעו אחוזי הבניה לכ- 70% והדבר לא ניתן בהליך של רישוי.

באשר לתוספת בקומה השניה, המרפסת בנויה בססיה ניכרת מקו הבנין הצפוני ולא ניתן לאשרה. התוספת בקומה השלישית לא אושרה מכיון שלא אושרה התוספת שמתחת כך שזוהי בעצם תגובת שרשרת.

(פרוטוקול מחוזית 11.10.88)

אדריכל מוסקוביץ טען כי שטח קומת המרתף אינו עולה על 33 מ"ר וגובהו נמוך ואינו ראוי למגורים.

באשר לדירה בקומה השניה - הסטיה אינה בשטח למגורים אלא במרפסת. יש לציין כי לא נבנה שם דבר ללא רשיון. בבנין ישנו דויר נוסף שבנה תוספת ואצלו השטח לא נמדד. הדירה הרביעית בבנין שייכת לעמידר כך שלא ניתן לספל בכל הבנין כמקשה אחת.

גב' [REDACTED] ציינה שיש לה שני בנים המשרתים בצבא ושני ילדים קטנים בבית. בדירה ישנה רטיבות והיא לא נוחה למגורים. הכוונה שלה היא למכור אותה אך אין קונה מכיון שאין לדירה רשיון.

לאחר צאתם את אולם הישיבות ציין מר דרומי שבסיוור בשטח ראה חריגות בניה רבות כדוגמת הבקשות המבוקשות והדיירים טענו בפניו שקבלו רשיונות לכך.

מר סויסה טען שלא ניתן לאשר את הבקשות בהיותן סטיה ניכרת ואין מנוס מהפקדת תכנית.

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

4. יב-7689 - ערר מר [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 6.6.88 בגין בקשתו לתוספת בניה - גוש 180 חלקה 5 רח' נוה שאנו (תיק בנ/88/367)
הצדדים הוזמנו בחוק.

גב' פלאוט הסבירה שבחלקה 5 בנוה שאנו נבנתה דירה בקומת המרתף ומבנה חיצוני על גבול המגרש שבחלקו נופל על מגרש סמוך. הבקשה לא אושרה בוועדה המקומית בהיותה סטיה ניכרת.

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

מר [REDACTED] טען כי בשנת 82 הפקיעו לו שטח של 420 מ"ר לצורך סלילת כביש בורלא ובעצם דימו אותו. החריגה מתבטאת בסך הכל בכ-30 מ"ר. דירתו קטנה ובה שניים וחצי חדרים בלבד והוא מתגורר שם עם ארבעה ילדים.

מר שטיין ציין כי את המחסן המקורי הרחיב המבקש והפך לדירה. הדירה הזאת בנויה בניגוד לכל הכללים.

מר [REDACTED] טען כי הדבר בוצע כבר בשנת 6-75. בשנת 5-84 נשפט ונקנס. עתה קבע השופט שחל על הנושא חוק ההתיישנות.

לאחר צאתו את אולם הישיבות ציין מר כהן כי הבקשה מהווה סטיה ניכרת ואין לאשרה.

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

5. יב-10529 - ערר גב' [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 25.4.88 בגין בקשתה לתוספת בניה - גוש 133 חלקה 60 רח' אנטיגונוס 19 (תיק בנ/88/239)
המשך דיון מיום 9.8.88

מר כהן הזכיר כי מדובר בבקשה לתוספת בניה לקומה שניה תוך דילוג על הקומה הראשונה. הבקשה כללה גם אלמנט של גשר שהורד מאוחר יותר. הערר הוא של

המבקש. הדייר בקומה התחתונה טען שדירתו תוחשך. בבדיקה בשטח שערכו הוא ומר בן יעקב גילו כי נבנו תוספות בניה בשכונה ורובם נבנו מלמטה למעלה או שנבנתה תוספת בניה רק בקומה הראשונה, יחד עם זאת ישנם מקרים בודדים שנבנתה תוספת בקומה שניה - כדוגמת זו המבוקשת. אמנם בתכנית החלה על השטח לא נקבע במפורש שהתוספות יבנו מלמטה למעלה אך מדובר בתוספת בשטח של כ-70 מ"ר ללא מרפסות, בחזית הדרומית וזה אכן יחשיך את הדירה התחתונה.

מר סניסה הציע לא לאשר את הבקשה.

מר נחמיה ציין שדירת המבקשת קטנה והתוספת מוצדקת אך יש לצמצם את הפגיעה למינימום.

הוחלט:

- א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, מאחר שהועדה השתכנעה שבנית התוספת המבוקשת תחשיך את הדירה בקומה התחתונה.
- ב. הועדה תהא נבונה לדון בבקשה לתוספת בניה לשני הדיירים - בקומה הראשונה והשניה - בו זמנית.

יב - 10600 - ערר עו"ד שמחיוף וחב' חפציבה בע"מ על החלטת ועדת המשנה המקומית משיבתה מיום 11.1.88 בגין בקשת עו"ד שמחיוף להתקנת ארובה - דמות 02 (חיק 81/384/ב) המשך דיון מיום 3.5.88

מר יניב הזכיר כי מדובר בבקשה להתקנת ארובה ופתיחת חלון. הועדה המקומית דחתה את הבקשה בין היתר בעקבות חוות הדעת של מר לשם - לפיה אין פיקוח על סוגי העצים לבעירה. הערר שהוגש ע"י המבקש נדון בועדת המשנה המחוזית והוזכרה גם התנגדות השכן לפיה פליטות העשן והפיח יזיקו לו ולמשפחתו. בביקור בשטח ראה כי יש סמיכות של כ-10 מ' מהארובה המבוקשת לבנין ממול שלו 4 קומות מעל מפלס הארובה. גם כל שאר הבנינים בצידו השני של הרחוב גבוהים מהארובה. הבנינים באותו צד הרחוב נמוכים ממנו. על פי חוות הדעת של מר רון לשם אין ארובות מסוג זה בכל האזור. העשן עלול להיות רעיל מכיון שאין פיקוח על סוגי העץ לבעירה ובתנאים מסוימים הוא יורד נמוך יותר. לסענת המבקש המרחק בין הבתים גדול יותר. לדעתו של מר יניב אין לאשר את הבקשה בגלל בעיות סביבתיות ויש לאמץ את המלצת הועדה המקומית.

הוחלט:

- א. לדחות את הערר ולא לאשר את הבקשה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית בסעיף א' להחלטתה מיום 11.1.88 ומנימוקה.
- ב. לא לאשר את הבקשה לפתיחת החלון-מכיון שהוא מהווה פגיעה ארכיטקטונית

יב - 8166 - ערר גב' [REDACTED] על החלטת ועדת המשנה המקומית בשיבתה מיום 9.5.88 בגין בקשתה לתוספת בניה-עין כרם אזור 1 (חיק 80/1/ב) המשך דיון מיום 6.9.88

מר כהן הזכיר כי הבקשה היא לתוספת בניה כולל חדר מדרגות בחזית הדרומית של בנין בעין כרם. במגרש שני דיירים ולהם בתים במפלסים שונים כאשר ההפרש ביניהם הוא בערך בגובה של קומה. בעבר קיבל המבקש היתר בניה לחדר מדרגות בצידו הצפוני של הבנין אך עתה הגיש בקשה לחדר מדרגות בצידו הדרומי של הבנין, בתפר שבין ביתו לבית השכן. משפחת [REDACTED] - השכנה המתנגדת - טענה כי הבניה נעשתה ללא היתר ובניגוד להיתר קודם. הבניה גורמת להם להסתרת אור ואויר ומחשיכה את חדר השינה שלהם מכיון שזה נבנה על קיר דירתם נגרמן להם סדקים. כנגד זה טענה המבקשת כי הבניה לא נעשתה על קיר משותף אלא בסמוך לו ולכן לא יתכן שהסדקים הם כתוצאה ממנה, וכן כי אין הפרעה מכיון שקיר חדר המדרגות אטום.

בסיוור בשמח התרשם כי חדר המדרגות לא יכול לגרום להסתרת אור ואויר מכיוון שהוא נבנה בחזית הצפון מזרחית של השכן ולכן זו לא יכולה להיות עילה לדחית הבקשה. יחד עם זאת אין ספק שיש למצות את הדין בנוגע לבניה לא היתר. מה שגורם להסתרה לשכן הוא קיר בחצר וכן עצים בוגרים ויפוס שישנם שם. בהתעצות בלתי פורמלית עם מי שממונה על איזור עין כרם בעירייה נודע כי גם בעיניו אין הבקשה בעייתית.

הוחלט:

- א. לקבל את הערר ולאשר את הבקשה כפי שנבנתה בפועל כלומר, ללא חלונות בחזיתו הדרומית של חדר המדרגות.
- ב. הועדה המחוזית מורה לוועדה המקומית למצות את הדין עם המבקשת בגין הבניה שבוצעה ללא רשיון.

8. יב - 10608 - ערר מר צ. רחמני על החלטת ועדת המשנה המקומית בישיבתה מיום 22.2.88 בגין בקשת בית הכנסת סערס ויזניץ לבנין חדש - גוש 101 חלקה 30-31 - רח' פנינה - תל ארזה (תיק בנ/87/982)
מובא לדיון חוזר מיום 9.8.88

הבקשה הורדה מסדר היום לבקשת מר סויסה לבדוק את הנושא בשנית.

ב. היתרי בניה

9. יב-10662-האחים אלה-תכנית שינויים - גוש 3 חלקה 22 - רח' עמק רפאים
תיק בנ/84/495 המשך דיון מיום 9.8.88

מר כהן הזכיר כי הבקשה נדונה ב-9.8.88 והתעורר ספק לגבי היתר בניה שהוצא ע"י העירייה. אז הוחלט: "לדחות את ההכרעה לבדיקת הנושא ע"י גב' רוזה ומר מ. כהן". בישיבה שקיים עם גב' רוזה נבדקו ההיבטים הארכיטקטוניים והמשפטיים בנושא והצעת ההחלטה - שהיא על דעתה של גב' רוזה - היא כדלקמן:
א. הועדה מביעה את פליאתה ומורת רוחה על כך שהנושא לא הובא בפניה בשלבים המוקדמים של הוצאת ההיתר המקורי מאחר ולא קיימת התיחסות רצינית ועניינית של הועדה המקומית לסתירה הקיימת לדבריהם בין הוראות התקנון לסבלה שבתשרים ובנספחי הבינוי.

ב. בגין הסתירה שמצאה הועדה המקומית כאמור לעיל ניתנו בהיתר הבניה כ-800 מ"ר מעבר למה שנקבע בתקנון התכנית, לאור זאת אין הועדה רואה הצדקה להגדיל פעם נוספת את אחוזי הבניה ועל כך דוחה את הבקשה להיתר כפי שהוגשה ע"י הועדה המקומית.

ג. אין התנגדות לאשר את השימוש החורג.

ד. אין הועדה מאשרת את הבקשה כפי שהוגשה על כל השינויים שנערכו.

הוחלט:

א. הועדה מביעה את פליאתה ומורת רוחה על כך שהנושא לא הובא בפניה בשלבים המוקדמים של הוצאת ההיתר המקורי מאחר ולא קיימת התיחסות רצינית ועניינית של הועדה המקומית לסתירה הקיימת לדבריהם בין הוראות התקנון לסבלה שבתשרים ובנספחי הבינוי.

ב. בגין הסתירה שמצאה הועדה המקומית כאמור לעיל ניתנו בהיתר הבניה כ-800 מ"ר מעבר למה שנקבע בתקנון התכנית, לאור זאת אין הועדה רואה הצדקה להגדיל פעם נוספת את אחוזי הבניה ועל כך דוחה את הבקשה להיתר כפי שהוגשה ע"י הועדה המקומית.

ג. אין התנגדות לאשר את השימוש החורג.

ד. אין הועדה מאשרת את הבקשה כפי שהוגשה על כל השינויים שנערכו.

פרוטוקול מחוזית 11.10.88

10. יב - 3613 (2) - קרן ירושלים - סגירת 2 מרפסות גוש 439 חלקה 1 -
מרכז הנופש יער ירושלים
דו"ח הועדה המקומית מס' 140 מיום 5.9.88 תיק בנ/73/129

מר בן יעקב הסביר שהבקשה היא לסגור שתי מרפסות במרכז הנופש ביער ירושלים. לא ניתן לאשר את הבקשה מכיוון שבמרכז הועדה שתוגש תכנית כללית לכל השטח והדבר לא נעשה עד כה.

הוחלט:

- א. לא לאשר את הבקשה.
ב. הועדה חוזרת על סעיף ב' בהחלטתה מיום 10.3.87 קרי: יש להפקיד תכנית שהקו הכחול שלה יתייחס לכל שטח מרכז הנופש ושה יעוגנו כל המבנים הקיימים בשטח וכן המבנה המבוקש עתה.

11. יב - 10699 - מדינת ישראל באמצעות מע"צ תוספת בניה - בית ספר לדיפלומטים - שכונת רוממה
דו"ח הועדה המקומית מס' 140 מיום 5.9.88 תיק בנ/693/88

הבקשה הורדה מסדר היום לבקשת מר כהן לבדוק את הנושא בשנית.

12. יב - 10657 - גלוברמן עמנואל ותמר - שינויים בבנין קיים - גוש 9
חלקה 8 - הרובע היהודי
(תיק בנ/35/88) המשך דיון מיום 9.8.88

מר דרומי הזכיר במה מדובר וציון כי בדיון קודם הוחלט לצאת לסיור בשטח. בביקורו שם נכח לדעת שקרני החצר יפגע בדירת השכן הפונה לחצר. גם את המדרגות הכולניות לגג הוא לא ממליץ לאשר. לדעתו ניתן לאשר רק את האלמנט של פתיחת החלונות לכיוון החצר הפנימית וכן בקיר החיצוני.

הוחלט:

- א. לא לאשר את הבקשה לקירוי החצר וכן לא לאשר את הבקשה להתקנת מדרגות כולניות לגג.
ב. לאשר את הבקשה לפתיחת החלונות לכיוון החצר הפנימית ובקיר החיצוני לבד.

13. יב-10682-משרד הבינוי והשיכון-2 גני ילדים - רח' עליה הנוער - רמות
דו"ח הועדה המקומית מס' 138 מיום 1.8.88 תיק בנ/549/88

גב' פלאנס הסבירה כי מגרש מס' 59 ברמות מיועד לבניני ציבור - לשתי כיתות א. הבקשה היא לשתי כיתות גן והיא כוללת את פיתוח הגינה והחצר.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

14. יב-10681-המועצה הדתית - בנין חדש בית כנסת - רח' משקלוב - הר נוף
דו"ח הועדה המקומית מס' 136 מיום 4.7.88 תיק בנ/466/88

גב' פלאנס ציינה שמגרש מס' 540 בהר - נוף מיועד על פי תכנית 3028 לבניני ציבור-שני בתי כנסת ו-3 כיתות למעון יום. הבקשה עתה היא לבית כנסת בעל 4 מפלסים שהועדה המקומית הגדירה כ-3 מפלסים וגלדיה לעזרת נשים. הבנין עומד בקוי-הבנין למרות שהוא עולה על חניה קיימת-שאמנם נעשתה בשטח שלא בהתאם לתכנית אך היא האפשרות היחידה להגיע לבתיים שמסביב ולכן יש להרחיק את בנין בית הכנסת. נכודה נוספת היא שבצורה שבה תוכנן בית הכנסת לא תהיה אפשרות לבנות את שאר הפונקציות שיועדו למגרש. לא ניתן לאשר את הבקשה אלא עד שתוגש תכנית מתקנת.

הוחלט: לא לאשר את הבקשה בשלב זה אלא עד שתוגש תכנית מתוקנת.

15. יב - 10680 - [REDACTED] - תוספת בניה - עין כרם
דו"ח הועדה המקומית מס' 138 מיום 1.8.88 תיק בנ/457/88

גב' פלאוט ציינה שמדובר במגרש באזור ד' שלגביו המליצה העיריה להפקיד תכנית מס' 2926 אך זו עדיין לא הופקדה בפועל. על המגרש קיים בנין והבקשה היא להרוס שני חלקים ממנו ובמקומם על אותו קונטור, מבוקש לבנות וכן תוספת בחלקו הצפוני של הבנין. הבנין יגיע ל- 2 קומות ול- 250 מ"ר בהתאם לתכניות של עין כרם. הבקשה נחתמה ע"י חברת ערים. אין מניעה לאשר את הבקשה אך יש לבדוק את נושא קולטי השמש עם חברת ערים.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שנושא קולטי השמש יבדק וימצא פתרון שיהא על דעת אדריכל מסעם חברת ערים ולשכת התכנון המחוזית.

16. יב - 10679 - [REDACTED] - בנין חדש - בית צפאפה
דו"ח הועדה המקומית מס' 138 מיום 1.8.88 תיק בנ/331/88

מר דרומי ציין כי על פי התכנית המוקפדת של בית צפאפה מיועד המגרש הנדון לאזור מגורים 5. הבקשה היא לבנין בן 2 קומות ושקומת הקרקע תהיה בחלקה מסחרית - עם חנויות. אחוזי הבניה לא עולים על 50%.

בנוגע לחזית המסחרית ציין מר שטיין בתגובה לדברי מר דרומי - כי באזור מגורים מותרת חזית מסחרית.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

17. יב - 3554 - קרן ילדנו - תוספת בניה - גוש 235 חלקה 35 - שכ' רוממה
דו"ח הועדה המקומית מס' 138 מיום 1.8.88 תיק בנ/335/88

לאחר הצגת הבקשה ע"י מר בן יעקב הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. יב-3245-יד הנדיב-מנחת מסוכים מגרש חניה וגן ציבורי - קריית הממשלה
דו"ח הועדה המקומית מס' 140 מיום 5.9.88 תיק בנ/101/88

מר כהן ציין כי תכנית מס' 2081 ד' קבעה את מיקום מנחת המסוכים החדש ואת פתרון החניה עבור המנחת. בשמח ישנה דרך הקפית, שעדיין לא הוחלט לבטלה, ושעתה היא הופכת להיות להניה בהתאם לבקשה שהוגשה. בעיה נוספת היא קיר תמך בגובה של 4 מ' המוצע מכוון דרום.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובכפוף לבדיקת נושא הדרך ההקפית ע"י מתכנן המחוז בשיתוף עם מתכנני הקריה.

19. יב - 10697 - משרד הבינוי והשיכון - סלילת כבישים - שכונת נוה יעקב
דו"ח הועדה המקומית מס' 140 מיום 5.9.88 תיק בנ/686/88

מר כהן הסביר שהבקשה היא לביצוע עבודות עפר לכבישים מזרחית לנוה יעקב, באזור המיועד לקריה החדרית. הבקשה תואמת לתכנית המופקדת אך לא צורפו לה חתכים של הכבישים לאורך ולרוחב.

הוחלט: לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שהמבקשים ימציאו לשכת התכנון חתכים של הכבישים המבוקשים.

(פרוטוקול מחוזית 11.10.88 א)

20. יב-10026-קרן ירושלים - קידוני מרפסת - גוש 152 - טיילת ארמון הנציב
(תיק בנ/84/787) המשך דיון מיום 19.9.88

מר כהן הזכיר כי הבקשה היא לקרות חלק מהמשטח בחזית הדרומית של בית הקפה בטיילת. בדיון הקודם התעוררה בעיה תכנונית מכיון שלא הוגש כל הפתרון הארכיטקטוני בשלמותו והרעיון לכסות את הפרגולה ביריעות בד עורר בעיה משפטית בנושא שטחי הבניה. היזמים התבקשו להגיש בקשה מתוקנת ועתה הכוונה היא לבנות פרגולה ללא כיסוי של יריעות בד אלא רק קורות עץ שיכסו 40% בלבד משטח הגג. גם נושא העמודים שונה ועתה הם תואמים את עמודי התאורה הקיימים וזהו כמובן פתרון תכנוני נכון יותר. מר כהן המליץ לאשר את הבקשה בתנאי שהשטח בין החזית הדרומית של הטיילת והפרגולה ישאר פתוח לתמיד והדבר יעוגן בהיתר הבניה וכן בתנאי שהיחס בין החלק הפתוח והמכוסה בפרגולה ישאר כפי שמוצע עתה - 40% מכוסה ו-60% פתוח.

הנחלם: לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:

- א. תרשם הערת אזהרה בהיתר הבניה לפיה השטח בין החזית הדרומית של הטיילת ובין הפרגולה המבוקשת ישאר פתוח לתמיד.
- ב. היחס בין החלק הפתוח והשטח המכוסה בפרגולה ישאר כמוצע עתה קרי 40% מהשטח מכוסה ו-60% ממנו פתוח.

אליהו סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

כ"ט חשוון תשמ"ט
9 נובמבר 88

~~Page 1~~

Wrote letter
to Mr. G.
of New York

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים

פרוטוקול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה משיבתה מס' 19
שהתקיימה ביום חמישי כ"ה תשרי תשמ"ט 6.10.88
יו"ר הועדה: א. סניסה- הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

ש.ז. זוננפלד
מ. כהן
א. ליטמן
א. מלכו
מ. נחמיה
מ. נקמן
ת. רוז
ד. רוזניק

- נציג ציבור וממלא מקומו ד. ברגמן
- מתכנן המחוז
- נציג ציבור
- נציג שר החקלאות
- נציג ציבור
- נציג שר התחבורה
- נציגת שר המשפטים
- אדריכל וממלא מקומו א. רחמימוב

: 1022

- ג. אשתון
- פ. בלוק
- א. בן אשר
- י. בן יעקב
- ג. ברנדס
- מ. דרומי
- ד. ויסקינד
- ג. יניב
- ע. פדהאל
- י. פלאום
- מ. שורץ
- א. תייר

- מרכז פיקוח
- מחלקת מהנדס העיר
- מחלקת מהנדס העיר
- לשכת התכנון המחוזית
- מחלקת מהנדס העיר
- לשכת התכנון המחוזית
- מחלקת מהנדס העיר
- יועץ סביבתי לוועדה המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- לשכת התכנון המחוזית
- מזכירת הוועדה המחוזית
- מהנדס העיר

: 37703

ת. אשכ
ש. כהן
ד"ר לבנסט
י. שרון
ד. תומר

- נציגת ציבור
- נציג שר השיכון
- נציג שר הבריאות
- נציג ציבור
- נציג שר הבטחון

א. אישור פרוטוקול

פרוטוקול ועדת המשנה מס' 15 מיום 9.8.88
הפרוטוקול הנ"ל אושר ע"י חברי הועדה בחתימת היו"ר.

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

ב. תכניות לאישור

1. תכנית מס' 3010 א' - תוספות בניה סטנדרטיות - שכ' קטמון
הועדה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3571 מיום 13.7.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

2. תכנית מס' 3759 - אחד וחלוקה חדשה - המושבה הגרמנית
הועדה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3571 מיום 13.7.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

3. תכנית מס' 3879 - תוספת בניה לישיבת "שפת אמת" - שכ' זכרון משה
הועדה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3571 מיום 13.7.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

4. תכנית מס' 3803 - תוספת אגף לבית חולים - אלמוקאדס - שכ' א-טור
הועדה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3571 מיום 13.7.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

5. תכנית מס' 3810 - הסמת בנין חדש - מנחת
הועדה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3571 מיום 13.7.88
בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

דיון בתכניות 2424 ב' 2126 ו- 3878

6. תכנית מס' 2424 ב' - תחנת הדלק - שכ' ניות
הועדה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3402 מיום 20.11.86
בתקופת ההפקדה הוגשו 4 התנגדויות.

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.1.88:
להתלות את תכנית 2424 ב' - תחנת הדלק עד לאישורה של תכנית חדשה מס' 3878
הממקמת את תחנת הדלק ואת השטח המסחרי על רח' הרצוג ובזק.

מובא לדיון פנימי והכרעה.

7. תכנית מס' 2126 - הגן הבוטני - נוה שאנן
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3451 מיום 22.5.87:
בתקופת ההפקדה הוגשו שתי התנגדויות מאת עו"ד מ. ארגוב ומאת עו"ד אביגדור זיו.
הודעה המקומית המליצה בשיבתה מיום 24.1.88:
לתת תוקף לתכנית מס' 2126 מתוקנת בהתאם לנקודות הבאות:
א. לדחות את התנגדות חברת "הדלק" מהטעמים שפורטו בחוות הדעת.
ב. לקבל התנגדות יו"ר ארגון הגג של הנכים ולקובע בהוראות התכנית הוראה כי מתקני הגן, השבילים ודרכי הגישה יתוכננו בהתאם לתקנון הנכים.
ג. לקבל בחלקה את התנגדות מוזיאון ישראל ולתת תוקף רק לחלק הצפוני של תכנית הגן הבוטני בעוד שהחלק הדרומי יתוקן וישונו בו דרכי הגישה לגן והחניות, כולל רח' בצלאל בזק.

מובא לדיון פנימי והכרעה.

8. תכנית מס' 3878 - תחנת תדלוק בכניסה לגן הבוטני - ניות
הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 24.1.88:
להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים לעיל:
א. התכנית תערך על רקע מתאים כולל גושים וחלקות ותבדק ע"י ורח' המודדים.
ב. יתקבלו אישוריהם של אגף הדרכים, אגף להסדרי תנועה, והאגף לאיכות הסביבה והערוותיהם ישולבו בהוראות התכנית.
ג. יתוקנו תיקונים טכניים והוראות התכנית ינוסחו מחדש.
ד. השטח שיועד עפ"י תכנית מס' 2424 ב' לתחנת דלק ייעוד בתכנית זו לשטח ציבורי פתוח לגן הבוטני ולא שטח לשירותי חניה לגן כפי שסומן. התכנית תתוקן בהתאם.
ה. התכנית תחתם על ידי כל הגורמים הנוגעים בדבר.
ו. נספחי הבינוי יפורטו ויכללו גם מידות גבהים, חזיתות.

בפתח הדיון מסר מר כהן כי יש להתיחס ל-3 התכניות הנ"ל במשולב בהיותן קשורות זו בזו.

תכנית מס' 2126 שעיקרה פיתוח הגן הבוטני הופקדה והוגשו לה התנגדויות מאת מוזיאון ישראל, חברת הדלק ניות וארגון הגג של ארגוני הנכים. התנגדות המוזיאון התייחסה למיקום החניה והכניסה לגן הבוטני, ארגון הנכים דורש פתרונות גישה לנכים בהתאם לתקנות והתנגדות חב' ניות קשורה בהתנגדות האוניברסיטה למיקום תחנת הדלק נשוא תכנית 2424 ב'.

לתכנית 2424 ב' הוגשו בנוסף התנגדויות תושבים מרחוב בורלא שמענו כי צפיפות ועומס התנועה במקום כבר היום בלתי נסבלת וכי תחנת הדלק תחריף אותה.

הועדה המקומית המליצה לתת תוקף רק לחלק הצפוני של תכנית הגן הבוטני להעתיק את תחנת הדלק והשטח המסחרי מזרחה לשטח התחום בין רחובות הרצוג ובזק נשוא תכנית 3878 אשר תכלול בתחומה גם את פתרון החניה והכניסה לגן הבוטני מדרום לו.

הפתרון המוצע נמצא להנחת דעתם של המתנגדים מרחוב בורלא והמוזיאון להלן להלן המלצותיו לגבי תכנית 2126.

א. לדחות את התנגדות עוד' אביגדור זיו בשם חברת ניות בע"מ בהתאם להמלצת הועדה המקומית ומנימוקה.

ב. לקבל את התנגדות יו"ר ארגון הגג של הנכים ולפרש בהוראות התכנית כי מתקני הגן, והשבילים ודרכי הגישה יתוכננו בהתאם לתקנות שר הפנים לענין סידורים מיוחדים לנכים.

ג. לקבל את התנגדות מוזיאון ישראל ולהעתיק את מיקום החניה והכניסה הראשית לגן הבוטני, לשטח שמדרום לרחוב בייט בהתאם לסקיצות שהוצגו בעת הדיון.

ד. לאשר את התכנית לאחר שתתוקן בהתאם לאמור בסעיפים ב' ו-ג' לעיל

לרבות שינויים בניספח הבינוי והפיתוח המתחייבות מהעתק הכניסה והחניה, להנחת דעת מתכנן המחוז.

בסעיף 8 (א) 3 נקבע כי "בתחום הגן הבוטני יותרו הקמת מבנים ומתקנים הכרוכים בגן הבוטני לרבות מבני חממות ביתן שרותים, מבנה למינהלת הגן ובית קפה או שניים. פבליונים, מצפים, פרגולות לשרות מבקרי הגן".
כתוצאה משינוי הכניסה לחניה חל שינוי לא מהותי במיקום בית הקפה או ביתן המבקרים. מאחר ורמת הפירוס של הנספח היא סכמטית, אלה הם שינויים לא מהותיים. הועדה המקומית המליצה להוציא מהתכנית את כל השטח שמדרום לרחוב בייט כולל הדרך עצמה, הוא סבור שלא יהא זה נכון להוציא את החלק הדרומי הואיל וביצוע החניה מאפשר מכח תכנית זו של הגן הבוטני ואין מקום להפקידו מחדש. לכן הוא ממליץ בנוסף לאמור לעיל הוציא מתחום התכנית רק את שטח תחנת התדלוק ודרכי הגישה ובהתאם להחלטת הועדה בתכנית 2424 ב'.

מר נקמן ציין כי יש להפקיד את דרך הגישה וברור שלא ניתן יהיה להגיע לחניה ללא דרך גישה לכן הוא מציע לכלול את החלק הדרומי של התכנית כשטח ירוק וכי תואי דרך הגישה יהווה שינוי לתכנית 2126.

המלצת הלשכה לגבי תכנית 2424 ב': לקבל את ההתנגדויות ולבטל את הפקדת תכנית 2424 ב' וכן לפרש בתכנית 3878 כי כל עוד תכנית 3878 לא קבלה תוקף תהא תכנית 2424 ב' בבחינת תכנית מותלית כאמור בחוק התכנון והבניה.

גב' רונה ציינה כי לא ניתן לאחר שמיעת התנגדויות לבטל הפקדת תכנית ניתן לדחות את התכנית ולהפקיד תכנית חדשה או להתלות את תכנית 2424 ב' והיא ממליצה על התלית התכנית.

המלצת הלשכה לגבי תכנית 3878:

- א. להפקיד תכנית הכוללת בתחומה את שטח תכנית 2424 ב' שיעודו יהא שפ"צ, את השטח המוצע לתחנת תדלוק ודרכי הגישה לתחנת התדלוק (מגרש מס' 1) בהתאם לסעיפים 1-6 בהמלצת הועדה המקומית.
- ב. נספחי הבינוי יערכו בק.מ. 1:250 ויהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ג. סך כל שטחי הבניה המירביים למסחר בתחום השטח לא יעלו על 300 מ"ר + מקלט חד תכליתי בהתאם למתחייב מחוק ההתנגדונות האזרחית תש"א - 1951.

- ד. יפורש בהודאות התכנית כי תחנת התדלוק תהא ללא שרותי רחיצה וסיכה.
- ה. התכנית תערך להפקדה בתאום עם מתכנן המחוז.

נספחי הבינוי שהוגשו לשטח תחנת התדלוק הם סכמטיים ואינם שלמים הגם שישנן סתירות פנימיות ביניהם לבין הודאות התכנית ובינם לבין עצמם. עפ"י התכנית המופקדת 2424 ב' הוצעו זכויות בניה של 260 מ"ר למסחר ו-260 מ"ר לחניה ומקלט. בדיוני הועדה המקומית דובר על העתקת מיקום התחנה ולא על פיתוח מרכז מסחרי בסדר גודל של 500 מ"ר כפי שהוגש, הוא סבור שאין הגיון תכנוני למקס בואדי פעילות מסחרית בהיקף המוצע אלא יש למצות את המופקד בפתרון שיענה לסטנדרט המתנגדים והזכויות שהוצעו בתכנית 2424 ב' הן שתהיינה באתר החדש ולכל היותר 300 מ"ר.

התכנית המוצגת איננה עדכנית לגבי דרך הגישה לתחנה וכי יש להפקיד תכנית עדכנית כמוצע בנספח החניה שהוגש לגבי החניה לגן הבוטני.

מר בן אשר ציין כי בפני הועדה המקומית הוצג השטח למסחר, העיריה סבורה שבמקום שבו מתכנס קהל לא סביר שלא יסופקו שרותים למבקרים כגון מכירת מזון מזכרות וכיו"ב. בדיונים מוקדמים אף ראתה העיריה לנכון לאפשר חנויות סביב הכיכר אך הדבר לא עלה מטעמים תחבורתיים. יתכן שמבחינה כמותית השטח המסחרי הוא רב וצריך לצמצמו אך במקום הזה שרותים המוגדרים כמסחר היינו בתי קפה ומסעדה הם חיוניים ויש לקבלם, מעבר לכך, היות ומדובר בחלופי קרקע בין בעליות פרטיות והמינהל, הוחלט לייחד בחלקה נפרדת שטח מסחרי שהמינהל ישווקו. אלה היו השיקולים שעל פיהם החליטה הועדה המקומית.

מר כהן בהתייחסו להסברי מר בן אשר ציין כי הצרכים שהציגם אכן ראויים שיקבלו את פתרונם בתכנית והיה להם מקום אילו היו מעבירים את מרכז הפעילות של הגן הבוטני מדרום לכביש ביים, אך בחלק הצפוני מתוכנן מרכז מבקרים, מרכז תצוגה וכל השרותים הנלווים ולא בשטח החניה. בבדיקה נוספת שוחח עם מתכנן הגן הבוטני על מנת לודא אם אכן עומדת האוניברסיטה מאחורי הנספח המוצג ובישיבת עבודה עם 3 מתכננים הקשורים לפרוייקט הגן הבוטני הסתבר שהאוריינטציה לגבי הפעילות המרכזית של הגן הבוטני מתוכננת דוקא בשטח שמצפון לרחוב ביים ולא מדרום לו.

מר בן אשר העיר כי הוא מופתע משום שהתכנית החדשה תואמה עם כל הגורמים הקשורים לפרוייקט.

מר רחמימוב ציין כי זו הפעם הראשונה שהוא רואה תכנית כוללת לגן הבוטני והוא מוקיר את חשיבותה והפונקציה העירונית שהיא ממלאת. על פיה מוצעת הכניסה מכביש ראשי בעמק, למרגלות האוניברסיטה והוא סבור שתהא טעות למקם מרכז מסחרי במרכז העמק. יש לקבוע בהחלטת הועדה כי ינתן הדגש ויזואלי לכניסה לגן הבוטני ולא לעמק. רצוי למנוע חניה של משאיות בתחנת התדלוק ולהתיר מספר פונקציות מצומצמות כדי לאפשר נוחיות לכניסה אך בשום אופן לא מרכז מסחרי נוסף.

מר מלכוב ציין לגבי השטח המסחרי ותחנת התדלוק כי קשה לטעון שהם ממוקמים בתוך הוואדי או שהוואדי פנוי מכל בניה, השטח מוצע באזור מבונה בין הסופרמרקט והמרכז המסחרי מעברו השני של רחוב הרצוג כך שלא נראה שהבינוי של תחנת הדלק והשימושים המסחריים עלולים לפגוע. התכנון המוצע בהחלט סביר ויפתור את הבעיה. למעשה הגן הבוטני הוא השטח הציבורי הגדול הגובל בשטח הבנוי ויש לקחת בחשבון שהאלטרנטיבה לתכנית הזו היא תכנית 2424 ב'.

מר כהן ציין כי המודל המוצג, למעט הדרכים, אינו תואם להמלצות הועדה המקומית אשר למיקום ציין כי הוואדי מהווה המשך לעמק המצלבה ואין שום פעילות לאורך הוואדי.

מר נקמן ציין כי אם מקובל על הועדה לאשר תחנת תדלוק הכוללת שטח מסחרי של 300 מ"ר הוא מציע לקבל את הצעת מר כהן.

מר יניב ציין כי הסכם העיריה אומלל למדי בהתירה את חצית הוואדי שלכל אורכו אין שום פונקציה הקוטעת אותו ולכל אורך הדרך מנעה העיריה בניה בוואדי גם כאשר הוגשו בקשות לפונקציות ציבוריות שהיו במצוקה אמיתית. הוא צופה שקטיעת הרצף הפתוח של הוואדי במקום יהווה תקדים לפתוח זוחל לכל אורכו. את הפיצוי לתחנת הדלק אפשר למצוא בכל מקום אחר בעיר כפי שהגיעו להסכם עם תחנת הדלק בקרית הממשלה, ואין כל הצדקה למחיר שהעיר צריכה לשלם ע"י פיצול העמק. צר לו שהוא בדעת מיעוט במקרה זה.

מר כהן הבהיר כי הצעתו מדברת על הקצאת שטח לתחנת תדלוק עם שטח מצומצם למסחר של 300 מ"ר כשרותים נלווים לתחנת התדלוק.

מר רחמימוב ציין כי המתקנים בכניסה לגן הבוטני אינם הולמים את המקום, הנקודות שנגע בהם מר יניב הן חשובות. אחד מעקרונות התכנון והבניה בירושלים הוא השארת העמקים פתוחים וחופשיים מכל בניה, הוא מוצא שההצעה הנוכחית חורגת מעקרון זה וניתן לשלב את תחנת התדלוק בחלק הדרומי של פיתוח החניה.

מר בן אשר ציין כי הועדה בהפקידה את תכנית 2424 ב' השתכנעה והסכימה לקביעת תחנת תדלוק במקום.

מר נכמן ציין כי מר רחמימוב מעלה נושא מהותי לדיון. תחנת הדלק הנדונה עברה גלגולים רבים ונסיונות רבים לאתרה במקומות שונים והוא סבור כי ההצעה הנוכחית היא בבחינת הרע במיעוטו. היום משמש המקום לשפכים, תכנון השטח יביא לפיתוח ולכן הוא רואה את הענין התחנה שולי.

מר רחמימוב ציין כי יש לראות את תחנת התדלוק כתחנה לאורך כביש, בעמק עירוני שיש לשלב בו בצורה צנועה את החניה למכוניות.

מר סויסה סיכם את ההצעה שהבנין המסחרי של תחנת הדלק יהיה בשטח של 300 מ"ר וישולב בפתוח השטח.

הוחלט:

1. לאור ההתנגדויות שהוגשו מחליטה הועדה להתלות את תכנית 2424 ב'.
2. לענין תכנית 2126.
 - א. לקבל את התנגדות מוזאון ישראל למיקום החניה והכניסה הראשית לגן הבוטני.
 - ב. לקבל את התנגדות ארגון הנכים ולהורות בתכנית על תכנון מתקני הגן, השבילים ודרכי הגישה בהתאם לתקנות השר לענין סידורים מיוחדים לנכים.
 - ג. לדחות את התנגדות עו"ד אביגדור זיו בשם חברת ניות בע"מ מנימוקי הועדה המקומית.
 - ד. לאשר את התכנית לאחר שתתוקן בהתאם לאמור בסעיף 2 א' לעיל ובשינויים הבאים:
 - להעתיק את מיקום החניה והכניסה הראשית לגן הבוטני, לשטח שמדרום לרחוב ביס, בהתאם לסקיצות ונספח החניה שהוצגו בעת הדיון.
 - השטח נשוא תכנית 3878 האמורה בסעיף 3 שלהלן, יוצא מתחום התכנית.
3. להפקיד את תכנית 3878 בהתאם לתנאים הבאים:
 - א. התכנית תכלול בתחומה את שטח תחנת התדלוק, את שטח תכנית 2424 ב' שיייעוד כשטח פתוח ציבורי ואת דרכי הגישה, בהתאם לסעיפים 1-6 בהמלצת הועדה המקומית.
 - ב. סך כל שטחי הבניה המירביים למסחר בשטח + תחנת התדלוק לא יעלו על 300 מ"ר + מקלט חד תכליתי ובהתאם למתחייב מחוק ההתנגדונות האזרחית תשי"א - 1951).
 - ג. תחנת התדלוק תהא ללא שרותי סיכה ורחיצה.
 - ד. נספחי הבינוי יערכו בק.מ. 1:250 ויהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 - ה. שטח תחנת התדלוק לרבות המבנה המסחרי ישולב בפתוח השטח ויוסס לחלקה הצפון מזרחי של התכנית.
 - ו. יפורש בהוראות התכנית כי עם אישורה של תכנית 3878 ינקטו ההליכים בדבר ביטול תכנית 2424 ב'.
 - ז. התכנית תערך להפקדה בתאום עם מתכנן המחוז.

תכניות להפקדה

9. תכנית מס' 3742 - פתרון בינוי לחלקה בדרך בית לחם המשך דיון מיום 5.7.88

בפתח הדיון מסר מר כהן כי הועדה המחוזית לאחר שדנה בתכנית החליטה לדחות את המשך הדיון על מנת לברר עם המתכנן את המניעים לשינויים המוצעים זאת לאור הקביעות התכנוניות בתכנית השימור 2154 אשר הועידה בנין אחד לשימור ואחר כבנין אופייני.

שטח החלקה הוא 1600 מ"ר והיא חייבת בהפקדת תכנית מפורטת עפ"י התכנית החלה. עפ"י התכנית החדשה מוצעת תוספת בניה על הבנין לשימור ועל הבנין האופייני, הריסת מבנה ובניה חדשה וכן תוספת בניה על מבנה המוגדר בתכנית

השימור כחריג.
כאשר נבדקה התכנית התעוררו ספקות לגבי ההצעה להוסיף בניה מעל הבנין לשימור ומעל הבנין האופייני וכן לגבי השארת המבנים החרויים.
מבקר במקום עולים הממצאים הבאים:
א. אין שום ערך והגיון בהשארת המבנה החרוי B לא כל שכן לאפשר בניה עליו או במקומו. מבנה חריג B הוא בנין טיח שאין שום סיבה להשאירו בשטח ויש לסמנו להריסה. בנין A הוא בנין אופייני בן קומה אחת שכבר הוסיפו לו תוספת ואולם נמצא כי ניתן להוסיף לו בנית קומה נוספת בנסיגה בהתאם למוצע. בנין E הוא בנין לשימור ולא צריך להוסיף עליו בניה או לשנות את המעטפת החיצונית שלו. נספח הבינוי מתייחס לתוספת הבניה המוצעת על בנין E בלבד. הועדה המקומית הגישה את התכנית עם חלוקת המגרש לשני מגרשים ולאחר מכן חזרו בהם היזמים ובקשו שלא לחלק את המגרש.
בהתאם לאמור לעיל ממליצה הלשכה כדלקמן:
א. לסמן את בנין B להריסה.
ב. לסמן את בנין D להריסה.
ג. לא לאשר תוספת בניה על בנין E.
ד. אין מניעה להוספת קומה על בנין A בהתאם לקוי הבנין המוצעים ובתנאי שהתוספת המאוחרת שנבנתה בקומה הראשונה תצופה באבן.
הריסה בבנין D תאפשר קוי בנין נוחים יותר למיצוי זכויות הבניה בבנין חדש C.

מר ברנדס שאל באיזה הליך יש לנקוט לצורך הבניה החדשה, כתוצאה מבטול החלוקה יש לקבוע בהוראות שהבינוי יהא בהיתר הבניה.

מר כהן ציין כי יש לכלול הוראות לגבי בנין C החדש בדבר קוי בנין, מספר קומות וכיו"ב.

מר ברנדס ציין כי תכנון השטח החל לפני כ-4 שנים עד ליצירת המתכונת המוצעת שהיא פועל יוצא של מסכת מסובכת של חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות.

הוחלט: להפקיד את התכנית כפוף לתנאים הבאים:

- א. בנין B יסומן להריסה.
- ב. בנין D יסומן להריסה.
- ג. בנין E הוא בנין לשימור ולא תותר בו תוספת בניה.
- ד. לבנין A תותר תוספת קומה בהתאם לקוי הבנין המוצעים ובתנאי שהתוספת המאוחרת בקומה הראשונה תצופה באבן.
- ה. קוי הבנין וזכויות הבניה לבנין החדש C ידונו ויקבעו בדיון משותף עם מתכנן המחוז עיריית ירושלים ומגיש התכנית.

10. תכנית מס' 1394 ג' - בנין חדש - רח' רבי עקיבא (בור ליפשיץ).
המשך דיון מיום 29.9.87

בפתח הדיון מסר מר כהן כי זה הדיון החמישי שמקיימת הועדה בשטח הנדון כאשר היא נדרשת למימוש זכויות שהוקנו במהלך 3 תכניות קודמות ומבחינה סטטוטורית נכון להיום הן מגיעות ל-25% משטח המגרש ברוטו או כ-350% - נטו.
הדיון האחרון התקיים בישיבת הועדה המחוזית מיום 29.9.87 כאשר הוצג בפניה בנין גבוה בן 19 קומות, בגובה בנין רסקו וחברים בוועדה הסתייגו מרמת הפרוט של התכנית ופתרון הבינוי ובסופה הוחלט שהתכנית תבדק ע"י חברי הועדה המקצועיים ונציגי מחלקת מהנדס העיר לגיבוש חוות דעת מסכמת. בעקבות זאת התקיימה בלשכתו ישיבה בהשתתפות מהנדס העיר דאז א. ניב וחברי הועדה, ברזקי, מלכוב, רחמימוב והוסכם בה על בנין גבוה בתנאים מסויימים של רמת פרוט גבוהה, למעט מר רחמימוב שבדעת מיעוט הסתייג מהסכום משום שלגישתו בניה גבוהה בירושלים היא סוגיה עקרונית שיש להתייחס אליה בדיונים עקרוניים ולא בהקשר למקרה ספציפי זה או אחר. מאז חלו תמורות פרסונליות בתפקיד מהנדס העיר והמתכנן. הוכנה תכנית ברמת פירוט גבוהה יותר ובדיקות באמצעות המודל

העירוני עפ"י נוהלי עבודת הועדה המקומית והועדה המחוזית לגבי פרויקטים בסדר גודל כזה.

הועדה המקצועית התכנסה שוב ביום 6.9.88 בהשתתפות א.תיר, א.רחמימוב, א.ברזקי, א.מלכוב, ד.רזניק, ג.ברנדס ומ.כהן. החברים הביעו דעתם הן ביחס לבניה גבוהה בכלל והשפעתה על עיצוב מרכז העיר והן ביחס לפתרון הארכיטקטוני המוגש לדיון. כל החברים, למעט מר רחמימוב תמכו בפתרון הארכיטקטוני והמליצו בחיוב על הפקדתו. עם זאת הובעו דעות שיש צורך לבחון את נושא הבניה הגבוהה בקונטקסט רחב יותר ללא קשר להמלצה לגבי הפרויקט הנדון. כן סוכם שמאחר ומתוכנן פרויקט נוסף במגרש ארטא הסמוך ישמרו מירב האופציות האפשריות על מנת לאפשר עיבוד החלל שנוצר מסביב לככר העירונית ע"י הזזת הבנין בדומה ברוח הסקיצה המצורפת לסכום זה. עוד סוכם שיש לקבוע בתכנית הוראה המפרשת שמספר מקומות החניה המוצמד למגורים הוא 120 ומספר הדירות לא יעלה על מספר מקומות החניה המוצמדים בהתאם לתקן.

הבנין המוצע מתוכנן ומעוצב כבנין מגורים שגובהו המירבי הוא 23 קומות חומר הבניה העיקרי הוא אבן עם שמוש בחומרי בניה אחרים כאלמנט עיצובי ולא כחומר בניה דומיננטי. האלטרנטיבות שנבחנו כללו בנין בן 10 קומות, בנין בן 17-19 קומות עם 4 אגפים ושני חדרי מדרגות וכן אלטרנטיבות אחרות שנפסלו כבר בשלבים הראשוניים בעיריית ירושלים, כאמור חברי הועדה המקצועית בחנו את ההיבט העיצובי וקבלו אותו כפי שהוא. אשר לזכויות הבניה, ציין כי מאחר שתכניות 1394 א' ו-ב' הגדילו בשלבים את הזכויות, עפ"י תכנית המתאר בירושלים, ניתן להוסיף שטחים שאינם במנין אחוזי הבניה, כגון מרפסות ולכן כאשר גובשו עקרונות הבינוי הוסכם על קביעת זכויות בניה מסריות ללא אפשרות לחרוג מהן ולאסור כל תביעה למרפסות על מנת לשמור על הזיתות הבנין כפי שהן בתכנית, לפיכך יוספו 13% עבור מרפסות ותאסר כל תוספת מעבר לכך. בהליך הכנת התכנית הוסכם גם שהקומה הראשונה תהא קומת כניסה שלא תעוצב כקומת מגורים רגילה והיא תרשם כרכוש משותף, מעין קומת עמודים שלא תותר הצמדתה לדירות. החניון הציבורי יהא בהתאם להמלצת הועדה המקומית. הוא מבין את השגותיו של מר רחמימוב לגבי פריצת הדרך בנושא גובה הבניה בעיר ואולם לאור הדרך הארוכה שנעשתה במקרה זה הוא ממליץ, על דעת רוב חברי הועדה המקצועית להפקיד את התכנית בהתאם לסיכומים שפורטו לעיל ובהתאם להוראות הנוספות שיקבעו בתכנית.

- אין לגזור זכויות בניה מנספח הבינוי והמגבלה המחמירה היא שתקבע.
- שטחי הבניה המירביים וכללו את הבניה מעל פני הקרקע והבניה התת קרקעית לחניה.
- יכלל סעיף גמישות שיתיר שינויים מבלי להגדיל את שטחי הבניה וקומות.
- יקבע סעיף תשתית להנחת דעת העיריה.

- הנושא היחידי שנותר ללא המלצה הוא בחירת האלטרנטיבה לגבי העמדת הבנין מבין 3 האלטרנטיבות המוצגות בסקיצה ב-3 צבעים. האלטרנטיבה העדיפה לדעתו היא זו הצבועה באפור שקו הבנין הדרומי בה יהא 3 מטר.

מר רזניק ציין כי הוא בעד הפרויקט והסיבות לכך מבוססות על האלטרנטיבות האחרות שהיו בפני הועדה המקצועית היו כבדות ביותר. אין הוא סבור שיצירת קירות כבדים מוסיפים לחלל העירוני אלא להיפך. הפתרון המוצע נראה לו הרבה יותר קל אף שהוא גבוה. מבחינת הביטוי הארכיטקטוני דווקא שילוב הזכויות מקל על עומס גושיות הבנין. פיגוי הככר התחתונה והעליונה מוסיפים למקום ולכן הוא בעד הפקדת התכנית.

מר כהן השיב למר נקמן כי הבנין אכן מיועד בתכנית כבנין מגורים.

מר זוננפלד ציין כי אחר לבטים רבים לגבי המקום הרגיש הזה הוא מתרשם שהושג פתרון סולידי הדבר היחידי שהפריע לו זו הפריצה לגובה אולם לו היה זה הבנין הגבוה הראשון צריך היה לדון בנושא במישור העקרוני ובכובד ראש, אך מאחר ואין זה הבנין הגבוה הראשון, כל תוספת של בניה לגובה רק תאפיל על הבנינים הגבוהים הקיימים. הוא היה ספקן לגבי שילוב חמרי הבניה אך לאחר שמר

רזניק סמך ידיו על כך, הוא רגוע.

מר רזניק הוסיף כי הוא רואה תרומה רבה בהתחדשות העיר ע"י החלפת הבנינים הקטנים ולבד מכך יש חשיבות לסתימת הבורות בעיר.

גב' רוזה הצטרפה לדעתו של מר זוננפלד לענין הבניה לגובה, היא מפנה למר נקמן שאלה לגבי הקשר של החניון הציבורי והתכנון התחבורתי ומבקשת להיות שותפה לעריכת התכנון שהיה בשעתו מאד מסובך.

מר נקמן ציין כי אלמלא היה קיים הבור, נכון היה לבנות בנין מגורים עם חניה עפ"י התקן. אם העיריה רוצה לממש או לכפות או למלא את הבור בכמות מקומות חניה שתשמש חניה ציבורית צריך הדבר להיות מותנה בסלילת הדרכים שאושרו בתכנית 3440. לצורך החניון הציבורי יש לבצע את הדרכים עפ"י התכנית. אין הוא מבקש להתנות את בנית החניון בבצוע הדרכים אלא מציע להתנות את פתיחתו ותפעולו כחניון ציבורי, בבצוע הדרכים.

מר רחמימוב התייחס לנושא במספר מישורים:
הבניה לגובה בירושלים. הוא חושב שצריך לייחד לנושא דיון עקרוני לגבי המשך הבניה לגובה בירושלים. מקרה זה אינו כשאר המקרים שהם תולדה של תכנון עפ"י תפיסה ישנה שהקנתה זכויות למכביר או כתוצאה ממקרים מיוחדים ולכן מוסדות התכנון, הן הועדה המקומית והן הועדה המחוזית, צריכים לגבש עמדה עקרונית בנושא. לנושא זה השפעה והשלכה על אופיה של ירושלים לשנים הבאות. במשך מספר שנים, כתוצאה מבניה גבוהה היתה מדיניות עקרונית שלא להתיר בניה מעל 8 קומות, אמנם היו חריגות אך בדרך כלל נשמר העקרון לפחות באגן הויזואלי של העיר העתיקה. הוא סבור שהועדה צריכה להתעלות על אינטרס הפרט ולתת משקל רב יותר לאינטרס הכלל. השיקולים המנחים את אינטרס הכלל צריכים לקחת בחשבון את התועלת לציבור בפרויקט כזה. סדר גודל של 50-60 יחידות דיור שלמחציתן תתגלה זוית נוף קצת יותר טובה וכו' ההגבהה כלפי מעלה נועדה לאפשר למספר מועט של דירות תצפית לנוף רחוק ויפה. נוצר מצב שבו קבוצה מצומצמת של תושבים מקבלים זוית נוף מועדפת כאשר כלל הציבור לא מקבלה. בצד זה מהווה הבניה לגובה פגיעה בקו הרקיע של ירושלים. הוא מסתייג מעמדת עמיתו, מר רזניק, המציג את התפתחותה של העיר כתוצאה מהריסת בתים קטנים המוחלפים בבנינים גדולים. ייחודה של העיר הוא גם בשימור אופיה. בנפח בניה של 8-10 קומות ניתן לבנות בניינים בעלי איכות כחלק מהמרקס הקיים. הצגת האלטרנטיבה של הבנין הרחב אינה הוגנת. בדיקה הוגנת צריכה היתה להעשות ע"י הצגת אלטרנטיבות שנעשו לפחות באותו מאמץ ודמה עיצובית שבו נעשה המודל של הבנין המוצע לדעתו אסור להפקיד את התכנית.

מר ברגמן ציין כי ישנה מידה לא מועטה של צדק בדברי מר רחמימוב לגבי גובה הבניה. הוא יודע שראש העיר קובל על הבנין הגבוה ליד המשביר וכאן מדובר על בנין גבוה יותר. הוא סבור שיש לקיים דיון נוסף לפני שמפקידים את התכנית.

מר סויסה שאל לחוות דעתה של גב' רוזה בענין חובת ההתייעצות עם הועדה המקומית.

גב' רוזה ציינה כי למיטב הבנתה התכנית הקודמת דנה בבנין בן 19 קומות, ובדיון בה השתתף סגן ראש העיר שתמך בו, ואם מהנדס העיר אף הוא היה שותף לדיונים בתכנית המוצעת היא רואה בכך מיצוי חובת ההתייעצות.

הנחלק: להפקיד את התכנית עפ"י נספח הבינוי שהוצג בעת הדיון, כסוף לתנאים הבאים:

1. יעוד הבנין ושמושיו יהא למגורים.
2. קומת הכניסה לא תעוצב כקומת מגורים רגילה. היא תרשם רכוש משותף ותאסר הצמדת שטחה, כולו או מקצתו, לדירות המגורים.
3. זכויות הבניה יקבעו בתכנית כשטחי בניה במסרים רבועים עפ"י הזכויות

- המאושרות בתוספת 13% עבור מרפסות שתבוא במקום כל תוספת אפשרית מכח תכנית המתאר ובתוך כך תאסר בתכנית כל חריגה מעבר לשטחי הבניה הקבועים בה.
4. אין לגזור זכויות בניה מנספח הבינוי ותקבע בתכנית הוראה שהמגבלה המחמירה היא הקובעת.
5. שטחי הבניה המירביים יכללו את השטחים מעל פני הקרקע ומתחת לפני הקרקע.
6. יכלול בתכנית סעיף גמישות שיתיר שינויים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהא בהם הגדלה של שטחי הבניה ו/או מספר הקומות.
7. העמדת הבנין תהא עפ"י הקו האפור המסומן בסקיצה שהוצגה בעת הדיון וקו הבנין הדרומי יהא 3 מטר.
8. סעיף התשתית בתקנון ינוסח להנחת דעת העיריה.
9. ההוראות בגין החניון הציבורי יהיו בהתאם להמלצת הועדה המקומית, למעט 120 מקומות חניה שהיו צמודים לדירות המגורים ובלבד שמספר יחידות הדיוור לא יעלה על מספר מקומות החניה המוצמדים עפ"י התקן.
10. תקבע בתכנית הוראה האוסרת את תפעול החניון הציבורי ופתיחתו לשימוש הציבורי כל עוד לא בוצעו הדרכים החדשות והרחבות הדרכים עפ"י תכנית 3440.
11. נספחי התנועה שהוגשו יהיו באישור אגף התנועה בעיריית ירושלים.
12. התכנית תערך להפקדה בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

11. תכנית מס' 3820 - הגדלת אחוזים לתוספת בניה - רח' אוריאל שכ' סנהדרית מובא לדיון חוזר.

בעת הדיון מסרה גב' פלאוס כי הועדה דנה בתכנית בישיבתה מיום 10.5.88 והחליטה לדחותה. הואיל ותוספת הבניה המבוקשת הסתכמה בשעור של כ-52% היינו 142% במקום 90% המותרים. דירת בבנין הסבה את תשומת ליבנו לחישובים שלא היו בפני הועדה כאשר קבלה את החלטתה. מדובר בבנין שנבנה עפ"י היתר שאישרה הועדה המחוזית שבו חושבו כשטחי הבניה משטח המגרש ברוטו כאשר תוספת הבניה התבטאה בכ-100 מ"ר לכל 6 הדירות בבנין. לעת הגשת התכנית חושבו השטחים משטח המגרש נטו כאשר הבנין במקורו כבר נבנה מעבר למותר וכי הגדלת האחוזים למעשה היא מכ-120% לכ-140% והיא נובעת מן העובדה שבמקום מרפסות נבנו בפועל חדרים, בתום ליבם של הדיירים. התוספת המבוקשת עתה היא לאישור בנית מרפסות.

מר רזניק ציין כי אחרי שהבניה בוצעה כבולות למעשה ידי הועדה והשאלה היא כיצד ניתן למנוע בניה בלתי חוקית.

מר זוננפלד ציין כי המגמה כיום היא לעודד תוספות בניה בהליך מסודר ומקרה זה תואם את המגמה.

מר סויסה ציין כי מדובר במשפחות ברוכות ילדים ואין הוא סבור שדוקא במקרה זה צריכה ההחלטה להיות בבחינת "למען יראו ויראו".

הוחלט: לבטל את החלטת הועדה מיום 10.5.88 ולהפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

12. תכנית מס' 3714 - הגדלת אחוזי בניה ומספח יחידות דיוור-שכ' עיר גנים הועדה המקומית המליצה: בישיבתה מיום 21.2.88 להפקיד את התכנית בתנאי שתתוקן מבחינה סכנית כולל חישוב השטחים בהתאם לדרישות אגף הרישוי. יעוד אזור המגורים ישונה מאזור מגורים 6 מיוחד לאזור מגורים 4 מיוחד.

בפתח הדיון מסרה גב' פלאוס כי בשכונת עיר גנים חלה תכנית שהגדילה את אחוזי הבניה וקבעה קווי בנין חדשים. התכנית המוצעת חורגת במידה ניכרת

מהתכנית המאושרת וכוונתה כאשר בדיעבד את הבניה שבוצעה בפועל. החריגה מתבטאת בהגדלת אחוזי הבניה מ-35% המותרים ל-70%, שינוי מס' יחידות הדיוור מ-2 ל-4, והגדלת מספר הקומות המותר משתי קומות לשתי קומות עם גג רעפים. למענת המבקשים קיימים בשכונה מספר לא מבוטל של מקרים דומים ועל כך מעידים הצילומים המוצגים.

מר בן אשר ציון כי אמנם נכון הוא שבעיר גנים בנו וחרגו מעבר למותר ואף הגדילו את מספר יחידות הדיוור אולם אחת מטענות התושבים היא שבשעתו הגבילה התכנית המאושרת את שטחי הבניה ל-120 מ"ר, בהתאם לתפיסה שהיתה נהוגה בעבר. בשכונות המתוכננות היום בשטח "בנה ביתך" מתירים בניה של כ-190 מ"ר לכל יחידת דיוור והתכנית הקודמת מתוכננת עפ"י סטנדרטים נמוכים ומיושנים כתוצאה מכך החלו האנשים לבצע תוספות בעצמם.

מר כהן ציון כי אם אמנם גורסת הועדה המקומית שהקביעות של התכניות הקודמות הן אנכרוניסטיות יתכן ויש צורך ברויזיה כללית בתכנון ויש לפתור את הבעיה באופן כוללני ולא ע"י הגדלת זכויות באופן פרטני, בתכנית נפרדת לכל בנין ובנין.

מר ברגמן הסכים עם מר כהן שיש צורך ברה-תכנון שאם לא כן, יבוצעו התוספות בצורה בלתי מתוכננת ובלתי מבוקרת. לכן הוא מציע שהועדה המחוזית תורה לוועדה המקומית לתכנן מחדש את השטח ולקבוע קריטריונים מיוחדים לתוספות כדי שיוכלו לעמוד בהם ולמנוע תופעות המודגמות בצילומים.

הוחלט:

1. לדחות את הצעת התכנית.
2. העיריה מתבקשת להכין תכנית כוללת לשנוי תכניות 2483 ו-2483 א' להגדלת זכויות הבניה.

13. תכנית מס' 3869 - השלמת דירת גג - רח' עובדיה, שכ' כרם אברהם
הועדה המקומית המליצה: בישיבתה מיום 24.1.88:

- א. להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
 - א. יתווסף סעיף בהוראות התכנית לגבי תוקף תכנית הבינוי.
 - ב. חדר המדרגות יקורה בתקרת בטון עם פתח יציאה לגג ושטחי יחשב באחוזי הבניה.
 - ג. מיקום קולטי השמש ידוכז בקטע המרכזי של הגג בצורה מסודרת.
 - ד. יתוקנו תיקונים סכניים.
 - ה. כל חריגות הבניה בבנין זה יפורטו בתכנית כדי שיחושבו באחוזי הבניה ויאושרו.

מר כהן מטר כי מטרת התכנית היא תוספת בניה בשטח של 30 מ"ר לדירה בקומה שלישית ואגב כך נדרשת הועדה לאישור תוספות בניה שבוצעו במהלך השנים הקודמות, בהנחה שנעשו ללא היתר הואיל ודובן בססיה ניכרת מקוי הבנין. אין מניעה לתוספת המבוקשת בקומה השלישית אך אינו רואה מקום, בהליך זה של הפקדת תכנית להכשיר בדיעבד תוספות בלתי חוקיות. אלמנט נוסף שיש לגביו הסתייגות הוא המרפסת המוצעת בקומה השלישית המכסה על מרפסת קיימת בקומה שניה ואשר תשכיל ממנה את האפשרות להשתמש בה כמרפסת סוכה, לפיכך הוא ממליץ להפקיד תכנית לתוספת הבניה המבוקשת בקומה השלישית למעט המרפסת שבחזית המזרחית.

הוחלט: להפקיד תכנית לתוספת הבניה המוצעת לקומה השלישית בלבד, למעט

(פרוטוקול מחוזית 16.10.88)

14. תכנית מס' 3883-התאמת יעודי קרקע למצב קיים במאפיית אנג'ל-גבעת שאול הועדה המקומית המליצה: בישיבתה מיום 21.2.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
יש להכניס בתכנית הוראות לגבי העברת כניסת הרכב הראשית לצפון מערב (בתאום עם האגף להסדרי תנועה) כפי שכתבו בסיכום המצורף לתיק למתכנן מתאריך 31.7.86.

מר כהן בהציגו את התכנית מסר כי מוצעים בתכנית שינויי יעוד ותיקוני גבולות לשם קבלת אישור סטוטורי למצב הקיים.

מר סויסה ציין כי יש להתייחס לחנות המפעל שבפינת המגרש המהווה מפגע תחבורתי.

מר נכמן קבל על שמאפיה כזו בנתה לעיני כל בתחום פסי ירק חנות גדול ועתה מבקשת את אישור רשויות התכנון. החנות היא גורם מחולל תנועה ליד צומת ללא פתרונות תחבורתיים. יש להתנות את אישור המצב הקיים בפתרונות חניה ותנועה.

מר כהן הציע לדחות את קבלת ההחלטה כדי לבדוק פתרונות אפשריים עם המתכנן והיזם.

הוחלט: לדחות את קבלת ההחלטה לשם בדיקת פתרונות אפשריים המתחייבים מהתכנית בתאום עם היזם והמתכנן.

15. תכנית מס' 3694 - אזור התעשייה תלפיות
מובא לדיון בהתאם לבקשת עיריית ירושלים

מר כהן מסר כי הועדה המחוזית החליטה להפקיד את תכנית 3302 א' ולבטל את החלטתה בדבר הפקדת תכנית 3694. לאור ההחלטה על הכנת תכנית חדשה לאזור התעשייה מבקשת העירייה להקפיד את הספול בתכנית 3302 א' ואולם בשל חשיבות הרחבת הדרך והצומת, היא מבקשת לחזור ולדון בהפקדת תכנית 3694 הדנה בדרכים בלבד.
הלשכה אינה רואה מניעה לכך וממליצה להפקיד את תכנית 3694 בתנאי שהתכנית תערך על רקע של תכנית מדידה.

הוחלט:

א. לבטל את החלטת הועדה המחוזית מיום 16.11.87, לרבות סעיף 3 בדבר הפקדת תכנית 3302 א'.
ב. להפקיד את תכנית 3694 בתנאי שתערך על רקע של תכנית מדידה.

16. תכנית מס' 3804 - חידוש הרחבת דרכים ברחובות לייב יפה וכפר עציון - שב' תלפיות

הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 21.2.88:
להפקיד את התכנית.

מר כהן מסר כי תכנון מערכת הדרכים בתלפיות החלה בתכנית 1721 ובטקבות ההוראה המתנה את אישור הרחבות הדרכים והשטחים הציבוריים בתוך שנה מיום אישור התכנית הוכנה תכנית 1721 א' להרחבות דרכים אולם זו לא כללה את הרחבות הדרכים שהן נשוא התכנית הנדונה. ברקע הדברים עומד בג"צ לגבי ביטול קטע מרחוב לייב יפה והשאלה אם ניתן מבחינה משפטית לדון בשלב זה בתכנית שהיא מצרנית לשטח נשוא העתירה.

הוחלט: לדחות את הדיון בתכנית ולהעבירה לבדיקת גב' רוזה לאור העתירה שהוגשה בגין השטח המצרני.

17. תכנית מס' 3508 א' - הפרשת שטח לדרכים והגדלת אתונזי בניה שכ' בית וגן הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.3.88:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
א. התכנית תתוקן מבחינה טכנית.
ב. יש לקבל אישור היתידה למיסוי ומדידות על התשריט והטבלה.
ג. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית שהבנין הקיים ממצה בזה את כל זכויות הבניה.

מר כהן מסר כי בשעתו אושרה תכנית 3508 שבטעות לא נכלל בה המעבר הציבורי להולכי רגל. עתה מבקשים להחזיר את המצב התכנוני קודם אישורה של תכנית 3508 ואולם כתוצאה מהקטנת שטח המגרש גדלים בהתאמה אתונזי הבניה המותרים במגרש.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

18. תכנית מס' 3849 - שמוש לבית מדרש בקומת קרקע - שכ' מחניים הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 24.1.88:
להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן מבחינה טכנית ויצורף אישור אגף הרישוי על חישוב השטחים.
מומלץ לפרסם על פי סעיף 151,149 לשכנים בבנינים הגובלים יש לתאם עם אגף העתיקות.

מר כהן מסר כי בשכונת מחניים חלה תכנית 3372 אשר קבעה את ייעוד המגרש, נשוא התכנית הנדונה, למגורים וברקע התשריט מסומן הבנין על כל חלקיו הבנויים. בפועל קיים בקומה הראשונה מוסד ובקומות השניה והשלישית דירות מגורים.

מר בן יעקב שביקר במקום מסר כי הבניה הנוספת המבוקשת בתכנית בוצעה באיכות טובה עם זאת ציין כי תכנית הבניה במגרש היא כמעט מלאה.

מר סויסה ציין כי חלק הבניה המבוקש מהווה כ-70 מ"ר במרווח של 2.6 מסר כאשר הבנין הסמוך נטוש ואין לו פתחים לכוון התוספת.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

19. תכנית מס' 3840-תוספות סטנדרטיות לבנין בו 8 קומות-רח' ורבורג 2, יבנה הועדה המקומית המליצה בישיבתה מיום 27.12.87:
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
- יש לבצע תיקונים טכניים.
- חלקה 131 תיועד לשטח לתחנת טרנספורמציה.
- יעוד חלקה 134 יהיה אזור מגורים מיוחד.
- בהוראות התכנית שטחי הבניה יופיעו במטרים רבועים ולא באחוזי בניה.
- הגדר בצד הדרום מזרחי שבחלקה 134 תסומן להריסה.
- יש לסמן בנספחי הבינוי את התוספת ואת הקיים.

מר כהן מסר כי בשעתו הפקידה ואישרה הועדה המחוזית את תכנית 2988 לתוספות בניה סטנדרטיות לאחד משני הבניינים בני 8 הקומות בקרית יובל. עתה מוצעת תכנית לתוספות בניה לבנין 'השני' אולם בנוסף לתוספת חדר שאושרה בתכנית 2988 מבוקשות בתכנית זו שתי מרפסות, מרפסת לחדר המגורים ומרפסת שרות כתוספת למרפסות קיימות. בעקרון הוא ממליץ לאשר את התוספת בתנאים שאושרו לבנין הסמוך השאלה אם לאשר את תוספת החדר ומרפסת השרות בלבד.

הוחלט: להפקיד את התכנית לתוספת חדר ומרפסת שרות לכל יחידות דיור, בהתאם לתנאים האמורים בהמלצת הועדה המקומית ובתנאי שיעוגנו בתכנית ההוראות שנקבעו בתכנית 2988.

(פרוטוקול מחוזית 6.10.88)

השיכון ראה את חיבור הישוב למערכת הדרכים דרך בידו אך מאז קרו דברים ואי אפשר היום ליישם את ההחלטה, הוא יש עם מר דוד דוד ראש המועצה מטה יהודה בענין התחבורה הציבורית והתקבלה החלטה שהיא תעבור דרך מעלה החמישה, ועובדה היא שהיום עוברים דרך מעלה החמישה בהסכמת הקבוץ.

מר ליטמן ציין כי הוא חושש שהחלטה הועדה "לא להחליט" תעודד את המצב הקיים, לא בכדי לא קרה דבר. אנשים שבחרו להעתיק את מגוריהם להר-אדר חשבו שדרך היא דרך בידו המסקנה הברורה היא שהדרך הזמנית הנוכחית אינה הדרך. אם הועדה אינה רואה מקום היום להחליט על בסול הדרך יש לפחות לקבל החלטה ברוח הסכום משנת 82 ובתוך כך לתבוע הגשת דרך אלטרנטיבית שאם לא כן לא תהא כל התפתחות. אגב משרד השיכון טוען שהוא מתכנן את כביש עוקף בידו ונבחנו גם אלטרנטיבות נוספות כגון כביש עוקף מעלה החמישה, כך שאלטרנטיבות יש למכביר אך אין שום גורם האומר במפורש שדרך מעלה החמישה לא תהווה גישה להר אדר.

מר מלכו תמך בדעתו של מר ליטמן וציין כי אם לא תתקבל החלטה לגבי ביטול דרך מעלה החמישה לא יהיה מה שיניע את הגורמים האחראיים למצוא פתרון חלופי ולבצעו.

הוחלט: הועדה מאמצת את סכום הדברים שנתקבלו בלשכת התכנון מיום 2.9.82 בו הודגש כי דרך הגישה להר אדר לא תעבור בתנאי הדרך החוצה את קבוץ מעלה החמישה. בשלב זה אין הועדה רואה לנכון להפקיד את ביטול הדרך שבתחום מעלה החמישה אלא לאחר שתופקד דרך גישה אלטרנטיבית להר אדר.

21. תכנית מס' מי/409 - שינוי יועד שפ"צ לאזור מגורים 5 - מבשרת ציון
הועדה המקומית המליצה בשיבתה מיום 17.4.88:

להפקיד את התכנית בתנאי שיתווסף סעיף בתקנון: "תוספת השטח לא תאפשר ולא תקנה חלוקה נוספת על השטח" ובכפוף להוראות תכנית מי/274 ב'.

גב' פלאוס מסרה כי בתכנית חלוקה קודמת יועד מגרש מס' 7 באזור מגורים 5, בעל הקרקע קבל מגרש חלופי והמועצה המקומית דרשה ליעד חלק ממנו לשפ"צ, בפועל השטח שאמור היה לשמש גינה ציבורית הפך ל"מזבלה". בעל הקרקע בקש לחזור לאותו מגרש הוא יגנון את השטח. הועדה המקומית הסכימה לצרף למגרש את השטח שיועד להפקעה אך בתנאי שזכויות הבניה לא יגדלו עקב כך. בדיון בועדה המקומית נחלקו הדעות בין אלה ששוללו את הבקשה והיו שמצאו בכך פתרון למצב המוזנח של השטח.

הוחלט: להפקיד את התכנית בהתאם להמלצת הועדה המקומית ובתנאי שתוספת השטח לא תאפשר הגדלת זכויות מעבר למותר במגרש הבניה קודם צירוף השטח הנדון.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

ח' כסלו תשמ"ט
17 נובמבר 88

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות משיבתה מס' 3
שהתקיימה ביום ראשון י"ח בכסלו, 27 בנובמבר 88
בשעה 15.00 במשרד הממונה על המסוף.
יו"ר הועדה: א. סויסה - הממונה על מחוז ירושלים

השתתפו:

מ. כהן	- תכנון המחוז
א. מלכוב	- נציג שר החקלאות
מ. גחמית	- נציג אכור
מ. נקמן	- נציג שר התחבורה

נכחו:

ח. אבן אסלה	- מחלקת מהנדס העיר
ג. אשתון	- רכז פקוח
ש. בן שאול	- מחלקת מהנדס העיר
מ. דרומי	- לשכת התכנון המחוזית
ד. ויסקינד	- מחלקת מהנדס העיר
ד. מויכלסון	- מזכירת הועדה המחוזית
ע. פדהאד	- לשכת התכנון המחוזית
מ. שוורץ	- לשכת התכנון המחוזית

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, 31, 33, 35, 38, 40, 41, 44, 47, 49, 50.

ב. אין אפשרות להתייחס להתנגדות הבאה: 46.

ג. לקבל חלקים את ההתנגדויות הבאות: 5, 9, 16, 22, 24, 34, 36, 45, 48.

ד. לקבל את ההתנגדויות הבאות: 2, 3, 4, 14, 15, 21, 32, 43.

ה. יש להוציא מתחום תכנית זו את השטח שבתחום תכנית 3488, 3365. הכל מהסיבות המפורטות לעיל.

ולפיכך, מומלץ לתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהמליץ על כך בפני הועדה המחוזית.

העדים הוזמנו בחוק.

בפתח הדברים ציין יו"ר הועדה כי בישיבה זו השמענה ההתנגדויות ולא התקבל כל החלטה.

מר דרומי ציין כי הדיון נסוב על תכנית מתאר לבית צפפא, אשר הופקדה ב-7.85. הוא הוסיף כי התכנית קובעת מתחמים לתכנון מפורט שביניהם כבר דנו בשניים מהם. תכנית מס' 3365 שהוחלט לתת לה תוקף ולמתחם שני בתכנית מס' 3488 שכבר אושרה.

לתכנית הוגשו 66 התנגדויות מהם הוזמנו לישיבתה זו שלושים.

מר כהן ציין כי אחד מהמתחמים כלול בתכנית המתאר של ירושלים משנת 59 ועל השאר מכילים זו הפעם ראשונה תכנית מתאר. עוד הוסיף, כי בתכנית זו ישנם שני מרכיבים חשובים אשר הם פועל יוצא של תכנון בהיקף גדול יותר והם: כביש מס' 4 שאושר במסגרת של שתי תכניות קודמות שהן תכנית המתאר הארצית לדרכים ותכנית מתאר מחוזית לדרכים. המרכיב השני החשוב הוא כביש הדרכת שקטעים ממנו אושרו בתכניות אחרות, חלקן ברמת פרוט וזה לתכנית 2317 וקטעים אחרים ממנו עדיין לא מאושרים.

בשלב זה התנגדויות נכבדו לאילם הישיבות.

ראשון המדברים היה [REDACTED] (התנגדות מס' 12 ומס' 40 חשש העירייה), אשר בבעלותו נמצאה חלקה 2 בגוש 278. הוא דיבר גם בשם בעלי חלקות אחרות הכלולות גם בתכנית 3365.

סעיפו הוא לגבי רוחב הכבישים שהם רחבים מדי. הוא ביקש שיצרו את רוחב הכביש מ-13 מטר ל-9 מטר. הוא הזכיר שכבר בוצע תקון לחלק מהכבישים בבית צפפא. הוא ציין כי כל הכבישים בבית צפפא דוחבס 9-12 מטר ואין סיבה שכביש זה יהיה יוצא דופן. ה"א בא בשתי הצעות אשר הן אל הצרת רוחב הכביש ל-12 מטר או תכנון כביש אחר עם גישה אחרת מכביש פת גילה לשכונה, אשר יהיה יותר נוח ומהיר.

מר בן שאול השיב כי נעשתה בקטע זה תכנית מפורטת אשר עברה את כל ההליכים ולכן אין להתייחס להתנגדותו. הוא הציע לדחות את ההתנגדות.

לעומתו טען [REDACTED] כי הוא קיבל מכתב בו נאמר שהתכנית עדיין לא אושרה.

אחריו, הופיע [REDACTED] (התנגדות מס' 1 ועפ"י מספרי העיריה 34). חלקתו מס' 39 בגוש 30277. על חלקה הצפוני של חלקתו מצוי כביש מס' 4.

הוא טען כי חלקתו היא שטח ירוק ומעוניין להפוך את היעוד שבה לשטח מגורים מכיוון שאין ברשותו חלקה אחרת.

מר בן שאול השיב כי חלקה זו מיועדת בחלקה הקטן לכביש מס' 4 ובחלקה הגול לשטח גוף פתוח אולם מוצע לשנות את היעוד של חלק מהחלקה למגורים במסגרת של תכנון מפורט. הוא המליץ לקבל חלקית את ההתנגדות וליעד חלק מהשטח לאזור מגורים.

[REDACTED] (התנגדות מס' 13 ועפ"י העיריה מס' 41). שטחיו מצויים בגוש 3028 חלקות 39, 33 ובגוש 30284 בחלקות 1, 5. ציין כי רוב חלקותיו נלקחו מסיבות אלו ואחרות ונשארו בידיה רק ארבע. מהן, חלקות 39, 33 אשר עליהן עובר כביש מס' 4 ועל חלקותיו מס' 5, 1 עובר כביש הרכבת.

מר בן שאול השיב כי חלקות 39, 33 בגוש 30280 כלולות בכביש מס' 4 וחלקה 1 בגוש 30284 כלולה בכביש הרכבת. חלק מחלקה 5 נכלל בכביש הרכבת והחלק הנותר הוא מיועד למגורים. לגבי חלקה זו סה"כ ההפקעה היא כ- 40% ונשאר די שטח לבניה. הוא המליץ לדחות את ההתנגדות.

[REDACTED] (בשם המתנגדים ממס' 11 - 6 ועפ"י העיריה 39). חלקתו מס' 35 בגוש 30277.

טען כי הכביש שמתוכנן בשטחם לא משאיר להם מקום לבניה. הוא סיפר כי ביקש בעבר רישיון לבניה אך לא הותר לו. כעת, הוא מבקש מהעיריה שתפקיד לידיו את החלק שמגיע לו לבניה ואת המגיע לה שתיקח לרשותה. הוא דיבר בהתנגדותו גם על חלקה מס' 34.

מר בן שאול השיב כי במכתב התנגדותו לא צוין את חלקה מס' 34 ולכן לא התייחס בתגובתו לחלקה זו. בקשר להתנגדותו על חלקה 35 ענה כי אכן חלק מהחלקה נופל על כביש מס' 4 אך נותר לו שטח למגורים עפ"י תכנית מס' 3365. הוא המליץ לדחות את ההתנגדות.

[REDACTED] (התנגדות מס' 24 ולפי העיריה 30). בעל חלקה 36 בגוש 30277. הוא התייחס בדבריו גם לחלקה 105 ולחלקה נוספת בגוש 285. הוא ציין כי במגרשו עובר כביש מס' 4 ובעקבות כך נלקח מחלקתו שטח מופרז ולא סביר. הוא ביקש לבטל את הדרך או להחזיקה משטחו.

יו"ר הועדה ציין כי במכתב התנגדותו דובר רק על חלקה 36 בגוש 30277 ולכן הועדה תדון רק בסענה זו.

מר בן שאול השיב כי החלק העיקרי של החלקה מיועד לכביש מס' 4 אך נותר שטח למגורים. הוא הוסיף כי בדיון של הועדה המקומית בתכנית 3365 הוחלט

להכליל חלקה זו במסגרת אחד וחלוקה מחדש. הוא המליץ לקבל חלקית את ההתנגדות.

[REDACTED] (מתנגד מס' 2 ועפ"י העיריה 35), אשר בבעלותו חלקה 38 בגוש 30277, הוא ציין כי יש לו משפחה גדולה והוא זקוק לשטח לבניית מבנה מגורים. חלק גדול משטחו לא כלול בתכנית כביש מס' 4 ומאידך חלקתו היא איזור ירוק ולכן ביקש לשנות את יעודה לאזור מגורים.

מר בן שאול המליץ לדחות את ההתנגדות מכיוון ששטח קטן מחלקתו מיועד לכביש מס' 4.

[REDACTED] בגין חלקה 39 בגוש 30277, הוא טען כי שטח חלקתו ירוק. הוא ביקש להסביר על היופי והחשיבות בבית צפפא שונקחו ממנה כבר נתחים כגון תלפיות, קטמון ועוד וחבל להרוס את יופי הכפר עוד! הכפר ירוק והכביש רק יקלקל את היופי הנ"ל.

יו"ר הועדה שאל את המתנגד אם הכביש נופל בחלקתו והמתנגד השיב בשלילה והוסיף - "לא בחלקתי אך בכפר שלי".

אחמוד דאוד עליאן הוסיף כי הכביש מהווה סכנת חיים לילדים שעוברים בו, לנשים ולכל תושבי הכפר בכלל.

מר דרומי ציין כי החלק הצפוני של החלקה גובל בכביש מס' 4 ויעוד החלקה הוא שטח ירוק.

מר בן שאול השיב כי רק חלק קטן ממגרשו מיועד לכביש מס' 4 והשאר הוא שטח ירוק. הוא המליץ לקבל חלקית את ההתנגדות.

[REDACTED] (התנגדות מס' 23 ועפ"י העיריה 31). התייחס לחלקות 37, 38 בגוש 30277 אשר בבעלותו. הוא הסביר כי בתכנית הכביש עובר בשטח ניכר מחלקתו ואשר גורם שלא לצורך לאיחוד וחלוקת השטח מחדש. הבעיה שנוצרת היא ש"מבצע" זה דורש כסף רב ואין לו עם מי להתחלק בהוצאות הכספיות. הוא אינו בקשר עם שאר הבעלים של המגרש. הוא ציין כי ניסה ליצור קשר עם אחד מבעלי האדמות היהודי ע"י עו"ד אך לא הצליח להשיגו. לדעתו, יפקיעו לו יותר מ-40% והוא אינו יודע אם יצליח להתגבר על הקושי עם השותפים בעניין האיחוד והחלוקה מחדש. מה גם, שמשפחתו מונה 12 נפשות וכעת לא יהיה לו מקום למגורים עבורם.

מר בן שאול השיב כי בועדה המקומית הוחלט על חלקה 37 כי יכלילו חלקה זו במסגרת תכנית לאחוד וחלוקה מחדש. לגבי חלקה 38 ציין כי חלקה העיקרי נמצא מחוץ לתכנית כביש מס' 4. הוא המליץ לדחות חלקית את ההתנגדות.

[REDACTED] (בשם המתנגדים 17, 18, 19 ועפ"י העיריה 45). ברשותם נמצאת חלקה 11 בגוש 30281. הוא ציין כי קיימות דרכים במקום והוא אינו מבין לשם מה יש צורך לסלול חדשות. בנוסף לכך ביקש לקרוא את מכתבו, שם נאמר: "לאחר למידת התכנון התבררו לנו שני דברים: א. הכביש הענקי מס' 4 אשר הוא כביש בין עירוני ולא שייך לתכנון של בית צפפא אפשר להעביר אותו ממקום אחר לגמרי או אם אין מקום אחר לא צריך להמשיך אותו לאחר פגישתו עם דרך פת גילה כאשר אפשר לשלב אותו במסגרת דרך זו ולתת אותו שירות היות ושניהם הולכים באותו כיוון ולהסתפק בפגיעות שהוא גורם טרם הגיעו לפת גילה. ב. כביש מס' 10 עובר במגרשים ומחלק אותם

(פרוטוקול החלטה 27.11.88)

לחקות קטנות בלי לשרת אותן. יש להזכיר שיש כמה דרכים צרות במקום אשר אפשר להרחיב אותן ולשרת את האזור, כמו כן יש דרך קיימת מקבילה לכביש מס' 10 לחלקות הסמוכות לה וגם יש מקום לצמצם דרך 10 עצמה.

2. החלטה הנ"ל היא הרכוש היחיד שלנו ושני הדרכים 4 ו-10 נפגשות בה כך שלא נשאר ממנה כלום.

3. אנו בעלי משפחות ברוכות ילדים וחלק מהם כבר גרים בשכירות ולא יכולים לרכוש קרקעות והדבר גורם להם סבל רב כל הזמן.

4. לכן וכפי שהוסבר בסעיף מס' 1 הננו מבקשים לקבל את התנגדותנו ולצמצם את הדרכים ולתקן את התכנית לטובת כולנו ולנסות כמה שאפשר להשאיר מקומות מגורים לתושבים".

אחיו הוסיף כי הכביש לא נועד כדי לשרת אותם. הם מעדיפים קודם תכנית מתאר למבנים ורק אח"כ לסלילת כביש.

בשלב זה המתנגדים יצאו מאולם הישיבות.

מר בהן ציין כי מתוך 30 המתנגדים שהוזמנו הופיעו רק עשרה. מתוך והעשרים הנותרים לא הופיעו לישיבה הועדה תתייחס להתנגדויות שהוגשו בכתב לעת הדיון בהכרעה בהתנגדויות.

אלי סויסה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, ירושלים

יום כסלו תשמ"ט
28 בדצמבר 88